Stadt Biel
Ville de Bienne

WOHNRAUMANALYSE STADT BIEL

Schlussbericht

15. Dezember 2020

infraconsult

Raum und Mobilität
Umwelt
Gesellschaft und Wirtschaft
Public Management
Kommunikation

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27, CH-3013 Bern
+41 31 359 24 24
icag@infraconsult.ch
infraconsult.ch

INHALT

1. AUSGANGSLAGE 3

2. TEIL- UND ENTWICKLUNGSGEBIETE DER STADT BIEL 5

3. STADT BIEL IM STÄDTEVERGLEICH 8
3.1 Bevölkerung, Haushalte, Sozialstruktur 8
3.2 Wohnungen, Wohnverhältnisse 11
3.3 Leerwohnungen, Preise 12
3.4 Attraktivität Wohnstandort 13

4. STADT BIEL UND SEINE TEILGEBIETE 16
4.1 Bevölkerung, Haushalte, Sozialstruktur, Nachfragesegmente 16
4.2 Wohnungen, Wohnverhältnisse 25
4.3 Leerwohnungen, Preise 32

5. FAZIT ZUM WOHNUNGSMARKT DER STADT BIEL 36

ANHANG 39
A1 Quellen- und Grundlagen 39
A2 Kennzahlen und Situation Entwicklunggebiete 41
A3 Kennzahlen und Situation gemeinnütziges Wohnen 42
A4 Wichtigste Nachfragesegmente Wohnungsmarkt Biel 44

AUFTRAGGEBER

Stadt Biel, Stadtplanung: Sarah Gäumann, Florence Schmoll, Deborah Eggel

Stadt Biel, Wirtschaft / Statistik: Monica Schmid

BEARBEITUNG

IC Infraconsult AG: Thomas Röthlisberger, Natalie Kaiser, Daniel Hornung

Titelbild: IC Infraconsult (André König)

1818.01 / 15.12.20 / A / Kai/Hg/Rö(F)
\\thur\c_proj\1818.01_biel_wohnraumanalyse\01_prod\3_bericht\schlussbericht\20201215_biel_wohnraumanalyse.docx

1. AUSGANGSLAGE

Ausgangslage

Die Stadt Biel hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt. Fortschritte zeigen sich in verschiedensten Bereichen: wachsende Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen, verbesserte Verkehrsanbindung, attraktivierte Innenstadt, ausgewogenes Wohnungsangebot, ausgebaute Kultur- und Sportinfrastruktur, gesunde Finanzen. Die Stadt Biel ist bestrebt diesen Weg weiterzuverfolgen. Ein zentraler Punkt dabei ist eine aktive Wohnraumpolitik (Entwicklungsgebiete, Verdichtung, gemeinnütziger Wohnungsbau, Baurechtsverträge etc.). Dazu braucht die Stadt Biel fundierte Grundlagen zu Wohnungsnachfrage, Wohnungsangebot und Wohnungsmarkt. Diese sind jedoch nicht in erwünschter Form und Tiefe verfügbar, sind nicht mehr aktuell oder fehlen gänzlich. Die Stadt Biel hat deshalb beschlossen, mit einer Wohnraumanalyse diese Lücken zu schliessen. Diese soll der Stadt als Grundlage für die künftige Wohnraum- und Stadtentwicklungspolitik dienen.

Mögliche Auswirkungen Covid-19

Der bei der Erarbeitung von Entwicklungskonzepten unabdingbare Blick in die Zukunft ist per se mit Unsicherheiten behaftet. Auch das Auftreten von Covid-19 wurde in diesem Ausmass nicht vorausgesehen. Schlüssige Aussagen zu mittel- und längerfristigen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen von Covid-19 sind aktuell nicht möglich. Wird sich die Situation in absehbarer Zeit normalisieren, dürfte die vorübergehend leicht erhöhte Sterblichkeitsrate die Bevölkerungsentwicklung kaum beeinträchtigen.[1] Sind jedoch langfristig einschneidende gesellschaftliche und wirtschaftliche Massnahmen erforderlich, dürfte dies einen Einfluss auf die künftige Bevölkerungsentwicklung (und somit die Wohnraumnachfrage) in der Schweiz und mithin in der Stadt Biel haben. Dabei sind sehr unterschiedliche Entwicklungen möglich, wie z. B.:

- Abschwächung der Konjunktur in der Schweiz vermindert die Zuwanderung aus dem Ausland und führt zu einem Rückgang der Bevölkerungszahl. Je nach Branche und Region treten starke Unterschiede auf (Export, Tourismus, DL).
- Die Schweiz kann die Auswirkungen von Covid-19 besser begrenzen als andere Länder, vergleichsweise gute Konjunktur in der Schweiz erhöht die Zuwanderung aus dem Ausland und führt zu einer weiteren Zunahme der Bevölkerungszahl in der Schweiz

Angesichts dieser Ungewissheiten empfehlen wir, die aktuelle Entwicklung aufmerksam zu beobachten und allenfalls die Grundlagen für Planungs- und Entwicklungsprozesse zu aktualisieren. Dies gilt auch für vorliegende Wohnraumanalyse.

