

In der Bundesstadt ticken die Uhren anders

Bern – Wohnüberbauungen werden zu einem Drittel zur Kostenmiete erstellt, Büroflächen lassen sich ohne Incentives vermieten. In der Aare-Stadt ist der Immobilienmarkt anders als in der Restschweiz.

Von Siegfried Hubertus – Bilder: swisshippo/depositphotos; PD



Ein Wahrzeichen Berns: Die Zytglogge

Wo einst Fussballspieler nach dem runden Leder jagten, drehen sich heute Baukräne: Im Oberen Murifeld, direkt an der A6, entsteht die jüngste Wohnüberbauung Berns. Bis Frühjahr 2020 zieht die Frutiger AG auf dem ehemaligen Sportgelände drei fünfstöckige Wohnblöcke in die Höhe. Insgesamt 170 Eineinhalb- bis Fünfeinhalb-Zimmer-Wohnungen lässt die Swiss Prime Site als Totalübernehmerin mit dem Weltpost Park für die Allianz Suisse Immobilien errichten, die das Projekt in diesem Mai erworben hat. Es ist ein Vorhaben, das für die Bundesstadt ein Novum darstellt.

Denn bei der Planung wurden erstmals die Forderungen der 2014 von der Stimmbevölkerung angenommenen Wohninitiative berücksichtigt: Ein Drittel des neuen Wohnraums wird zur Kosten-

miete angeboten. Zwar ist das Votum des Stimmvolks noch nicht bindend, weil dazu noch ein Urteil des Bundesgerichts aussteht. Dennoch haben Stadt und Investoren sich freiwillig entschlossen, bei diesem Neubauprojekt nach dessen Vorgaben zu verfahren.

Optimale Leerstandsquote

Rund 1.300 Franken soll die Netto-Kostenmiete für eine Zweieinhalb-Zimmer-Wohnung betragen, rund 2.000 Franken für eine Viereinhalb-Zimmer-Wohnung. Dass sich die Investoren «mit dem Anliegen identifizieren und von sich aus bereit sind, ein Drittel der Wohnungen zur Kostenmiete anzubieten, ist ein starkes Zeichen», gab Stadtpräsident Alec von Graffenried jüngst bei einer Baustellenbegehung zu Protokoll.

Es gibt aber auch ökonomische Gründe, warum Investoren bereit sind, bei neuen Überbauungen in Bern bei einem Drittel der Wohnungen auf Rendite zu verzichten: Im direkten Vergleich zu zahlreichen anderen Standorten steht der Mietwohnungsmarkt in der Bundesstadt gut da. Das zeigt das jüngste Immo-Monitoring der Zürcher Immobilienberatungsgesellschaft Wüest Partner. Danach ist die Leerstandsziffer in Bern mit 1,3 Prozent zwar merklich höher als in Zürich mit nur 0,3 Prozent.

Allerdings entspricht die Quote in der Bundesstadt damit auch exakt der «optimalen Ziffer». «Grundsätzlich bedarf der Immobilienmarkt eines gewissen Leerstands», gibt Alain Chaney, Geschäftsführer Wüest Partner Bern zu bedenken. «Denn erst ein Leerwohnungsvorrat ermöglicht Wohnungs-



«Dass Investoren ein Drittel der Wohnungen zur Kostenmiete anbieten, ist ein starkes Zeichen.»

Alec von Graffenried, Stadtpräsident Bern

wechsel sowie Aus- und Umbauarbeiten und damit das reibungslose Funktionieren des Marktes.»

Ist die Leerstandsziffer zu niedrig, sind auch jene Mieter gezwungen, in ihren Wohnungen zu verharren, die ein grösseres, komfortableres Heim suchen und bereit und fähig sind, dafür eine höhere Miete zu zahlen. Gleichzeitig sind Eigentümer nicht in der Lage, ihre Objekte auszubauen oder zu modernisieren. Beides drückt letztendlich langfristig den Ertrag. Die optimale Leerstandsquote, hat Wüest Partner ermittelt, seien eben jene 1,3 Prozent, die zurzeit in der Bundesstadt zu finden sind.

