

# Preisgünstiger Wohnraum Muri bei Bern – Phase 2

Berichtsentwurf vom 19. August 2020

---

# 0 Hintergrund

---

Metron Raumentwicklung AG unterstützt den Gemeinderat Muri bei Bern bei der Beantwortung der Initiative «Bezahlbares Wohnen Muri-Gümligen». In diesem Zusammenhang wurde FPRE von Metron für die Durchführung von diversen Grundlagenanalysen beauftragt. Mitunter sollen dabei drei Areale hinsichtlich ihrer Makro- und Mikrolage beurteilt werden und zusätzlich im Lichte der prospektiven Analysen und im Kontext des «bezahlbaren Wohnraums» positioniert werden.

Namentlich werden nachfolgend die drei Areale Schürmatt, Gümligenmoos und das für die Zentrumsentwicklung Gümligen vorgesehene Areal positioniert. Als Resultat werden die Primär- und Sekundärzielgruppen in den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt positioniert. Aufgrund dieser Positionierung können die Konzeption der Wohnungen (Grösse, Ausbaustandard) und der Wohnungsmix empfohlen sowie die Wohnungsmieten eingeschätzt werden. Die daraus entstehende Zielgruppendefinition wird mit den möglichen Zielgruppen für preisgünstiges Wohnen abgeglichen, woraus sich deren Eignung bzw. die Eignung der einzelnen Teilbereiche ableiten lässt.

Dieses methodische Vorgehen lässt die Möglichkeit, ganze Areale oder deren Teilbereiche, basierend auf rein politischen Überlegungen, dem preisgünstigen Wohnen zuzuführen, aussen vor.

# 1 Vorgehen

---

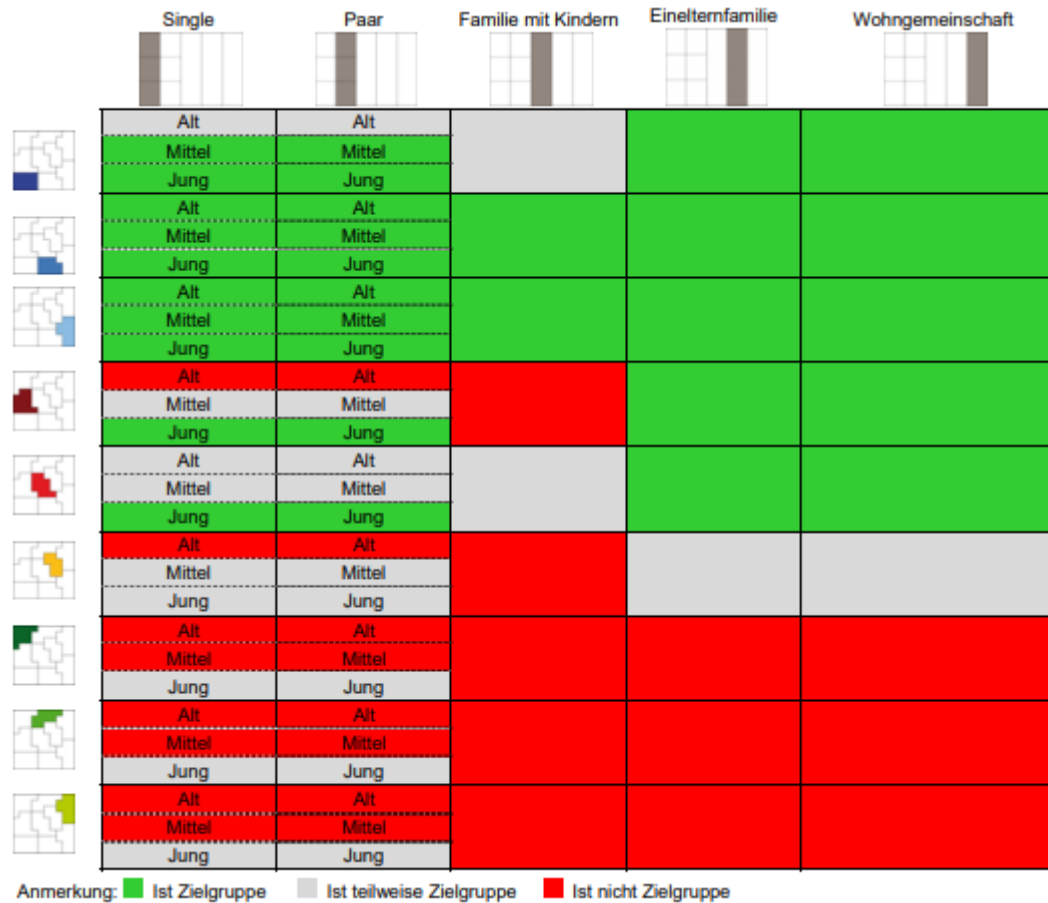
Ein Haushalt kauft oder mietet immer ein Gesamtpaket, welches sich aus Eigenschaften der Makrolage, der Mikrolage sowie des Objekts selbst zusammensetzt. Haushalte haben diesbezüglich unterschiedliche Präferenzen und gewichten diese demzufolge unterschiedlich. Dabei streben die statushöheren Haushalte nach Maximierung, während bei den status tieferen Haushalten aufgrund von (Budget-)Restriktionen eine Optimierung erfolgt.

Zielgruppen für «günstige» Wohnungen sind zum einen Haushalte, die höhere Mieten nicht bezahlen können und entsprechend – falls sie keine Altbauwohnung finden – bei der Wohnfläche und gegebenenfalls weiteren Wohnungseigenschaften (z.B. Mikrolage, Ausbaustandard, Wohnungsgröße) Abstriche in Kauf nehmen. Zum anderen gehören dazu aber auch Haushalte, die zwar höhere Mieten bezahlen könnten, in ihren Budgetüberlegungen aber eine andere Präferenz aufweisen. Auf Basis dieser Überlegungen werden archetypische Zielgruppen für preisgünstiges Wohnen in Abhängigkeit der Zugehörigkeit zu einem Nachfragersegment und der Lebensphase gebildet.

Tendenziell gehören eher jüngere Singles und Paare, Einelternfamilien und Wohngemeinschaften zur Zielgruppe für «günstigen» Wohnraum. Abgesehen von Familien aus tieferen sozialen Schichten streben Familienhaushalte eher nach grosszügigeren Wohnungen oder nach Einfamilienhäusern. Auch die älteren Singles und Paare gehören weniger zur Zielgruppe, da diese oft Wohneigentum besitzen oder seit Jahren in günstigen Mietverhältnissen leben. Allerdings zieht jeweils ein gewisser Teil der älteren Haushalte um, so dass insbesondere Unterschicht-Haushalte Zielgruppe sind.

Diese Überlegungen münden in die auf Folie 1.1 abgebildete Systematik, anhand welcher die Übereinstimmung der Eignung für preisgünstiges Wohnen und der marktnahen Positionierung überprüft werden kann.

# 1.1 Archetypische Zielgruppen



Anmerkung: Die Schätzung des Nachfragepotentials basiert einerseits auf den Verteilungen der Nachfragersegmente und Lebensphasen im Modell von Fahrländer Partner & sotomo und andererseits auf den vorstehenden Einschätzungen zu Zielgruppen für den preisgünstigen Wohnungsbau. Factsheets zu den Nachfragersegmenten finden sich unter: <https://www.fpre.ch/de/produkte/nachfrage-wohnung/>

Quelle: : Illustration FPRE (aus Studie «Günstiger» Wohnungsbau ist möglich).

## 2 Areal Schürmatt

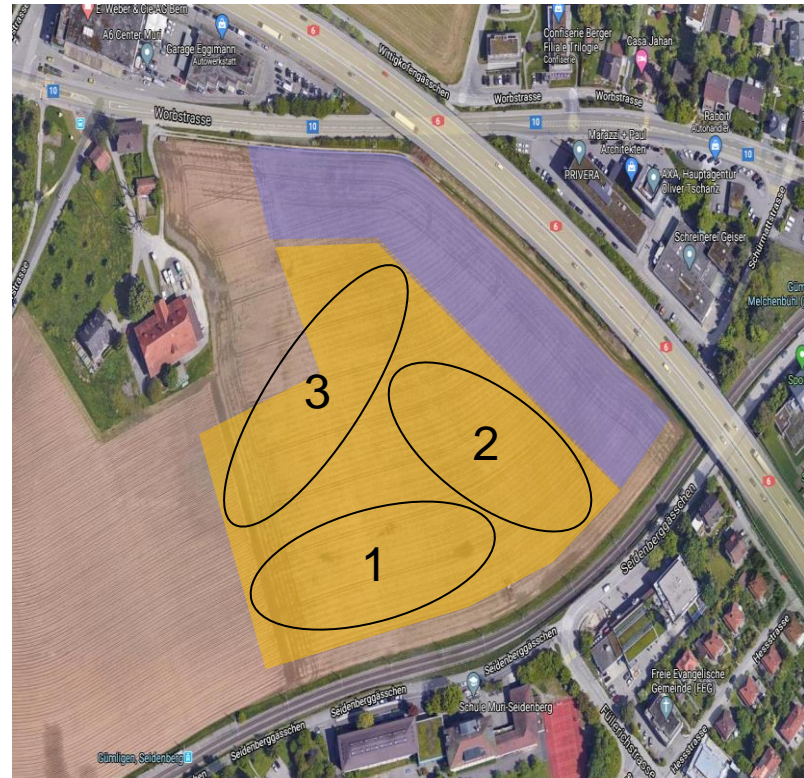
---

Im westlichen Teil des Areals Schürmatt soll gemäss räumlichem Leitbild ein neuer Gemeindepark in der Mitte der Gemeinde zwischen den Ortsteilen Muri und Gümligen entstehen. Im östlichen Gebiet Schürmatt wird die Entwicklung eines neuen, zentralen, familienfreundlichen Quartiers geplant. Die Erweiterung des Siedlungsgebiets schafft auch die ökonomischen Voraussetzungen für den neuen Gemeindepark (vgl. räumliches Leitbild Gemeinde Muri bei Bern).