[1] Vgl. Bundesamt für Statistik, BFS, Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone 2020–2050, COVID-19 und künftige Bevölkerungsentwicklung, Medienmitteilung 28.5.2020.

Aufbau Bericht

Als Grundlage zur Wohnraumanalyse gibt Kapitel 2 eine Übersicht über Statistikkreise, Entwicklungsgebiete, Verdichtungspotenziale und gemeinnützige Wohnungen in Biel. In Kapitel 3 liegt der Fokus auf dem Vergleich der Stadt Biel mit den 10 bevölkerungsreichsten Städten der Schweiz (Blick nach Aussen). In Kap. 4 stehen die Stadt Biel und die Unterschiede in der 11 Teilgebiete bzw. Statistikkreise im Zentrum (Blick nach Innen). In Kapitel 3 und 4 werden jeweils erstens die Analyseergebnisse zur Wohnraumnachfrage (Bevölkerung, Haushalte, Sozialstruktur, Nachfragesegmente) aufgezeigt, zweitens zum Wohnraumangebot (Wohnungen, Wohnverhältnisse, Neubautätigkeit) und drittens zum Marktergebnis (Leerwohnungen, Mietpreise) und zu weiteren Markteinflüssen (Wirtschaft, Mobilität, Arealstruktur). Im abschliessenden Kapitel 5 zeigt ein zusammenfassendes Fazit mögliche Stärken/ Schwächen bzw. Chancen/Risiken für die künftige Wohnraumentwicklung in der Stadt Biel. Der Anhang enthält nebst dem Quellen- und Grundlagenverzeichnis verschiedene Übersichtstabellen mit weiterführenden Informationen.

2. TEIL- UND ENTWICKLUNGSGEBIETE DER STADT BIEL

Teilgebiete (Statistikkreise)

In der vorliegenden Wohnraumanalyse werden kleinräumige Ergebnisse für die Stadt Biel auf Ebene der folgenden 11 Teilgebieten bzw. Statistikkreisen ausgewiesen.[2]

Tab. 2-1: Teilgebiete (Statistikkreise) der Stadt Biel

Nr	Teilgebiet (Statistikkreis)	Fläche Statistikreis	Bevölkerung	Wohnungen	Ø Wohnfläche pro Person
1	Zentrum West	1'101'619 m²	6'701	4'028	47 m²
2	Zentrum Ost	712'886 m²	7'696	4'818	48 m²
3	Gurzelen	1'091'754 m²	5'504	3'097	45 m²
4	Rebberg	1'035'351 m²	3'415	1'770	53 m²
5	Madretsch Nord	504'264 m²	5'516	3'004	41 m²
6	Mühlefeld	816'810 m²	5'415	2'822	41 m²
7	Linde	834'960 m²	3'826	2'009	45 m²
8	Mett	1'814'103 m²	10'725	5'563	41 m²
9	Bözingen	1'180'758 m²	6'850	3'540	44 m²
10	Bözingenfeld	1'958'003 m²	211	34	15 m²
11	Vingelz	313'258 m²	822	455	66 m²
	Stadt Biel	**11'363'767 m²**	**56'681**	**31'140**	**45 m²**

Quellen: Stadt Biel, Einwohnerregister (Stand 31.12.2019) und Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS (Stand 31.12.2018)

Beim den Teilgebieten gilt es zu beachten, dass aufgrund der relativ geringen Fallzahlen die Ergebnisse für das Bözingenfeld (rund 210 Einwohner/-innen, davon rund 170 Asylsuchende) und teilweise auch für Vingelz (rund 820 Einwohner/-innen) nur bedingt aussagekräftig sind.

Entwicklungsgebiete (EWG)

Die Stadtplanung Biel hat aktuell 17 Entwicklungsgebiete und -schwerpunkte definiert (vgl. Abb. 2-1). Die Entwicklungshorizonte und Datengrundlagen für die verschiedenen Entwicklungsprojekte sind sehr unterschiedlich. Die baulichen Kennzahlen in Tab. 2-2 und Anhang A2 sind daher als grobe Schätzwerte zu verstehen.

Insgesamt besteht in diesen Entwicklungsgebieten Raum für über 3‘000 Wohnungen bzw. 300‘000 m^2 Wohnfläche. Dies entspricht einer langfristigen Steigerung des Wohnungsangebotes um rund 10%.

Nebst der Wohnfläche gibt es in den Entwicklungsgebieten rund 700‘000 m2 Fläche für Gewerbe und Dienstleistungen. Zusätzlich entstehende Arbeits- und Ausbildungsplätze (z.B. BFH-Campus) führen in einem gewissen Rahmen auch zu einer zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum.

