

06.04.2018

Das Aaretal – schön beliebt



Bestechende Lage: Die Bevölkerungszahl mehrerer Gemeinden im Aaretal hat sich in den vergangenen 50 Jahren verdoppelt.

Raumplanung • Dank landschaftlicher Schönheit und zentraler Lage auf der Entwicklungsachse zwischen Thun und Bern wollen immer mehr Menschen im Aaretal wohnen. Davon profitieren Immobilieninvestoren und Bauunternehmen. Vorerst soll die Bevölkerung weiterwachsen.

CR

Powerachse, Boomregion, Entwicklungsschwerpunkt. Die Bezeichnungen, mit denen in jüngster Zeit das Aaretal umschrieben wird, strotzen vor Kraft und verweisen auf wirtschaftlichen Aufschwung. Das ist von der obersten kantonalen Ebene so vorgesehen. Die Gemeinden im Agglomerationsgürtel zwischen Thun und Bern liegen auf einer kantonalen Entwicklungsachse, entlang derer die Region wachsen soll. So definiert es der Richtplan 2030. Übergeordnetes Ziel der Siedlungsentwicklung ist der haushälterische Umgang mit dem wertvollen Boden. Das heisst konkret: Das Wachstum soll an jenen Standorten stattfinden, die bereits erschlossen sind.

Gewerbe profitiert

Das trifft insbesondere auf Münsingen zu. Das Angebot an öffentlichen Dienstleistungen ist gross, 2030 soll die S-Bahn im Viertelstundentakt nach Bern fahren. Die Bevölkerung hat sich in den letzten 50 Jahren beinahe verdoppelt, wie ein Vergleich der Einwohnerzahlen zeigt. Aber auch Rubigen oder Wichtrach sind stark gewachsen. Immer wieder wird deshalb von einem «Bauboom» gesprochen. Doch noch ist der rund 20 Kilometer lange Korridor zwischen Thun und Bern nicht fertig gebaut. Bis 2030 soll die Bevölkerung kräftig weiterwachsen. Davon profitiert das Gewerbe. Kleine und mittlere Betriebe buhlen um Aufträge, wobei die wirklichen Gewinner die grossen Bauunternehmen sind.

Allein in Münsingen sind in den vergangenen Jahren 600 Wohnungen entstanden oder kommen demnächst auf den Markt. Und noch immer gibt es eingezontes Bauland. Allerdings werde sich die Entwicklung verlangsamen und dann stabilisieren, prognostiziert Gemeindepräsident Beat Moser (Grüne). Er bezeichnet die grosse Bautätigkeit als nachhaltig und zudem mietzinsdämpfend.

Klar ist aber auch: Die zusätzlichen Bewegungen auf Strasse und Schiene bedingen Millioneninvestitionen. Zahlreiche Strassen werden in den kommenden Jahren ausgebaut.

Noch ist die Nachfrage hoch

Noch ist die Nachfrage nach neuem Wohnraum hoch. Unter Immobilienfachleuten spricht man aber auch von der Möglichkeit eines Angebotsüberhangs, dies vor allem ausserhalb der Zentren. Das Risiko einer Blase sei jedoch gering, sagt Donato Scognamiglio. Der Uni-Professor und Mitinhaber des Immobilienberatungsunternehmens IAZI sagt im Interview, dass sich ein Szenario wie 1991, als im grossen Stil spekuliert wurde und die Spar- und Leihkasse Thun wegen fauler Kredite in Konkurs ging, kaum wiederhole. «Die Voraussetzungen für Kreditvergaben haben sich grundlegend geändert.»

Wegkommen vom «Gärtlidenken»

Gewerbe • Kleine und mittlere Betriebe profitieren vom Wachstum im Aaretal. Doch die wirklichen Gewinner seien die grossen Unternehmen, sagt der oberste Gewerbler.

Die Blachen an den Baugerüsten quer durch Münsingen zeigen es deutlich. Von der regen Bautätigkeit im Dorf profitieren ortsansässige Betriebe. Die Signete stammen von lokalen Firmen aus dem Holzbau, dem Elektro- oder dem Sanitärbereich. «Es stimmt, der Bauboom wirkt sich positiv auf das lokale Gewerbe aus», sagt Reto Kaser. Als Präsident des Gewerbevereins Aaretal weiss er ungefähr, wie sich die Auftragsbücher der kleinen und mittleren Unternehmen entwickeln. Selber ist er im Schraubenhandel tätig. Mit seiner Firma Intervis beliefert er neben dem Grosshandel auch die KMU von Münsingen und Umgebung.

