

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Wohnangebot – Leerstände sinken



Linda Strasser

Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA
Mandatsleiterin

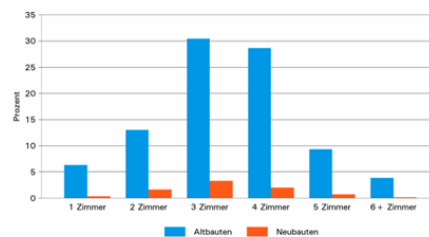
Leerstände im Kanton Aargau per 1. Juni 2021

Die Leerwohnungszahl nimmt zum ersten Mal nach zwölf Jahren ab. Per 1. Juni 2021 stehen im Kanton Aargau 7'009 Wohneinheiten leer. Das sind 19,7% (sprich 1'724 Einheiten) weniger als noch im Vorjahr (8'733). Gesamtschweizerisch betrachtet wurden 0,18% oder 7'467 weniger leere Wohnungen und Einfamilienhäuser als noch vor einem Jahr gezählt. Führer der grössten Rückgänge sind die Regionen Ostschweiz und Nordwestschweiz mit einem Rückgang von 2,08% auf 1,74 % resp. von 1,96% auf 1,64%. Ein leichter Anstieg von 0,12% grösserer Leerziffer war lediglich im Tessin zu beobachten.

Der grösste Anteil leerer Wohneinheiten im Kanton Aargau liegt in den Altbauten vor (Erstellung vor mehr als zwei Jahren). Lediglich 580 der insgesamt 7'009 nicht besetzten Einheiten befinden sich in Neubauten, welche vor weniger als zwei Jahren erstellt wurden. Im Vergleich zu den Neubauten sind die Leerstände in den Altbauten je nach Wohnungsgrösse zwischen 8 – gar 20-mal grösser. Der langjährige Trend setzt sich somit weiterhin fort: Insgesamt reduzierte sich der Anteil von leerstehenden Einheiten in Neubauten seit 1995 um über drei Viertel.

Der bereits im letzten Jahr grosse Leeranteil in den 3- bis 4-Zimmerwohnungen bleibt auch heute noch bestehen. Obwohl die Leerstände auch bei diesen Wohnungsgrössen am meisten zurückgingen, befinden sich sowohl in den Neu- als auch Altbauten bei den 3- bis 4-Zimmerwohnungen im Vergleich die meisten leeren Wohnungen.

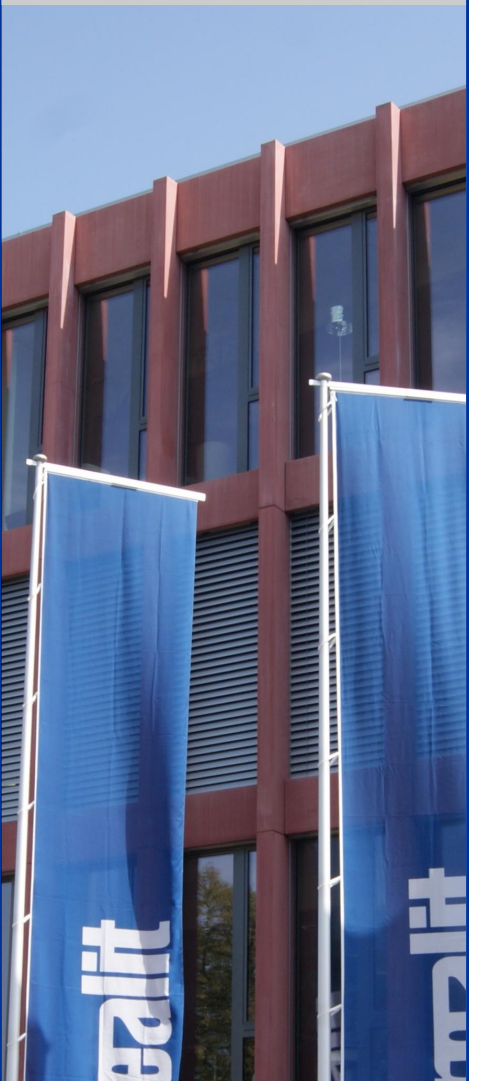
G2 Leer stehende Wohneinheiten in Alt- und Neubauten nach Anzahl Zimmer, in Prozent, 2021



