Wirtschaftsflash

Das Magazin der Solothurner Wirtschaft

Solothurner Aussenhandel:
Die EU ist und bleibt unser wichtigster Handelspartner

Aktuell:
Nichts Neues punkto Wettbewerbsfähigkeit des Kantons Solothurn

Schwerpunktthema:
Immobilienmarkt Kanton Solothurn – Chancen und Risiken

Ausgabe 6, November 2018, 39. Jahrgang

Die Solothurner Handelskammer
stärkt die Solothurner Wirtschaft.

kgv
Kantonal-Solothurnischer Gewerbeverband

Baloise Bank SoBa

Beste Wahl bei der Immobilienfinanzierung

Wir kennen den Kanton Solothurn, verstehen seine Menschen und sind hervorragend vernetzt. Wenden Sie sich bei Fragen zur Finanzierung von Geschäftsimmobilien an unsere Beraterinnen und Berater.

Samuel Hofer, Leiter Niederlassung
Solothurn, 058 285 38 45
samuel.hofer@baloise.ch

Anna-Barbara Eberhard, 058 285 32 87
anna-barbara.eberhard@baloise.ch
Solothurn

Jörg Müller, 058 285 32 67
joerg.mueller@baloise.ch
Solothurn

Diana Schor-Hayoz, 058 285 32 63
diana.schor-hayoz@baloise.ch
Solothurn

André Spycher, 058 285 33 42
andre.spycher@baloise.ch
Solothurn

Gerhard Stampfli, 058 285 32 62
gerhard.stampfli@baloise.ch
Solothurn

Kuno Gasser, Leiter Niederlassungen
Dornach-Breitenbach, 058 285 30 46
kuno.gasser@baloise.ch

Adrian Studer, Leiter Niederlassungen
Olten-Schönenwerd, 058 285 39 10
adrian.studer@baloise.ch

Silvana Andracchio, 058 285 39 08
silvana.andracchio@baloise.ch
Olten

Lucien Paintendre, 058 285 39 11
lucien.paintendre@baloise.ch
Olten

Andreas Rogenmoser, 058 285 39 29
andreas.rogenmoser@baloise.ch
Olten

Andreas Zumstein, 058 285 31 31
andreas.zumstein@baloise.ch
Olten

Editorial

Daniel Probst, Direktor Solothurner Handelskammer

Lohnt sich Investieren im Kanton Solothurn?

Gemäss den eidgenössischen und kantonalen Raumplanern genügen die bestehenden Bauzonen im Kanton Solothurn für die nächsten 15 Jahre. Einzonungen sind schwierig und nur noch in Ausnahmefällen möglich. Immerhin sind auch keine grosse Auszonungen zu erwarten.

Der kantonale Richtplan will das verdichtete Bauen fördern und so die Zersiedelung stoppen. Olten, Grenchen und Solothurn gelten als Hauptzentren des Kantons. Entwicklungsmöglichkeiten sieht der Kanton nur noch an ausgewählten Schwerpunkten.

Lohnt es sich, in unserem Kanton überhaupt noch zu investieren? Wo liegen die Chancen und Risiken des hiesigen Immobilienmarktes? An interessanten Projekten mangelt es auf jeden Fall nicht. In dieser Ausgabe zeigen wir eine Auswahl davon und beleuchten die Situation mit verschiedenen Experten.

Unterdessen gehört der Kanton Solothurn zu den fünf ressourcenschwächsten Kantonen der Schweiz. Immerhin spricht die UBS von einem «soliden Wachstumspotenzial». Trotzdem tritt der Kanton an Ort. Einem Kanton, der im Zentrum der Zentren im Kreuz der Hauptverkehrsachsen liegt, muss das zu denken geben.

Noch ist aber nicht aller Tage Abend. Oder getreu dem Motto des deutschen Unternehmers und Politikers Philip Rosenthal: «Wer aufhört, besser zu werden, hat aufgehört, gut zu sein.» Mit einer kompetitiven Steuervorlage 17 verbunden mit einer attraktiven Standortstrategie können wir die Abwärtsspirale durchbrechen.

Solothurner Aussenhandel

Exporte in die EU im Wert von 3,14 Milliarden Franken

4 **Die EU ist und bleibt unser wichtigster Handelspartner.** Die Solothurner Aussenhandelsstatistik für das Jahr 2017 zeigt, wie wichtig **ein gutes und geregeltes Verhältnis zur Europäischen Union** für die hiesige Industrie ist.

Aktuell

Nichts Neues punkto Wettbewerbsfähigkeit des Kantons Solothurn

8 Am 25. November muss unter anderem über die **Volksinitiative «Schweizer Recht statt fremde Richter»** abgestimmt werden. Die SOHK sagt **Nein zum Begehren der SVP,** weil dieses unter anderem für die Schweizer Wirtschaft wichtige Standortfaktoren wie **Rechtssicherheit und Stabilität gefährdet.**
10 Eine Nachanalyse der Abstimmung über die **Teilrevision des Energiegesetzes** offenbart: **Ein Teil der politischen Elite im Kanton Solothurn hat das Volk nicht verstanden.**
12 Die aktuelle Studie **«Kantonaler Wettbewerbsindikator»** der UBS Switzerland AG ortet den Kanton Solothurn **weiterhin im Mittelfeld aller Kantone.** Besonders interessiert, wie er im Bereich «Staatsfinanzen» im Zusammenhang mit seinen **Überlegungen zur Steuervorlage 17** beurteilt wird.

Schwerpunktthema

Immobilienmarkt Kanton Solothurn – Chancen und Risiken

16 **Die Baulust im Kanton Solothurn** scheint unaufhörlich zu sein. Wirtschaftsflash kommentiert die **Trends, Fakten und Daten** zur aktuellen Lage im Immobilienmarkt des Kantons Solothurn.
23 **Das neue Raumplanungsgesetz des Bundes** tangiert auch den **Handlungsspielraum für die Wirtschaft.** Hier gilt es, genau hinzuschauen, was die Behörden beabsichtigen und die eigenen Interessen wahrzunehmen.
26 Im Kanton Solothurn sollen **Industriebrachen einer neuen Nutzung** zugeführt werden. Die grössten, spruchreifen Umnutzungsprojekte.
28 **«Am Jurasüdfuss stimmt das Preis-Leistungsverhältnis für Wohneigentum und Mietobjekte»**, erklärt **SVIT-Präsident Marcel Linder** im Interview.
32 Am Beispiel des **saiag Business Centers** in Zuchwil: Wie die Wirtschaftsförderung Kanton Solothurn **Unternehmen bei der Standortsuche** unterstützt.
33 **Hohe Wohneigentumsquote: Fluch oder Segen?** Der Kommentar von HEV-Geschäftsführer **Markus Spielmann**.
34 **Exponenten von Banken und Immobilienfirmen** äussern ihre persönliche Meinung zu Chancen und Risiken im Immobilienmarkt des Kantons Solothurn.

Magazin	**Nachrichten, Neuheiten, Besonderheiten**	**39, 40**
FHNW	**Studierendenprojekte: Von der Analyse zum Konzept**	**42**
Service	**Business-Software für KMU, die sich entwickeln wollen**	**44**
Agenda	**Veranstaltungskalender, Impressum, Inserenten**	**46**

Zum Titelbild

Folgt der Baulust irgendeinmal der Frust?

Die zurzeit grosse Bautätigkeit ist kaum zu übersehen. Im Bild: Die Überbauung «Volaare» in Zuchwil. Ob das mittel- und langfristig gut herauskommen wird? Alles zum Schwerpunktthema «Immobilienmarkt Kanton Solothurn – Chancen und Risiken?» finden Sie auf den Seiten 16 bis 37.

Foto: Bernhard Strahm

Im Jahr 2017 wurden aus dem Kanton Solothurn Waren im Wert von gut 5,44 Milliarden Franken exportiert. Dies entspricht rund 38 600 Franken pro beschäftigter Person im Kanton. Dieser Wert verdeutlicht, dass die Exportindustrie für den Kanton Solothurn von grosser Bedeutung ist.

Die EU ist und bleibt unser wichtigster Handelspartner

Das Verhältnis zwischen der Schweiz und der EU steht derzeit im Zentrum der politischen Debatte. Diskussionen um ein institutionelles Rahmenabkommen, um flankierende Massnahmen, um die Selbstbestimmungs- und die Begrenzungsinitiative bestimmen die Agenda. Wirtschaftsverbände und Unternehmensvertreter betonen dabei immer wieder, wie wichtig ein gutes und geregeltes Verhältnis zur EU ist. Aber wie wichtig sind diese Handelsbeziehungen für den hiesigen Wirtschaftsstandort tatsächlich? Der vorliegende Artikel liefert basierend auf der Analyse der Solothurner Aussenhandelsstatistik Antworten.

Christian Hunziker

Verlässliche volkswirtschaftliche Kennzahlen zu den Aussenhandelsbeziehungen sind auf desaggregierter Ebene nur bei den Warenexporten zugänglich. Kantonale Kennzahlen zu den Dienstleistungsexporten sind hingegen nicht erhältlich. Entsprechend werden im vorliegenden Artikel nur die Warenimporte und -exporte ausgewertet. Mit der schweizerischen Aussenhandelsstatistik existiert eine Erhebung, die auf kantonaler Ebene für alle Herkunfts- und Absatzländer und verschiedene Warengruppen detaillierte Angaben liefert. Die Aussenhandelsstatistik wird durch die Eidgenössische Zollverwaltung in einer Vollerhebung erstellt.

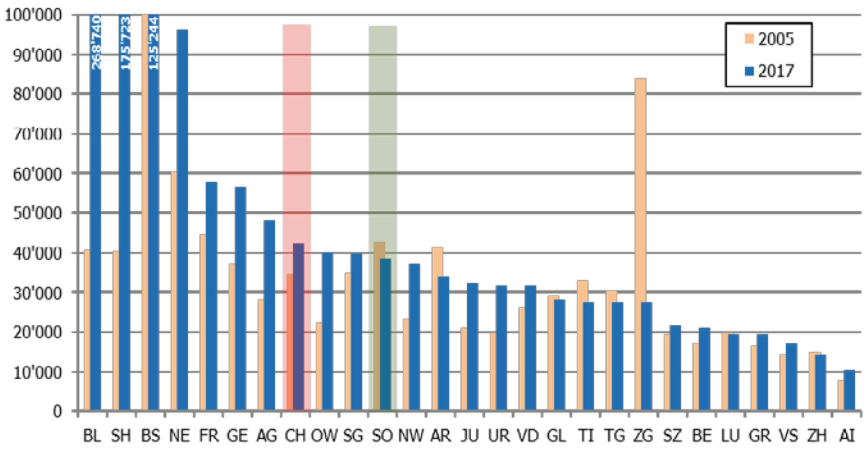
Exportindustrie im Kanton Solothurn von grosser Bedeutung

Im Jahr 2017 wurden aus dem Kanton Solothurn Waren im Wert von gut

5,44 Milliarden Franken exportiert. Dies entspricht rund 38 600 Franken pro beschäftigter Person im Kanton – egal ob die Person in der Exportindustrie oder anderswo arbeitet. Dieser Wert verdeutlicht, dass die Exportindustrie für den Kanton Solothurn von grosser Bedeutung ist. Im Ranking der Kantone ergibt sich damit der zehnte Platz. Verglichen mit dem fünften Rang im Jahr 2005 zeigt sich aber ein spürbarer relativer Bedeutungsverlust (Grafik 1).

Tatsächlich dürfte der Aussenhandel für die Solothurner Industrie aber noch viel wichtiger sein als dies der Vergleich zeigt, da die im Kanton Solothurn sehr stark vertretene Zulieferindustrie ihre Erzeugnisse oft in andere Kantone liefert, bevor dann die Endprodukte exportiert werden. Diese exportabhängigen Umsätze werden aber in der Solothurner Aussenhandelsbilanz nicht erfasst.

Grafik 1: **Warenexporte je beschäftigte Person**

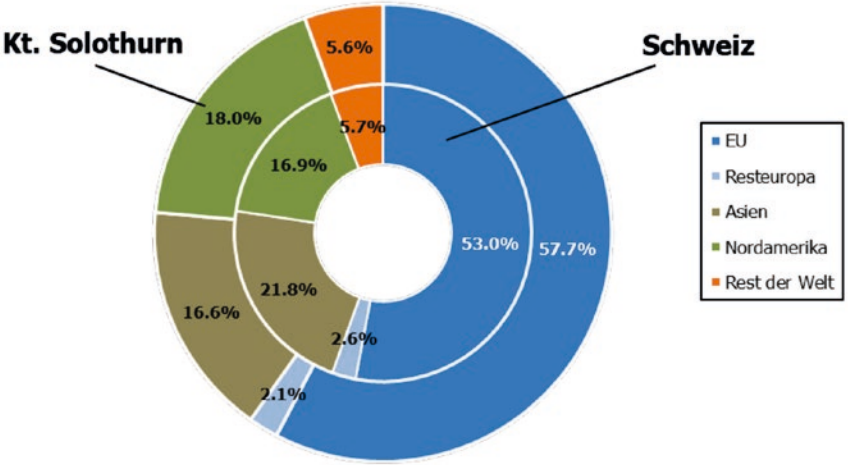


Im Jahr 2017 wurden aus dem Kanton Solothurn Waren im Wert von gut 5,44 Milliarden Franken exportiert. Dies entspricht rund 38 600 Franken pro beschäftigter Person im Kanton.
Bemerkung: Die Kennzahl «Warenexporte je beschäftigte Person» (nominal, in Franken pro im Kanton beschäftigte Person) kann als Indikator für die Exportabhängigkeit eines Wirtschaftsstandortes interpretiert werden. Für die Berechnung des Jahres 2017 wurden die Beschäftigtenzahlen 2016 verwendet, weil die 2017er-Zahlen noch nicht erhältlich sind. Quellen: Eidgenössische Zollverwaltung (Warenexporte), Bundesamt für Statistik (Beschäftigte).

EU mit Abstand wichtigster Handelspartner

Im Jahr 2017 wurden aus dem Kanton Solothurn Waren im Wert von 3,14 Milliarden Franken in die Europäische Union exportiert. Dies entspricht einem Anteil von knapp 58 Prozent an den gesamten Exporten aus dem Kanton Solothurn. Damit ist die Solothurner Exportindustrie stärker auf die Nachfrage aus der EU angewiesen als die Gesamtschweiz. Schweizweit beträgt der Exportanteil in die EU «nur» 53 Prozent (Grafik 2). Neben der EU stellen Nordamerika mit einem Exportanteil von 18 Prozent und Asien mit einem Anteil von 16,6 Prozent weitere wichtige Handelspartner der Solothurner Exportindustrie dar.

Grafik 2: **Warenexporte nach Absatzmärkten 2017**



Die Exporte in die Europäische Union im Wert von 3,14 Milliarden Franken entsprechen einem Anteil von knapp 58 Prozent an den gesamten Exporten aus dem Kanton Solothurn.
Bemerkung: Nominale Warenexporte, Anteile in %, Jahr 2017. Quelle: Eidgenössische Zollverwaltung.

Die Nachbarländer sind zehn Mal wichtiger als China

Auf Länder bezogen ist Deutschland mit einem Anteil von 26,4 Prozent von allen Absatzmärkten der mit Abstand wichtigste Abnehmer von Solothurner Gütern. 2017 wurden aus dem Kanton Waren im Wert von rund 1,44 Milliarden Franken nach Deutschland exportiert. Zweitwichtigstes Abnehmerland sind die USA (17 Prozent), gefolgt von drei grossen europäischen Volkswirtschaften Italien, Grossbritannien und Frankreich, die je um die vier bis fünf Prozent auf sich vereinen (Grafik 3).

Nach China werden aus dem Kanton Solothurn Waren im Wert von rund 200 Millionen Franken exportiert. Dies entspricht einem Anteil von 3,7 Prozent aller Warenausfuhren. Die Absätze in unsere Nachbarländer Deutschland, Italien, Frankreich und Österreich machen zusammen 37,7 Prozent aller Exporte aus dem Kanton Solothurn aus. Die unmittelbaren Nachbarn sind damit für die hiesige Exportwirtschaft rund zehn Mal wichtiger als China. Oder anders ausgedrückt: Sinkt die Nachfrage aus unseren direkten Nachbarländern um ein Prozent, müssen die Absätze nach China um zehn Prozent gesteigert werden, damit der Absatz gehalten werden kann.

Damit ist China zwar ein wichtiger Partner der Solothurner Wirtschaft, unsere unmittelbaren Nachbarn bleiben aber unsere wichtigste Klientel.

Bedeutung des Absatzmarkts EU von Branche zu Branche unterschiedlich

Die Abhängigkeit der Solothurner Exportwirtschaft von der Nachfrage aus der Europäischen Union unterscheidet sich je nach Warengruppe deutlich. So werden beispielsweise die Nahrungs- und Genussmittel fast aus-

schliesslich in die EU exportiert. Von den vier grössten Solothurner Exportwarengruppen sind die Metalle und die Warengruppe «Maschinen, Apparate, Elektronik» mit je um die zwei Drittel deutlich vom europäischen Markt abhängig. Bei den Präzisionsinstrumenten und den Uhren sieht die Situation hingegen anders aus. Hier ist die Auslandsnachfrage breit diversifiziert und die Länder der Europäischen Union machen nur rund 40 beziehungsweise 34 Prozent der Nachfrage aus (Grafik 4).

Die Nachfrage nach Solothurner Warenexporten wird immer globaler

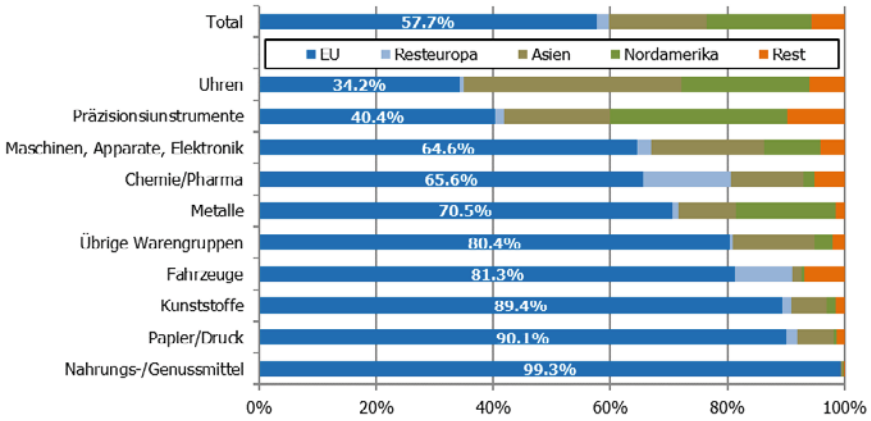
Seit 1995 stellten sich bei den Absatzmärkten der Solothurner Warenexporte einige Veränderungen ein. Vor allem seit 2008 haben sich grundsätzliche Verschiebungen ergeben. Die Nachfrage ist spürbar globaler geworden, was sich in einem geringeren Anteil der Nachfrage aus Europa manifestiert. Während der Anteil der Ausfuhren in die Europäische Union zwischen 1995 und 2007 um die 70 Prozent schwankte, ging er in den letzten zehn Jahren kontinuierlich zurück. Ein wichtiger Grund für diese Entwicklung war die deutliche Aufwertung des Schweizer Frankens gegenüber dem Euro. Während ein Euro im Jahresdurchschnitt 2007 bei 1.64 Franken gehandelt wurde, bewegte sich der Wechselkurs in den Jahren 2015 bis 2017 um die 1.10 Franken je Euro. Trotzdem bleibt die EU mit einem Anteil von rund 58 Prozent der mit Abstand wichtigste Absatzmarkt.

Grafik 3: **Die zehn wichtigsten Absatzmärkte der Solothurner Exportindustrie**

Rang	Handelspartner	in Mio. CHF	Anteil in %	Rang 1995	Rang Schweiz 2017
1	Deutschland	1'438	26.4%	1	1
2	USA	926	17.0%	3	2
3	Italien	258	4.7%	4	4
4	Frankreich	229	4.2%	2	3
5	Ver. Königreich	219	4.0%	5	6
6	China	201	3.7%	20	5
7	Japan	186	3.4%	11	7
8	Niederlande	153	2.8%	7	11
9	Österreich	129	2.4%	8	8
10	Spanien	122	2.2%	12	9

Deutschland ist mit einem Anteil von 26,4 Prozent von allen Absatzmärkten der mit Abstand wichtigste Abnehmer von Solothurner Gütern, gefolgt von den USA mit 17 Prozent.
Bemerkung: Nominale Warenexporte in Millionen Franken sowie als Anteil in % (Jahr 2017).
Quelle: Eidgenössische Zollverwaltung.

Grafik 4: **Anteil der Absatzmärkte der Solothurner Warenausfuhren nach Warengruppen**



Von den vier grössten Solothurner Exportwarengruppen sind die Metalle und die Warengruppe «Maschinen, Apparate, Elektronik» mit je um die zwei Drittel deutlich vom europäischen Markt abhängig.
Bemerkung: Anteil der Märkte in % (Jahr 2017). Quelle: Eidgenössische Zollverwaltung.

Anzeige

Die besten Werkzeuge von Profis für Profis. VW Nutzfahrzeuge.

Wer hart arbeitet, braucht dafür robuste und zuverlässige Werkzeuge. Der flinke Caddy, der praktische Transporter, der geräumige Crafter und der kräftige Amarok sind jeder Aufgabe gewachsen. Wirtschaftlich und zuverlässig erledigen sie ihren Job und unterstützen Sie bei jeder Herausforderung. Entscheiden Sie sich also für die richtigen Werkzeuge.
Damit Sie sich voll und ganz Ihrer Arbeit widmen können.
VW Nutzfahrzeuge.
Die beste Investition.

Nutzfahrzeuge

amag

AMAG Solothurn
Gewerbestrasse 11
4528 Zuchwil
Tel. 032 625 35 00
www.solothurn.amag.ch

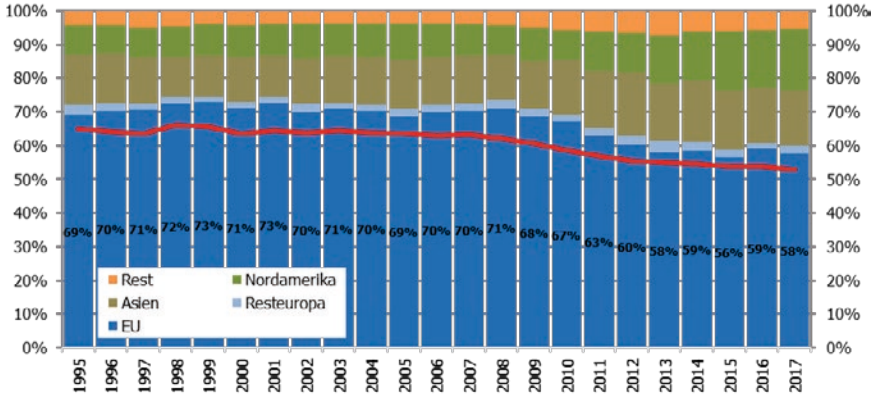
2017 wurden aus der Europäischen Union Waren im Wert von 4,86 Milliarden Franken in den Kanton Solothurn importiert. Für die deutsche Automobilindustrie ist auch die Schweiz ein bedeutender Absatzmarkt.