270 Firmen von Rubigen bis Kiesen sind im Gewerbeverein Aaretal organisiert. Es ist einer der grössten Gewerbevereine im Bernbiet. «Damit haben wir eine gewisse Macht, die wir auch ausspielen», sagt Kaser. Im Landesteilverband Mittelland Süd des kantonalen Wirtschaftsverbandes Berner KMU werde man als gewichtige Stimme wahrgenommen. Nächstes Jahr feiert der Gewerbeverein Aaretal sein 150-jähriges Bestehen, ein Jahr später soll nach 2015 wieder eine grosse Gewerbeausstellung stattfinden.

«Manpower» ist gefragt

In den vergangenen Jahren habe sich unter vielen Gewerbetreibenden im Aaretal die Erkenntnis durchgesetzt, dass Zusammenarbeit sinnvoller sei als verbissene Konkurrenz und «Gärtlidenken». Wo noch vor zehn Jahren ein Schreiner ausnahmslos immer mit dem gleichen Heizungsmonteur zusammenarbeiten wollte, würde sich dieser heute auch mit neuen Partnern zusammenschliessen, um an Aufträge zu kommen. Das lohne sich. «Grundsätzlich geht es dem Gewerbe im Aaretal nicht schlecht», stellt Kaser fest. Insbesondere würden jene Branchen profitieren, in denen «Manpower» nötig sei, also menschliche Arbeitskraft. Mühevoller sei es dort, wo Produkte über das Internet gehandelt werden und die Digitalisierung eine grosse Rolle spielt. So gebe es in Münsingen keine Papeterie mehr, und auch «Lädeli» oder Filialen wie Ex Libris seien verschwunden.

Für kleine Firmen kein einfaches Pflaster

Die wirklichen Gewinner des Wachstums im Aaretal aber, so Reto Kaser, seien die grösseren Unternehmen. Um den Zuschlag für einen öffentlichen Auftrag zu erhalten, müsse man konkurrenzfähige Preise bieten können. So wollen es die Weisungen des Beschaffungswesens, die ab einem gewissen Volumen eine öffentliche Ausschreibung vorsehen. Kleinere Baufirmen könnten oft nicht mithalten, entsprechend seien Baugeschäfte wie Mägert oder Bürki aus der Münsinger Gewerbelandschaft verschwunden. Stattdessen sieht man an den Baukränen Logos von Bay oder Arm aus Konolfingen sowie jenes des allgegenwärtigen Marti-Konzerns. Damit kleinere Firmen bei Vergaben besser berücksichtigt werden, setze sich der Gewerbeverein dafür ein, dass Kriterien wie Anfahrtswege oder Lehrlingsausbildung stärker ins Gewicht fallen. Allerdings seien die Möglichkeiten begrenzt.

Mit einer Stimme sprechen

Neben dem Austausch mit Behörden und der Politik sowie dem Einsatz für günstige Rahmenbedingungen für die Wirtschaft sei die grösste Herausforderung, dass das Gewerbe mit einer Stimme spreche. Nur so könnten die einheimischen Betriebe ihre Vorteile gegenüber der ausländischen Konkurrenz ausspielen; etwa die hohe Handwerksqualität oder der transparente Nachweis der Lieferketten. Damit liessen sich unter Umständen auch höhere Preise rechtfertigen. Voraussetzung sei aber, dass die Gewerbetreibenden im Aaretal aktiv am Markt teilnahmen und auch einmal bei vermeintlich aussichtslosen Ausschreibungen mitbieten, sagt Reto Kaser. «Sonst geht man als Betrieb ein.»

Mehr Bewegung auf Strasse und Schiene

Verkehr • Um den wachsenden öffentlichen und den individuellen Verkehr im Aaretal zu bewältigen, sind Millioneninvestitionen geplant. Eine Übersicht über die Massnahmen.