Weiter führt das räumliche Leitbild Folgendes auf:

- Mit dem Erhalt und der Aufwertung dieser grünen Insel im Siedlungsgebiet wird zudem ein wichtiger Beitrag aus ökologischer Perspektive, wie bspw. die Förderung der Biodiversität, geleistet. Andererseits ist der Park aus ökonomischen Gesichtspunkten direkt mit der Realisierung einer Überbauung im östlichen Teil der Schürmatt verknüpft. Dieses angestrebte neue familienfreundliche Quartier generiert einerseits zusätzliche Nutzer und andererseits die nötigen finanziellen Mittel zur Errichtung und für den Unterhalt des Parks (siehe LB 13).
- Dieses im östlichen Teil der Schürmatt mit Gemeindepark (siehe LB 6) entstehende Quartier hat erste Priorität (Entwicklung innert 10 Jahren) und birgt ein Potenzial für rund 400 bis 600 zusätzliche Einwohner. Die zentrale Lage und die damit sehr gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr wie auch die Nähe zu den Schul- und Sportanlagen zeichnen dieses Gebiet aus. Das wirkt sich auch positiv auf den zu erwartenden Verkehr aus; autoarmes Wohnen soll damit gefördert werden. Entlang der Autobahn soll als Lärmschutzmassnahme ein Gebäuderiegel (vorzugsweise mit gewerblicher Nutzung) errichtet werden.
- Zusammen mit den neuen Wohnquartieren Schürmatt und Gümligenmoos (siehe LB 13 und 14) sollen zwei Lärmriegel entlang der Autobahn mit gewerblich genutzten Bauten entstehen. Der Fokus liegt dabei auf arbeitsintensiven und nicht auf publikumsintensiven Nutzungen.
- Die Schürmatt figuriert im Regionalen Entwicklungskonzept Bern-Mittelland (RGSK) im Verzeichnis der „Vorranggebiete regionaler Entwicklung (Wohnen)“

## 2.1 Teilbereiche Areal Schürmatt

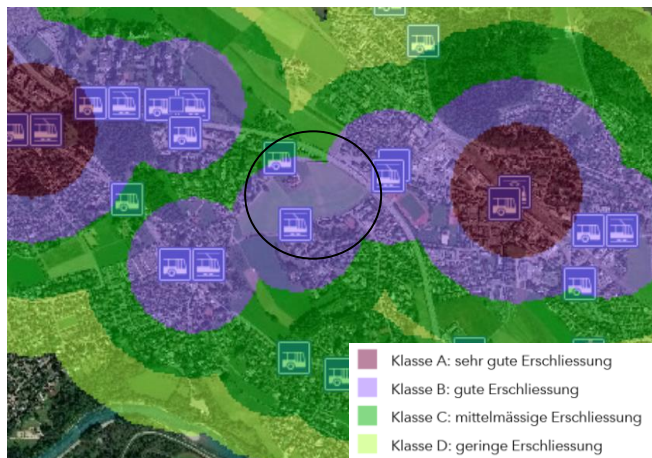


Schürmatt mit grünem Gemeindepark, Landschaftskammer Schloss und Seidenberg sowie neuem Wohnquartier; unten im Bild die Baufelder für eine weitere, kleinere Wohnsiedlung an der nördlichen Thunstrasse. Links blau: Entwicklungsgebiet Arbeiten

Quelle: Luftbild Google/metron, Einschätzung FPRE.

## 2.2 Mikro-Lageprofil Areal Schürmatt

ÖV-Güteklasse



Lärmbelastung (Strassenlärm Tag in dB)



### Zusammenfassung Mikro-Lage Arealbereiche Schürmatt

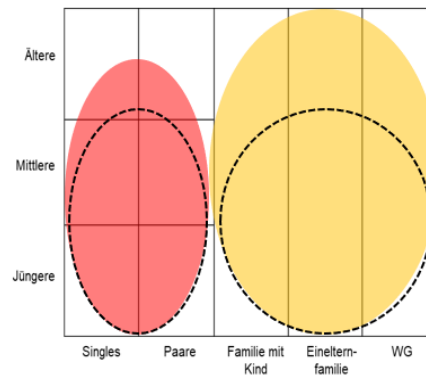
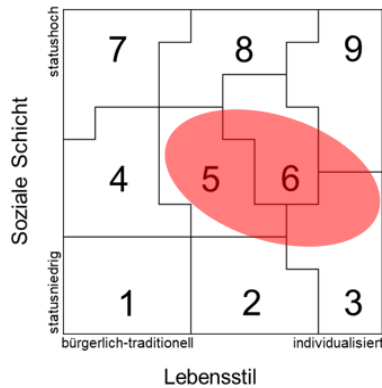
	Arealbereich 1 & 2	Arealbereich 3
Besonnung	mit Morgensonne	mit Abendsonne
Aussicht	eingeschränkte Aussicht	Aussicht ins Grüne
Image des Quartiers	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage
Dienstleistungen	nur teilweise in Fussdistanz	nur teilweise in Fussdistanz
Freizeit/Erholung	überwiegend in Fussdistanz	überwiegend in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung	gute Anbindung
Strassenanbindung	gute Anbindung	gute Anbindung
Lärmbelastung	leicht lärmbelastet	ruhig
Sonstige negative Umstände	keine	keine
<b>Mikrolage</b>	<b>3.0</b>	<b>3.5</b>

Anmerkung: Die Werte für die verschiedenen Standortkriterien können zwischen 1 (ungeeignete Lage) und 5 (beste Lage) liegen. Es handelt sich hierbei um ein absolutes Rating, welches mittels Desktopeinschätzung hergeleitet wurde.

Quelle: FPRE.



## 2.3 Positionierung Teilbereiche Areal Schürmatt



### Teilbereiche 1 & 2

- Chancenreiche Nachfragersegmente sind an dieser Lage die «Etablierte Alternative» und die «Aufgeschlossene Mitte». Dies entspricht einer mittleren sozialen Schicht und einem aufgeschlossenen bis individualisierten Lebensstil.
- Hinsichtlich der Lebensphase erachtet FPRE einen Fokus auf Singles und Paare aller Altersklassen (75%) – lärmbedingt mit Ausnahme der ältesten Alterskohorten – für empfehlenswert. Familien und WG's sind auch Sicht von FPRE mit einem Anteil von 25% zu berücksichtigen.
- Die marktnahe Positionierung ergibt eine relativ hohe Übereinstimmung hinsichtlich der definierten Zielgruppen (Primärzielgruppe: rot; Sekundärzielgruppe: gelb) und der Nachfrage bzw. der Zielgruppen nach günstigem Wohnraum (gestrichelte Kreise).

### Teilbereich 3

- Auch auf dem Teilbereich 3 erachtet FPRE die «Etablierte Alternative» und die «Aufgeschlossene Mitte» als die chancenreiche Nachfragersegmente. Die höhere Mikro-Lagequalität ermöglicht auch die Berücksichtigung der Oberschichtigeren und individualisierten «Urbanen Avantgarde».
- Angesichts der kleinräumigen Unterschiede in der Mikro-Lagebeschaffenheit empfiehlt FPRE hier Familien mit rund 35% und Singles und Paare altersunabhängig mit rund 65% zu berücksichtigen.
- Die marktnahe Positionierung ergibt eine mittlere Übereinstimmung hinsichtlich der definierten Zielgruppen und der Nachfrage bzw. der Zielgruppen nach günstigem Wohnraum.

Quelle: Einschätzungen FPRE.



## 2.4 Wohnungsmix

---

**Wohnungsmix Arealbereich 1 & 2:**

Art der Wohnung	Anteil (%)	NF/WHG (m <sup>2</sup> )
2.5 Zimmer	23%	63
3.5 Zimmer	47%	85
4.5 Zimmer	23%	107
5.5 Zimmer	6%	130
Total	100%	

**Wohnungsmix Arealbereich 3 & 4:**

Art der Wohnung	Anteil (%)	NF/WHG (m <sup>2</sup> )
2.5 Zimmer	10%	76
3.5 Zimmer	43%	98
4.5 Zimmer	31%	123
5.5 Zimmer	15%	143
Total	100%	

**Wohnungsmix Total:**

Art der Wohnung	Anteil (%)	NF/WHG (m <sup>2</sup> )
2.5 Zimmer	17%	63 - 76
3.5 Zimmer	45%	85 - 98
4.5 Zimmer	27%	107 - 123
5.5 Zimmer	11%	130 - 143
Total	100%	

Quelle: Einschätzungen FPRE.

## 2.5 Mietzinseinschätzung

### Einschätzungen der Marktmieten nach Wohnung und Stockwerk:

Art der Wohnung	Stock	CHF/Mt. (netto)	CHF/m <sup>2</sup> a netto	NK	CHF/Mt. (brutto)
2.5 Zimmer	EG	1'420 - 1'650	264 - 276	160 - 180	1'580 - 1'830
3.5 Zimmer	EG	1'770 - 1'990	240 - 252	200 - 220	1'970 - 2'210
4.5 Zimmer	EG	2'090 - 2'360	228 - 240	230 - 240	2'320 - 2'600
5.5 Zimmer	EG	2'420 - 2'650	228 - 228	270 - 280	2'690 - 2'930
2.5 Zimmer	1. OG	1'390 - 1'620	252 - 264	160 - 180	1'550 - 1'800
3.5 Zimmer	1. OG	1'730 - 1'960	240 - 240	200 - 220	1'930 - 2'180
4.5 Zimmer	1. OG	2'050 - 2'310	228 - 228	230 - 240	2'280 - 2'550
5.5 Zimmer	1. OG	2'380 - 2'600	216 - 216	270 - 280	2'650 - 2'880
2.5 Zimmer	2. OG	1'400 - 1'630	252 - 264	160 - 180	1'560 - 1'810
3.5 Zimmer	2. OG	1'750 - 1'980	240 - 252	200 - 220	1'950 - 2'200
4.5 Zimmer	2. OG	2'080 - 2'330	228 - 228	230 - 240	2'310 - 2'570
5.5 Zimmer	2. OG	2'400 - 2'620	216 - 216	270 - 280	2'670 - 2'900
2.5 Zimmer	3. OG	1'430 - 1'670	264 - 276	160 - 180	1'590 - 1'850
3.5 Zimmer	3. OG	1'780 - 2'020	252 - 252	200 - 220	1'980 - 2'240
4.5 Zimmer	3. OG	2'120 - 2'380	228 - 240	230 - 240	2'350 - 2'620
5.5 Zimmer	3. OG	2'450 - 2'680	228 - 228	270 - 280	2'720 - 2'960
2.5 Zimmer	4. OG	1'460 - 1'700	264 - 276	160 - 180	1'620 - 1'880
3.5 Zimmer	4. OG	1'820 - 2'060	252 - 252	200 - 220	2'020 - 2'280
4.5 Zimmer	4. OG	2'160 - 2'420	240 - 240	230 - 240	2'390 - 2'660
5.5 Zimmer	4. OG	2'500 - 2'730	228 - 228	270 - 280	2'770 - 3'010
2.5 Zimmer	5. OG	1'480 - 1'730	276 - 276	160 - 180	1'640 - 1'910
3.5 Zimmer	5. OG	1'850 - 2'090	252 - 264	200 - 220	2'050 - 2'310
4.5 Zimmer	5. OG	2'200 - 2'480	240 - 252	230 - 240	2'430 - 2'720
5.5 Zimmer	5. OG	2'550 - 2'780	228 - 240	270 - 280	2'820 - 3'060

Spezifikation: MFH mit mehr als 15 Wohnungen, Neubau, HNF SIA 416, Energiestandard: Hülle isoliert, durchschnittlicher Ausbaustandard, durchschnittliche bis durchschnittlich-gute Mikrolage (3.0 bis 3.5), zweckmässige Raumaufteilung, übliche Raumhöhen, mit Balkon.

