

# Realitäten®

## Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

### Nutzerbedürfnisse - Die Augen immer offen



**Fabio Gloor**  
Praktikant / FH Luzern

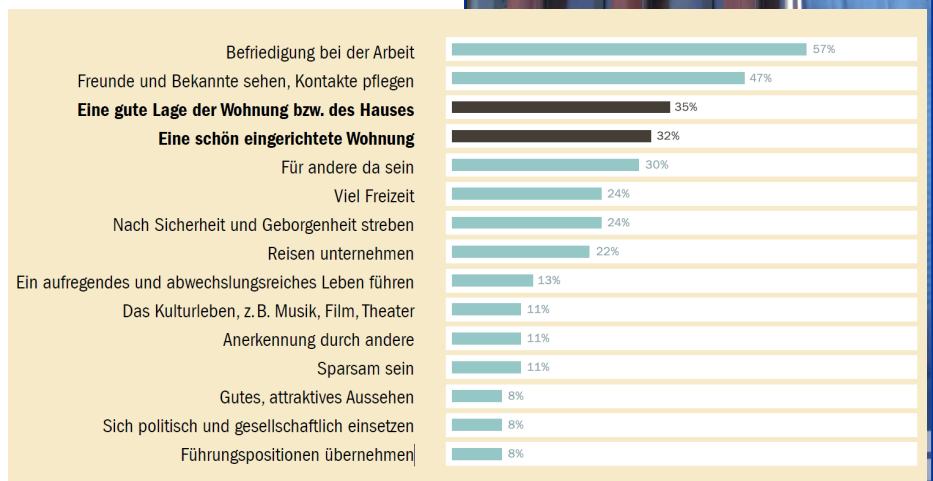
#### Mietwohnungsmarkt

Die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt wurde in den letzten Jahren neben den stetig gesunkenen Zinssätzen vor allem vom Bevölkerungswachstum getrieben. Der Nachfrageüberhang liess die Produktion von Neuwohnungen von knapp 29'000 Wohnungen im Jahr 2002 auf über 45'000 Wohnungen im Jahr 2012 steigen. Die Produktionsziffer im Jahr 2013 liegt bei 46'868 Wohneinheiten. In den Gemeinden Staufien und Lenzburg beispielsweise entstehen momentan rund 1'000 Wohnungen (davon ca. 70 % Mietwohnungen). Die beiden Gemeinden haben im Verhältnis dazu aktuell 11'400 Einwohner.

Durch den hohen Wohnungsbau, werden viele Wohneinheiten gleichzeitig auf dem Markt angeboten. Es sollte deshalb darauf geachtet werden, dass sich die im Bau befindlichen Mietobjekte von der Konkurrenz abheben, d.h. frühzeitig die aktuellen und zukünftigen Nutzerbedürfnisse zu berücksichtigen.

#### Nutzerbedürfnisse

Die Wohn- und Lebensqualität ist abhängig von der jeweiligen Lebensstilgruppe. Junge Menschen bevorzugen eine andere Wohnqualität als ältere. Einen hohen Stellen-

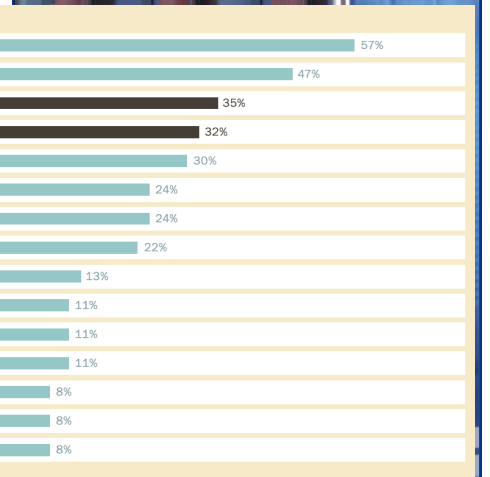


wert bei der Schweizer Bevölkerung haben die Lage und der Grundriss der Wohnung sowie die persönliche Einrichtung. Davor stehen allerdings die Zufriedenheit am Arbeitsplatz sowie die sozialen Kontakte.

