

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Wohnangebot - Mieter können auswählen



Rahel Zemp

Immobilienbewirtschafterin mit eid. FA
Spartenleiterin Immobilienbewirtschaftung
Mitglied der Geschäftsleitung

Leerstände im Kanton Aargau per 1. Juni 2020

Die Stabilisierung vom Vorjahr hält nicht lange an. Die Leerwohnungszahl nimmt wieder zu. Per 1. Juni 2020 stehen im Kanton Aargau 8'733 Wohneinheiten leer. Das sind 4,2% (d.h. 356 Einheiten) mehr als im Jahr 2019. Inwiefern die Auswirkungen des Corona-Lockdowns dies beeinflusst haben, ist heute noch schwierig einzuschätzen. Die prozentuale Zunahme fällt, im Vergleich zu den Jahren 2015 bis 2019 (9,5% bis 20,5%), geringer aus. Das Jahr 2003 verzeichnete mit 2'844 leeren Wohnungen einen Tiefstand. Diese Zahl hat sich 2020 knapp verdreifacht.

Die bereits sehr hohe Zahl an 3- bis 4-Zi-Wohnungen steigt weiter um 3,5% auf 5'760 Einheiten. Während von 2001 bis 2017 mehr Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern als Wohnungen mit einem oder zwei Zimmern leer standen, stehen heute nun vermehrt kleine Wohnungen frei. Anteilsmässig am stärksten zugenommen, verglichen mit dem Vorjahr, hat die Zahl der leerstehenden 1-Zi-Wohnungen (+ 18,4%, 67 Einheiten).

Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl weist der Bezirk Kulm

am meisten verfügbare Einheiten auf: Im Bezirk Kulm stehen pro 1'000 Einwohner 30,2 Wohneinheiten leer - 2,5 Einheiten mehr als im Vorjahr. 22,2 Einheiten pro 1'000 Einwohner werden im Bezirk Zofingen, dem Bezirk mit dem zweit höchsten Verhältnis, gezählt. Die stärkste Reduktion gegenüber dem Vorjahr verzeichnet der Bezirk Muri (- 44,6%), wobei die Zunahme im letzten Jahr sehr gross war (+ 78,7%). Der Bezirk Rheinfelden, der letztes Jahr über 7,7 leerstehende Einheiten pro 1'000 Einwohner verfügt hat, verzeichnet dieses Jahr die stärkste Zunahme (+ 49,2%).

**Professionelles Leerstandsmanagement:
Ursachen erkennen und gezielt verbessern!**

Am meisten freie Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern zählen die Bezirke Aarau (1'162), Baden (1'141) und Zofingen (1'109). In Altbauten sind gegenüber dem Vorjahr 757 Einheiten mehr und in Neubauten 401 Einheiten weniger unbewohnt. Dies entspricht einer Reduktion um rund einen Drittel der Leerstände in Neubauten gegenüber dem Vorjahr. Damit setzt sich ein langjähriger Trend fort: Insgesamt reduzierte sich der Anteil von leerstehenden Einheiten in Neubauten seit 1995 um drei Viertel.

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe September 2020



www.realit.ch

Leerstandslisten von Aargauer Gemeinden

Gemeinden mit den wenigsten Leerständen

| Rang | Gemeinde | Bezirk | Anzahl leere Wohnungen |
|------|---------------|-------------|------------------------|
| 1 | Oberlunkhofen | Bremgarten | 0 |
| 2 | Buttwil | Muri | 0 |
| 3 | Geltwil | Muri | 0 |
| 4 | Kallern | Muri | 0 |
| 5 | Williberg | Zofingen | 0 |
| 6 | Rüfenach | Brugg | 1 |
| 7 | Effingen | Brugg | 1 |
| 8 | Sarmenstorf | Bremgarten | 1 |
| 9 | Olsberg | Rheinfelden | 2 |
| 10 | Mellikon | Zurzach | 2 |

Gemeinden mit den meisten Leerständen

| Rang | Gemeinde | Bezirk | Anzahl leere Wohnungen |
|------|-------------|-------------|------------------------|
| 1 | Suhr | Aarau | 361 |
| 2 | Oftringen | Zofingen | 357 |
| 3 | Brugg | Brugg | 275 |
| 4 | Gränichen | Aarau | 258 |
| 5 | Menziken | Kulm | 234 |
| 6 | Wohlen | Bremgarten | 208 |
| 7 | Neuenhof | Baden | 205 |
| 8 | Aarburg | Zofingen | 200 |
| 9 | Rheinfelden | Rheinfelden | 169 |
| 10 | Reinach | Kulm | 162 |

Bauinvestitionen stagnieren

Die Bauausgaben sind 2019 im Jahresvergleich um nominal 0.2% (real: -0.4%) gestiegen. Die Bauinvestitionen in Hochbauprojekten sanken gegenüber dem Vorjahr um 0.9%. Dies zeigen die provisorischen Resultate der Baustatistik 2019 des Bundesamtes für Statistik. Private Auftraggeber erhöhten die Investitionen bei den Umbauprojekten (+ 2.2%). Die Investitionen bei Neubauten sanken hingegen um 1.4%.

