

Realitäten®

Informationen für unsere Kunden und Geschäftspartner

Wohnungsengpässe? Kennzahlen aus dem Kanton Aargau



Fabio Gloor

M.Sc. Real Estate FH
Spartenleiter Immobilienbewirtschaftung
und Leiter Digitalisierung

Leerwohnungszählung

Die Leerwohnungszählung des Kantons Aargau zeigt auf, dass sich im Vergleich zum Vorjahr der Leerwohnungsbestand bis zum 1. Juni 2023 um 918 Einheiten (-16,1%) auf nunmehr 4'778 Einheiten reduzierte.

Die Leerwohnungsziffer, die den Prozentsatz der leerstehenden Wohneinheiten am Gesamtbestand vom 31. Dezember des Vorjahres bis zum 1. Juni darstellt, sank von 1,69 auf 1,40. Auffällig ist der Anstieg der leerstehenden Einfamilienhäuser um 48 Einheiten (+7,8%) im Vergleich zum Vorjahr. Der Bezirk Baden verzeichnet die höchste Anzahl verfügbarer Wohneinheiten (858), während der Bezirk Muri den geringsten Leerwohnungsbestand aufweist (128 Einheiten). Insbesondere bei den 3-Zimmerwohnungen variieren die Zahlen erheblich: Im Bezirk Zofingen stehen 285 Einheiten leer, während es im Bezirk Muri lediglich 25 sind.

Bezüglich leer stehender Einfamilienhäuser führt der Bezirk Zofingen mit 105 Einheiten, gefolgt von den Bezirken Baden (97), Bremgarten und Kulm mit jeweils 79. Der Anteil der zum Verkauf stehenden, leerstehenden Wohneinheiten stieg von 12,1% im Jahr 2021 auf 23,3% im aktuellen Jahr, während der Anteil der zur Vermietung stehenden, leerstehenden Wohnungen auf 76,7% sank. Im Ver-

gleich zum Vorjahr sind in Altbauten 893 und in Neubauten 25 Einheiten weniger unbewohnt. Die Leerstandsquote stieg in Neubauten von 6,5% auf 7,3%, während sie in Altbauten von 93,5% auf 92,7% zurückging.

Die Leerstandsquote sinkt erneut, zeigt aber starke regionale Unterschiede auf und konzentriert sich mehrheitlich auf Altbauten.

Entwicklung

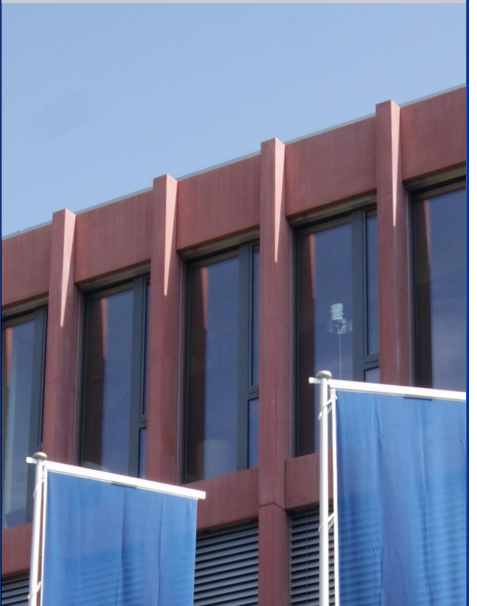
Trotz des deutlichen Rückgangs des Leerwohnungsbestands in den letzten drei Jahren liegt dieser aktuell mit 4'778 Einheiten teilweise deutlich höher als in den Jahren 1995, 1996 sowie 2001 bis 2011. Die Abnahme des Leerwohnungsbestands hat sich seit 2021 verlangsamt, insbesondere bei 3- bis 4-Zimmerwohnungen (-744) sowie 1- bis 2-Zimmerwohnungen (-213).

Mehr Leerstände in Altbauten

Die unbewohnten Wohneinheiten konzentrieren sich hauptsächlich in Altbauten (vor mehr als zwei Jahren errichtet). Von insgesamt 4'778 leerstehenden Wohneinheiten befinden sich lediglich 347 in neuen Gebäuden (vor zwei oder weniger Jahren errichtet). Besonders bei 1-Zimmerwohnungen sind die Leerstände in Altbauten im Vergleich zu Neubauten auffallend hoch. Der grösste Anteil der

REALIT TREUHAND AG

Ausgabe Dezember 2023



www.realit.ch

leerstehenden Wohneinheiten liegt sowohl bei Alt- als auch bei Neubauten in den Kategorien der 3- und 4-Zimmerwohnungen.