Dass der Berner Wohnungsmarkt vergleichsweise gut aufgestellt ist, zeigt auch die Entwicklung der Angebotsmieten in den vergangenen zwölf Monaten. In der Stadt Zürich sind sie nach Wüest-Partner-Berechnungen in diesem Zeitraum um 3,8 Prozent gesunken, in der Innerschweiz gar um 5,1 Prozent und in der Nordwestschweiz um 1,2 Prozent. In der Region Bern hingegen nur um 0,8 Prozent. Auch im kommenden Jahr soll der Mietwohnungsmarkt in der Bundesstadt besser abschneiden als übrige Schweizer Regionen. «Wir erwarten 2019 in der Region Bern einen Rückgang der Angebotsmieten um 0,7 Prozent», sagt Chaney. Besser schneidet nur die Stadt Zürich mit einem prognostizierten Rückgang von 0,5 Prozent ab. Hingegen wird für die Region Zürich ein Minus von 1,4 Prozent, für die Nordwestschweiz 1,5 Prozent und für die Innerschweiz 1 Prozent in Aussicht gestellt.

Chancen sehen Investoren in Bern auch bei Serviced Apartments. Das zeigt die

diesjährige Sommerumfrage der CSL Immobilien unter 174 Schweizer Immobilienakteuren. «Über 80 Prozent der Experten schätzen den Bedarf an Serviced Apartments für Basel und Zürich hoch ein», sagt Patricia Reichelt, Leiterin Research & Marktanalyse der Zürcher Beratungsgesellschaft. «Für Bern jedoch beurteilt sogar die Gesamtheit der Befragten die Nachfrage als hoch.»

Eher unaufgeregt sehen die Experten hingegen die Lage am Büromarkt der Bundesstadt. Lediglich in der City und der Altstadt stuft fast die Hälfte der Befragten den Bedarf von Firmen an der Anmietung von Flächen als «hoch» oder «eher hoch» ein. Für die Länggasse sehen immerhin noch ein Drittel der Umfrageteilnehmer eine «eher hohe» oder «hohe Nachfrage», zwei Drittel hingegen nur eine «eher schwache Nachfrage». Bei den Quartieren ausserhalb des Zentrums attestieren jeweils 55 Prozent der Experten Breitenrain und Wankdorf sowie Kirchenfeld und Murifeld eine eher hohe Nachfrage. Für die übrigen Quartiere und Umlandregionen hingegen wird die Nachfrage als «eher schwach» oder gar «schwach» eingeschätzt.

Weniger Incentives als in Zürich

Gleichzeitig sehen die befragten Akteure das Vermietungsgeschehen am Büromarkt in Bern jedoch in deutlich geringerem Umfang durch Incentives geprägt als in Zürich. «Nur 20 Prozent sind der Auffassung, dass bei Vertragsabschlüssen Nutzern in der Bundesstadt fast immer mietfreie Zeiten gewährt werden», sagt Reichelt. «Weitere

NACHRICHT

Bern

Ein Kaufhaus für die Innenstadt

Manor will in der Berner Innenstadt ein neues Warenhaus eröffnen. Wie das Unternehmen mitteilt, sollen in der Marktgas-se 10 auf rund 4.500 Quadratmetern Non-Food-Verkaufsflächen sowie ein Manora-Restaurant im obersten Stock entstehen. Eigentümer der Liegenschaft ist die Zunftgesellschaft zu Schmieden. Den Angaben zufolge könnte der neue Standort bereits im kommenden Frühling eröffnen – sofern alle nötigen Bewilligungen vorliegen. Manor gehört zur Maus Frères Holding mit Sitz in Genf. (ah)



In der Berner Marktgasse soll es künftig ein Manor-Warenhaus geben.

Bern

Coworking auf dem Gurtenareal

Das Coworking-Unternehmen Gotham mietet das Gebäude «Elefant» auf dem Gurtenareal in Bern. Damit sei die Immobilie voll vermietet, teilt PSP Swiss Property mit. Der «Elefant» ist das ehemalige Abfüllgebäude der damaligen Brauerei auf dem Berner Gurtenareal am Bahnhof Wabern. Den Angaben zufolge mietet Gotham das gesamte Gebäude und will im Sommer 2019 ein Coworking-Zentrum (5.500 qm, 400 Arbeitsplätze) mit einer Veranstaltungsfläche für mehr als 600 Personen eröffnen. PSP ist seit 2004 Eigentümer des Gurtenareals. Der Mieter-Mix werde durch die Vermietung an Gotham «wesentlich angereichert» und erhöhe die Attraktivität des Areals, teilt das Unternehmen mit. (ah)

elf Prozent vertreten die Ansicht, dass dies oft geschieht.» Beim Zürcher Büromarkt hingegen urteilen 30 Prozent der Befragten, dass Nutzer bei Vertragsunterzeichnung fast immer mietfreie Zeiten aushandeln können. Fast die Hälfte sind der Auffassung, dass dies «oft» der Fall sei.

