



# Das sind die Trendquartiere in Bern

Welche Quartiere sind im Trend, wo ziehen Familien oder Vermögende hin? Die «Handelszeitung» zeigt exklusiv, was in der **Hauptstadt in Sachen Immobilien und Wohnen** läuft und wo die Preise abgehen.

CARMEN SCHIRM-GASSER

## +50% Murifeld

«Im Murifeld lebt man anonym und gleichzeitig sicherer durch die nahtlosen Überwachungen der Botschaften, die im Umkreis sind.»

**Marc Balsiger**  
Dr. Meyer Immobilien

## +21% Schosshalde

«Wer hier etwas finden will, muss viel Zeit, Glück oder Vitamin B mitbringen, zumal auch sehr selten Objekte auf den Markt kommen.»

**Michael Friedli**  
Von Graffenried  
Liegenschaften

**B**ern ist attraktiv. Darin sind sich alle einig, die angefragt werden. «Bern ist überschaubar,» sagt Michael Friedli, Vorsitzender der Geschäftsleitung bei Von Graffenried Liegenschaften. «Man kennt sich, es ist fast ein wenig familiär.» Die Mieten sind längst nicht so hoch wie in Zürich, auch die Eigenheimpreise nicht. Zumindest noch nicht.

Gemäss Berechnungen des Immobilienspezialisten Iazi stiegen hier die Preise für Eigentumswohnungen in den vergangenen fünf Jahren um 18 Prozent. «Was die Preissteigerungen angeht, ist Bern mittlerweile in der Champions League», sagt Donato Scognamiglio, VR-Präsident von Iazi. Noch mehr erhöhten sich die Preise nur in Zürich mit 26 Prozent und in Basel mit 19 Prozent. Gleichzeitig sind die Steuern in der Stadt Bern hoch, was wiederum Immobilienkäuferinnen in die steuergünstigeren angrenzenden Gemeinden ziehen lässt. Ruedi Tanner, Präsident der Schweizerischen Maklerkammer, spricht von einer gewissen Trägheit, die man in Bern vorfindet. «70 Prozent der Berufstätigen sind Beamte und Beamtinnen. Diese Trägheit wirkt sich auch auf den Immobilienmarkt aus. Es wird zu wenig gebaut, um die Nachfrage befriedigen zu können.» 77 000 Wohnungen zählt die Hauptstadt, für etwa 130 000 Einwohner und Einwohnerinnen.

Der Leerwohnungsbestand liegt bei 0,57 Prozent. Eine Zahl, die ungemütlich tief ist. Wohnungsinsenerate verschwinden nach nur zwei Stunden vom Netz, da Anbieter und Anbieterinnen mit Anfragen überhäuft werden. Es gibt Szenen, die man sonst nur von Zürich her kennt. «Auch in Bern stehen die Interessierten mittlerweile Schlage für eine Wohnungsbesichtigung, nur weil es sich um eine bezahlbare 4,5-Zimmer-Wohnung handelt», sagt Michael Friedli, der die Entwicklung beobachtet.

## Neufeld und Felsenau sind gefragt

Ein beliebtes Quartier ist Neufeld, neben Oberbottigen das grösste Quartier Berns. Hier findet man das fast hundert Jahre alte Heimstadion des FC Bern, das Stadion Neufeld, nebst zahlreichen Sportmöglichkeiten und dem angrenzenden Naherholungsgebiet, dem Bremgartenwald. Die grün schimmernde Aare, direkt vor der Haustür, macht hier langgezogene Bögen, wodurch das Wasser ruhiger fliesst und das Baden leichter fällt. «Im Neufeld gibt es vor allem eines: noch viel Platz», sagt Marc Balsiger, Geschäftsführer Dr. Meyer Immobilien. Zumal es dort noch Baulandreserven gibt. Ein grosser Teil der Stadtentwicklung in den nächsten Jahren soll im Neufeld erfolgen. Die Stadt Bern hat auf dem «Viererfeld» ein riesiges Entwicklungsprojekt in Planung. Ziel ist es, ein urbanes, grünes Quartier entstehen zu lassen, mit rund 1200 Wohnungen für 3000 Menschen. Optisch anders präsentiert sich das Felsenau-Quartier. Dieses war einst Standort grosser Industriebetriebe, was sich natürlich noch