Ein deutlicher Anstieg wurde hingegen bei den Warenausfuhren nach Nordamerika beobachtet. Während 2007 noch 9,3 Prozent der Solothurner Warenausfuhren in die USA exportiert wurden, verdoppelte sich dieser Anteil bis 2017 auf 18 Prozent. Auch nach Asien und in die übrigen nichteuropäischen Märkte konnten die Absätze gesteigert werden. (Grafik 5).

Auch bei den Importen nimmt die EU eine wichtige Stellung ein
Die starke Vernetzung des Wirtschaftsstandortes Kanton Solothurn mit der Europäischen Union zeigt sich nicht nur bei den Exporten, sondern auch bei den Warenimporten. 2017 wurden aus der Europäischen Union Waren im Wert von 4,86 Milliarden Franken importiert. Dies entspricht einem Anteil von gut zwei Dritteln aller Importe. Im Vergleich mit dem Jahr 1995 ging dieser Anteil deutlich zurück, die Herkunftsmärkte Nordamerika und in besonderem Ausmass Asien legten hingegen deutlich an Bedeutung zu (Grafik 6).

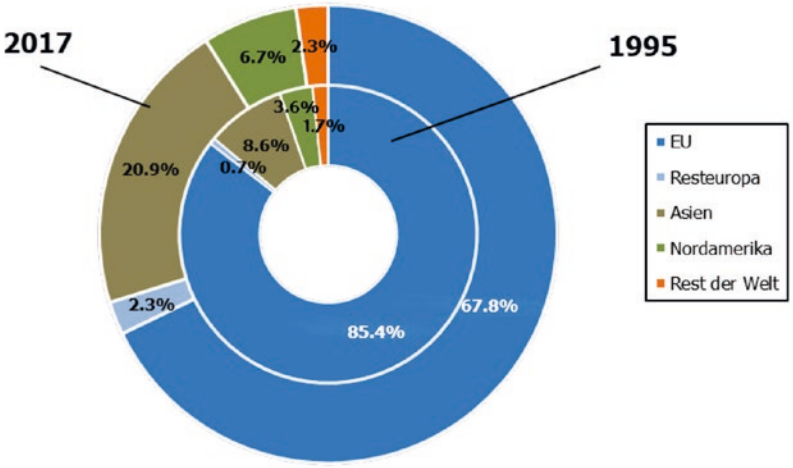
Fazit: Die Nachfrage wird globaler – die EU bleibt aber existenziell wichtig
Die Analyse der Kennzahlen der Aussenhandelsstatistik zeigt deutlich, dass die Europäische Union und insbesondere unsere unmittelbaren Nachbarn für eine prosperierende Solothurner Exportwirtschaft als Absatzmarkt von existenzieller Bedeutung sind. So werden rund 58 Prozent der wertmässigen Warenausfuhren aus dem Kanton Solothurn in der EU abgesetzt. Auch die Importe aus der EU sind mit rund 70 Prozent sehr bedeutend. Zwar haben in den letzten zehn Jahren die Aussenhandelsbeziehungen mit Nordamerika und Asien deutlich an Bedeutung gewonnen – die Fernmärkte können aber die EU als unseren wichtigsten Handelspartner nicht ersetzen.

Grafik 5: **Solothurner Warenexporte nach Absatzmärkten**



Während der Anteil der Ausfuhren in die Europäische Union zwischen 1995 und 2007 um die 70 Prozent schwankte, ging er in den letzten zehn Jahren kontinuierlich zurück. Trotzdem bleibt die EU mit einem Anteil von rund 58 Prozent der mit Abstand wichtigste Absatzmarkt.
Bemerkung: Anteil der verschiedenen Absatzmärkte in %, Jahre 1995 bis 2017. Rote Linie: Anteil der Exporte in die EU in der Gesamtschweiz. Quelle: Eidgenössische Zollverwaltung.

Grafik 6: **Warenimporte in den Kanton Solothurn nach Absatzmärkten**



2017 wurden aus der Europäischen Union Waren im Wert von 4,86 Milliarden Franken in den Kanton Solothurn importiert. Dies entspricht einem Anteil von gut zwei Dritteln aller Importe.
Bemerkung: Nominale Warenimporte, Anteile in %, Jahre 1995 und 2017. Quelle: Eidgenössische Zollverwaltung

Ein klares Nein zur Selbstbestimmungsinitiative

Der Vorstand der Solothurner Handelskammer empfiehlt die Selbstbestimmungsinitiative (SBI) mit 28 zu 0 Stimmen ohne Enthaltung klar zur Ablehnung. Das Volksbegehren stellt über 600 Wirtschaftsabkommen unter Dauervorbehalt und führt damit zu einer Verunsicherung und Destabilisierung der Wirtschaft. Zudem schwächt die Initiative die direkte Demokratie, gefährdet die Rechtssicherheit und die Stabilität der Schweiz und stellt ihre Stellung als zuverlässige, international vernetzte Partnerin in Frage.

Daniel Probst

Die Volksinitiative «Schweizer Recht statt fremde Richter» will einen generellen Vorrang des Verfassungsrechts gegenüber dem Völkerrecht verankern und die Behörden verpflichten, völkerrechtliche Verträge neu zu verhandeln und nötigenfalls zu kündigen, wenn ein Widerspruch zur Bundesverfassung besteht. Für das Bundesgericht sollen neben den Bundesgesetzen nur noch jene völkerrechtlichen Verträge massgebend sein, die dem Referendum unterstanden haben.

Verunsicherung und Destabilisierung der Wirtschaft
Neben dem Völkerrecht betrifft die Initiative auch eine Vielzahl von bestehenden internationalen Verträgen, darunter über 600 Wirtschaftsabkommen. Dazu zählen etwa Freihandels-, Investitionsschutz- oder Doppelbesteuerungsabkommen, Abkommen im Rahmen der WTO, Verträge für die Zivilluftfahrt, das öffentliche Beschaffungswesen, den Schutz geistigen Eigentums oder für grenzüberschreitende Versicherungsdienstleistungen.

Als kleine, stark mit dem Ausland verbundene Volkswirtschaft hat die Schweiz kein Interesse daran, ein solches Vertragsgeflecht unter einen Dauervorbehalt zu stellen. Diese Verträge stellen den Zugang der Schweizer Unternehmen zu ihren Absatzmärkten im Ausland sicher. Die Selbstbestimmungsinitiative führt zu einer Verunsicherung und Destabilisierung der Schweizer Wirtschaft.

Selbstbestimmungsinitiative schwächt direkte Demokratie
Heute erlaubt es der Gesetzesprozess, dass nach Annahme einer Volksinitiative Konflikte mit anderen bereits bestehenden Verfassungsnormen und auch internationalen Abkommen im Landesinteresse zu lösen sind. Mit der Selbstbestimmungsinitiative ginge dieser wichtige Aspekt bei der Umsetzung des Volkswillens wegen der direkten Rechtswirkung künftiger Verfassungsinitiativen auf internationale Abkommen verloren und die direkte Demokratie würde geschwächt.

Ohne diese Ausbalancierung auf Gesetzesebene wären viele Volksinitiativen gar nicht mehr umsetzbar. So hätte beispielweise die Schweiz zum Zeitpunkt der Annahme des Gentech-Moratoriums ihre WTO-Verpflichtungen nicht einhalten können und diese ohne Aussicht auf Neuverhandlung kündigen müssen. Bei der Masseneinwanderungsinitiative (MEI) hätten die Bilateralen I «nötigenfalls» gekündigt werden müssen, da die EU nicht mit der Schweiz über das Personenfreizügigkeitsabkommen verhandeln wollte. Ob derartige Folgen aber auch dem Volkswillen entsprochen hätten, ist mehr als fraglich: Selbst die MEI-Initianten selbst wollten ja die Bilateralen I beibehalten.

Wer mit dem Vollzug einer Volksinitiative nicht einverstanden ist, kann das Referendum gegen deren gesetzlicher Umsetzung ergreifen. Wer gegen ein Internationales Abkommen ist, der kann eine Kündigungsinitiative starten.

Gefährdung der Rechtssicherheit und der Stabilität der Schweiz
Der Dauervorbehalt ist zusammen mit der Kündigungsklausel ein Mechanismus, der den für unsere Direktdemokratie so wichtigen Pragmatismus aushebeln würde. Das Volk kann über das fakultative und obligatorische Referendum bereits heute bei Staatsverträgen mitbestimmen. Die Selbstbestimmungsinitiative hingegen bricht radikal mit diesem erfolgreichen Rechtssystem. Durch den unbedingten Vorrang des Schweizer Rechts wäre es möglich, durch innenpolitisch motivierte Verfassungsänderungen internationale Verpflichtungen ausser Kraft zu setzen.

Die Selbstbestimmungsinitiative führt nicht zu mehr Souveränität, sondern sie gefährdet für die Schweizer Wirtschaft äusserst wichtige Standortfaktoren wie Rechtssicherheit und Stabilität. Die Stellung der Schweiz als zuverlässige, international vernetzte Partnerin wird in Frage gestellt. Damit widerspricht die Selbstbestimmungsinitiative den fundamentalen Werten der Schweiz.

Zur Hornkuh-Initiative und zur Änderung des Bundesgesetzes über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts (ATSG) hat die Solothurner Handelskammer keine Parolen gefasst. Der Kantonal-Solothurnische Gewerbeverband nimmt anlässlich seiner Präsidentenkonferenz vom 5. November Stellung zu den drei eidgenössischen Vorlagen, über welche am 25. November abzustimmen sein wird.

Kontaktieren Sie unsere Experten:

BDO AG Biberiststrasse 16, 4501 Solothurn, Tel. 032 624 62 46

www.bdo.ch

BDO

Prüfung | Treuhand | Steuern | Beratung

Die Nachlese zur Abstimmung über das Energiegesetz des Kantons Solothurn

«Es ist schade, dass die massive Gegenkampagne mit den zahlreichen Falschaussagen und Horrorszenarien diesen wichtigen, wenn auch kleinen Schritt in Richtung Energiestrategie 2050 in unserem Kanton verhindert hat.» Gleichförmig wie die Kantonsrätin Barbara Wyss Flück namens der Grünen Partei kommentierten andere Verlierer den Ausgang der Abstimmung vom 10. Juni 2018 zur Teilrevision des Energiegesetzes des Kantons Solothurn. Die CVP (Kantonsrat Georg Nussbaumer) sprach «von den Gegnern geschürten Ängsten». Und aus der Sozialdemokratischen Partei polterte Parteisekretär Niklaus Wepfer: «Die Nein-Koalition von FDP, SVP, Wirtschaftsverbänden, Stadtpräsidenten, städtischen Werken und Einwohnergemeindeverband, hatten die finanziellen Möglichkeiten, die Haushaltungen mit Werbematerial regelrecht zu fluten.»

Paul Meier

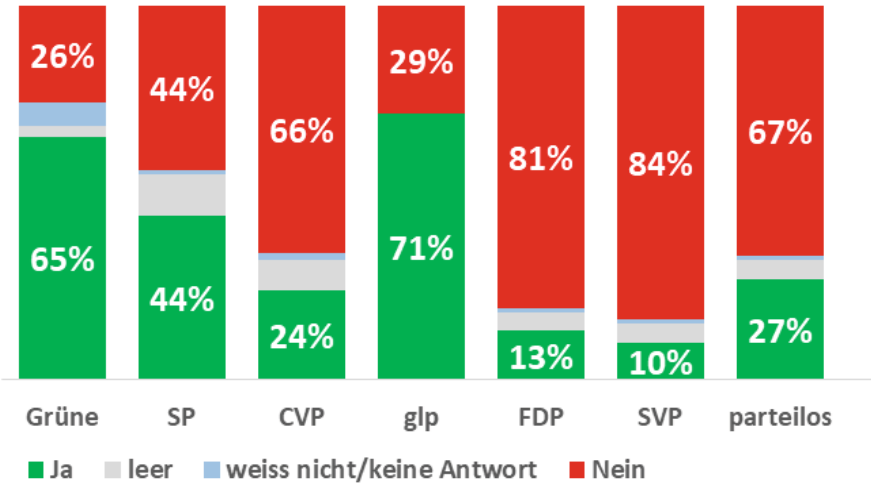
Ist das Schnee von gestern? Nicht ganz. Ihre Abstimmungsniederlage schmerzte auch die Solothurner Regierung so sehr, dass sie das Marktforschungsinstitut gfs.bern beauftragte, den Gründen nachzugehen, weshalb 72,5 Prozent der Stimmenden ein Nein auf die Abstimmungszettel geschrieben hatten. Mitte September wurde der Bericht der Meinungsforscher veröffentlicht. Die wichtigste Erkenntnis ist im Titel der Analyse kurz und bündig formuliert: «Vorlage scheiterte an Energiestrategie 2050, individuellen Bedenken und inhaltlicher Überforderung.» Man könnte es auch so sagen: Die Materie war zu komplex, das Gesetz zu überladen, die darin reflektierten Eingriffe in privates Eigentum waren des Guten zu viel.

Ein Teil der politischen Elite im Kanton Solothurn hat das Volk nicht verstanden.

Die Wähleranalyse brachte unter anderem zutage, welche Parteien ihr eigenes «Fussvolk» mehr, weniger oder gar nicht zu überzeugen vermochten. Ja-Mehrheiten schafften lediglich die Grünliberalen (71 Prozent) und die Grünen (65 Prozent). Am deutlichsten verworfen wurde das Geschäft von SVP- (84 Prozent) und FDP-Wählern (81 Prozent). In der Januar-Session 2018 des Kantonsrats votierten die SP und die CVP geschlossen für die Teilrevision des Energiegesetzes. Am 18. Juni kassierten die Ratsmitglieder dieser Fraktionen eine schallende Ohrfeige – von ihren eigenen Leuten. Gerade mal 44 Prozent der SP-Anhängerinnen und Anhänger sagten Ja, elf Prozent legten leer ein. Noch deutlicher ausgefallen war mit kärglichen 24 Prozent Ja-Stimmen und acht Prozent leeren Stimmzetteln die Demontage der CVP-Spitze. Selbst in der «schwarzen» Hochburg, dem Bezirk Thal, wurde die Vorlage von 77,6 Prozent aller Stimmenden verworfen.

Was also war ausschlaggebend für den Ausgang dieser Abstimmung? Die «Überflutung mit Werbematerial», die «zahlreichen Falschaussagen und Horrorszenarien» oder die «Angstkampagne» der Gegner? Stellt gar jemand die Frage: Hat das Volk die Politik nicht verstanden? Der Umkehrschluss trifft zu: Ein Teil der politischen Elite im Kanton Solothurn hat das Volk nicht verstanden. Diesen Vorwurf müssen sich der Regierungsrat sowie die befürwortenden Parteien – CVP, SP, Grüne, Grünliberale, EVP und BDP – in der Nachlese zum Ausgang der Abstimmung wohl gefallen lassen.

CVP: Kärgliche 24 Prozent sagten Ja zum Energiegesetz



Der Bericht zum Ausgang der Abstimmung über die Teilrevision des Energiegesetzes des Kantons Solothurn hat die Einschätzungen am Abstimmungstag bestätigt. Nicht nur die überwiegenden Mehrheiten der SVP- und FDP-Wählerinnen und -Wähler sagten Nein zur Vorlage, sondern auch 44 Prozent der Gefolgschaft der Sozialdemokratischen Partei. Eine noch deutlichere Niederlage musste die CVP hinnehmen: Kärgliche 24 Prozent ihrer Anhängerinnen und Anhänger folgten ihrer Ja-Parole. Dies bei einer Stimmbeteiligung von rund 37 Prozent.
Quelle: gfs.bern, «Nachanalyse Energiegesetz SO.»

Lösungen für den sicheren und komfortablen Zutritt im betreuten Wohnen

Das eAccess Zutrittsystem von Glutz bietet die Lösung für den sicheren und komfortablen Zutritt, überall dort, wo verschiedene Berechtigungen und Zutrittskontrollen benötigt werden, wie zum Beispiel in betreuten Institutionen für altersgerechtes Wohnen, in Pflege- und Altersheimen sowie Spitälern.
www.glutz.com

Glutz
since 1863

Nichts Neues punkto Wettbewerbsfähigkeit des Kantons Solothurn

Die aktuelle Studie «Kantonaler Wettbewerbsindikator» lässt wie frühere Recherchen der UBS Switzerland AG differenzierte Schlüsse zu. Optimisten sagen: «Der Kanton Solothurn bleibt solid im Mittelfeld». Pessimisten denken: «Es bewegt sich nichts im Kanton Solothurn». Einmal mehr werden Antworten auf die Frage gesucht, welche Kriterien denn die Wettbewerbsfähigkeit und damit auch die Standortattraktivität eines Kantons beeinflussen.

Paul Meier (Text), Markus Daeppen (Foto)

Wer als Verkäufer den Auftrag hat, diesen Kanton als attraktiven Raum für Unternehmens-Ansiedelungen anzupreisen, ist zurzeit nicht zu beneiden. «Bad-News» häufen sich. Da ist der Bericht des Eidgenössischen Finanzdepartements zum Nationalen Finanzausgleich 2019, der den Kanton Solothurn als eklatant ressourcenschwach einordnet, knapp vor den «Armenhäusern» Glarus, Uri, Wallis und Jura. Mitte September wird bekannt, dass der Kanton Solothurn einen der höchsten Leerwohnungsbestände unter allen Kantonen ausweist. Immerhin berichtete die Handelszeitung, dass in unserem Kanton Eigenheime am günstigsten zu haben sind. Das ist ein Standortvorteil. Nun folgt der «Kantonale Wettbewerbsindikator 2018» der UBS Switzerland AG. Darin bescheinigen die Analysten der Gruppe von elf Kantonen im Mittelfeld der Rangliste, darunter Solothurn, ein «solides Wachstumspotenzial».

Wie 2016 auf Platz 16 – jetzt aber hinter dem Kanton Bern

Wie 2016 belegt der Kanton Solothurn im diesjährigen «Ranking» den 16. Platz. Dieses Mal wurde er mit 62,9 Punkten bewertet, um klitzekleine 0,2 Punkte höher als vor zwei Jahren. 2014 waren es noch 65,1 Punkte und der 14. Rang. Dank einer Verbesserung um 2,1 Punkte rückte der Kanton Bern um zwei Plätze von Rang 17 auf Rang 15 vor. Die beiden anderen Nachbarkantone Aargau (Platz 4) und Basel-Landschaft (Platz 9) verteidigten ihre bisherigen Positionen – ebenso wie der Kanton Zug, der mit 100 Punkten das Klassement der Wettbewerbsfähigkeit der Kantone weiterhin anführt.

Dieses Klassement ermittelten die UBS-Experten durch die Auswertung von 55 Einzelindikatoren in den acht Wettbewerbssäulen Wirtschaftsstruktur, Innovation, Humankapital, Arbeitsmarkt, Erreichbarkeit, Einzugsgebiet, Kostenumfeld und Staatsfinanzen. Jedes dieser Segmente offenbart Stärken und Schwächen der einzelnen Kantone.

Klumpenrisiken in der Wirtschaftsstruktur?

Die zukünftige Wachstumsdynamik eines Kantons hänge von seiner Wirtschaftsstruktur ab, heisst es in der Studie. Als wichtigster Indikator diene die Wettbewerbs- und Marktpositionierung der verschiedenen Branchen. «Die Wirtschaftsstruktur kann aber auch Klumpenrisiken bergen, wenn beispielsweise das Wirtschaftswachstum nur durch wenige Industriezweige bestimmt wird», schreibt die UBS. «Demgegenüber können breit abgestützte, diversifizierte kantonale Volkswirtschaften das Schwächeln einer Branche oder eine Krise in einer Exportdestination insgesamt besser auffangen.» Diese Feststellung gilt insbesondere auch für den Kanton Solothurn. Agglomerationen von Städten – Basel, Schaffhausen, Zürich – erzielen dank ihrer Wirtschaftsstruktur eine höhere Wettbewerbsfähigkeit als ländliche Regionen. Solothurn liegt im Spektrum der Kantone mit 69 von möglichen 100 Punkten an elfter Stelle, hinter den Kantonen Basel-Landschaft (Platz 4), Bern (Platz 8) und Aargau (Platz 9).

Ein nach wie vor (zu) geringes Innovationspotenzial

Wenig Erfreuliches beinhaltet die UBS-Recherche in Bezug auf die Innovationsfähigkeit der Wirtschaft des Kantons Solothurn. Diese wird gerade mal mit 23 Punkten (Platz 16) bewertet, in etwa gleich tief wie 2016 (24 Punkte) und 2014 (23,5 Punkte). Deutlich besser schneiden die Kantone Basel-Landschaft (50 Punkte) und Aargau (47 Punkte) ab, deutlich schlechter der Kanton Bern (16 Punkte). Der unternehmerische

Abwanderung in andere Kantone

Katharina Hofer, Leiterin «Swiss Regions» bei der UBS Switzerland AG, wehrt sich gegen die Kritik von Wirtschaftsflash zur Beurteilung des Kantons Solothurn im Bereich «Humankapital».

«Natürlich sind neben der Tertiärbildung auch die Berufslehre sowie die Arbeitserfahrung für die Wirtschaft eines Kantons enorm relevant. Bei der Beurteilung des Humankapitals eines Kantons haben wir uns entschieden, die Tertiärbildung stärker zu gewichten. Besonders wettbewerbsfähige Branchen wie die Pharmaindustrie oder Informationstechnologie können von einem hohen Anteil der kantonalen Bevölkerung mit Tertiärbildung profitieren. Auch für die Ansiedlung neuer, zukunftsorientierter Unternehmen können viele potenzielle Arbeitnehmer mit Studienabschluss von Vorteil sein. Ausserdem lassen wir die Nettowanderungsrate von Studierenden in die Bewertung des Humankapitals eines Kantons einfliessen. Hier beobachten wir in der Summe eine Abwanderung von Studienabsolventen aus Solothurn in andere Kantone. Dies trägt im Vergleich zum Spitzenreiter Basel-Stadt zu einer relativ geringen Punktezahl in der Kategorie Humankapital bei.»

