

Murten

Gründe für einen überhitzten Immobilienmarkt

Die Landpreise sind ins Unermessliche gestiegen, für junge Leute ist Wohneigentum zu teuer. Renat Schwab kennt den Murtner Immobilienmarkt seit 40 Jahren aus eigener Erfahrung und nennt Gründe.



Renat Schwab hat den Murtner Immobilienmarkt über Jahrzehnte aus nächster Nähe mitverfolgt.

Bild: Urs Haenni

Urs Haenni

Murten Wer Land besitzt, will beim Verkauf möglichst viel Geld herausholen. Dazu gibt es immer mehr Interessenten auf dem Markt. So sind die Preise für Land in den letzten 40 bis 50 Jahren um das Zehnfache gestiegen, ohne dass die Löhne der arbeitenden Bevölkerung mithalten konnten. Renat Schwab hat als Firmengründer der Schwab Treuhand und Immobilien AG und als Geschäftsführer der späteren Immobilien Schwab AG diese Entwicklung in der Region Murten über Jahrzehnte mitverfolgt. Er beurteilt sie im Gespräch mit dem Murtenbieter kritisch: «Jeder sollte seinem Gehalt entsprechend wohnen können.»

Man hört oft, dass Junge in der Region Murten kaum mehr Wohneigentum kaufen können, weil es zu teuer geworden ist. Stimmt das?

Renat Schwab: Ja, das stimmt natürlich. Ich kann das an meinem eigenen Haus illustrieren: Als ich 1980 gebaut habe, habe ich für den Quadratmeter Land 80 Franken bezahlt. Heute zahlt man am gleichen Ort für das Land 800 Franken. Eine Steigerung um 1000 Prozent. Auf der anderen Seite: Der Lebenshaltungskosten-Index ist auch gestiegen, aber in der gleichen Zeit vielleicht um ca. 100 Prozent. Der Baukostenindex hatte eine Steigerung von 100 bis 150 Prozent. Bei den Bauten sind später neue Gesetze hinzugekommen, dass man besser baut, etwa bei der Isolation und beim Schallschutz. Das brachte nochmals eine Kostensteigerung von 10 bis 15 Prozent. Hingegen sind die Krankenkassenprämien, die jährlich um 4 bis 6 Prozent steigen, nicht im Lebenshaltungskosten-Index enthalten. Die Löhne bei einem grossen Teil der arbeitenden Bevölkerung werden jedoch nur an die Steigerung des

«Meine Generation hat es ihren Jungen ermöglicht, Wohneigentum zu kaufen.»

Lebenshaltungskosten-Index angepasst. Die Wertsteigerung hat bei den Immobilien also unverhältnismässig stark zugenommen. Entsprechend auch die Kosten. Wer Land besitzt, will beim Verkauf natürlich möglichst viel herausholen. Es gibt auch immer mehr Beteiligte, die eigentlich nichts mit Immobilien zu tun haben. Sie suchen den maximalen Profit, kaufen das Land jemandem günstig ab und verkaufen es kurze Zeit später teuer wieder.

Ist diese Entwicklung der Wohnkosten in der Region Murten akzentuiert? In den Städten und Agglomerationen ist es sehr akzentuiert. Dort ist es noch viel schlimmer als bei uns auf dem Land. Hier hat es öfters noch vernünftiger Leute, die nicht nur davon ausgehen, einen höchstmöglichen Profit zu erzielen. Aber auch hier ist die Entwicklung nicht gut, und die Politik ist nicht interessiert, daran etwas zu ändern, weil mit jedem Verkauf die Gemeinde

und der Kanton Gewinnsteuern einkassieren – je teurer ein Verkauf, umso mehr Gewinnsteuern.

Gab es in den letzten 40 Jahren einen Moment, wo diese Entwicklung einen starken Sprung gemacht hätte?