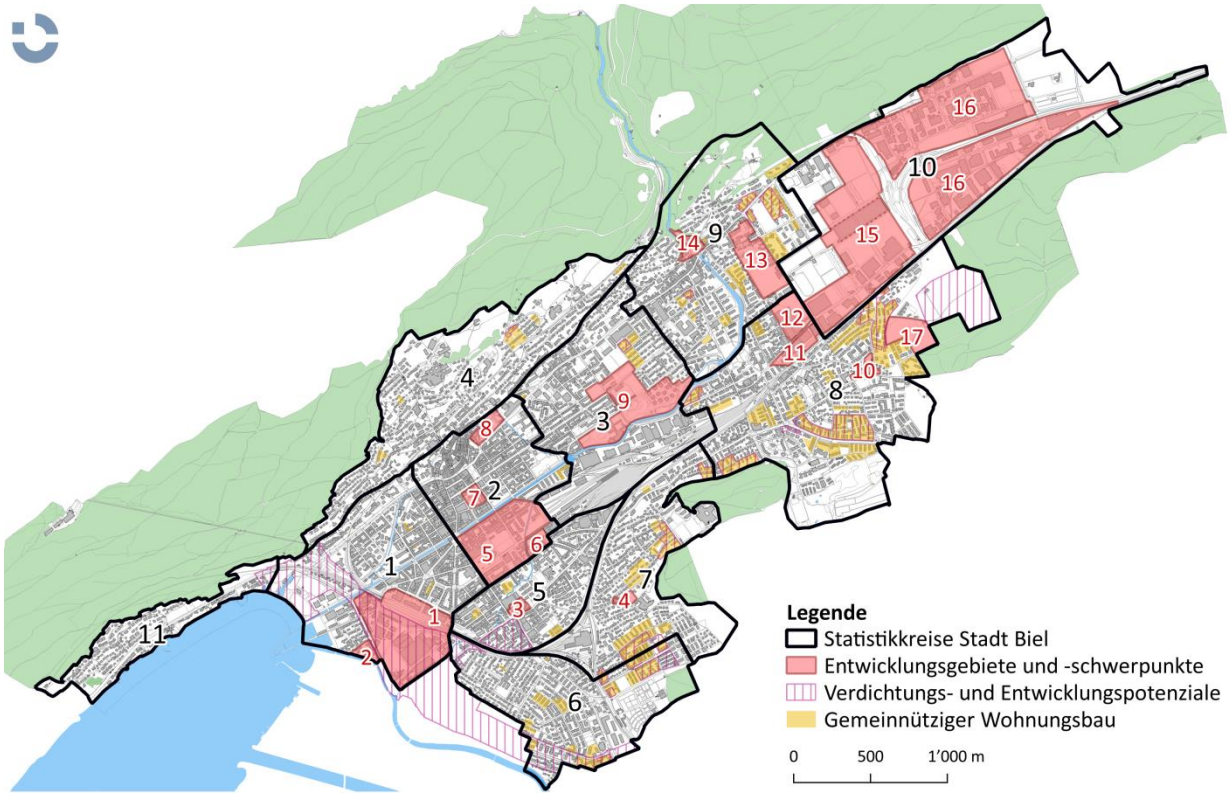
[2] Die Teilgebiete sind identisch mit denjenigen der Sozialraumanalyse Stadt Biel/Bienne (vgl. IC Infraconsult / Stadt Biel, Stadtplanung: Sozialraumanalyse Stadt Biel/Bienne, 11.8.2014).

Tab. 2-2: Entwicklungsgebiete und -schwerpunkte der Stadt Biel

Nr	Entwicklungsgebiet / Entwicklungsschwerpunkt	Anteil Wohnen	Projektierte Wohnfläche	Anzahl Wohnungen	Zeitraum
1	Masterplan	-	-	-	aktuell
2	Isabellenweg	80%	16'640 m²	162	lang
3	Kreuzplatz-Nord	90%	11'117 m²	108	mittel
4	Erweiterung Klinik Linde	-	-	-	lang
5	Gaswerkareal	49%	36'618 m²	356	aktuell
6	Brühlstrasse	90%	21'600 m²	210	mittel
7	Heuer-Areal	60%	7'680 m²	75	mittel
8	Wildermethmatte	70%	5'992 m²	58	mittel
9	Omega-Gygax-Gurzelen	77%	68'488 m²	665	aktuell
10	Quartierzentrum Geysiried	95%	10'868 m²	106	lang
11	Bahnhof Mett	20%	12'197 m²	118	lang
12	Jakob-Strasse Süd	75%	55'560 m²	539	mittel
13	Sägefeld	80%	44'178 m²	429	mittel
14	Drahtwerke Taubenloch	75%	7'200 m²	70	mittel
15	Bözingenfeld-West	-	-	-	aktuell
16	Bözingenfeld-Ost	-	-	-	aktuell
17	Bischofkänel	95%	26'676 m²	259	lang
	Total	**33%**	**324'812 m²**	**3'154**	

Quelle: Stadt Biel, Stadtplanung (Stand 29.09.2020)

Abb. 2-1: Übersichtskarte Statistikkreise, Entwicklungsgebiete und gemeinnütziger Wohnungsbau



Quelle: Stadt Biel, Stadtplanung (Stand 29.09.2020)

Die grössten Wohnraumentwicklungsgebiete sind in den kommenden rund fünf Jahren Omega-Gygax-Gurzelen und Gaswerkareal im Zentrum Ost. Mittel- bis langfristig weisen die Projekte Jakob-Strasse Süd (Teilgebiet Mett) und das Sägefeld (Teilgebiet Bözingen) die höchsten Wohnungszahlen auf (rund 540 bzw. 430 Wohnungen). In den Entwicklungsschwerpunkten Masterplan, Erweiterung Klinik Linde sowie Bözingenfeld West und Ost ist kein Wohnungsbau vorgesehen.