In der Studie «Kantonaler Wettbewerbsindikator 2018» der UBS Switzerland AG belegt der Kanton Solothurn wie 2016 den 16. Platz. Dieses Mal wurde er mit 62,9 Punkten bewertet, um klitzekleine 0,2 Punkte höher als vor zwei Jahren. 2014 waren es noch 65,1 Punkte und der 14. Rang. Die beiden Nachbarkantone Aargau (Platz 4) und Basel-Landschaft (Platz 9) verteidigten ihre bisherigen Positionen, der Kanton Bern rückte um zwei Plätze von Rang 17 auf Rang 15 vor.

Fortschritt und der Erhalt wirtschaftlicher Wettbewerbsfähigkeit würden auf Innovation beruhen, erklären die Autoren der Studie. Innovation begründen sie mit «der Fähigkeit, Neues zu schaffen und zu vermarkten.» Die Innovationskraft eines Kantons hänge zusätzlich vom Anteil der in Forschung und Entwicklung tätigen Personen ab. Die Anzahl Patentanmeldungen und die Höhe der VentureCapital-Investitionen würden das Potenzial für zukünftige Wettbewerbsvorteile, die aus Innovationen erwachsen, zeigen. «Weitere Innovationsindikatoren sind die Zahl erfolgreicher Startups, Unternehmensgründungen und die in diesen Unternehmen neu geschaffenen Stellen.»

Humankapital: Zweifel an den Beurteilungskriterien

Im Bereich «Humankapital» landet der Kanton Solothurn mit 25 Punkten auf Platz 20 (2016: Platz 19, 40 Punkte; 2014: Platz 15, 32,5 Punkte), weit hinter den Kantonen Bern (Platz 6), Aargau (Platz 9) und Basel-Landschaft (Platz 10). Das ist ein veritabler Tiefschlag. Wie in den Vorjahren definieren die UBS-Leute das vorhandene Humankapital als bedeutenden Treiber des Wirtschaftswachstums. «Eine besser ausgebildete Bevölkerung generiert in der Regel eine höhere Wertschöpfung und die lokale Verfügbarkeit von hochqualifizierten Arbeitskräften macht den Kanton für Unternehmen attraktiver.» Für ihren Vergleich des Bildungsniveaus der Bevölkerung berechnen sie den Anteil Personen mit einem Universitäts- oder Fachhochschulabschluss beziehungsweise einer höheren Berufsausbildung.

Die Beurteilungskriterien, welche in diesem Segment der UBS-Studie 2018 zugrunde liegen, sind einmal mehr zu hinterfragen. Leiden die Berufstätigen im Kanton Solothurn zunehmend unter intellektuellen Mangelerscheinungen? Auch Arbeitnehmende mit einer abgeschlossenen Berufslehre, langjähriger Berufserfahrung und hoher Loyalität zum Arbeitgeber leisten einen wesentlichen Anteil zum Erfolg von Wirtschaft und Gewerbe. An der Podiumsdiskussion vom 5. April 2016 im «Landhaus» Solothurn erklärte die damalige Volkswirtschaftsdirektorin Esther Gassler: «Wir brauchen gut ausgebildete Handwerker, wir brauchen erfolgreiche Fachhochschul-Absolventen und wir brauchen gescheite Universitätsabgänger, aber weniger aus den Orchideenfächern». Mit «Orchideenfächern» meinte sie akademische Studien, die wohl viel Kosten verursachen, aber wenig zur Steigerung der Wertschöpfung beitragen. Ihre Aussage darf immer noch als Wink mit dem Zaunpfahl an die Adresse der im «Investment Research» tätigen Wissenschaftler bei der UBS Switzerland interpretiert werden.

Trotz tiefer Arbeitslosenquote eine ungenügende Note

Seit geraumer Zeit liegt die Arbeitslosenquote im Kanton Solothurn unter dem Schweizer Durchschnitt. Trotzdem erteilt die UBS-Studie diesem Kanton bei der Bewertung des Erfolgsfaktors «Arbeitsmarkt» eine ungenügende Note (Platz 20, 54 Punkte, sieben Punkte mehr als 2016). Das heisst: Die Situation hat sich in den meisten der übrigen Kantone verbessert, beispielsweise im Kanton Bern (neu auf Platz 19). Ihm wurden 58 Punkte gutgeschrieben, zwölf Punkte mehr als vor zwei Jahren. Der Kanton Aargau (neu auf Platz 11) wurde um drei Ränge zurückgestuft, der Kanton Basel-Landschaft (neu auf Platz 21) ebenfalls. «Je stärker die Bevölkerung am Arbeitsmarkt partizipiert, desto besser wird das wirtschaftliche Potenzial eines Kantons ausgeschöpft», kommentiert die UBS eines ihrer Kriterien in diesem Kapitel.

Pluspunkte dank guter Erreichbarkeit und weitreichendem Einzugsgebiet

Seine zentrale Lage inmitten des Autobahnkreuzes, der unmittelbare Anschluss an effiziente SBB-Strukturen und seine Nähe zu den Zentren Basel, Bern

Anzeige

OFFICE CARE AG
OFFICE CARE AG
Work smarter not harder
Professionelle Auswertungen mit Excel?
www.officecare.ch

und Zürich mit günstigen internationalen Luftverkehrsanbindungen werten den Kanton Solothurn als Unternehmensstandort auf. Das bestätigt die UBS im «Kantonalen Wettbewerbsindikator 2018». Solothurn ist punkto Erreichbarkeit mit 61 Punkten und Rang 9 gut positioniert. Logischerweise nicht so «top» wie die Kantone Basel-Landschaft (Platz 4) und Aargau (Platz 7), aber besser als der Kanton Bern (Platz 15).

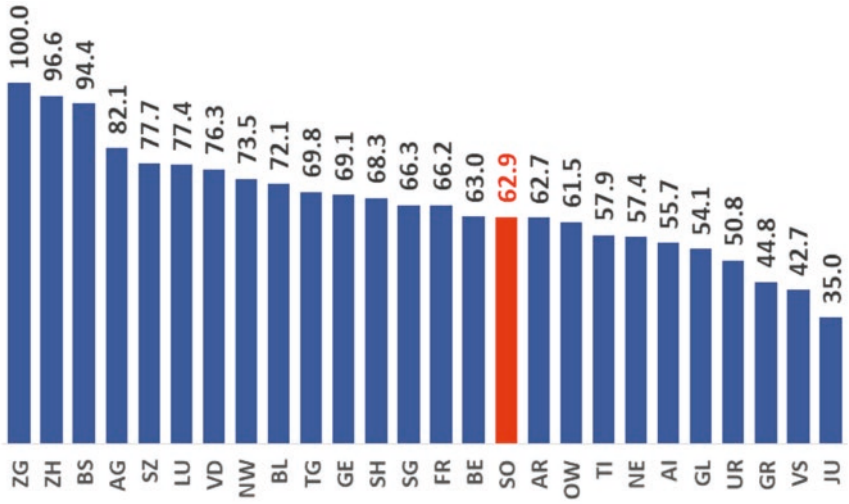
Die Geographie eines Kantons bestimmt auch das Einzugsgebiet. «Durch die Verfügbarkeit von Lieferanten und potenziellen Arbeitskräften vergrössert sich der Absatzmarkt», argumentiert die UBS. Der Kanton Solothurn bleibt in diesem Segment im Gleichschritt mit den Mittellandkantonen, welche in der UBS-Statistik ausnahmslos einen der ersten zehn Ränge belegen: Aargau (Platz 4), Basel-Landschaft (Platz 6), Solothurn (Platz 8, 42 Punkte) und Bern (Platz 10).

Kostenumfeld:
Nichts tun wäre fatal

Eine wichtige Entscheidungsgrösse bei der Standortwahl sei die Höhe der ortsgebundenen Kosten, erklärt die UBS Switzerland AG. Dazu zählen «das Mietpreisniveau für Geschäftsflächen, die Energiepreise, die Löhne sowie die Steuersätze». Bei der Berechnung der Werte in der Säule «Kostenumfeld» wurden die aktuellen Gewinnsteuersätze einbezogen. Diese ergaben für den Kanton Solothurn 52 Punkte. Mit diesem Resultat verharrt der Kanton auf Platz 18, gleich wie 2016 (54 Punkte) und ähnlich wie 2014 (Platz 17, 53,8 Punkte).

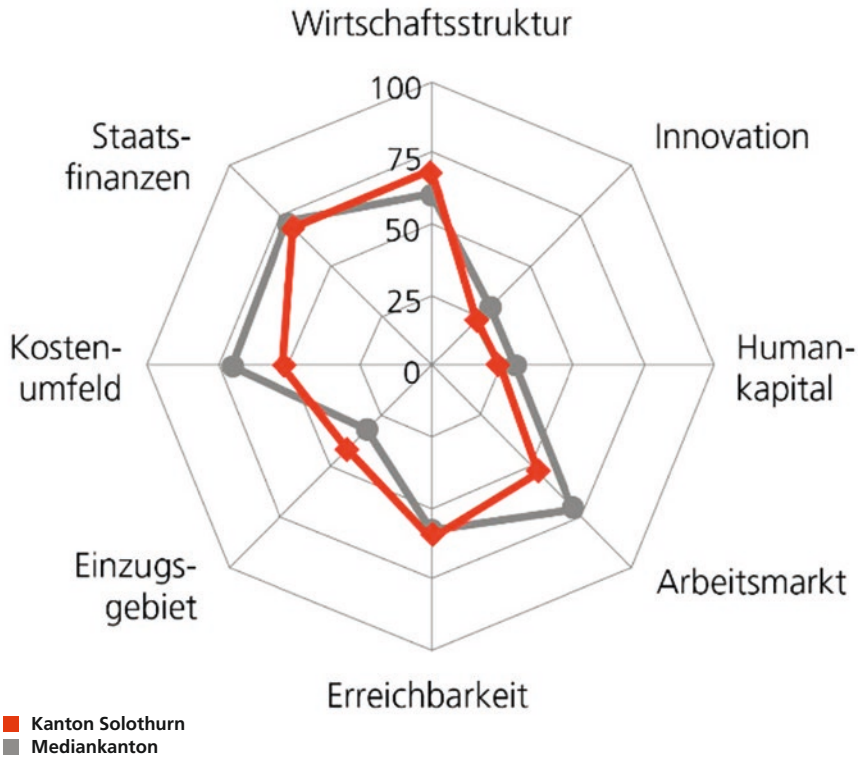
Die UBS erstellte eine zweite Rechnung, bei der die Umsetzungspläne der Kantone zur Steuervorlage 17 berücksichtigt wurden. Anfangs März 2018 sah man für den Referenzort Stadt Solothurn zwei Reformszenarien mit 16,32 und 13,12 Prozentpunkten. Der Mittelwert (14,72 Prozent) ergab 58, der tiefere Wert 74 Punkte. Ein neuer Steuersatz von 12,9 (Kanton) respektive 13,12 Prozentpunkten (für Solothurn als Hauptort) würde im Bereich «Kostenumfeld» insgesamt einen Sprung von Platz 18 auf Platz 14 zur Folge haben, knapp vor den Kanton Aargau. «Overall» würde der Kanton Solothurn einen Platz gewinnen und sich damit wieder vor dem Kanton Bern und auf Augenhöhe mit St. Gallen und Fribourg befinden. Dies unter der Voraussetzung, dass die vor einem halben Jahr von den

Zug bleibt an der Spitze der wettbewerbsfähigsten Kantone



Der Kanton Zug gilt laut der UBS-Studie «Kantonale Wettbewerbsindikator 2018» als wettbewerbsfähigster Kanton der Schweiz. Das war er schon in den Jahren 2014 und 2016. Der Kanton Solothurn belegt wie vor zwei Jahren Platz 16. Damals wurde er mit 62,7 Punkten bewertet. 2014 erreichte er noch 65,1 Punkte (Platz 14).

Fast überall unter dem Medianwert



Der Mediankanton ist ein Referenzkanton mit den Medianwerten der acht Wettbewerbssäulen. Die für den Kanton Solothurn von der UBS ermittelten Werte liegen in fünf von acht Indikatoren unter den Bemessungsgrössen, welche die Rangliste der Kantone in eine obere und eine untere Hälfte (mit je 13 Kantonen) unterteilen.

Seine gute Lage mit optimalen Verkehrsanbindungen zu Strasse und Schiene verhelfen dem Kanton Solothurn zu Pluspunkten bei der Beurteilung seiner Standortqualität. Mit den Indikatoren «Einzugsgebiet» (Platz 8) und «Erreichbarkeit» (Platz 9) erreicht er zwei Klassierungen unter den ersten zehn Rängen.

Die acht Säulen der Wettbewerbsfähigkeit – im Vergleich der Kantone

Indikator	Leader*	Solothurn		Aargau		Basel-Land		Bern	
		Rang	Wert	Rang	Wert	Rang	Wert	Rang	Wert
Gesamtergebnis	**Zug**	**16**	**62.9**	**4**	**82.1**	**9**	**72.1**	**15**	**63.0**
Wirtschaftsstruktur	Basel-Stadt	11	69.0	9	71.0	4	85.0	8	73.0
Innovation	Basel-Stadt	16	23.0	8	47.0	6	50.0	21	16.0
Humankapital	Basel-Stadt	20	25.0	9	42.0	20	38.0	6	52.0
Arbeitsmarkt	Freiburg	20	54.0	11	75.0	21	41.0	19	58.0
Erreichbarkeit	Basel-Stadt	9	61.0	7	67.0	4	75.0	15	57.0
Einzugsgebiet	Zürich	8	42.0	4	62.0	6	57.0	10	36.0
Kostenumfeld	Appenzell (AI)	18	52.0	14	67.0	21	45.0	22	38.0
Staatsfinanzen	Appenzell (AI)	15	69.0	8	82.0	20	58.0	18	64.0

***Jeweils mit dem Maximalwert von 100 Punkten.**
Quelle: «Kantonaler Wettbewerbsindikator 2018», UBS Switzerland AG.

übrigen Kantonen kommunizierten Steuersätze nicht mehr verändert werden. Dass er trotz der geplanten Verbesserung für Unternehmungen im Bereich «Kostenumfeld» gewissermassen an Ort tritt, müsste die Gegner der Strategie des Regierungsrats zur SV17 definitiv wachrütteln. Mit andern Worten: Nichts tun wäre fatal.

Die Staatsfinanzen als Wachstumsfaktor

«Solide Staatsfinanzen sind die Grundvoraussetzung einer wachstumsorientierten Finanz- und Wirtschaftspolitik», urteilen die Berichterstatter. Ein nachhaltiger Umgang mit den beschränkten Finanzen äussere sich in einem schlanken Verwaltungsapparat und einem hohen Investitionsanteil. Der Spielraum eines Kantons, seine Wettbewerbsfähigkeit über finanzpolitische Massnahmen wie Steuersenkungen oder Infrastrukturinvestitionen zu verbessern, verkleinere sich mit zunehmender Verschuldung. Dem Kanton Solothurn gibt die UBS bezügliche «Finanzspielraum» mit 69 Punkten zwar eine ähnlich gute Note wie 2016 (69 Punkte). Dieses Resultat hilft ihm jedoch nicht weiter. Es führt ihn lediglich zu Platz 15 statt Platz 11 wie vor zwei Jahren. Dass die Nachbarkantone Bern (Platz 18) und Basel-Landschaft (Platz 20) noch tiefer abschneiden, ist ein schwacher Trost.

Das Fazit zur UBS-Studie «Kantonaler Wettbewerbsindikator 2018»: Man kann die Bedeutung derartiger «Ratings» differenziert beurteilen. Gleichwohl eröffnen diese die Möglichkeit, Schwachpunkte als Herausforderung für die künftige Entwicklung eines Kantons anzunehmen. Getreu dem Motto des deutschen Unternehmers und Politikers Philip Rosenthal (1916-2001): «Wer aufhört, besser zu werden, hat aufgehört, gut zu sein.»

Schwerpunktthema:

Folgt der Baulust irgendeinmal der Frust?

Die Baulust scheint unaufhörlich zu sein. Mehrfamilienhäuser schiessen wie Pilze aus dem Boden, Baugesuche liegen zuhauf auf den Bürotischen der kommunalen Bauverwalter. Auf der anderen Seite melden die Statistiker steigende Leerwohnungsbestände. Die anhaltende Bautätigkeit wird die Situation kaum entspannen. (Wohn-)Trümpfe hat der Kanton Solothurn trotzdem in der Hand – mit günstigen Mietzinsen und nach wie vor erschwinglichem Wohneigentum.

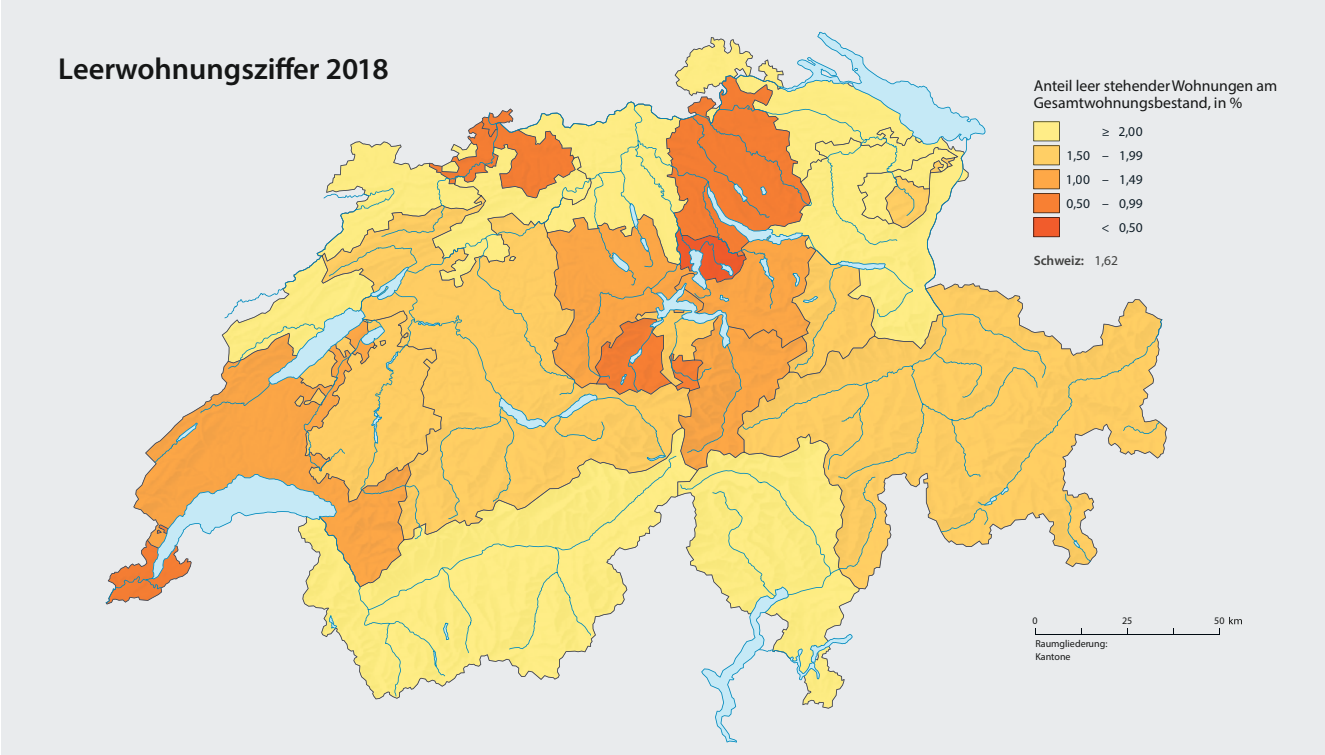
Joseph Weibel, Sabine Born (Text), Bernhard Strahm (Foto)

Vor zwölf Jahren noch herrschte im privaten Wohnungsbau in der Stadt Grenchen Stillstand. Die Tendenz ist längst eine andere. Auf den Anhöhen der Uhrenstadt entstehen attraktive Mehrfamilienhäuser und Terrassenbauten. Grenchen gilt als Zukunftsstadt und dank günstigen Immobilienpreisen als Geheimtipp für Pendler: In Bern oder Basel arbeiten, in Grenchen schlafen. Grenchen schafft Arbeitsplätze. Vor einigen Jahren wurden im Süden der Stadt 200 000 Quadratmeter Industrieland angeboten und erfolgreich vermarktet. Grenchen ist schon länger zu einem Cluster der Spitzentechnologie geworden. Die Stadt hat immer noch Baulandreserven.

Die Umnutzung von Industriebrachen
Im Gegensatz zum industrialisierten Grenchen sind im Kanton im Lauf der letzten zwei Jahrzehnte Tausende von Arbeitsplätzen verloren gegangen. Wertschöpfungsintensive Produktionsbetriebe wurden geschlossen oder übernommen und an andere Standorte verlegt. Alleine die Region Solothurn weist auf engstem Raum drei grosse Industriebrachen auf: Das Attisholz-Areal, Riverside in Zuchwil und die Papieri in Biberist. Zum Teil liegen ambitionierte Pläne und auch schon konkrete Umsetzungen für die Umnutzung solcher Flächen in Wohn-, Industrie- und Gewerbeareal vor. In der Region Olten verläuft die Bautätigkeit eher ruhiger. Umnutzungspläne gibt es beispielsweise für das Usego- und Stirnimann-Areal. Im Schwarzbubenland steht vor allem das Areal Weiden (ehemalige Swiss Metall) in Dornach zur Diskussion.

Der Zeithorizont zwischen dem Baubeginn und der Vollendung ist bei solchen Projekten grosszügig gesetzt. Das Attisholz-Areal beispielsweise soll bis 2045 fertiggestellt sein.

Es wird gebaut und gebaut…
Mit kürzeren Zeitspannen wird landauf und landab beim Bau von Mehrfamilienhäusern gerechnet. Nehmen wir wieder das Beispiel Grenchen. Am Stichtag 1. Juni 2018 waren Mehrfamilienhäuser mit 155 neuen Wohnungen im Bau. Zur selben Zeit war für weitere 245 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bereits die Baubewilligung erteilt. Die starke Bautätigkeit im privaten Wohnungsbau fällt vor allem in der Region Solothurn auf, namentlich in Agglomerationsgemeinden im Wasseramt. Diese Baulust wird auf den so genannten «Biogen-Effekt» zurückgeführt. Mit der Ansiedlung des amerikanischen Biotechnologiekonzerns in Luterbach sind auch neue Arbeitsplätze verbunden. Man rechnet auf mittlere und längere Frist mit bis zu 2000 neuen Arbeitsplätzen. Das braucht neuen Wohnraum.