Meiner Generation ging es wirtschaftlich sehr gut. Die Wirtschaft boomte, es gab jährlich Lohnerhöhungen, und sie war es sich gewohnt, etwas Geld beiseitezulegen. Meine Generation hat es auch ihren Jungen ermöglicht, Wohneigentum zu kaufen. So gab es mehr Interessenten und Käufer auf dem Markt, und das liess die Preise steigen: Bauland wurde rarer.

Was hat sich bei der Finanzierung von Eigentum geändert? Anfang der 90er-Jahre hat man von einer Bank nicht nur das Geld erhalten, eine Wohnung zu finanzieren, sie fragten auch, ob man nicht noch einen Kredit für ein Auto oder Möbel brauche. Sie warfen Geld regelrecht nach. Das hat komplett gekehrt. Ein Beispiel von meinem Haus: Als ich die 700 Quadratmeter für 80 Franken kaufte, zahlte ich 56'000 Franken fürs Land. Wenn ich das zu 80 Prozent finanzieren muss, so ergibt sich mir im Monat eine Belastung von 186 Franken. Wenn man es heute mit 800 Franken kauft, so kostet es 560'000 Franken. Das sind zum heutigen Zins 1866 Franken im Monat, nur fürs Land.

Wie würden Sie den Immobilienmarkt Region Murten geografisch abstecken? Von Avenches bis Büren, zwischen den Städten Freiburg, Neuenburg, Bern und Biel. In diesem Gebiet funktioniert der Markt ähnlich. Natürlich gibt es in dieser Region auch kleinere Dörfer abseits der Verkehrsachsen, wo Wohneigentum günstiger ist. Da findet auch jemand mit einem kleineren Budget noch etwas.

Wie charakterisiert sich dieser Markt der Region Murten? Er hat die Eigenheit, dass sich die Preise auch hier fast unkontrolliert entwickeln. Im Verkauf sowieso. Und bei der Miete gibt es zwar ein recht strenges Mietrecht, aber in jedem Gesetz gibt es Möglichkeiten, dieses zu umgehen. Eigentümer schauen mehrheitlich für sich, und das Gemeinschaftliche, bei dem viele von einer Wohnsituation profitieren, ist zum grossen Teil verloren gegangen. Gesellschaftspolitisch ist das schlecht. Jeder sollte seinem Gehalt entsprechend wohnen können.

Spricht man von Eigenheiten einer Region, dann denkt man auch an Verkehrerschliessung, attraktive Wohnlage am See, Steuerliches. Wie spielen diese Faktoren in der Region Murten? Die Region Murten ist schon mal interessant, weil sie zwei Kulturen zusammenführt: Deutsch und Französisch. Das merkt man

am Vully, der sich durchmischt. Der See ist natürlich grossartig, und wir sind gut erschlossen. Dazu existiert hier immer noch ein Zusammenhalt; man kennt einander noch.

Murten hat statistisch, aber auch im Alltag sichtbar eine überalterte Bevölkerung. Hat dies mit dem Wohnungsmarkt zu tun?

In erster Linie ist das sicher eine Entwicklung der Menschheit mit einer immer höheren Lebenserwartung. Das hat mit der Medizin zu tun, mit der Ernährung, aber auch mit dem Wohnen. Es ist überall so, dass man viele alte Leute hat, ob in Murten oder in Aarberg.

Erlaubt die Struktur des hiesigen Immobilienmarkts eine gute Durchmischung der Bevölkerung? Wohnen hängt nicht davon ab, ob man Eigentümer ist oder Mieter. Wichtig ist, dass man als Immobilienbranche die Wohnkultur pflegt und die Leute Vertrauen in ihr Zuhause haben, ob im eigenen Haus oder in einer Mietwohnung. Als Branche können wir für ein gutes Umfeld sorgen.

