

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner



### Aktuelle Lage am Wohnungsmarkt

#### Rahel Remund

Stv. Spartenleitung Immobilienbewirtschaftung  
Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA

#### Weiterhin hohe Wohnungs- produktion

Die Nachfrage nach Wohnungen bewegte sich in den letzten Jahren auf hohem Niveau. Ausschlaggebend für diesen Trend waren die tiefen Zinsen sowie das Bevölkerungswachstum. Dies sorgt weiterhin für eine anhaltende Wohnungsproduktion. Zwischen 2013 und 2015 (gesamtschweizerisch) dürfte die Zahl der neuen Wohnungen deutlich über 45'000 Einheiten steigen. Aufgrund dieser Entwicklung ist eine hohe Zahl der sich im Bau befindlichen sowie der baubewilligten Wohnungen festzustellen.

#### Ansteigende Wohnungsleerstände

Am 1. Juni 2013 standen rund 40'000 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von 0,96% entspricht. In den beiden Vorjahren lag diese bei 0,94%. Die Kantone Basel-Stadt, Zug, Genf, Basel-Landschaft und Zürich verzeichnen tiefe Leerstände von nur 0,6%. Das Angebot in den Grossstädten ist seit Jahren eher gering. Dafür weisen die Kantone Jura, Solothurn, Aargau, Appenzell-Ausserroden, Glarus und St. Gallen allesamt Werte oberhalb von 1,5% auf. Aufgrund der regen

Bautätigkeit ist, mit der zu erwartenden rückläufigen Zuwanderung, mit höheren Wohnungsleerständen, vor allem in den Agglomerationen zu rechnen.

#### **Bruttorendite-Bandbreite für MFH-Transaktion im Kt. Aargau:**

**Neubau: 4.8% - 5.5%**

**Altbau: 6.0% - 6.5%**

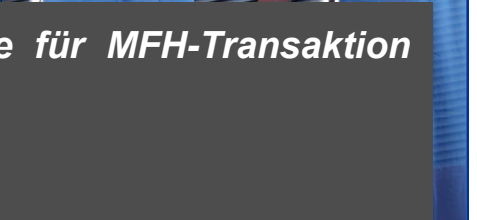
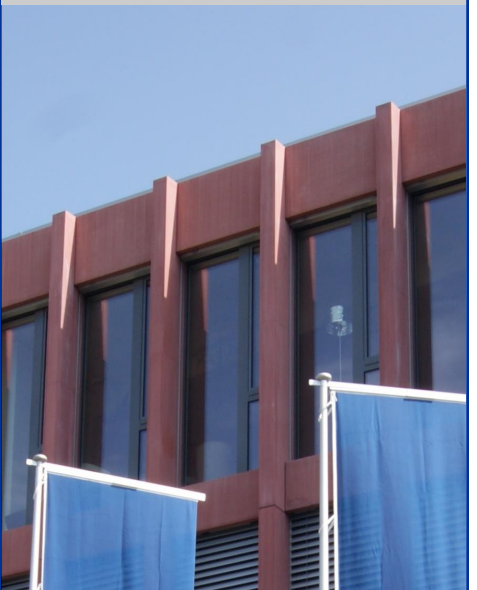
#### **Moderate Entwicklung der Bestandesmieten**

Der vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO vierteljährlich publizierte hypothekarische Referenzzinssatz hat sich seit seiner Einführung im September 2008 von 3,5% auf 2% reduziert. Die letzte Senkung um einen Viertelprozent erfolgte im September 2013. Ein weiterer Rückgang scheint nicht mehr unmöglich.

Infolge bisheriger Senkungen und allgemeiner Teuerungssituation kann im laufenden Jahr von einer moderaten Entwicklung der Mietpreise ausgegangen werden. Eigentümer von bestehenden Renditeliegenschaften haben kaum die Möglichkeit, die Mietzinse ihrer Wohnungen nach oben anzupassen.