Mit 2,98 Prozent liegt der Kanton Solothurn in der aktuellen Erhebung über den Anteil leer stehender Wohnungen im interkantonalen Vergleich weit vorne. Nichtsdestotrotz ist auch in diesem Kanton eine rege Bautätigkeit festzustellen. Grafik: Bundesamt für Wohnungswesen.

Leerstand wird in Kauf genommen
Gebaut wird aber nicht nur in der Nähe von Biogen, sondern im ganzen Kanton. Obwohl die Zuwanderungsquote rückläufig ist, rechnen die Investoren offenbar noch mit den ursprünglichen Zuwachsraten. Institutionelle Anleger suchen ihr Heil im Immobilienmarkt und lassen trotz drohendem Überhang munter weiter Wohnbauten entstehen. «Sie haben kaum Alternativen für andere oder bessere Geldanlagen und nehmen mögliche Leerstände in Kauf», sagt Marcel Linder. Er ist Präsident von SVIT Solothurn, der regionalen Mitgliederorganisation des Schweizer Verbandes der Immobilienwirtschaft. Aymo Brunetti, Wirtschaftsprofessor und Bundesratsberater, geht in einem Interview mit der «Nordwestschweiz» einen konkreten Schritt weiter: Der Überhang an Neubauten sei die Folge der Liquiditätsflut. «Die Nationalbank weist ja mit Nachdruck auf die Gefahren, vor allem auf dem Markt für Renditeliegenschaften hin». Die UBS schätzt, dass 2018 doppelt so viele Mietwohnungen erstellt werden als aufgrund des Bevölkerungswachstums notwendig wären.

Leerstand: Von ganz hoch bis ganz tief
Da wundert es wenig, wenn sich in den letzten Wochen die Schlagzeilen mehrten über hohe Leerwohnungsstandziffern. Mit 2,98 Prozent liegt der Kanton Solothurn an der Spitze der Statistik.

Die regionalen Unterschiede sind frappant. Während in der Kantonshauptstadt mit 0,85 Prozent kaum Wohnpotenzial vorhanden ist, stehen im benachbarten Zuchwil acht Prozent der verfügbaren Wohnungen leer; die Gäuer Gemeinde Neuendorf führt die Rangliste mit 11,4 Prozent an. Die Prozentzahlen sind allerdings mit Vorsicht zu geniessen. Besonders in kleineren und ländlichen Gemeinden sind Mietwohnungen eher rar. Abseits der urbanen Zentren dominiert das Wohneigentum. Wenn beispielsweise von zehn Wohnungen drei leer sind, ergibt das eine horrende Zahl von über 30 Prozent Leerstand. Feldbrunnen-St. Niklaus beispielsweise gehörte am Stichtag 1. Juli 2018 zu den 16 Gemeinden im Kanton mit der höchsten Leerstandquote.

Der Standort ist entscheidend
Der Bau von Mehrfamilienhäusern konzentriert sich auf eher urbane Zentren beziehungsweise auf die Agglomerationsgemeinden. In Zuchwil sieht das Projekt «Riverside» mit Gewerbe- und Industrieaktivitäten eine neue Wohnüberbauung an bester Lage vor. Geplant sind in mehreren Etappen 590 Wohnungen. Zwischenzeitlich sei das Mitwirkungsverfahren zur Nutzungsplanung abgeschlossen, wurde auf Anfrage mitgeteilt. Die Swiss Prime Anlagestiftung als Bauherrin hat den Zeithorizont zwischen dem Baustart und dem Bauende grosszügig gesetzt. Unweit von «Riverside» entsteht ein weiterer Wohnpark mit dem Namen «Volaare». 2016 wurden die beiden ersten Mietliegenschaften mit 31 Mietwohnungen erstbezogen. Derzeit ist eine weitere Bauetappe mit vier Mehrfamilienhäusern mit 83 Mietwohnungen im Gang. Die Lage dieser Überbauung ist vorteilhaft mit dem naheliegenden Sportzentrum, mit Aareanstoss und ÖV-Anschluss sowie der Zentrumsnähe.

Dieses Beispiel verdeutlicht ein Hauptmerkmal in der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt: Entscheidend ist vor allem der Standort. Und damit punktet der Kanton mehrfach. Immer mehr Auswärtige nehmen das Pendeln zur Arbeit in Kauf und profitieren im Gegenzug von günstigem Wohnraum auf Miet- oder Kaufbasis. Das wiederum dürfte vor allem der Stadt und Region Olten zu Gute kommen. Die Dreitannenstadt bildet das «Drehkreuz» auf der Schiene und Strasse.

Zahlen und Fakten zum Immobilienmarkt Kanton Solothurn

Jeder dritte Haushalt im Einfamilienhaus*	
Mehrfamilienhäuser	49,4%
Einfamilienhäuser	34,0%
Wohngebäude mit Nebennutzung	13,1%
Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung	3,5%

Zwei Drittel bewohnen 3- oder 4-Zimmer-Wohnung*	
1-Zimmer-Wohnungen	4 337
2-Zimmer-Wohnungen	12 714
3-Zimmer-Wohnungen	33 186
4-Zimmer-Wohnungen	55 642
5-Zimmer-Wohnungen	27 241
6-Zimmer-Wohnungen +	1 679
Total Wohnungen	**134 799**

Anzahl Gebäude*	
Total	68 377
davon reine Wohngebäude	59 167

*Erhebungen aus dem Jahr 2016.

77,6% heizen mit Öl oder Gas	
Heizöl	73 074
Gas	29 813
Wärmepumpe	13 921
Holz	6 789
Elektrizität	5 794
Andere	3 145

Erhebung aus dem Jahr 2015.

In der Region Olten verläuft die Bautätigkeit etwas entspannter

In der Region Olten verläuft die Bautätigkeit etwas entspannter, wie Rolf Schmid von der Wirtschaftsförderung Region Olten auf Anfrage bestätigt. Es werde gebaut, aber kaum intensiver als an anderen Orten. Deshalb bewertet er die Gefahr von einem höher werdenden Leerwohnungsbestand nicht als gross. Hingegen bestätigt Schmid die These, dass Olten als Drehscheibe im öffentlichen und privaten Verkehr Pendler anzieht. «Wir spüren, dass vor allem qualifizierte Arbeitskräfte sich in der Region niederlassen und in Zürich, Bern oder Basel arbeiten. Der Standort ist attraktiv und erschwinglich für Familien und Wohneigentum.» Ausserdem verfüge die Stadt und Region noch über genügend Baulandreserven, erklärt Rolf Schmid abschliessend.

Indizes Schweiz

38,2 Prozent beträgt im Schnitt die Wohneigentumsquote in der Schweiz. An der Spitze steht das Wallis mit 56,8, knapp gefolgt vom Kanton Jura mit 55 Prozent. An dritter Stelle liegt Appenzell-Innerrhoden mit 54,5 und bereits auf Platz vier der Kanton Solothurn mit 51,15 Prozent. Ganz am Schluss der Rangliste befindet sich Basel-Stadt mit mickrigen 16 Prozent Wohneigentumsanteil.

70,1 Prozent beträgt der Wohneigentumsanteil in der EU. Für den hohen Prozentsatz sind vor allem die Ostblockstaaten mit einem Anteil von zum Teil über 90 Prozent verantwortlich. Die Nachbarländer der Schweiz – Italien (73), Frankreich (64), Österreich (57) und Deutschland (52,4 Prozent) – liegen alle klar über dem gesamtschweizerischen Durchschnitt.

1768 Franken kostet durchschnittlich eine Vierzimmer-Wohnung in Zürich. Günstiger ist es bei uns im Mittelland: 1336 Franken. In der Schweiz bezahlt man für eine Vierzimmer-Wohnung durchschnittlich 1517 Franken.

Gewusst? Über 50 Prozent aller Mietwohnungen in der Schweiz gehören Privatpersonen. Werden die Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen dazu gezählt, steigt die Zahl sogar auf 70 Prozent.

28 Milliarden Franken werden jährlich für den Erhalt von Wohnbauten und wertvermehrende Investitionen aufgewendet. 70 Prozent dieser Investitionskosten entfallen auf die energetische Sanierung der Gebäudehüllen und Heizanlagen.

Droht eine Immobilienblase?
Fast 30 Jahre ist es her seit der letzten Immobilienblase in der Schweiz, vor allem auch im Kanton Solothurn. Die nach wie vor tiefen Zinsen scheinen wie ein Damoklesschwert über der Branche zu liegen. Mitte September meldeten die Medien eine steigende Nachfrage nach Wohneigentum. Im Swiss Real Estate Datapool (SRED) wird die Anzahl vergebener Hypotheken für Eigenheime der Credit Suisse, UBS und der ZKB erfasst. Im Gegensatz zu 2017 (Stagnation) weisen die Zahlen für die Periode von Juli 2017 bis Juni 2018 ein deutliches Wachstum von acht Prozent aus. Die Angst vor einer Immobilienblase wie 1990, die noch immer wie ein Schreckensgespenst in den Köpfen der Solothurner herumschwirrt, scheint unbegründet. Überbauungen mit Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum werden in der Regel erst erstellt, wenn die Hälfte der Objekte ab Plan verkauft werden konnten. Dieser wichtige Sicherungsmechanismus schützt den Eigenheimmarkt vor einer Überproduktion und der Bildung von Immobilienblasen.

Weitere Gefahren
Eine starke Bautätigkeit mindert die Landreserven und sorgt zwangsläufig für eine Verdichtung nach innen. Das entspricht der neuen Raumplanungspolitik und von daher gesehen ist es richtig, wenn nicht in die Breite, sondern in die Höhe gebaut wird. Der hohe Leerstand beim Wohnungswesen ist nicht nur eine Folge der überproportionalen Zunahme von Neubauten. Ein Faktor sind ältere Liegenschaften: Diese sind zum Teil schlecht unterhalten, sie weisen einen ungenügenden Standard auf und die Mietpreise sind vergleichsweise nicht viel tiefer als jene für Wohnraum mit einem modernem Ausbaustandard.

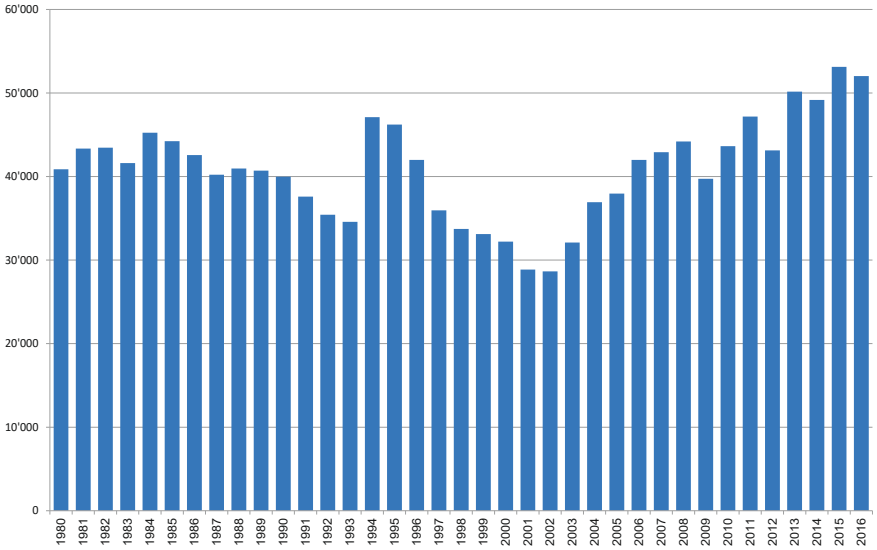
Nicht immer Schritt halten mit dem Bauboom vermag der Verkehr. Das wird besonders deutlich im Raum Solothurn. In Zuchwil fordert die Industrieansiedlung neben dem zusätzlich geschaffenen Wohnraum mit einem höheren Verkehrsaufkommen in alle Richtungen ihren Tribut. Die Gemeinde ist sich dieser Tatsache bewusst. Geplant seien, so Gemeindepräsident Stefan Hug, neue ÖV-Verbindungen in die erschlossenen Quartiere. Auf der anderen Seite soll der zweispurige Durchgangsverkehr mit einem so genannten Tropfenkreisel vor Solothurns Stadtgrenze besser kanalisiert werden. Ausserdem hofft man auf eine weitere Zufahrt auf die A1 in Luterbach (Ostspange). Dieses Vorhaben werde aber, so Hug, frühestens in zehn Jahren spruchreif.

Das täglich hohe Verkehrsaufkommen auf Land- und Nationalstrassen ist nicht nur eine Folge des Baubooms, sondern der nicht sehr weitsichtigen Strassenplanung.

Anzeige

COMP-SYS
0 Probleme. 1 Lösung.
UND
SAP Business One

Beobachtungen im Wohnungsmarkt



Immobilien als Alternativen zu Aktien und Obligationen: Nach einer Baisse um die Jahrtausendwende erreichte die Anzahl neu erstellter Wohnungen in den letzten Jahren Rekordhöhen. Allein in den Jahren 2015 und 2016 wurden in der Schweiz mehr als 50 000 neue Einheiten (Eigentum und Miete) gebaut.

Bauboom

In der Leerwohnungsziffer sind Miet- und Eigentumswohnungen enthalten. Während sich bei Eigentumswohnungen Angebot und Nachfrage in etwa die Waage halten, werden seit 2009 regelmässig zu viele Mietwohnungen gebaut. 2017 wurden schweizweit über 27 000 Mietwohnungen baubewilligt, 3000 Wohnungen waren es im Kanton Solothurn, während das Bevölkerungswachstum weniger als 2000 Personen betrug.

Düstere Aussichten

Bewilligt wurden die Wohnungen vermehrt in Agglomerationen – hier ist die Bautätigkeit schweizweit seit 2015 um rund 35 Prozent gestiegen. Unter anderem wird deshalb für den Kanton Solothurn ein Wohnungszugang erwartet, der den durchschnittlichen Jahresbedarf der letzten Jahre übersteigt. Das heisst, die Leerstände werden 2018 weiter zunehmen.

Rückläufige Zuwanderung

Um zwölf Prozent ging die Nettozuwanderung letztes Jahr zurück. Dieser Trend zeichnet sich seit vier Jahren ab und beeinflusst die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt – nicht betroffen davon sind die fünf Grosszentren. Diese weisen sogar eine steigende Nettozuwanderung im Vergleich zum Vorjahr auf, vor allem Basel und Genf. Von einer Nachfrageflaute auf dem Mietwohnungsmarkt ist hier daher wenig zu spüren. Doch während Zuwanderer primär die Grosszentren ansteuern, suchen umzugswillige Haushalte vermehrt das Weite, das Ländliche also, vor allem, wenn es sich in Pendeldistanz zu grösseren Städten befindet. Das Motiv dieser Umzüge liegt aber häufig im Erwerb von Wohneigentum, so dass diese Umzüge den Mietwohnungsmarkt weniger tangieren.

Absorption

Waren in den letzten Jahren rund 0,2 bis 0,3 neugebaute Mietwohnungen pro Zuwanderer nötig, um diese zu absorbieren und damit eine stabile Entwicklung der Leerstände zu gewährleisten, lag die Quote letztes Jahr bei rund 0,56. Das Resultat: Die Leerwohnungsziffer stieg schweizweit auf knapp 2,3 Prozent. Die anhaltend hohe Bautätigkeit kombiniert mit einem nur leichten Anstieg der Nachfrage, dürfte die Leerstandsquote erneut erhöhen.

Einfluss der Konjunktur

Nicht aufhalten, aber etwas bremsen könnte den wachsenden Leerwohnungsstand der sich abzeichnende wirtschaftliche Aufschwung. Steigt die Wirtschaftsaktivität, werden mehr Stellen geschaffen – das erhöht die Attraktivität für Zuwanderer (allerdings je nach Lage in den Herkunftsländern). Auch innerhalb der Schweiz werden mehr Wohnungen nachgefragt, etwa wenn ein «Pied-à-terre» am Arbeitsort zugemietet wird oder wenn Kinder das Elternhaus früher verlassen. Tendenziell werden ausserdem grössere Wohnungen an attraktiven Lagen mit besserem Ausbaustandard nachgefragt, da mit steigendem Einkommen die Wohnausgaben steigen.

Baukosten im Durchschnitt

Die Baukosten für eine durchschnittliche Mietwohnung belaufen sich heute (gemeinschaftlich genutzte Flächen eingerechnet) durchschnittlich auf rund 350 000 Franken, das ist rund 20 Prozent unter dem Kostenniveau einer Eigentumswohnung. Wobei auch hier regionale Unterschiede auszumachen sind: Während im Kanton Zug der Bau einer Mietwohnung rund 550 000 Franken kostet, liegt sie im Kanton Jura bei 280 000 Franken. Der Kanton Solothurn befindet sich knapp unter dem Durchschnitt von 350 000 Franken.

Dauer der Vermietung

Auch lange Insertionszeiten deuten darauf hin, dass die Vermarktung von Mietwohnungen anspruchsvoller geworden ist. 2017 war ein Mietwohnungsinserat durchschnittlich 40 Tage online – neun Tage länger als im Zehnjahresdurchschnitt. Besonders schwierig präsentiert sich die Lage in ländlichen Gemeinden. Das Überangebot rückt immer näher an die Zentren, tangiert sie aber noch nicht.

Leerstand bei Neuwohnungen

Unter den knapp 65 000 Wohnungen, welche am 1. Juni 2017 leer standen, waren 10 000 Neubauwohnungen (ab 2015 fertig gestellt). Insgesamt dürften rund elf Prozent betroffen sein (Eigentum und Miete). In einigen Regionen stehen besonders viele Neubauwohnungen leer – unter anderem in Olten. In anderen Regionen scheinen Neubauprojekte trotz hoher Mietwohnungsleerstände gute Chancen zu haben (Beispiele: Aaretal, Laufental).

Grössere Anstrengungen

Immer mehr Vermieter greifen zu Gratis-Monatsmieten oder Gutscheinen, um Mietwohnungen erfolgreich zu vermitteln. Immer öfter werden Wohnungen auch zu tieferen Mieten neu inseriert. Das war letztes Jahr bei über vier Prozent der Inserate der Fall, Tendenz steigend. Gleichzeitig nimmt die Zeitspanne deutlich ab, innerhalb der eine Senkung vorgenommen wird. Die Credit Suisse geht deshalb über alle Regionen hinweg von einer Abschwächung des Mietpreiswachstums um rund ein Prozent aus.

Quellen: Bundesamt für Statistik, HEV Schweiz. Credit Suisse, Schweizer Immobilienmarkt 2018, «Konjunktur kommt wie gerufen» (Februar 2018).

›Purexa

Facility Services
Homecare Management
Lifestyle Services

Ordnung und Sauberkeit bedeuten Sicherheit und Lebensqualität.

Purexa Facility Services.

Purexa GmbH
Kürzestrasse 20
4562 Biberist
Telefon 032 672 49 43
Fax 032 672 27 21
purexa@bluewin.ch
www.purexa.ch

Reinigung

Eine der Kernkompetenzen ist die professionelle Reinigung. Wir gliedern in folgende Aufgabenfelder:

- Unterhaltsreinigungen
- Neu- und Umbaureinigungen
- Fassadenreinigungen
- Spezialreinigungen Bodenbeläge
- Tatortreinigungen
- Räumungen / Entsorgungen

Unterhalt

Dieser Bereich umfasst Dienstleistungen zum Erhalt und zur Benützung von Gebäuden und Aussenanlagen:

- Hauswartung
- Unterhalt Gartenanlagen
- Park- und Aussenflächen
- Winterdienst
- Störungsdienst
- Instandhaltung
- Entsorgung

Homecare

Das Rundum-sorglos-Paket für Ihr Zuhause:

- Übernahme von Reinigungsarbeiten
- Haushaltsarbeiten wie Waschen, Bügeln, Flicken
- Gartenarbeiten wie Rasen mähen, Sträucher schneiden, Winterdienst usw.
- Hilfe beim An- und Auskleiden, Pedicure
- Einkaufen und Zubereiten von Mahlzeiten
- Betreuung von Haustieren
- Betreuung und Ausflüge zur Entlastung von Angehörigen
- Begleitung bei der Hin- und Rückfahrt in die Ferien
- Begleitung zum Arzt, beim Spaziergang, Einkaufen, zum Coiffeur oder zur Kosmetik
- Unterstützung in administrativen Belangen oder Steuererklärungen
- Hilfe bei Problemen mit Fernsehen, mobiler Telefonie und IT
- Auflösung von Haushalten

Unterhaltsreinigung.
Individuelle Outsourcing-Konzepte mit hoher Verfügbarkeit.

P. Sonderegger AG
Facility Services, Dorfstrasse 19, 4612 Wangen bei Olten
Telefon 062 205 10 50, Fax 062 205 10 51
info@p-sonderegger.ch, www.p-sonderegger.ch

Sonderegger
Sicher sauber. Seit 1965.

«Wir brauchen nur noch eine einzige Software im Büro: BusPro.»

Peter Schmuck, Pool und Sauna Schweiz GmbH
Beratung, Handel und Service für Pools und Sauna

Adress- und Kontaktverwaltung • Dokumentenablage • Fibu • Lohn • Einkauf • Lager
Auftrag • Rechnung • Debitoren • Kreditoren • Onlineshop • App

Gratis-Fibu, Demo & Infos: www.buspro.ch

Genial einfach – einfach genial!

