

5524 NESSELNBACH



Quelle: IAZI

Gemeindebeschreibung

5524 Nesselnbach liegt im Bezirk Bremgarten, im Kanton Aargau. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Niederwil (AG) hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.4% pro Jahr auf 3'023 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2024). Die Steuerbelastung liegt bei 10.8% (Kanton: 10.9%). Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.7% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 1.0% beträgt (Stand 1. Jun. 2025). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +23.7% verändert (Kanton: +24.0%).

Quellen: BFS, IAZI

Gemeindeinformation

Gemeinde	Niederwil (AG)
BFS-Nr.	4072
Gemeindetyp	Ländliche Pendlergemeinden

Bezirk	Bremgarten
MS-Region	Mutschellen
Kanton	Kanton Aargau

Quelle: BFS

LOCATION REPORT

5524 NESSELNBACH

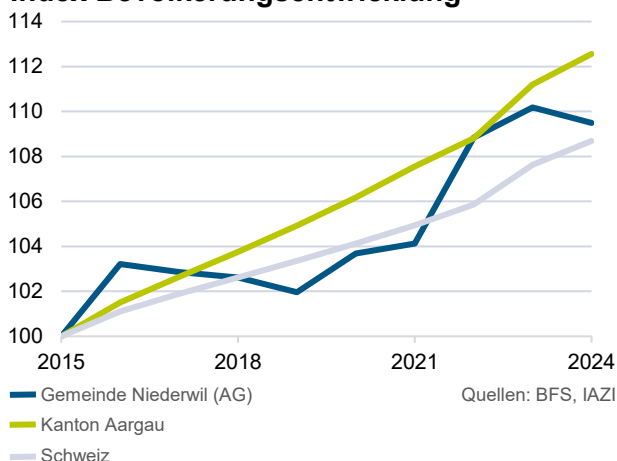
Allgemeine Informationen

Aktuelle Kennzahlen	Gemeinde	Bezirk	Kanton
Bevölkerung	3'023	83'951	735'808
Bevölkerungsentwicklung über 5 Jahre*	1.4%	1.4%	1.4%
Ausländerquote	20.1%	27.3%	27.8%
Steuerbelastung	10.8%	10.5%	10.9%
Durchschnittliches steuerbares Einkommen	75'395	80'255	75'550
Arbeitslosenquote	1.0%	1.6%	1.7%
Wohnbautätigkeit über 5 Jahre*	1.7%	1.2%	1.2%
Eigentumswohnungspreis	812'000	951'000	889'000
Einfamilienhauspreis	1'142'000	1'336'000	1'202'000

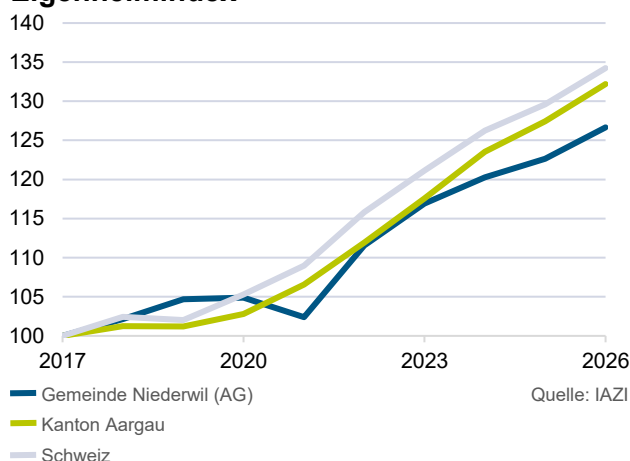
*Durchschnittliche jährliche Wachstumsrate

