

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Ausweitung Mietwohnungen im Kanton Aargau 2017

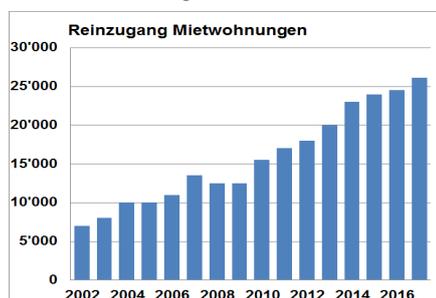


Peter Fischer
lic. oec. publ.
Stv. Leiter Immobilien
Mitglied der Geschäftsleitung

Nachlassende Zuwanderung dämpft Wohnungsnachfrage

Der fortschreitende Rückgang der Zuwanderung in die Schweiz dämpft die Mietwohnungsnachfrage. 2016 sind ca. 61'000 Personen netto zugewandert und diese Zahl war das dritte Jahr in Folge rückläufig. Im Jahr 2017 wird sich der Trend zur sinkenden Zuwanderung markant abschwächen und gegenüber dem Vorjahr nur noch wenig zurückgehen. Seit 1.6.2016 gilt die volle Personenfreizügigkeit mit Rumänien und Bulgarien, was bereits zu einem deutlichen Anstieg der Einwanderung aus diesen Staaten geführt hat.

Trotz sinkender Nachfrage wurden im Jahr 2016 neu 24'000 Mietwohnungen erstellt, womit der Bestand schweizweit erneut über 1 % zugenommen hat. Es wurden Baugesuche von über



Reinzugang Mietwohnungen, geschätzt für 2017

31'000 Wohneinheiten eingebracht, weshalb für das Jahr 2017 mit einem weiteren Zugang von ca. 26'000 Mietwohnungen zu rechnen ist. Diese neuen Wohnungen werden in den Gemeinden der Agglomeration rund um die Zentren, die bereits überbaut sind, erstellt werden.

Die Ursachen des weiter gestiegenen Mietwohnungsbaus sind

Zuwachs der Leerstandsziffern in drei Aargauer Wirtschaftsregionen 2017 mehr als 1 %

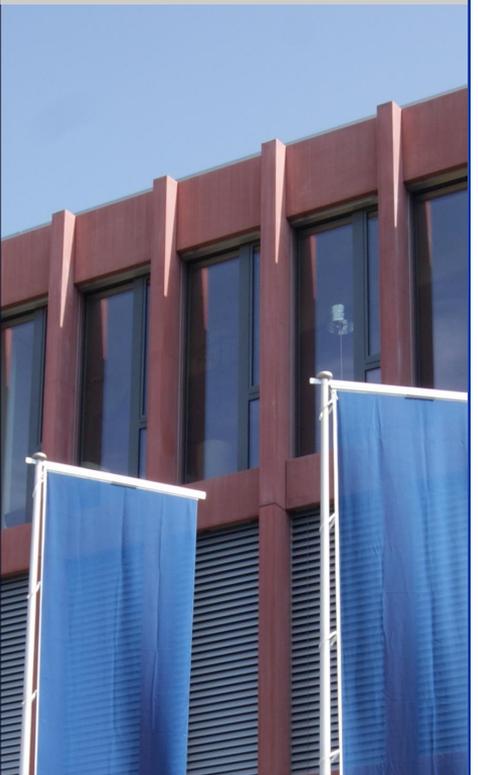
die seit über zwei Jahren vorherrschenden Negativzinsen und der damit verbundene Anlagenotstand. Auf den Nachfragerückgang infolge geringerer Zuwanderung wird nicht geachtet. Das negative Zinsumfeld lässt die Renditen von Wohnliegenschaften im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten als derart attraktiv erscheinen, dass fortgesetzt Kapital in Wohnimmobilien angelegt wird. Zudem versprechen Investitionen in andere Anlagen keine genügende Rendite.

Ausweitung im Kanton Aargau

Wir haben basierend auf sechs Factsheets der CS die Entwick-

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe April 2017



www.realit.ch

Ausweitung Mietwohnungen im Kanton Aargau 2017

lung der Ausweitung der Mietwohnungen der folgenden Aargauischen Regionen untersucht: Aarau, Baden, Brugg/Zurzach, Freiamt, Fricktal und Mutschellen. Unter Ausweitung ist die Zunahme der Wohnungen ausgehend vom bisherigen Bestand in Prozenten oder Anzahl der neuen Wohnungen zu verstehen. Im Jahr 2017 wird die Ausweitung in den Gemeinden der grossen Agglomerationen steigen. Der Mietwohnungsbau wird sich im Aargau beruhigen mit Ausnahme der Regionen Aarau und Freiamt.

