

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Wohnungen erfolgreich vermieten



Isabella Fringer
Projektleiterin
Bewertungen / Verkauf / Erstvermietung

Anlagedruck

Die Anzahl der in der Schweiz neu gebauten Wohnungen wird für das Jahr 2017 aufgrund aller eingereichten Baugesuche ca. 51'000 betragen, was etwa 1'000 mehr sind als im Vorjahr. Davon sind 27'110 Mietwohnungen, was gegenüber 2016 einer Zunahme von ca. 3'100 entspricht. Die übrigen Baugesuche betreffen Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.

Im Juni 2016 betrug die Leerstandsquote aller 4,3 Mio. Wohnungen in der Schweiz 1.3 %. Von diesen im Jahr 2016 insgesamt 56'518 leer stehenden Wohnungen waren 45'504 zu vermieten. Das entspricht einem Prozentsatz von 2.0 aller Mietwohnungen. Für das Jahr 2017 wird ein Anstieg der Leerstandsquote auf 2.2 % erwartet, das heisst, dass neu 48'675 Mietwohnungen leerstehen werden.

Bezirk	Anzahl Gemeinden	Wohnungen	Leere Wohnungen 06.2017	Leerwohnungs- ziffer 06.2017
Aarau	12	37'231	1'155	3.10%
Baden	26	67'264	1071	1.59%
Bremgarten	46	18'255	720	3.94%
Brugg	25	23'673	366	1.55%
Lenzburg	20	28'451	619	2.18%
Zofingen	18	33'735	1093	3.24%
Total	147	208'609	5'024	

Anzahl Mietwohnungen und Leerstandsziffern in sechs Aargauer Bezirken

Gemäss den ausgestellten Baubewilligungen kommen im Jahr 2017 ca. 51'000 neue Einheiten für Wohneigentum und Mietwohnungen auf den Markt. Der Wanderungssaldo, d.h. die Differenz zwischen Ein- und Auswanderungen von ausländischen Staatsangehörigen, hat zwischen Januar und Juli 2017 im Vergleich zur gleichen Periode im Vorjahr um 4'311 Personen oder 13.9 % ab-

Expansion im Wohnungsbau wird durch Anlagedruck, nicht durch Nachfrage stimuliert

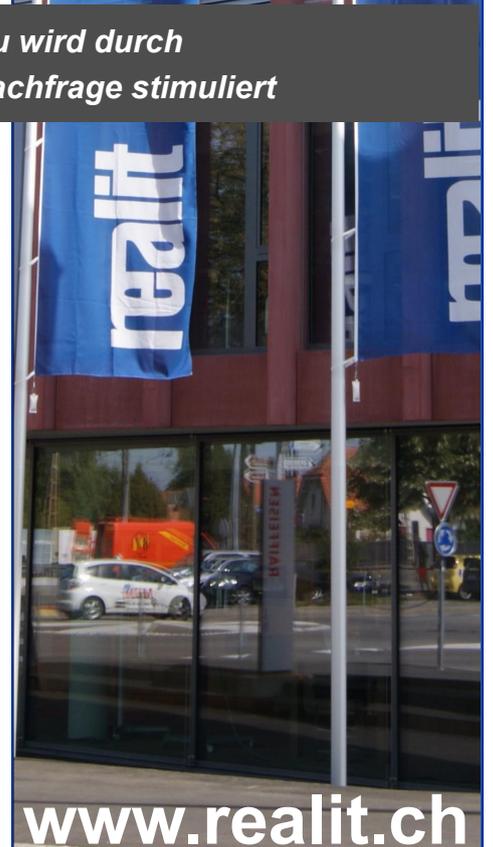
genommen! Schätzungsexperten gehen davon aus, dass -auch bedingt durch die geringere Zuwanderung- sich ein Überangebot von ca. 9'000 Mietwohnungen einstellen wird. Somit werden ca. 54'500 Mietwohnungen leer stehen, was einer Leerstandsquote von schweizweit 2.4 % entspricht.