Quellen: BFS, ESTV, SECO, IAZI

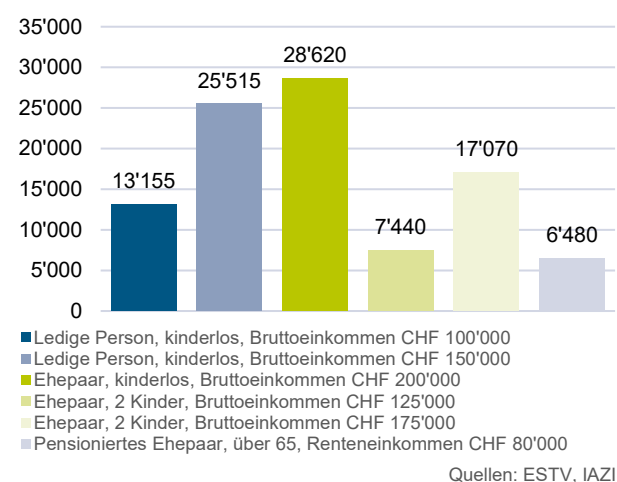
Index Bevölkerungsentwicklung



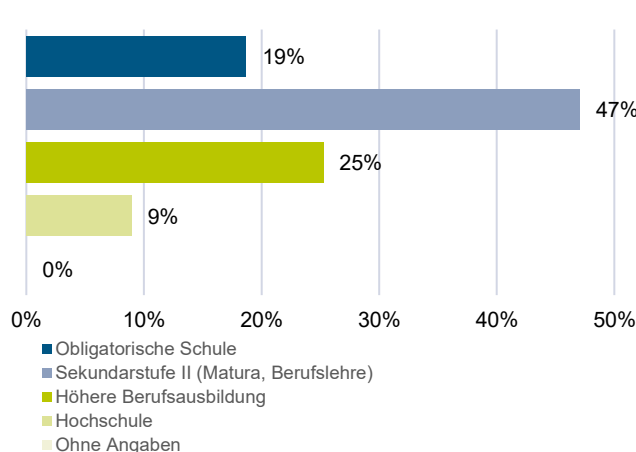
Eigenheimindex



Steuerbelastung (Gemeinde)



Höchste absolvierte Ausbildung (Gemeinde)