Bis 2030 wird die Bevölkerung im Aaretal um weitere 10 Prozent wachsen. So prognostiziert es die Regionalkonferenz Bern Mittelland (RKBM) in ihrem Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der zweiten Generation. Beim Verkehr gehen die Planer sogar noch von grösseren Wachstumsraten aus. Der öffentliche Verkehr soll um 45 Prozent und der motorisierte Individualverkehr um 21 Prozent zunehmen. Um dieses Wachstum zu bewältigen, wird die Verkehrsinfrastruktur in den kommenden Jahren ausgebaut. Damit soll

die Region gemäss dem Konzept «umweltverträglich und sicher erreichbar sein und der Verkehr auf die Siedlungsentwicklung abgestimmt werden».

Motorisierter Individualverkehr

Bereits heute sind auf den Strassenabschnitten Belp-Rubigen-Münsingen und im Bereich der Autobahnausfahrt Kiesen jeden Tag zwischen 15'000 und 20'000 Fahrzeuge unterwegs, zwischen Münsingen und Wichtrach sind es zwischen 10'000 und 15'000 Fahrzeuge täglich. Um den erwarteten Mehrverkehr zu bewältigen, sieht das RGSK gewisse Massnahmen vor. Grossräumige Umfahrungsstrassen stünden dabei nicht im Vordergrund, weil diese die Verkehrsprobleme primär nicht lösen, sondern vor allem verlagern.

Münsingen, Entlastungsstrasse Nord. Um die stark frequentierte Ortsdurchfahrt von Münsingen zu entlasten, wird eine Umfahrungsstrasse gebaut. Letztes Jahr bewilligten die Stimmberechtigten das 6,5-Mio.-Projekt, das Ende 2023 fertiggestellt werden soll.

Rubigen, Korrektur Belpstrasse. Um die Erreichbarkeit sicherzustellen und um zu verhindern, dass Autofahrer vom übergeordneten auf das übrige Strassennetz in Wohngebiete ausweichen, sind auf überlasteten Strassen punktuelle Massnahmen zur Kapazitätserweiterung angedacht. Die Anpassung des Autobahnanschlusses Muri mit der Erschliessung des Entwicklungsschwerpunktes Gümligenfeld und Massnahmen in Rubigen mit der Erschliessung des Aare- und Gürbetals sollen Rückstaus auf der Nationalstrasse vermeiden. Dazu gehören Bauprojekte wie die Korrektur der Belpstrasse. Diese wird für Velos und Fussgänger verbreitert, der heute ausgelastete Kreisel Thunstrasse wird ausgebaut. Die Kosten betragen 7 Mio. Franken.

Kiesen, Kapazitätserweiterung Kreisel Bern-/Dorfstrasse. Dieser Knoten genügt den längerfristigen erwarteten Verkehrsmengen nicht und soll zwischen 2023 und 2026 umgestaltet werden. Kostenpunkt: 1 Mio. Franken.

Belp, Umfahrung Südost. Erst ab 2027 ist die Umfahrung Südost von Belp für 13,1 Mio. Franken vorgesehen. Mit einer neuen Verbindungsstrasse sollen der Lindenkreisel und das Ortszentrum entlastet werden.

Öffentlicher Verkehr

Das Aaretal ist eine Schlüsselstelle für den nationalen Personen- und Güterverkehr auf der Lötschbergachse, dem wichtigen Nord-Süd-Korridor. Bis 2030 soll zwischen Bern und Münsingen der 15-Minuten-Takt der S-Bahn eingeführt werden. Dazu ist in Münsingen ein Wendegleis nötig. Anders als ursprünglich geplant, soll aber zwischen Gümligen und Münsingen kein drittes Gleis gebaut werden.

Langsamverkehr

Auch im Langsamverkehr sieht das RGSK im Aaretal mehrere Massnahmen vor. Der Langsamverkehr weist gemäss dem Konzept ein gutes bis sehr gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis auf und wirke sich insbesondere auf die Siedlungsentwicklung nach innen, die Verkehrssicherheit und die Umweltbelastung, positiv aus.

