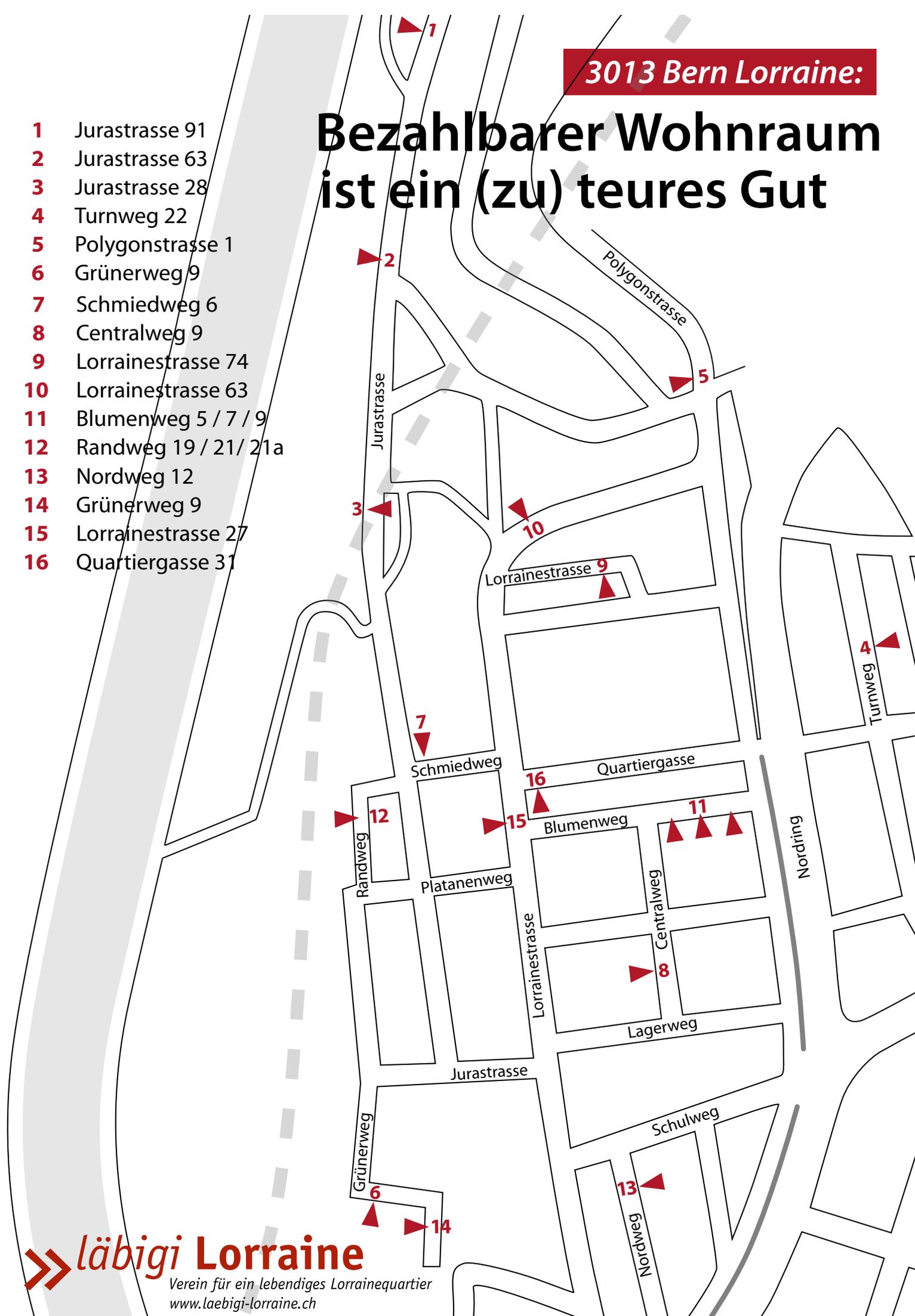


3013 Bern Lorraine:

Bezahlbarer Wohnraum ist ein (zu) teures Gut

- 1 Jurastrasse 91
- 2 Jurastrasse 63
- 3 Jurastrasse 28
- 4 Turnweg 22
- 5 Polygonstrasse 1
- 6 Grünerweg 9
- 7 Schmiedweg 6
- 8 Centralweg 9
- 9 Lorrainestrasse 74
- 10 Lorrainestrasse 63
- 11 Blumenweg 5 / 7 / 9
- 12 Randweg 19 / 21 / 21a
- 13 Nordweg 12
- 14 Grünerweg 9
- 15 Lorrainestrasse 27
- 16 Quartiergasse 31



