

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Aktuelle Lage am Wohnungsmarkt



**Rahel Remund**  
Spartenleiterin Bewirtschaftung  
Mitglied der Geschäftsleitung  
Immobilienbewirtherin mit eidg. FA

#### Weiterhin hohe Wohnungs- produktion

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt war in den letzten Jahren gut und wurde neben den stetig gesunkenen Zinssätzen vor allem vom Bevölkerungswachstum getrieben. Im Zuge der gesteigerten Nachfrage hat sich auch die Wohnungsproduktion erhöht. Diese dürfte 2015 (wie auch bereits 2014) im Bereich des Wertes vom 2013 (47'000 neu gebaute Wohnungen) zu liegen kommen.

#### Ansteigende Wohnungsleerstände

Am 1. Juni 2014 standen in der Schweiz rund 45'750 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 1,08% aller Wohnungen entspricht. Im Vergleich zum Vorjahr (0,96%) bedeutet dies einen Anstieg um 5'750 Wohnungen. Der höchste Zuwachs der Leerwohnungsquote konnte in der Genferseeregion beobachtet werden, gefolgt vom Mittelland, Zürich und der Ostschweiz. Rückläufig war die Quote erfreulicherweise in der Region Nordwestschweiz. Die höchsten kantonalen Leerwohnungsquoten verzeichneten die Kantone Jura (2,25%) und Solothurn (2,13%). Weniger als 0,5% betrug die Quote in den Kantonen Genf, Zug sowie

in den beiden Basel. Im Vergleich zur Gesamtentwicklung überdurchschnittlich war die Zunahme bei den unbewohnten Neuwohnungen

Die Transparenz im Wohnungsmarkt hat in den letzten Jahren, nicht zuletzt dank den im Internet geschalteten Inseraten, deutlich zugenommen.

und bei den zum Kauf angebotenen Wohnungen. Hingegen war diejenige bei den Einfamilienhäusern und den Mietwohnungen leicht unterdurchschnittlich. Von Letzteren standen schweizweit knapp 36'000 leer, was einer Quote von gut 1,5% entspricht.

Die Daten für das laufende Jahr werden in wenigen Wochen offengelegt.

#### Leerwohnungs-ziffer in der Kritik

Branchenkennner bezweifeln, dass die Leerwohnungs-ziffer die wahren Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt widerspiegelt, da sich die Methoden und damit die Präzision bei der Erfassung in den Kantonen teilweise erheblich unterscheiden.

#### Online-Wohnungsindex

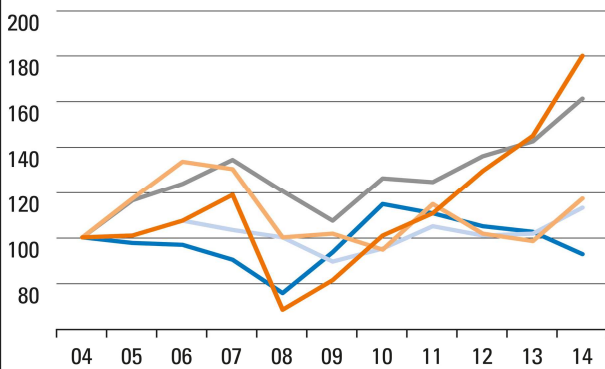
Der SVIT (Schweizerischer Verband für Immobilienwirtschaft) hat eine Studie, worin die Insertionszeit

## REALIT TREUHAND AG Ausgabe August 2015



# Aktuelle Lage am Wohnungsmarkt

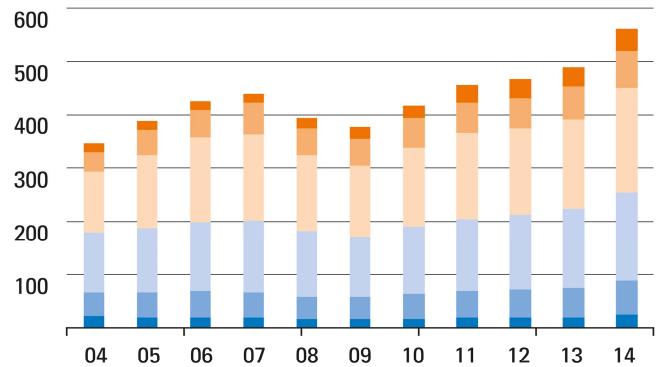
**Anzahl leer stehende Mietwohnungen nach kommunalem Mietpreisniveau (Index 2004 = 100)**



