

# SCHAFFHAUSER NACHRICHTEN

Ein Dorf mit vielen leeren Wohnungen

SAMSTAG, 24. JANUAR 2015 *Schaffhauser Nachrichten*

Klettgau 21

## Ein Dorf mit vielen leeren Wohnungen

**Hunderte** von Mietwohnungen entstehen derzeit in Beringen. Zu viele, meinen die einen. Der Markt wird sich selbst regulieren, sagen die anderen. Bei den Gemeindebehörden gibt man sich gelassen.

VON JEAN-CLAUDE GOLDSCHMID

**BERINGEN** Beringen wird immer mehr zu einer Trabantenstadt. Fahrt man mit dem Auto von der Enge in Richtung Dorfzentrum, so sieht man gleich drei neue grosse Überbauungen (siehe Kasten). Schaut man allerdings genauer hin, so bietet sich einem ein eher trostloses Bild. Überall stehen Wohnungen leer, viele Türklingeln haben keine Namensschilder, und doch ragen immer noch Baukräne neben den Neubauten in den Himmel. Kann das gut gehen?

**«Regelrechte Standschäden»**

Roy Pagno von der Schaffhauser Firma IT3 Treuhand + Immobilien AG ist mehr als skeptisch. «Es entstehen ja noch weitere Wohnungen, auch im Dorfzentrum», sagt er. «Und das ist noch nicht das Ende.» Total sei in Beringen in nächster Zeit von über 300 neuen Wohnungen auszugehen. Das daraus entstehende Problem werde sich erst mittel- bis langfristig lösen: Pagno rechnet mit fünf bis zehn Jahren, bis alle Wohnungen vermietet seien. Das findet er gleich in vieler Hinsicht problematisch. Einerseits sei die

«Die Gemeinde Beringen würde höchstens 50 bis 70 neue Mietwohnungen pro Jahr ertragen.»

Roy Pagno  
IT3 Immobilien + Treuhand AG

ser Zustand schlecht für das Image der Gemeinde. Andererseits komme es in jahrelang leer stehenden Wohnungen auch zu «regelrechten Standschäden». Schliesslich müsse mit einer Wertberichtigung gerechnet werden, und wenn die neuen Wohnungen im Preis sinken würden, könne sich das Problem der Leerstände einfach auf die älteren Wohnungen übertragen.

«Man hat in Beringen ein zu schnelles Wachstum zugelassen», sagt Pagno. Die Gemeinde würde höchstens etwa 50 bis 70 neue Mietwohnungen pro Jahr vertragen. Denn auch das Einzugsgebiet für mögliche Mieter sei viel kleiner, als man ursprünglich angenommen habe. Von Zürich oder aus Deutschland kämen kaum Mieter hierher. Und nicht zuletzt könne auch die im Markt durchaus übliche Praxis, Mieter bei einer Erstvermietung gleich 12 oder 24 Monate an sich binden zu wollen, ein regelrechtes «Killerargument» für Interessenten sein.

**«Nichts falsch gemacht»**

Andererseits sieht die Lage Günter Lanz von der House & More GmbH aus Be-

### Beringer Bauboom Drei Grossprojekte mit 207 Wohnungen zwischen Dorfzentrum und Enge

**BERINGEN** In Beringen gibt es drei grössere neue Überbauungen mit insgesamt 207 Wohnungen. Alle sind an der Schaffhauserstrasse gelegen, zwischen dem Beringer Dorfzentrum und der Enge. Das Projekt «Genesis» umfasst 75 Wohnungen. Bauherrin ist die CS-Pensionskasse, der Verkauf liegt bei Günter Lanz von der House & More GmbH aus Beringen. 66 Wohnungen umfasst die Überbauung «Hagenhof» der Suva-Pensionskasse. Für die Vermarktung sind periodisch wech-



Noch sieht es rund um die Siedlung «Genesis» der CS-Pensionskasse nach Baustelle aus. Vermietet oder reserviert sind aktuell 22 von 75 Wohnungen.

Bilder: Selwyn Hoffmann



In der Suva-Siedlung «Hagenhof» steht noch gut ein Drittel der 66 Wohnungen leer.



Im «Wohnpark Sunneblick» sind derzeit 42 Prozent der 66 Wohnungen vermietet.

«Die Gemeinde Beringen hat nichts falsch gemacht», betont er. «Das kann man ihr nicht nachsagen.» Die Wohnungen würden sicher voll, es brauche einfach eine gewisse Zeit, bis es so weit sei. Von einer platzenden Immobilienblase könne keine Rede sein. Man habe einfach viel gebaut, und das alles auf einen Schlag. Man könne auch nicht alle neuen Bauten in Beringen auf der gleichen Ebene beurteilen. Entscheidend seien die Qualität und vor allem das Preis-Leistungs-Verhältnis. In den von ihm betreuten Objekten «Genesis» stimme dieses, und deshalb habe er auch keine Probleme gehabt, Mieter oder Käufer zu finden.

