

Zu viele neue Wohnungen gebaut

Am Beispiel Egerkingen zeigt sich, was passiert, wenn tiefe Zinsen einen Boom bei Mehrfamilienhäusern auslösen.

Franziska Kohler, Klaudia Meisterhans
Aktualisiert: 30.01.2017, 11:32



Bewohner gesucht: Innerhalb von fünf Jahren hat sich die Leerstandsquote in Egerkingen von 1,2 auf 4,1 Prozent mehr als verdreifacht. Foto: Emanuel Ammon (Aura)

In Egerkingen verweilt der Auswärtige gewöhnlich nur, wenn er im Stau steht. Die Solothurner Gemeinde mit 3500 Einwohnern liegt in der Oltnen Agglomeration, eingeklemmt zwischen den Autobahnen A 1 und A 2. Das Zentrum der Schweizer Wirtschaft ist weit weg. Doch die Entscheide, die dort gefällt werden, haben das Dorf geprägt.

Seit die Zinsen gegen null gehen und normale Geldanlagen keinen Ertrag mehr abwerfen, drängen private und institutionelle Investoren in den Immobilienmarkt. Sie wollen etwa mit Mehrfamilienhäusern Geld verdienen, weshalb in den letzten Jahren immer mehr davon gebaut wurden. Auch in Egerkingen.

«Dafür gibt es hier zu wenig Arbeitsplätze.»

Markus Thommen, Bereichsleiter Bau in Egerkingen

Das Problem hier: Die Nachfrage fehlt. Deshalb ist die Leerstandsquote stark angestiegen, von 1,2 Prozent im Jahr 2011 auf 4,1 Prozent im Juni 2016. Laut Markus Thommen, Bereichsleiter Bau in Egerkingen, wurde seit der letzten Erhebung eine weitere neue Überbauung fertig, die sieben Monate später zu einem grossen Teil leer stehe. Bauherrin dieser Anlage ist die Pensionskasse der Swatch Group. Noch sind circa 20 der 30 Wohnungen unbelegt. Die Vermarktung dauere «natürlich eine gewisse Zeit», weil die neuen Mieter ihre bisherigen Verträge nicht einfach kündigen könnten, sagt ein Sprecher auf Anfrage. Doch das Interesse sei sehr gross. Man bereue den Investitionsentscheid nicht. Auf der Website des Projekts wird mit zwei Monaten Gratiswohnen geworben.

