



Solothurner Zeitung AG  
4501 Solothurn  
058/ 200 47 74  
www.solothurnerzeitung.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 22'531  
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 818.6  
Abo-Nr.: 1088641  
Seite: 29  
Fläche: 77'724 mm<sup>2</sup>

# Die Immobilienexperten sind sich uneinig

## Wasseramt Führt der Wohnungsboom in Derendingen, Gerlafingen und Zuchwil zu einem Überangebot auf dem Markt?

VON SVEN ALTERMATT

Das Wasseramt im Immobilienrausch: In Zuchwil, Gerlafingen und Derendingen werden in den nächsten Jahren Hunderte neue Wohnungen aus dem Boden gestampft (wir berichteten). In jenen Gemeinden also, die ein bescheidenes Steuersubstrat, einen grossen Ausländeranteil und einen hohen Leerwohnungsbestand bei alten Bauten aufweisen. Angestrebt wird ein Wachstum im qualitativen Bereich – die Gemeinden wollen den zahlungskräftigen Mittelstand anlocken. Ob dieser Wunsch tatsächlich in Erfüllung geht? Gerhard Roth hat da seine Bedenken: «Im mittleren Segment ist die Vermietbarkeit oft schlechter als gedacht.» Der Inhaber von Immowengi gilt als Kenner der regionalen Immobilienszene. Bereits im Januar warnte er in dieser Zeitung vor einer Erschöpfung auf dem Wohnungsmarkt im Grossraum Solothurn.

«Ein noch besseres Umfeld»

Warum fällt Roths Prognose für die Wasserämter Ballungsorte eher düster aus? «Gerade Zuchwil und Gerlafingen eilt als Wohngemeinde ein gewisser Ruf voraus.» Roth spielt auf den hohen Ausländeranteil in den beiden Gemeinden an; auf deren multikulturelle Prägung. Eine soziale Durchmischung sei gut und wünschenswert, sagt er, «das streben alle an». In der Realität gestalte sich die Umsetzung allerdings schwierig.

**«Zuchwil und Gerlafingen eilt als Wohngemeinden ein gewisser Ruf voraus.»**

Gerhard Roth, Immowengi

«Vor allem, wenn solide Steuerzahler angezogen werden sollen.» Die Gefahr: Wohnungen in neuen Überbauungen könnten weniger Mietertrag abwerfen, als sich die Bauherrschaft erhofft hat. Immowengi verwaltet allein in Zuchwil 600 Wohnungen, die Firma ist aber bei keinem der Neubauprojekte im Wasseramt involviert. Was die Infrastruktur angeht, seien Derendingen, Gerlafingen und Zuchwil zweifellos attraktiv. «Aber für den Mittelstand gibt es andere stadtnahe Dörfer, die ein noch besseres Umfeld bieten», erklärt Roth. Als Beispiele nennt er die Gemeinden Langendorf und Biberist.

**Andere sind optimistischer**

Auch Marcel Linder beobachtet den regionalen Immobilienmarkt seit Jahren. Er ist Leiter Immobilien bei BDO in Solothurn. Die Treuhandgesellschaft ist ebenfalls an keinem der Wohnungsbauprojekte im Wasseramt beteiligt. Linder allerdings schätzt die Situation optimistischer ein als Gerhard Roth. Die Lage gelte als wichtigster Attraktivitätsfaktor; Gerlafingen, Zuchwil und Derendingen seien diesbezüglich gut aufgestellt, sagt Linder. «Sie sind verkehrstechnisch hervorragend erschlossen.» Interessenten, die an einem solchen Ort wohnen möchten, gebe es im mittleren Mietersegment genug. Die Gefahr einer Überhitzung im Wasseramt sieht Linder deshalb nicht. «Die Mietzinse bewegen sich weiter auf einem gesunden Niveau.» Linder stellt zudem fest, dass Investoren heute in der Regel genaue Standortanalysen anfertigen lassen.