Fuss- und Veloverbindungen Bahnhof Münsingen. Im Zusammenhang mit dem Umbau des Bahnhofs sollen bestehende Lücken im Fuss- und Veloverkehr geschlossen werden. Unter

anderem soll die Fussgängerunterführung Nord auch für den Veloverkehr geöffnet werden. Vor der geplanten Altersresidenz Senevita ist eine Velostation für 650 Velos geplant. Damit soll die Benutzung der kombinierten Mobilität gefördert werden.

Rubigen–Worb SBB, Sicherheit des Veloverkehrs. Auf dieser Kantonsstrasse soll die Sicherheit für Velofahrende erhöht werden, etwa durch den Ausbau des Radwegs und die Trottoirfreigabe für den Veloverkehr in Rubigen. Die Kosten für die Massnahme betragen 2 Mio. Franken.

Münsingen–Konolfingen, Veloverkehr und Fussgängersicherheit. Die heute unattraktive und unsichere Veloverbindung nach Tägertschi soll bis 2028 ausgebaut werden.

Wenn das Dorf zur Stadt wird

Bevölkerungswachstum • Das Aaretal ist die Entwicklungsachse zwischen den Städten Thun und Bern. Gemäss Immobilienfachleuten gehört die Region zu den gefragtesten Lagen im Berner Mittelland. Die kräftig wachsende Bevölkerung bringt für die alten Dörfer Herausforderungen mit sich.

Ist Münsingen noch ein Dorf oder schon eine Stadt? Nach landläufiger Definition ist das regionale Zentrum im Aaretal längst eine Stadt – nämlich seit vor der Jahrtausendwende die Marke von 10'000 Einwohnern überschritten wurde. Gemäss dieser Definition können sich aber auch Spiez, Steffisburg, Belp oder Worb als Städte bezeichnen, was dort kaum jemand tut.

Beat Moser, Grüner Gemeindepräsident von Münsingen, spricht von einer «Kleinstadt mit Dorfgeist» und trifft die Selbstwahrnehmung der Münsinger wohl recht gut. Rasch ist der Ort durchquert, das Zentrum entlang der Hauptverkehrsachse ist geprägt von historischen Gasthöfen oder dem Schlossgut und weist trotz einigen gesichtslosen Gewerbebauten ein weitgehend intaktes Ortsbild auf. Am Hang und in Richtung Aare franst die Besiedlung in einen Einfamilien- und Reihenhaust Teppich aus, wie er für die «Hüsli-Schweiz» typisch ist. Nein, in Münsingen fühlt sich kaum jemand der bald 13'000 Einwohnenden städtisch.

Immobilienpreise stark angestiegen

Bezüglich der öffentlichen Infrastruktur jedoch kann die Gemeinde mit Kleinstädten durchaus mithalten. Der öffentliche Verkehr ist ausgebaut, 2030 soll die S-Bahn im Viertelstundentakt nach Bern fahren. Die Gemeinde liegt mitten im Agglomerationsgürtel respektive auf der Entwicklungsachse zwischen Thun und Bern. So definiert es der kantonale Richtplan 2030. Mehrfach wurde der rund 20 Kilometer lange Korridor entlang der Aare zwischen Thun und Rubigen als Region bezeichnet, in der sich ein «Bauboom» vollzieht. Gemäss der Immobilienberaterin Wüest Partner verdoppelte sich die Anzahl erteilter Baubewilligungen zwischen 2015 und 2017. Die Wohnbautätigkeit lag in den letzten fünf Jahren bei hohen 1,6 Prozent, und auch die Immobilienpreise sind in diesem Zeitraum mit 25,7 Prozent überdurchschnittlich stark gestiegen. Im gesamten Kanton Bern schlugen die Preise gemäss der Immobilienberatungsfirma IAZI um 10,1 Prozent auf.

Angesichts der vielen Neubauten und der kräftig steigenden Bevölkerungszahlen ist der Begriff «Bauboom» nachvollziehbar. 350 Mio. Franken werden aktuell in Wohnbauprojekte

investiert, fast 600 Wohnungen sind entstanden oder kommen demnächst auf den Markt. Die grössten Projekte sind die inzwischen voll belegten 164 Wohnungen im Giessenpark sowie 196 Einheiten auf der Lorymatte. Dazu kommen die Überbauung Erlenau, Sandacher, Dorfzentrum und am Stutz.

