

Bieler Tagblatt
2501 Biel
032/ 321 91 11
www.bieler.tagblatt.ch

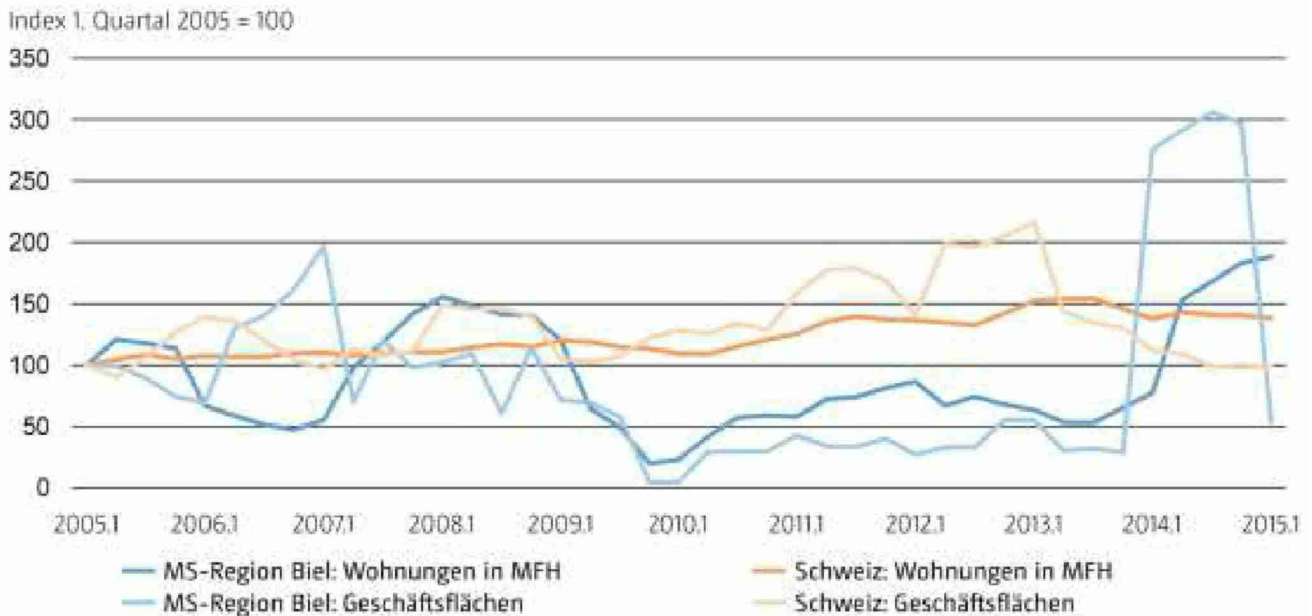
Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 21'739
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.025
Abo-Nr.: 1074199
Seite: 7
Fläche: 64'298 mm²

Immer noch Nachholpotenzial vorhanden

Immobilien Während in den grossen Zentren die Wohnbautätigkeit eher stagniert, ist in Biel ein kleiner Boom im Gang. Bei den Geschäftliegenschaften macht sich aber die Aufhebung des Euro-Mindestkurses bemerkbar.

Baubewilligungen: Veranschlagte Kosten beim Neubau



Quellen: Baublatt Info-Dienst, Wüest & Partner
 Hinweis: Gleitende Jahressummen pro Quartal (Summe aktuelles Quartal + 3 vorangehende Quartale)
Der Wohnungsbau hat in der Region Biel zuletzt zugenommen. Grafik: BT

Daniel Rohrbach

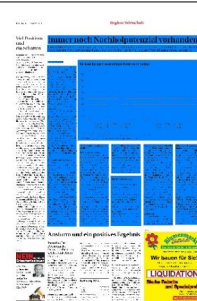
Das Beratungsunternehmen Wüest & Partner (W&P) hat sein halbjährliches Immo-Monitoring veröffentlicht, die Frühlingsausgabe 2015. Darin schreiben die Autoren, dass sich zurzeit zwei Drohkulissen im Schweizer Wohnungsmarkt in den Vordergrund schoben. Diese wirkten auf der psychologischen Ebene und führten zu Unsicherheiten: Einerseits lasse das Frankenhoch ein abgeschwächtes wirtschaftliche Umfeld erwarten. Andererseits stehe das konkrete Ausmass der Zuwanderungsbeschränkungen nach der Annahme der Massen-

einwanderungsinitiative noch immer in den Sternen. Nichtsdestotrotz kommen die Autoren zum Schluss, dass für das laufende Jahr von einer «intakten Nachfrage» auf den Wohnungsmärkten auszugehen sei. Zwar sei der fulminante Boom der letzten 15 Jahre in eine Stabilisierungsphase übergegangen. Jedoch würde eine grundlegende Trendwende unerwartete Zinsanstiege sowie scharfe konjunkturelle oder weitere regulatorische Einschnitte bedingen. Letztere sind für die W&P-Autoren nicht undenkbar. Allerdings gehen sie da-

von aus, dass diese frühestens 2017 ihre Wirkung entfalten dürften.