Die verhalten positive Einschätzung der Experten dürfte daher rühren, dass dominante Mietergruppen wie der Staat und staatsnahe Betriebe vorerst als Nachfrager grösstenteils wegfallen. «Einerseits haben sie in den vergangenen Jahren bereits grosse neue Hauptsitze und Verwaltungszentren bezogen», sagt Martin Bernhard, Chefresearcher Schweiz der Immobilienberatungsgesellschaft JLL. «Andererseits sind weitere Konsolidierungsaktivitäten in Built-to-suit-Liegenschaften geplant.»

So realisierten die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) mit der zweiten Entwicklungsphase des neuen Quartiers Wankdorf City im Nordosten der Stadt ein Dienstleistungsgebäude für rund 1.800 Beschäftigte im IT-Bereich.



«Am Berner Büromarkt ist vorerst nur mit einer geringen Angebotsausweitung zu rechnen.»

Martin Bernhard, JLL Schweiz

«Zudem plant der Bund in den nächsten Jahren in Etappen den Bau eines Verwaltungszentrums von 100.000 Quadratmetern auf dem Areal des ehemaligen Zeughauses in Wankdorf und den Neubau von zwei Verwaltungsgebäuden für 900 Beschäftigte in Ittigen», sagt Bernhard.

Mit der Fertigstellung der ersten Entwicklungsphase von Wankdorf City sind in den vergangenen Jahren bereits neue

Konzernsitz der SBB, der Schweizerischen Post sowie des Totalunternehmers Losinger Marazzi entstanden, die Platz für insgesamt rund 4.500 Mitarbeiter bieten. Im Rahmen des zweiten Bauabschnitts sollen nun zusätzlich zu weiteren Büroflächen auch rund 150 Wohnungen, ein Hotel sowie Einkaufsläden, Restaurants, Bars und ein Fitnesszentrum entstehen. Während die bislang bebauten Areale der Stadt Bern

ANZEIGE

Jetzt ist Inserieren auf flatfox.ch auch für Profis kostenlos

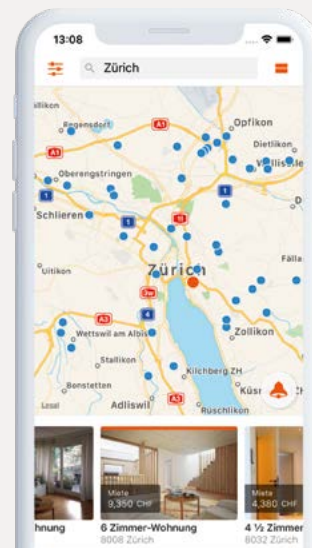
flatfox ist der führende Anbieter von Softwarelösungen für den digitalen Vermietungsprozess. Neu ist das Inserieren auf dem Inserate-Portal auch für professionelle Vermieter, Verwaltungen und Eigentümer kostenlos. Gleichzeitig werden die Tools für die digitale Vermietung in enger Zusammenarbeit mit den Inserenten stetig weiterentwickelt.

flatfox kann neu kostenlos als reine Inserateplattform genutzt werden, und Kunden haben so die Möglichkeit, ein erweitertes Publikum zu erreichen. Entweder werden die Inserate über eine Schnittstelle (z.B. IDX) zu flatfox exportiert, oder die Inserate werden direkt auf flatfox verwaltet und an diverse andere Portale exportiert. Die Kommunikation mit den Interessenten findet wie gewohnt via E-Mail statt.

In der bezahlten Version werden die Wieder- und Erstvermietungen zusätzlich

komplett digital abgewickelt. Dazu werden die Kontaktanfragen der Interessenten im flatfox Messenger gebündelt, und den Inserenten stehen individualisierbare digitale Anmeldeformulare und Referenzchecks zur Verfügung.

flatfox legt seinen Fokus auf die Entwicklung von effizienten Softwarelösungen, die den Vermietungsprozess digitalisieren und vereinfachen. Zu diesem Zweck arbeitet das Unternehmen eng mit etablierten Kunden wie PRIVERA AG, Halter AG und Schaeppi Grundstücke zusammen.



Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen zu unseren Produkten.

Customer Success Team
customersuccess@flatfox.ch
044 508 78 21
www.flatfox.ch/business

 flatfox



«Grundsätzlich bedarf der Immobilienmarkt eines gewissen Leerstands.»