Quelle: Einschätzungen FPRE.

## 2.6 Fazit Areal Schürmatt

---

Gemäss Leitbild ist im östlichen Gebiet Schürmatt die Entwicklung eines neuen, zentralen, und familienfreundlichen Quartiers geplant.

Die marktnahe Positionierung von FPRE berücksichtigt einen Familienanteil von 25% im Teilbereich 1 & 2 sowie 35% im Teilbereich 3. Dieser Familienanteil hat einen massgebenden Einfluss auf die anteilmässige Berücksichtigung grösserer Wohnungen (4.5-Zimmer und plus). Letztlich fragen Familien und insbesondere Einelternfamilien – gerade im Falle unter- und mittelschichtiger Haushalte – aber auch kleinere Wohnungen, sprich 3.5-Zimmerwohnungen, nach. Insofern ermöglicht der hohe Anteil an 3.5-Zimmerwohnungen in beiden Areal-Teilbereichen schwerpunktmässig Singles und insbesondere Paare anzusprechen, aber eben durchaus auch Familien, so dass letztendlich der Familienanteil auch höher ausfallen kann. Es gilt hierbei zu beachten, dass die Schaffung eines Quartiers mit ausgeprägtem Familiencharakter eine politische Komponente beinhaltet, die in der Positionierung von FPRE so nicht explizit berücksichtigt wurde. Vielmehr soll das Vorgehen die Übereinstimmung zwischen der marktnahen Positionierung und der Eignung für preisgünstiges Wohnen ermöglichen.

**Hierbei haben die Analyse von FPRE ergeben, dass insbesondere die Teilbereiche 1 & 2 des Areals Schürmatt eine relativ hohe Übereinstimmung zwischen der marktnahen Positionierung und der Eignung für preisgünstiges Wohnen aufweisen und somit preisgünstiges Wohnen an diesem Standort als ökonomisch sinnvoll erachtet werden kann. Der Teilbereich 3 weist derweil eine mittlere Übereinstimmung auf.**

# 3 Areal Gümligenmoos

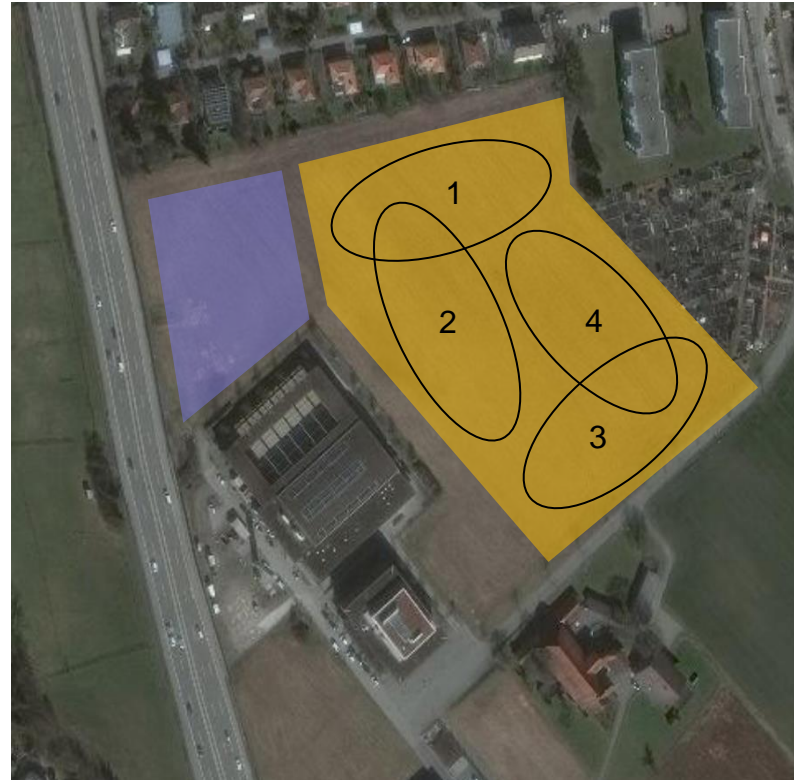
---

Im Gebiet Gümligenmoos wird ein zweites neues, familienfreundliches Quartier geplant, welches von der Zentrumsnähe und der Nachbarschaft von Schule und Landschaftskammer profitieren kann (vgl. räumliches Leitbild Gemeinde Muri bei Bern).

Gemäss räumlichen Leitbild der Gemeinde Muri bei Bern soll im Gümligenmoos als Abschluss zum bestehenden Siedlungsgebiet ein familienfreundliches Quartier entwickelt werden. Die Lücke zur Autobahn soll mit gewerblichen Bauten geschlossen werden. Die Nähe zum Zentrum Gümligen mit Bahnhof und Versorgungsmöglichkeiten sowie zur Schulanlage ist aus verkehrlicher und funktionaler Sicht sehr günstig. Die Entwicklung dieses Gebiets hat zweite Priorität (Entwicklung innert 15 Jahren) bei der Erweiterung der Wohnquartiere und kann Wohnraum für rund 200 bis 300 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner bieten.

Zusammen mit den neuen Wohnquartieren Schürmatt und Gümligenmoos (siehe LB 13 und 14) sollen zwei Lärmriegel entlang der Autobahn mit gewerblich genutzten Bauten entstehen. Der Fokus liegt dabei auf arbeitsintensiven und nicht auf publikumsintensiven Nutzungen (vgl. räumliches Leitbild Gemeinde Muri bei Bern).

# 3.1 Teilbereiche Areal Gümligenmoos



Das Areal Gümligenmoos mit grüner Landschaftskammer und geplantem Siedlungsgebiet für ein familienfreundliches Wohnquartier. Links blau: Entwicklungsgebiet Arbeiten

Quelle: Luftbild Google/metron, Einschätzungen FPRE.

# 3.2 Mikro-Lageprofil Teilbereiche Gümligenmoos

ÖV-Güteklasse



Lärmbelastung (Strassenlärm Tag in dB)



## Zusammenfassung Mikro-Lage Arealbereiche Schürmatt

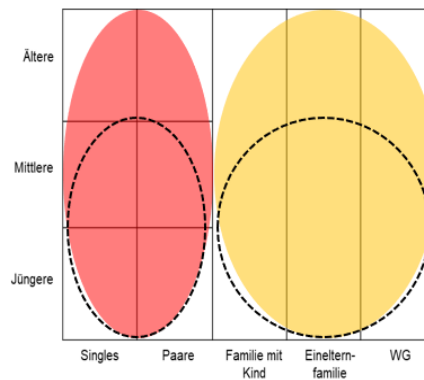
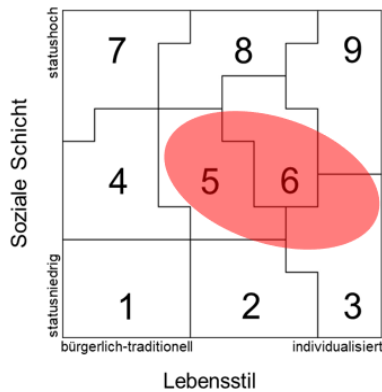
	Arealbereich 1 & 2	Arealbereich 3 & 4
Besonnung	mit Defiziten	mit Morgensonne
Aussicht	eingeschränkte Fernsicht	Aussicht ins Grüne
Image des Quartiers	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage
Dienstleistungen	in Fussdistanz	in Fussdistanz
Freizeit/Erholung	überwiegend in Fussdistanz	überwiegend in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung	gute Anbindung
Strassenanbindung	gute Anbindung	gute Anbindung
Lärmbelastung	leicht lärmbelastet	ruhig
Sonstige negative Umstände	keine	keine
<b>Mikrolage</b>	<b>3.0</b>	<b>3.5</b>

Anmerkung: Die Werte für die verschiedenen Standortkriterien können zwischen 1 (ungeeignete Lage) und 5 (beste Lage) liegen. Es handelt sich hierbei um eine Desktopeinschätzung

Quelle: ARE, BFS, HAFAS, FPRE.

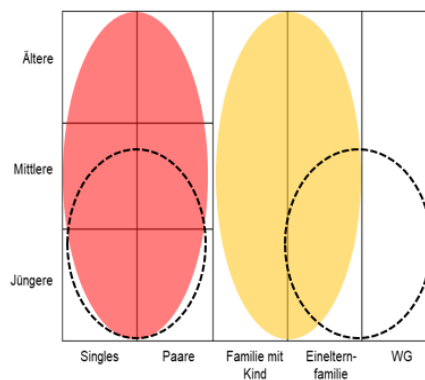
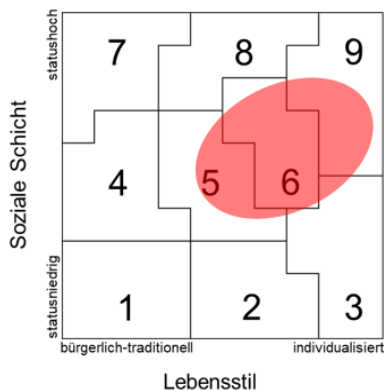


# 3.3 Positionierung Teilbereiche Areal Gümligenmoos



## Teil 1 & 2

- Chancenreiche Nachfragersegmente sind an dieser Lage verstärkt die «Aufgeschlossene Mitte» sowie die «Etablierte Alternative». Dies entspricht einer mittleren sozialen Schicht und einem aufgeschlossenen bis zu einem eher individualisierten Lebensstil.
- Hinsichtlich der Lebensphase erachtet FPRE einen Fokus auf Singles und Paare aller Altersklassen (75%) für empfehlenswert. Familien und WG's sind auch Sicht von FPRE mit einem Anteil von 25% zu berücksichtigen.
- Die marktnahe Positionierung ergibt eine relativ hohe Übereinstimmung hinsichtlich der definierten Zielgruppen (rot und gelb) und der Nachfrage bzw. der Zielgruppen nach günstigem Wohnraum (gestrichelt).



