

Immobilien Auf der Suche nach Rendite haben Investoren den Wohnungsbau forciert. Jetzt finden sich zu wenig Mieter. Besuch in Lyss, wo der Markt kippt.

Boom and bust

SIMON SCHMID

Achtzehn Kurven, drei Spitzkehren, zwei lange Geraden, eine kurze Steigung: Der Immobilienrundkurs im bernischen Lyss misst gut zehn Kilometer. Andreas Hegg fährt ihn mit seinem schwarzen Peugeot 108 in 55 Minuten ab – Haltezeiten inklusive. Der Präsident kennt jedes Bauprojekt in seiner Gemeinde. «Überbauung Stiglimatt», kommentiert er. «400 Wohnungen. Alles weg. Ein Wahnsinn.»

Hegg ist in Lyss aufgewachsen und steht seit sieben Jahren der Gemeinde vor. Er fährt an einem schönen Herbsttag durch den Ort, um für die «Handelszeitung» Peak Beton zu dokumentieren: den Zenit im Mietwohnungsbau. Die Seeländer Gemeinde zeigt in der Sonne ihr schönstes Antlitz. Knapp 15 000 Menschen wohnen hier, auf halbem Weg von Bern nach Biel. Das sind mehrere tausend mehr als vor zehn Jahren und 1000 bis 2000 weniger als in Zukunft, wenn alle Bauprojekte fertig sind. Ob der Plan aufgeht und wirklich so viele Menschen kommen?

Während der Fahrt um die Bagerüste und -gespanne der kleinen Ortschaft spricht Hegg die wunden Punkte im Immobilienmarkt an. «Lange ging es in Lyss gut mit dem Wohnungsbau», sagt Hegg. «Jetzt sind viele Wohnungen frei geworden. Wir fragen uns, wer dorthin ziehen wird.»

Strategische Reserve war in zwei Jahren weg

Die Rundtour beginnt am südlichen Ortsrand. Überbauung Stigli-Spinsmatte, bezugsbereit seit



«Lange ging auf dem Markt alles weg. Jetzt ist der Zenit erreicht.»

Andreas Hegg
Gemeindepäsident von Lyss



2015. Ein Megaprojekt, das trotz seiner Grösse beschaulich wirkt. Es gibt viel Grün, Terrassen, farbige Wimpel und Familiengasgrills. Schwingerkönig Christian Stucki wohnt in dieser Siedlung. Das Projekt gilt als Erfolg, zumindest isoliert betrachtet. Im Gesamtkontext stellen sich trotzdem Fragen. «Nur ein Drittel der Zuzüger kam von ausserhalb», sagt Hegg bei der Fahrt durch die Reihenhäuser-Allee. «Zwei Drittel stammen aus dem Ort.» Deren alte Wohnungen müssen irgendwie gefüllt werden.

Statistiken zeigen, dass Lyss kein Einzelfall ist. Die Auswüchse im Bau sind ein schweizweites Thema. Fast 70 000 Mietwohnungen stehen im ganzen Land leer. Im Schnitt entspricht dies einer Quote von 2 Prozent. International ist das ein tiefer Wert. Trotzdem sprechen die Immobilienexperten von Wüest Partner von einer problematischen Situation. Besonders an mittelklassigen Standorten – fernab der Grossstädte, aber auch nicht wirklich auf dem Land – nehmen die Leerstände zu.

In diese Kategorie der sogenannten Regionalzentren fällt Lyss. Die Leerstandsquote beträgt hier

mittlerweile 4 bis 5 Prozent. Wellen von Neubauten haben den Wohnungsmarkt in den letzten Jahren überschwemmt – und einen Verdrängungskampf um zahlungskräftige Mieter heraufbeschworen.

Die Folgen davon zeigen sich am Lyssbachpark, einer Ansammlung roter und gelber Wohnkuben. Sechs grosse Mehrfamilienhäuser wurden hier ab 2005 hergewürfelt, in Gehdistanz zum Bahnhof. 2011 kamen nochmals zwei Langbauten dazu: mit erdgeschossigem Shoppingcenter (Migros, Chicorée, Konditorei zum Buttergipfel) und Wohnungen im Obergeschoss, finanziert von der Credit Suisse. Total mehrere hundert Wohnungen. Das Quartier wirkt gemütlich, Mütter spielen mit Kindern, Rentner trinken Kaffee. Doch es gibt Fluktuationen.