Mit Aussicht auf eine angemessene Rendite

Es zeigt sich, dass Wohnungen nicht nur gebaut werden, weil ein Bedarf danach besteht, sondern weil die Investoren unter dem Druck stehen, ihre Mittel in renditeversprechenden Anlagen zu platzieren. Gefragt sind Wohnungen in Zentrumsnähe oder in Re-

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe September 2017



www.realit.ch

Wohnungen erfolgreich vermieten

gionen, die mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind. Zum Vergleich: In den 1990er Jahren stimulierte der Bund die Neubautätigkeit mit Finanzhilfen. In der Folge betrug im Jahr 1998 die Leerstände 64'000 Objekte. Da die Nachfrage nach den neu erstellten Wohnungen fast gänzlich ausblieb, sanken die Mietzinse und, da die Investoren ihr Interesse an Immobilienanlagen verloren, auch die Werte der Mehrfamilienhäuser. Im Gegensatz dazu ist heute die Nachfrage trotz abnehmender Zuwanderung nach Mietwohnungen ungebrochen. Die Stärke dieser Nachfrage wird aber wie oben erwähnt, vornehmlich durch deren Lage beeinflusst. So sind in der Nordwestschweiz über 10.0 % der Mietwohnungen ausgeschrieben. In Aarau hingegen, das gute Verkehrsverbindungen nach Zürich hat, stehen nur 2.0 % aller Wohnungen leer. In den anderen Aargauer Gemeinden sind demgegenüber bis zu 5.0 % leer.

Neuer Leerwohnungsrekord im Kanton Aargau

Im Jahr 2016 wurden im Kanton Aargau 5'971 neue Wohnungen erstellt, womit per 1.6.2017 insgesamt 312'678 Wohnungen vorhanden sind. Im Vorjahr 2016 standen 6'687 Wohnungen leer, dieses Jahr sind es bereits 7'323, was einer Steigerung des Leerwohnungsbestandes um 9.5 % entspricht. Auf der Vorderseite sehen Sie die Leerstandsziffern von sechs ausgewählten Bezirken.

Leerstandsranklisten von Aargauer Gemeinden

Rang	Gemeinde	Bezirk	Anzahl leere Wohnungen
1	Buchs	Aarau	293
2	Oftringen	Zofingen	285
3	Aarau	Aarau	233
4	Mellingen	Baden	210
5	Gränichen	Aarau	206
6	Wohlen	Bremgarten	202
7	Rheinfelden	Rheinfelden	185
8	Menziken	Kulm	169
9	Reinach	Kulm	168
10	Lenzburg	Lenzburg	164

Gemeinden mit den meisten Leerständen

Rang	Gemeinde	Bezirk	Anzahl leere Wohnungen
1	Oberlunkhofen	Bremgarten	0
2	Elfingen	Brugg	0
3	Oeschgen	Laufenburg	0
4	Böbikon	Zurzach	0
5	Effingen	Brugg	1
6	Scherz	Brugg	1
7	Schmiedrued	Kulm	1
8	Olsberg	Rheinfelden	1
9	Densbüren	Aarau	2
10	Remetschwil	Baden	2

Gemeinden mit den wenigsten Leerständen

Das professionelle Managen von Leerständen wird wichtig

Zur Aufgabe des Immobilienbewirtschafters gehört in diesem Umfeld besonders die marktkonforme Erst- beziehungsweise die Wiedervermietung leerstehender Wohnungen. Zuerst werden die bestmöglichen marktkonformen Mietzinse im Gespräch mit dem Eigentümer bestimmt. Dazu werden die Mikro- und Makrolage, Quartieranalysen, Pläne ausgewertet sowie die Lage beurteilt. Bei Autoeinstellplätzen, Einzelgaragen, Bastelräumen, Büro- und Ladenflächen gibt die Orts- und Quartiersüblichkeit einen ersten Anhaltspunkt. Dann werden Marketingmassnahmen zielgerichtet eingesetzt. Dazu gehören eine Internetprojektseite, 360° virtueller Wohnungsrundgang, Interneterate, Vermietungstafeln, Plakate in Bussen sowie Blachen. Je nachdem kann eine Vermietungsbroschüre erstellt werden. Diese zeigt die auf das Objekt ausgerichtete Architektursprache, die Materialisierung sowie den Innenausbau, Pläne und Visualisierungen. Weiter enthält sie den Objektbeschreibung, Grundrisspläne, Fotos sowie die Mietbedingungen. Es werden Tage der offenen Tür durchgeführt und die Mietverträge mit den nötigen Abklärungen erstellt. Ebenso erhält der Auftraggeber ein Reporting über den Mieterfolg.

Unsere Vermietungsspezialisten kennen die Realitäten der derzeitigen Marktlage und die Instrumente für eine vermietungsfördernde Wieder- sowie Erstvermietung. Im 2017 haben wir bisher rund 400 Mietverträge abgeschlossen.



360° View Bärenmatte Seengen



Digitaler Wohnungsrundgang (www.baeren-seengen.ch)



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