## Teil 3 & 4

- Im Teilbereich 3 & 4 erachtet FPRE die «Etablierte Alternative» und die «Aufgeschlossene Mitte» als die chancenreiche Nachfragersegmente.
- Die der Strasse abgewandte Lage führt dazu, dass FPRE hier Familien verstärkt mit rund 35% berücksichtigt. Singles und Paare altersunabhängig sind derweil mit rund 65% in der Zielgruppe beinhaltet.
- Die marktnahe Positionierung ergibt eine mittlere Übereinstimmung hinsichtlich der definierten Zielgruppen (rot und gelb) und der Nachfrage bzw. der Zielgruppen nach günstigem Wohnraum (gestrichelt).

Quelle: Einschätzungen FPRE.



# 3.4 Wohnungsmix

---

**Wohnungsmix Arealbereich 1 & 2:**

Art der Wohnung	Anteil (%)	NF/WHG (m <sup>2</sup> )
2.5 Zimmer	23%	63
3.5 Zimmer	47%	85
4.5 Zimmer	23%	107
5.5 Zimmer	6%	130
Total	100%	

**Wohnungsmix Arealbereich 3 & 4:**

Art der Wohnung	Anteil (%)	NF/WHG (m <sup>2</sup> )
2.5 Zimmer	10%	76
3.5 Zimmer	43%	98
4.5 Zimmer	31%	123
5.5 Zimmer	15%	143
Total	100%	

**Wohnungsmix Total:**

Art der Wohnung	Anteil (%)	NF/WHG (m <sup>2</sup> )
2.5 Zimmer	17%	63 - 76
3.5 Zimmer	45%	85 - 98
4.5 Zimmer	27%	107 - 123
5.5 Zimmer	11%	130 - 143
Total	100%	

Quelle: Einschätzungen FPRE.

## 3.5 Mietzinseinschätzung

### Einschätzungen der Marktmieten nach Wohnung und Stockwerk:

Art der Wohnung	Stock	CHF/Mt. (netto)	CHF/m <sup>2</sup> a netto	NK	CHF/Mt. (brutto)
2.5 Zimmer	EG	1'420 - 1'650	264 - 276	160 - 180	1'580 - 1'830
3.5 Zimmer	EG	1'770 - 1'990	240 - 252	200 - 220	1'970 - 2'210
4.5 Zimmer	EG	2'090 - 2'360	228 - 240	230 - 240	2'320 - 2'600
5.5 Zimmer	EG	2'420 - 2'650	228 - 228	270 - 280	2'690 - 2'930
2.5 Zimmer	1. OG	1'390 - 1'620	252 - 264	160 - 180	1'550 - 1'800
3.5 Zimmer	1. OG	1'730 - 1'960	240 - 240	200 - 220	1'930 - 2'180
4.5 Zimmer	1. OG	2'050 - 2'310	228 - 228	230 - 240	2'280 - 2'550
5.5 Zimmer	1. OG	2'380 - 2'600	216 - 216	270 - 280	2'650 - 2'880
2.5 Zimmer	2. OG	1'400 - 1'630	252 - 264	160 - 180	1'560 - 1'810
3.5 Zimmer	2. OG	1'750 - 1'980	240 - 252	200 - 220	1'950 - 2'200
4.5 Zimmer	2. OG	2'080 - 2'330	228 - 228	230 - 240	2'310 - 2'570
5.5 Zimmer	2. OG	2'400 - 2'620	216 - 216	270 - 280	2'670 - 2'900
2.5 Zimmer	3. OG	1'430 - 1'670	264 - 276	160 - 180	1'590 - 1'850
3.5 Zimmer	3. OG	1'780 - 2'020	252 - 252	200 - 220	1'980 - 2'240
4.5 Zimmer	3. OG	2'120 - 2'380	228 - 240	230 - 240	2'350 - 2'620
5.5 Zimmer	3. OG	2'450 - 2'680	228 - 228	270 - 280	2'720 - 2'960
2.5 Zimmer	4. OG	1'460 - 1'700	264 - 276	160 - 180	1'620 - 1'880
3.5 Zimmer	4. OG	1'820 - 2'060	252 - 252	200 - 220	2'020 - 2'280
4.5 Zimmer	4. OG	2'160 - 2'420	240 - 240	230 - 240	2'390 - 2'660
5.5 Zimmer	4. OG	2'500 - 2'730	228 - 228	270 - 280	2'770 - 3'010
2.5 Zimmer	5. OG	1'480 - 1'730	276 - 276	160 - 180	1'640 - 1'910
3.5 Zimmer	5. OG	1'850 - 2'090	252 - 264	200 - 220	2'050 - 2'310
4.5 Zimmer	5. OG	2'200 - 2'480	240 - 252	230 - 240	2'430 - 2'720
5.5 Zimmer	5. OG	2'550 - 2'780	228 - 240	270 - 280	2'820 - 3'060

Spezifikation: MFH mit mehr als 15 Wohnungen, Neubau, HNF SIA 416, Energiestandard: Hülle isoliert, durchschnittlicher Ausbaustandard, durchschnittliche bis durchschnittlich-gute Mikrolage (3.0 bis 3.5), zweckmässige Raumaufteilung, übliche Raumhöhen, mit Balkon.

Quelle: Einschätzungen FPRE.

## 3.6 Fazit Areal Gümligenmoos

---

Gemäss Leitbild soll im Gümligenmoos ein zweites neues, familienfreundliches Quartier entstehen, welches von der Zentrumsnähe und der Nachbarschaft von Schule und Landschaftskammer profitieren kann.

Die marktnahe Positionierung von FPRE berücksichtigt in den Teilbereichen 1 & 2 einen Familienanteil von 25% und 35% in den Teilbereichen 3 & 4. Trotz vorhandenen, feinen Unterschieden in der Mikro-Lagebeschaffenheit im Vergleich zum Areal Schürmatt, hat FPRE das Gümligenmoos, sowohl im zusammengefassten Mikro-Lageprofil wie auch bei den chancenreichen Nachfragersegmenten und dem Wohnungsmix für vergleichbar befunden und dementsprechend gleich positioniert. So weist das Areal Schürmatt beispielsweise, gemäss ÖV-Güteklasse, eine gute Erschliessung auf, das Gümligenmoos hingegen nur eine mittelmässige. Angesichts der Tatsache, dass man im Falle des Areals Gümligenmoos den Bahnhof Gümligen - mit guten Verbindungen in die Stadt Bern - in guter Erreichbarkeit vorfindet, gleicht sich dieser Unterschied in der ÖV-Güteklasse wieder aus. Die besseren Einkaufsmöglichkeiten und das Mehr an vorhandenen Dienstleistungserbringern in Verbindung mit den sich ergebenden Aufwertungen im Rahmen der Zentrumsentwicklung ermöglichen beim Gümligenmoos grundsätzlich einen grösseren Spielraum bzw. eine höhere Flexibilität hinsichtlich der anzusprechenden Nachfragersegmente und Lebensphasen. Dies könnte beispielsweise mit einem höheren Anteil an Familienhaushalten einhergehen, auch könnte man theoretisch verstärkt höherschichtige Nachfragersegmente ansprechen. Trotz dem vorhandenen Spielraum ist FPRE der Überzeugung, dass die vorgeschlagene Positionierung der vier Teilbereiche, sowohl aktuell wie auch in prospektiver Hinsicht, den Markt gut abzubilden vermag.

**Es ergibt sich daraus eine relativ hohe Übereinstimmung zwischen der marktnahen Positionierung und der Eignung für preisgünstiges Wohnen für die Teilbereiche 1 & 2 des Areals Gümligenmoos und eine mittlere für die Teilbereiche 3 & 4.**

---

## 4 Zentrum Gümligen

---

Auf der Homepage der Gemeinde Muri bei Bern ist zum Zentrum Gümligen Folgendes festgehalten: Das Gebiet westlich des Bahnhofs Gümligen ist das grösste und bedeutendste Entwicklungsgebiet der Gemeinde. Hier lässt sich ein beträchtlicher Teil jener Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung realisieren, wie sie die Gemeinde in ihrem räumlichen Leitbild 2016 als Ziel festgelegt hat. Mit der Testplanung 2017 und dem Masterplan 2018 wurden die Voraussetzungen geschaffen, das heute extensiv genutzte Gewerbegebiet in eine Zone mit gemischter Wohn- und Arbeitsnutzung zu transformieren. Die ZPP "Westliches Zentrum Gümligen" ist Teil des OPS-Pakets Nr. 4, über welche die Stimmberechtigten der Gemeinde Muri bei Bern am 27. September 2020 abstimmen.

# 4 Teilbereiche Zentrum Gümligen



Quelle: Luftbild Google/metron, Einschätzung FPRE.

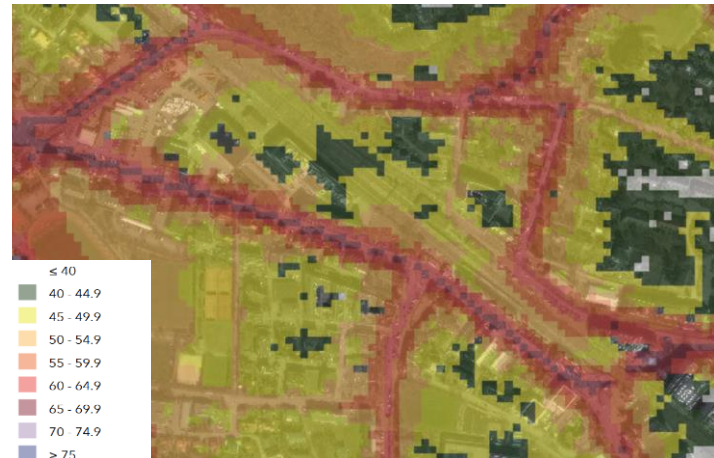


# 4.1 Mikro-Lageprofil Zentrum Gümligen

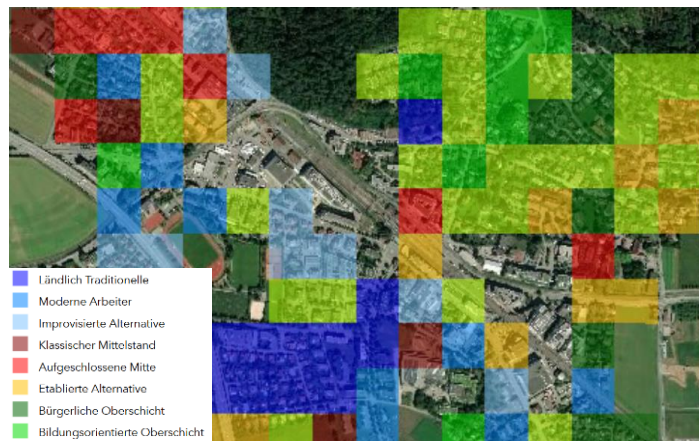
ÖV-Güteklasse



Lärmbelastung (Strassenlärm Tag in dB)



Dominante Nachfragersegmente



Dominante Lebensphase



Quelle: ARE, BFS, HAFAS, Fahrländer Partner & sotomo.

