

Bern erwacht aus Lethargie

Neue Wohnungen sind in Bern Rarität. Das wird sich ändern, denn demnächst kommen viele neue Wohnungen auf den Markt. In den Randregionen Jura und Wallis sind die Preise am Sinken.

Neue Wohnungen sind in Bern immer noch ein sicheres Geschäft. Absatzsorgen plagen die Promotoren keine. Laut Statistik der Stadt Bern stand Mitte Jahr keine einzige Wohnung frei, die 2004 oder später erstellt wurde. Damit rächt es sich, dass in der Stadt Bern jahrelang fast keine Wohnungen gebaut wurden.

Doch die Stadt ist aus der Lethargie erwacht. Wie in Zürich sollen auch in Bern vermehrt grosse Familienwohnungen entstehen. Und selbstverständlich hat ebenfalls die Berner Stadtregierung den Hintergedanken, mit neuen Einwohnern auch die Steuereinnahmen zu steigern. Bis 2008 sollen in der laufenden Legislatur 1600 neue Wohnungen auf den Markt kommen, hat sich die Regierung zum Ziel gesetzt. In den letzten Monaten wurde in diversen Quartieren der Grundstein für neue Überbauungen mit jeweils ein paar Dutzend Wohnungen gelegt. Und auch im nächsten Jahr werden an verschiedenen Orten Baubrigaden aufmarschieren, um neue Wohnblocks hochzuziehen. Das grösste Projekt entsteht im Westen von Bern. Die Migros lässt dort vom berühmten Architekten Daniel Libeskind ein neues Freizeit- und Einkaufszentrum bauen, während in der Umgebung bis 2015 Wohnraum für 2500 Personen entstehen soll (siehe Interview).

Zu viel Geld fliesst in den Bau von Eigentumswohnungen

Wie immer, wenn das Baugeschäft plötzlich erwacht, warnen Skeptiker aber vor einem Überangebot. «Je nachdem, wie sich die Zinsen und die Wirtschaft entwickeln, kann ich mir vorstellen, dass es dereinst eine gewisse Zeit dauert, bis all die neuen Wohnungen in Bern verkauft sind», sagt Juan-José Navarro von der Raiffeisenbank in Bern. Marktbeobachter staunen bereits jetzt, dass die Preise für Eigentumswohnungen in der Region Bern in den letzten 6 Monaten nochmals 2 bis 4 Prozent gestiegen sind.

Skeptiker fragen sich ohnehin, ob sich das Immobiliengeschäft nicht langsam in eine falsche Richtung bewegt. «Man baut derzeit mehr, als Potenzial vorhanden ist», glaubt Ulrich Braun, Immobilienspezialist der Credit Suisse. «Die Promotoren setzen zu sehr auf Eigentumswohnungen und zu wenig auf den Bau von Mietwohnungen.»

Dass es im Immobiliengeschäft auch abwärts gehen kann, bekommt der Jura bereits zu spüren. Im Raum Moutier stehen viele Wohnungen leer, was auf die Preise drückt. Eine ähnliche Entwicklung bedroht gleichermassen das Geschäft im Oberwallis, auch wenn es in dieser Region noch auf Hochtouren läuft. Grosse Hoffnungen der Bauherren ruhen auf dem Lötschbergtunnel, der im nächsten Jahr in Betrieb geht. Die Investoren setzen auf zahlungskräftige Heimweh-Walliser, die weiterhin in Bern arbeiten, aber in der Heimat wohnen wollen. Ein weiterer Trumpf des Oberwallis ist der Preis: Eine Eigentumswohnung in Visp ist rund ein Drittel günstiger als in Bern.

Zu den Verlierern dieses Booms dürften aber alteingesessene Hausbesitzer gehören. Denn Experten warnen vor einer Zweiteilung des Marktes: hier die neuen Wohnungen in Zentrumsnähe, dort die älteren Liegenschaften aus den Sechzigerjahren und die Häuser in den Berggemeinden. Für Letztere werde die Nachfrage sinken.