» **läbigi Lorraine**

Verein für ein lebendiges Lorrainequartier
www.laebigi-lorraine.ch



Das Lorrainequartier 1931, Foto ALPAR

Wohnen wird leider auch in der Lorraine immer mehr ein rares Gut. In den letzten Jahren wurden immer mehr der älteren Häuser, die im Privatbesitz waren verkauft, total saniert oder gar abgerissen und mit einem Neubau ersetzt. Sanfte Sanierungen, bei denen die teils langjährigen Mieter:innen in der Wohnung bleiben oder zu einer moderaten Mietpreiserhöhung zurückkommen können sind leider immer öfter die Ausnahme. Aber auch bei nicht renovierten Wohnungen werden die Mietzinse bei einem Mieter:innenwechsel erhöht bzw. dem sogenannten Marktwert des Lorrainequartiers angepasst.

Auch wenn wir als Quartierverein nur beschränkt Einfluss auf private Rendite-Interessen nehmen können ist es unsere Kernaufgabe, uns stetig zu kümmern und wo immer möglich zu versuchen Einfluss zu nehmen. Mit dem Ziel, dass bezahlbarer Wohnraum in der Lorraine erhalten bleibt: für Mieter:innen mit geringeren Einkommen, Familien und ältere Menschen, die das Lorrainequartier durch Vielfalt und Engagement lebendig mitgestalten wollen.

Die nachfolgende Auswahl dokumentiert bereits sanierte, geplante, zum Verkauf angegebene oder neu gebaute Liegenschaften sowie Beispiele zur Mietzinssituation in der Lorraine der letzten Jahre (alle Angaben mit Stand Sommer 2024).

Statistik Stadt Bern vermeldete im Juni 2023 die Leerwohnungsziffer in der Stadt Bern mit gerade mal noch 0.45%: „Die Zahl der leer stehenden Wohnungen hat von 447 auf 355 abgenommen... Für den 1. Juni 2023 ergab die Leerwohnungszählung 355 leer stehende Wohnungen, was gegenüber dem Vorjahr einer Abnahme um 92 Leerwohnungen beziehungsweise 20,6% entspricht...“. Im Stadtteil Breitenrain-Lorraine gab es 72 leer stehende Wohnungen. Den durchschnittliche Nettomietzins berechnete Statistik Stadt Bern per November 2023 wie folgt: Für eine 1-Zimmerwohnung monatlich 773 Franken, bei 2-Zimmerwohnungen 1081 Franken, bei 3-Zimmerwohnungen 1279 Franken, bei 4-Zimmerwohnungen 1609 Franken und bei 5-Zimmerwohnungen 2044 Franken. Im März 2024 ergab die städtische Erhebung, dass die Mietpreise gegenüber dem Vorjahr um 3,0 Prozent gestiegen sind.

Jurastrasse 91:

Stand: August 2024

„Kündigung wegen Eigenbedarf.“

Nach über zwanzig Jahren wurde der Mieterin im September 2022 gekündigt. Der Besitzer, Peter Linder (Imker, Schreinerei, Immobilien) hat – Stand Sommer 2024 – noch kein Umbau- oder Abrissgesuch eingereicht. Es bleibt daher unklar was er mit dem 1876 erbauten kleinen, schmucken rosafarbenen Einfamilienhaus machen will. Abreissen und/oder einen Anbau an das, ebenfalls ihm gehörende Nachbarhaus an der Jurastrasse 93. Das Haus ist im städtischen Bauinventar lediglich als beachtenswert eingestuft: „...Der einfache, ländlich spätklassizistische Bau ist ein früher Vertreter der Gattung Einfamilienhaus...“. Mithilfe des Mieterverbandes konnte die Mieterin eine Fristerstreckung bis Januar 2024 erwirken. Da sie vorher eine neue Wohnung gefunden hat (allerdings nicht in der Lorraine) wurde das Haus nochmals kurzfristig vermietet. Es muss befürchtet werden, dass es dereinst einem Neubau weichen muss. Derzeit steht das Haus leer bzw. beherbergt diversen „Gerümpel“ des Besitzers.