BusPro
Das Business-Programm

Tom Schär, Dipl. Steuerexperte

Ihr Spezialist für:

- Unternehmensnachfolgen
- Umstrukturierungen
  (Fusion, Spaltung, Vermögensübertragung etc.)
- Umwandlung Einzelfirma in Juristische Person
- Steuerberatung bezüglich Immobilien
- Pensionierungsplanungen

schaertax
Obere Steingrubenstrasse 6 I 4500 Solothurn
Tel 032 622 22 72 I www.schaertax.ch

Für alle Branchen – zentral – mobil - modular – effizient.

www.officecockpit.ch

Claudia Lüscher
Geschäftsführerin
OfficeCare AG

Word, Excel, PP, PDF, Adressen u.v.m. - alles direkt im officeCockpit

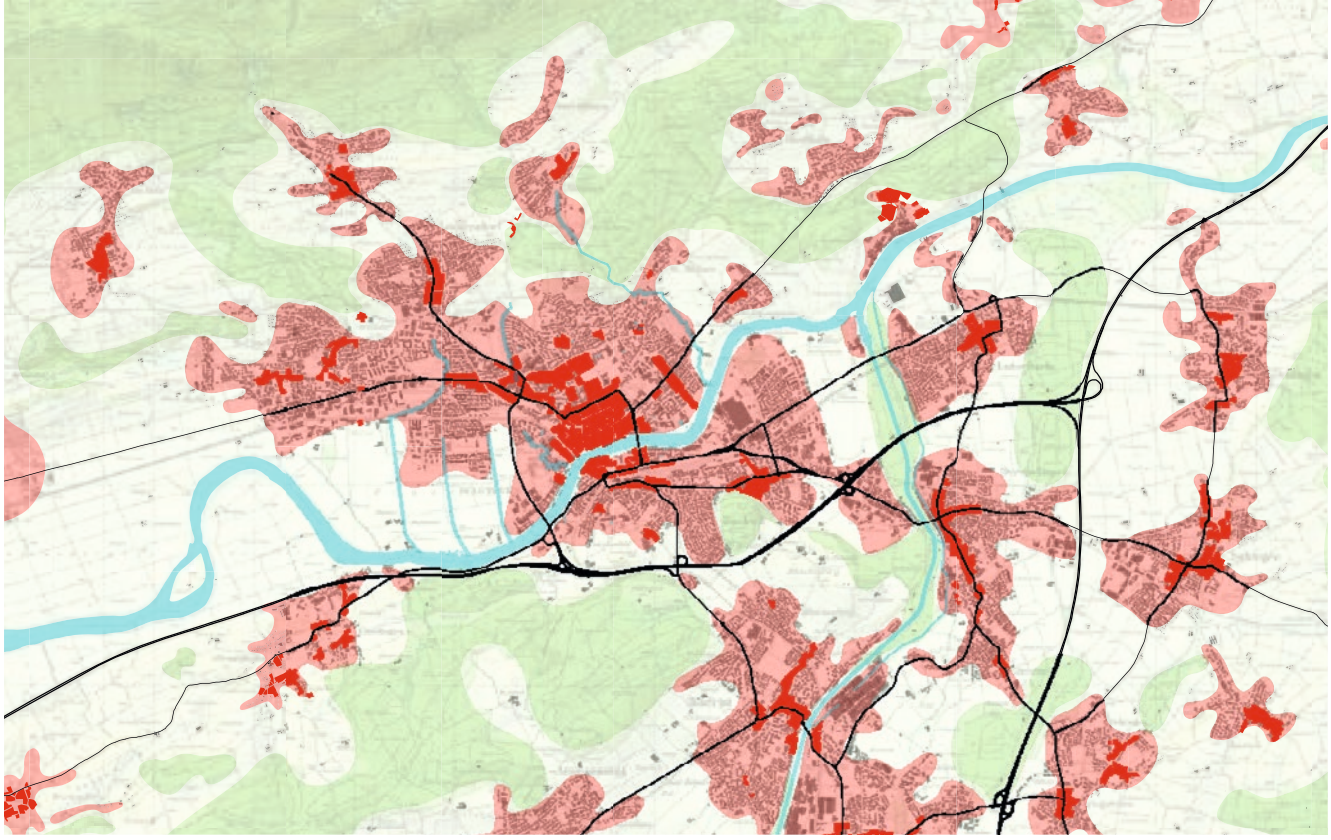
officeCockpit basiert auf Standard Office, keine Zusatzlizenzen

modular - praxisnah - einfach in der Bedienung

Ihr Corporate Design direkt aus dem officeCockpit

Protokoll-Tool - Abkürzungs-Tool
Bilder-Tool - Zeugnis-Tool
Collaboration - u.v.m

OFFICE CARE AG
OFFICE CARE AG
Werkstrasse 14, 3428 Wiler, T 032 675 06 66, www.officecare.ch



Aus der Broschüre zum Entwurf des neuen Räumlichen Leitbilds von Solothurn: Die Stadt Solothurn dokumentiert mit der Karte ihre Zentrumsfunktion für die Bewohnerinnen und Bewohner der angrenzenden und auch der weiter entfernt liegenden Gemeinden.

Unternehmen und Wirtschafts-verbände müssen ihre Anliegen und Interessen wahrnehmen

Seit dem 1. Mai 2014 gilt das neue Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) sowie die revidierte Raumplanungsverordnung. Voraussichtlich im November 2018 wird der Bundesrat den überarbeiteten Richtplan des Kantons Solothurn genehmigen. Auf Basis der neuen Grundlagen werden nun laufend die Ortsplanungen revidiert. Will die Wirtschaft raumplanerisch handlungsfähig bleiben, muss sie dabei genau hinschauen und den Behörden und der Bevölkerung die Vorteile, Bedürfnisse und Anliegen von ortsansässigen Industrie-, Handels- und Dienstleistungen aufzeigen.

Daniel Probst

Seinen Ursprung hat das neue Raumplanungsgesetz als Gegenvorschlag zur «Landschaftsinitiaitve», welche unter anderem verlangte, baureife Zonen während zwanzig Jahren einzufrieren. Mit Ausnahme des Kantons Wallis stimmten alle Kantone für das RPG. Der Kanton Solothurn nahm es mit 69,5 Prozent klar an. Nur in beiden Basel, in Zug und Zürich war der Anteil an Ja-Stimmen höher.

Kantonaler Richtplan muss bis Mai 2019 genehmigt sein

Ziele des neuen Gesetzes sind ein sorgsamer Umgang mit dem Boden, eine massvolle Festlegung von Bauzonen und die Schaffung von kompakten Siedlungen. Der bisherige Verbrauch von Kulturland soll eingedämmt und hohe Kosten für die Erschliessung sollen vermieden werden. Die Vorgaben haben die Kantone umzusetzen. Sie müssen in ihren Richtplänen aufzeigen, wie die künftige Raumentwicklung erfolgen soll.

Der gemäss den neuen gesetzlichen Vorgaben überarbeitete Richtplan des Kantons Solothurn wurde am 12. September 2017 nach einer breiten Vernehmlassung durch die Regierung beschlossen und dem Bundesrat zur Prüfung vorgelegt. Das 270 Seiten starke Werk bestimmt, wie und wo sich der Kanton in den nächsten 25 Jahren entwickeln soll, wo künftig Arbeitsplatzzonen entstehen, wie die Mobilität organisiert und die Energieversorgung sichergestellt werden kann.

Die Antwort von Bundesbern wird demnächst erwartet. Spätestens im Mai 2019 muss das ganze Geschäft abgeschlossen sein. Andernfalls verfügt Bundesbern ein Moratorium und der Kanton Solothurn darf keinen Quadratmeter Bauland mehr einzonen.

Bundesrätliches Versprechen über Flexibilität und Augenmass

Obwohl sich das RPG und die Richtpläne wie Masterpläne über die künftige Entwicklung der Schweiz lesen, bleibt

die Raumplanung gemäss Artikel 75 der Bundesverfassung Mittel zum Zweck und steht nicht über, sondern gleichberechtigt neben anderen Bestimmungen. So werden in Artikel 94 der Bundesverfassung Bund und Kantone auch angehalten, für günstige Rahmenbedingungen für die private Wirtschaft zu sorgen. Widersprechen sich demnach Raumplanungsvorgaben und wirtschaftliche Interessen, ist eine Interessensabwägung vorzunehmen.

So haben sich damals nach Ergreifen des Referendums gegen das neue RPG die Wirtschaft und die meisten kantonalen Behörden auf das Versprechen des Bundesrates verlassen, wonach die neuen Bestimmungen mit Flexibilität und Augenmass angewendet werden sollen. Im Kanton Solothurn gibt es genug Raum für die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft. Es gilt diesen Raum nur richtig zu nutzen.

Kanton Solothurn muss weiterwachsen können

Die Stossrichtung des kantonalen Richtplans ist klar: Der Kanton Solothurn hat für die nächsten 15 Jahre genügend grosse Bauzonen. Einzonungen sind schwierig und nur noch in Ausnahmefällen möglich. Immerhin sind auch keine grosse Auszonungen zu erwarten. Der Richtplan will das verdichtete Bauen fördern und so die Zersiedelung stoppen. Olten, Grenchen und Solothurn gelten als Hauptzentren des Kantons. Entwicklungsmöglichkeiten sieht der Kanton nur noch an ausgewählten Schwerpunkten.

Trotzdem muss der Kanton Solothurn weiterwachsen können. Quantitativ und qualitativ. Es braucht genug Arbeitszonen für die Entwicklung von bereits ansässigen Firmen. Und es braucht freie Flächen für die Ansiedlung von neuen Firmen. Die bedarfsgerechte Festlegung von Bauzonen und die Schaffung von Handlungsspielräumen dürfen nicht zu kurz kommen.

Nicht nur die Wirtschaft braucht Fläche, um sich weiter entwickeln können. Ein Mangel herrscht im Kanton Solothurn auch an attraktivem Wohnraum. Verdichtung nach Innen ist gut, aber die Raumplanung muss sich auch an besonders attraktiven Lagen für Landhauszonen und locker bebauten Einfamilienhauszonen weiterhin offen zeigen. Sonst wird es schwierig, gute Steuerzahler, welche der Kanton dringend nötig hat, halten oder anziehen zu können.

Innovative Wirtschaft braucht genügend Flächen für Entwicklung

Eine Herausforderung für die Raumplaner ist die Berechnung des Flächenbedarfs für das Arbeiten. Aus Mangel an verlässlichen statistischen Angaben wird dieses an das prognostizierte Bevölkerungswachstum gekoppelt und mittels einer vorgegebenen Arbeitsplatzdichte berechnet. Das ist eine Hilfskonstruktion. Denn je nach Konjunktur, Pendlersaldo, Entwicklung von Technologien, Branchenmix, Arbeitsprozessen oder Arbeitsgewohnheiten kann der Flächenbedarf von Unternehmen in Zukunft stark variieren.

Viele Unternehmen werden aufgrund des internationalen Konkurrenzdrucks und des hohen heimischen Lohnniveaus zu immer stärkerer Automation gezwungen. So werden für den gleichen Ausstoss pro Mitarbeitenden immer mehr und grössere Maschinen und Produktionsfläche benötigt. Hinzu kommt die innenpolitische Herausforderung, dass durch den demografischen Wandel und die Beschränkung der Zuwanderung die gleiche Arbeit künftig mit weniger Personal getätigt werden muss. Die Digitalisierung bietet hier entsprechende Chancen.

Dank des hervorragenden Ausbildungsstands und des hohen Innovationsgrades ist die hiesige Wirtschaft für diese Herausforderungen sehr gut gewappnet. Sie eignet sich bestens für anspruchsvolle und hoch automatisierte Produktionsanlagen oder neuartige digitale Lösungen.

Pragmatische Solothurner Raumplaner verdienen Unterstützung

Die Raumplaner des Kantons Solothurn sind sich dieses Problems dank regelmässigem Austausch mit den Wirtschaftsverbänden durchaus bewusst. So wurden im Richtplan Möglichkeiten zur Weiterentwicklung von Firmen geschaffen und auf allzu strenge Dichtevorgaben wurde verzichtet.

Es bleibt zu hoffen, dass das Bundesamt für Raumentwicklung die regionalen Gegebenheiten berücksichtigt und die pragmatische Sichtweise des Kantons Solothurn unterstützt. Gegebenenfalls darf der Bund an seine Versprechen bezüglich Augenmass und Flexibilität erinnert werden. Denn eine raumplanerisch geforderte, zu starke Erhöhung der Arbeitsplatzdichte würde sich für den Industriestandort Solothurn schädlich auswirken.

Die Schweiz und der Kanton Solothurn haben als Wirtschaftsstandort eine Riesenchance, Industrie- und Dienstleistungsarbeitsplätze mit Wertschöpfungspotenzial zu halten oder sogar aus Billiglohnländern zurückzuholen. Aber nur, wenn wir uns nicht selbst ein Bein stellen und realitätsferne Dichtevorgaben in Arbeitszonen machen.

Unternehmen und Wirtschaftsverbände sind gefordert

Nicht wenige Gemeinden tun sich schwer mit den neuen, restriktiveren Vorgaben in der Raumplanung. Im Zweifelsfall wird eine Gemeinde bei der Ortsplanungsrevision das noch zur Verfügung stehende Bauland eher für hochwertiges Wohnen als für das Gewerbe und die Industrie hergeben wollen. Der Druck auf die Arbeitszonen nimmt zu. Besonders augenfällig wird dies bei den sogenannten Umstrukturierungsgebieten. Umstrukturierungsgebiete sind Industrieareale, die ganz oder teilweise nicht mehr gebraucht werden und brach liegen. Investoren bevorzugen natürlich Neubaugebiete ohne Abbruchkosten und allfällige Altlasten.

Bevor eine Gemeinde neues Industrieland einzont, muss sie die Möglichkeiten für die Nutzung von Industriebrachen ausschöpfen. Der Richtplan ermöglicht den Gemeinden, neben Nutzungen für die Industrie und das Gewerbe auch Flächen für Wohnen, Freizeit und Kultur zu freizumachen.

Die lokalen Unternehmen sind zusammen mit den kantonalen und regionalen Gewerbe-, Industrie- und Handelsvereinen also gefordert, bei Ortsplanungsrevisionen genau hinzuschauen und sich dafür einzusetzen, dass auch mit den neuen raumplanerischen Grundlagen eine grösstmögliche Handlungsfreiheit für die Wirtschaft und das Gewerbe erhalten bleibt.

Der Bevölkerung und den Behörden sind die Anliegen und Bedürfnisse, besonders aber auch die Vorteile von in der Gemeinde ortsansässigen Industrie- und Gewerbebetrieben aufzuzeigen. Dazu gehören neben dem Angebot von Arbeitsplätzen und dem Bezahlen von Steuern auch soziokulturelle Engagements in der Region und ein aktives Einbringen in die lokale Politik.

Wir sind Ihre Partner für Recht

KSC
Kaiser • Strub • Simmen • Cattin

Auf uns können Sie bauen.

KSC Rechtsanwälte und Notare
Grenchen – Solothurn – Olten | **www.ksc-law.ch**

KMU Partner
BEKB | BCBE

BEKB | BCBE

Umnutzung von Industriebrachen im Kanton Solothurn

Im Kanton Solothurn gibt es verschiedene grossflächige Industriebrachen, welche einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen: Attisholz (Riedholz), Papieri (Biberist), Riverside (Zuchwil), Bosch (Zuchwil), Swissmetal (Dornach) oder von Roll (Breitenbach). Eine Übersicht über die grössten, spruchreifen Umnutzungsprojekte.

Usego-Areal Olten

Investor: Swiss Prime Site.
Nutzungsart: «Leben im Alter» mit einem Wohn- und Pflegezentrum sowie Alterswohnungen, Gewerbe- und Retailflächen sowie Parkierungsraum.
Arealgrösse: 13 160 Quadratmeter.
Nutzfläche: Rund 13 000 Quadratmeter Mietfläche (Usego-Altbau und Aldi, bestehend). Neu zusätzlich rund 16'000 Quadratmeter.
Investitionsvolumen: Rund 50 Millionen Franken in drei Etappen.
Fertigstellung: 2021 bis 2029.

Attisholz Nord

Investor(en): offen.
Total Fläche: 220 000 Quadratmeter.
Nutzung: 1200 Wohnungen sowie Dienstleistungen, Gewerbe, Verkauf (40 000 Quadratmeter).
Kernareal: 170 000 Quadratmeter; Gehöft und Landwirtschaftszonen: zirka 330 000 Quadratmeter.
Investitionsvolumen: 900 Millionen Franken.
Fertigstellung: 2045.

Papieri Biberist

Investor: HIAG.
Nutzungsart: Industrie, Gewerbe, Büro, Freizeit, Wohnen.
Total Fläche: 310 000 Quadratmeter.
Projektierte Nutzfläche: 160 000 Quadratmeter. Dienstleistung: 25 000 Quadratmeter. Verkauf, Kultur, Freizeit, Sport: zirka 10 000 Quadratmeter. Wohnen: zirka 40 000 Quadratmeter (rund 250 bis 300 Wohnungen).
Investitionsvolumen: 350 bis 350 Millionen Franken.
Geplante Fertigstellung: 2035 bis 2040
Bereits heute eingemietete Unternehmen: IT-, Forst-, Recycling- und Baubranche; Handwerksbetriebe, Konzerne, Vereine und vereinzelte Privatpersonen.

Areal Weiden Dornach

Investor: HIAG.
Nutzungsart: Gewerbe, Dienstleistung, Kultur, Freizeit, Wohnen.
Projektierte Nutzfläche: Dienstleistung: zirka 40 000 Quadratmeter (600 bis 900 Arbeitsplätze). Verkauf, Kultur, Freizeit: zirka 3000 Quadratmeter. Wohnen: zirka 90 000 Quadratmeter (rund 700 bis 900 Wohnungen).
Investitionsvolumen: 400 bis 500 Millionen Franken.
Geplante Fertigstellung: 2035 bis 2040
Bereits heute eingemietete Unternehmen: Metallverarbeitungsunternehmen, vereinzelt KMU aus der Baubranche, Handwerker.

«Am Jurasüdfuss stimmt das Preis-Leistungsverhältnis für Wohneigentum und Mietobjekte»

Kein rundes, aber ein stolzes Jubiläum: Der SVIT Solothurn feiert sein 45-jähriges Bestehen. «Unsere Mitglieder stehen täglich im Markt und garantieren eine kompetente Betreuung in allen Immobilienbereichen», sagt Marcel Linder, der Präsident der Solothurner Sektion des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft.

Joseph Weibel (Text), Bernhard Strahm (Fotos)

Herr Linder, das Logo des «SVIT» sieht man immer wieder in Immobilienanzeigen mit Miet- oder Verkaufsobjekten. Aber in vielen Inseraten fehlt diese Kennzeichnung. «SVIT» verkörpert das CI der Immobilienbranche. Warum wird das in Werbeauftritten nicht konsequent durchgesetzt?
Marcel Linder: Wenn Mitglieder des SVIT in ihren Werbebotschaften auf dieses Qualitätssiegel verzichten, so ist das bedauerlich. Andererseits ist es so, dass längst nicht alle Immobilienvermarkter Mitglied des SVIT sind und deshalb dieses Qualitätssiegel auch nicht für ihre Zwecke benutzen dürfen. Zudem haben einzelne Mitgliederfirmen ihre eigenen CI-Richtlinien, welche zum Teil die Verwendung einschränken oder gar verbieten.

Was zeichnet Mitglieder des SVIT in besonderem Masse aus?
SVIT-Mitglieder garantieren eine kompetente Betreuung in der Bewirtschaftung, der Bewertung und der Vermarktung von Immobilien. Die Mitgliedschaft ist an bestimmte Bedingungen geknüpft. Unter anderem wird eine praxisorientierte Ausbildung, sei es als diplomierter Immobilientreuhänder oder auch in einem speziellen Fachgebiet, ebenso vorausgesetzt wie eine mehrjährige Praxis. Ein SVIT-Mitglied repräsentiert nach aussen die Branche und 2000 Mitglieder schweizweit.

«Die Leerwohnungsziffer dürfte im Kanton Solothurn real noch höher sein. 2,9 Prozent sind nur die halbe Wahrheit»

SVIT Solothurn feiert sein 45-Jahre-Jubiläum. Mit knapp 70 Mitgliedern gehört die Mitgliederorganisation zu den Kleinen unter den zehn Schweizer Organisationen. Hat SVIT Solothurn schon einmal eine Fusion mit einer benachbarten Organisation in Betracht gezogen?
Der Immobilienmarkt ist sehr dynamisch und weist regional zum Teil markante Unterschiede auf. Die Solothurner Immobilientreuhänder kennen ihre Szene, auch über ihre Region hinaus. Es macht also durchaus Sinn, wenn wir als kleine Organisation weiterhin unsere Eigenständigkeit bewahren.

Der SVIT in Kürze

Das Kürzel SVIT steht für «Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft». Der Verband besteht aus zehn regionalen Mitgliederorganisationen und fünf eigenständigen Fachkammern. Die rund 2000 Mitglieder unterstellen sich einem Ehrenkodex, sie verpflichten sich zu einer seriösen Geschäftstätigkeit innerhalb der Bereiche Bewirtschaftung, Verkauf, Beratung, Entwicklung und Bewertung von Immobilien. Der SVIT Solothurn ist eine der zehn Mitgliederorganisationen und zählt aktuell 70 Mitglieder. Die Immobilienwirtschaft schafft in der Schweiz ein wichtiges Wertevolumen: Sie unterhält 37 700 Vollzeitstellen und generiert 100 Milliarden Franken Bruttowertschöpfung sowie 12,4 Milliarden Steuergelder. Die SVIT Swiss Real Estate School sorgt für die Aus- und Weiterbildung in der Immobilienwirtschaft. Die Schule hat einen Marktanteil von knapp 80 Prozent.

www.svit.ch

In den letzten Wochen war der Immobilienmarkt vermehrt wieder Thema in den Medien. Durch die intensive Bautätigkeit stieg die Zahl der leeren Mietwohnungen deutlich an. Der Kanton Solothurn verzeichnet wie letztes Jahr schweizweit die höchste Leerwohnungsziffer. Gleichzeitig ziehe die Nachfrage nach Wohneigentum an, meldete die NZZ Mitte September.
Wie gehen Sie mit der hohen Leerwohnungsziffer von knapp drei Prozent im Kanton Solothurn um?
Die Leerwohnungsziffer dürfte im Kanton Solothurn real noch höher sein. 2,9 Prozent sind nur die halbe Wahrheit. Die effektive Leerstandquote bei Mietwohnungen würde ich auf über vier Prozent beziffern.

Worauf führen Sie diese Differenz zurück?
Die Leerstandquote ist abhängig vom gesamten Wohnungsbestand. Mit einer Eigentumsquote von über 50 Prozent liegen wir beim Wohneigentum schweizweit im Spitzenfeld. Allerdings: Wenn mehr als jeder zweite Haushalt eine Eigentumswohnung oder ein Einfamilienhaus ist, so ist der Leerstand bei den Mietwohnungen wesentlich höher. Seit Jahren sind Investoren im Bau von neuen Mietliegenschaften aktiv und sorgen so einerseits für ein grosses Angebot an Neubauwohnungen und schaffen andererseits Konkurrenz für die Bestandesimmobilien.