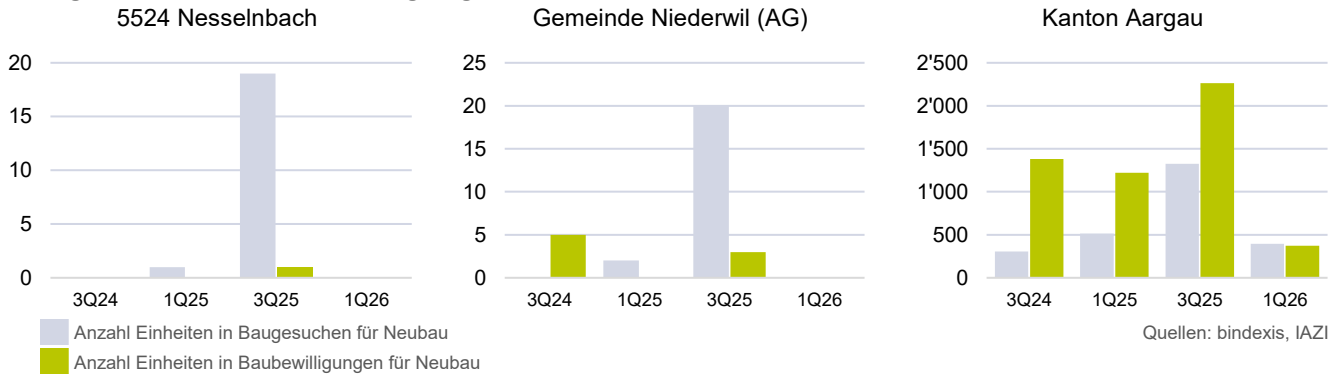


LOCATION REPORT

5524 NESSELNBACH

Wohnungsmarkt

Baugesuche und Baubewilligungen



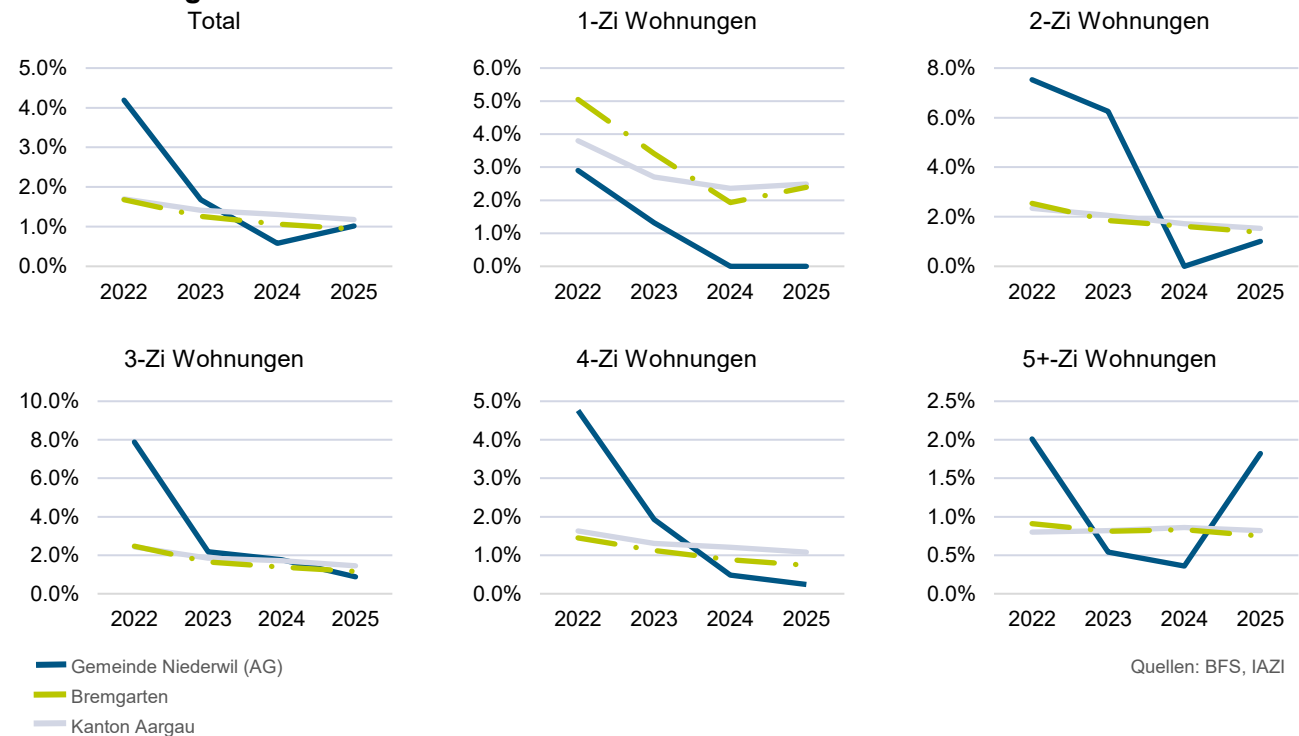
Anmerkung: Für Perioden, in denen keine Werte vorhanden sind, werden in den Grafiken keine Angaben angezeigt.

Immobilienbestand und Wohnbautätigkeit in der Gemeinde

Wohnen	Total	1-Zi	2-Zi	3-Zi	4-Zi	5-Zi	6+-Zi
Bestand	1'373	77	100	227	416	365	188
Bestand in %	100%	6%	7%	17%	30%	27%	14%
Neue Wohnungen (letzte 5 J.)	100	1	5	47	38	8	1
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in %	100%	1%	5%	47%	38%	8%	1%
Neue Wohnungen (letzte 5 J.) in % des Bestandes	7.3%	1.3%	5.0%	20.7%	9.1%	2.2%	0.5%

Quellen: BFS, IAZI

Leerwohnungsziffern

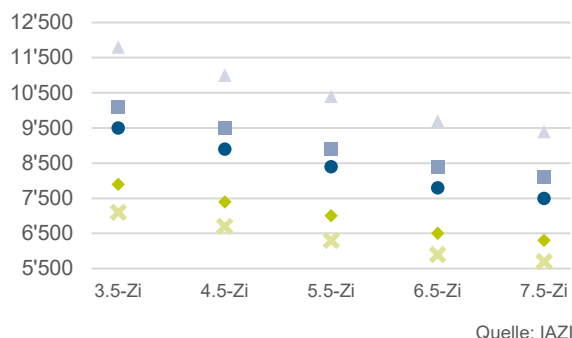


LOCATION REPORT

5524 NESSELNBACH

Transaktionspreise nach Zimmerzahl

Einfamilienhäuser

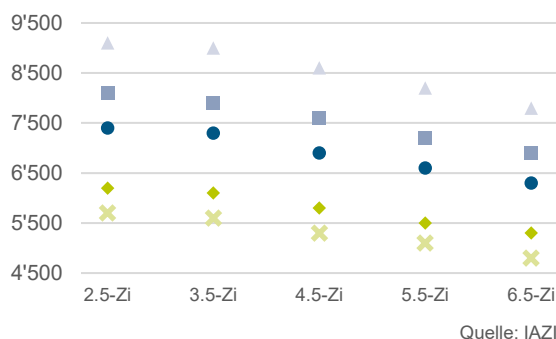


3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi	6.5-Zi	7.5-Zi
11'800	11'000	10'400	9'700	9'400
10'100	9'500	8'900	8'400	8'100
9'500	8'900	8'400	7'800	7'500
7'900	7'400	7'000	6'500	6'300
7'100	6'700	6'300	5'900	5'700