Jurastrasse 63:

Stand: August 2024

Verkauf und Sanierung: „Nur ein Sprung von der Aare entfernt.“



Allen Mieter:Innen wurde im Herbst gekündigt, das Haus wurde an die BEM Property Group AG in Zürich verkauft (laut eigener Homepage in der Schweiz, Österreich und Osteuropa tätig). Die Wohnungen waren bereits ab November 2023 bezugsbereit und wurden von der Immobilienfirma wie folgt beworben: „In der ruhigen und naturnahen Umgebung an der Jurastrasse werden Sie sich bestimmt wohlfühlen. Nur ein Sprung von der Aare entfernt und direkt neben dem Zentrum von Bern werden Sie alles finden was Sie brauchen.“

Perfekt um sich mit dem Velo oder dem ÖV auf den Weg zu machen“. Eine 3,5 Zimmer mit gerade mal 59 m² kostet neu 2210 Franken Bruttomiete. Die Wohnungen haben keinen Balkon. Sowohl die Fassade als auch das Dach wurden nicht zusätzlich isoliert, die Renovation beschränkte sich auf den Innenausbau (Küchen und Bäder).

Jurastrasse 28:

Stand: August 2024

Verkauf: „Ein gutes Gefühl ist wichtig.“

Im Herbst 2023 wurde das Haus, Baujahr 1990 via Immoscout zum Verkauf angeboten, Mindestverkaufspreis 1'999'500 Franken für 6 Zimmer mit 163m² Wohnfläche. Im Auftrag der Besitzer:innen ist die Immobilienfirma Agent Selly aus Rotkreuz, Kanton Zug verantwortlich: «Ein gutes Gefühl ist wichtig. Ein Gefühl von Vertrauen, Geborgenheit und Wohlbefinden. Ihnen dieses Gefühl zu vermitteln, ist unser Anspruch und unser Antrieb ... Wir bieten beim Verkauf von Immobilien einen einfachen, zeitgemässen und transparenten Service, stellen den Kunden in den Mittelpunkt, kommunizieren auf Augenhöhe und sorgen so für das beste Erlebnis ...!». Der Mindestverkaufspreis betrug im Februar 2024 noch 1'795'000 Franken.



Turnweg 22:

Stand: August 2024

Verkauf: „Freistehende Liegenschaft an privilegierter Stadtlage!“



Die „Freistehende Liegenschaft an privilegierter Stadtlage“ ist seit einigen Monaten (Stand Juli 2024) zum Verkauf ausgeschrieben über die arcasa immobilien ag in Bern. Es ist ein ein- bis Zweifamilienhaus, im EG gibt es eine 2,5 Zimmer Wohnung, und im OG/DG sind es 5-Zimmer. Die Wohnungen können auch zusammengelegt werden. Nettowohnfläche ca. 155m², Grundstück 221m², Verkaufsrichtpreis 1'640'000.00 Franken. Die „bernhistorische schöne und prägende, charmante Liegenschaft“ wurde 1879 erstellt und war lange Zeit in Privatbesitz. Sie wurde 2023 letztmals teilrenoviert.

Polygonstrasse 1

Stand: August 2024

Verkauf: „Ein Neubau wäre denkbar.“

Das kleine rosarote Haus (Baujahr 1972) war erstmals 2023 zum Verkauf als „Mehrfamilienhaus mit Sanierungspotential an spannender Lage“ für 2,1 Mio. Franken ausgeschrieben, später dann für 1,6 Mio. Franken. Per Stand Juli 2024 ist es offenbar verkauft. Die Liegenschaft mit derzeit drei unterschiedlich grossen Wohnungen und einem Gewerbe-/Mehrzweckraum ist sehr sanierungsbedürftig, sie könnte wohl noch ausgebaut werden. Auch ein Neubau sei denkbar, so das Verkaufsdossier, dies hätte aber zur Folge, dass die bisherige Nutzungsfläche reduziert würde.