## 4.2 Mikro-Lageprofil Zentrum Gümligen

### Zusammenfassung Mikro-Lage Arealbereiche Zentrum Gümligen

	Arealbereich 1	Arealbereich 2
Besonnung	sehr sonnig	mit Abendsonne
Aussicht	eingeschränkte Aussicht	keine bzw. unattraktive Aussicht
Image des Quartiers	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage
Dienstleistungen	in nächster Nähe	in nächster Nähe
Freizeit/Erholung	überwiegend in Fussdistanz	überwiegend in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	beste Anbindung	beste Anbindung
Strassenanbindung	gute Anbindung	gute Anbindung
Lärmbelastung	ruhig	lärmbelastet
Sonstige negative Umstände	keine	keine
<b>Mikrolage</b>	<b>3.5</b>	<b>3.0</b>

### Zusammenfassung Mikro-Lage Arealbereiche Zentrum Gümligen

	Arealbereich 3	Arealbereich 4
Besonnung	sehr sonnig	mit Abendsonne
Aussicht	eingeschränkte Aussicht	eingeschränkte Aussicht
Image des Quartiers	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage
Dienstleistungen	in nächster Nähe	in Fussdistanz
Freizeit/Erholung	überwiegend in Fussdistanz	überwiegend in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	beste Anbindung	beste Anbindung
Strassenanbindung	gute Anbindung	gute Anbindung
Lärmbelastung	leicht lärmbelastet	ruhig
Sonstige negative Umstände	keine	keine
<b>Mikrolage</b>	<b>3.5</b>	<b>3.5</b>

Anmerkung: Die Werte für die verschiedenen Standortkriterien können zwischen 1 (ungeeignete Lage) und 5 (beste Lage) liegen. Es handelt sich hierbei um eine Desktopeinschätzung

Quelle: FPPE.



## 4.3 Mikro-Lageprofil Zentrum Gümligen

### Zusammenfassung Mikro-Lage Arealbereiche Zentrum Gümligen

	Arealbereich 5	Arealbereich 6
Besonnung	mit Defiziten	mit Abendsonne
Aussicht	keine bzw. unattraktive Aussicht	eingeschränkte Aussicht
Image des Quartiers	Zentrumslage	durchschnittliche Lage
Dienstleistungen	in Fussdistanz	in Fussdistanz
Freizeit/Erholung	überwiegend in Fussdistanz	überwiegend in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	beste Anbindung	gute Anbindung
Strassenanbindung	gute Anbindung	gute Anbindung
Lärmbelastung	sehr lärmbelastet	ruhig
Sonstige negative Umstände	keine	keine
<b>Mikrolage</b>	<b>3.5</b>	<b>3.0</b>

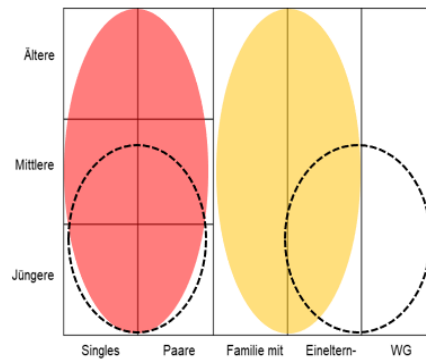
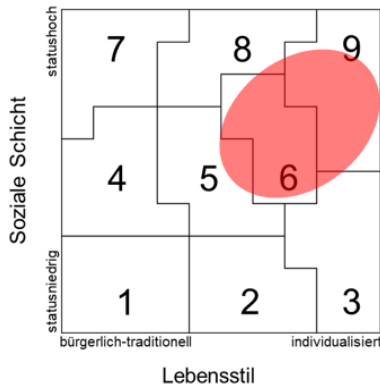
### Zusammenfassung Mikro-Lage Arealbereiche Zentrum Gümligen

	Arealbereich 7	Arealbereich 8
Besonnung	mit Defiziten	mit Defiziten
Aussicht	keine bzw. unattraktive Aussicht	keine bzw. unattraktive Aussicht
Image des Quartiers	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage
Dienstleistungen	in Fussdistanz	in Fussdistanz
Freizeit/Erholung	überwiegend in Fussdistanz	überwiegend in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	gute Anbindung	gute Anbindung
Strassenanbindung	gute Anbindung	gute Anbindung
Lärmbelastung	sehr lärmbelastet	sehr lärmbelastet
Sonstige negative Umstände	keine	keine
<b>Mikrolage</b>	<b>3.0</b>	<b>3.0</b>

Anmerkung: Die Werte für die verschiedenen Standortkriterien können zwischen 1 (ungeeignete Lage) und 5 (beste Lage) liegen. Es handelt sich hierbei um eine Desktopeinschätzung

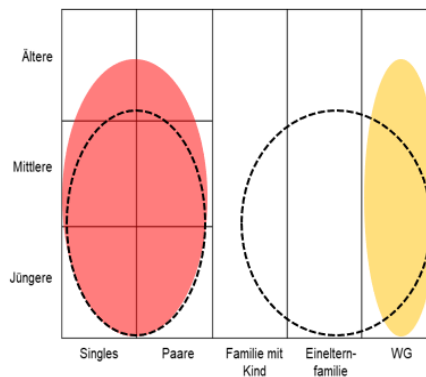
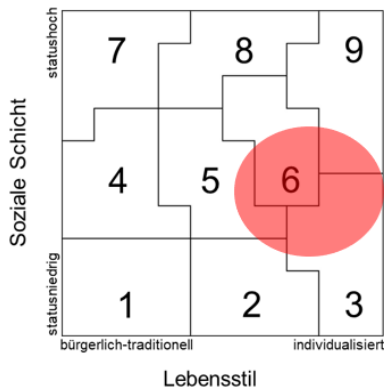
Quelle: FPRE.

# 4.4 Positionierung Teilbereiche Zentrum Gümligen



## Teilbereich 1

- Chancenreiche Nachfragersegmente sind an dieser Lage verstärkt die «Etablierte Alternative». Die Mikro-Lagequalitäten ermöglichen insgesamt aber auch die Berücksichtigung der «Aufgeschlossenen Mitte» und der «Urbanen Avantgarde».
- Hinsichtlich der Lebensphase erachtet FPRE einen Fokus auf Singles und Paare aller Altersklassen (70%) für empfehlenswert. Familien und WG's sind auch Sicht von FPRE mit einem Anteil von 30% zu berücksichtigen.
- Die marktnahe Positionierung ergibt eine relativ tiefe Übereinstimmung hinsichtlich der definierten Zielgruppen (rot und gelb) und der Nachfrage bzw. der Zielgruppen nach günstigem Wohnraum (gestrichelt).

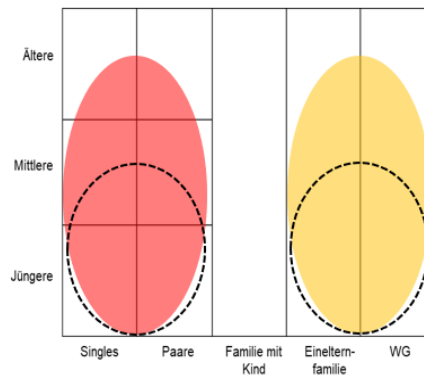
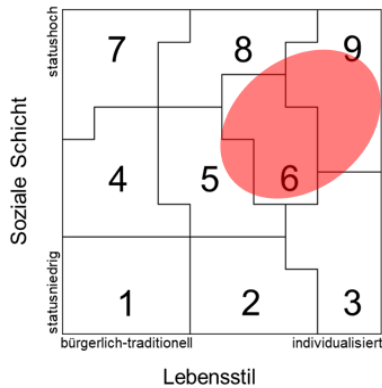


## Teilbereich 2

- Im Teilbereich 2 erachtet FPRE die «Etablierte Alternative» und die «Individualisierte Alternative» als die chancenreichen Nachfragersegmente.
- Die hohe Lärmbelastung durch die Strasse und die Züge führt dazu, dass FPRE hier Familien und ältere Alterskohorten nicht berücksichtigt.
- Die marktnahe Positionierung ergibt eine relativ hohe Übereinstimmung hinsichtlich der definierten Zielgruppen (rot und gelb) und der Nachfrage bzw. der Zielgruppen nach günstigem Wohnraum (gestrichelt).

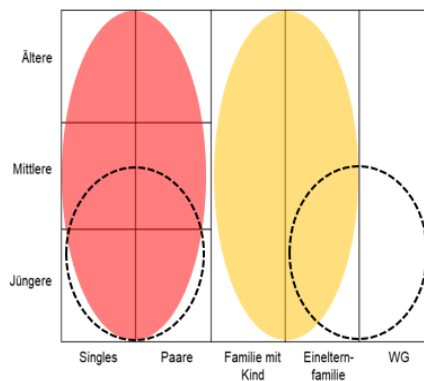
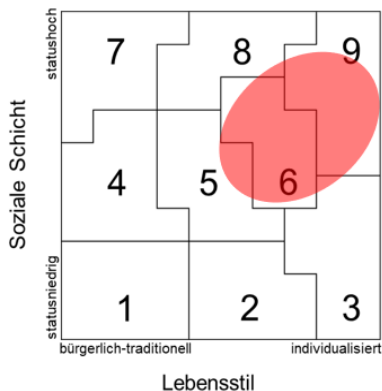
Quelle: Einschätzung FPRE.

# 4.5 Positionierung Teilbereiche Zentrum Gümligen



## Teilbereich 3

- Chancenreiche Nachfragersegmente sind an dieser Lage verstärkt die «Etablierte Alternative» sowie die «Urbane Avantgarde». Dies entspricht einer mittleren bis hohen sozialen Schicht und einem individualisierten Lebensstil.
- Hinsichtlich der Lebensphase erachtet FPRE einen Fokus auf Singles und Paare (80%) – junge und mittlere - für empfehlenswert. Familien und WG's sind auch Sicht von FPRE mit einem Anteil von 20% zu berücksichtigen.
- Die marktnahe Positionierung ergibt eine mittlere Übereinstimmung hinsichtlich der definierten Zielgruppen (rot und gelb) und der Nachfrage bzw. der Zielgruppen nach günstigem Wohnraum (gestrichelt).