heute auf das Quartierbild auswirkt. Hier finden sich zahlreiche Arbeiterhäuser, die ehemals von der Stadt Bern im Baurecht verkauft wurden. «Städtebaulich ist dieses Quartier nicht ganz so attraktiv wie andere», sagt Marc Balsiger. «Dafür findet sich in Felsenau alles, was Familien für den täglichen Bedarf benötigen: genügend Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen.» Im Gegensatz zu Bethlehem und Bümpliz besteht die Einwohnerschaft hier vornehmlich aus Schweizerinnen und Schweizern. Felsenau hat mit 7,4 Prozent den zweitiefsten Anteil an Ausländern und Ausländerinnen.

## Länggasse ist in

Im Trend sind der Breitenrain und die Länggasse. Die Länggasse zieht sich vom Bahnhof über die Universität, quer durch das Neufeld bis hin zum Waldrand und zur Autobahn. Mit der Verkehrsberuhigung und der Aufwertung öffentlicher Plätze blühte das ehemalige Arbeiterquartier auf. In der Folge kamen trendige Läden, vielfältige Restaurants und gemütliche Cafés in das Quartier. Eine Szene baute sich auf, ebenso ein Nachleben, das die vielen Studierenden im Quartier freut. «Früher wohnten Secondos in der Länggasse, heute der urbane Stadtfreak», sagt Ruedi Tanner von Wirz Tanner Immobilien AG. «Es ist hip, wenn man sagen kann, man wohne in der Länggasse», sagt Michael Friedli, Geschäftsleiter der Von Graffenried Liegenschaften. «Auch wenn viele vergessen, dass die Wohnqualität in den schönen alten Häusern nicht immer gleichermassen vorhanden ist.»

So entsprechen die zahlreichen 2,5-Zimmer-Wohnungen, die es dort gibt, mit ihren 50 bis 70 Quadratmetern nicht mehr den Bedürfnissen von heute. Früher lebten hier Büezer, weshalb nur kleine Wohnungen gebaut wurden; die Familien der Büezer wohnten auf dem Land. «Viele würden gerne in der Länggasse eine Wohnung kaufen, allen voran die Studierende und Dozierenden, die dort leben», sagt Ruedi Tanner. «Nur sind keine Wohnungen auf dem Markt. Und wenn, dann die falschen.» Aktuell müssen für eine 100-Quadratmeter-Wohnung 1,1 Millionen hingebältert werden.

## Familien im Murifeld

An der äusseren Grenze Berns findet man das Murifeld. Das Quartier grenzt zum einen an das schicke obere Kirchfeld, zum anderen an die steuergünstige Gemeinde Muri, in der zahlreiche Vermögende ihren Sitz genommen haben, um Steuern zu sparen. Das Quartier ist gepflegt, die Bausubstanz werthaltig. In Windeseile ist man im angrenzenden Naherholungsgebiet und an der Aare. Nur Cafés und Lädeli findet man fast keine – im Gegensatz zur Lorraine, zum Breitenrain oder zur Länggasse. «Im Murifeld lebt man an-

onymer als in den anderen Quartieren», sagt Marc Balsiger von Dr. Meyer Immobilien. «Aber gleichzeitig sicherer durch die nahtlosen Überwachungen der Botschaften, die im Umkreis sind.»

Das Murifeld hat mit einer Preissteigerung von 50 Prozent innert fünf Jahren alle anderen Quartiere abgehängt. Was zum Grossteil daran liegen dürfte, dass grössere Überbauungen erstellt wurden. «Zahlreiche Stadtbernerinnen standen in der Poleposition, um sich dort eine Wohnung zu kaufen», sagt Marc Balsiger. «Viele, die schon lange gesucht und nichts gefunden hatten, waren bereit, einen erheblichen Aufpreis zu bezahlen, um endlich zu Wohneigentum zu kommen.»