## REALIT TREUHAND AG

Ausgabe August 2014



[www.realit.ch](http://www.realit.ch)

## Aktuelle Lage am Wohnungsmarkt

### Wohnungsbau im Kanton Aargau zwischen 1980 und 2012

Die Einwohner pro Wohnung, der Reinzugang an Wohnungen sowie die Anzahl der baubewilligten Wohnungen (siehe Tabelle) haben sich zwischen den Jahren 1980 und 2012 stark verändert. Im Jahr 1980 wurden 2,72 Einwohner pro Wohnung gezählt, 2012 waren es noch lediglich 2,16. Der Trend der Anzahl Einwohner pro Wohnung ist stark rückläufig. Dies führte im Jahr 2010 zu einem Reinzugang an Wohnungen von 9'271. Dieser Zugang ist mit Abstand der grösste in den letzten drei Jahrzehnten. Bei den baubewilligten Wohnungen konnte in den letzten Jahren kein so grosser Bauboom mehr festgestellt werden. 1980 wurden 4'521 und im Jahr 2012 noch 3'247 bewilligt.

### Leerwohnungsziffer im Kanton Aargau zwischen 1974 und 2013

Die Leerwohnungsziffer lag im Jahr 1974 bei 2,01% (siehe Tabelle). Im Jahr 2000 waren die Leerstände mit 2,13% am höchsten, 2013 standen hingegen nur noch 1,68% der Wohnungen leer. Im laufenden Jahr sowie im Folgejahr geht man davon aus, dass der Leerwohnungsbestand im Kt. Aargau, gemessen an der hohen Bautätigkeit und der abschwächenden Zuwanderung, ansteigen wird.

### Fazit

Bei der Planung von Neubauten und dem Kauf von Renditeliegenschaften empfiehlt es sich neben den finanziellen Überlegungen auch die rege Bautätigkeit, das Leerstandrisiko, 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.

Wohnungsbestand nach -grösse, Einwohner pro Wohnung, Reinzugang an Wohnungen und Baubewilligungen im Kanton Aargau, 1980–2012

Jahr	Wohnungsbestand		Wohnungen mit ... Wohnräumen			Einwohner pro Wohnung	Reinzugang an Wohn.	Wohnungen baubewilligt
	Total	EFH in %	1–2	3–4	5+			
1980	166 192	30,8	21 487	87 819	56 886	2,72	3 184	4 521
1985	184 575	31,7	23 838	96 068	64 669	2,55	3 873	4 356
1990	203 955	33,8	27 013	106 861	70 081	2,47	3 088	3 521
1995	223 679	33,6	29 289	117 646	76 744	2,38	4 687	4 102
2000	240 697	34,7	29 581	125 236	85 830	2,27	2 865	2 518
2005	255 909	35,2	30 129	132 262	93 468	2,24	3 694	2 619
2006	259 970	35,1	30 253	134 333	95 334	2,23	4 061	3 562
2007	263 825	35,1	30 430	136 173	97 172	2,22	3 855	3 185
2008	268 634	34,9	30 700	139 054	98 830	2,22	4 809	2 747
2009	272 498	34,8	30 958	141 249	100 241	2,22	3 864	3 755
2010	281 769	34,4	32 578	145 603	103 588	2,17	9 271	2 919
2011	286 915	34,1	33 444	150 059	103 412	2,17	5 146	4 291
2012	291 022	33,9	34 066	152 387	104 569	2,16	4 107	3 247

Wohnungsbestand, Reinzugang an Wohnungen, Leerwohnungsbestand und -ziffern im Kanton Aargau, 1974–2013

Jahr	Wohnungsbestand per 31. Dezember	Reinzugang an Wohnungen	Leer stehende Wohnungen			Leerwohnungsziffer
			Total	davon in ...		
				EFH	Neubauten	
1974	154 301	6 594	3 107	...	...	2,01
1975	156 986	2 689	4 052	433	2 510	2,58
1980	166 192	3 184	870	208	194	0,52
1985	184 575	3 873	2 033	218	1 036	1,13
1990	203 955	3 088	526	236	246	0,26
1995	223 679	4 687	3 237	580	1 304	1,48
2000	240 697	2 865	5 063	643	597	2,13
2005	255 909	3 694	3 336	544	411	1,32
2006	259 970	4 061	3 834	566	532	1,50
2007	263 825	3 855	3 932	598	507	1,51
2008	268 634	4 809	3 943	638	619	1,49
2009	272 498	3 864	3 634	650	649	1,35
2010	281 769	9 271	4 185	591	604	1,54
2011	286 915	5 146	4 335	627	662	1,54
2012	291 022	4 107	4 631	710	855	1,61
2013	...	...	4 881	755	975	1,68



**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  
CH-5600 Lenzburg 1

Telefon 062 885 88 00  
Telefax 062 885 88 99  
E-Mail [info@realit.ch](mailto:info@realit.ch)  
Web [www.realit.ch](http://www.realit.ch)