Das heisst: Neue Wohnungen, die in der Regel wesentlich teurer sind als solche in bestehenden Liegenschaften, finden wesentlich schneller Abnehmer.
Das kann man durchaus so sagen. Die Attraktivität einer Neubauwohnung hängt nicht nur vom Preis und Ausbaustandard ab, auch der Standort ist ein ganz wichtiger Faktor. Neubauwohnungen an guter Lage finden meist rasch Mieter oder Käufer, dies auch zu recht hohen Preisen.

«Tendenziell sind die Mietpreise für Altbauwohnungen mit unterdurchschnittlichem Innenausbau eher hoch.»

Aber es ist ein Unterschied, ob ich für eine neue Viereinhalbzimmer-Wohnung, sagen wir 2500 Franken bezahle, oder aber eine in der Fläche vergleichbare Wohnung finde, für vielleicht gut der Hälfte dieses Mietzinses?
Die Differenz ist meistens nicht so gross, wie Sie diese aufzeichnen. Tendenziell sind die Mietpreise für Altbauwohnungen mit unterdurchschnittlichem Innenausbau eher hoch. Mangelnde Mietzinseinnahmen führen dann irgendwann in eine schwierige Situation. Der Anreiz für eine Sanierung fehlt, die Liegenschaft verliert weiter an Attraktivität und ist noch schwieriger zu vermieten.

Gibt es auch gute Beispiele?
Zum Glück gibt es Investoren, die nicht nur in neue, sondern auch in bestehende Bauten investieren und mit Grundrissveränderungen, Ausbauten von Balkonen und Terrassen sowie modernen Küchen- und Badbereichen für eine starke Aufwertung der Mietobjekte sorgen. Zusammen mit dem ausgewiesenen Immobilienprofi lassen sich meist gute Lösungen finden.

Es wird aber munter weiter gebaut!
Das ist richtig. Und daran wird sich so schnell nichts ändern. Institutionelle Anleger haben kaum Alternativen für andere oder bessere Geldanlagen und nehmen mögliche Leerstände in Kauf. Dass Neubauwohnungen unter dem Strich leichter vermietbar sind, ist auch eine Wohlstandserscheinung. Mit einem guten und sicheren Einkommen leistet man sich gerne eine teure Wohnung.

Man wird das Gefühl nicht los, dass vor allem in Ballungszentren und in urbanen Gebieten munter weiter gebaut wird, währenddessen ländliche Gegenden eher vernachlässigt werden.
Da bin ich anderer Meinung. In Raumplanungsprogrammen wird ländlichen Gebieten das Aussterben prophezeit. Die Menschen funktionieren aber anders, als es die Statistiker gerne hätten. Gerade junge Familien ziehen gerne aufs Land und schätzen die hohe Lebensqualität sowie die nach wie vor komfortable Situation im öffentlichen und auch individuellen Verkehr.

Die Bewirtschaftung von Mietliegenschaften ist Knochenarbeit für die Immobilienprofis, sagt man. Mit dem Verkauf von Wohneigentum lässt sich leichter Geld verdienen, das weiss man. Lassen sich Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen noch gut verkaufen?
Die Nachfrage nach Wohneigentum ist nach wie vor gut. Solange die Wirtschaftslage konstant ist und nahezu Vollbeschäftigung herrscht, so leistet man sich gutes Wohnen. Ausserdem stellen wir verstärkt Zuzug aus urbanen Gebieten fest, weil am Jurasüdfuss das Preis-Leistungsverhältnis stimmt. Ein freistehendes Einfamilienhaus in guter Qualität gibt es nach wie vor unter einer Million Franken. Ausserdem bietet das Mittelland schnelle Erreichbarkeit der urbanen Zentren in alle Richtungen.

«Wir werden in den Zentren nicht darum herum kommen, Wohnraum nach Innen zu verdichten, was auch im Sinne des neuen Raumplanungsgesetzes ist.»

Der Neubautätigkeit sind aber auch im Wohneigentumsbereich Grenzen gesetzt. Die überbaubaren Flächen werden immer kleiner. Was passiert dann?
Der Druck auf verfügbare Baulandreserven steigt, das ist richtig. Auf der anderen Seite sehen wir gute Beispiele, wie man Industriebrachen sinnvoll umnutzen kann. Ich denke an das Widi-Areal oder das Attisholz und im Industrie- und Gewerbebereich das Scintilla-Areal und die Papieri in Biberist. Im Raum Olten denke ich etwa an das Bifang-Quartier, das Usego- oder Stirnimann-Areal. Wir werden aber in den Zentren nicht darum herum kommen, Wohnraum nach Innen zu verdichten, was auch im Sinne des neuen Raumplanungsgesetzes ist.

Sie sagen, dass der Verkauf von Wohneigentum nach wie vor auf Kurs ist. Auf der anderen Seite sind die Finanzierungsbedingungen der Banken wesentlich restriktiver geworden. Sind die Auswirkungen davon noch nicht spürbar?
Dieser Prozess hat schon vor einiger Zeit eingesetzt und sich zwischenzeitlich wieder normalisiert. Die Banken sind nach wie vor bereit, Eigentum zu finanzieren, aber mit klaren Spielregeln. Auf der Verkaufsseite heisst das: Anstelle von zehn Interessenten für ein Objekt, sind es heute die Hälfte. Wir als Immobilientreuhänder tragen auch eine Verantwortung für unsere Kunden und sind dazu verpflichtet, mögliche Risiken vor den Verkaufsreiz zu stellen.

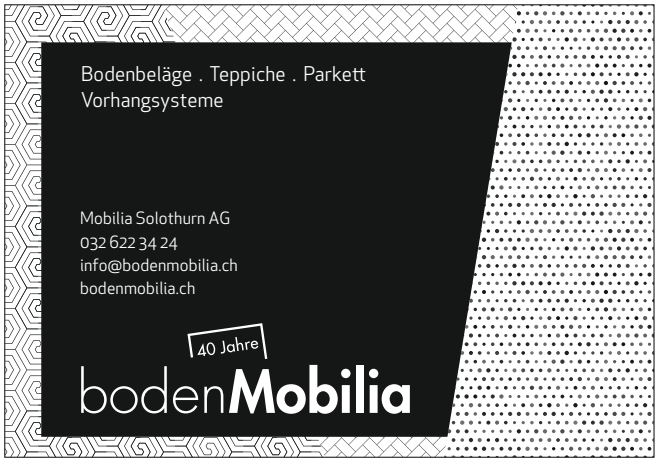
Auch wenn die Solothurner Bevölkerung nicht unbedingt das Volk von Mietern ist, wie der gesamtschweizerische Schnitt (37 Prozent Eigentümer, 63 Prozent Mieter, Anmerkung der Redaktion) vermuten lässt, liegt die Hauptarbeit bei vielen Ihrer SVIT-Mitgliedern in der Bewirtschaftung von Immobilien. Welches sind die grossen Herausforderungen für Ihre Branche?
Der Druck auf die Bewirtschafter wird mit zunehmenden Leerständen noch grösser. Die Verwaltungshonorare sinken und die Forderungen der Kunden nehmen weiter zu. Diese sind zudem allgemein besser informiert, kennen den Markt und stellen Vergleiche an. Für uns heisst das, dass wir den Mieter nicht «nur» als Vertragspartner, sondern vor allem auch als Kunden pflegen müssen.

Marcel Linder

Alter: 59.
Beruf: Eidg. Dipl. Immobilientreuhänder.
Heutige Funktion: Leiter Immobilientreuhand BDO AG, Präsident SVIT Solothurn.
Was er mag? «Ordnung, Zuverlässigkeit, Familie, Natur.»
Was er nicht mag? «Unnötigen Ärger, Spanferkel …»

Anzeige

inlingua®
Ihre Experten für Sprachen



Wo man
für Unternehmen
viel unternimmt, bin ich
am richtigen Ort.

Am richtigen Ort.ch

Aargauische
Kantonalbank
Olten Gösgen Gäu

Die Entwicklung eines Gewerbeparks bedeutet Knochenarbeit

Grossflächig, zentral, verfügbar – andere Kantone träumen davon, Entwicklungsgebiete mit diesen Attributen in ihrem Portfolio zu haben. Frühere Industrieareale bieten dem Wirtschafsstandort Kanton Solothurn grosse Chancen. Beispielhaft dafür steht das saiag Business Center in Zuchwil.

Wirtschaftsförderung Kanton Solothurn

Kleiderbügel mit Doktorkitteln und OP-Hosen fliegen durch das saiag Business Center in Zuchwil. Die Zentralwäscherei der Solothurner Spitäler AG verarbeitet in den ehemaligen Bosch-Produktionshallen sechs bis sieben Tonnen Wäsche pro Tag.

Die Kleiderbügel mit den Doktorkitteln und OP-Hosen fliegen durch das saiag Business Center in Zuchwil. Die Zentralwäscherei der Solothurner Spitäler AG verarbeitet in den ehemaligen Bosch-Produktionshallen sechs bis sieben Tonnen Wäsche pro Tag. Seit Frühling 2018 sind der hochmoderne Maschinenpark und das intelligente Lagersystem der Zentralwäscherei in Zuchwil in Betrieb.

2012 hat die Sauser Immobilien AG das ehemalige, rund 22 000 Quadratmeter grosse Ostareal der Scintilla AG/Bosch gekauft – und in den vergangenen sechs Jahren zu einem dynamischen Gewerbepark entwickelt. Neben der Zentralwäscherei haben sich im saiag Business Center ein auf Mess- und Simulationstechnik spezialisiertes Unternehmen, ein technisches Labor der DePuy Synthes, ein Hersteller von Digitaldruckmaschinen, ein Crossfitcenter oder etwa ein grosses Rechenzentrum einquartiert.

Brachliegende Industriehallen mögen in der Kulturszene Charme versprühen. Bei potenziellen Investoren hingegen erfordern sie teilweise sehr viel Vorstellungsvermögen. Mit gezielten und

Die Rolle der Wirtschaftsförderung

Die Wirtschaftsförderung Kanton Solothurn verfolgt die Entwicklungen im Immobilienbereich und kennt die freien Gewerbe- und Industrieflächen im Kanton Solothurn sowie deren geplante Nutzungen und Ansprechpersonen. Sie ist in den einzelnen Regionen des Kantons sehr gut vernetzt und kann deshalb Unternehmen bei der Standortsuche bestmöglich unterstützen. Mitunter vermittelt die Wirtschaftsförderung Anfragen von Unternehmen aus dem In- und Ausland, welche eine Standortverlegung in den Kanton Solothurn in Betracht ziehen.

kostenintensiven Investitionen in den Gebäudepark hat die Sauser Immobilien AG den Grundstein für die Belebung des saiag Business Centers gelegt und die Fläche damit erheblich aufgewertet. Sie hat – ohne langfristige Mietverträge auf dem Tisch zu haben – das Risiko auf sich genommen, Geld in den Innenausbau und weitergehende Infrastruktur zu stecken, um künftigen Mietern beispielsweise eine leistungsfähige Stromversorgung gewährleisten zu können.

Im Anschluss folgte die Knochenarbeit für Daniel Sauser, Geschäftsführer und Inhaber der Sauser Immobilien AG. Die Vermarktung war kein Selbstläufer – die Ausschreibung auf den gängigen Online-Portalen führte kaum zum Erfolg. Daniel Sauser musste sich in die Vermarktung knien: Bekam er von irgendwoher den vagen Tipp, dass ein Unternehmen auf der Suche nach einem neuen Standort sein könnte, wurde er dort vorstellig – auch im Ausland. Die Akquise nahm sehr viel Zeit in Anspruch. Einen Gewerbepark von über 22 000 Quadratmetern zu entwickeln und schliesslich zu vermarkten, erfordert einen langen Atem.

«Die Herausforderung liegt darin, dem Unternehmen nicht nur frei verfügbare Flächen anbieten zu können, sondern gewisse Services und Dienstleistungen zur Verfügung zu stellen», sagt Daniel Sauser. Die Unternehmen haben konkrete Vorstellungen, welchen Anforderungen ihr neuer Standort gerecht werden muss. Für den Immobilienentwickler ist es unerlässlich, diese Bedürfnisse zu kennen und die nötige Flexibilität aufzubringen, um den Kundenwünschen gerecht zu werden.

Im Kanton Solothurn gibt es verschiedene grossflächige Industriebrachen, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen: Attisholz (Riedholz), Papieri (Biberist), Riverside (Zuchwil), Bosch (Zuchwil), Swissmetal (Dornach), von Roll (Breitenbach) oder etwa die ehemalige Michel-Produktionsstätte (Grenchen). Dank der zentralen Lage des Kantons Solothurn und den attraktiven Mietpreisen bieten diese Entwicklungsareale unserem Wirtschaftsstandort grosse Chancen. Die Vorteile des Standortes müssen potenziellen Investoren immer und immer wieder vermittelt werden. Und am Schluss braucht es dennoch das nötige Quäntchen Glück für einen Lucky-Punch à la Biogen.

Hohe Wohneigentumsquote: Fluch oder Segen?

Ja, auf den ersten Blick ist ein hoher Wohneigentumsanteil erstrebenswert. Insbesondere in meiner Rolle als «Hauseigentümergeneral» kann ich nur betonen, dass das Wohneigentum, sei es nun ein Haus oder eine Eigentumswohnung, ein wichtiges Ziel ist und möglichst vielen Menschen zugänglich sein soll. Soweit so einfach, je mehr Leute im Eigenheim leben können, desto besser.

Markus Spielmann

Wie so oft, hat auch diese Medaille eine Kehrseite. Betrachtet man die verschiedenen Statistiken, welche zum Wohnungsmarkt bestehen, so stellt man fest, dass zwischen dem Leerwohnungsbestand und dem Eigenheimanteil ein gewisser Zusammenhang besteht. Je grösser der (unerwünschte) Leerwohnungsbestand, desto höher scheint die (erwünschte) Eigenheimquote. In beiden Statistiken ist der Kanton Solothurn ganz vorne vertreten, wir haben am meisten(!) leerstehende Wohnungen und viel selbstbewohntes Wohneigentum bei uns. Der Kanton Solothurn reiht sich da bei den ländlichen Kantonen ein. In den städtischen Zentren gibt es hingegen kaum selbstbewohntes Wohneigentum, aber auch keine Leerstände. Es herrscht Wohnungsnot, Vollvermietung und Preisanstieg. Die Erklärung dafür liegt auf der Hand: In Gebieten mit Leerständen ist das Wohneigentum erschwinglich, derweil man in den Zentren froh sein kann, eine Mietwohnung zu finden, geschweige denn, sich teures Wohneigentum leisten zu können.

Unsichere Prognosen

Die Gefahr im Mietwohnungsmarkt ist zudem nicht gebannt. Nicht selten wird an der Nachfrage vorbei gebaut. Manch einer weicht mit seinem Projekt in ländliches Gebiet aus, weil da Bauland verfügbar ist und die Baukosten tiefer sind. Institutionelle Bauherren treiben das ganze noch an, solange die Rendite besser ist als im Kapitalmarkt. Sie jedoch haben die Gefahr einer Immobilienblase einkalkuliert und werden beim allfälligen Platzen der Blase die kleinen Vermieter «aufreiben.» Zu guter Letzt erscheinen auch die Prognosen unsicher. Wie entwickeln sich die Märkte und die Wirtschaft ganz generell – und finden wir Zugang zu diesen Märkten (zum Beispiel zum Rahmenabkommen)? Unsicher ist auch, wie die Zuwanderung fortschreitet.

Der Autor

Markus Spielmann ist selbständiger Rechtsanwalt und Notar in Olten, Kantonsrat (FDP.Die Liberalen) sowie Geschäftsführer des Hauseigentümerverbandes des Kantons Solothurn.

Kanton hat noch viel Potenzial

Wohin führt also der Weg des Kantons Solothurn? Wir lieben unseren Kanton. Aber nicht nur darum bin ich fest überzeugt, dass unser Wohnkanton noch viel Potenzial hat, welches nicht ausgeschöpft wird. Wir haben eine Toplage in der Mitte der wirtschaftskräftigen Gebiete mit Arbeitsplätzen, sei es der Wirtschaftsraum Zürich, Bern oder im Schwarzbubenland Basel. Wir zählen schöne Landschaften zu unseren Stärken, haben eine gute Wohnqualität, die schönste Barockstadt und eine einmalige Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Solothurn bietet die Voraussetzungen, um die Leerwohnungsbestände sinken und die Eigenheimquote gar ansteigen zu lassen. Das wäre ein Ziel.

Es gibt also drei Fazits zu ziehen: Erstens, ein hoher Wohneigentumsanteil ist Fluch *und* Segen. Zweitens: Solothurn muss seine Chancen nutzen. Der Kanton hat es verdient! Und Drittens: Bauherren sind gut beraten, bei Projekten eine ehrliche Beurteilung über die Nachfrage nach dem geplanten Wohnraum zu machen.

Die Chancen und Risiken im Immobilienmarkt des Kantons Solothurn

Wie beurteilen Exponenten von Finanzinstituten und Immobilienfirmen die Chancen und Risiken im Immobilienmarkt des Kantons Solothurn? «Die Leerstandsquote und das unaufhaltsame Bauen von Wohnungen und Mehrfamilienhäusern stellen für die Gesellschaft und die Banken derzeit sicherlich Risiken dar», erklärt Jürg Ritz, CEO der Baloise Bank SoBa AG. Gleichwohl befinde sich die Nachfrage nach Hypotheken auf einem hohen Niveau. Ein plausibler Grund für das nach wie vor bestehende Bedürfnis nach Wohnungen und Liegenschaften liegt in der zentralen Lage des Kantons zwischen den Ballungszentren Basel, Bern und Zürich mit seinen guten Verkehrsanbindungen.

Umfrage: Sabine Born

Marco Fink, Managing Director, Aargauische Kantonalbank, Olten

Eine positive Entwicklung auf mittlere und längere Frist

«Aufgrund der geographischen Lage, der hohen Wohnqualität und der hervorragenden Verkehrsanbindung an die Grosszentren sind wir überzeugt, dass sich der regionale Immobilienmarkt insgesamt auf mittlere und längere Frist positiv entwickeln wird. Noch ist die Nachfrage nach Hypotheken für selbstbewohnte Liegenschaften im Kanton Solothurn ungebrochen hoch. Trotz mittlerweile hohem Leerwohnungsbestand haben sich die Preise für Mietwohnungen bislang wenig bewegt. Erste Anzeichen deuten aber darauf hin, dass sich eine Trendwende abzeichnet, was wiederum die Nachfrage nach Hypotheken für Renditeliegenschaften dämpfen dürfte.

Steigende Zinsen könnten künftig ausserdem eine Korrektur auslösen und die Problematik der Tragbarkeit akzentuieren. Die Anforderungen für die Finanzierung von Eigenheimen haben sich bereits verschärft. Eine restriktivere Gangart ist wohl auch betreffend Finanzierung von Renditeobjekten zu erwarten, obwohl die institutionellen Anleger als bisher grosse Nachfragegruppe nur marginal betroffen sein dürften. Was den oft diskutierten zunehmenden Druck auf Rentnerinnen und Rentner angeht, sind wir der Meinung, dass die Finanzierungsinstitute immer in der Verantwortung stehen, die jeweilige persönliche Situation zu analysieren. Die AKB plant allerdings keine Verschärfung der Kreditpolitik für Rentnerinnen und Rentner.»

Jürg Ritz, CEO, Baloise Bank SoBa AG, Solothurn

Eher vorsichtige, langfristig ausgelegte Risikopolitik

«Der Kanton Solothurn bietet viele Chancen für weiteres Wachstum im Immobilienmarkt. Insbesondere durch die zentrale und verkehrstechnisch gut erschlossene Lage im Dreieck zwischen Basel, Bern und Zürich sowie seine attraktiven Landschaften und Städte. Die Leerstandsquote und das unaufhaltsame Bauen von Wohnungen und Mehrfamilienhäusern stellen für die Gesellschaft und die Banken derzeit aber sicherlich Risiken dar. Einige Objekte sind von mangelhafter Qualität oder an schlechter Lage. Deshalb behalten wir die Entwicklungen auf dem Markt im Auge.

Noch ist die Nachfrage nach Hypotheken auf einem hohen Niveau. Um die Kunden vor Marktereignissen wie Zinsschwankungen zu schützen, verfolgt die Baloise Bank SoBa bei der Gewährung von Hypotheken seit jeher eine vorsichtige, langfristig ausgelegte Risikopolitik. Seit der Einführung der verschärften Selbstregulierungsvorschriften (10 Prozent Eigenmittel; Amortisation der zweiten Hypothek innert 15 Jahren) sind aber keine weiteren Auflagen dazugekommen. Durch Medienberichte an Präsenz gewonnen hat indes das Thema Altersfinanzierung: Aus unserer Sicht ist der Druck auf Rentnerinnen und Rentner nicht zwingend höher geworden. Bereits beim Abschluss einer Hypothek berücksichtigen unsere Beraterinnen und Berater künftige Situationen von Kunden, wie etwa die deutliche Einkommenseinbusse ab dem Zeitpunkt der Pension nachhaltig aufgefangen werden kann. Dies im Sinne einer langfristigen Planung.»

**Andreas Jordan,
Leiter Region Solothurn
der Berner Kantonalbank AG**

Anliegende Gemeinden stehen in Konkurrenz zum Zentrum Olten

«Der Immobilienmarkt im Kanton Solothurn erscheint aus reiner Preissicht deutlich weniger überhitzt als andere Immobilienmärkte. Im Gegensatz beispielsweise zum Oberaargau hat die Bautätigkeit sogar etwas abgenommen. Auch die Leerstände bei Neubauten und Einfamilienhäusern sind in diesem Jahr gesunken. Altbauten hingegen stehen öfters leer, dies vor allem in besser erschlossenen oder zentrumsnahen Gemeinden. Zum Teil wurde viel in der Peripherie gebaut (Jurasüdfuss, Thal, Oberaargau). Die Leerstände dort sind entsprechend deutlich gestiegen und erreichen die höchsten Werte der Schweiz. Vermieter greifen hier zunehmend zu 'kreativen' Mitteln wie beispielsweise Möbelgutscheine, Übernahme von Umzugskosten oder Beiträge an ein SBB-GA. Solange diese Regionen verkehrstechnisch abseits liegen, bleibt deren Attraktivität weiterhin etwas zurück.

Ansonsten punktet der Kanton Solothurn je nach Gemeinde mit seiner guten Verkehrslage. Verschiedene Regionen könnten mittelfristig zusätzlich von neu geschaffenen Stellen profitieren, etwa durch die Ansiedlung neuer Firmen oder Abteilungen davon. Auch ein Nachholen des ÖV-Ausbaus könnte die Region moderat prosperieren lassen. Zu Olten anliegende Gemeinden im Kanton Aargau (Aarburg, Rothrist, Oftringen, Zofingen) erleben derzeit aber ebenfalls einen Bauboom. Und da der Kanton Aargau steuerlich interessanter ist, steht diese Region gewissermassen in Konkurrenz zum Zentrum Olten.»