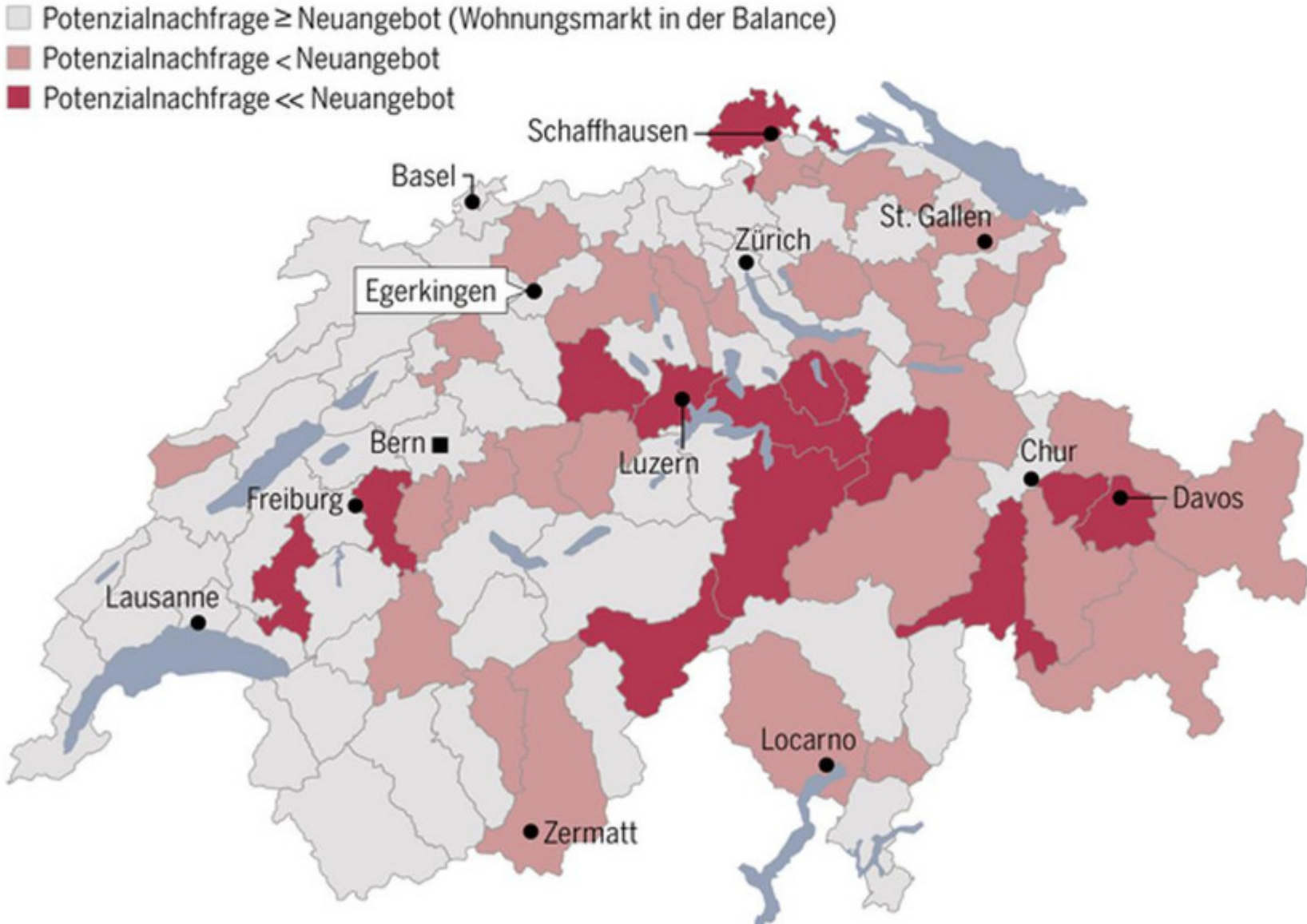
Die Konkurrenz wird bald noch härter. Denn laut Markus Thommen wird ein nächstes Grossprojekt gerade erstellt, zudem lägen weitere Gesuche vor. «In den nächsten Jahren könnten somit nochmals rund 240 Wohnungen auf den Markt gelangen.» Das macht Thommen Sorgen. Denn er glaubt nicht, dass der Markt diese Wohnungen in nützlicher Frist absorbieren kann. «Dafür gibt es hier zu wenig Arbeitsplätze.»

Der Kampf um Mieter

Was Egerkingen in den letzten Jahren widerfahren sei, komme auf andere Gemeinden erst noch zu, sagt UBS-Immobilienexperte Matthias Holzhey. Die Grossbank warnte vor kurzem in ihrem Immobilienbericht, dass Investitionen in Renditeliegenschaften wie eben Mehrfamilienhäuser zum «Balanceakt» geworden seien. Die Kaufpreise seien rekordhoch, gleichzeitig haben sich die Leerstände bei den Mietwohnungen seit 2009 verdoppelt und betragen heute im Schnitt 2 Prozent.

In jeder vierten Gemeinde stehen laut der UBS sogar mehr als 5 Prozent der Mietwohnungen leer. In Egerkingen sollte sich die Situation laut der UBS immerhin nicht weiter verschlechtern. Andernorts könnte der Boom aber bald erst richtig losgehen.

Infografik: Wo es bald zu viele Wohnungen geben könnte ↗



Die Absorptionspotenzial-Karte vergleicht das Wachstum des Wohnungsbestands (Angebot) mit dem Bevölkerungswachstum der letzten zwei Jahre

(Potenzialnachfrage) und gibt Aufschluss darüber, ob regional zu viel oder zu wenig gebaut wird.

TA-Grafik kmh / Quelle: UBS, Stand 3. Quartal 2016

Grafik vergrössern ↗

Zum Beispiel rund 40 Kilometer nordöstlich von Egerkingen, in der Aargauer Gemeinde Mettauertal. Auch dort hat das tiefe Zinsniveau Bauprojekte angetrieben. 65 neue Wohneinheiten sind geplant, bewilligt oder schon im Bau. In einem Ort mit 1940 Einwohnern ist das nicht wenig. Das weiss auch der Gemeinderatsschreiber Florian Wunderlin. Das Wachstum sei zwar im Interesse der Gemeinde: «Im letzten Leitbild wurde festgehalten, dass die Einwohnerzahl in den nächsten 15 bis 25 Jahren um rund 30 Prozent zunehmen soll.» Ob die Nachfrage für neuen Wohnraum am Schluss gross genug sei, lasse sich jedoch nicht voraussagen. Bis jetzt habe es immer Abnehmer gegeben. «Doch im Moment wird überall viel gebaut, das verstärkt die Konkurrenz.»

