

14 Millionen für Haus in Bern

In der Unteren Altstadt steht ein Patrizierhaus zum Verkauf

Gut 650 Häuser gehören zum Kern der Berner Altstadt. Sie haben in den letzten Jahren stark an Wert gewonnen, wie ein aktuelles Verkaufsangebot zeigt.



[Quentin Schlapbach](#)



Die Liegenschaft an der Kramgasse 63, worin sich unter anderem die Botschaft von Uruguay befindet, steht aktuell zum Verkauf.

Foto: Raphael Moser

Wer vom Zytgloggeturm Richtung Nydeggkirche läuft, ist umzingelt von Geschichte. Die Berner Altstadt, das ist Unesco-Weltkulturgut, ein historisch gewachsenes Geflecht aus sandsteinfarbenen Fassaden, Strassen, Lauben und Gässchen.

656 Wohn- und Geschäftshäuser gehören laut der Denkmalpflege der Stadt Bern zum historischen Kern der Altstadt. Die Besitzverhältnisse dieser Bürger- und Patrizierhäuser wechseln selten bis nie. Nun ergibt sich für Privatpersonen oder Firmen mit einem grossen Portemonnaie wieder einmal eine Gelegenheit.

Seit einigen Tagen ist die Doppelliegenschaft an der Kramgasse 63 und der Münstergasse 58 zum Verkauf ausgeschrieben. Acht Wohnungen und sechs Geschäftseinheiten, welche aktuell alle vermietet sind, befinden sich im Innern des Gebäudes. Dieses gehört derzeit einer Erbgemeinschaft. Sie verlangt 14,34 Millionen Franken für ihr Eigentum.

Hohe Nachfrage führt zu exorbitanten Preisen

Es ist ein stolzer Betrag. Die hohe Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern macht solche Preise auf dem Markt aber mittlerweile realistisch. Vor allem institutionelle Anleger wie Pensionskassen oder Immobilienfirmen suchen nach solchen Kaufobjekten.

Laut Zahlen der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner sind die Preise für Renditeobjekte in der Schweiz zwischen 2013 und 2022 um jährlich 4 Prozent gestiegen. «In den Zentren war der Preisanstieg noch ausgeprägter», sagt Bernhard Eicher, Direktor von Wüest Partner Bern. Im Fall der Doppelliegenschaft an der Kram- und Münstergasse würde ein jährlicher Preisanstieg von 4 Prozent bedeuten, dass das Gebäude 2013 «nur» einen Wert von rund 10 Millionen Franken gehabt hat.



Die Rückseite der Liegenschaft liegt an der Münstergasse.

Foto: Raphael Moser

Letztlich ist aber jede Immobilie ein Unikat. «Neben der Lage spielen insbesondere auch Ausbaustandard, Zustand sowie denkmalpflegerische Vorgaben der Liegenschaft eine wichtige Rolle für den Preis», so Eicher. Er empfehle deshalb jedem Interessenten, eine detaillierte Bewertung der Liegenschaft zu machen oder machen zu lassen.

Markt- und Spitalgasse sind besonders attraktiv

Was sicher ist: Auf dem Mietermarkt dürfte es den zukünftigen Besitzern der Liegenschaft in der Unteren Altstadt an Interessenten nicht fehlen. «Wohnraum an zentraler Lage ist aktuell sehr gefragt», sagt Eicher. Die Leerstandsquote auf dem gesamten Gemeindegebiet lag bei der letzten Erhebung des Stadtberner Bauinspektorats bei gerade einmal 0,45 Prozent.

Auch Büroflächen in Bahnhofsnähe sowie Verkaufsflächen mit hoher Passantenfrequenz seien nach wie vor attraktiv. «Allerdings stellen wir – vereinfacht formuliert – eine Dreiteilung der Innenstadt fest», sagt Eicher. Die Obere Altstadt bis zum Zytglogge sei attraktiver als die Untere Altstadt. «Markt- und Spitalgasse sind dann betreffend Attraktivität nochmals eine eigene Liga.»

Privatbesitzer sind eher in der Unteren Altstadt

Ein Blick ins Grundbuch zeigt denn auch wenig überraschend, dass in der Oberen Altstadt institutionelle Anleger und Unternehmen in der Eigentümerschaft deutlich stärker vertreten sind. Zwischen Zytglogge und Nydeggbücke gehören viele Häuser nach wie vor Privatpersonen.

Allerdings ist auch die öffentliche Hand in den Gassen unterhalb der Zytglogge stark vertreten. Fünf der sieben kantonalen Direktionen haben hier ihren Hauptsitz. Die Stadtverwaltung ist dank des Erlacherhofs prominent vertreten. Wie die Bundesverwaltung hat die Stadt Bern ihre Bürogebäude aber eher in Bahnhofsnähe, in der Oberen Altstadt.