Verdichtungs- und Entwicklungspotenziale

Neben den Entwicklungsgebieten hat die Stadtplanung auch langfristige Verdichtungs- und Erweiterungspotenziale definiert. Diese liegen überwiegend am südlichen und westlichen Rand der Stadt Biel. Die Verdichtungspotenziale decken sich teilweise mit den Flächen der bestehenden gemeinnützigen Wohnungen.

Gemeinnütziger Wohnungsbau

In der Stad Biel gibt es 34 Wohnbaugenossenschaften (Stand 2020) mit rund 4‘900 gemeinnützigen Wohnungen (vgl. Anhang A3). Besonders viele gemeinnützige Wohnungen weisen die Teilgebiete Mühlefeld, Linde, Mett und Bözingen auf.

Mit diesen Baugenossenschaften bestehen insgesamt 193 Baurechtsverträge. Seit 2016 besteht die Pflicht, für Genossenschaftssiedlungen mit Baurechtsverträgen, Zielvereinbarungen mit der Stadt abzuschliessen. Seither sind 51 Verträge erneuert und mit der Pflicht zur Erarbeitung einer Zielvereinbarung ergänzt worden. 38 weitere Verträge laufen in den nächsten 10 Jahren ab und stehen zur Erneuerung und Ergänzung mit Zielvereinbarungen an. Die restlichen 104 Baurechtsverträge laufen noch länger als 10 Jahre.

Städtischer Wohnungsbau

Die Stadt Biel verfügt über 135 Gebäude mit (teilweiser) Wohnnutzung. Sie betreibt jedoch keinen städtischen Wohnungsbau. Wohnliegenschaften werden punktuell, meist im Hinblick auf städtebauliche Entwicklungen, aufgekauft, in der Regel aber nicht im Sinne eines (strategischen) Wohnungsportfolios gehalten.

3. STADT BIEL IM STÄDTEVERGLEICH

Einleitung

In diesem Kapitel liegt der Fokus auf dem Vergleich der Stadt Biel mit den 10 bevölkerungsreichsten Städten der Schweiz. Ausgewiesen werden insbesondere diejenigen Bereiche, in denen sich die Stadt Biel von anderen Städten unterscheidet. Beim Städtevergleich gilt es zu beachten, dass sich die Angaben jeweils auf die Gemeindeperimeter der Städte beziehen (ohne die städtischen Gebiete der umliegenden Gemeinden). Insofern und auch bezüglich der grossen Spanne der Bevölkerungszahlen (rund 55‘500 Personen in Biel bis rund 410‘000 Personen in Zürich) sind bei den nachstehenden Vergleichen gewisse Vorbehalte angebracht.

Inhalt

Das Kapitel 3 ist wie folgt gegliedert:

- Indikatoren für die Wohnraumnachfrage: Bevölkerung, Haushalte, Bildung, soziale Sicherheit, Steuern (Kap. 0),
- Indikatoren für das Wohnraumangebot: Wohnungen, Wohnverhältnisse, Neubautätigkeit (Kap. 0),
- Indikatoren für das Marktergebnis: Leer stehende Wohnungen, Mietpreise (Kap. 0)
- Indikatoren für weitere Markteinflüsse und die Wohnattraktivität: Arbeit und Erwerb, Mobilität und Pendler, Arealstruktur und Siedlungsflächen, Tourismus (Kap. 0).

Wichtigste Quellen

Die folgenden Auswertungen beruhen insbesondere auf Angaben der Statistik der Schweizer Städte (Datenstand 2017) und der Strukturerhebung des Bundesamtes für Statistik (Datenstand 2015-2017) (vgl. Anhang A1).

3.1 BEVÖLKERUNG, HAUSHALTE, SOZIALSTRUKTUR

Bevölkerung

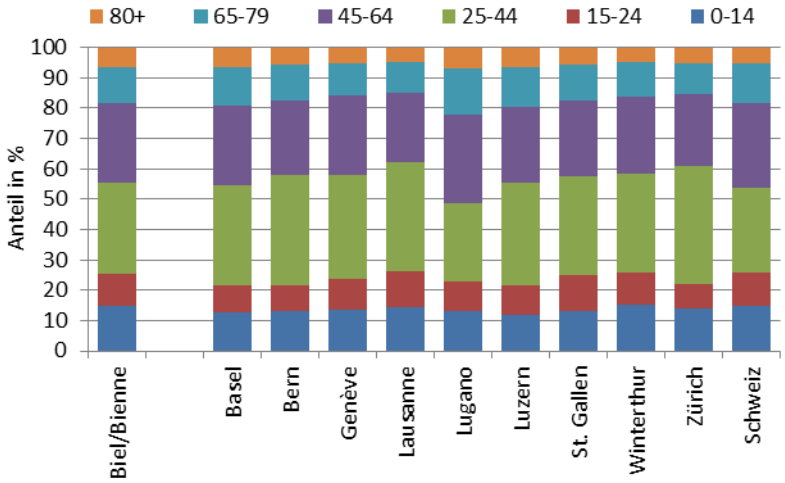
Bezüglich der Bevölkerungsentwicklung und -struktur[3] unterscheidet sich die Stadt Biel in folgenden Punkten von den grössten Schweizer Städten:

