

Und der Bär bewegt sich doch

In der Stadt Bern sind gegenwärtig 30 Wohnbauprojekte in der Realisierungs- oder Projektierungsphase. Es werden rund 3200 Wohnungen für 7000 bis 8000 Einwohner entstehen. **Von Fredy Gilgen**

Frage an die Kenner der Bundesstadt: «Wie heisst der höchste Punkt der Stadt Bern, und wie hoch ist er genau?» Der Gurten, den die meisten nennen würden, ist es nicht. Denn der Berner Hausberg steht auf dem Gemeindegebiet von Köniz. Richtig dagegen ist Schönberg Ost.

Genau dort, auf knapp 675 m ü. M., wächst eine Wohnüberbauung in die Höhe, deren zweite Etappe gegenwärtig im Bau ist. Auf den 55 Bauparzellen, von der Burgergemeinde Bern im Baurecht abgegeben, sollen beim Projekt Schönberg Ost 406 neue Wohneinheiten und damit 70 000 m² Bruttogeschossfläche Wohnnutzung realisiert werden. Drei Viertel davon sollen Eigenheime sein. Angeboten werden sie zu Preisen von 6500 bis 9500 Fr./m². Entstehen wird hier ein eigentliches Vorzeiquartier mit überdurchschnittlich hoher Wohnqualität.

Tschäppät will Bern wachsen sehen

Mehr als doppelt so viele Wohnungen, rund 1000, sind im Westen Berns, in Brünnen, im Bau, wo auch das bekannte Shoppingcenter Westside steht. 90% dieser Neuüberbauung ist bereits fertiggestellt. Mit 5500 Fr./m² sind die Eigenheimpreise hier deutlich günstiger, so günstig wie sonst nirgends in der Stadt Bern. Neben diesen beiden Grossprojekten sind in der Bundesstadt Bau- oder Planungsarbeiten auf 28 weiteren kleineren Parzellen in Angriff genommen worden.

Mit Stolz verweist Berns umtriebiger Stadtpräsident Alexander Tschäppät regelmässig darauf, dass die zuvor schrumpfende Bundesstadt während seiner Amtszeit um über 8000 Personen gewachsen ist. Möglich machte dies der Bau von 3500 Wohnungen auf Stadtgebiet. Tschäppät aber will mehr: «Bereits heute ist nämlich absehbar, dass die verbleibenden Wohnbau-Potenziale nicht genügen, um den zukünftigen Wohnraumbedarf der Stadt zu decken», sagt Tschäppät. Mit dem neuen Stadtentwicklungskonzept 2015 will die Stadtregierung aufzeigen, wie sich Bern mittel- und langfristig räumlich weiterentwickeln kann. In der aktuellen Legislatur sollen bis Ende 2016 neue Wohnungen und entsprechende planerische Voraussetzungen für insgesamt weitere 5000 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden. Ein wegweisender Entscheid wird im Frühling 2015 fal-

len. Dann werden die Bernerinnen und Berner über den Kauf und die Ein-/Umzonung des Vierfelds/Mittelfelds abstimmen. Alleine in diesem Stadtgebiet, das an die Länggasse angrenzt, könnte Wohnraum für bis zu 3000 Personen geschaffen werden. Bereits aus Abschied und Traktanden gefallen ist dagegen das kühnste, aber auch streitbarste Wohnbauprojekt, die Waldstadt Bremer. Das Projekt sah vor, einen Teil des Bremgartenwaldes zu roden, um 8000 Leute anzusiedeln.

Für die erwünschte Stadterweiterung stehen deshalb derzeit wieder der Osten oder der Westen der Stadt im Vordergrund – und die Agglomeration. Vor allem in der aufstrebenden Gemeinde Köniz tut sich einiges. Drei Projekte stechen hier hervor: das elegante, halbrunde Johnson-Haus mit 35 Wohnungen, die Überbauung Dreispitz mit 53 Wohnungen und der Bächtelenpark des Investors Hans Widmer in Wabern. Integriert in diese Überbauung mit 183 Wohnungen ist ein 53 Meter hoher Wohnturm mit 17 Etagen.

So rege die Bautätigkeit in und um Bern aber auch ist, die Immobilienpreise werden kaum ins Rutschen kommen: «Die Stadt Bern ist ein grosses Wirtschaftszentrum der Region und schafft viele Arbeitsplätze, was die Nachfrage nach Immobilien stimuliert», erklärt Claudio Saputelli. «Weil grosse Arbeitgeber wie Swisscom, Post oder der Bund ihre Arbeitsplätze in den nordöstlichen Teil der Stadt (Wankdorf) verlegen, sind es vor allem diese Stadtteile und die Nachbargemeinden, die preislich noch Potenzial nach oben haben», sagt der Immobilienexperte der UBS. Die Immobilienpreise in den westlichen Stadtteilen stagnierten dagegen. Dank der neuen Überbauung in Brünnen könnten sich die Preise in Bümpliz künftig aber etwas erhöhen.

Keine Überhitzung in der Stadt

Insgesamt hält Saputelli die Situation in der Region für günstig: «Die Preise sind tiefer als in vergleichbaren Grossstädten und steigen regelmässig. Die Immobiliennachfrage ist unverändert hoch. Die Berner Vorortgemeinden zählen gemäss unseren Modellen deshalb nicht zu den Risikoregionen der Schweiz.» Dies hat auch Stefan Frieden von der Valiant-Bank festgestellt: «Die Preise für Wohneigentum in Bern sind in den letzten Jahren leicht gestiegen, es ist aber keine Überhitzung festzustellen.» Ob sich der leichte Aufwärtstrend fortsetze, werde aber hauptsächlich durch die

Zinsentwicklung entschieden, sagt Frieden.

Der Berner Immobilienmarkt ist träger, dafür aber auch deutlich krisenresistenter, fasst der Berner Ökonom Jean-Marc Büchler zusammen. Auch wenn der Bär aus dem Schlaf erwacht ist, tanzen wird er vorläufig nicht.