Viele Wohnungen sind zur Miete ausgeschrieben: 2,5 Zimmer, 1540 Franken, erster Monat gratis. Wer nach einer Besichtigung fragt, erhält im Nu einen Termin. «Wir müssen uns überlegen, ob wir noch weiter verdichten wollen», sagt Hegg.

Was hier weiter geschieht, ist von Kapitalanlegern abhängig. Die CS hat Land gekauft, gleich vis-à-vis hinter dem Monopoli-Platz, der nach der apulischen Partnerstadt benannt ist. Alte Bausubstanz soll weg, dichtere Wohnbauten her. Verschwinden soll auch eine stillgelegte Kambly-Fabrik. Dort, wo es einst duftende Guetzli ab Rampe gab, sollen 170 Wohnungen stehen. «Hochwertig, mit Spielplatz.» Gemäss Verdichtungsvorgaben des Kantons wären 55 Personen pro Hektar eigentlich genug, sagt Hegg. Doch man sei schon bei über 80. «Man muss die Folgen weiterer Bauten für Infra-

struktur, Verkehr, Schulen und Sicherheit sorgsam abwägen.» An sich sei das Ganze schon diskutiert worden, erzählt er: anlässlich der Ortsplanrevision 2013. Der Kanton habe damals die Einzonung von 14 Hektar Land empfohlen. Die Gemeinde habe sich auf 7 Hektar beschränkt – im Glauben, dies werde die strategische Reserve für die nächsten 15 Jahre sein. Zwei Jahre später war das Land aber schon weg: gekauft von tatkräftigen Investoren. «Ein Wahnsinn», sagt Hegg, als könnte er die rasante Entwicklung selbst nicht fassen.

Der Lysser FDP-Mann ist nicht allein. Seit der Jahrtausendwende wird im ganzen Land auf Teufel komm raus gebaut. 2002 kamen pro Jahr noch rund 7000 Mietwohnungen auf den Markt. Inzwischen sind es jährlich über 25 000 Einheiten. Ein Rückgang ist vorerst nicht in Sicht. Gesuche für weitere 30 000 Mietwohnungen sind auf den Bauämtern hängig. Die neuen Wohnungen kommen in den nächsten zwei bis drei Jahren auf den Markt – und werden das Ungleichgewicht besonders an den B- und C-Lagen nochmals verschärfen.



Wo die Immobilienleichen von morgen stehen, zeigt ein Indikator, den der Immobiliendienstleister IAZI für die «Handelszeitung» berechnet hat. Die Kennzahl kombiniert die publizierten Baubewilligungen mit den existierenden Leerständen in einer Gemeinde. Besonders hohe Werte erreicht sie in der Waadt sowie in den Kantonen Bern und Aargau: Dort, wo eine begrenzte Nachfrage nach Wohnraum auf eine rege Bautätigkeit trifft.

Den höchsten Risikowert weist die Gemeinde Vechigen nahe der Stadt Bern auf. Es folgen der Jura-Hauptort Delémont und Buchs im Aargau (siehe Tabelle rechts). Berücksichtigt wurden Ortschaften mit einer Einwohnerzahl über 5000. Grössere Städte finden sich auf der Liste kaum, wie IAZI-Chef Donato Scognamiglio bemerkt. «Die Risiken liegen in der Peripherie.» Lyss liegt auf Platz 25.

Verkauf der Bauer, verdient die Gemeinde mit

Andreas Hegg braust in seinem Kleinwagen durch die Bahnhofsunterführung. Weiter geht es den Stotz hinauf, vorbei an einem Bauprojekt. «Im Erlen. Vierzig Eigentumswohnungen.» Die Terrassenhäuser werden von einem Champignon-Züchter gebaut, der nebenbei auf Immobilien macht. Gute Steuerzahler dürften hier kaufen. Das freut den Gemeindepräsidenten. Denn die Steuerkraft pro Person ist zuletzt geschrumpft. Mehr qualitatives, weniger quantitatives Wachstum ist gefragt.