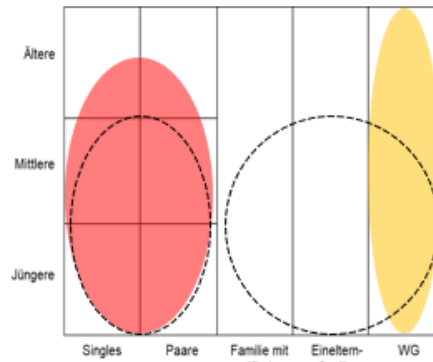
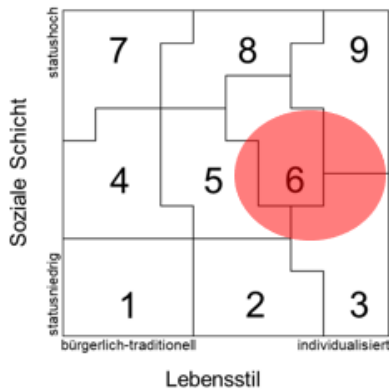


## Teilbereich 4

- Chancenreiche Nachfragersegmente sind an dieser Lage ebenso die «Etablierte Alternative» sowie die «Urbane Avantgarde».
- Die ruhigere Lage führt dazu, dass FPRE hier Familien verstärkt mit rund 30% berücksichtigt. Singles und Paare – altersunabhängig - sind derweil mit rund 70% in der Zielgruppe beinhaltet.
- Die marktnahe Positionierung ergibt eine mittlere Übereinstimmung hinsichtlich der definierten Zielgruppen (rot und gelb) und der Nachfrage bzw. der Zielgruppen nach günstigem Wohnraum (gestrichelt).

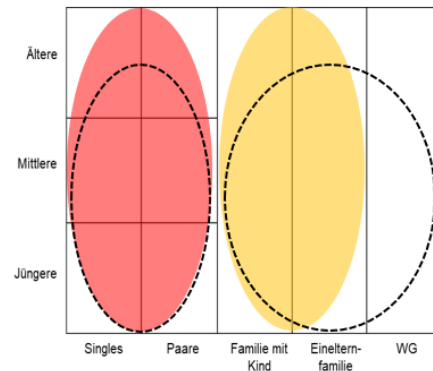
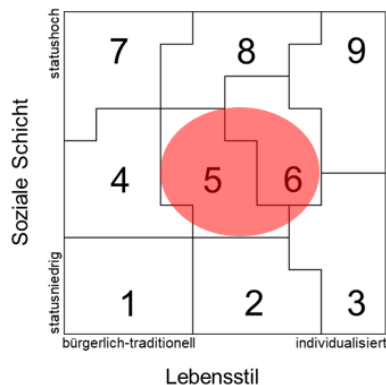
Quelle: Einschätzung FPRE.

# 4.6 Positionierung Teilbereiche Zentrum Gümligen



## Teilbereich 5

- Chancenreiche Nachfragersegmente sind an dieser Lage verstärkt die «Etablierte Alternative».
- Hinsichtlich der Lebensphase erachtet FPRE einen Fokus auf Singles und Paare – ohne die ältesten Alterskohorten - für empfehlenswert (90%) Auch WG's sind hier als Sekundärzielgruppen im Auge zu halten (10%).
- Die marktnahe Positionierung ergibt eine relative tiefe Übereinstimmung hinsichtlich der definierten Zielgruppen (rot und gelb) und der Nachfrage bzw. der Zielgruppen nach günstigem Wohnraum (gestrichelt).

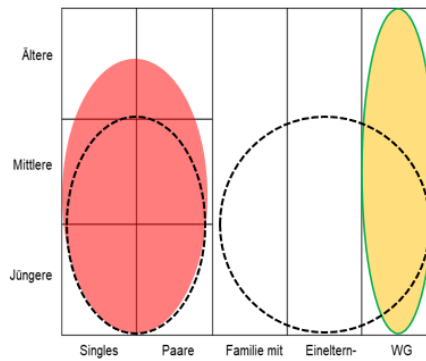
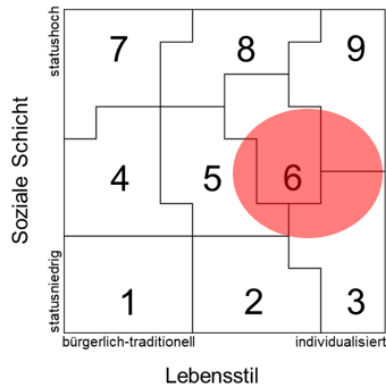


## Teilbereich 6

- Im Teilbereich 6 erachtet FPRE die «Aufgeschlossene Mitte» und die «Etablierte Alternative» als die beiden chancenreichen Nachfragersegmente.
- Lagebedingt empfiehlt FPRE hier Familien verstärkt mit rund 30% zu berücksichtigen. Singles und Paare altersunabhängig sind derweil mit rund 70% in der Zielgruppe beinhaltet.
- Die marktnahe Positionierung ergibt eine relativ hohe Übereinstimmung hinsichtlich der definierten Zielgruppen (rot und gelb) und der Nachfrage bzw. der Zielgruppen nach günstigem Wohnraum (gestrichelt).

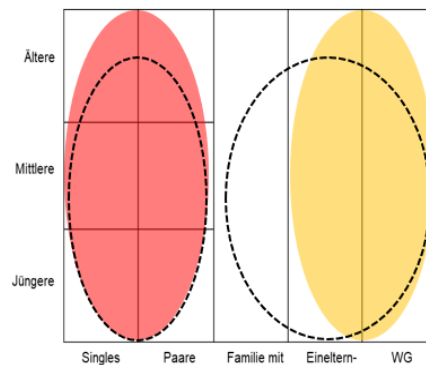
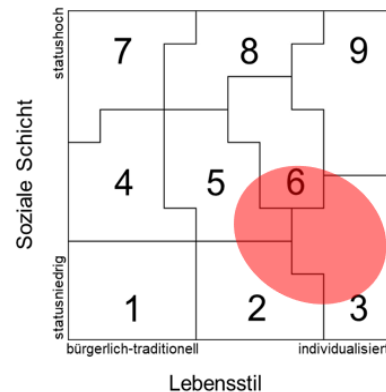
Quelle: Einschätzung FPRE.

# 4.7 Positionierung Teilbereiche Zentrum Gümligen



## Teilbereich 7

- Chancenreiche Nachfragersegmente sind an dieser Lage verstärkt die «Etablierte Alternative» und die «Individualisierte Alternative».
- Hinsichtlich der Lebensphase erachtet FPRE einen Fokus auf Singles und Paare – junge und mittlere Altersklassen (90%) – für empfehlenswert. Einelternfamilien und WG's sind auch Sicht von FPRE als Sekundärzielgruppen zu berücksichtigen.
- Die marktnahe Positionierung ergibt eine relative tiefe Übereinstimmung hinsichtlich der definierten Zielgruppen (rot und gelb) und der Nachfrage bzw. der Zielgruppen nach günstigem Wohnraum (gestrichelt).



## Teilbereich 8

- Im Teilbereich 8 ortet FPRE die «Individualisierte Alternative» und die «Aufgeschlossene Mitte» wie auch in abgeschwächtem Umfang die «Etablierte Alternative» als die chancenreichen Nachfragersegmente.
- Lagebedingt – Lage entlang der Dorfstrasse und der Gleise - schätzt FPRE hier das Potenzial für tiefere soziale Schichten am höchsten ein. Deshalb werden Singles und Paare hier altersunabhängig berücksichtigt. Einelternfamilien und WG's stellen hier Sekundärzielgruppen (15%) dar.
- Die marktnahe Positionierung ergibt eine relative hohe Übereinstimmung hinsichtlich der definierten Zielgruppen (rot und gelb) und der Nachfrage bzw. der Zielgruppen nach günstigem Wohnraum (gestrichelt).

Quelle: Einschätzung FPRE.

# 4.8 Wohnungsmix

---

**Wohnungsmix Arealbereich 1:**

Art der Wohnung	Anteil (%)	NF/WHG (m <sup>2</sup> )
2.5 Zimmer	15%	69
3.5 Zimmer	50%	92
4.5 Zimmer	25%	116
5.5 Zimmer	10%	135
Total	100%	

**Wohnungsmix Arealbereich 2:**

Art der Wohnung	Anteil (%)	NF/WHG (m <sup>2</sup> )
2.5 Zimmer	38%	63
3.5 Zimmer	54%	85
4.5 Zimmer	8%	107
5.5 Zimmer	0%	130
Total	100%	

**Wohnungsmix Arealbereich 3:**

Art der Wohnung	Anteil (%)	NF/WHG (m <sup>2</sup> )
2.5 Zimmer	20%	69
3.5 Zimmer	49%	92
4.5 Zimmer	22%	116
5.5 Zimmer	9%	135
Total	100%	

Quelle: Einschätzungen FPRE.

# 4.9 Wohnungsmix

---

**Wohnungsmix Arealbereich 4:**

Art der Wohnung	Anteil (%)	NF/WHG (m <sup>2</sup> )
2.5 Zimmer	15%	69
3.5 Zimmer	54%	92
4.5 Zimmer	23%	116
5.5 Zimmer	8%	135
Total	100%	

**Wohnungsmix Arealbereich 5:**

Art der Wohnung	Anteil (%)	NF/WHG (m <sup>2</sup> )
2.5 Zimmer	35%	63
3.5 Zimmer	52%	85
4.5 Zimmer	13%	107
5.5 Zimmer	0%	130
Total	100%	

**Wohnungsmix Arealbereich 6:**

Art der Wohnung	Anteil (%)	NF/WHG (m <sup>2</sup> )
2.5 Zimmer	15%	63
3.5 Zimmer	49%	85
4.5 Zimmer	26%	107
5.5 Zimmer	10%	130
Total	100%	

Quelle: Einschätzungen FPRE.



# 4.10 Wohnungsmix

## Wohnungsmix Arealbereich 7:

Art der Wohnung	Anteil (%)	NF/WHG (m <sup>2</sup> )
2.5 Zimmer	33%	63
3.5 Zimmer	54%	85
4.5 Zimmer	13%	107
5.5 Zimmer	0%	130
Total	100%	

## Wohnungsmix Arealbereich 8:

Art der Wohnung	Anteil (%)	NF/WHG (m <sup>2</sup> )
1.5 Zimmer	13%	36
2.5 Zimmer	29%	57
3.5 Zimmer	45%	78
4.5 Zimmer	13%	98
5.5 Zimmer	0%	
Total	100%	

## Wohnungsmix Total:

Art der Wohnung	Anteil (%)	NF/WHG (m <sup>2</sup> )
1.5 Zimmer	2%	36
2.5 Zimmer	25%	57 - 69
3.5 Zimmer	51%	78 - 92
4.5 Zimmer	17%	98 - 116
5.5 Zimmer	4%	118 - 135
Total	100%	

Quelle: Einschätzungen FPRE.