Grünerweg 9:

Stand: August 2024

Verkauf: „Spannende Investitionsmöglichkeit.“



„Im beliebten Berner Lorraine Quartier dürfen wir Ihnen ein Mehrfamilienhaus zum Kauf anbieten. Die Liegenschaft mit Baujahr 1934 ist einseitig angebaut und verfügt über 10 Wohnungen. Der Wohnungsmix besteht aus 3- und 2-Zimmerwohnungen mit attraktiven Grundrissen. Die Liegenschaft ist vollvermietet. Die ausschliessliche Wohnnutzung, die gute Lage in der Stadt Bern sowie die gute Vermietungssituation machen die Liegenschaft zu einer spannenden Investitionsmöglichkeit.“ Mindestverkaufspreis (Stand Juni 2024) 3'950'000 Franken.

Schmiedweg 6:

Stand: August 2024

Verkauf: „Wohnen im trendigsten Stadtquartier.“

„Wohnen an zentralster Lage im trendigsten Stadtquartier“. Mit diesem Slogan verkauft die Immo Glauser & Aebi AG, Centralweg 25, 3013 Bern besagte, für das Quartier historisch wertvolle Liegenschaft: Baujahr 1876, Wohn- und Gewerberaum 378 m², Grundstückgröße 665 m², Richtpreis 3.2 Mio. Franken. Aus der Verkaufs-Dokumentation zitiert: „Wir bieten Ihnen hier ein Wohnhaus im Herzen der Stadt Bern zum Verkauf an. Das Haus liegt in der Lorraine. Das ist das wohl beliebteste Quartier in der Stadt. Zu Fuss gelangt man in 15 Minuten an den Hauptbahnhof, noch schneller geht es mit dem Bus. Das Haus hat total fünf Wohnungen verteilt auf drei Stockwerken. Die Wohnung im Dachgeschoss ist modern und grosszügig. Sie hat einen grossen, loftartigen Wohnbereich mit offener Küche und Kochinsel. In den beiden darunter liegenden Geschossen hat es insgesamt vier 3-Zimmerwohnungen. Alle Wohnungen haben einen Balkon. Eine der Wohnungen verfügt zusätzlich über eine grosse Terrasse... Im Tiefparterre befindet sich ein ausgebauter Büro-/Gewerberaum mit eigenem Eingang. Die Nettomieten betragen gemäss den aktuellen Mietverträgen 120'800 Franken. Darin eingerechnet ist der Mietzins der aktuell nicht vermieteten grossen Wohnung im Dachgeschoss. Die aktuellen Mieten sind im Quartiervergleich sehr moderat angesetzt...“ Das Haus soll frühestens ein Monat nach Ausschreibungsbeginn verkauft werden. Sollte es bis dahin mehrere entschlossene Interessenten geben findet eine Bieterunde statt.



Neubau: „Nach vielen, langen Jahren ...“



Centralweg 15:

Stand: August 2024

Nach vielen langen Jahren und zähem Ringen konnten am 1. Mai 2023 die 13 Wohnungen und das Atelier am Centralweg 15 bezogen werden. Sieben unterschiedlich grosse/kleine Wohnungen müssen von der Besitzerin der Liegenschaft, Immobilien Stadt Bern (ISB) dank der Intervention des VLL und einem entsprechenden Antrag im Stadtrat im Segment «günstiger Wohnraum mit Vermietungskriterien (GüWR)» vermietet werden. Einige Mietzins-Beispiele aus der Dokumentation von ISB: 4 ½-Zimmer-Attika-Whg, 108.40 m², netto Mietzins 2'020.00; 4 ½-Zimmer-Whg 2. Obergeschoss, 102.90 m², normale Miete 1'902.00, Vergünstigung 702.00, Nettomiete 1202.00; 5 ½ Zimmer-Whg Erdgeschoss / 1. OG 130.50 m², Nettomiete 2'350.00; 3 ½ Zimmer Whg im 1. Obergeschoss 84.50 m², normale Miete 1'612.00, Vergünstigung 612.00, Nettomiete 1012.00; 2 ½-Zimmer-Whg im 2. Obergeschoss, 66.00 m², Nettomiete 1'282.00. Das Atelier im Erdgeschoss mit 82.80 m² kostet netto 1808.00 pro Monat.

