

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

REALIT TREUHAND AG
Ausgabe März 2015

Prognose der Wohnungsproduktion im Immobilienmarkt Aarau – Lenzburg



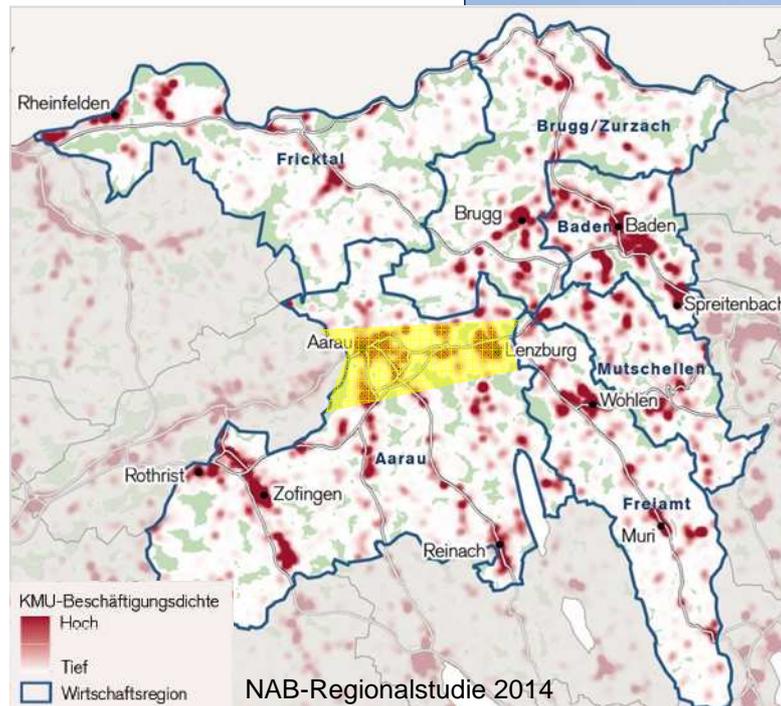
Fabio Gloor
Immobiliensachbearbeiter / Student
BSc BA, Real Estate / FH Luzern

Konjunktur

Die Segmente des hochpreisigen Wohneigentums und Büroflächenmarkts sind mit sinkenden Preisen beziehungsweise Mieten konfrontiert. Auf dem Mietwohnungsmarkt limitiert die Einwanderungsinitiative sowie die Aufhebung des Euro-Mindestkurses vermutlich das Nachfragepotential mittelfristig. Dennoch sind Anlagen in Immobilien im Vergleich zu den historisch tiefen Bundesobligationen und dem turbulenten Aktienmarkt eine gute Anlagemöglichkeit.

Aufgrund der aktuellen Lage ist eine sorgfältige regionale Marktanalyse im Vorfeld von Realisierungen von Immobilienprojekten sowie bei der Festlegung der Bewirtschaftungsstrategie entscheidend für eine positive Entwicklung des Wertes und der Rendite. Deshalb ist es von grosser Bedeutung, den regionalen Markt zu kennen und zukünftige Entwicklungen miteinzubeziehen.

Dieser Bericht beschäftigt sich vor allem mit dem Wirtschaftsraum Aarau. Hauptsächlich wurde dabei die Wohnbautätigkeit in der Region Aarau – Lenzburg (siehe



gelb eingefärbt Region) analysiert.

Bevölkerungsentwicklung und Arbeitsmarkt

Das Bevölkerungswachstum in den von uns untersuchten Gemeinden hat sich im Zeitraum von 2011–2013 gemäss der folgenden Tabelle entwickelt:

Bevölkerungsentwicklung Region Aarau-Lenzburg (2011-2013)

Gemeinde	Anzahl Personen Total 2011	Anzahl Personen Wachstum 2011	Anzahl Personen Total 2012	Anzahl Personen Wachstum 2012	Anzahl Personen Total 2013	Anzahl Personen Wachstum 2013
Region Aarau	62'453	1'260	62'984	531	63'390	406
Region Lenzburg	23'324	555	23'772	448	24'317	545
Gesamttotal	85'777	1'815	86'756	979	87'707	951

Die Arbeitslosenquote des Bezirks Aarau liegt im Januar 2015 wie der kantonale Wert bei 3,2

www.realit.ch

Prognose der Wohnungsproduktion im Immobilienmarkt Aarau – Lenzburg

Prozent (1'294 Arbeitslose). Dies ist ein Anstieg von 0.2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Im Bezirk Lenzburg wurden Werte von 3,1 Prozent (949 Arbeitslose) verzeichnet. Dies ist ein Anstieg von 0.1 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Die Wettbewerbsvorteile des Kantons Aargau sind die starke Wirtschaft, die tiefe Arbeitslosenrate, die moderate Steuerbelastung sowie die günstige Lage. Vor allem die Lage an den Hauptverkehrsachsen von Bahn und Strasse im Schnittpunkt der Wirtschaftszentren Basel, Bern und Zürich locken immer wieder neue Unternehmen in den Kanton.