# 4.11 Mietzinseinschätzung

## Einschätzungen der Marktmieten nach Wohnung und Stockwerk:

Art der Wohnung	Stock	CHF/Mt. (netto)	CHF/m <sup>2</sup> a netto	NK	CHF/Mt. (brutto)
1.5 Zimmer	EG	860	333	110	970
2.5 Zimmer	EG	1'320 - 1'550	270 - 278	160 - 180	1'480 - 1'730
3.5 Zimmer	EG	1'670 - 1'920	250 - 257	200 - 220	1'870 - 2'140
4.5 Zimmer	EG	1'980 - 2'270	235 - 242	230 - 240	2'210 - 2'510
5.5 Zimmer	EG	2'280 - 2'560	228 - 232	270 - 280	2'550 - 2'840
1.5 Zimmer	1	840	325	110	950
2.5 Zimmer	1	1'300 - 1'520	264 - 274	160 - 180	1'460 - 1'700
3.5 Zimmer	1	1'630 - 1'880	245 - 251	200 - 220	1'830 - 2'100
4.5 Zimmer	1	1'940 - 2'220	230 - 238	230 - 240	2'170 - 2'460
5.5 Zimmer	1	2'240 - 2'510	223 - 228	270 - 280	2'510 - 2'790
1.5 Zimmer	2	850	329	110	960
2.5 Zimmer	2	1'320 - 1'530	266 - 278	160 - 180	1'480 - 1'710
3.5 Zimmer	2	1'650 - 1'890	247 - 254	200 - 220	1'850 - 2'110
4.5 Zimmer	2	1'960 - 2'250	233 - 240	230 - 240	2'190 - 2'490
5.5 Zimmer	2	2'260 - 2'530	225 - 230	270 - 280	2'530 - 2'810
1.5 Zimmer	3	870	337	110	980
2.5 Zimmer	3	1'340 - 1'570	273 - 282	160 - 180	1'500 - 1'750
3.5 Zimmer	3	1'680 - 1'930	252 - 258	200 - 220	1'880 - 2'150
4.5 Zimmer	3	2'000 - 2'290	237 - 245	230 - 240	2'230 - 2'530
5.5 Zimmer	3	2'310 - 2'580	229 - 235	270 - 280	2'580 - 2'860
1.5 Zimmer	4	880	341	110	990
2.5 Zimmer	4	1'370 - 1'590	277 - 288	160 - 180	1'530 - 1'770
3.5 Zimmer	4	1'720 - 1'980	258 - 265	200 - 220	1'920 - 2'200
4.5 Zimmer	4	2'040 - 2'340	242 - 250	230 - 240	2'270 - 2'580
5.5 Zimmer	4	2'350 - 2'630	234 - 239	270 - 280	2'620 - 2'910
1.5 Zimmer	5	900	348	110	1'010
2.5 Zimmer	5	1'390 - 1'620	282 - 293	160 - 180	1'550 - 1'800
3.5 Zimmer	5	1'750 - 2'010	262 - 269	200 - 220	1'950 - 2'230
4.5 Zimmer	5	2'080 - 2'380	246 - 255	230 - 240	2'310 - 2'620
5.5 Zimmer	5	2'400 - 2'680	238 - 244	270 - 280	2'670 - 2'960

Spezifikation: MFH mit mehr als 15 Wohnungen, Neubau, HNF SIA 416, Energiestandard: Hülle isoliert, durchschnittlicher Ausbaustandard, durchschnittliche bis durchschnittlich-gute Mikrolage (3.0 bis 3,5), zweckmässige Raumaufteilung, übliche Raumhöhen, mit Balkon.

Quelle: Einschätzungen FPRE.

## 4.12 Fazit Zentrum Gümligen

---

Gemäss Leitbild soll das Zentrum Gümligen zum Hauptzentrum der Gemeinde weiter entwickelt werden. Die Grösse des Areals geht mit einer hohen räumlichen Heterogenität einher, weshalb in den Analysen bzw. in der Positionierung acht verschiedene Teilbereiche definiert wurden.

Analog zu den Ausführungen beim Areal Gümligenmoos ist auch hier bei einzelnen Teilbereichen aufgrund der Mikro-Lagebeschaffenheit etwas Spielraum in der Positionierung vorhanden. Namentlich bei den Teilbereichen 3 & 4 könnte grundsätzlich auch ein leicht höherer Familienanteil und/oder verstärkt höherschichtige Nachfragersegmente angesprochen werden. Trotz dem Vorhandensein einer gewissen Ausgestaltungsflexibilität ist FPRE der Überzeugung, dass die vorgeschlagene Positionierung der genannten Teilbereiche, marktnah und marktgerecht vorgenommen wurde.

Während es sich bei den Arealen Schürmatt und Gümligenmoos um eine Siedlungserweiterung handelt, schöpft die Zentrumsentwicklung Gümligen Potenzial in bestehendem Siedlungsgebiet aus. Hierbei gilt es zu beachten, dass im Rahmen des Abbruchs bzw. der Neubautätigkeit klassischerweise Wohnungen in mittel- bis oberem Marktsegmenten des Miet- oder Eigentumsmarktes positioniert werden und somit Haushalte mit begrenzten Budgets oft räumlich verdrängt werden.

Die Analyse der bestehenden Haushaltsstruktur zeigt, dass es Letzteres in den Teilbereichen 1, 4, 5 und 6 der geplanten Zentrumsentwicklung Gümligen besonders zu berücksichtigen gilt. Dort sind unterschichtige Nachfragersegmente auf Ebene Hektarraster dominant vertreten. Im Falle einer marktnahen Positionierung ist davon auszugehen, dass gerade diese Haushalte räumlich verdrängt werden. Dies umso mehr als die prospektiven Mikro-Lagequalitäten im Rahmen der geplanten Arealüberbauung deutlich aufgewertet werden und aus Sicht von FPRE daher gerade das bestehende Siedlungsgebiet bzw. darauf entstehende Neubauten andere Zielgruppen anzusprechen vermag.

**Die Berücksichtigung von preisgünstigem Wohnen scheint aus Sicht von FPRE auf den Teilbereichen 1, 5 und 7 ökonomisch wenig sinnvoll. Demgegenüber erachtet FPRE, aufgrund der vorhandenen und sich prospektiv ergebenden Mikro-Lagequalitäten, die Teilbereiche 2, 6 und 8 als relativ geeignet für preisgünstiges Wohnen. Eine mittlere Eignung weisen derweil die Teilbereiche 3 & 4 auf.**

---

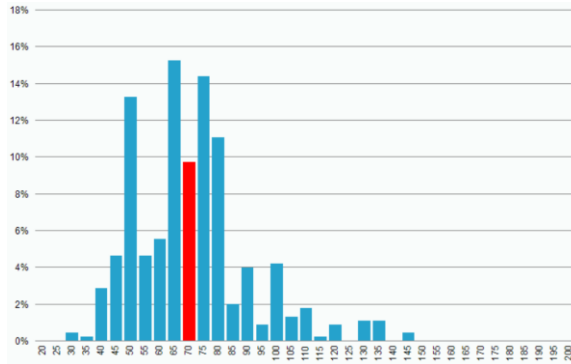
# 5 Grössen im Vergleich

---

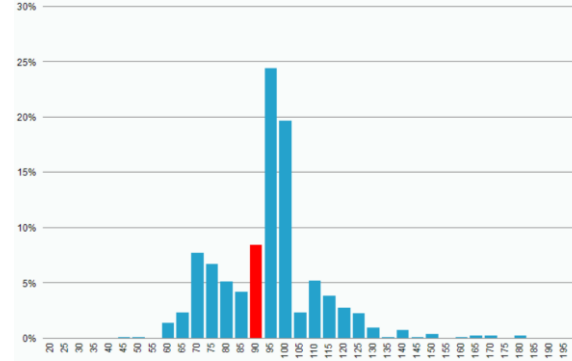
# 5.1 Flächengrössen im Vergleich

Einordnung der Flächengrössen im Markt:

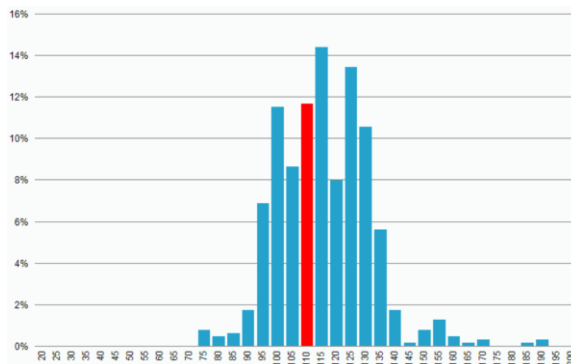
2-2.5 Zimmer Neubau:



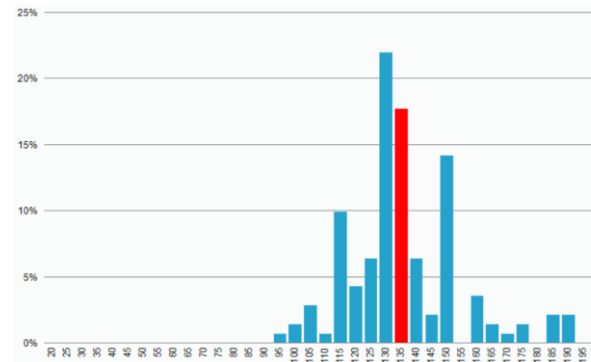
3-3.5 Zimmer Neubau:



4-4.5 Zimmer Neubau:



5-5.5 Zimmer Neubau:



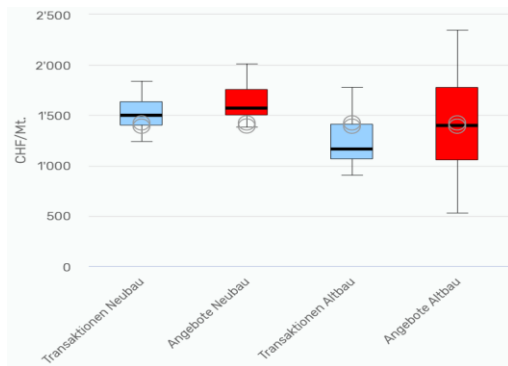
Vergleichsregion: Region Mittelland, Top-Standorte / Anzahl Objekte: 452 (2.5-Zi.), 1'667 (3.5-Zi.), 624 (4.5-Zi.), 141 (5.5-Zi.)

Quelle: IMBAS FPRE, Einschätzungen FPRE.