CHF/m² Nettowohnfläche

Quelle: IAZI

Eigentumswohnungen



2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi	6.5-Zi
9'100	9'000	8'600	8'200	7'800
8'100	7'900	7'600	7'200	6'900
7'400	7'300	6'900	6'600	6'300
6'200	6'100	5'800	5'500	5'300
5'700	5'600	5'300	5'100	4'800

CHF/m² Nettowohnfläche

Quelle: IAZI

Erklärung zur Interpretation der Werte und Grafiken

Um eine Bandbreite erwarteter Preise innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren aktuelle Marktpreise geschätzt. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

- ▲ Niveau für ein Musterobjekt im höchsten Preissegment
- Niveau für ein überdurchschnittliches Musterobjekt
- Niveau für ein mittleres Musterobjekt (Definition siehe Seite 8)
- ◆ Niveau für ein unterdurchschnittliches Musterobjekt
- ✕ Niveau für ein Musterobjekt im tiefsten Preissegment

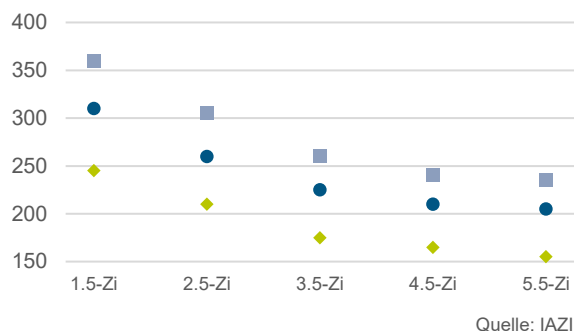
Spezialaspekte wie das Vorhandensein von Baurechten oder wertrelevanten Servituten sowie allfällige Zuschläge für Ferienobjekte in Tourismusregionen oder solche mit einem luxuriösen Ausbaustandard werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt. Die Küche ist in der Zimmerzahl nicht mitgezählt.

LOCATION REPORT

5524 NESSELNBACH

Angebotsmieten für Wohnungen nach Zimmerzahl

Jahresmieten pro Quadratmeter (Netto)

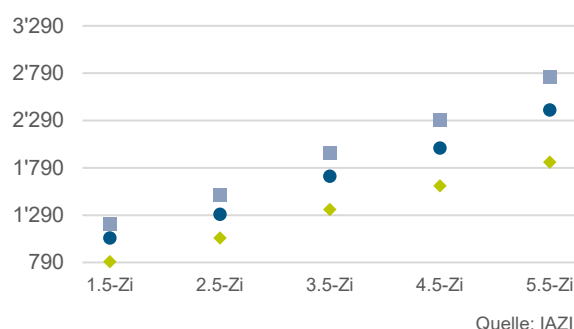


1.5-Zi	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi
360	305	260	240	235
310	260	225	210	205
245	210	175	165	155

CHF/m² Nettowohnfläche pro Jahr

Quelle: IAZI

Monatsmieten pro Wohneinheit (Netto)



1.5-Zi	2.5-Zi	3.5-Zi	4.5-Zi	5.5-Zi
1'200	1'500	1'950	2'300	2'750
1'050	1'300	1'700	2'000	2'400
800	1'050	1'350	1'600	1'850

CHF/Wohneinheit pro Monat

Quelle: IAZI

Erklärung zur Interpretation der Werte und Grafiken

Um eine Bandbreite erwarteter Mieten innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren Nettjahresmieten pro Quadratmeter geschätzt. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

- Niveau für ein überdurchschnittliches Musterobjekt
- Niveau für ein mittleres Musterobjekt (Definition siehe Seite 8)
- ◆ Niveau für ein unterdurchschnittliches Musterobjekt

Die Nettjahresmieten (ohne Nebenkosten) pro Quadratmeter Nettowohnfläche werden anhand von Inseraten geschätzt. Die Nettomonatsmieten pro Wohneinheit ergeben sich aus der Multiplikation mit der entsprechenden Nettowohnfläche und der Division durch 12 Monate. Die Küche ist in der Zimmerzahl nicht mitgezählt.