«Viele Wohnungen kommen zu teuer auf den Markt.»

Christian Schweizer, Immobilienmakler

Laut UBS-Experte Holzhey muss sich das Bevölkerungswachstum nicht nur in Mettauertal, sondern in der ganzen Region «deutlich beschleunigen, damit die neu entstehenden Wohnungen absorbiert werden können». Dasselbe gelte für viele andere Orte in den Kantonen Uri, Schaffhausen, Schwyz und Appenzell Innerrhoden, ausserdem für Regionen wie das Entlebuch, Luzern, das Rheintal oder das Prättigau.

Auch im Wynental in der Aargauer Agglomeration sei die Lage schwierig, sagt Christian Schweizer, Inhaber und Geschäftsführer einer dort ansässigen Immobilienfirma. «Seit 2015 ist bei uns so viel gebaut worden, dass in neuen Häusern teilweise ein Jahr nach Bauschluss noch 60 bis 70 Prozent der Wohnungen leer stehen», sagt Schweizer. Auf den ersten Blick scheine die Region attraktiv, weil es noch Baulandreserven gebe und die Bodenpreise relativ tief seien. «Aber die Investoren ignorieren die Tatsache, dass die Zahlungsbereitschaft hier nicht so gross ist wie in den Zentren. Viele Wohnungen kommen zu teuer auf den Markt.» Zahlen der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner lassen zumindest ein Überangebot vermuten. In der Gemeinde Reinach, wo Schweizers Firma domiziliert ist, stehen 80 ausgeschriebene Wohnungen 23 Suchabos auf Onlineportalen gegenüber.

Gemeinden sind nicht vorbereitet

Dass oft an der Nachfrage vorbeigebaut wird, beobachtet auch Dominik Matter, Immobilienexperte beim Beratungsbüro Fahrländer Partner. Nicht überall sei man sich der Problematik so bewusst wie in Egerkingen. «Ich kenne Gemeinden, die Baubewilligungen erteilen, ohne sich Gedanken über die langfristigen Konsequenzen zu machen.» Wenn die Bevölkerung innert kurzer Zeit stark wachse, würden Prognosen und Planungen für die Infrastruktur «auf einen Schlag obsolet».

Um zu verstehen, was Matter meint, muss man wieder nach Egerkingen zurückkehren. Wenn die leeren Wohnungen dort eines Tages belegt sind, entsteht ein neues Problem: Die Gemeinde ist auf so viele neue Bewohner nicht vorbereitet. «Wir müssten zum Beispiel die Schule erweitern, wissen aber nicht, auf welchen Stufen. Weil wir keine Ahnung haben, wie viele Kinder in welchem Alter hier wohnen werden», sagt Gemeindevertreter Thommen. Ausserdem sei das nötige Geld nicht vorhanden. «Natürlich werden die Steuereinnahmen eines Tages steigen, wenn die Bevölkerung wächst. Aber bis dahin müssen die Investitionen schon getätigt sein.»

Blase oder nicht?

Bedenklich ist laut Immobilienexperte Matter vor allem, dass die Zahl der erteilten Baubewilligungen für Mehrfamilienhäuser nach wie vor sehr hoch ist. «Ich habe den Eindruck, dass noch weiter auf Halde gebaut wird.» Geht gleichzeitig das Bevölkerungswachstum zurück (was 2015 und voraussichtlich auch 2016 der Fall war), würden die Preise für die Objekte «bestenfalls stagnieren, schlimmstenfalls aber stark sinken – vor allem, wenn gleichzeitig die Zinsen steigen», sagt Matter. In einem Bericht wirft seine Firma Fahrländer Partner deshalb die Frage auf, ob sich auf dem Markt für Mehrfamilienhäuser eine Blase bilde.

Publiziert: 30.01.2017, 11:25

Dieser Artikel wurde automatisch aus unserem alten Redaktionssystem auf unsere neue Website importiert. Falls Sie auf Darstellungsfehler stossen, bitten wir um Verständnis und einen Hinweis: community-feedback@tamedia.ch

THEMEN

Baugewerbe

Immobilien

News