Privatpersonen kaufen gemeinsam ein Mietshaus

Obwohl der Immobilienmarkt langsam an seine Grenzen stösst, findet das Besondere immer noch reissenden Absatz. In Bern seien zum Beispiel renovationsbedürftige Mietshäuser sehr gefragt, sagt Navarro. Nicht selten würden sich mehrere Privatpersonen zusammenschliessen, um solche zu kaufen, zu renovieren und sie selbst zu bewohnen. «Sogar sehr bescheidene Häuser finden so Käufer», hat Navarro festgestellt. Und die Stadt Biel zeigt, dass Immobilienpromotoren nicht nur auf Familienwohnungen setzen sollten. Unter den Käufern hat es dort viele ältere Leute, die in die Stadt zurückziehen, um von der gut ausgebauten Infrastruktur zu profitieren. Andreas Keller, Immobilientreuhänder bei Bracher & Partner, rät Liegenschaftspromotoren, den demografischen Wandel zu berücksichtigen, der sich in dieser Wanderungsbewegung spiegelt. *Daniel Imwinkelried*

«Westside spricht andere an, als es reine Einkaufszentren tun»

Kinos, Hotels, Bäder und 60 Läden: Migros baut im Westen von Bern ein Riesenzentrum. Die Nachfrage sei da, sagt Projektleiter Anton Gäumann.

Cash: Herr Gäumann, 3,5 Millionen Menschen sollen ab 2008 jedes Jahr ins Westside strömen. Wo sollen so viele Leute herkommen?

Anton Gäumann: Das Westside hat ein Einzugsgebiet von rund 1 Million Menschen. Studien zeigen, dass ein so grosses Einzugsgebiet für ein Zentrum wie das Westside reicht. Es ist zudem eine vorsichtige Schätzung, die meisten vergleichbaren Zentren weisen deutlich höhere Zahlen aus.

Müssen sich die Ladenbesitzer und Kinobetreiber in der Berner Innenstadt auf Einbussen gefasst machen?

Alle werden ihr Publikum haben, das Westside und die Läden und Kinos in der Innenstadt. Und ohnehin sind die Leute heute flexibel: Sie werden einmal in der Stadt einkaufen gehen und ein anderes Mal im Westside ihre Zeit verbringen.

Kritiker bemängeln aber, dass es in der Schweiz bereits zu viele Einkaufszentren gebe.

Das Westside besteht nicht nur aus dem Einkaufszentrum. Freizeit und Erlebnis spielen dank Restaurants, Erlebnisbädern, Fitnesscenter und Kino eine gleichwertige Rolle. Mit der Kombination von Einkaufen und Freizeit wird ein etwas anderes Publikum angesprochen als mit den herkömmlichen, reinen Einkaufszentren. Zusätzlich entsteht hier ein Wohnquartier. Die Erschliessung des Westside ist schliesslich optimal, denn es liegt an der A1, an einer der meistbefahrenen Strassen der Schweiz. Und auch sonst kann man das Westside mit der S-Bahn, dem Bus und vielleicht einmal mit dem Tram gut erreichen.

Trotzdem wird es ab 2008 möglich sein, entweder in der Berner Altstadt einzukaufen oder eben im Westside. Werden die Leute nicht weiterhin die Altstadt vorziehen, weil diese einfach mehr Stimmung hat?

Das Westside überzeugt mit anderen Trümpfen als die Berner Innenstadt, und deshalb wird sich jeder Westside-Besuch lohnen. Es ist die erwähnte Kombination von Freizeit und Einkaufen in dem vom Architekten Daniel Libeskind entworfenen Gebäude, das eine einzigartige Atmosphäre schafft. Das Westside wird Touristen anziehen, und davon profitiert wieder die Innenstadt von Bern oder das Zentrum Paul Klee.

Wird das Westside bei der Eröffnung zu 100 Prozent vermietet sein?

Davon bin ich überzeugt.