«Natürlich», bestätigt Stéphanie Logassi Kury, «wir bauen nicht einfach auf der grünen Wiese.» Sie ist Marketingchefin bei der Immobilien-

gesellschaft Bonainvest, die im Zentrum von Zuchwil die Überbauung «Hofstatt» mit drei Mehrfamilienhäusern realisiert. Das Projekt sei in enger Absprache mit den Behörden geplant worden, sagt Logassi. «Qualität und hochwertige Architektur schreiben wir gross.» Günstigen Wohnraum gebe es in Zuchwil schon genug. Die Zielgruppe ist klar definiert: der gut situierte Mittelstand. Das eher negative Image von Zuchwil? «Spüren wir kaum», winkt Logassi ab. Die 24 Eigentumswohnungen seien grösstenteils verkauft, die meisten der 11 Mietwohnungen bereits vermietet. Im Frühling sollen die Wohnungen bezugsbereit sein.

**Renditemässig interessant**

Zufrieden ist auch die Pensionskasse Basel-Stadt. Sie besitzt in der Gerlafinger Überbauung «Verenapark» zwei Mehrfamilienhäuser mit 41 Mietwohnungen. «Es herrscht nahezu Vollvermietung», sagt Rolf Borner, Leiter Portfolio-Management bei Immobilien Basel-Stadt. Gemäss Behördenangaben sind zwei Drittel der Mieter Neuzuzüger. Das «Betongold» steht nach wie vor hoch im Kurs, institutionelle Anleger messen Liegenschaften in ihren Portfolios eine grosse Bedeutung bei. Warum aber investiert die baselstädtische Pensionskasse ausgerechnet im Wasseramt? «Weil die grossen Zentren, in denen sich alle tummeln, renditemässig nicht mehr wirklich attraktiv sind», erklärt Borner. Interessant sei besonders die Mikrolage des «Verenaparks», die nähere Umgebung also. «Die Schulhäuser liegen gleich um die Ecke.»





Solothurner Zeitung AG  
4501 Solothurn  
058/ 200 47 74  
www.solothurnerzeitung.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 22'531  
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 818.6  
Abo-Nr.: 1088641  
Seite: 29  
Fläche: 77'724 mm<sup>2</sup>

**Hält der Run auf Wohneigentum?**

Vorsichtiger bewerten die Immobilienexperten das Segment der Eigentumswohnungen. «Oft landen Wohnungen, die für den Verkauf vorgesehen sind, dann doch als Mietobjekte auf dem Markt», sagt etwa Imwong-Mann Gerhard Roth. Das führe zu gewissen Spannungen zwischen Mietern und Vermietern, die ihre Wohnungen eigentlich lieber verkaufen möchten.

Laut dem führenden Schweizer Immobilienberater Wüest und Partner hält der Run auf Wohneigentum zumindest dieses Jahr noch an. Es ist der Traum von den eigenen vier Wänden, der auf viele Schweizer eine magische Anziehungskraft ausübt. Tiefe Hypothekarzinsen und die lockere Kreditvergabe-Politik der Banken stützen diese Entwicklung.

**Studie: «Überbewertungen sind kein Thema»**

Sind Überbewertungen in unserer Region ein Thema? Nein, schreiben die Autoren des Immobilienmarkt-Berichts 2013 der Credit Suisse. Weil die hiesigen Einkommen unter dem Schweizer Mittel liegen, seien tiefere Preise angebracht. **Der Grossraum Solothurn gehört zu den zehn günstigsten Wohnregionen in der Schweiz.** Besonders hervorgehoben wird deren «überdurchschnittliche Erreichbarkeit». Der nächste Immobilienmarkt-Bericht erscheint bereits im März. (SVA)



Die zweite Etappe der Überbauung «Verenapark» in Gerlafingen wird derzeit umgesetzt.

HANSPETER BÄRTSCH