- Mit rund 55‘500 Einwohner/-innen (Stand Ende 2019) weist Biel die geringste Bevölkerungszahl der 10 Städte auf (mehr als in Biel, aber weniger als 100‘000 Personen wohnen auch in Lugano, St. Gallen und Luzern).
- Bezüglich des Bevölkerungswachstums der letzten 10 Jahre liegt die Stadt Biel - zusammen mit Genève - im oberen Mittelfeld der 10 Städte (rund +10 %). Das grösste Wachstum verzeichneten Winterthur, Zürich und Lausanne (rund + 15 %), das tiefste Wachstum Basel, St. Gallen und Lugano (rund + 5%).
- Höhere Anteile an 0-14 Jährigen (wie Lausanne, Winterthur) und an über 80-Jährigen (wie Basel, Lugano, Luzern), tiefere Anteile an Personen im Familiengründungsalter zwischen 25 und 44 Jahren (wie Lugano).

[3] Wenn nicht anders vermerkt entspricht in diesem Kapitel die Bevölkerung der ständigen Wohnbevölkerung gemäss BFS STATPOP.

- Herkunft der ausländischen Bevölkerung: tiefster Anteil an Personen aus EU/EFTA und höchster Anteil an Personen aus Afrika. Bezüglich des Anteils ausländischer Personen liegt Biel im Mittelfeld der 10 Städte. Der Anteil der in der Schweiz geborenen ausländischen Bevölkerung ist In Biel ist am höchsten (ca. 25 %).

Abb. 3.1-1 Wohnbevölkerung nach Altersklassen, Anteile in %, 2017



Quelle: BFS, Statistik der Schweizer Städte (Datenstand 2017), STATPOP

Haushalte

Ende 2018 gab es in der Stadt Biel rund 31‘150 Privathaushalte. Bezüglich Haushaltsstruktur[4] unterscheidet sich die Stadt Biel in folgenden Punkten von den grössten Schweizer Städten:

- Höhere Anteile an Kleinst- (1 Person) und an Grosshaushalten (5+ Personen).
- Überdurchschnittlicher Anteil an den 15-28 Jährigen, die noch im Elternhaushalt wohnen, höheres Durchschnittsalter beim Auszug aus dem Elternhaushalt (wie Genève und Lugano).

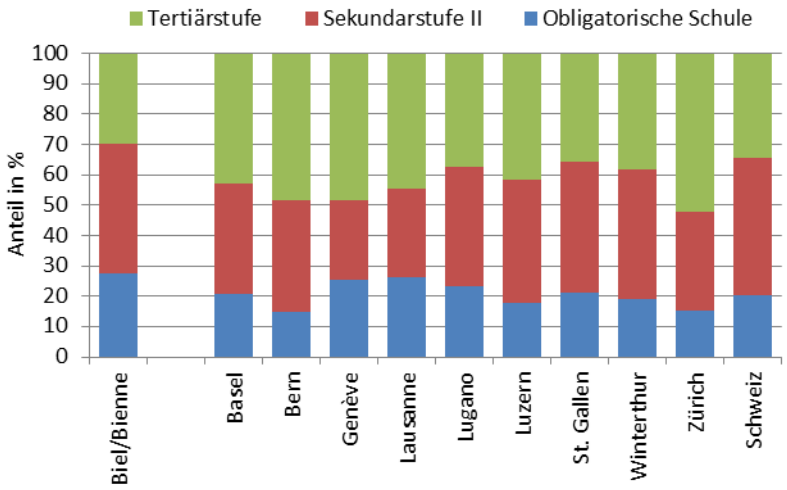
Bildung, soziale Sicherheit, Steuern

Bezüglich Bildungsstand, sozialer Sicherheit und Steuerertrag unterscheidet sich die Stadt Biel in folgenden Punkten von den grössten Schweizer Städten:

- Tiefste Anteile an Personen ab 25 Jahren mit höchster abgeschlossener Ausbildung auf Tertiärstufe (ca. 30 %), höchste Anteile mit Ausbildung auf Stufe obligatorische Schule (ca. 27 %).
- Höchste Anteile Sozialhilfebeziehende an der Wohnbevölkerung (ca. 11 %).
- Tiefste Kopfquoten (= Steuerertrag pro Kopf) für die direkte Bundessteuer bei natürlichen und juristischen Personen (ca. 500 bzw. 800 CHF pro Kopf).

[4] Wenn nicht anders vermerkt entsprechen die Haushalte den Privathaushalten. In den Privathaushalten leben rund 98 % der Bevölkerung.