Halt an einer Grossbaustelle zuoberst auf dem Hügel. Hier liegt das Rossi-Quartier, mit Sicht nach Westen. Über hundert Miet- und Eigentumswohnungen werden gebaut. «Eine Riesengeschichte.» Zu den Investoren zählt die Pensionskasse der Technischen Verbände in Bern.

Die Immobilienwirtschaft ist berüchtigt für ihre Zyklen. Was passiert, wenn in zwei bis drei Jahren die Flaute einsetzt? Immobilienspezialist Fredy Hasenmaile von der CS hat eine Schätzung dazu. Ihm zufolge werden zurzeit 5000 bis 6000 Wohnungen zu viel gebaut. Zusammen mit den anderen Immobiliensektoren sind das 3 Milliarden Franken Überschuss. Ausgleichend werde der Bau einige Zeit 3 Milliarden unter dem Normalniveau laufen müssen. Macht total 6 Milliarden Franken weniger Umsatz. Das entspricht fast 1 Prozent des BIP. «Der Bau hat der Schweiz durch die Krise geholfen», sagt Hasenmaile. «Es ist unklar, ob die Wirtschaft einen Ersatzmotor findet.»

Vorbei an farbigen Laubwäldern geht es in den Ortsteil Busswil, der 2011 eingemeindet wurde. Nach Nordwesten ausgerichtet stehen hier ein Dutzend Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Es sind 57 Wohneinheiten. Quadratisch, praktisch, gelb. Weiter unten steht die Coop-Essigfabrik, hier wird es weitere Wohnungen geben. Hegg, 59, Vater zweier

erwachsener Kinder und ehemaliger Lehrer, erklärt die Anreize, die einen Teil der Projekte antreibt: ein Bauer besitzt Land, dessen Wert sich beim Umzogen verfünzigfacht. Werde gebaut, so schöpfe die Gemeinde einen Drittel des Mehrwerts ab. «In die Gemeindekasse wurden so Millionen von Franken gespült.» Das Geld helfe, Quartiere zu erschliessen.

Neue Wohnungen warten länger auf Mieter

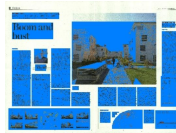
Zurück Richtung Lyss, vor den Bahnhof. Hier steht die Überbauung Portalyssa, auf dem einstigen Areal der Gerber Landesprodukte, eröffnet am 1. Juli 2017. Eine Blache ist montiert: «Jetzt bezugsbereit: Grosszügige 2,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen.»

Urbanes Wohnen gebe es hier, viel Komfort, Licht und Grün, steht im Internet. Dazu ein gratis Mobility-Abo. Vor Ort wirkt die Siedlung grüchlich bis beige. Ein paar alte Holzchalets lugen weiter hinten hervor, in einem Eckhaus ist die Kita untergebracht. Auf den Briefkästen steht: Tanrikulu, Bevc, Dalvi, Wälti. Viele Schilder tragen noch keinen Namen. Die zehn Blöcke auf dem Gerber-Areal sind das deutlichste Anzeichen, dass der Wind am Lysser Immobilienmarkt am Drehen ist. Es sind die ersten Liegenschaften, bei denen es wirklich harzt. Vier Monate nach Baubeginn ist erst knapp die Hälfte der Wohnungen vermietet.

Die CSS-Versicherung, die einen Teil der Bauten finanziert hat, räumt Startschwierigkeiten ein. «Die Früchte hängen heute deutlich höher als noch vor fünf Jahren, als das Projekt geboren wurde», sagt Nicola Fuso, Verantwortlicher für Immobilienanlagen bei der Krankenkasse. Er würde sich die Investition heute zweimal überlegen. Klarheit gebe es in sechs Monaten: ein Einjahres-Puffer mit einer Belegung von 50 Prozent sei einkalkuliert.