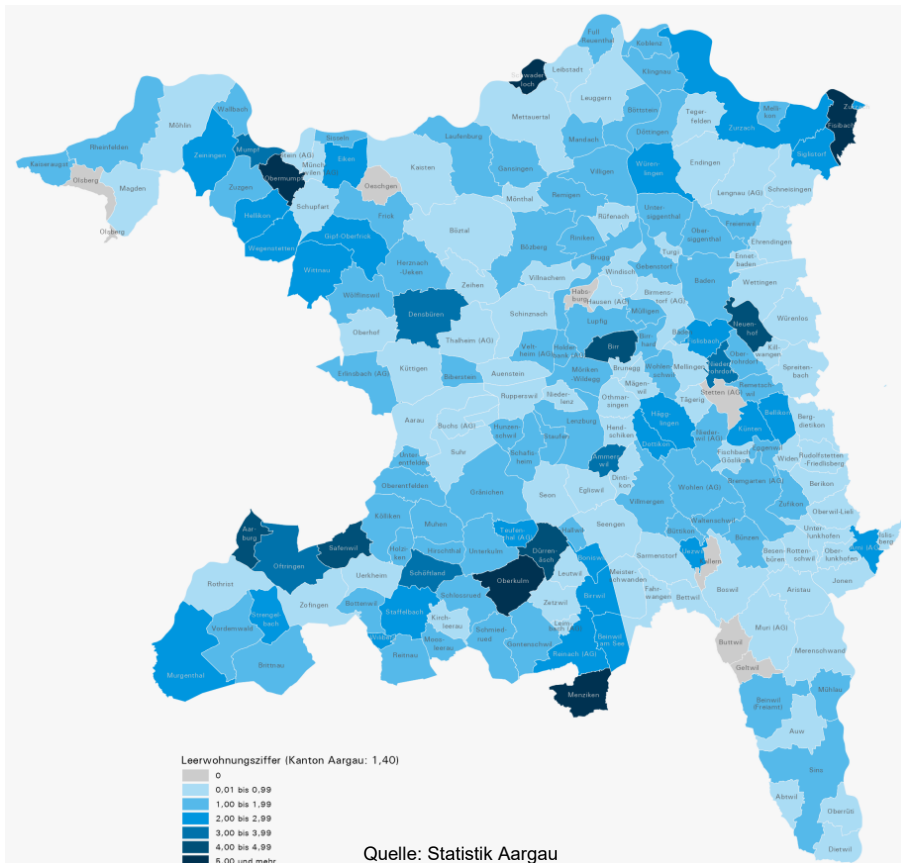
Zur Miete und zum Verkauf

Im Jahr 2023 stehen 3'664 leerstehende Wohnungen zur Vermietung (-24,8% gegenüber dem Vorjahr) und 1'114 zum Verkauf (+35,7%) zur Verfügung. Die zur Vermietung stehenden, leerstehenden Wohnungen nahmen im Vergleich zum Vorjahr um 1'211 Einheiten ab, während bei den zum Verkauf stehenden 293 Einheiten mehr angeboten wurden. Über den Zeitraum von 1995 bis 2023 unterlag die Zahl der zur Vermietung angebotenen Wohnungen starken Schwankungen, während die Zahl der zum Verkauf stehenden Wohnungen fast konstant blieb.

während der Bezirk Muri die geringste Anzahl an leerstehenden Einfamilienhäusern aufweist (19).

Unterschiedliche Leerwohnungsziffern in den Bezirken

Die Leerwohnungsziffer setzt den Bestand leerstehender Einheiten in Beziehung zum Gesamtwohnungsbestand. Im Jahr 2023 liegt die Leerwohnungsziffer für den Kanton Aargau und alle Bezirke niedriger als im Vorjahr. Die Werte sanken zwischen 0,03 (Laufenburg) und 1,20 Anteilspunkten (Brugg). Die höchste Leerwohnungsziffer weist der Bezirk Kulm mit 3,02 auf, was einen Rückgang von 0,22 Anteilspunkten im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Der Bezirk Zofingen verzeichnet mit 2,27 die zweithöchste Leerwohnungsziffer, die jedoch um 0,27 Anteilspunkte niedriger ist als im Vorjahr.



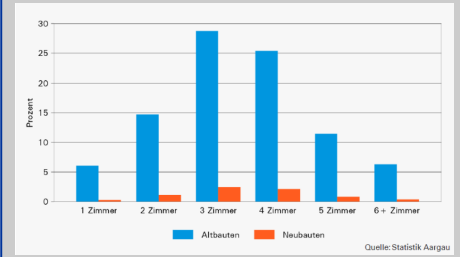
Deutlich höhere Leerstandszahlen in Mehrfamilienhäusern

In allen Bezirken sind mehr Einheiten in Mehrfamilienhäusern als in Einfamilienhäusern unbewohnt, wobei die Gesamtzahl der Einheiten in Mehrfamilienhäusern grösser ist. Die Bezirke Baden (761), Zofingen (730) und Kulm (582) verzeichnen die meisten freien Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Im Bezirk Zofingen befinden sich die meisten unbewohnten Einfamilienhäuser (105),

Die Bezirke Muri (0,73), Lenzburg (0,90) und Aarau (0,98) weisen die geringsten Leerwohnungsziffern auf. Trotz des deutlichen Rückgangs im Bezirk Brugg liegt die Leerwohnungsziffer dort mit 1,43 leicht über dem kantonalen Wert. Auch die Bezirke Kulm (3,02), Zofingen (2,27) und Zurzach (1,43) liegen darüber.

Gerne setzen wir unser lokales Know-how ein, um auch Ihre Wohnungen optimal zu vermarkten.

Leer stehende Wohneinheiten in Alt- und Neubauten nach Anzahl Zimmer



Unsere Büros sind über Weihnachten / Neujahr wie folgt geschlossen:

25. und 26. Dezember 2023 sowie 1. und 2. Januar 2024.

Ab Mittwoch, 3. Januar 2024 sind wir gerne wieder für Sie da.

Unsere Notfallnummer während den Festtagen: 062 885 88 01

Wir wünschen Ihnen eine stimmungsvolle Adventszeit und ein gesundes, erfolgreiches neues Jahr!



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