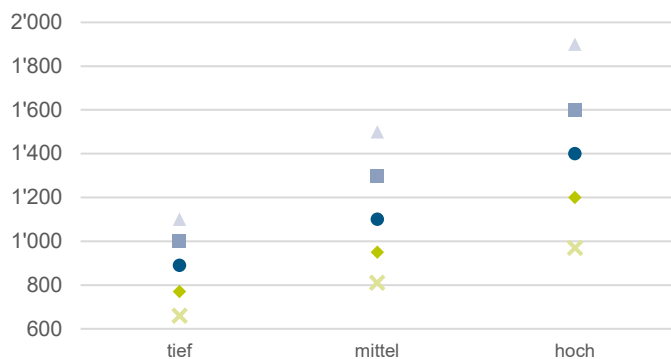
Für Neubauwohnungen sind gemäss der Definition der Musterobjekte die Werte im oberen Grafikbereich bzw. Tabellenteil als Referenz zu nehmen.

LOCATION REPORT

5524 NESSELNBACH

Landwerte in Wohnzonen nach Ausnützung

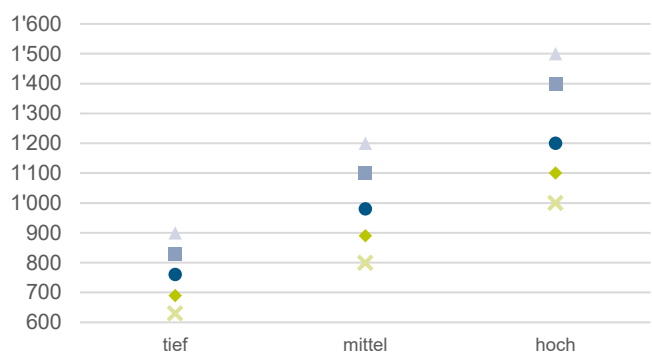
Landwerte pro Quadratmeter für Einfamilienhäuser



Quelle: IAZI

Ausnützung		
tief	mittel	hoch
1'100	1'500	1'900
1'000	1'300	1'600
890	1'100	1'400
770	950	1'200
660	810	970
CHF/m² Grundstücksfläche		Quelle: IAZI

Landwerte pro Quadratmeter für Mehrfamilienhäuser



Quelle: IAZI

Ausnützung		
tief	mittel	hoch
900	1'200	1'500
830	1'100	1'400
760	980	1'200
690	890	1'100
630	800	1'000
CHF/m² Grundstücksfläche		Quelle: IAZI

Erklärung zur Interpretation der Werte und Grafiken

Um eine Bandbreite erwarteter Landwerte innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren Landwerte pro Quadratmeter geschätzt. Die Landwerte werden anhand der Residualwertmethode modelliert. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

- ▲ Grundstück an bester Lage
- Grundstück an überdurchschnittlicher Lage
- Grundstück an durchschnittlicher Lage
- ◆ Grundstück an unterdurchschnittlicher Lage
- ✕ Grundstück an schlechter Lage

Die Landwerte beziehen sich auf Grundstücke innerhalb der Wohnzone. Die Abstufungen orientieren sich an der gemeindetypischen Ausnützung. Für Regionen mit geringer Marktliquidität werden die Werte nur für die mittlere Ausnützung aufgeführt.

LOCATION REPORT

5524 NESSELNBACH

Mikrolage-Situation (transaktionsbasiert)



- überdurchschnittliche Mikrolage
- durchschnittliche Mikrolage
- unterdurchschnittliche Mikrolage

Quellen: IAZI, Map data ©2024 Google

Hinweis:

Die Mikrolage-Situation wird aus den Immobilieninformationen von IAZI und GIS-Informationen von externen Quellen ermittelt und entspricht einer lokalen Durchschnittsbetrachtung. Anhand der Grafik und der darin enthaltenen Durchschnittswerte sind keinerlei Rückschlüsse auf einzelne Objekte möglich.