Andreas Probst, Vorsitzender der Bankleitung, Raiffeisenbank Weissenstein Genossenschaft, Solothurn

Die Rendite-Erwartungen sinken immer tiefer

«Die Nachfrage nach Hypotheken gestaltet sich regional unterschiedlich. In Grenchen etwa ist sie ungebrochen hoch, da viele Einfamilienhäuser gebaut und Eigentumswohnungen erworben werden. Etwas anders sieht es im Raum Solothurn aus, wo die Nachfrage nach Hypotheken stagniert. Zurückzuführen ist das auf die geringere Anzahl verfügbarer Objekte und weniger Bauland, das zur Verfügung steht.

Was wir seit rund drei Jahren beobachten, ist eine starke Nachfrage nach Renditeobjekten. Und das, obwohl die Renditeerwartungen, insbesondere der institutionellen Anleger, immer tiefer sinken. Aufgrund der hohen Leerstände finanzieren wir diesbezüglich sehr vorsichtig. Vor allem, wenn unerfahrene Privatpersonen mit minimalsten Eigenkapital-Anteilen überteuerte ältere Liegenschaften erwerben wollen, das Leerstandsrisiko und den aufgestauten Unterhalt aber zu wenig einkalkulieren.

Zur Verunsicherung führt die aktuelle Diskussion bezüglich Abschaffung des Eigenmietwerts und Schuldzinsabzugs. Dies könnte grössere Auswirkungen auf das Hypothekarvolumen sowie das Kundenverhalten haben. Insgesamt beurteilen wir den Immobilienmarkt in unserer Region aber nicht als überhitzt oder hochpreisig. Eigenheime bleiben für eine breite Bevölkerungsschicht erschwinglich, auch wenn die Verkaufspreise in den letzten Jahren angestiegen sind. Bei älteren Liegenschaften werden die nötigen Renovationen und energetischen Sanierungen am Bestand in der Regel getätigt.»

Markus Boss, Vorsitzender der Geschäftsleitung, Regiobank Solothurn AG, Solothurn

Attraktive Preise für selbstbewohnte Liegenschaften

«Der Kanton Solothurn weist den höchsten Leerwohnungsbestand der Schweiz auf. Darin lauern auch die grössten Gefahren: Tiefere Mieten führen zu tieferen Mietzinseinnahmen und dadurch zu tieferen Verkehrswerten. Sollten die Zinssätze steigen – und damit auch die Kapitalisierungssätze – werden die Preise für Mehrfamilienhäuser weiter unter Druck kommen. Das betrifft insbesondere nicht sanierte und dadurch im Vergleich zu Neuwohnungen eher zu teure Altbauwohnungen.

Chancen sehe ich hingegen bei selbstbewohnten Liegenschaften, die zu attraktiven Preisen (im Vergleich zu den Agglomerationen grosser Städte) erworben werden können. Dank der guten Verkehrsanbindung und der intakten wirtschaftlichen Entwicklung unserer Region sehen wir hier tendenziell steigende Preise. Entsprechend ist auch die Nachfrage nach Hypotheken weiterhin sehr hoch. Privatpersonen sowie Firmenkunden investieren unverändert in Liegenschaften, sei es in selbstbewohnte Liegenschaften, Mehrfamilienhäuser oder Firmenliegenschaften.

Und es wird fleissig renoviert: Renovationen werden hauptsächlich mittels Baukredits oder Hypothek finanziert, zum Beispiel durch Wiederauszahlung geleisteter Amortisationen. Steigt der Verkehrswert nach einer Renovation, kann die Hypothek entsprechend erhöht werden. Allerdings steigt der Verkehrswert nicht automatisch um die Höhe der Renovationskosten. Renovationen für aufgestauten Unterhalt haben keine Auswirkungen auf den Verkehrswert.»

Thomas Vogt, Vorsitzender der Geschäftsleitung, Spar- und Leihkasse Bucheggberg AG, Lüterswil

Mitbewerber drängen auf den Hypothekarmarkt

«In der Mitte der Ballungszentren Zürich, Basel und Bern gelegen, sind diese Städte von weiten Teilen des Kantons Solothurn gut zu erreichen. Durch die verkehrstechnisch optimale Lage, ist der Kanton nicht nur für Privatpersonen, sondern auch für Neuansiedlungen von Unternehmen attraktiv. Wird die Infrastruktur laufend angepasst und sind die finanziellen Parameter wie Steuerlasten konkurrenzfähig, wird der Kanton also auch künftig attraktiven Wohn- und Gewerberaum bieten.

Denn auch die Nachfrage nach Hypotheken ist dank tiefen Zinsen unverändert hoch. Aus Sicht der Banken ist jedoch ein gewisser Druck von neuen Mitbewerbern zu spüren, die auf den Hypothekarmarkt drängen. Mittlerweile vergeben unter anderem auch Versicherungsgesellschaften und Pensionskassen Hypothekarkredite.

Aufgrund des tiefen Zinsniveaus herrscht ein gewisser Anlagenotstand, so dass Investitionen in Immobilen im Quervergleich attraktive Renditen bieten. Diese hohe Nachfrage durch institutionelle Anleger kann zu überhöhten Preisen führen. Zudem entstehen laufend neue Mietwohnungen, die bei einem Angebotsüberschuss zu Wohnungsleerständen und damit zu Wertreduktionen bei den Immobilien führen. Sollte es gleichzeitig zu einem starken Anstieg des Zinsniveaus kommen, sehe ich darin nicht zu vernachlässigende Risiken für den Immobilienmarkt im Kanton Solothurn. Das gleiche Risiko gilt auch für Gewerberäume.»

Patrick Hofmann, Leiter Privatkunden Rayon Solothurn UBS Switzerland AG, Solothurn

Wohnungsbau höher als Bevölkerungswachstum

«Der Bestand an ausstehenden Hypotheken für private Haushalte stieg schweizweit in den letzten vier Quartalen um 2,6 Prozent. Die Dynamik hat in den letzten Jahren stark nachgelassen. Der Hypothekarmarkt im Raum Solothurn ist aber nach wie vor sehr kompetitiv. Im Hypothekargeschäft mit Privatkunden verfolgen wir weiterhin eine Wachstumsstrategie und wollen neue Kunden gewinnen.

Zu den grössten Vorteilen des hiesigen Immobilienmarkts zähle ich die attraktiven Preise im Vergleich zu den umliegenden Kantonen, die zentrale Lage im Schweizer Mittelland sowie die schöne Landschaft.

Strengere Kriterien für Rentner beobachten wir nicht. Bereits früher haben die Banken bei der Vergabe von Hypotheken darauf geachtet, dass die Schuldner ihre Hypothekarbelastung bis zum Erreichen des Rentenalters auf ein bestimmtes maximales Niveau reduzieren, um ihren Verpflichtungen auch im Alter nachkommen zu können.

Das grösste Risiko beim Immobilienmarkt sehe ich derzeit im zunehmenden Leerstand, vor allem bei Mietwohnungen. Im Kanton Solothurn ist er aktuell fast doppelt so hoch als im Schweizer Durchschnitt. Letztes Jahr wurden Wohnungen für über 3000 Personen baubewilligt. Das Bevölkerungswachstum schwächelte hingegen und stieg 2017 lediglich um rund 2000 Personen.»

Marcel Linder, Leiter Immobilientreuhand Mittelland, BDO AG, Solothurn

Ein wesentlicher Zinsanstieg würde die Hausse beenden

«Im Kanton Solothurn wird nach wir vor viel gebaut, sowohl Wohneigentum als auch Mietliegenschaften. Verharren die Zinsen weiterhin auf diesem tiefen Niveau, wird sich daran in absehbarer Zeit kaum etwas ändern. Der wichtigste Indikator für eine gute Nachfrage ist die Vollbeschäftigung. Erst ein wesentlicher Zinsanstieg oder ein Einbruch bei der Beschäftigung würde diese Hausse beenden.

Die Voraussetzungen sind gut: Im Vergleich zu den umliegenden Kantonen bieten wir ein sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis, die Anbindung an die Wirtschaftszentren ist gut und die Lebensqualität sehr hoch. Das alles spricht für den Immobilienmarkt im Kanton Solothurn.

Und doch birgt die gegenwärtige Situation trotz vieler Chancen auch Risiken: Etwa für Mietliegenschaften, die nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen – diese werden es in Zukunft noch schwerer haben, gute Mieter zu finden. Der durchschnittliche Leerwohnungsbestand ist bekanntlich der höchste der Schweiz. Betrachtet man nur die Mietwohnungen, ist die Quote noch wesentlich höher, auch wenn es regional grosse Unterschiede gibt. Das grosse Angebot und die attraktiven Zinsen werden den Mietwohnungsmarkt zukünftig noch stärker in Bewegung bringen. Ausserdem wird die hohe Bautätigkeit die verfügbaren Landreserven zunehmend verkleinern und die Bodenpreise ansteigen lassen.»

Philipp Roth, Geschäftsleiter, Immowengi AG, Solothurn

Tendenziell werden zu viele Mietwohnungen gebaut

«Seit 2010 hat sich der Umsatz der Bautätigkeit mehr als verdoppelt. Vor allem die Sparte Wohnungsbau ist auf Wachstumskurs. Verstärkend wirkt ein anhaltender Anlagenotstand mangels Alternativen. Zudem befinden sich aktuell grössere Neubauprojekte in der Umsetzungsphase, zum Beispiel das Projekt ‹Hufeisen› im Schöngrün-Quartier mit rund 160 Mietwohnungen oder das Projekt ‹Riverside› in Zuchwil mit geplanten 700 Wohnungen (Wohneigentum und Miete).

Zurzeit werden tendenziell zu viele Mietwohnungen gebaut. Der Leerwohnungsbestand wird weiter steigen, wenn auch regionale Unterschiede deutlich erkennbar sind. Gemeinden in Agglomerationen und ländliche Gemeinden weisen eine überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote auf (vier bis fünf Prozent), während in der Stadt Solothurn die Leerstandsquote mit 0.85 Prozent deutlich unter dem gesamtschweizerischen Durchschnitt liegt. Der Trend ‹Wohnen in der Stadt› hält also weiter an, während der Druck auf ländliche Gebiete sowie ältere, unsanierte Wohnungen zunehmen wird. Beim Wohneigentum ist festzustellen, dass zurzeit keine Wohnungen auf Halde gebaut und diese nach kurzer Stagnationsphase wieder besser verkauft werden. Vermehrt werden Eigentumswohnungen für die Weitervermietung auch von Privaten als Anlageobjekte gekauft.

Die Risiken nehmen mit steigendem Zinsniveau und damit verbundenen tieferen Immobilienpreisen entsprechend zu. Für das kommende Jahr wurden bereits drei Zinserhöhungen in den USA angekündigt, welche sich früher oder später auf Europa und die Schweiz auswirken werden.»

Urs Leimer, Urs Leimer Immobilien AG, Grenchen

Die Bautätigkeit im Kanton hat die Spitze allmählich erreicht

«Die Bautätigkeit im Kanton Solothurn hat die Spitze allmählich erreicht. Es gehen immer weniger Baugesuche ein. Im Moment wird aber nach wie vor viel gebaut, selbst an wenig attraktiven Standorten. Investoren legen ihr Kapital lieber in Immobilien an als auf dem Finanzmarkt, wo es mit Negativzinsen belastet wird. Und das ungeachtet des hohen Leerwohnungsstands. Die Leerwohnungsziffer im Kanton Solothurn hat mit aktuell 2,98 Prozentpunkten einen neuen Höchststand erreicht, den höchsten der Schweiz. Vor allem Altbauwohnungen stehen leer, aber auch immer mehr Neubauten.

Fälschlicherweise werden immer noch viele Kleinwohnungen gebaut. Dass diese einfacher vermietbar seien, halte ich für einen Trugschluss. Ein guter Mix aus 2,5-, 3,5- und 4,5- Zimmer-Wohnungen wäre angemessener. Einzig an den Formaten würde ich schrauben. Statt der zuletzt üblichen 140 Quadratmeter für eine 4,5 Zimmer-Wohnung reichen 110 bis 120 Quadratmeter aus. Grosse Balkone hingegen sind sehr beliebt.

Beim Verkauf von Neubauten ist das Preisniveau ausgeglichen. Auf älteren Liegenschaften hingegen lastet ein grosser Preisdruck, da diese vor allem im Energiebereich nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen. Grundsätzlich kann man sagen: Gute Objekte verkaufen sich sehr gut. Hier ist die Nachfrage höher als das Angebot. Liegenschaftsbesitzer verkaufen aber eher zögerlich, sehen ihr Kapital in Liegenschaften gut angelegt, trotz eher tiefen Renditen. Auch die Banken machen ihre Sache gut. Sie finanzieren vorsichtig, schauen sehr gut hin, wen sie wie finanzieren.»

Marcel Peter, Filialleiter Wincasa AG, Olten

Leerstandsquote wird sich auf einem hohen Niveau halten

«Ich stelle seit längerer Zeit sowie aktuell eine hohe Bautätigkeit fest. Von Zurückhaltung kann also nicht gesprochen werden. Das Interesse an Grundstücken für Mehrfamilienhäuser ist nach wie vor gross. Sind die entsprechenden Grundstücke vorhanden, sehe ich kurz- bis mittelfristig keine grosse Reduktion der entsprechenden Bautätigkeiten.

Und was die Mietobjekte betrifft: Bleibt die Bautätigkeit auf dem aktuell hohen Niveau, wird sich die Leerstandsquote im Kanton Solothurn unweigerlich auf einem hohen Niveau halten. Das erachte ich als ein grosses Problem. Liegenschaften mit Wohnungsgrössen, welche dem aktuellen Markt entsprechen sowie mit guter Anbindung an den ÖV und mit Einkaufsmöglichkeiten, stehen eher in der Gunst der Wohnungssuchenden und weisen dadurch einen geringeren Leerstand aus.

Grundsätzlich finde ich das aktuelle Mietzinsniveau angemessen. Auch wenn die Preise in einigen Regionen des Kantons an der oberen Grenze angesiedelt sind, steht der Kanton Solothurn im Vergleich zu den Kantonen Aargau und Zürich besser da. Personen, die zwischen den grossen Zentren Zürich und Bern pendeln, könnten sich künftig vermehrt hier niederlassen. Bei einer länger andauernden, hohen Leerstandsquote werden sich die Mietzinsen leicht nach unten bewegen müssen.»

KOCHER-CONSULTING
Versicherungstreuhand AG

Nordringstrasse 9, 4702 Oensingen
Telefon 062 388 08 08, Telefax 062 388 08 09
www.kocher-consulting.ch

Ihr Versicherungsbroker für Gewerbe, Handel und Industrie

Harry Kocher

Jean-Pierre Zarbo

Luca Sentina

Rolf Ducommun

Manfred Tschumi

Werner Stampfli

wir bewirtschaften...
wir bewerten...
wir verkaufen...

IMMOWENGI

svit

Immowengi AG | Hans Huber-Strasse 38
Postfach 853 | 4502 Solothurn
Tel. 032 626 50 40 | Fax 032 626 50 41
info@immowengi.ch | www.immowengi.ch

USM
www.usm.com

Make it yours!

BADER Büro DESIGN

Bader AG Büro Design
Wiesenstrasse 1
4900 Langenthal
Telefon 062 919 79 70
info@bader-ag.ch
www.bader-ag.ch

Die ultimative Geschenkidee

2 für 1
Angebot bis am
20.12.18 gültig

kgv
Kantonal-Solothurnischer Gewerbeverband

CHF **69.–**
statt CHF 99.–
+ 1 Hotelcard zum Weiterschenken gratis
www.hotelcard.ch/kgv
0800 083 083 (Rabattcode *kgv-xmas*)

UBS Grenchen und Lengnau mit neuer Leitung

Die UBS Grenchen und Lengnau haben einen neuen Leiter der beiden Geschäftsstellen. Boris Murri hat am 1. Oktober 2018 diese Funktion von Roland Annaheim übernommen.

Roland Annaheim, der 1996 die Führung der UBS Lengnau und 2009 zusätzlich die Verantwortung für die UBS Grenchen übernahm, wird weiterhin als Teamleiter für die beiden Geschäftsstellen tätig sein. Gemeinsam mit Urs Neuhaus, welcher seit 2010 das Anlage- und Hypothekarteam leitet, prägten die Beiden die Entwicklung der beiden Geschäftsstellen. Urs Neuhaus wird übrigens neu für die Geschäftsstelle UBS Solothurn tätig sein.

Boris Murri (Mitte) ist Nachfolger von Roland Annaheim (links) als Leiter der UBS Grenchen und Lengnau. Urs Neuhaus (rechts) arbeitet künftig in der UBS-Geschäftsstelle in Solothurn.

Boris Murri leitet seit dem 1. Oktober 2018 die UBS-Geschäftsstellen in Grenchen und Lengnau. Aufgewachsen in Biberist und wohnhaft in Solothurn ist Boris Murri eng mit der Region verbunden und mit den lokalen Eigenheiten bestens vertraut. Er ist seit über zehn Jahren für die UBS tätig und hat sich in verschiedenen Funktionen ein ausgewiesenes Fachwissen in Anlage- und Finanzierungsfragen sowie Führungskompetenzen angeeignet. Als Bankwirtschafter HF bringt er das nötige Rüstzeug für diese verantwortungsvolle Aufgabe mit.

Aktienkurse Solothurnischer Unternehmungen

	31.12.17	12.10.18	Veränderung	
AEK Energie AG, Solothurn	30'000.00	28'000.00	-2'000.00	-6.7%
Alpiq Holding AG	63.05	84.50	21.45	34.0%
Clientis Bank Thal	307.00	307.00	0.00	0.0%
Patiswiss AG, Gunzgen	415.00	505.00	90.00	21.7%
Regiobank, Solothurn	4'300.00	4'125.00	-175.00	-4.1%
Schaffner, Luterbach	312.00	285.00	-27.00	-8.7%
Spar- und Leihkasse Bucheggberg, Lüterswil	5'600.00	5'700.00	100.00	1.8%
Swiss Prime Site AG, Olten	90.00	78.05	-11.95	-13.3%
Von Roll Holding AG, Breitenbach	1.40	1.23	-0.17	-12.1%

Mitgeteilt durch die Berner Kantonalbank BEKB, Grenchen/Hägendorf/Oensingen/Solothurn.
Kursangaben ohne Gewähr.

BEKB | BCBE

Anzeige

Die erste Nacht der Solothurner Industrie – ein tolles Erlebnis für die Bevölkerung!

In der «Nacht der Solothurner Industrie» 2018, welche von den regionalen Industrie- und Handelsvereinen in Zusammenarbeit mit der Solothurner Handelskammer organisiert wurde, erhielten mehr als 800 Personen einen spannenden Einblick in über 30 Firmen.

Spannende Industrie-Firmen öffneten am Dienstagabend des 11. Septembers ihre Tore und zeigten die Industrie als Wirtschafts- und Innovationskraft. Mehr als 800 Personen erhielten einen spannenden Einblick in über 30 Firmen. Mit Bus und Car ab den Standorten Olten, Oensingen, Solothurn, Grenchen und Breitenbach wurden die Interessierten zu den Firmen geführt und von fachkundigen Tour-Guides begleitet und informiert.

Die beteiligten Firmen nahmen die anspruchsvolle Aufgabe an und zeigten mit Präsentationen und Demonstrationen die vielfältigen Arbeitsplätze und Aufgaben im ganzen Kanton Solothurn und angrenzenden Gebieten. Neue und bekannte Berufsbilder wurden eindrücklich gezeigt.

Viele Menschen wissen nur ansatzweise, welche Branchen in der eigenen Region angesiedelt sind, warum die Industrie die Grundlage unseres Wohlstands ist und welche Ressourcen sie benötigt. Zulieferer, exportorientierte Unternehmen und sogenannte «Hidden Champions» sind in der Öffentlichkeit häufig völlig unbekannt. Was sich hinter den Werktoren der Unternehmen abspielt und wo attraktive Job- und Ausbildungsplätze warten, ist noch weniger präsent. Hier Licht ins Dunkel zu bringen, ist das Ziel der «Nacht der Solothurner Industrie».

Vor Ort traten die regionalen Industrie- und Handelsvereine in Zusammenarbeit mit der Solothurner Handelskammer als Veranstalter auf. Am Veranstaltungsort wurde ein Empfangsdesk aufgebaut, wo die teilnehmenden Personen weitere Informationen zur regionalen Industrie erhielten.

Die zweite Ausgabe der «Nacht der Solothurner Industrie» findet am 11. September 2019 statt.

Anzeige

COMP-SYS SAP Business One

Schon gesehen? SAP hat die Software für das KMU

SAP Business One - die KMU optimierte ERP-Softwarelösung in Ihrer Region!

Mehr Infos finden Sie unter **www.csbo.ch**

Über künftige Technologien bis hin zum autonomen Fahren

«Mobilität» – ein Thema, das in der Zukunft an Bedeutung gewinnen wird. Am kgv-Herbstanlass 2018 diskutierten (von links) ETH-Dozent Peter de Haan, Dino Graf, Leiter Group Communication der Amag, Andreas Iseli, Geschäftsführer von Amag Zuchwil Solothurn, und kgv-Geschäftsführer Andreas Gasche (Moderator).

«Die urbane Mobilität wird bis ins Jahr 2035 zu einer weiteren Verdichtung und Auslastung der Infrastruktur führen, das Mobility Pricing wird ebenso zunehmen wie Anwendungen für Automatisierungen an Bedeutung gewinnen werden», prophezeit Peter de Haan, ETH-Dozent und Partner im Beratungsunternehmen EBP Schweiz AG. Der Wissenschaftler de Haan war einer von drei hochkompetenten Referenten, welche am Herbstanlass 2018 des Kantonal-Solothurnischen Gewerbeverbandes (kgv) am 18. September Erkenntnisse und Prognosen zum Thema «Mobilität» begründeten. «Eine Branche wandelt sich»: Dino Graf, Leiter Group Communication der Amag Automobil- und Motoren AG, informierte über künftige Technologien bis hin zum autonomen Fahren. Die Elektrifizierungsstrategie der Hersteller werde in Zukunft Teil des Kerngeschäfts der Amag, welche unter anderem damit rechnet, dass bis 2025 ein Viertel «aller Modelle mit Stecker» aus dem VW Konzern ausgeliefert würden. Für Andreas Iseli, Geschäftsführer der Amag Solothurn Zuchwil, ist die Digitalisierung im Autogewerbe längst eine Selbstverständlichkeit geworden. Im Zentrum seines Berufsalltags stehen drei Entwicklungsschritte, nämlich die Digitalisierung des Kundenerlebnisses, die daraus resultierende Einführung neuer Geschäftsmodelle sowie die Digitalisierung der Geschäftsprozesse.

Rund 200 kgv-Mitglieder sowie Gäste aus Politik und Wirtschaft folgten der Einladung nach Zuchwil. Begrüsst wurden sie durch Kantonsrätin Marianne Meister. Die kgv-Präsidentin skizzierte in ihrer Willkommensbotschaft auch, was ihren Verband jüngst beschäftigt hat und wo in nächster Zeit – nicht zuletzt im Hinblick auf die Eidgenössischen Wahlen 2019 – weitere Akzente zu setzen sein werden.

Blockchain-Technologie: Keine Staatsaufgabe …

«Der Regierungsrat wird beauftragt, ein Konzept und eine Vorwärtsstrategie auszuarbeiten sowie die Lancierung von Blockchain-Projekten anzustossen, damit schnellstmöglich die Blockchain-Technologie und Firmen, welche in diesem Bereich schwergewichtig tätig sind, proaktiv gefördert und angesiedelt werden.» Das fordert die Fraktion FDP. Die Liberalen über einen Auftrag, den sie am 18. September 2018 im Kantonsrat eingereicht hat. Aktuell sei auf der Schweizerkarte der Blockchain-Technologie gemäss Crypto Valley Association scheinbar ein weisser Fleck beim Kanton Solothurn, begründet sie ihren Vorstoss. Es sei hier keine einzige der über 400 Firmen angesiedelt, welche sich heute schon schwergewichtig mit dieser zukunftsträchtigen Technologie in der Schweiz auseinandersetzen. Im Zuge der Digitalisierung müsse sich der Kanton Solothurn proaktiv mit der Blockchain-Technologie auseinandersetzen und diese fördern.

Zwar anerkennt die Regierung, dass die Bedeutung der Blockchain nicht unterschätzt werden dürfe. Gleichwohl empfiehlt sie dem Parlament, den Auftrag als nicht erheblich zu erklären. Für Unternehmen, welche Unterstützung beim Innovationsprozess benötigen würden, gebe es je nach Problemstellung zahlreiche private Berater und bereits bewährte Anlaufstellen im Bereich der staatlichen Innovationsförderung. Sie weist darauf hin, dass sie Ende 2018 eine Standortstrategie verabschieden werde, bei deren Umsetzung Überlegungen zur fortschreitenden Digitalisierung integriert seien. «Wir sind daher der Ansicht, dass es keine Vorwärtsstrategie und keine spezifischen Projekte für eine einzelne Technologie innerhalb der Digitalisierung braucht», schliesst sie ihre Stellungnahme.

Studierenden fällt es mit ihrem Blick von aussen normalerweise nicht schwer, Bestehendes zu hinterfragen. Studierende an der Arbeit in einem Projekt für das Institut Straumann AG, Basel.

Studierendenprojekte: Von der Analyse zum Konzept

Was schätzen Auftraggeber und Auftraggeberinnen an den Studierendenprojekten der Hochschule für Wirtschaft der Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW? Es sind einerseits die neuen Ideen, das Fachwissen und die erfrischend unvoreingenommene Aussensicht der Studierenden und anderseits die Kompetenz der betreuenden Dozierenden, wie eine aktuelle Umfrage zeigt.

Felix Strebel

Der Geschäftsführer und Gründer einer Tierarztpraxis denkt aufgrund des guten Geschäftsganges an eine Expansion. Er möchte Umsatz und Gewinn und die Anzahl an für Tierärztinnen und Tierärzte interessanten und lehrreichen Behandlungen erhöhen. Gemeinsam mit seinem Strategieteam entwickelt er vier Wachstumsideen, die nun in einem Studierendenprojekt analysiert und bewertet werden sollen.

Systematische Vorgehensweise
Bevor Studierende der Hochschule für Wirtschaft der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) eine Projektarbeit für Auftraggeber angehen, haben sie sich während zwei bis drei Jahren im Studium aktuelles Fachwissen angeeignet. Und sie wissen, wie und wo sie zusätzliches Wissen für die Lösung der Aufgabe holen. Die wissenschaftliche Arbeitsweise stellt sicher, dass die Lösungen fundiert und nachvollziehbar sind. Zudem fällt es den Studierenden mit ihrem Blick von aussen normalerweise nicht schwer, Bestehendes zu hinterfragen. Experteninterviews oder Umfragen können ebenfalls neue Einsichten in bestehende «Probleme» eröffnen.

Im Projekt «Tierarztpraxis» gingen die Studierenden zuerst der Frage nach, welche Trends sich in der medizinischen Versorgung von Haustieren abzeichnen. Anschliessend analysierten sie die Mitbewerber in der Umgebung. Sie recherchierten auch potenzielle neue Mitbewerber wie mobile Tierarztpraxen oder internationale Tierarztketten. In einer Marktanalyse wurde die Entwicklung der Katzen- und Hundepopulation in der Schweiz unter die Lupe genommen und anschliessend das Marktpotenzial im geografischen Markt der Tierarztpraxis berechnet. Die Ergebnisse der Analyse wurden verdichtet und auf Kernaussagen reduziert. Es wurde sichtbar, was die Praxis einzigartig macht und was daher unbedingt erhalten bleiben sollte.

Breites Themenspektrum
Im Moment beschäftigen sich viele Unternehmen und Organisationen mit dem Thema Digitalisierung. Absorbiert durch das Tagesgeschäft, fällt es den Verantwortlichen oft nicht leicht, die hierfür nötige Zeit aufzuwenden. Studierendenprojekte können eine erste Übersicht über aktuelle Themen und deren Bedeutung für die Organisation geben.

Claude Lambelet, Leiter Informatik, Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, liess eine Arbeit zum Thema Verwaltung 4.0 erarbeiten. Seine Erfahrungen fasst er wie folgt zusammen: «Es war sehr erfrischend, mit jungen Leuten (und Digital Natives) arbeiten zu können und auch ein ‹Spiegelbild› von sich selber zu erhalten. Ich würde dies jederzeit wiederholen.»

Neben den aktuellen Themen gibt es «zeitlose» Themen aus der Betriebswirtschaft und Wirtschaftsinformatik, welche in Studierendenprojekten bearbeitet werden. Andrew Marshall, Managing Partner der apNet AG, liess prüfen, ob sich Kunden-Cashback als Marketinginstrument eignet. Er zeigte sich positiv überrascht vom Ergebnis und schätzt es, dass Studierendenprojekte den KMU zur Verfügung stehen.

Nicolas Schmied, Leiter Personalentwicklung der Coop Trading, einem Unternehmen der Coop Genossenschaft, zeigte sich erfreut über «die unkomplizierte, sehr kompetente und spannende Zusammenarbeit». In seinem Projekt evaluierten die Studierenden Kosten und Nutzen von Trainee-Programmen.

Der Autor

Felix Strebel hat einen Masterabschluss in International Management. Er koordiniert die Studierendenprojekte am Standort Olten der Hochschule für Wirtschaft der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW).

Ideen und Inputs
Die Studierenden im Projekt «Tierarztpraxis» kamen nach der Analyse und Bewertung der vier Wachstumsideen gemeinsam mit dem Auftraggeber zum Schluss, dass sie nicht weiterverfolgt werden sollten. Sie wurden als «nicht zielführend» beurteilt. Stattdessen entwickelten die Studierenden eine weitere, fünfte Wachstumsidee. Sie wurde so detailliert ausgearbeitet, dass der Geschäftsführer und Gründer am Schluss ein umsetzungsreifes Konzept in den Händen hielt.

Eine Umfrage der Hochschule für Wirtschaft der FHNW aus dem Jahr 2017 zeigt, dass die ehemaligen Auftraggebenden mehr als alles andere die neuen Ideen und Inputs der Studierenden schätzen. Aktuell bearbeiten die Studierenden pro Jahr 450 Aufgabenstellungen für Grossunternehmen, KMU, Einzelpersonen, Organisationen und öffentliche Verwaltungen. Über 90 Prozent der Auftraggebenden sind laut der Umfrage zufrieden oder sehr zufrieden mit dem Ergebnis der Arbeit.

So erfolgt die Themeneingabe

Es ist einfach, betriebswirtschaftliche und Wirtschaftsinformatik-Themen im Rahmen von Studierendenprojekten bearbeiten zu lassen. Unter www.fhnw.ch/wirtschaft/studierendenprojekt-eingabeformular können die Themen jeweils bis Ende Januar online eingegeben werden. Bearbeitet werden sie von Ende März bis Anfang August. Die Kosten betragen 900 Franken, zuzüglich allfälliger Spesen der Studierenden. Auch andere Hochschulen der FHNW bieten Studierendenprojekte an. Weitere Informationen unter: *www.fhnw.ch*

Anzeige

data 11
Ihr Datacenter in Solothurn
Sicher - effizient - ISO 27001
www.data11.ch

Business-Software für KMU, die sich entwickeln wollen

Wer in seinem Unternehmen eine Business-Software einsetzt, welche die an sie gesetzten Anforderungen erfüllt, kann sich vollumfänglich dem Tagesgeschäft widmen. Andernfalls kann sich ein Angehen des Themas lohnen.

Patric Schluep

Sobald Prozesse ineinanderfliessen und Abläufe automatisiert werden können, steigert ein «Enterprise-Resource-Planning» (ERP) die Unternehmenseffizienz – unabhängig von Grösse und Branche. Rechnungen schreiben, Zahlungseingänge kontrollieren, Offerten erstellen und nachverfolgen, den Materialfluss koordinieren, den Lagerbestand bewirtschaften oder den Verkauf planen – ein ERP erledigt per Klick, was sonst Stunden braucht. Es verhindert Doppelspurigkeiten und Fehler aus Informationsbrüchen. Angaben zu Lagerbestand, Liefersituation, Finanzen und vieles mehr stehen auf Knopfdruck bereit, Kennzahlen und Statistiken sind im Nu erstellt.

Jede Änderung, jeder Prozessschritt ist nachvollziehbar. Das Wissen ist nicht nur Einzelpersonen vorbehalten, sondern im ERP für alle Berechtigten zugänglich. Eine klare Aufwertung des Unternehmens – nicht nur, wenn der Verkauf des Betriebs, ein Wechsel in Schlüsselpositionen oder die Geschäftsübergabe geplant ist.

«Das haben wir immer so gemacht»
Trotz vieler Vorteile braucht es Mut und Energie, ein ERP anzuschaffen oder eine alte Lösung zu ersetzen. Bestehende Prozesse müssen analysiert und Gewohnheiten hinterfragt werden. Ein ERP kann ein grundlegendes Umdenken erfordern. Mitarbeitende, die jahrelang ein System genutzt haben, müssen sich umgewöhnen, neue Kenntnisse erwerben und Routine erlangen. Die Lösung muss also sinnvoll und selbsterklärend sein sowie einwandfrei funktionieren. Wenn die neue Software das Arbeitsleben vereinfacht, weicht die Skepsis der Freude.

Was muss ein ERP können?
Die Anforderungen an ein ERP sind je nach Branche, Unternehmen und Philosophie verschieden. Sie sollten im Detail analysiert und erarbeitet werden, am besten mit einem erfahrenen ERP-Partner, der verschiedene Lösungen samt Vor- und Nachteilen kennt. Das ERP sollte von einem bekannten Hersteller stammen, den es auch in zehn Jahren noch gibt. Er sollte die Software laufend weiterentwickeln, aktuellen Bestimmungen anpassen und auf den neuesten Stand bringen. Updates und Erweiterungen müssen mühelos machbar sein. Ein ERP soll mit dem Unternehmen mitwachsen und sich ändernden Bedürfnissen anpassen. Roland Kälin, Mitinhaber der Comp-Sys AG in Solothurn, hat viele ERP-Einführungen und -Umstellungen in KMU begleitet. Er empfiehlt die Lösung SAP Business One, die auf die Bedürfnisse von KMU zugeschnitten ist.

SAP für ein KMU – macht das Sinn?
Bei SAP denken viele an Lösungen für Grosskonzerne. Doch der deutsche Softwarehersteller kann auch anders. Mit SAP Business One hat er eine Lösung für kleinere und mittlere Betriebe entwickelt. Dass dahinter ein Riese wie SAP steht, mag zunächst abschrecken, bringt aber tatsächlich überzeugende Vorteile: Grosse Hersteller bieten mehr Sicherheit und Kontinuität. Die Kunden profitieren von deren langjähriger Erfahrung. Zudem nutzen sehr viele Anwender dieselbe Lösung. Der Druck auf den Hersteller, die Software weiterzuentwickeln und à jour zu halten, ist gross. Anwenderrückmeldungen und -wünsche werden in die Entwicklung einbezogen. Mögliche Probleme bei Softwareupdates sind durch intensives Testen im Vorfeld meist vor der Einführung behoben oder werden in kurzer Zeit gelöst. Die Standardversion ist schon so gut, dass aufwändige Programmerweiterungen nicht oder selten nötig sind. Die hochwertigen Addons werden von SAP stets weiterentwickelt.

Überschaubare Investition
SAP Business One ist leicht zu bedienen. Die Anwendungen und Eingabemasken sind in allen Modulen gleich. Auch finanziell ist die Lösung für KMU interessant. Während viele ERP neben dem Kaufpreis hohe wiederkehrende Wartungskosten verursachen, ist die Investition bei SAP Business One überschaubar. Im ersten Jahr fallen neben Lizenzkosten noch Ausgaben für die Installation und Schulung an. Danach bleiben die Wartungskosten moderat. Updates sind schnell und mit wenig Aufwand ausgeführt.

Betreuung durch regionale Partner
Anstelle von SAP übernehmen Schweizer Partner den Kundenservice. Das sind meist regionale IT-Spezialisten, oft selbst KMU – auch die Comp-Sys AG Informatik AG. Das Solothurner Unternehmen betreut seit über 20 Jahren KMU in allen IT-Belangen und kennt verschiedene ERP-Lösungen. «Die Erfahrungen mit SAP Business One sind sehr positiv», erklärt Roland Kälin, Mitinhaber der Comp-Sys Informatik AG, «Kunden, die sich neu ein ERP anschafften oder auf SAP Business One umstiegen, bereuen diesen Schritt nicht.»

Der Autor

Patric Schluep ist Geschäftsführer der Comp-Sys Informatik AG. Das Solothurner Unternehmen bietet seit 1995 kleinen und mittleren Betrieben alle IT-Services aus einer Hand. Es betreibt das eigene Rechenzentrum «Wolke 11». *www.comp-sys.ch*

Endlich sind sie da!

Quickline Office Duo
Unsere Produktepalette für Ihr Unternehmen!

Infos und Bestellung unter 032 9 429 429 oder business.quickline.ch/office-duo

Gut gibt's die GAW.

gaw
Internet | Telefonie | Digital TV

Hoffentlich Allianz Suisse versichert.

Generalagentur Solothurn
Wengistrasse 31, 4502 Solothurn
Tel. 058 357 12 12, Fax 058 357 12 13
www.allianz-suisse.ch

Allianz

ROTH AG
Isolationen Brandschutz Beschichtungen

ROTH AG Gerlafingen
Bolacker 3, Postfach
Tel. +41 (0) 32 674 45 45
Fax +41 (0) 32 674 45 46

www.roth.ch / info@roth.ch

Flachdach Spenglerei Sanitär Heizungen
Solothurn/Grenchen, www.saudan.ch
24h-Service 032 628 22 22

Saudan

Montag, 5. November 2018
Berufsbildneranlass Verein Berufsbildung Kanton Solothurn
Rythalle Solothurn

Dienstag, 13. November 2018
Energiedialog 2018: BlackOut – Angstmacherei oder realistisches Szenario?
Altes Spital, Solothurn

Montag, 19. November 2018
InnoPrix SoBa 2018, Preisverleihung im Stadttheater, Olten

Sonntag, 25. November 2018
Abstimmungssonntag mit drei eidgenössischen Vorlagen

Montag, 26. November 2018
Lunchevent mit dem Chef der Armee. SBB Industriewerk, Olten

kgv
Kantonal-Solothurnischer Gewerbeverband

Dienstag, 13. November und Donnerstag, 22. November 2018
Seminar «Immo-Check». Schulungszentrum kgv, Solothurn.

Die Solothurner Handelskammer
stärkt die Solothurner Wirtschaft.

Montag, 5. bis Sonntag, 11. November 2018
Erlebnismesse und Erfinderwerkstatt tunSolothurn.ch
Rythalle, Solothurn

Donnerstag, 8. November 2018
Dialog Wirtschaft + Politik. «Der Staat als Konkurrent: Welche Spielregeln sollen für Betriebe in Staatsbesitz gelten?». Kunsthaus, Grenchen

Freitag, 16. November 2018
Steuerforum 2018 – Fokus Steuern: besser informiert, sicher unterwegs
Bellevue Palace, Bern

Mittwoch, 21. November 2018
Innovationstage der Solothurner Handelskammer: Roadshow Innovation

Dienstag, 27. November 2018
Interimsmanagement. Hochschule für Wirtschaft FHNW, Olten

Praxis-Akademie der Solothurner Handelskammer

Montag, 19. November 2018
Durch Shopfloor Management mehr Zeit für das Richtige
R. Nussbaum AG, Trimbach

Dienstag, 20. November 2018
Export-Seminar: Incoterms Solothurner Handelskammer, Solothurn

Mittwoch, 28. November 2018
Führung in schwierigen Geschäftsalltagssituationen
Solothurner Handelskammer, Solothurn

Weitere Informationen zum Veranstaltungsangebot der Solothurner Handelskammer: www.praxis-akademie.ch

Inserenten in dieser Ausgabe

Aargauische Kantonalbank **31** AEK Energie AG **9** Allianz Generalagentur Solothurn **45** Amag Automobil und Motoren AG **6** Bader AG Büro Design **38** Baloise Bank SoBa AG **2** BDO AG **9** Berner Kantonalbank BEKB **25** BSE Software GmbH **43** BusPro AG **22** Comp-Sys Informatik AG **19, 40** Forum Wirtschaft Solothurn GmbH **11** GA Weissenstein GmbH **45** Glutz AG **11** Immowengi AG **38** inlingua Sprachschule Olten **30** JURA Vertrieb (Schweiz) AG **48** Kantonal-Solothurnischer Gewerbeverband (kgv) **38** Kocher-Consulting Versicherungstreuhand AG **38** KSC Simmen Cattin AG **25** Menz AG **31** Mobilia Solothurn AG **31** OfficeCare AG **13, 22** P. Sonderegger AG **22** Paul Büetiger AG **47** Purexa GmbH **21** Regiobank Solothurn AG **21** Roth AG Gerlafingen **45** Saudan AG **45** schaertax AG **22** Scintilla AG **45** Solothurner Verband der Raiffeisenbanken RVSO **47** Sterki Bau AG **31** WAM Planer und Ingenieure AG **31** WS-Skyworker AG **39**

Publikation 2018
FOKUSSIERT KOMPETENT TRANSPARENT

Wirtschaftsflash ist vom Verband SCHWEIZER MEDIEN als Qualitätszeitschrift zertifiziert.

Wirtschaftsflash
Das Magazin der Solothurner Wirtschaft

39. Jahrgang.
Erscheint sechsmal jährlich, alle zwei Monate.

Herausgeber
Solothurner Handelskammer
Kantonal-Solothurnischer Gewerbeverband
Geschäftsleitung:
Paul Meier, pameier@sunrise.ch (Geschäftsführer)
Daniel Probst, daniel.probst@sohk.ch
Andreas Gasche, andreas.gasche@kgv-so.ch
Joseph Weibel, joseph.weibel@dejo-press.ch
Redaktion
Joseph Weibel, De-Jo Press GmbH
Gutenbergstrasse 1, 4552 Derendingen
Telefon 058 200 48 28
joseph.weibel@dejo-press.ch
Fotoredaktion:
Strahm Foto Studio, Gerlafingen
Layout
www.divis.ch, 4500 Solothurn
Inserate
PM MARKETING, Paul Meier
Mattenstrasse 4, 4532 Feldbrunnen
Telefon 032 623 96 18
Mobile 079 206 26 45
pameier@sunrise.ch
Auflage
Mitgliederabonnements 4299,
Gratisauflage 279,
Total Auflage 4903,
Druckauflage 5110 Exemplare
(WEMF/SW-Beglaubigung 2017).
Geschäftsbedingungen
Siehe: www.wirtschaftsflash.ch
Administration, Abonnemente
Einfache Gesellschaft
Wirtschaftsflash
Hans Huber-Strasse 38
4500 Solothurn
Telefon 032 624 46 24
info@kgv-so.ch
Abonnementspreise
Fr. 25.– für ein Jahr
Fr. 40.– für zwei Jahre
Online
www.wirtschaftsflash.ch
Druck, Spedition
Paul Büetiger AG, 4562 Biberist
Papier: MultiArt Silk, FSC, 90g/m²

Mit Namen gekennzeichnete Beiträge müssen nicht die Meinung der Redaktion oder der Herausgeber vertreten.

© Einfache Gesellschaft Wirtschaftsflash, Solothurn

printed in switzerland

MEMBER PLUS

Schnell und sicher mit dem Smartphone bezahlen:
Unter Freunden, in Online-Shops und an der Kasse.

Mit Raiffeisen TWINT senden Sie Geld oder fordern es ganz bequem per App an.
Jetzt TWINT App herunterladen unter **raiffeisen.ch/twint**

RAIFFEISEN

jura
Kaffeegenuss –
frisch gemahlen,
nicht gekapselt.
Roger Federer
Grösster Tennis-Champion
aller Zeiten
A
Die neue ENA 8, *der* Eintassen-Vollautomat der Superlative. Klein, schön, einfach – ein Muss für Geniesser und Ästheten wie Roger Federer. Das moderne TFT-Display sorgt für frontale, einfachste Bedienung. Zehn verschiedene Spezialitäten in vollendeter Qualität stehen auf Knopfdruck zur Auswahl. Ein besonderes Highlight des Rundumdesigns ist der zylindrische Wassertank, der an edle Kristallkaraffen mahnt. Die neue ENA 8 ist in drei attraktiven Farbvarianten und als Signature Line in massivem Aluminium erhältlich. JURA – If you love coffee.
www.jura.com