Das professionelle Managen von Leerständen bleibt weiterhin sehr wichtig

In diesem Umfeld ist die marktkonforme Erst- bzw. Wiedervermietung der leerstehenden Wohnungen durch den Immobilienbewirtschaftler zentral. Der Mietzins wird zu Beginn des Wiedervermietungsprozesses in Bezug auf das aktuelle Marktumfeld überprüft. Danach werden Marketingmassnahmen zielgerichtet eingesetzt. Dazu gehören 360-Grad virtueller Wohnungsrundgang, Drohnenaufnahmen, Internet- und Printinserate, Vermietungstafeln und Blachen. Auch bauliche Optimierungen in den Objekten, den allgemeinen Räumen und der Umgebung der Liegenschaft werden, falls als notwendig erachtet, mit dem Eigentümer besprochen.

Leer stehende Wohneinheiten nach Zimmerzahl, 1995–2020

| Jahr | Total | davon | | | | | | EFH ¹ |
|------|-------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|------------------|
| | | 1 Zimmer | 2 Zimmer | 3 Zimmer | 4 Zimmer | 5 Zimmer | 6+ Zimmer | |
| 1995 | 3 237 | 149 | 365 | 885 | 1 174 | 569 | 95 | 580 |
| 2000 | 5 063 | 327 | 730 | 1 643 | 1 598 | 613 | 152 | 643 |
| 2004 | 2 985 | 166 | 278 | 853 | 1 039 | 530 | 119 | 541 |
| 2008 | 3 943 | 146 | 362 | 1 008 | 1 486 | 708 | 233 | 638 |
| 2012 | 4 631 | 243 | 497 | 1 389 | 1 518 | 681 | 303 | 710 |
| 2013 | 4 881 | 241 | 550 | 1 434 | 1 647 | 668 | 341 | 755 |
| 2014 | 4 957 | 230 | 510 | 1 433 | 1 707 | 651 | 426 | 757 |
| 2015 | 5 975 | 300 | 704 | 1 822 | 2 008 | 782 | 359 | 802 |
| 2016 | 6 687 | 386 | 837 | 2 061 | 2 130 | 882 | 391 | 865 |
| 2017 | 7 323 | 354 | 908 | 2 409 | 2 327 | 963 | 362 | 882 |
| 2018 | 8 437 | 364 | 1 074 | 2 891 | 2 758 | 940 | 410 | 845 |
| 2019 | 8 377 | 364 | 1 114 | 2 888 | 2 676 | 948 | 387 | 868 |
| 2020 | 8 733 | 431 | 1 158 | 3 075 | 2 685 | 958 | 426 | 986 |

1. Einfamilienhäuser

Statistik Aargau

Leer stehende Wohneinheiten nach Angebotsart und Alter, 1995–2020

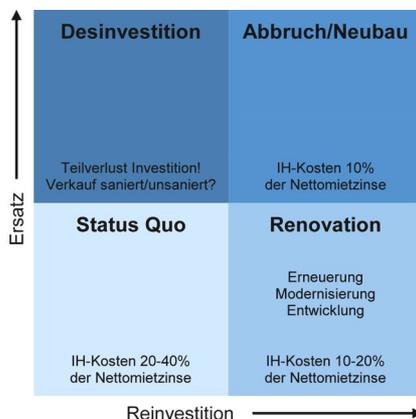
| Jahr | Total | zu vermieten | | zu verkaufen | | in Neubauten ¹ | | in Altbauten ² | |
|------|-------|--------------|------------|--------------|------------|---------------------------|------------|---------------------------|------------|
| | | absolut | in Prozent | absolut | in Prozent | absolut | in Prozent | absolut | in Prozent |
| 1995 | 3 237 | 2 110 | 65,2 | 1 127 | 34,8 | 1 304 | 40,3 | 1 933 | 59,7 |
| 2005 | 3 336 | 2 528 | 75,8 | 808 | 24,2 | 411 | 12,3 | 2 925 | 87,7 |
| 2015 | 5 975 | 4 860 | 81,3 | 1 115 | 18,7 | 1 179 | 19,7 | 4 796 | 80,3 |
| 2016 | 6 687 | 5 574 | 83,4 | 1 113 | 16,6 | 1 216 | 18,2 | 5 471 | 81,8 |
| 2017 | 7 323 | 6 155 | 84,1 | 1 168 | 15,9 | 1 222 | 16,7 | 6 101 | 83,3 |
| 2018 | 8 437 | 7 208 | 85,4 | 1 229 | 14,6 | 1 497 | 17,7 | 6 940 | 82,3 |
| 2019 | 8 377 | 7 179 | 85,7 | 1 198 | 14,3 | 1 322 | 15,8 | 7 055 | 84,2 |
| 2020 | 8 733 | 7 474 | 85,6 | 1 259 | 14,4 | 921 | 10,5 | 7 812 | 89,5 |

1. Vor zwei oder weniger Jahren erstellt

2. Vor mehr als zwei Jahren erstellt

Statistik Aargau

Auch beraten wir unsere Kunden in Bezug auf den Life-Cycle einer Immobilie. Folgende vier Strategien werden besprochen:



Danach wird mit dem Eigentümer die, für seine Liegenschaft und seinen Bedürfnissen entsprechend, optimalste Strategie festgelegt. In der heutigen Marktlage können durch einen Ersatzneubau der Wohnkomfort (Grundrisse, Lift, Tiefgarage, etc.) sowie die Grundstücksausnutzung teilweise stark verbessert werden. Als professionelle Gesamtleiter von Neu- und Ersatzbauten kennen wir uns bezüglich dieser Kernfaktoren sehr gut aus, um erfolgreich zu Bauen.

Gerne stehen wir Ihnen jederzeit mit Rat und Tat 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

Tel 062 885 88 00
Fax 062 885 88 99
E-Mail: info@realit.ch
Web: www.realit.ch