Quelle: Bundesamt für Statistik Aargau

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Oktober 2021



Professionelle Fotos und detailgetreue Angaben in Inseraten schaffen gute Voraussetzungen für erfolgreiche Erst- und Wiedervermietungen.

Ein- und Mehrfamilienhäuser im Vergleich

In Einfamilienhäusern sind in allen Bezirken deutlich weniger unbesetzte Einheiten als in Mehrfamilienhäuser. Die meisten unbewohnten Einfamilienhäuser sind im Bezirk Zofingen zu finden, die wenigsten im Bezirk Muri. Bei den Mehrfamilienhäusern stehen die Bezirke Zofingen, Baden und Brugg an oberster Stelle mit der grössten An-



www.realit.ch

zahl freier Einheiten. Die wenigsten sind wiederum im Bezirk Muri.

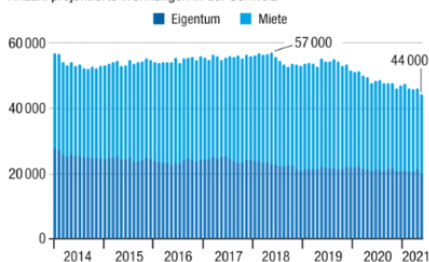
Die Leerwohnungsziffer ist in allen Bezirken bis auf Rheinfelden (von 1,96% auf 2,24%) gesunken. Wie bereits im Vorjahr, weist der Bezirk Kulm die meisten verfügbaren Einheiten auf. Jedoch zugleich auch den zweitgrössten Rückgang an Leerwohnungen (-1,31%). Mit einer Leerziffer von 3,25% liegt, trotz Rückgang von 0,35% gegenüber dem Vorjahr, ebenso der Bezirk Zofingen auf einem hohen Niveau. Die geringsten Leerwohnungsziffern sind in den Bezirken Muri (1,18%) und Lenzburg (1,30%) zu finden. Im Vergleich zu den Vorjahreszahlen fallen diese nochmals deutlich geringer aus.

Bauinvestitionen sinken leicht

Die Bauausgaben sind im Jahr 2020 auf dem Vorjahresniveau geblieben. Die Bauinvestitionen in Hochbauprojekten sanken gegenüber dem Vorjahr erneut um 1,1% und jene in Tiefbauprojekten erhöhten sich um 3,2%. Dies zeigen die provisorischen Resultate der Baustatistik Schweiz 2020 des Bundesamtes für Statistik. Private Auftraggeber verringerten die Investitionen bei den Umbauprojekten (-1,2%) sowie bei den Neubauprojekten (-1,3%). Einfluss auf die geringeren Investitionstätigkeiten haben die Unruhen sowie der unsichere Pandemieverlauf.

Das Ende des Baubooms in der Schweiz

Anzahl projektierte Wohnungen in der Schweiz



Quelle: ZKB

Leerstände professionell managen

Um eine bestmögliche Erst- bzw. Wiedervermietung zu erstreben, sind diverse Punkte sehr zentral. Vorerst muss ein marktgerechter Mietzins für das Objekt gefunden werden. Dazu vergleicht der Immobilienbewirtschafter diverse gleichwertige Mietobjekte in der Gemeinde sowie die Daten der Immobilien-

analysten (IAZI, Fahrländer Partner und Wüest Partner). Bei den Akonto Heiz- und Betriebskosten ist darauf zu achten, ob der Vormieter grosse Nachzahlungen leisten musste resp. ein Guthaben erhielt.