Zunahme um 50 Prozent

Im Mietwohnungsmarkt haben die Experten von W&P die Beobachtung gemacht, dass dieser «nach vielen Jahren mit Nachfrageüberhängen» im laufenden Jahr überdurchschnittlich stark mit neuen Wohnungen versorgt wird – insbesondere in einigen Regionen, die eher etwas abseits der grösseren Zentren liegen. Zu diesen Regionen gehört das Seeland. Die erteilten Baubewilligun-



Bieler Tagblatt
2501 Biel
032/ 321 91 11
www.bielertagblatt.ch

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 21'739
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.025
Abo-Nr.: 1074199
Seite: 7
Fläche: 64'298 mm²

gen für Mehrfamilienhäuser haben 2014 im Vergleich zum Durchschnitt der Jahre 2012/13 um 50 Prozent zugenommen. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Geschäftsgebäuden. Dieses Segment setzt sich hauptsächlich aus Büroflächen sowie Verkaufs- und Gastronomieflächen zusammen. Auch hier hat die Anzahl erteilter Baubewilligungen im letzten Jahr um 50 Prozent oder mehr zugelegt. Im ersten Quartal des laufenden Jahres ist die Dynamik aber wieder deutlich rückläufig (siehe Grafik).

Belebender A5-Ostast

Aus diesen Zahlen lasse sich nicht schlüssig herauslesen, ob sich ein langfristiger Bauboom abzeichne, sagt Robert Weinert, Senior Consultant von Wüest & Partner. Zumal in der Region Biel-Seeland sei die Anzahl eingereicherter Baugesuche, verglichen mit dem übrigen Kanton Bern oder auch verglichen mit der ganzen Schweiz, zwischen den Jahren 2009 und 2013 unterdurchschnittlich gewesen. Daher sei die starke Zunahme auch auf ein gewisses Nachholpotential zurückzuführen. Generell lasse sich aber sagen, dass Investitionen im Mehrfamilienmarkt zurzeit attraktiv seien. Dies aufgrund der tiefen Zinsen und fehlenden Anlagealternativen.

Die Region Biel habe zuerst einmal grundsätzlich einen gewissen Nachholbedarf, sagt Theodor F. Kocher, Vorsitzender der Geschäftsleitung der Espace Real Estate Holding AG. Im Weiteren habe die konjunkturelle Belebung, welche die Region in den

letzten Jahren erfahren habe, einen Mehrbedarf hervorgerufen. «Dies alles führte zu einem kleinen Boom.» Die Nachfrage im Mietwohnungsmarkt sei ungebrochen gut. Als Beispiel nennt er dazu die Überbauung in der Bieler Schwanengasse. Seit dem Bezug am 1. Mai habe man über 40 der insgesamt 62 Wohnungen bereits vermietet. Und Kocher betont, dass diese Wohnungen nicht etwa dem unteren, sondern dem guten mittleren Preissegment angehörten. Kocher geht auch davon aus, dass die Fertigstellung der Transjurane und des A5-Ostastes sich belebend auf den Immobiliensektor auswirken werden.

Die Frage, ob nicht zu viel gebaut werde, verneint Kocher. Diesbezüglich sei es im Moment nicht gefährlich. Allerdings merke man, dass Pensionskassen oder Generalunternehmen aus dem Raum Zürich oder Bern in Biel versuchten, die eine oder andere Baute zu realisieren, weil sie bei in ihrem Stammgebiet dazu keine Gelegenheit mehr hätten. Hingegen habe die Aufhebung des Euro-Mindestkurses im Januar bei den Geschäftliegenschaften deutliche Bremspuren hinterlassen. Viele Firmen seien zurückhaltend geworden. «Im letzten Jahr konnten wir noch gut vermieten.» Jetzt sei es spürbar härter geworden.

Roth warnt

In letzter Zeit habe er mehrmals darauf aufmerksam gemacht, dass in der Region Biel auf die Halde gebaut werde, sagt Ulrich Roth, Inhaber des gleichnamigen Bieler Immobilienunternehmens. Die Zunahme der Baupublikationen hätten seine diesbezüglichen Aus-

sagen nun bewiesen. «Wir haben in unserer Region, verglichen mit anderen Gebieten in der Schweiz, noch immer Baulandreserven», erklärt Roth. Deshalb wollten etwa Pensionskassen unbedingt hier Anlagen in Form von Wohnbauten tätigen. Roth spricht in diesen Zusammenhang von einem Anlagenotstand. Es würden Gebäude errichtet, die vom Markt nicht aufgenommen werden können. «Mittelfristig werden wir diese Zeche bezahlen müssen», ist er überzeugt. Ein weiterer problematischer Punkt sei, dass alle Wohnungen im gleichen – dem mittleren – Preissegment seien.

Bei den Geschäftliegenschaften macht Ulrich Roth die Feststellung, dass es zunehmend schwierig sei, in der Stadt Biel Ladenflächen zu vermieten. Verantwortlich dafür macht er nicht zuletzt die Verkehrspolitik der Stadt: «Für Einkaufswillige, die mit dem Auto unterwegs sind, wird der Zugang zur Stadt zusehends erschwert und verteuert.»

Bieler Wohntage

- Die Messe an der Ecke **Nidau-gasse/Dufourstrasse** bildet 60 bis 70 Prozent des lokalen Wohnungsangebots ab.
- Die Messe steht allen Personen offen, egal, ob sie aus Neugier vorbeikommen, eine **Mietwohnung** oder **Wohneigentum** suchen.
- Gestaltet ist die Messe mit einfachen Zelten und **standardisierten Ständen**.
- **Öffnungszeiten:** Heute, 16 bis 19 Uhr, Samstag, 10 bis 16 Uhr *mt*

Link: www.kabit.ch/de/wohntage-2015