

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

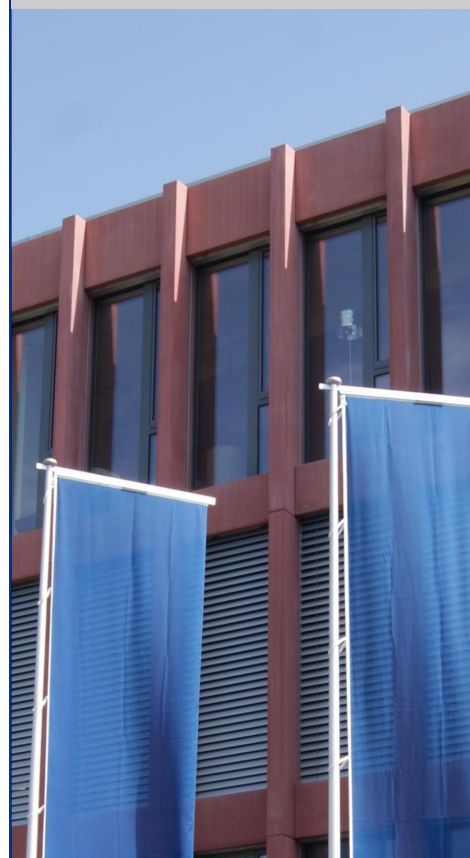
Steht die Zinswende an?



Peter Steffen
lic. iur.
Assistent der Geschäftsleitung

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Juni 2018



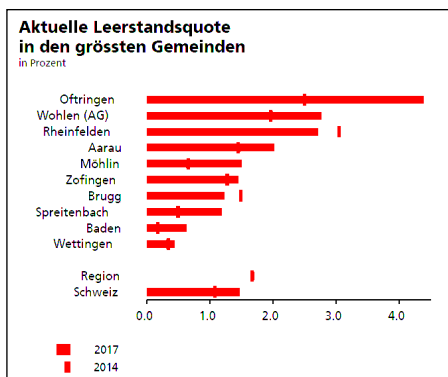
Entwicklung der Leerstände

Schweizweit stehen 1.5 % aller Wohnungen leer, davon im Kanton Aargau 7'323 was 2.4 % des gesamten Aargauer Wohnungsbestandes ausmacht. Von den Aargauer Gemeinden mit über 10'000 Einwohnern weisen Oftringen mit 4.5 %, Wohlen mit 3 % und Aarau mit 2.9 % die grössten Leerstandsquoten auf.

chen. Nur wenn der Referenzzinssatz von z.Zt. 1.5 % steigt, kann der Vermieter den Mietzins erhöhen. Dieser ist gemäss mietrechtlichen Bestimmungen schon dann missbräuchlich, wenn der Ertrag aus der Mietsache den Referenzzinssatz um mehr als 0.5 % übersteigt.

Einwanderung und Bautätigkeit

Die Schweizer Bevölkerung nahm per Ende 2017 um 62'000 Personen auf 8'482'200 Einwohner zu,



Die Insertionszeiten von leeren Mietwohnungen stiegen von 27 Tagen vor 2 Jahren auf aktuell 33 Tage und dürften sich im 1. Quartal 2018 weiter auf 36 Tage erhöht haben. Der Angebotsüberhang in weniger gesuchten Regionen wie etwa im Bezirk Kulm, mit Leerständen von teilweise über 5 %, könnte sich noch weiter akzentuieren, da die institutionellen Anleger weiter händierend nach Anlagemöglichkeiten zu den unrentablen Festverzinslichen su-

Zinsanstieg möglich dank Rückenwind in der Schweizer Wirtschaft

was gegenüber 2016 einem Anstieg um 0.7 % gegenüber von 1 % in den Jahren 2007 bis 2016 entspricht. Die ausländische Wohnbevölkerung erhöhte sich um 24'000 Personen, d. h. um nur noch 1.1 % gegenüber 2016. In den Vorjahren betrug die Zunahme noch 2.5 % bis 3.0 %. Diese geringere Zunahme widerspiegelt sich auch im leichten Rückgang der Anzahl Baubewilligungen im Kt. Aargau. Diese in Prozent des Wohnungsbestandes berechnete Zahl fiel von 1.8 % auf 1.6 %, schweizweit liegt der langjährige Durchschnitt bei 1.2 %. Ganz im Gegensatz zum schwächeren Trend boomt der Wohnungsbau



www.realit.ch

Steht die Zinswende an?