Region	Anzahl Ge-meinden	Bestand Mietwoh-nungen	Ausweitung in % 2017	Neue Miet-wohnungen 2017
Aarau	67	59'305	2.60%	1'539
Baden	15	30'239	1.07%	325
Brugg/Zurzach	46	18'255	1.65%	302
Freiamt	29	14'059	1.96%	276
Fricktal	35	16'496	1.48%	244
Mutschellen	25	12'849	1.70%	218
Total	217	151'203		2'904

Ausweitung Mietwohnungen im Jahr 2017

Die Region Aarau umfasst in dieser Studie insgesamt 67 Gemeinden und 59'305 Mietwohnungen, die Region Freiamt 29 Gemeinden mit 14'059 Mietwohnungen. Die erwartete Ausweitung von 1'539 Wohnungen entspricht einer Zunahme von 2.60 % des Mietwohnungsbestandes für die Region Aarau und bei 276 neuen Wohnungen von 1.96 % für die Region Freiamt.

Die erwartete Ausweitung basiert auf den Baubewilligungen der letzten 24 Monate, umgerechnet auf einen Jahresdurchschnitt. Damit lässt sich die Anzahl neu erstellter Wohnungen in den kommenden 6 bis 18 Monaten zuverlässig prognostizieren.

Ungebremste Planung trotz hoher Leerstände

Nicht einmal überdurchschnittlich hohe Leerstände scheinen die Investoren vor weiteren Projektentwicklungen abzuhalten. Unter den schweizweit 30 Regionen wird in 17 Regionen im Jahr 2017 die Ausweitung trotz bereits deutlich über dem regionalem

Mittel liegender Leerstände weiter zunehmen. Darunter sind im Aargau die drei Regionen Aarau, Brugg-Zurzach und Mutschellen.

Region	Anzahl Ge-meinden	Mietwoh-nungen	Leere Miet-wohnungen 2016	LWZ Miet-wohnungen 2016
Aarau	67	59'305	2'700	4.55%
Baden	15	30'239	580	1.92%
Brugg/Zurzach	46	18'255	720	3.94%
Freiamt	29	14'059	460	3.27%
Fricktal	35	16'496	640	3.88%
Mutschellen	25	12'849	610	4.75%
Total	217	151'203	5'710	

Leerwohnungsziffern Mietwohnungen Kt. AG 2016

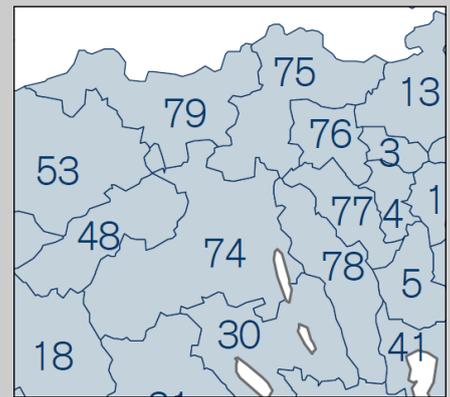
Die Tabelle zeigt, dass die Leerwohnungsziffern Mietwohnungen der drei Regionen mit 3.94 % in der Region Brugg/Zurzach bis 4.75 % in der Region Mutschellen die höchsten im Kanton Aargau sind. Die Analysten der CS erwarten für das Jahr 2017 in diesen drei Regionen einen starken Anstieg der Leerwohnungsziffern und zwar von mehr als einem Prozent sowie eine steigende Ausweitung.

Abschwung Mietwohnungsmarkt

Als Folge des gesteigerten Mietwohnungsbaus werden die Leerstände zunehmen, weil die Absorption geringer sein wird aufgrund der abnehmenden Zahl an Zuwanderern. Wie oben erwähnt werden aus Rumänien und Bulgarien dank der neuen Personalfreizügigkeit mehr Migranten einwandern. Diese werden eher kleinere und billigere Wohnungen mieten. Zudem werden sich die Insertionsdauern verlängern und sich eher rückläufige Mietzinse einstellen, zumal der Referenzzinssatz per 1. Juni 2017 wahrscheinlich auf 1.5 % sinken wird. Finanzstarke Mieter tendieren eher zum Kauf von Eigentum. Da vermehrt Single-Haushalte entstehen, werden grosse und teurere Wohnungen schwieriger zu vermieten sein.

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

Wirtschaftsregionen in der Schweiz



Aargauer Regionen:

- 74 = Aarau
- 75 = Brugg / Zurzach
- 76 = Baden
- 77 = Mutschellen
- 78 = Freiamt
- 79 = Fricktal



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