Lorrainestrasse 74 und 63 • Blumenweg 5,7 und 9:

Stand: August 2024

Totalsanierungen: „Leerkündigungen.“

Alle Liegenschaften werden total saniert. Es gibt neue Bäder, Küchen und Balkone, die Dachgeschosse werden ausgebaut, wie etwa in der **Lorrainestrasse 74**, wo eine Maisonette-Wohnung im 3.OG und im neu ausgebauten Estrich mit Dacheinschnitt/ Balkon geplant ist. Allen, teils langjährigen Bewohner:innen wurde gekündigt, obschon viele gerne weiter in ihren noch relativ preisgünstigen Wohnungen geblieben wären. Auf die mehrmals vorgebrachten Anliegen und Gesprächsbereitschaft der Mietenden der Lorrainestrasse 74 wurde seitens der Bauherrschaft nicht eingegangen und es wurden auch keine Lösungsansätze angeboten. Dem Wunsch der bisherigen, teils langjährigen Mieter:innen, allenfalls nach der Sanierung wieder in ihre Wohnungen zurückkehren zu können wurde leider nicht Hand geboten. Das Haus ist im Privatbesitz von Gafner Arlette in 8143 Stallikon (Kanton ZH).



Die Liegenschaften **Blumenweg 5 und 7** sind im Besitz der Star Immobilien AG, v.d. Wonneberg AG Immobilien in Winterthur. Für das Haus **Blumenweg 9** ist als Bauherrschaft die Immobilien-Genossenschaft, Altenbergstrasse 90 in Bern eingetragen. Das Unternehmen ist eine Genossenschaft mit Sitz in Bern, 1938 gegründet. Es ist in der "Verwaltung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen für dritte" tätig und offenbar sowas wie ein Familienunternehmen: Gemäss Business-Monitor.ch haben Pietro Garbani (Präsident), Marco Alessandro Garbani (Mitglied), Marion Andrea Garbani (Mitglied) und Heidi Garbani-Zurbuchen (Mitglied und Sekretärin) Entscheidungsbefugnis.

Randweg 19, 21 und 21a:

Stand: August 2024

Totalsanierungen: „Direkt an der Eisenbahnlinie und jahrelang vernachlässigt“

Die Tellco Anlagestiftung mit Sitz in Schwyz (!) will ihre, von der Immobilien-Zentrum Schmid AG aus Muri b. Bern 2022 erworbenen Häuser am Randweg 19, 21 und 21A totalsanieren und nach oben ausbauen. Alle Mieter:innen, darunter viele Familien mit schulpflichtigen Kindern, Flüchtlinge sowie kleine KMU und Radio RaBe haben im Frühling 2024 die Kündigung auf Frühjahr 2025 erhalten. Die Liegenschaften liegen direkt an der Eisenbahnlinie, sie wurden jahrzehntelang vernachlässigt und werden, sollte die geplante Sanierung tatsächlich zustande kommen, zu einem regelrechten „Vorzeiprojekt“ der Gentrifizierung in der Lorraine.



Nordweg 12:

Stand: August 2024

Vermietung: „Suchen Sie etwas Besonderes?“



„Suchen Sie etwas Besonderes? Diese geschmackvoll renovierte 3 1/2-Zimmerwohnung (85 m², Baujahr 1882) im zweiten Obergeschoss fällt sicher unter diese Rubrik. Das ganze Haus wurde 2014 vollständig und mit viel Liebe für das Detail saniert. Alle Zimmer verfügen über sehr schöne Parkettböden, die Küche und das Bad sind topmodern und es gibt selbstredend eine Gästetoilette. Das grosse Wohn- und Esszimmer bildet eine Einheit und ist mit einem grossen Durchgang voneinander getrennt. Ein kleiner aber feiner Balkon rundet das Angebot ab. Das Lorrainequartier ist lebendig, urban aber trotzdem ruhig...“ Die Dachwohnung mit Galerie am Nordweg 12 mit 90m² kostet monatlich Brutto Fr. 2'680 (inkl. À Konto NK Fr. 380). Die ebenfalls sehr teuren Wohnungen in den angrenzenden Häusern sind immer wieder ausgeschrieben. Die Häuserzeile (entstanden um 1889 bzw. 1900) wurde vom privaten Besitzer 2012 an die Gebäudeversicherung des Kantons Bern für 4,9 Mio. Franken verkauft und danach luxussaniert.