«Wachstum ist nachhaltig»

«Das Wachstum in Münsingen ist nachhaltig», sagt Beat Moser. «Es soll dort stattfinden, wo das Gebiet bereits erschlossen ist.» Münsingen verfüge über eine ausgebauten Verkehrsinfrastruktur und sei eine eigentliche Drehscheibe im Aaretal. Er geht davon aus, dass die Nachfrage nach Wohnraum aufgrund der zentralen Lage zwischen Thun und Bern hoch bleibt. Die Gemeinde biete ein breit ausgebautes Angebot an Dienstleistungen, vom Detailhandel bis zur familienergänzenden Betreuung. Und dank der kompakten Bebauung seien Grünflächen nie mehr als 500 Meter entfernt. Ausserdem sorgte die grosse Bautätigkeit für einen regen Wettbewerb und wirke dämpfend auf die Mietpreise.

Fragt man Hans Ulrich Marti, sind durchaus mahnende Worte zu vernehmen. Der langjährige Schätzungsexperte und Makler von der gleichnamigen Berner Immobilienfirma vergleicht die aktuell rege Bautätigkeit mit der Situation vor 20 Jahren. Schon damals sei in Münsingen sehr viel gebaut worden. Zwar sei die Nachfrage nach Wohnobjekten noch immer hoch, doch bestehe die Möglichkeit eines Angebotsüberhangs. Vor allem ausserhalb der Zentren sei die Nachfrage ungleich niedriger, sagt Marti mit Verweis auf Wichtrach oder Heimberg. Rubigen wiederum verfüge über eine schöne Wohnlage, könne aber punkto öffentlichem Verkehr nicht mithalten. Im städtischen Thun dagegen sei das Wachstumspotenzial weiterhin gross. In Thun lag die jährliche Wohnbautätigkeit in den letzten fünf Jahren bei 0,7 Prozent, die Preissteigerung bei den Immobilien liegt mit 9,7 Prozent im kantonalen Durchschnitt.

Rund um die Hauptstadt sieht Marti das grösste Wachstumspotenzial im Norden, wo Richtung Solothurn die Bahnstrecke auf Doppelspur ausgebaut wird. Dort sei noch Bauland vorhanden, während Aaretal und Gürbetal «bald voll» seien. Das Wangental gegen Westen wiederum sei durch die Autobahn stark lärmbelastet.

Noch gibt es Bauland

Wer glaubt, dass das Aaretal gebaut ist, könnte sich täuschen. Noch immer gibt es in Münsingen eingezontes Bauland, sagt Gemeindepräsident Moser, so etwa in den Gebieten Hinterdorf und Brückreuti. Allerdings sind dort noch keine baureifen Projekte vorhanden. Münsingen werde aufgrund seiner Lage als Verkehrsdrehscheibe noch weiterwachsen, jedoch in langsamerem Tempo, prognostiziert Moser. Ab 2021 geht die Kurve mit den Einwohnerzahlen leicht zurück. 25 Logis müssten jährlich auf den Markt kommen, damit die Bevölkerungszahl stabil bleibt, unter anderem wegen dem grösseren Raumbedarf und zahlreichen älteren, alleinstehenden Menschen.

Manchmal höre er von Alteingesessenen, dass Münsingen nicht mehr so sei wie früher, sagt Beat Moser. Es sei anonym geworden im Vergleich zu früher, als die Gemeinde halb so viele Einwohner hatte und wirklich noch ein Dorf war. Moser zeigt sich dennoch zuversichtlich, dass der dörfliche Charakter noch lange weiterlebt. Dafür sorgten die vielen Kinder und die aktiven Vereine. «Münsingen wird seine Seele nicht verlieren.»

«Um jemanden, der in Münsingen ein Hüsli besitzt, braucht man keine Angst zu haben»

Immobilienmarkt • Die grosse Bautätigkeit in der Region Aaretal konzentriert sich auf die grossen Gemeinden. Gemäss Immobilienexperte Donato Scognamiglio bleibt die Nachfrage nach neuem Wohnraum hoch, das Risiko eines Immobiliencrashes sei gering.

Kürzlich war zu lesen, dass im Aaretal das Risiko einer Immobilienblase wächst. Ist das realistisch?

