

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Wohnungsnot ist vielerorts vorbei



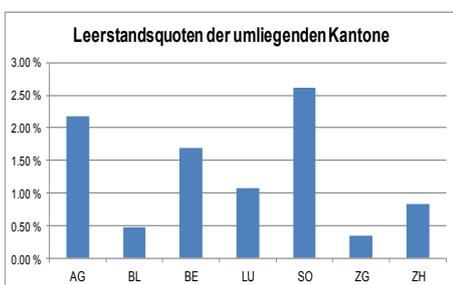
Peter Steffen
lic. iur.
Assistent GL

Täglich 110 neue Wohnungen

Pro Jahr werden in der Schweiz mehr als 40'000 neue Wohnungen erstellt. Am 1. Juni 2016 standen insgesamt ca. 56'518 Wohnungen leer, was 1.3 % des gesamten Bestandes entspricht. Dies ist eine Zunahme gegenüber dem Vorjahr von 11 %.

Im Aargau waren am 1. Juni dieses Jahres 6'687 Wohnungen unbewohnt, was eine Leerwohnungsziffer von 2.18 % und eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 11.9 % ergibt. Die kantonsweit grösste Zunahme verzeichnete mit 262 der Bezirk Lenzburg. Die meisten Leerwohnungen waren im Bezirk Baden (1134), in Aarau (1010), Zofingen (918) und in Lenzburg (713) unbewohnt.

Der Vergleich zu den umliegenden Kantonen Basel-Landschaft, Bern, Luzern, Solothurn, Zug und Zürich ergibt folgendes Bild:



Die nähere Interpretation dieser Zahlen zeigt, dass in den fünf grössten Städten der Schweiz mit rund 14 % des nationalen Wohnungsbestandes die Mietwohnungsmärkte chronisch unterversorgt sind; die Leerstandsquote beträgt seit 2014 nur 0.3 %.

Die Mieterbedürfnisse bestimmen die Planung von neuen Wohnungen.

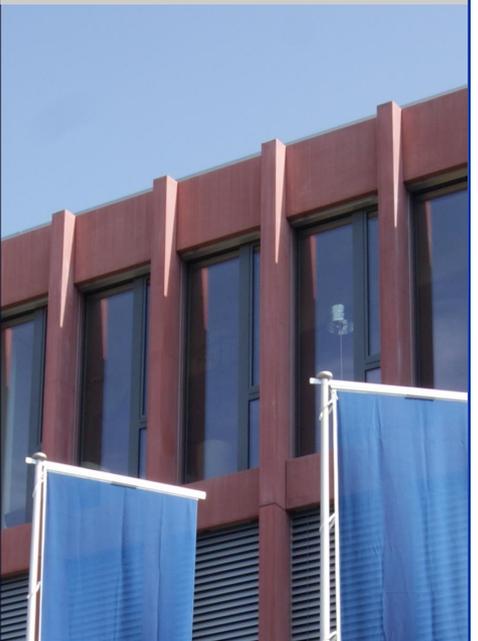
Die hohe Neubauproduktion von Wohnungen baut vor allem in ländlichen und peripheren Regionen ein Überangebot auf.

Bauen auf der grünen Wiese

Der Wohnungsmarkt entwickelt sich in Richtung Mietermarkt, weil nach wie vor neue Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Alle Investoren, vor allem die institutionellen Anleger, leiden unter den rekordtiefen Zinsen und stehen unter Anlagedruck. Besser ein teilweise leerstehendes Objekt zu besitzen als das Geld zu einem schlechten Zins oder sogar Negativzins anzulegen. Im städtischen Raum sind die baulichen Verdichtungsmöglichkeiten beschränkt, so dass auf Bauland in schlecht erschlossenen ländlichen Regionen ausgewichen wird. Da Land gesucht wird, in das in-

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe November 2016



www.realit.ch

Wohnungsnot ist vielerorts vorbei

vestiert werden kann und weniger nach Mietern, die dort wohnen möchten, besteht die Gefahr, dass an falschen Orten gebaut wird.