Grünerweg 3

Stand: August 2024

Vermietung: „Klein und etwas zu teuer.“

Das 1962 erbaute Reihenwohnhaus wurde gründlich saniert. Dies ist sicher begrüssenswert, hat aber auch hier zur Folge, dass die bisher günstigen Mieten angehoben wurden. Per März 2019 waren die Wohnungen ausgeschrieben. Es sind alles 2.5 Zimmer, 58 m², zu Fr. 1'590. – Bruttomiete (Anteil NK Fr. 200). Davon ausgehend, dass Zweizimmerwohnungen in der Regel von einer Person bewohnt werden ist der Mietzins recht hoch: Angesichts der Faustregel, dass man maximal einen Drittel des Lohnes für die Wohnungsmiete ausgeben sollte müsste man mindestens 4'770 Franken verdienen. Der mittlere Bruttojahreslohn für eine Modeverkäuferin in Bern beträgt 48 343 Franken, inklusive 13. Monatslohn und Bonus, also ca. 3718 Franken pro Monat (Quelle www.jobs.ch; März 2022).



Lorrainestrasse 27:

Stand: August 2024

Vermietung: „Sackteures Schmuckstück!“



Das alte Haus wurde 1870 erbaut und diente der Familie Berger („Früchte und Gemüse“) über eine lange Zeit als Lager- und Verkaufsstätte. Später war im Parterre-Laden eine Käserei eingemietet, danach für einige Jahre der Bioladen LOLA. 2021 wurde das Haus totalsaniert und mit einem Neubau im hinteren Teil ergänzt bzw. vergrössert. Im Parterre befindet sich seit 2022 das Restaurant „falafingo“. Die 5.5-Maisonette-Dachwohnung mit Terrasse kostet monatlich 3770 Franken: „Das Schmuckstück überzeugt mit folgenden Vorzügen: sämtliche Wohn- und Schlafzimmer mit Fischgrätparkett, Nasszellen mit Plattenboden, offene Wohnküche mit Foodcenter (Kühlschrank), Schwedenofen im Wohnzimmer, Toilette mit Dusche, Waschmaschine und Tumbler Bad mit Eckbadewanne (Whirlpool) und Dusche, Bodenheizung in allen Zimmern. Atemberaubende Dachterrasse“. Bereits im Juli 2024 war im Neubau eine weitere 5 1/2 Zimmerwohnung im 2. OG wieder ausgeschrieben, monatliche Miete 3'999 Franken. Der Familien-Erbe der Häuser Lorrainestrasse 25 (Neubau) und 27, Stefan Berger hat vor einiger Zeit beide Liegenschaften der Pensionskasse der VSAO (Verband Schweizerischer Assistenz- und Oberärztinnen und -ärzte) verkauft.

Quartiergasse 31

Stand: August 2024

Neubau: „Ein charmanter Zeitzeuge verabschiedet sich.“



Im Juni 2024 wurde das sehr alte Haus Ecke Quartiergasse/Lorrainestrasse abgerissen. Ein weiterer Zeitzeuge des alten Lorrainequartiers mit sehr preisgünstigen Wohnungen muss einem Neubau weichen. Dass die Bausubstanz der Liegenschaft in einem ziemlich desolaten Zustand war ist unbestritten und natürlich auch die Folge davon, dass die Besitztenschaft über Jahrzehnte nur das Allernötigste renoviert oder repariert hat. Gegen das Bauprojekt hat der VLL erfolgreich Einsprache erhoben: „Es entsteht der Eindruck, dass nebst der Prämisse „verdichtetes Bauen“ alle andern Kriterien ausgeblendet wurden. Von einer einladenden Fassadengestaltung kann beim vorliegenden Bauprojekt leider nicht die Rede sein. Die wuchtige Front mit der vorgelagerten Einzäunung bewirkt genau das Gegenteil... Es ist uns unverständlich, wie die Stadtbildkommission dieses unpassende Bauprojekt an diesem Standort befürworten und bewilligen konnte...“. Die Einsprache des VLL zeigte überraschend Wirkung, das Bauprojekt wurde überarbeitet, der Neubau sollte tatsächlich etwas ansprechender werden.