## Luxus in der Schosshalde

Eines der ältesten Quartiere Berns ist die Schosshalde. Erstmals 1288 urkundlich erwähnt, hat man von der Schosshalde aus eine fabelhafte Aussicht auf die ferne Alpenkette und die nahe Altstadt. Die Schosshalde ist ein ruhiges Wohnquartier. Hier wohnt man einfach – wer es sich leisten kann. Es gibt weder Industrie noch Einkaufszentren, dafür viele altherwürdige Villen und Residenzen, ein Naherholungsgebiet und sogar einen See, den Egelsee. Gleich nebenan liegt das noch teurere Kirchenfeld, mit all seinen ausländischen Botschaften, Sicherheitsbeamten und hohen Thujahacken. In der Schosshalde lebt es sich exklusiv und teuer.

«Diese Toplage können sich nur wenige Spitzenbeamtinnen und Wirtschaftskapitäne leisten», sagt Ruedi Tanner von Wirz Tanner Immobilien AG. «Teurer als die Schosshalde sind nur das Kirchenfeld und die Innenstadt». Michael Friedli, Geschäftsleitungsvorsitzender der Von Graffenried Liegenschaften doppelt nach: «Wer hier etwas finden will, muss viel Zeit, Glück oder Vitamin B mitbringen, zumal auch sehr selten Objekte auf den Markt kommen.» Pech für all diejenigen, die im Quartier bleiben möchten und eine Wohnung suchen. «Hier erhält man regelmässig Flyer von jungen Familien ins Haus geschickt, die im Quartier bleiben möchten und eine grössere Wohnung zu bezahlbaren Preisen suchen.»

## Bethlehem: noch unterentwickelt

Und dann gibt es da noch Bethlehem. Und Bümpliz. Zwei Quartiere, geprägt von Wohnblöcken und Hochhäusern, dazwischen der eine oder andere Bauernhof, von wenig attraktiven Plattenbauten aus den 1950ern und 1970ern gefolgt, die städtebaulich geschützt sind. «Diese Blöcke wurden mit Fertigelementen gebaut, um günstig neuen Wohnraum zu ermöglichen, entsprechen aber heute nicht mehr den heutigen Erwartungen der Mieterinnen und Mieter», sagt Marc Balsiger von Dr. Meyer Immobilien. «Die Blöcke zu erneuern, ist eine Herausforderung.» Noch immer ist Bethlehem



ein Arbeiterquartier. Hier wohnen finanziell schwächere Mieterinnen und Mieter – verdichtet und damit eng aneinander. Mit 35 Prozent ist der Ausländer- und Ausländerinnenanteil in diesem Quartier der grösste der gesamten Stadt.

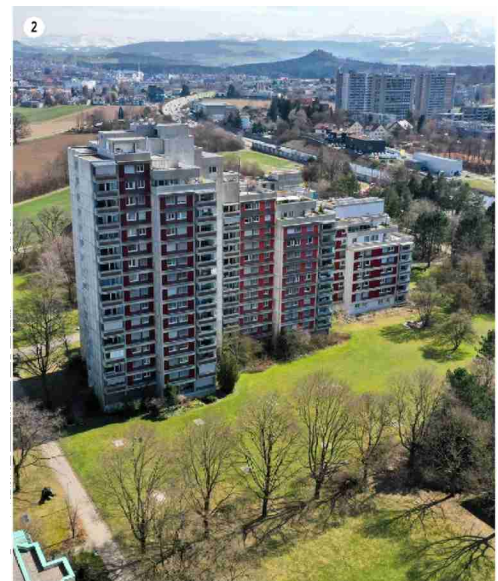
«Wer hier auf Wohnungssuche ist, findet sicher etwas», sagt Ruedi Tanner von Wirz Tanner Immobilien AG. «Im Gegensatz zu allen anderen Quartieren gibt es hier einen hohen Leerstand.» Die Preise für Eigenheime sind zwar in den vergangenen fünf Jahren um 19 Prozent gestiegen, aber noch immer vergleichsweise günstig. Eine 3,5-Zimmer-Wohnung bekommt man für unter 1000 Franken. «Viele Bernerinnen und Berner würden nicht freiwillig nach Bethlehem ziehen», sagt Tanner. «Doch es gibt auch sympathische Ecken und Plätze.» Der Schlossgarten etwa, das Standesamt oder das nahe gelegene Weyerli, das grösste Freibad der Schweiz, in dem sich an warmen und heissen Tagen ganz Bern-West tummelt.