Mikrolage-Daten

			10%	25%	50%	75%	90%
Aussicht	Hangneigung	°	1.1	2.1	3.5	4.8	6.7
	Sonnenscheindauer Sommer	h	14.0	14.3	14.6	14.8	14.9
Besonnung	Sonnenscheindauer Winter	h	6.7	6.9	7.1	7.3	7.3

Quelle: IAZI

			N	NE	E	SE	S	SW	W	NW	flach
Hauptausrichtung	Himmelsrichtung	%	6	48	38	1	0	0	0	2	4

Quelle: IAZI

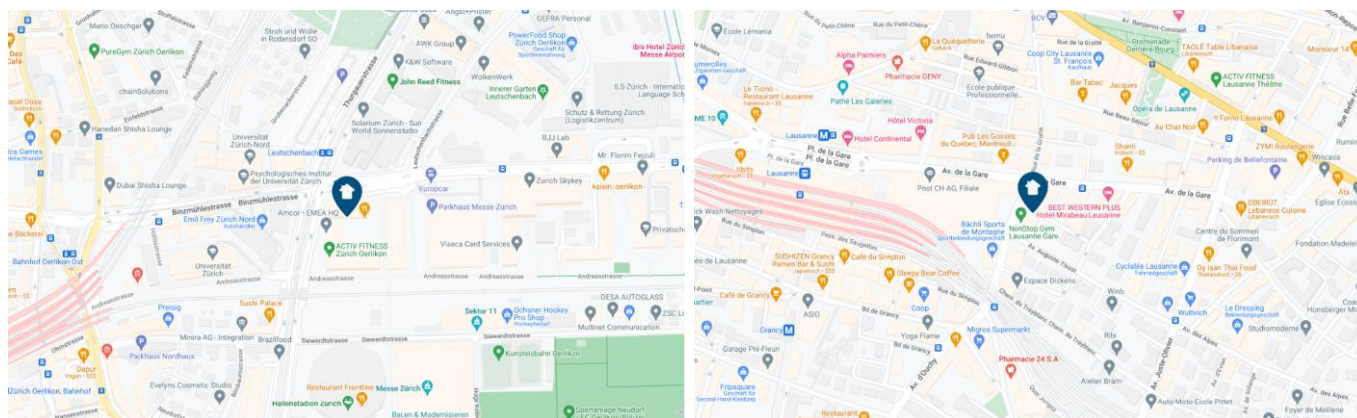
LOCATION REPORT

5524 NESSELNBACH

Kontaktinformationen

IAZI AG
Thurgauerstrasse 36
CH-8050 Zürich
Tel: +41 43 501 06 00
<https://www.iazi.ch>
info@iazi.ch

CIFI SA
Avenue de la Rasude 2
CH-1006 Lausanne
Tel: +41 21 533 06 00
<https://www.cifi.ch>
info@cifi.ch



Map data ©2022 Google

Beschreibung der mittleren Musterobjekte

Das mittlere Einfamilienhaus befindet sich an guter Lage, ist freistehend und hat einen separaten Garagenplatz. Das Haus ist zehn Jahre alt, weist eine gute Bauqualität auf und der Zustand des Gebäudes wird als gut bewertet.

Die mittlere Eigentumswohnung befindet sich in einem Gebäude an guter Lage mit acht Wohneinheiten, ist innerhalb des Gebäudes gut gelegen und hat einen Parkplatz in der Tiefgarage. Die Wohnung ist zehn Jahre alt, weist eine gute Bauqualität auf und der Zustand der Wohnung wird als gut bewertet.

Die mittlere Mietwohnung befindet sich im zweiten Stock in einem Gebäude an guter Lage, ist innerhalb des Gebäudes gut gelegen und per Lift erreichbar. Die Wohnung ist sieben Jahre alt und hat eine gute Bauqualität. Entsprechend wird der Zustand der Wohnung als gut bewertet.

Das mittlere Grundstück weist eine für die Gemeindetypisierung und Nutzungsart typische Ausnützung auf und liegt an einer mittleren Mikrolage. Es ist gut bebaubar und unterliegt keinen speziellen baulichen Einschränkungen.

Detaillierte Informationen zu den zugrundeliegenden Grössenangaben sind im entsprechenden Benutzerhandbuch zu finden.

Datengrundlage & Haftungsbeschränkung

Die vorliegenden Analysen und Kennziffern basieren auf statistischen Modellen, Datenerhebungen und -berechnungen von IAZI sowie öffentlich zugänglichen Datenquellen. Die Daten sind ausschliesslich zur Information und zur internen Nutzung bestimmt. Eine elektronische Weitergabe ist untersagt.

IAZI übernimmt keine Gewähr hinsichtlich der Zuverlässigkeit und Vollständigkeit und lehnt jegliche Haftung für direkte oder indirekte Schäden ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben.

Für eine angemessene Interpretation der Daten ist eine detaillierte Kenntnis der Grundlagen erforderlich, auf denen die aufgeführten Daten basieren. Lesen Sie dazu bitte die Erläuterungen im Benutzerhandbuch.