Auch die Region Aarau-Lenzburg widerspiegelt die kantonalen Vorteile. Dies bestätigen die Neuan siedlung von Arbeitsplätzen. Zum Beispiel entsteht in Schafisheim ein neuer Gebäudekomplex, welcher eine Verteilzentrale, ein nationales Tiefkühlager, eine Leergutzentrale sowie die neue Coop-Grossbäckerei und Konditorei umfassen wird. Damit werden ab 2016 ca. 1'100 neue Arbeitsplätze geschaffen. Auch die nationale Netzgesellschaft Swissgrid verlegt ihren Hauptsitz in den Wirtschaftsraum Aarau.

Erwarteter Wohnungsbau in der Region

In der Region Aarau-Lenzburg herrscht aktuell eine hohe Bautätigkeit. Dies zeigt auch die von der REALIT TREUHAND AG aufgenommene Marktanalyse zum Wohnungsangebot im Raum Aarau-Lenzburg. Die Tabelle zeigt die Anzahl der neu entstehenden Wohnungen pro Gemeinde. Total werden nach unseren Recherchen in den aufgelisteten Gemeinden ca. 4'258 Wohnungen entstehen und im Prognosezeitraum 2014 - 2019 auf den Markt kommen. Durchschnittlich entstehen pro Jahr in der Region Aarau ca. 430 (grün) und in der Region Lenzburg ca. 282 (blau) Wohnungen. Gemäss dem Bundesamt für

Marktanalyse Wohnungsangebot Aarau-Lenzburg (Bezug Prognose 2014 - 2019)

Gemeinde	Anzahl neue Wohnungen 2014-2019	Anzahl		Anzahl Prognose pro Jahr	Leerstands ziffer per 30. Juni 2014
		Eigentum	Miete		
Aarau	1'275	nicht veröffentlicht	nicht veröffentlicht	213	1.45%
Biberstein	47	11	36	8	1.86%
Buchs	209	18	191	35	7.09%
Erlinsbach	102	40	62	17	1.21%
Gränichen	157	34	123	26	4.70%
Küttigen	225	55	170	38	0.66%
Oberentfelden	327	37	290	55	1.58%
Suhr	226	26	200	38	2.74%
Lenzburg	1'080	230	850	180	2.74%
Hunzenschwil	211	7	204	35	2.89%
Niederlenz	69	35	34	12	0.83%
Rupperswil	80	33	47	13	2.04%
Staufen	250	107	143	42	1.08%
Gesamttotal	4'258	633	2'350	712	2.37%

Statistik beläuft sich die Belegungsdichte pro Wohnung im Jahr 2013 auf 2.3 Bewohner. Anhand dieses Kennwertes kann ermittelt werden, dass die neu entstehenden Wohnungen jährlich für ca. 1'637 Personen (Region Aarau ca. 989, Region Lenzburg ca. 648) Platz schaffen. Dies liegt bei 67.2 Prozent über dem Bevölkerungswachstum von 2012 respektive 72.1 Prozent über demjenigen von 2013 jedoch -9.8 Prozent unter demjenigen von 2011.

Generell bewegt sich die Leerstands ziffer in der Region Aarau-Lenzburg in den meisten Gemeinden über dem schweizerischen Durchschnitt von 1.08 %.

Fazit

Bei der Planung von Neubauten und dem Kauf von Renditeliegenschaften empfiehlt es sich, neben den finanziellen Überlegungen auch die rege Bautätigkeit, das Leerstandsrisiko, die Zuwanderung, die immer höher werdenden Ansprüche der Mieter sowie die politischen Aspekte (immer stärkere Regulierung des Immobilienmarktes) sehr genau zu analysieren.

Gerne stehen wir Ihnen mit unseren erfahrenen Spezialisten und ihren Marktkenntnissen für strategische Entscheide sowie deren Realisation zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.



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