Abb. 3.1-2 Wohnbevölkerung ab 25 Jahren nach höchster abgeschlossener Ausbildung, Anteile in %, 2014-2018 kumuliert



Vertrauensintervall: ± 5 %

Quelle: BFS, Strukturerhebung (Datenstand 2014-2018)

Umzugsverhalten

In den Jahren 2017 und 2018 sind durchschnittlich pro Jahr rund 1‘525 Haushalte in die Stadt Biel zugezogen und 1‘665 Haushalte weggezogen.[5] Diese Wanderungen bzw. der negative Wanderungssaldo betreffen jedoch nur die Umzüge innerhalb der Schweiz. Bei den Wanderungen von und ins Ausland weist die Stadt Biel einen positiven Wanderungssaldo auf. Dieser vermag den innerschweizerischen negativen Saldo zu kompensieren, so dass Biel insgesamt einen positiven Saldo aufweist. 2019 weist Biel ausserdem das erste Mal seit 5 Jahren auch innerschweizerisch einen positiven Wanderungssaldo auf.[6] Der grösste Teil der Zuzüger/-innen ziehen aus den umliegenden Regionen (Agglo Biel, Jura bernois, Grenchen, Erlach-Seeland, Bern, La Chaux-de-Fonds) nach Biel.

Innerhalb der Stadt Biel sind 2017 und 2018 durchschnittlich rund 2‘265 Haushalte umgezogen (rund 7.5 % aller Haushalte).

[5] Vgl. Fahrländer Partner, Sotomo: Gemeindecheck Wohnen Stadt Biel/Bienne, 4. Quartal 2019; Quellen: Die Post, Modellierungen Fahrländer Partner.

[6] Vgl. Bundesamt für Statistik: Bevölkerungsbilanz 2011-2019, STATPOP, ESPOP.

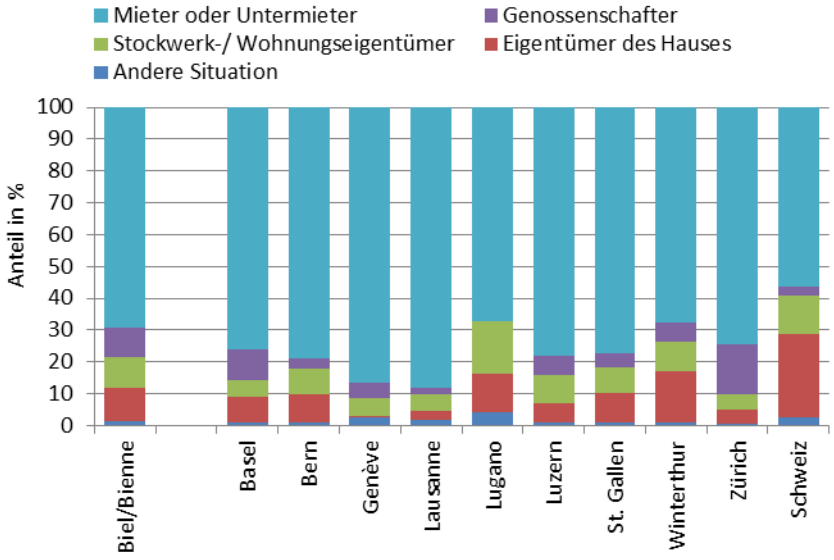
3.2 WOHNUNGEN, WOHNVERHÄLTNISSE

Wohnungen, Wohnverhältnisse

Bezüglich der insgesamt rund 31‘500 Wohnungen und der Wohnverhältnisse unterscheidet sich die Stadt Biel in folgenden Punkten von den grössten Schweizer Städten:

- Höchster Anteil an 3-Zimmer Wohnungen aller Städte, durchschnittliche Anteile an 4- und 5 Zimmer Wohnungen, unterdurchschnittliche Anteile an 1- und 2-Zimmer Wohnungen.
- Bezüglich Belegungsdichte (2.0 Personen pro Wohnung) und Wohndichte (0.68 Personen pro Zimmer) liegt die Stadt Biel jeweils im Mittelfeld der 10 Städte.
- Mit rund 15 % weist die Stadt Biel nach der Stadt Zürich (19.5 %) die höchsten Anteile an gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand auf. Den tiefsten Anteil verzeichnet Genève (5 %).
- Auch bezüglich Bevölkerung in gemeinnützigen Wohnungen weist die Stadt Biel hohe Anteile auf: 9 % entfallen auf den Bewohnertyp Genossenschafter/-in (wie Basel, Höchstwert Zürich mit 15.7 %).[7] Mit insgesamt 20 % sind in Biel auch die Bewohnertypen Stockwerk-, Wohnungs- und Hauseigentümer/-innen überdurchschnittlich stark vertreten (nur Lugano und Winterthur sind mit rund 25 % höher). Die Anteile des Bewohnertyps Mieter/-in sind in der Stadt Biel mit 70 % entsprechend tief.