Platzen der Immobilienblase

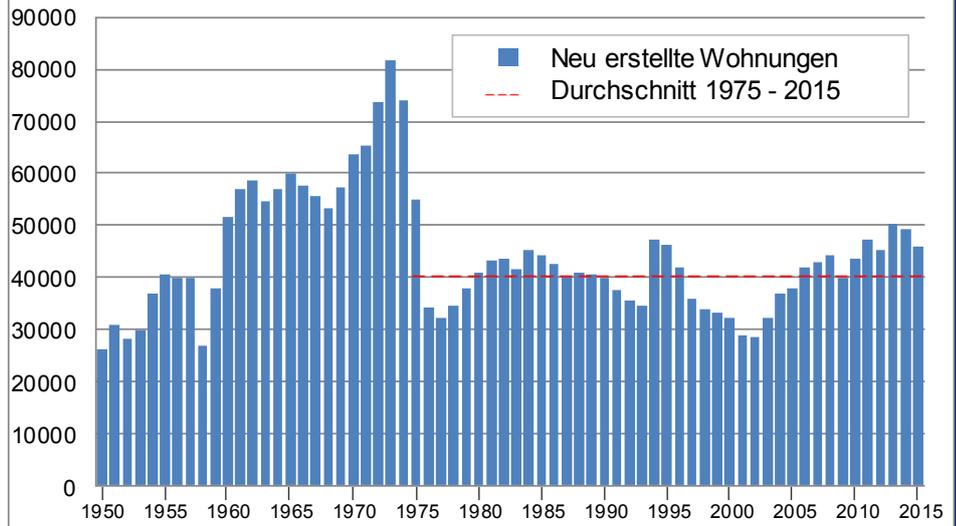
Leerstände verschlechtern die Rendite der Wohnungsinvestoren. Zudem sinken die Mietzinse und die Mieter haben eine grössere Auswahl. Sollte diese Entwicklung anhalten, besteht die Gefahr von Wertkorrekturen. Die Leerstandsdaten weisen -wie oben erwähnt- die Investoren eindeutig darauf hin, in den mit Wohnungen knapp ausgestatteten grossen Zentren und nicht in ländlichen Regionen Neubauten zu planen.

Der aktuelle Immobilienreport der ETH Zürich hält jedoch fest, dass sich gegenüber dem Vorjahr der Markt beruhigt hat und kaum mehr Anzeichen einer Immobilienblase vorhanden sind. Er unterscheidet bei der Risikoanalyse vier Zustände von Bezirken: „kritisch“, „zu überwachen“, „zu beobachten“ und „Veränderung der Preisentwicklung“. Anders als im letztjährigen Bericht wurden in keinem Bezirk deutliche Anzeichen einer Immobilienblase festgestellt. Kein Bezirk ist als „kritisch“ oder „zu überwachen“ eingestuft. Die Bezirke Lenzburg und Aarau fallen in die Stufe „zu beobachten“.

Wohnbedürfnisse sind zu befriedigen

Wie können Leerstände verhindert werden? Ein nachhaltiger Mietwohnungsbau zeichnet sich durch langfristige Vermietbarkeit aus. Diese hängt davon ab, ob Wohnbedürfnisse erfüllt werden. Die Qualität der Standorte wird auch von der verkehrstechnischen Erreichbarkeit bestimmt. So wollen Pendler keine zusätzliche Zeit auf dem Weg zu ihrem Zielbahnhof verlieren. Unerfüllte Erwartungen an das Wohnumfeld zeigen an Stadt- und Gemeinde-rändern erstellte grosse introver-

Neu erstellte Wohneinheiten in der Schweiz seit 1950



tierte Wohnsiedlungen. Bewohner suchen oft vergebens nach einer Quartierbeiz für ein Feierabendbier, nach kleinen Läden oder Freizeitangeboten für zugezogene Senioren. Neue Projekte sollen unterschiedliche Menschen ansprechen und nicht nur auf eine bestimmte Altersgruppe ausgerichtet werden.

Faktoren der Mieterzufriedenheit stetig fördern

Wichtig für den Mieter sind die Höhe des Mietzinses, der vorhandene Platz sowie genügend Licht und Sonne. Kriterien der Wohnungssuche sind weiter eine eigene Waschmaschine, Balkone, begegnungsfördernde Treppenhäuser, ein direkter Zugang von der Garage in die Wohnung sowie ein gemeinsamer oder privater Garten. Wert gelegt wird auch auf eine Südwestausrichtung der Wohnung, moderne Grundrisse sowie der Zugang zu schnellem Internet, Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe und Grünflächen in der Umgebung. Die Nähe zu den Mietern und deren Bedürfnissen sowie die jahrzehntelange Erfahrung in Verwaltung von Liegenschaften ermöglichen uns, bereits in der Projektphase auf die Planung der Wohnungen positiv Einfluss zu nehmen. Unsere Experten stehen Ihnen für eine umfassende Beratung gerne zur Verfügung.



realit

REALIT TREUHAND AG
Unternehmens- und Steuerberatung
Immobilien-Treuhand

realit

REALIT BAUTREUHAND AG
Baumanagement und Gebäudebewirtschaftung
Immobilienberatung

realit

REALIT REVISIONS AG
Wirtschaftsprüfung und -beratung

REALIT TREUHAND AG
Bahnhofstrasse 41
5600 Lenzburg 1

Telefon: 062 885 88 00
Fax: 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch