

# Bern ist zu klein für weitere Business-Apartments

**Bern braucht keine zusätzlichen Business-Apartments. Das sagt Nik Kleiner, Gründer und Chef des Untermietservices UMS AG. Schon gar nicht in diesem Segment mitmischen müsse die öffentliche Hand.**



Nik Kleiner hat den Untermietservice Schweiz gegründet und kennt sich aus auf dem (Untermiet)wohnungsmarkt. Bild: Urs Baumann

Die Idee von Gemeinderat Alexandre Schmidt (FDP), in der Altstadt teure Business-Apartments einzurichten, wirbelte Staub auf. Umgesetzt wird sie allerdings nicht: Die Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik versenkte Schmidts Antrag (siehe auch Infobox).

Das sei richtig, findet Nik Kleiner, Gründer und Chef der Firma Untermietservice Schweiz, die seit 24 Jahren von Bern aus private Wohnungen zur Untermiete vermittelt. Wohnungen mit hotelähnlichen Leistungen können sich laut Kleiner primär zwei Kundengruppen leisten:

einerseits Leute aus dem höheren Management einer Firma, denen häufig während des ersten halben Jahres eines Auslandsaufenthalts die Unterkunft von der Arbeitgeberin bezahlt wird; andererseits Topmanager, die zwei bis fünf Jahre an einem Standort eingesetzt werden, bevor sie weiterziehen – und die mitunter diese ganze Zeit in einem Business-Apartment leben. «In Bern gibt es aber nur sehr wenige dieser Kunden.»

## Aufpreis für Leerstände

In der Schweiz haben sich Business-Apartments laut Kleiner nur in Zürich, Genf und in geringem Mass in Zug etabliert. «Wenn es in Bern einen grösseren Markt dafür gäbe, wären die führenden Anbieter längst hier tätig.»

Dennoch müsse ein attraktiver Standort heutzutage über ein gewisses Angebot an Business-Apartments verfügen, sagt Kleiner. «Professionelle Business-Apartments werden aber dem normalen Wohnungsmarkt entzogen.»

Aus ordnungspolitischen Gründen ist er deshalb der Meinung, dass in diesem Segment «sicher nicht die Stadt» mitmischen müsse. «Wenn die öffentliche Hand auf dem Wohnungsmarkt aktiv ist, soll sie sich für bezahlbare Wohnungen einsetzen.» Der «private Sektor» stelle genügend Wohnraum auf Zeit zur Verfügung.

Die meisten Business-Nomaden, die für eine befristete Zeit in Bern leben und sich dafür eine Wohnung suchen, sind laut Kleiner Fachkräfte oder Angestellte des mittleren Managements.

Christoph Hämmerlin

## Morellhaus

Alexandre Schmidts Idee, im Morellhaus an der Postgasse Business-Apartments einzurichten, wurde in den letzten Sitzungen des Stadtrats harsch kritisiert. Zuvor hatte diese Zeitung den Antrag öffentlich gemacht, mit dem Schmidt dem Wohnbaufonds dieses Projekt unterbreitet hatte. Bloss als «Rückfallposition» wurde darin die Möglichkeit bezeichnet, im Morellhaus künftig herkömmliche Mietwohnungen anzubieten.

Bald wird das Haus im Parlament bereits wieder traktandiert sein: Vor zwei Wochen reichte Luzius Theiler (GPB-DA) kritische Fragen zum Nutzungskonzept ein, für das laut Schmidts Direktion 445'000 Franken ausgegeben werden sollen.

## Artikel zum Thema

### Ehemaliges Tramdepot beim Burgernziel wird überbaut



Das ehemalige Tramdepot Burgernziel wird überbaut. 78 Prozent der Stimmdenden wollten, dass das Areal im Baurecht abgegeben wird. Es sollen rund 100 neue Wohnungen entstehen. [Mehr...](#)  
16.11.2015

### 80 Profile für 78 Wohnungen

**Spiez** Ein nächster Schritt für die 56-Millionen-Wohnüberbauung Escherpark im Zentrum von Spiez: Das Baubewilligungsverfahren ist lanciert. [Mehr...](#)  
Jürg Spielmann. 13.11.2015

### Berner Stadtrat macht Druck für mehr preisgünstigen Wohnraum

Mit verschiedenen Massnahmen soll die Stadt Bern mithelfen, mehr erschwingliche Wohnungen zur Verfügung zu stellen. [Mehr...](#)  
Von Christoph Hämmerlin 06.11.2015

«Sie erschrecken erst einmal ob des hohen Mietpreisniveaus in der Schweiz und mässigen ihre Wünsche nach Services schnell.» Dazu kommen bei Business-Apartments ein schöner Aufpreis für Administration sowie Leerstände, die in den Preis einberechnet werden.

Wenn sich ein Untermieter einer privaten Wohnung doch eine Reinigungskraft wünsche, dann habe die private Person, die ihre Wohnung untervermiete, häufig bereits eine solche angestellt.

«Da haben dann drei Parteien etwas davon: Der Untermieter hat eine Reinigungskraft, die mit den Räumlichkeiten vertraut ist; der Anbieter der Wohnung weiss, dass eine Vertrauensperson dort regelmässig vorbeischaute; und die Reinigungskraft kann ihren Job weiterführen.»

### **Salonfähig geworden**

Der Job von Kleiners Firma ist es, Untervermieter und Untermieter gegen Provision zusammenzubringen. Zu den besten UMS-Kunden gehören grosse Betriebe wie die Swisscom oder die Uni, «und wenn der SCB mal wieder einen neuen Ausländer verpflichtet, kommt er gerne zu uns».

Im Unterschied zu informellen Untermietbörsen bietet seine Firma professionelle Standards, überprüfe die Zahlungsfähigkeit eines potenziellen Untermiters und wickle das Geschäft über ein ausgeklügeltes Onlineprogramm ab, an dessen Ende ein rechtskräftiger Vertrag stehe.

Als Kleiner 1992 neben dem Studium begann, einen Untermietsservice aufzuziehen, war dies im Obligationenrecht noch nicht geregelt. Aktuell vermittelt der UMS knapp tausend möblierte Wohnungen in der ganzen Schweiz und beschäftigt elf Angestellte. «In all den Jahren ist es immer salonfähiger geworden, eine Wohnung bei längerer Abwesenheit weiterzuvermieten.»

Noch einmal verstärkt wurde dies in den letzten Jahren mit dem Aufkommen von Airbnb. Doch so wenig professionell betriebene Business-Apartments wegen des kleinen Markts eine echte Konkurrenz für der UMS seien, so wenig sei dies Airbnb. «Dort geht es eher um drei, vier Tage, während bei uns eine Wohnung für durchschnittlich viereinhalb Monate untervermietet wird.» (Berner Zeitung)

(Erstellt: 26.11.2015, 06:10 Uhr)