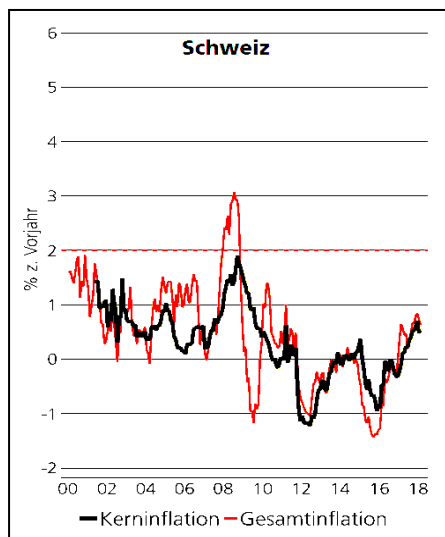
zur Zeit im Fricktal, v.a. in Rheinfelden, Frick und Möhlin. Hier sind auch die Leerstandsziffern gering. In Rheinfelden beliefen sich die Baubewilligungen im Jahr 2017 auf über 4 % des Wohnungsbestandes. Vor allem Baselstädter ziehen nicht mehr nur nach Rheinfelden sondern auch vermehrt ins übrige Fricktal.

Erholung der Aargauer Konjunktur

Der Aargauer Konjunkturbarometer ist im März gegenüber dem Vormonat um 2.5 % auf 100.4 Punkte gestiegen und liegt somit knapp über dem langfristigen Wachstumstrend von 100 Punkten. Komponenten dieses Barometers sind u.a.: die Konsumentenstimmung, das Geschäftsklima und die Indices der Industrie- und Finanzwirtschaft. Das Vertrauen der Konsumenten hat stark zugelegt, was sich u.a. aus der hohen Anzahl der gemessenen Aufrufe von Webseiten für Ferien, Autos und andere Konsumartikel ermitteln lässt. Auch das industrielle Gewerbe der KMU läuft im Aargau auf Hochtouren, wie die monatlichen Umfragen bei Schweizer Firmen belegen. Der dazu erhobene Schweizer Einkaufsmanager Index (Swiss PMI) liegt im April 2018 mit 63.6 3.3 Punkte über dem Wert des Vormonats und somit weiter in der Wachstumszone, die bei über 50 Punkten beginnt. Auf ein gutes Geschäftsklima weist auch die Zahl der offenen Stellen im Kanton Aargau hin, die 30 % höher ist als im Vorjahr; im Vergleich zur übrigen Schweiz weist sie ein Plus von 8 % aus. Im März wurden 28'126 Personenwagen neu zugelassen, was nur ganz knapp, d.h. 0.9 % unter dem überaus erfolgreichen Vorjahreszeitraum liegt, wobei der kalte Winter Spuren hinterlassen hat. Banken prognostizieren für 2018 für den Kanton Aargau ein äusserst erfreuliches BIP-Jahreswachstum von 2.3 %; für die gesamte Schweiz soll dieses 2 % betragen.

Zinsanstieg oder -rückgang?

Dank der dynamischen Weltkonjunktur wird für dieses Jahr ein Wirtschaftswachstum von 2,2 % erwartet. Die Inflation hält sich im Rahmen, wobei die Schweizerische Nationalbank aber einen stärkeren Anstieg erwartet, weswegen eine Straffung der Geldpolitik näher rückt. Seit dem 12. Januar 2018 ist der Zinssatz der zehnjährigen Bundesobligation im positiven Bereich, aktuell bei 0.044 %. Dieser Anstieg könnte nur vorübergehend sein, da im Vergleich zu den letzten 12 Monaten auf eine Phase der Erholung meist ein Abschwung erfolgte. Trotzdem teilen wir die Ansicht der Bankökonomien, die per Ende 2018 eine Rendite der Bundesobligationen von 0.1 % erwarten. Ein weiteres Indiz für eine Zinsänderung ist der Anstieg der mittel- bis langfristigen Festhypotheken auf z. Zt. 1.6 %.



Quelle: BFS, UBS

Grund für diesen Zinsschub sind Voraussagen der Marktbeobachter, die damit rechnen, dass die Europ. Zentralbank sich langsam von ihrer ultralockeren Geldpolitik verabschiedet.

Mitteilung in eigener Sache:

Wir trauern um das Ableben unseres Firmengründers Walter Gloor, der im 91. Lebensjahr verstorben ist. Eine ausführliche Würdigung seiner Verdienste wird im nächsten Realitäten erscheinen.

Wir verkaufen baubewilligtes Neubauprojekt MFH „Chalchbrunne“ Gränichen



Parzelle Nr. 3714: 3'147 m²
21 Wohnungen, Wohnungsmix:
(1 x 1½, 14 x 2½, 3 x 3½, 3 x 4½)
26 Einstellplätze
4 Motorabstellplätze
5 Aussenabstellplätze
3 Besucherparkplätze
VHP: 9.3 Mio., BR: 4.4 %

Kontakt:
philipp.gloor@realit.ch; Tel.Nr. 062 885 88 22



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