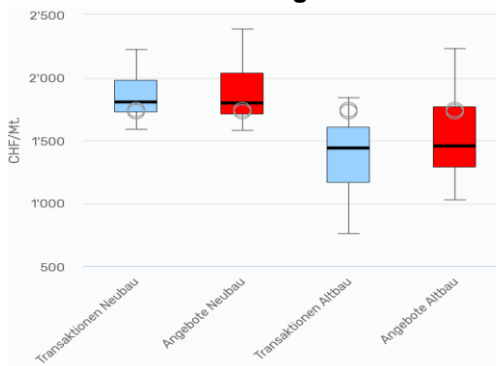
# 5.2 Netto-Stückermieten im Vergleich

## Verteilung der Netto-Stückermieten in CHF/Mt.:

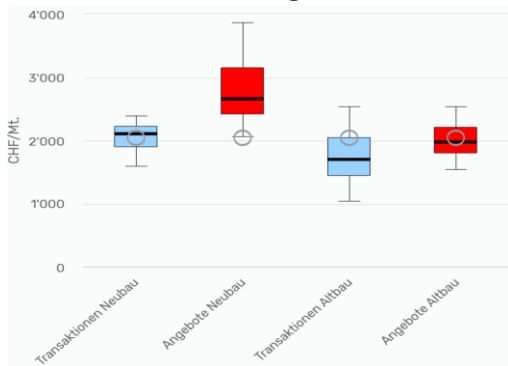
### 2-2.5 Zimmer Wohnungen:



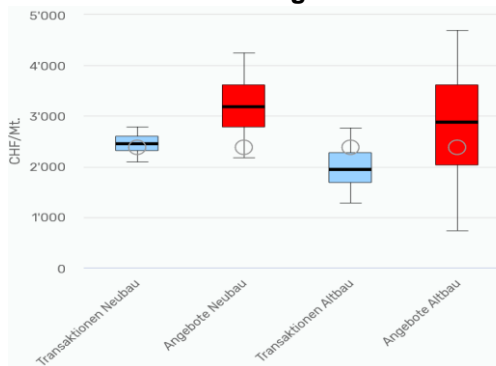
### 3-3.5 Zimmer Wohnungen:



### 4-4.5 Zimmer Wohnungen:



### 5-5.5 Zimmer Wohnungen:

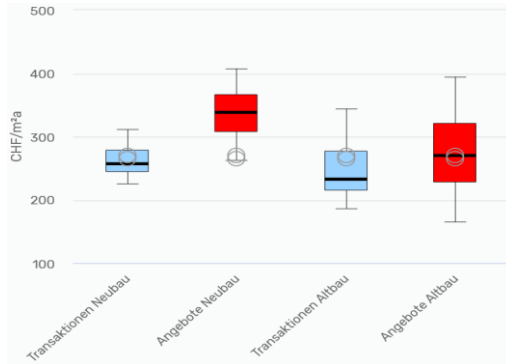


Anmerkung: Der Kreis repräsentiert eine Wohnung mit der Spezifikation: MFH mit mehr als 15 Wohnungen, Neubau, HNF SIA 416, Energiestandard: Hülle isoliert, 1, OG, durchschnittlicher Ausbaustandard, durchschnittliche Mikrolage (3.0), zweckmässige Raumaufteilung, übliche Raumhöhen, mit Balkon, Grössen: 63m<sup>2</sup> (2.5-Zi. Whg.), 85m<sup>2</sup> (3.5-Zi. Whg.), 107m<sup>2</sup> (4.5-Zi. Whg.), 130m<sup>2</sup> (5.5-Zi. Whg.).  
Quelle: Angebotsdaten von Immobilienportalen, Transaktionsdatenbank Fahrländer Partner. Berechnung der Preisverteilungen durch Fahrländer Partner

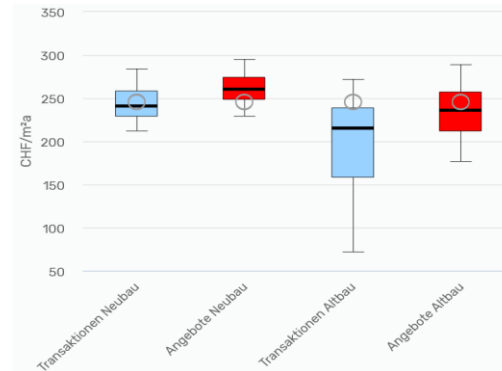
# 5.3 Comparables

## Verteilung der Netto-Mieten in CHF/m<sup>2</sup> und Jahr:

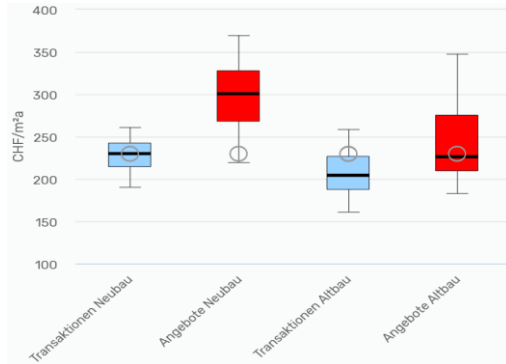
### 2-2.5 Zimmer Wohnungen:



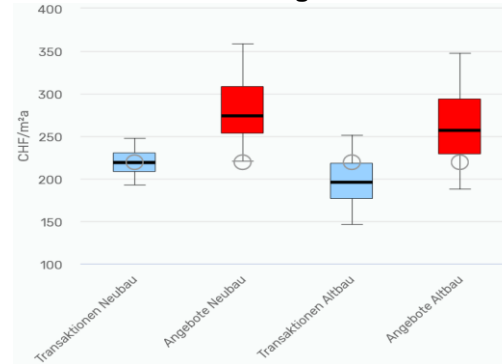
### 3-3.5 Zimmer Wohnungen:



### 4-4.5 Zimmer Wohnungen:



### 5-5.5 Zimmer Wohnungen:



Anmerkung: Der Kreis repräsentiert eine Wohnung mit der Spezifikation: MFH mit mehr als 15 Wohnungen, Neubau, HNF SIA 416, Energiestandard: Hülle isoliert, 1, OG, durchschnittlicher Ausbaustandard, durchschnittliche Mikrolage (3.0), zweckmässige Raumaufteilung, übliche Raumhöhen, mit Balkon, Grössen: 63m<sup>2</sup> (2.5-Zi. Whg.), 85m<sup>2</sup> (3.5-Zi. Whg.), 107m<sup>2</sup> (4.5-Zi. Whg.), 130m<sup>2</sup> (5.5-Zi. Whg.).  
Quelle: Angebotsdaten von Immobilienportalen, Transaktionsdatenbank Fahrländer Partner. Berechnung der Preisverteilungen durch Fahrländer Partner



# 6 Fazit

---

Die drei analysierten Areale befinden sich allesamt in der Gemeinde Muri bei Bern und im Ortsteil Gümligen. Damit einhergehende Makro-Lageeigenschaften tragen dazu bei, dass die marktnahe Positionierung als Zielgruppen schwergewichtig mittel- und hochschichtige Haushalte definiert. Zwischen den Arealen bestehen Unterschiede in den Mikro-Lagequalitäten, die in den Positionierungen entsprechend berücksichtigt wurden. Da es sich beim Mikro-Lagerating jedoch um ein absolutes schweizweites Rating handelt, fallen die Unterschiede im Rating innerhalb einer Gemeinde oft nur gering aus.

Während es sich bei den Arealen Schürmatt und Gümligenmoos um eine Siedlungserweiterung handelt, schöpft die Zentrumsentwicklung Gümligen Potenzial in bestehendem Siedlungsgebiet aus. Hierbei gilt es zu beachten, dass im Rahmen des Abbruchs bzw. der Neubautätigkeit klassischerweise Wohnungen in mittel- bis Oberschichtigen Marktsegmenten des Miet- oder Eigentumsmarktes positioniert werden und somit Haushalte mit begrenzten Budgets oft räumlich verdrängt werden.

Die Analyse der bestehenden Haushaltsstruktur zeigt, dass es Letzteres in den Teilbereichen 1, 4, 5 und 6 der geplanten Zentrumsentwicklung Gümligen besonders zu berücksichtigen gilt. Dort sind unterschichtige Nachfragersegmente auf Ebene Hektarraster dominant vertreten. Im Falle einer marktnahen Positionierung ist davon auszugehen, dass gerade diese Haushalte räumlich verdrängt werden. Dies umso mehr als die prospektiven Mikro-Lagequalitäten im Rahmen der geplanten Arealüberbauung deutlich aufgewertet werden und aus Sicht von FPRE daher gerade das bestehende Siedlungsgebiet bzw. darauf entstehende Neubauten – in den Teilbereichen 1, 5 und 7 – deutlich andere Zielgruppen anzusprechen vermag. Dies trifft in weniger starkem Ausmass auch auf die Teilbereiche 3 & 4 zu. Demgegenüber erachtet FPRE auf den Teilbereichen (Zentrumsentwicklung Gümligen) 2, 6 und 8 preisgünstiges Wohnen als ökonomisch sinnvoll. Auch in den Teilbereichen 1 & 2 des Areals Schürmatt und den Teilbereichen 1 & 2 des Areals Gümligenmoos zeigt sich eine relativ hohe Übereinstimmung zwischen der marktnahen Positionierung und der Eignung für preisgünstiges Wohnen.

Die beschriebenen Wohnungen unter Punkt 5.2 liegen hinsichtlich der Mietzinseinschätzung von FPRE und im Vergleich zu Transaktionsdaten Neubau unter dem Median (2-2.5 und 3-3.5-Zimmerwohnungen) und in etwa auf dem Median (4-5.5 und 5-5.5-Zimmerwohnungen). Im Vergleich zu den Angebotsdaten liegen sie allesamt bedeutend tiefer, was auf überhöhte Mietzinsvorstellungen und vor allem auf teure Ladenhüter zurückzuführen ist. Die ermittelten Marktmieten liegen damit deutlich über der in Phase 1 ermittelten Kostenmiete. Bei den 2.5-Zimmerwohnungen liegt die Marktmiete rund 49% über der Kostenmiete, bei 3.5-Zimmerwohnungen rund 44%, bei 4.5-Zimmerwohnungen rund 41% und bei 5.5-Zimmerwohnungen rund 37%. Mittels Abweichung vom Standardobjekt - geringere Wohnungsgrösse, Vereinfachung der Ausstattung, Laubengang statt Balkone, Reduktion Kubatur durch effiziente Planung – können die Erstellungskosten und dementsprechend die Mieten reduziert werden. Es gilt zu beachten, dass in Abhängigkeit von den getroffenen Massnahmen zur Erreichung der Mietzinsreduktion, die mit dem finalen Projekt angesprochenen Zielgruppen ändern können.

# Impressum

---

**Projekt**

30308

**Auftraggeber**

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrein 2

5201 Brugg

**Kontakt**

Jürgen Hengsberger

**Ersteller**

Fahrländer Partner AG

Raumentwicklung

Seebahnstrasse 89

8003 Zürich

**Projektleitung**

Rainer Marti

**Bearbeitung**

Rainer Marti

Raphael Schönbächler

Christoph Vonwiller

**Zeitraum**

Juli bis August 2020