Es gibt in der Region einige Beispiele, wo Gewerbebetriebe zugunsten von Wohnungen verschwanden. Sind für einen Immobilienbesitzer Wohnungen interessanter als Gewerberäume? Ja, hier in der Region ganz gewiss. Wenn man vernünftig ist als Immobilienbesitzer mit einem Mehrfamilienhaus und auch regelmässig in den Unterhalt investiert, dann hat man über Jahre ein regelmässiges Einkommen. Und gibt es bei den Mietern wenig Wechsel, so ist das über 20 bis 30 Jahre die beste Rendite.

Täuscht der Eindruck, dass in der Region Murten viel Eigentum Leuten ausserhalb des

Kantons, insbesondere von Bern, gehört?

Ob von Bern oder anderswo: Es ist sicher so, dass viel Besitz Auswärtigen gehört. Klar: Wenn in Murten jemand eine Firma und Grundstücke hat, dann verkauft er sie demjenigen, der am meisten dafür bezahlt. Da sind wir wieder beim selben Punkt: Jeder will möglichst viel für sich. Aber mittelfristig machen wir die Gesellschaft so kaputt.

Man muss auch eines sehen: Wer heute ein etwas grösseres Stück Land hat und bebauen will, muss einen Überbauungsplan liefern. Aber welcher Private hat schon das Geld, auf die Schnelle einen Überbauungsplan zu liefern? Man braucht also bereits viel Geld, um eine Überbauung nur schon vorzubereiten, ohne dass bereits Geld zurückfliesst. So ist man gezwungen, das Land einem Investor zu verkaufen. Auch Verwaltungen haben immer mehr Auflagen. Das kostet, und das kann ein Einzelner praktisch nicht mehr bezahlen.

Man spricht von Druck im Immobilienmarkt. Wie ist dieser Druck spürbar?

Viele Häuser sind etwas älter, die muss man renovieren und werden deshalb vielfach verkauft. Wenn sie dann renoviert werden, steigen auch die Mietpreise. Das sorgt automatisch, Jahr für Jahr, für mehr Druck, sodass Leute, die nicht ein bestimmtes Einkommen haben, nicht mehr an so einem Ort wohnen können.

Es gibt auch den Wohndruck etwa aus der Agglomeration Bern. Ist bereits ein Wohndruck des Genferseebekens hier spürbar?

Nicht nur wegen der Immobilienpreise: Auch die Nähe zur Deutschschweiz lockt immer mehr Französischsprachige an. Bern hat mit seinen Bundesämtern viele welsche Angestellte, die in der Nähe wohnen wollen.

«Wenn man vernünftig ist als Immobilienbesitzer mit einem Mehrfamilienhaus und in den Unterhalt investiert, dann hat man über Jahre ein regelmässiges Einkommen.»

Zur Person

Renat Schwab ist 1948 in Kerzers geboren, zuerst in Ried und ab Schulbeginn in Kerzers aufgewachsen. Er hat nach der obligatorischen Schule das Gymnasium gemacht, dann aber in Aarberg eine kaufmännische Lehre auf dem Grundbuchamt. Anschliessend hat er zwei Jahre in Aarberg bei der Gemeinde gearbeitet, zu 50 Prozent auf der Bauverwaltung.

Später wurde Renat Schwab Liegenschaftsverwalter bei der Merkur AG in Bern. Bei der Merkur hat Schwab eine Ausbildung gemacht als Immobilienreuhänder. Nach vier Jahren im Militärdepartement als Zuständiger für Immobilien mit Schwerpunkt Raumplanung gründete er mit seinem Bruder Bernhard im Dezember 1985 die Schwab Treuhand und Immobilien AG; diese nahm am 1. Januar 1986 ihren Betrieb auf.

Gibt es in der Region Platz für genossenschaftlichen Wohnungsbau?

Dazu bräuchte es Leute, die bereit sind, ihr Geld zu investieren, damit andere günstig wohnen können. Bloss: Wo findet man die?

Auch ein Bedürfnis sind Alterswohnungen. Wie einfach sind diese realisierbar? Wie lukrativ sind sie?