#### Bevorzugte Wohnobjekte

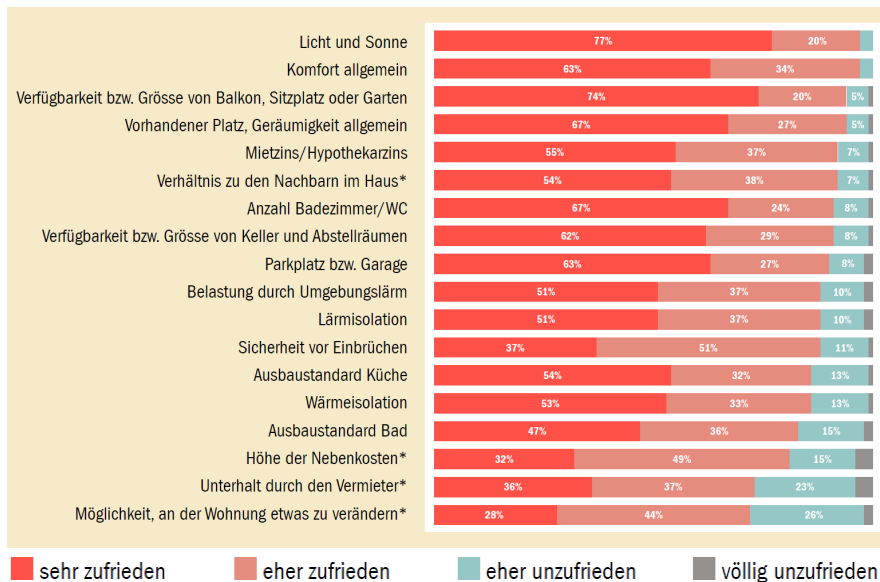
Wer sich räumlich verändern will, hat meist konkrete Vorstellungen von seinem Wunschobjekt. In der Realität bewegen sich die Wohnungssuchenden jedoch zwischen Grösse und Kosten der Wohnung. Die NZZ startet jährlich innerhalb der Forschungsreihe „Immo-Barometer“ eine Umfrage bei 1'259 Mietern zum Thema Wohnen in der Schweiz - wir verweisen auf die Auswertung auf der Rückseite.

## REALIT TREUHAND AG Ausgabe Oktober 2014



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

## Nutzerbedürfnisse - Die Augen immer offen



Die Wohnstudie bestätigt in der oben ersichtlichen Grafik, dass die Mieter mehrheitlich eher zufrieden bis sehr zufrieden sind mit den verschiedenen Faktoren ihrer Wohnsituation. Zusammengefasst: Je mehr Licht und Besonnung und je grösser die Wohnung, umso zufriedener scheinen die Bewohner zu sein.

### Wettbewerbsvorteile

In der Begleitung von Bauherren versteht die Realit es, bereits in der Planung von Renditeliegenschaften, Einfluss auf die Grundrisse und Nebenräume der Wohnungen sowie die Erschliessung und Parkierung zu nehmen. Im Rahmen der Formulierung von Studienaufträgen fliessen unsere aktuellen Erfahrungen in der Bewirtschaftung und der erfolgreichen Erstvermietung ein.

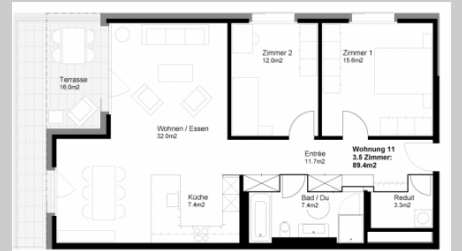
Die Formulierungen der Vorgaben an die Architekten erlaubt es, die Voraussetzungen für attraktive und begehrte Wohnungen zu setzen. Werden diese Aspekte der Architekten beim Entwurf nicht genügend berücksichtigt, so besteht keine Aussicht auf eine Weiterbearbeitung des Vor- zum Bauprojektes, weil die Jury nach strengen Kriterien das Siegerprojekt kürt. Diese erste Phase eines Neubauprojektes beeinflusst die Brutto- resp. die Nettorendite und auch die erfolgreiche Erstvermietung massgebend. Die Wahl des Vorgehens durch die Bauherren prägt bereits die Wohnzufriedenheit der Nutzer.

### Marktmietzins

Die regionalen Unterschiede beim Marktmietzins regeln je nach Renditeerwartungen des Hauseigentümers die Möglichkeiten des Ausbaus. Die Umfrage der NZZ stützt jedoch auch unsere Wahrnehmung, dass insbesondere dem Standardausbau der Küche und der Nasszelle (schwollenlos oder altersgerecht) grosse Beachtung geschenkt werden soll. Innen- und Aussenreduits auf den Balkonen erhöhen den Wohnkomfort bedeutend. Immer öfters werden die Innenreduits oder die Nasszellen mit Anschlüssen für Waschmaschine und Tumbler ausgerüstet. Die Kellerräumlichkeiten sollen mindestens 9 m<sup>2</sup> betragen und wegen Einbrüchen eher metallisch als mit Holzlatten gesichert sein.

Die Ansprüche der Mieter hat den Bedarf an Wohnfläche von ca. 34 m<sup>2</sup> (1980) auf rund ca. 45 m<sup>2</sup> (2012) pro Person ansteigen lassen. Die Versingelung und Überalterung unserer Gesellschaft sowie die durchschnittlichen Lohnverhältnisse rufen aktuell und zukünftig eher nach 2,5 (ca. 60 bis 65 m<sup>2</sup>) sowie 3,5 Zimmerwohnungen (ca. 80 bis 89 m<sup>2</sup>). Sobald der Nettomietzins pro Monat die Grenze von CHF 2'000.-- bis CHF 2'300.-- in der Region Aarau/Lenzburg durchstösst, steigen die Erstvermietungsrisiken an.

Sprechen Sie bereits in der Planungsphase mit uns. Unsere Fachleute wissen, was vermietungsfördernd wirkt.



**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](mailto:info@realit.ch)  
Web: [www.realit.ch](http://www.realit.ch)