

«Wir haben einen kleinen Bauboom»

MARIO CHIRICO / URS LEIMER Beide vermitteln in der Immobilienbranche auf dem Platz Grenchen und zum Teil weit darüber hinaus. Sie kennen den Markt im Bereich Stockwerkeigentum bestens.

URS BYLAND

Nicht wenige Kräne zieren Grenchens Stadtbild. In den letzten Jahren wurden diese eher in der Industriezone Süd gesichtet. Nun werden Wohnobjekte gebaut. Genauer sind es meistens Objekte, die als Stockwerkeigentum an die neuen Besitzer übergehen werden. Droht beim Bau der Stockwerkeinheiten eine Überhitzung? Zwei Firmen geben in Grenchen den Ton an: Chirico Immobilien und Urs Leimer Immobilien (Immobilientreuhandbüro). Urs Leimers und Mario Chiricos Einschätzung des Marktes ähnelt sich, differiert aber in einigen Punkten.

Beide bestätigen die Zunahme der Bautätigkeit. «Die Tendenz ist klar ansteigend. Man darf von einem kleinen Bauboom sprechen. Vor 5 Jahren standen in Grenchen keine Kräne», erklärt Mario Chirico. Urs Leimer lässt die

Entwicklung der letzten 30 Jahre Revue passieren. «In der zweiten Hälfte der 80er-Jahre war die Zunahme der Bautätigkeit stark. Damals kamen viele Leute von auswärts, die hier das Paradies gefunden haben, weil das Land so günstig zu erhalten war.» Dann brach die Immobilienkrise übers Land herein. «Viele Bauherren kauften das Land, konnten aber nicht sofort mit dem Bau beginnen. Auf Druck der Banken wurde trotzdem gebaut. Am Ende waren die Zinskosten zu hoch, und die Objekte mussten zwangsverwertet werden.»

Viele, die zuvor in Altwohnungen lebten, hätten die Chance genutzt und die nun billigeren Neuwohnungen bezogen, erklärt Leimer. «Damit trat zusätzlich bei den Altwohnungen ein Wertzerfall ein.» Lange Zeit blieb die Situation auf tiefem Niveau stabil. «In den



«Vor 5 Jahren standen in Grenchen keine Kräne», sagt Mario Chirico. DILDERMENSE

«Bier gehört zu einer Messe» Immobilienverwalter Mario Chirico im mia-Ceck

mia-Besuch bei Sonnenschein oder Regen?

Sonnenschein. Bisher machte sich während der mia oftmals die Frühjahrs-sonne bemerkbar. In diesem Jahr stecken wir bereits mitten im Sommer.

Mineral oder Bier?

Bier. Bier gehört zu einer Messe wie die mia.

Sehen oder gesehen werden?

Schauen, was es Neues gibt.

Drinnen oder draussen flanieren?

Draussen. Ich meide Menschaufläufe.

Erdbeerkuchen oder Brezel?

Brezel, die schmecken bestens zum Bier.

Rummelplatz oder Unterhaltung?

Unterhaltungszelt. Man wird älter.

letzten Jahren begann die Wohnbautätigkeit wieder anzuziehen», so Leimer.

ZAHLEN BELEGEN BAUBOOM

Im letzten Jahr konnte Mario Chirico an der Generalversammlung 2006 des Hauseigentümergebietes, den er präsidiert, bekannt geben, dass 12 Wohnungen bezugsbereit sind und 37 Wohnungen sich in Bau befinden. «Das war eine Steigerung um 67 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.» Hinzu kamen 17 baubewilligte Wohnungen. Im Vorjahr waren es zum selben Zeitpunkt 11. Urs Leimer

spricht heute von 200 bereits bewilligten oder im Bewilligungsverfahren steckenden Wohnungen in Grenchen. «Ich bezweifle, dass der Markt diese aufzunehmen vermag», so Urs Leimer. Den Grund schiebt er gleich nach. Sorgen bereitet ihm der hohe Leerwohnungsbestand in Grenchen, der zudem mit ungenauen Zahlen ausgewiesen werde. «Früher wurden die Leerwohnungen über die SWG mit dem Zähler abgerechnet, heute werden nur die Wohnungen gezählt, die gemeldet werden. Plötz-

LESEN SIE WEITER AUF SEITE 35

FORTSETZUNG VON SEITE 33

nach verschwanden 200 Wohnungen aus dem Leerwohnungsbestand. Dass diese alle vermietet sind, glaube ich nicht.»

GRENCHEN HAT NACHHOLBEDARF

Gebaut wird in Grenchen vor allem Stockwerkeigentum. «Dieser Markt hat eindeutig zugenommen,

aktuell jährlich um rund 10 Prozent. In der Schweiz hat sich die Anzahl der Baueinheiten von 1990 bis 2000 verdoppelt, von 120 000 auf 240 000 Wohnungen», sagt Mario Chirico. Für Grenchen beurteilt aber Urs Leimer die Bautätigkeit im Eigentumswohnungsbereich als verkraftbar. «Lange Zeit wurde nicht viel in diese Richtung gebaut, es bestand ein Nachholbedarf.» Gut

ausgebaute Eigentumswohnungen seien gefragt, weiss Urs Leimer. An der Bergstrasse vermittelte seine Firma Eigentumswohnungen, für die vor Kurzem der Spatenstich gemacht werden konnte. «Alle sieben Wohnungen sind bereits verkauft. Die Kunden hatte ich alle in meinem Portefeuille.» Werde qualitativ gut und an einer schönen Lage gebaut, können die Objekte schnell verkauft werden. Zugreifen würden sowohl hiesige als auch auswärtige Kunden. Gefragt sei, so Urs Leimer, Stockwerkeigentum in Zentrumsnähe.

TIEFE PREISE SIND WICHTIG

Auch Mario Chirico macht gute Erfahrungen mit Auswärtigen. «Wir hatten beispielsweise vor fünf Jahren Stockwerkeigentum im Verkauf. Von zehn Einheiten gingen sechs an Auswärtige weg.» Der wichtigste Grund sei der günstige Preis. «Für das gleiche Produkt zahlt man beispielsweise im Aar-

gau 30 Prozent mehr. Der Preis ist sicher ein Argument. Die Landpreise sind hier nach wie vor sehr moderat», sagt Mario Chirico.

Der Bau von Eigentumswohnungen birgt aber auch Gefahren. «Weil es wenig Investitionen benötigt, wird in diesem Bereich heute auch viel getan. Hier baut sich ein Überhang auf. Auf der anderen Seite finden wir kaum noch Investoren für Mietwohnungen», erklärt Mario Chirico.

EINFACH DEN SCHLÜSSEL DREHEN

Auch von der Kundenseite her ist Stockwerkeigentum gefragt. «Ältere Menschen wollen keinen Garten mehr pflegen oder wollen sich ihren Hobbys widmen können. Sie sind einfach froh, wenn sie den Schlüssel drehen können. Und viele Jüngere, die vorher Mieter waren, können sich beinahe mit gleichem Aufwand Stockwerkeigentum kaufen», weiss Mario Chirico.