Bezugsbereit sind die «Genesis»-Wohnungen gemäss Eva Randegger von

der Abteilung Kommunikation Real Estate Asset Management der Credit Suisse zwischen dem 1. März und dem 1. September dieses Jahres. Neun Wohnungen seien aber bereits vermietet, weitere 13 schon reserviert. Erfahrungsgemäss brauche es heutzutage in peripheren Regionen für die Vermietung etwas mehr Geduld, so Randegger. Das Interesse am Tag der offenen Tür vom 6. Dezember habe aber bestätigt, dass in Beringen durchaus eine Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum bestehe. Auch dürfte der Standort mittelfristig mit dem geplanten Migros-Supermarkt und der Eröffnung des Galgenbucknunnels zusätzlich an Attraktivität gewinnen.

**«In Thyangen ist es anders»**

Im «Wohnpark Sunneblick» sind 42 Prozent der Wohnungen schon vermietet, sagt Reto Wunderli vom gleichnamigen Thyanger Architekturbüro. «Das ist in diesem Umfeld zufriedenstellend.» In Thyangen sei man allerdings anders gewohnt. Dort sei bei einem Neubau der Grossteil der Wohnungen oft schon vor der Fertigstellung vermietet. Aber auch in Beringen mit seinem ungleich grosseren Angebot gelte: «Eine Wohnung wird nie ewig leer bleiben; das ist nur eine Frage der Zeit.» Letztlich reguliere sich der Markt selbst. Auch Wunderli glaubt, dass sich die Eröffnung des Galgenbucknunnels auf die Attraktivität Beringens positiv auswirken wird. «Im «Hagenhof» sind aktuell 41 von 66 Wohnungen vermietet», sagt Serkan

Isik, Mediensprecher der Suva. Bis zur Vollvermietung einer neuen Liegenschaft rechnet man bei der Suva je nach Region mit bis zu 18 Monaten. «Das Wohnangebot in Beringen ist in der Tat stark gestiegen», so Isik weiter.

**«Die Gemeinde hat nichts falsch gemacht. Von einer platzenden Immobilienblase kann keine Rede sein.»**

Günter Lanz  
House & More GmbH

Von einer Immobilienblase könne man aber nicht reden, findet auch er. Auch die aktuellen Währungsturbulenzen hätten darauf keinen Einfluss.

**«Kein Grund, nervös zu werden»**

Und was meint man seitens der Gemeinde Beringen zur aktuellen Situation im Wohnungsbau? «Man muss schon ein, zwei Jahre warten, bis alle Wohnungen bezogen sind», sagt der Gemeindepräsident Hansruedi Schuler. «Das haben wir aber immer gesagt.» Die Investoren hätten ja Zeit und Kapital. Es gebe für sie keinen Grund, nervös zu werden, wenn nach ein paar Monaten noch nicht alle Wohnungen vermietet seien.

Beringen sei und bleibe ein sehr beliebtes Dorf, so Schuler weiter. Das beweise auch die Tatsache, dass es in Umfragen der «Weltwoche» zweimal hintereinander, 2013 und 2014, zur

attraktivsten Gemeinde im Kanton Schaffhausen gewählt worden sei. Es seien auch keine Nachinvestitionen der Gemeinde nötig. Das Gebiet Beringerfeld sei vollständig erschlossen. «Es gibt nichts Ausserordentliches mehr zu tun», sagt der Gemeindepräsident.

«Letztlich muss man die Entwicklung dem freien Markt überlassen», ergänzt der Beringer Bauverwalter Dieter Kunz. Pensionskassen würden in der Regel auf Zeiträume von 25 bis 30 Jahren hinaus planen und investieren. Der Quadratmeter Bauland koste in Beringen derzeit zwischen 280 und 300 Franken.

**«Beringen ist welttoffen»**

Ebenfalls problematisch findet Kunz hingegen die Tendenz, Mieter bei Neubauten zwölf Monate fest an sich binden zu wollen. Das schrecke namentlich viele junge Interessenten ab, da diese noch nicht wüssten, wie sich ihre berufliche oder beziehungsässige Situation entwickle. Andererseits verstehe er es, dass Mieter immer ein gewisses Risiko für die Vermieter darstellten – da ja auch jeder Mieterwechsel wieder mit Kosten verbunden sei.

«Beringen ist beliebt», hält auch Kunz mit Nachdruck fest. «Es ist welttoffen, und man ist schnell sowohl in Zürich als auch in Basel.» Von statistischen Zahlen hält er im Übrigen nicht allzu viel. «Statistiken sind immer dazu da, dass man rote Ohren bekommt», sagt er und schmunzelt.