«Lyss verfügte über grössere, zentral gelegene Baulandkapazitäten», erklärt Christoph Stäger von der Pensionskasse Previs, die einen anderen Teil der Siedlung gebaut hat. «Diese wurden entwickelt und so entstanden in kurzer Zeit relativ viele Wohn- und Geschäftsflächen.» Nebst einer aktiven Vermarktung sowie attraktiven Zugaben für die Mieter setze man sich jetzt auch mit dem Preisgefüge auseinander.

Andreas Hegg stoppt vor dem Gemeindehaus. Die Rundfahrt ist zu Ende, er muss an eine Sitzung. «Lange ging auf dem Markt alles weg», sagt er. Jetzt sei man bei den Mietwohnungen wohl am Kulminationspunkt angelangt. «Ein Wahnsinn.»



Handelszeitung
8021 Zürich
058 269 22 80
www.handelszeitung.ch

Genre de média: Médias imprimés
Type de média: Magazines populaires
Tirage: 38'259
Parution: 50x/année

Page: 8
Surface: 267'113 mm²

Ordre: 229007
N° de thème: 229.007
Référence: 67354475
Coupage Page: 4/6



Siedlung Stiglimatt
in Lyss: Gebaut
wird, wo es freies
Land gibt.

WOHNBAUTEN UND PROJEKTE IN LYSS



1 Lyssbachpark 1 (2005)



2 Lyssbachpark 2 (2011)



5 Chappelacher (2016)



6 Gerber-Areal (2017)



3 Stiglimatt (2015)



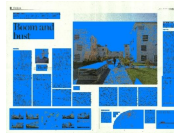
4 Bernstrasse (2016)



7 Rossi/Heilbachrain (2018)



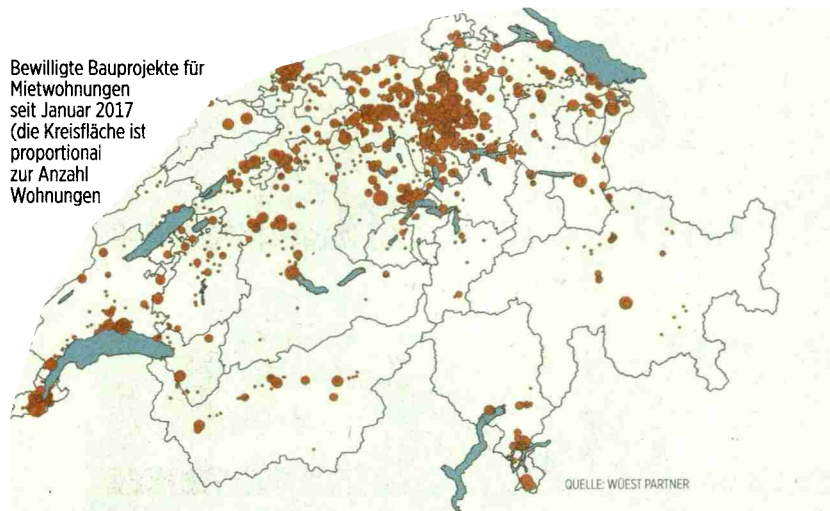
8 Kambly-Fabrik (Datum offen)



Die Schweiz baut

Risiken Schweizweit sind 600 Bauprojekte bewilligt mit Investitionsvolumen von je 5 Millionen Franken und mehr, wie eine Auswertung von Wüest Partner zeigt. Über ein Drittel sind Mietwohnungen. Viel Geld fließt in Regionen, wo noch Bauland erhältlich ist. Dort wollen die Leute aber nicht unbedingt wohnen.

Bewilligte Bauprojekte für Mietwohnungen seit Januar 2017 (die Kreisfläche ist proportional zur Anzahl Wohnungen)

