

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Wohnungsmarkt tendiert zum Ungleichgewicht



Peter Steffen
lic. iur.
Assistent GL

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Februar 2017



Marktumfeld Mietwohnungen

Wie Medien, Banken und auch wir als Liegenschaftsverwalter zunehmend feststellen, tendieren Angebot und Nachfrage zur Divergenz.

Die abnehmende Zuwanderung und die steigende Wohnungsproduktion stellen Investoren vor schwierige Herausforderungen.

Produktion läuft auf Hochtouren

Baubewilligungen Mietwohnungen



Baubewilligte Mietwohnungen

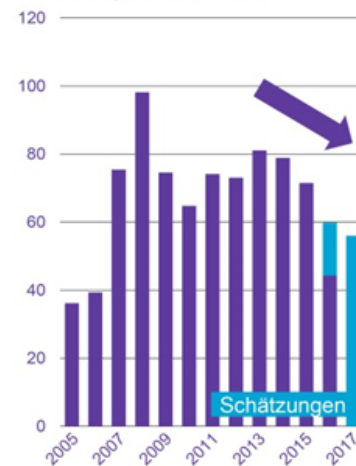
Quelle: BFS, BBL, CS, Valiant

Steigende Wohnungsproduktion

Die starke Neubautätigkeit der vergangenen Jahre lässt in der Schweiz die Wohnungsleerstände um 13.2 % auf 45'504 Einheiten steigen. Die Wohnungsproduktion läuft weiter auf Hochtouren speziell in Zentrumslagen und Agglomerationsgemeinden. Immobiliendienstleister schätzen,

Sinkende Zuwanderung führt zu weniger Nachfrage

Wanderungssaldo (in Tsd.)



Sinkender Wanderungssaldo

dass in Zukunft jährlich etwa 33'000 neue Mietwohnungen gebaut werden.

Sinkende Zuwanderung

Diese starke Bautätigkeit steht in einem Gegensatz zu einer sinkenden Zusatznachfrage nach Wohnungen. Der Migrationssaldo hat sich gegenüber 2015 um 11'206 Personen oder um 15.6 % gesenkt.



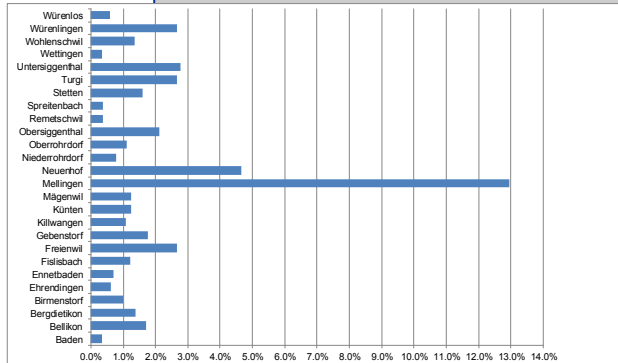
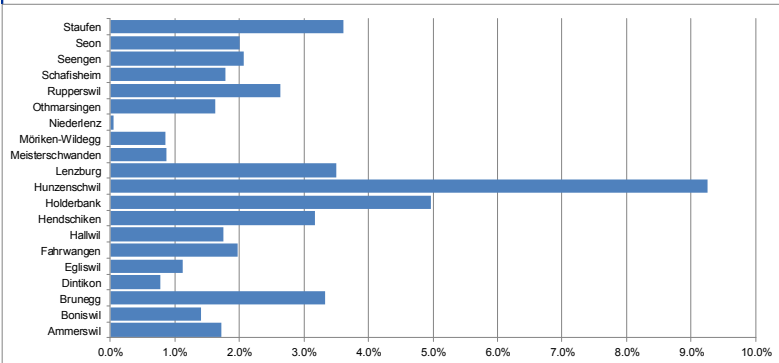
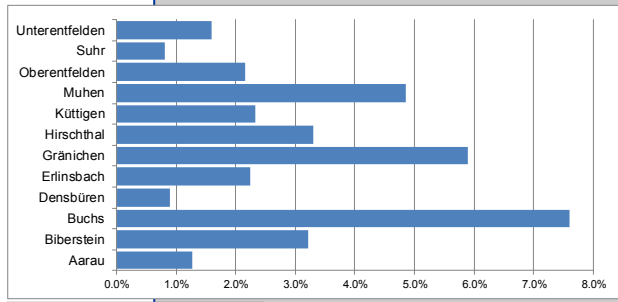
www.realit.ch

Wohnungsmarkt tendiert zum Ungleichgewicht

Leerstandsübersicht Bezirke Aarau, Baden und Lenzburg

Der Bezirk Baden weist eine durchschnittliche Leerstandsquote von 1.71% (Vorjahr: 1.68%), Lenzburg 2.58% (1.70%) und Aarau 2.76% (2.47%) auf. Kantonsweit die grösste Zunahme verzeichnete somit der Bezirk

fen Private und institutionelle Anleger wie Versicherungen und Pensionskassen Mehrfamilienhäuser zu höheren Preisen. So sind die Nettorenditen in den Grossstädten von 2.8% auf 2.6% gefallen. Da diese Renditen sehr



Lenzburg mit einem Plus von 262 leeren Wohnungen auf insgesamt 713 Wohnungen. In absoluten Zahlen an der Spitze liegt Baden mit 1'134 vor Aarau mit 1'010 Leerständen.

Die Gemeinden mit den höchsten Leerständen

Der hohe Leerwohnungsbestand in Buchs hat gegenüber dem Vorjahr erfreulicherweise um 13.1 % abgenommen. In der Gemeinde Mellingen im Bezirk Baden hat eine Anlagestiftung als schweizweit erste eine Wohnüberbauung im Minergie A-Eco-Standard erstellt. Hier werden seit längerem Mieter gesucht, die diesen Komfort zu schätzen wissen. Darüber hinaus hat sich im Bezirk Aarau in Buchs, Gränichen und Muhlen sowie im Bezirk Lenzburg in Hunzenschwil eine Überproduktion eingestellt.

Renditejagd fördert Ungleichgewichte

Die Nachfrage nach Renditeliegenschaften ist weiter hoch. Der Anteil von Mietwohnungen an den Bauvorhaben hat deutlich zugenommen. Infolge des herrschenden Anlagenotstandes kau-

fen tief sind, steigt der Anreiz, an weniger zentralen Standorten eine Mehrrendite zu suchen. Infolge des gestiegenen Leerstands kommen auch die Mieten unter Druck, da der Mieter mehr Verhandlungsmacht hat, tiefere Mieten durchsetzen zu können.

Fazit

Wegen der sinkenden Zuwanderung würden statt 33'000 neue Wohnungen nur gut 28'000 pro Jahr gebraucht werden. Bei Beibehaltung dieser Produktionszahl werden mehr Leerstände riskiert, die Insertionsdauern werden länger und weniger Mietzins erträge fallen an. Diese Faktoren können die Rendite vermindern. Gemäss unserer aktuellen Gespräche sind sich die Investoren dieser Gefahren bewusst. Werden sie darauf reagieren und somit das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage wieder herstellen? Bei den Gewerbeliegenschaften hat sich dieser Ausgleich bis jetzt noch nicht ergeben.

Gerne stehen wir Ihnen mit unseren erfahrenen Spezialisten und ihren Marktkenntnissen für strategische Entscheide sowie deren Realisation jederzeit 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