Kommunales Mietpreisniveau (CHF pro m<sup>2</sup> und Jahr; Median):  
 — Bis 140 — 140–180 — 180–220 — 220–260 — 260 und mehr

Quellen: BFS; Wüest & Partner

**Ertragsausfälle bei leer stehenden Mietwohnungen (in Mio. CHF)**



■ 1 Zimmer ■ 2 Zimmer ■ 3 Zimmer  
 ■ 4 Zimmer ■ 5 Zimmer ■ 6 Zimmer und mehr

ten für Mietwohnungen im Internet untersucht wurden, erstellt. Dank der Studie („Online- Wohnungsindex OWI „) ist der SVIT der Überzeugung, dass die Analyse der Inserierungsdauer als zeitnahe und genauere Indikator für die Lage am Wohnungsmarkt gilt, als die Methodik, der jeweils per 1. Juni erhobenen Leerwohnungsziffer.

Für die Studie wurden insgesamt 12 Städte untersucht. Dabei stellte man fest, dass je teurer eine Wohnung ist, desto länger musste sie inseriert werden. In der Regel doppelt bis dreimal so lang ausgeschrieben sind Wohnungen, die brutto mehr als CHF 3'500.- pro Monat kosten, sowie Objekte mit mehr als 120m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Winterhalbjahr wurden Wohnungen zudem meist länger inseriert als im Frühling und Sommer.

## Fazit

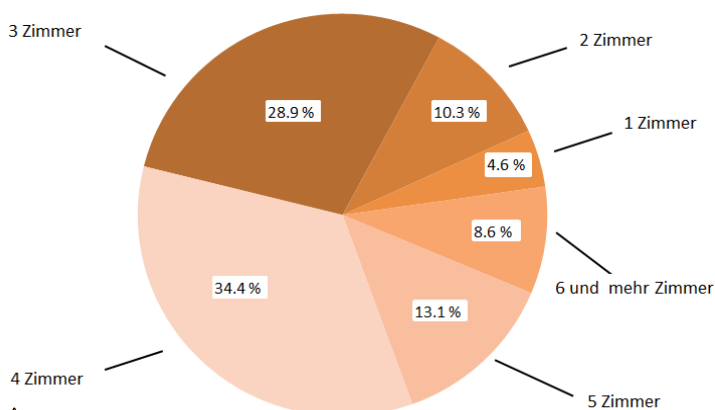
Derzeit gehen wir im Kanton Aargau aufgrund der einhergehenden

regen Bautätigkeit davon aus, dass die Leerstände wieder ansteigen werden. Davon betroffen werden hauptsächlich die grossen und teuren Wohnungen sein.

Wir teilen die Auffassung, dass mit einer differenzierten Analyse der Insertionen nach Wohnungsgrößen, Preisklassen und Quartieren sich Aussagen machen lassen, in welchen Segmenten ein Mangel oder ein Überangebot herrscht. Diese Informationen dienen bei Neubauprojekten als Hinweis für die Wünsche der Bewohner und als Indikator für die Zahlungsbereitschaft des Wohnungssuchenden.

Gerne stehen wir Ihnen mit unseren erfahrenen Spezialisten und deren Markennissen für strategische Entscheide im Immobilienbereich sowie deren Realisation mit Rat und Tat zur Verfügung.

**Leer stehende Wohnungen nach Anzahl Zimmer, im Prozent, per 1. Juni 2014**



© Statistik Aargau



**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

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