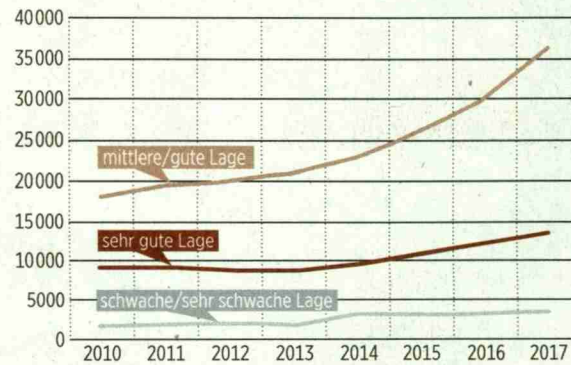


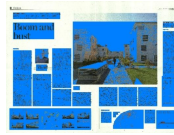
Gesuchte Mieter

Überangebot Regionen im urbanen Raum mit mittlerer Erreichbarkeit stehen öfters leer, wie aus einer Studie der Raiffeisen hervorgeht. Am grössten sind die Leerstände im Oberaargau, in der Region Olten und um Sierre. Überangebote gibt es speziell bei 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Die Insertionsdauern haben um 60 Prozent zugenommen.

Viel Leerstand in mittelguten Lagen

Anzahl leerstehende Mietwohnungen nach Erreichbarkeit





IMMOBILIENANLAGEN Kurse geraten unter Druck

SIMON SCHMID

An der Börse lief es lange gut. Doch nun sind Immobilienanlagen im Gegenwind. Aktien wie Swiss Prime Site, Hiag oder Allreal haben seit Mitte Jahr den Anschluss verloren. Gewöhnliche SMI-Aktien liefen 7 Prozent besser als Immo-AG. Bei den Immobilienfonds geht es bereits seit dem Frühling nicht vorwärts, sie liegen 11 Prozent zurück. Das wachsende Volumen der Anlagegefässe hängt die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen langsam ab.

Emissionen Ebenso wie die reale Bauwirtschaft unterliegen auch Immobilienanlagen Zyklen. Immobiliengesellschaften und -fonds haben in den letzten Jahren viel Kapital aufgenommen. 2017 ist bereits jetzt ein Rekordjahr, wie Martin Isler von J. Safra Sarasin sagt: Über 3 Milliarden Franken wurden bereits am Markt eingesammelt und Emissionen über 750 Millionen Franken sollen noch über die Bühne. «Viele Gesellschaften wollen die Gunst der Stunde nutzen.»

Notstand Total bringen börsengehandelte Immobilienanlagen 60 bis 70 Milliarden Franken Marktkapitalisierung auf die Waage. Das ist nur ein Bruchteil des gesamten Immobiliensektors, der von institutionellen Investoren, privaten AG und unzähligen Einzelpersonen getrieben wird. Doch die Dynamik ist dieselbe: Es herrscht Anlagenotstand, der Renditehunger geht um. «Speziell die Negativzinsen haben Anleger in Immobilien getrieben», sagt Gregor Strocka von der Firma JLL. Nun zeige sich, dass diese Investments nicht ganz risikolos seien.

Risiken Immobilienprojekte generieren immer kleinere Cashflows. Das ist schon länger so. Wie Martin Isler sagt, dürften in nächster Zeit auch die Börsenkurse von Fonds unter Druck bleiben. Speziell die Anlagegefässe mit hohem Aufschlag zum Inventarwert (Agio) könnten leiden. Viele Schweizer Immobilieninvestoren würden den Fokus zu stark aufs Inland ausrichten, sagt er. «Das spricht für Investitionen im Ausland.»

Die Top-25-Risikogemeinden

Wenn reger Wohnungsbau auf hohe Leerstände trifft

Gemeinde	Kanton	Risiko-Indikator
Vechigen	BE	27,5
Delémont	JU	10,6
Buchs	AG	10,2
Menziken	AG	10,1
Buchs	ZH	8,0
Reinach	AG	7,6
Herzogenbuchsee	BE	7,3
Eglisau	ZH	6,7
Thal	SG	6,4
Lengnau	BE	6,2
Gränichen	AG	5,8
Marly	FR	5,3
Lenzburg	AG	5,3
Oron	VD	5,1
Ebnat-Kappel	SG	5,0
Cologny	GE	4,9
Meggen	LU	4,7
Saxon	VS	4,6
Düdingen	FR	4,5
Zell	ZH	4,5
Oftringen	AG	4,5
Schwyz	SZ	4,1
Aigle	VD	4,0
Bischofszell	TG	4,0
Lyss	BE	3,9

GEMEINDEN MIT ÜBER 5000 EINWOHNERN BERÜCKSICHTIGT

QUELLE: IAZI