Abb. 3.2-1 Wohnverhältnisse nach Bewohnertyp, Anteile in %, 2015-2017 kumuliert



Vertrauensintervall: ± 1.8 %

Andere Situation: Wohnung wird von einem Verwandten oder Arbeitgeber kostenlos zur Verfügung gestellt, Dienstwohnung (z. B. Abwartwohnung), Pächter/in.

Quelle: BFS, Strukturerhebungen 2015-2017

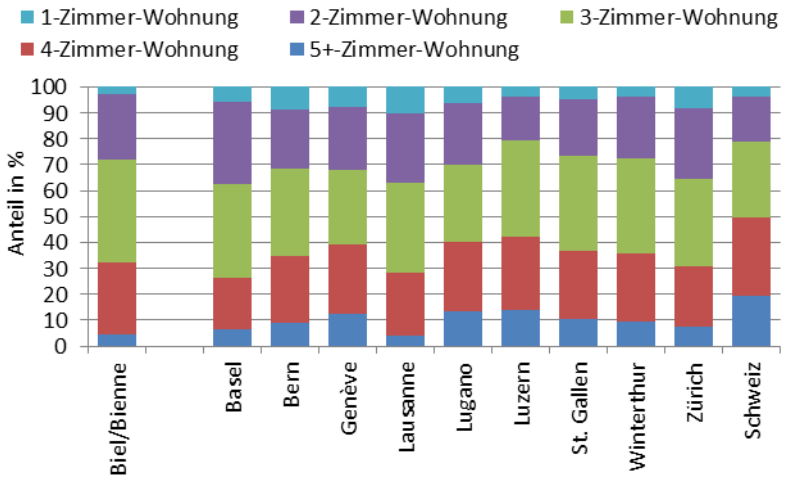
[7] Dass der Anteil Personen, die in gemeinnützigen Wohnungen leben, mit 9 % geringer ist als der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen (13.5 %) erklärt sich daraus, dass der Anteil grosser Wohnungen (die i.d.R. von grossen Haushalten bewohnt werden) im gemeinnützigen Wohnungsbestand tiefer ist als im Bestand der übrigen Wohnungen.

Neubautätigkeit

Bezüglich der 2013 bis 2018 durchschnittlich jährlich rund 220 bzw. insgesamt 1‘300 neu erstellten Wohnungen unterscheidet sich die Stadt Biel in folgenden Punkten von den grössten Schweizer Städten:

- Höchste Anteile an neu erstellten 3-Zimmer (40 %) und 4-Zimmer (28 %) Wohnungen (wie Luzern), tiefste Anteile an 1- Zimmer Wohnungen (1.5 %) und an Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern (4.5 % bzw. rund 60 Wohnungen).
- Bezüglich durchschnittlicher Anteile der neu erstellten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand liegt die Stadt Biel mit 4.3 % im Mittelfeld der 10 Städte (höchste Anteile in Zürich und Winterthur mit je rund 7 %, tiefste Anteile in Basel, Genève und Bern mit je rund 2.5 %).
- Allein im Jahr 2018 wurden in Biel nicht weniger als 576 neue Wohnungen erstellt. Dies entspricht 44 % aller neu erstellten Wohnungen der Periode 2013-2018.

Abb. 3.2-2 Neu erstellte Wohnungen nach Zimmerzahl, Anteile in %, 2013-2018 kumuliert



Quelle: BFS, Bau- und Wohnbaustatistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)

3.3 LEERWOHNUNGEN, PREISE

Leerwohnungen

2020 wurden in der Stadt Biel 866 Leerwohnungen gezählt. Im Vergleich zu den 10 grössten Schweizer Städten unterscheidet sich Biel in folgenden Punkten:

- Überdurchschnittlich hohe Leerwohnungsquote (2.76 %), jedoch tiefer als Lugano und St. Gallen (3.02 bzw. 3.15 %).
- Bezüglich des Typs (Ein-/Mehrfamilienhaus, Neu-/Altbau, Miet-/Eigentumswohnung) und der Zimmerzahl der leer stehenden Wohnungen liegt die Stadt Biel jeweils im Mittelfeld der 10 Städte.

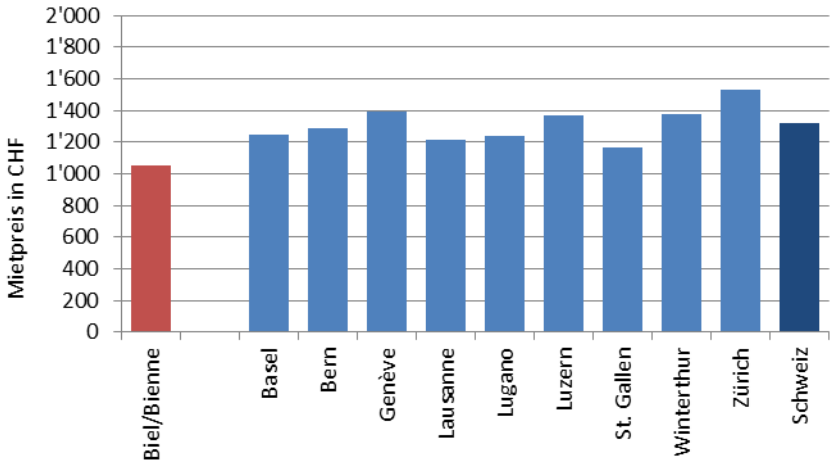
Mietpreise

Bezüglich Mietpreisen unterscheidet sich die Stadt Biel in folgenden Punkten von den grössten Schweizer Städten:

- Tiefste durchschnittliche Mietpreise, bei allen Wohnungsgrössen.