Alain Chaney, Wüest Partner Bern



«In der City und der Altstadt sehen 50 Prozent der Befragten eine hohe oder eher hohe Nachfrage nach Büroflächen.»

Patricia Reichelt, CSL Immobilien

gehören, soll ein angrenzendes, östlich gelegenes Grundstück im Besitz der Burgergemeinde Bern langfristig ebenfalls entwickelt werden.

Überschaubare Angebotspipeline

Trotz der Bauprojekte sei das Volumen der angebotenen Büroflächen in Bern im vergangenen Jahr um rund 7,6 Prozent auf knapp unter 93.000 Quadratmeter

gesunken, hat Bernhard ermittelt. Dies entspreche nur rund 3,3 Prozent des Bestands. Damit ist die Leerstandsquote in der Bundesstadt deutlich geringer als in Zürich mit 4,8 Prozent und in Genf mit 5,7 Prozent. Was den Berner Büromarkt für Investoren zudem attraktiv erscheinen lässt: Sämtliche 50.000 Quadratmeter der Bürogebäude, die im kommenden Jahr fertiggestellt werden sollen, sind bereits vermietet oder werden von Eigen-

nutzern bezogen. Zudem sollen 2020 und 2021 neue Büroobjekte mit insgesamt lediglich rund 65.000 Quadratmeter bezugsfertig werden. «Es ist vorerst nur mit einer geringen Angebotsausweitung zu rechnen», sagt der Researcher.

Dass die Leerstandsquote kaum weiter steigen dürfte, liegt auch daran, dass einige «Büroflächen dem Markt entzogen werden», sagt Bernhard. Der ehemalige Posthauptsitz Schönburg wurde bereits in ein Wohn-, Hotel- und Retailensemble umgewandelt. Die ehemaligen Liegenschaften der Eidgenössischen Alkoholverwaltung an der Länggasse hat im letzten Jahr die Luzerner Gladon Apartments AG erworben, um sie u. a. für die Vermietung von Business-Apartments umzubauen. 700 Quadratmeter Retailflächen im Erdgeschoss wurden vom Detailhändler Coop angemietet, der darin seine dritte Filiale in der Länggasse eröffnet hat. Damit wird im Gebäude zwar nicht länger über den Vollzug der schweizerischen Alkoholgesetzgebung gewacht – aber dafür werden nun Bier und Wein angeboten. ▲

ANZEIGE

FOKUSSIEREN SIE SICH AUF ALLES MÖGLICHE.

IMMO'19

The Swiss Property Fair
22.–23.01.2019

AUSSTELLER IMMO'19

Arne AG
alaCasa.ch
Architecture Life
Asia Green Real Estate AG
Bank J. Safra Sarasin AG
Banque Cantonale Vaudoise
bonainvest Holding AG
Bonhôte-Immobilier
CACEIS (Switzerland) SA
CBRE (Zürich) AG
COPTIS
CORESTATE Capital Partners GmbH
Crossing-Tech SA
CSL Immobilien AG
Die Anlagestiftung Immobilien DAI
Dominicé & Co. - Asset Management
eSMART Technologies AG
Espace Real Estate Holding AG
ewz
Fahrländer Partner Raumentwicklung
Finovo AG
flatfox AG
GEP SA
Goldbeck Rhomberg AG
Greenbrix Anlagestiftung
iBricks Solutions AG
IMMOFONDS
immopac ag
IMMOVESTORE.ch
ImmoYou AG
Implenia
INREIM AG
Investissements Fonciers SA

ipartment AG
Jones Lang LaSalle Ltd.
La Française
LaSalle Investment Management
Meyerlustenberger Lachenal AG
MV Invest AG
Niederer Kraft Frey AG
Nova Property Fund Management AG
Orox Asset Management SA
Patrimonium Asset Management AG
Procimmo SA
Realstone SA
reamis ag
Renggli AG
Residentia
Romande Energie SA
SBB AG Immobilien
SGS Société Générale de Surveillance SA
sidus advanced partners ag
SOLUFONDS SA
Solvalor fund management SA
Steiner AG
Steiner Investment Foundation
Stoneweg S.A.
Swiss Circle AG
Swiss Finance & Property AG
SwissPropTech
The Circle
Universität Zürich CUREM
US Treuhand
Valres Fund Management SA
Wüest Partner AG
Zug Estates Holding AG

Das diesjährige IMMO'Forum Programm finden
Sie jetzt auf www.swisspropertyfair.ch