Nach Festlegung des Mietzinses werden diverse Marketingmassnahmen zur Findung von geeigneten Interessenten eingesetzt. Sehr wichtig sind hierbei professionelle Fotos der Objekte. Sollte z.B. ein Titelbild den Interessenten nicht ansprechen, schaut sich dieser womöglich das ganze Inserat erst gar nicht an. Der detaillierten Objektbeschreibung würde somit teilweise gar keine Beachtung mehr geschenkt werden.

Um den Interessenten einen noch besseren Eindruck zu gewähren, arbeiten wir bereits mit Drohnenaufnahmen sowie virtuellen 360° Wohnungsrundgängen. Grossen Wert setzen wir bei der Vermietungssuche ebenso auf Vermietungstafeln und Blachen direkt bei der Liegenschaft wie auch auf Online-Inserate. Erstere sind auch ein Grund dafür, dass die Umgebung laufend gepflegt und allfällige Verbesserungsvorschläge mit den Eigentümern besprochen werden. Bekanntlich zählt auch hier der «Erste Eindruck». Print-Inserate sind mittlerweile nicht mehr sehr attraktiv, da die Digitalisierung immer weiter fortschreitet. Aufgrund dessen werden in Zukunft nebst den bereits genutzten Internetportalen (Homegate, Immoscout, Flatfox sowie der Realit-Website) auch die sozialen Medien immer wichtiger. Die Realit ist daher in stetiger Wandlung zur Optimierung sowie Nutzung solcher Zweige.

Gerne unterstützen wir Sie mit unserem Fachwissen bei der Erst- und Wiedervermietung Ihrer Wohneinheiten.

Leer stehende Wohneinheiten nach Zimmerzahl und Bezirk, Leerwohnungsziffer, 2021											
Bezirke Kanton	Total	Wohnungen mit ... Zimmer						in EFH ¹	in Neubauten ²	Wohnungsbestand ³	Leerw.-ziffer
		1	2	3	4	5	6+				
		Aarau	712	39	109	262	198				
Baden	1 042	92	169	311	336	98	36	84	46	70 027	1,49
Bremgarten	757	54	91	237	253	93	29	66	38	36 705	2,06
Brugg	767	62	146	250	196	78	35	57	93	25 165	3,05
Kulm	767	49	107	278	243	54	36	67	61	21 160	3,62
Laufenburg	329	12	43	116	85	53	20	65	39	15 762	2,09
Lenzburg	407	41	64	128	128	31	15	41	47	31 288	1,30
Muri	200	20	30	55	60	23	12	16	16	16 940	1,18
Rheinfelden	517	18	72	204	162	38	23	52	107	23 105	2,24
Zofingen	1 177	59	152	409	376	140	41	167	60	36 226	3,25
Zurzach	334	23	44	118	116	25	8	24	42	16 841	1,98
Kanton Aargau	7 009	469	1 027	2 368	2 153	707	285	727	580	333 007	2,10

Quelle: Bundesamt für Statistik Aargau

Leer stehende Wohneinheiten nach Zimmerzahl und Bezirk, 2020								
Bezirke Kanton	Total	davon						EFH ¹
		1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6+ Zimmer	
Aarau	1 276	61	178	481	355	148	53	114
Baden	1 230	77	204	447	352	121	29	89
Bremgarten	999	54	132	308	323	122	60	136
Brugg	778	45	106	272	227	90	38	78
Kulm	1 023	48	141	360	325	84	65	145
Laufenburg	347	15	45	103	102	57	25	61
Lenzburg	591	33	61	218	177	65	37	64
Muri	304	12	29	123	94	33	13	13
Rheinfelden	446	10	47	158	144	58	29	66
Zofingen	1 286	45	157	455	433	139	57	177
Zurzach	453	31	58	150	153	41	20	43
Kanton Aargau	8 733	431	1 158	3 075	2 685	958	426	986

Quelle: Bundesamt für Statistik Aargau



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