Donato Scognamiglio: Da muss man differenzieren. Im Aaretal gibt es viele kleinere Gemeinden. In Wichtrach oder Kiesen sieht es sicher anders aus als etwa in Münsingen und Belp. Die Bautätigkeit konzentriert sich auf grössere Gemeinden, wo in den letzten Jahren tatsächlich viel Wohnraum entstanden ist. Doch deswegen wird die Region nicht in einen Hammer laufen.

Es besteht also keine Gefahr, dass die Nachfrage abbricht und «Geistersiedlungen» entstehen?

Scognamiglio: Wenn Leerstände drohen, werden Eigentümer die Mieten senken. Neben einer kleineren Rendite hat dies vor allem den Effekt, dass die Bewohnenden der älteren Wohnungen in der gleichen Gemeinde in die neu erstellten Bauten ziehen. Dann ist der Geist in diesen älteren Liegenschaften.

Allerdings werden derzeit oft Altbauten renoviert. Solche Sanierungsprojekte gab es auch in Münsingen.

Scognamiglio: Das stimmt, aber die Grundrisse dieser Liegenschaften verändern sich ja deswegen nicht, die Wohnflächen bleiben eher klein, das Konzept der Raumaufteilungen ist veraltet. Es ist so, dass die Bewohner der Neubauten zu einem Drittel aus der gleichen Gemeinde stammen. Deswegen entleeren sich solche Altbauten oft.

Ab wann steigt das Risiko eines Immobiliencrashes?

Scognamiglio: Das zeigt sich immer erst im Nachhinein. Bevor man einen «Chlapf» bekommt, weiss man ja nicht, wie sich das anfühlt. Prognosen lassen sich also kaum erstellen. Klar ist: So lange die Zinsen so tief sind, bleibt das Eigenheim sehr begehrt. Ich sehe das Risiko eines Crashes weniger für Einfamilienhausbesitzer als für Investoren in Startups und solchen, die aufgrund der niedrigen Zinsen fast ausschliesslich auf Fremdkapital setzen. Um jemanden, der in Münsingen ein «Hüsli» besitzt, muss man also keine Angst haben.

Wie unterscheidet sich der Kanton Bern diesbezüglich von der übrigen Schweiz?

Scognamiglio: In gewissen Regionen werden bereits seit rund zwei Jahren Preiskorrekturen vorgenommen. So in Genf, wo die Preise nach dem Ende der Immobilienkrise 1998 explodiert waren. Auch im Bereich der Luxusimmobilien wurde korrigiert, dies geschah aber in jenen Kantonen, wo die Pauschalbesteuerung aufgehoben wurde wie in Zürich. In Gstaad ist dies nicht der Fall, dort brechen die Preise für Luxusimmobilien nicht ein. Zu spüren bekommt das Berner Oberland natürlich die Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative. Diese «Vollbremsung» bewirkte, dass weniger gebaut wurde.

Lohnt es sich mit Blick auf die Zinsentwicklungen überhaupt noch, in Wohneigentum zu investieren?

Scognamiglio: Unter Fachleuten geht man davon aus, dass vor 2019 bei den Zinsen wohl nicht viel passieren wird. So lange sich die Leitzinsen der Europäischen Zentralbank unter Mario Draghi nicht bewegen, kann die Schweizerische Nationalbank die Zinsen kaum erhöhen. Wenn die Konjunktur in der Europäischen Union anzieht und die Wirtschaft wächst, profitiert davon die Exportindustrie. Mit zunehmender Inflation werden auch die Preise wieder anziehen. Allerdings ist man nie vor Überraschungen gefeit. Für Immobilieninvestoren bedeutet dies, stets über genügend Eigenfinanzierung zu verfügen, damit Zinsanstiege verkraftet werden können.

In den Jahren um 1990 herum wurde im grossen Stil mit Immobilien spekuliert. Die Blase platzte, 1991 ging die Spar- und Leihkasse Thun wegen fauler Kredite in Konkurs. Viele Anleger verloren ihr Erspartes. Ist ein ähnliches Szenario wieder denkbar?

Scognamiglio: Die Voraussetzungen haben sich grundlegend geändert, die Kreditvergaben wurden verschärft. Keine Bank verfolgt mehr eine ähnliche Kreditpolitik wie 1990. Die Banken haben diesen Spielraum gar nicht mehr.