Michael Friedli von Von Graffenried Liegenschaften bläst ins gleiche Horn: «Bethlehem hat einen schlechteren Ruf, als es tatsächlich ist», sagt Friedli. «Um ein In-Quartier zu werden, braucht es wohl noch viel Zeit.»

**+19%****Bethlehem**

«Viele Berner würden nicht freiwillig nach Bethlehem ziehen. Doch es gibt auch sympathische Ecken und Plätze.»

**Ruedi Tanner**  
Wirz Tanner Immobilien AG





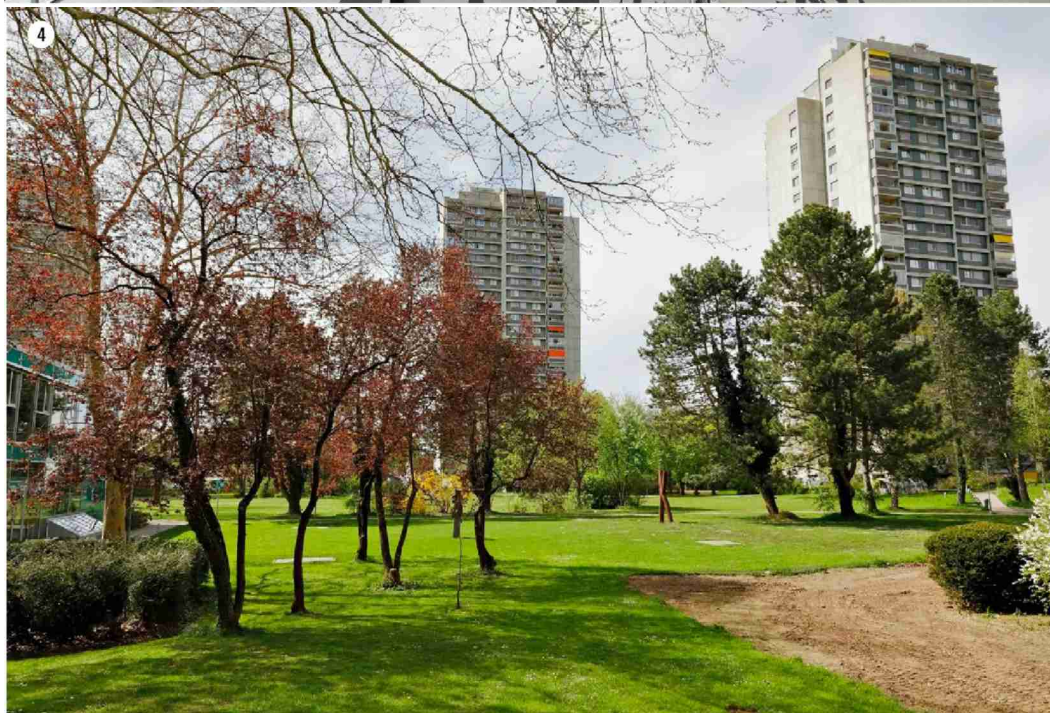
Handelszeitung  
8021 Zürich  
058 269 22 80  
<https://www.handelszeitung.ch/>

Medienart: Print  
Medientyp: Publikumszeitschriften  
Auflage: 31'607  
Erscheinungsweise: 50x jährlich