Im Moment sehe ich viele Bestrebungen von Firmen, Alterswohnungen zu erstellen. Man muss aber auch definieren, für welche Art von alten Leuten man baut: für mehr oder weniger pflegebedürftige Menschen? Es gilt festzulegen, welche Dienstleistungen man offeriert und was sie kosten. Alles hängt vom Geld ab.

Der Seebezirk stagniert bezüglich der Bevölkerungsent-

wicklung. Wo hat er Potenzial zum Wachsen?

Dieses liegt klar an den Arbeitsplätzen. Schafft man viele Arbeitsplätze, kommen auch Leute hierhin zum Wohnen. Ansonsten durch attraktive Überbauungen, die qualitativ gut sind. Am besten wäre es, wenn sich Firmen aus Murten zusammenschliessen, die gemeinsam ein gewisses Potenzial haben. Vielleicht sechs bis acht Handwerksbetriebe, welche Geld zusammenlegen und gemeinsam etwas realisieren. Und es braucht jemanden, der klar sagt, in welche Richtung es geht.

Am 19. September spricht Renat Schwab im Rahmen eines Tags der offenen Tür «40 Jahre Immoschwab» über den Immobilienmarkt und seine Erfahrung aus der Praxis.

Älter werden in einer zunehmend digitalisierten Welt

Am 20. August fand in Murten der Anlass «Digital unterwegs» statt. 150 Menschen über 65 besuchten das Event zum Thema Digitalisierung.

Lara Jüni

Murten Die Digitalisierung ist kaum noch zu umgehen. Bus- und Parkingtickets gibt es vielerorts nur noch bargeldlos zu kaufen. Dienstleistungen bei der Bank oder im Reisezentrum verschieben sich zunehmend in die digitale Welt. Das Thema beschäftigt uns alle, doch stellt es insbesondere ältere Menschen vor Herausforderungen.

Beim Anlass «Digital unterwegs», den die Gemeinde Murten im Rahmen des kantonalen Konzeptes «Senior plus» für Menschen über 65 organisiert hatte, wurde die Digitalisierung aus unterschiedlichen Perspektiven beleuchtet. Der Anlass vom 20. August informierte über Cybersicherheit und künstliche Intelligenz (KI), schaffte aber auch Raum für Diskussionen und Austausch. Rund 150 Personen nahmen daran teil.

Internetnutzung bei Älteren hat zugenommen

Als erste Vortragende stellte Amélie Baechler, Projekt- und Kommunikationsbeauftragte bei Pro Senectute, die Ergebnisse einer Studie von Pro Senectute zum digitalen Nutzungsverhalten von älteren Menschen aus dem Jahr 2025 vor. «Von 2010 bis 2025 hat sich die Internetnutzung bei den über 65-Jährigen von 38 Prozent auf 89 Prozent mehr als verdoppelt», informierte sie.

Im Vergleich zu den früheren Untersuchungen habe die Internetnutzung vor allem beim Lesen von Zeitungen und beim E-Banking zugenommen. Insbesondere Personen über 85 würden jedoch weiterhin offline bleiben. 40 Prozent dieser Altersgruppe gaben an, in den letzten sechs Monaten nie das Internet genutzt zu haben. «Ob und wie häufig das Internet genutzt wird, hängt vor allem von Alter, Bildung und Technikinteresse ab», so Baechler. Erstmals rückte auch das bargeldlose Zahlen in den Fokus der Studie von Pro Senectute, die seit 2010 alle fünf Jahre das digitale Nutzungsverhalten älterer Men-

schen untersucht. «Viele nutzen immer noch Bargeld, aber bargeldlose Methoden nehmen zu», so Baechler. Gemäss Studie bezahlen 32 Prozent der über 65-Jährigen immer oder meistens bar, während 30 Prozent überwiegend bargeldlos zahlen.

Das Thema sorgte auch bei den Anwesenden für Gesprächsstoff. In der Podiumsdiskussion bedauerten manche, im Bus oder bei Parkuhren immer häufiger auf bargeldlose Zahlungsmethoden angewiesen zu sein. Baechler hielt fest: «Digitale Teilhabe wird zunehmend eine Voraussetzung für die gesellschaftliche Teilhabe. Deshalb muss digitale Ungleichheit verringert werden.»

Wenn das Netz zur Falle wird

Dass die Digitalisierung auch Risiken birgt, weiss Pascal Lamia, Leiter der operativen Cybersicherheit beim Bundesamt für Cybersicherheit. «Ich will nicht nur Angst machen», versicherte er den Anwesenden, als er die Bühne betrat.

Lamia erklärte, wie Hacker IT-Dienstleistungen blockieren würden. Zudem machte er die Anwesenden mit den Gefahren von Fake-E-Mails und Online-Anlagebetrug – eine Masche, die derzeit äusserst gut laufe – vertraut. Viele Betrüger seien psychologisch geschult und verstünden es, ihre Opfer gezielt einzuschüchtern. Der Experte betonte: «Löscht solche Mails direkt und steigt nicht auf solche Geschäfte ein.»

Lamia zerstreut aber auch Bedenken – etwa im Zusammenhang mit Online-Banking –, die viele ältere Menschen hegen würden. «Ich bin seit über 20 Jahren im Bereich Cybersicherheit tätig und mir ist kein Fall bekannt, wo eine Schweizer Bank wirklich gehackt wurde. Macht online E-Banking, aber macht es vernünftig. Das Problem entsteht eigentlich immer zwischen Stuhl und Tastatur, also durch Fehlverhalten unsererseits.» Für einen sicheren Umgang mit Cybergefahren emp-

fehlt der Experte regelmässige Updates, starke Passwörter und wenn möglich eine Multi-Faktor-Authentifizierung. Zudem solle man aufmerksam bleiben und Onlineangebote kritisch hinterfragen.

Offen für das Digitale sein, ohne den kritischen Verstand zu verlieren – diese Botschaft zog sich wie ein roter Faden durch den Anlass. Sandra Frigo, stellvertretende Stadtschreiberin der Gemeinde Murten, machte die Teilnehmenden etwa mit den Anwendungen von künstlicher Intelligenz (KI) vertraut. «Viele von Ihnen nutzen bereits heute KI, ohne es zu wissen», stellte Frigo fest. So setzen Anwendungen wie Google Maps, Netflix oder das Übersetzungstool DeepL längst KI ein.

Schwindende analoge Optionen beklagt

In den letzten Jahren seien jedoch vermehrt sogenannte generative KIs, die neue Inhalte erzeugen können, aufgekommen. Frigo zeigte den Anwesenden beispielsweise, wie man mit ChatGPT in nur Sekunden einen Geburtstagsbrief für einen Verwandten erstellen kann. Im Alltag könnten solche generativen KI-Modelle auch dabei behilflich sein herauszufinden, wann man die Rosen schneiden muss, was man aus den Zutaten im Kühlschrank kochen kann oder wie genau die Fernbedienung funktioniert.

Blind vertrauen dürfe man der KI allerdings nicht. «Die KI kann Fehler machen. Sie versteht zu nutzen.»

«Man hängt uns Alte einfach ab.»

Und schliesslich habe die Digitalisierung viele Vorteile, die auch die anwesenden Senioren und Seniorinnen zu schätzen wissen. «Häufig vergisst man, dass man ganz viele Dinge dank der Digitalisierung machen kann», so eine 67-jährige Murtnerin. Auch die Informationen zur KI haben neugierig gemacht: «Dafür hatte ich bisher den Mut noch nicht, werde es sicher aber jetzt mal ausprobieren», so ein 71-Jähriger.

Ein Senior aus Murten



Der Anlass «Digital unterwegs» brachte älteren Menschen die Digitalisierung aus unterschiedlichen Perspektiven näher.

Bild: Lara Jüni