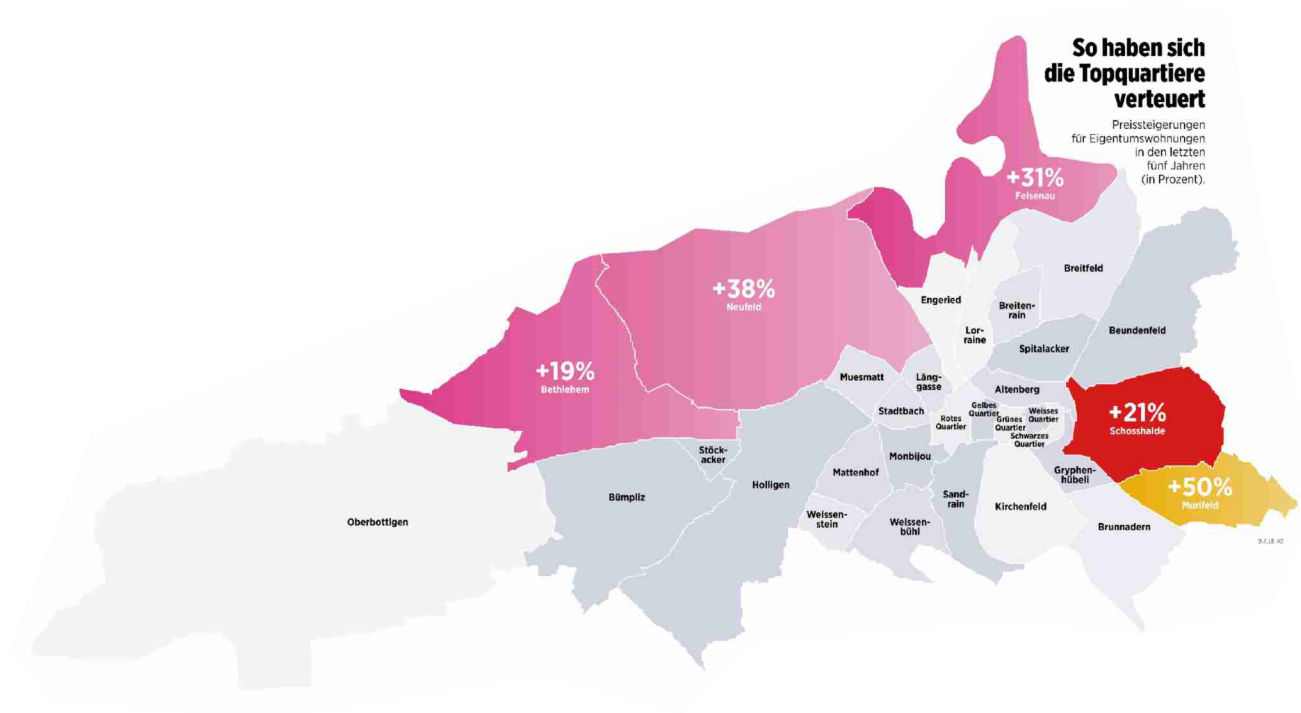
Seite: 16  
Fläche: 257'178 mm<sup>2</sup>

Auftrag: 3011091  
Themen-Nr.: 230.014

Referenz: 88861660  
Ausschnitt Seite: 4/5



- 1 Schosshalde**  
**Luxus**  
Hier lebt es sich teuer und exklusiv.
- 2 Murifeld**  
**Familien**  
Anonymes, sichereres, gepflegtes Quartier.
- 3 Neufeld**  
**Dinks**  
Bremgartenwald und Aare vor der Haustür.
- 4 Bethlehem**  
**Singles**  
Arbeiterquartier mit hohem Ausländeranteil, günstige Wohnungen.



## So haben sich die Topquartiere verteuert

Preissteigerungen für Eigentumswohnungen in den letzten fünf Jahren (in Prozent).

## Trendquartiere in Bern

Wohnquartiere, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den vergangenen fünf Jahren stark gestiegen sind (in Prozent).

Quartier	Steigerung Kaufpreis (in Prozent)	Kaufpreis für Eigentumswohnung	Monatsmiete für Neuerträge
Murifeld	50%	824 000	1440
Neufeld	38%	1 172 000	1720
Felsenau	31%	964 000	1490
Schosshalde	21%	1 051 000	1600
Bethlehem	19%	823 000	1260
Bümpliz	3%	775 000	1330

Quartiere mit den höchsten Kaufpreisen		Quartiere mit tiefsten Kaufpreisen	
Neufeld	1 277 000	Bümpliz	775 000
Kirchenfeld	1 172 000	Stockacker	775 000
Innere Stadt, Rotes Quartier	1 172 000	Bethlehem	823 000

EIGENTUMSWOHNUMG: BAUJAHR 2003, WOHNFLÄCHE 100 QUADRATMETER.  
MIETWOHNUNG: BAUJAHR 1986, WOHNFLÄCHE 80 QUADRATMETER.

QUELLE: IAZI