Weitere Angaben zu den Mietpreisen vgl. Kapitel 4.3.

Abb. 3.3-1 Durchschnittliche Mietpreise der Mieter- und Genossenschaftswohnungen in CHF, 2015-2017 kumuliert



Vertrauensintervall: ± 19 CHF

Monatlicher Netto-Mietzins (ohne Neben- und Heizkosten)

Quelle: BFS, Strukturerhebungen 2015-2017

3.4 ATTRAKTIVITÄT WOHNSTANDORT

Arbeit und Erwerb

Bezüglich Arbeit und Erwerb unterscheidet sich die Stadt Biel in folgenden Punkten von den grössten Schweizer Städten:

- Höchste Anteile an Beschäftigten im 2. Sektor (23 %, Basel 20 %, Winterthur 17 %), durchschnittliche Grössenstruktur der Arbeitsstätten.
- Nach Genève und Lausanne (6.7 % bzw. 6.8 %) weist Biel mit 5.5 % die höchste Arbeitslosenquote auf.[8] Bei der Nettoerwerbsquote liegt Biel mit 79.2 % im Mittelfeld der 10 Städte (höchste Quoten in Bern, Zürich und Luzern mit je rund 85 %).[9]
- Bezüglich Erwerbsquoten (Anteil Erwerbspersonen an der Erwerbsbevölkerung) liegt Biel im Mittelfeld der 10 Städte.

[8] Stand 2007 (aktuellste verfügbare Daten auf Ebene Städte).

[9] Nettoerwerbsquote = Anteil Erwerbspersonen an der Bevölkerung zwischen 15 und 64 Jahren in %.

Mobilität, Pendler

Bezüglich Mobilität und Zupendler unterscheidet sich die Stadt Biel in folgenden Punkten von den grössten Schweizer Städten:

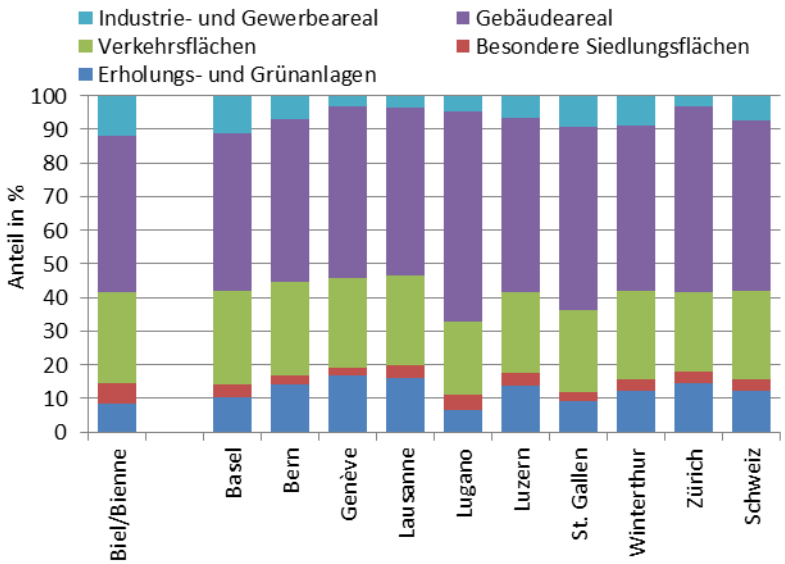
- Mit 0.4 bzw. 0.8 durchschnittliche Anzahl Personenwagen pro Einwohner bzw. pro Haushalt (wie Bern und Winterthur).
- Mit rund 54 % bzw. 22'000 Personen höherer Anteil Zupendler/-innen an den Beschäftigten (nur Winterthur höher mit 73 %), mit 40 % eher tiefer öV-Anteil bei den Zupendler/-innen (wie Luzern und St. Gallen, Lugano 20 %).

Arealstruktur, Siedlungsflächen

Bezüglich Arealstruktur[10] unterscheidet sich die Stadt Biel in folgenden Punkten von den grössten Schweizer Städten:

- Mit rund 50 % Siedlungsfläche an der Gesamtfläche liegt Biel im Durchschnitt der 10 Städte (Basel und Genf ca. 90 %, Lugano ca. 20 %).
- Innerhalb der Siedlungsfläche höchste Anteile an Industrieareal (ca. 12 %, wie Basel), Verkehrsflächen (ca. 27 %, wie Bern, Basel, Lausanne, Genève) und besonderen Siedlungsflächen (6 %); tiefste Anteile bei Erholungs- und Grünanlagen (ca. 9 %, wie Lugano und St. Gallen).[11]
- In den letzten 10 Jahren als einzige Stadt Zunahme des Industrieareals (+1 %-Punkt) und Rückgang des Gebäudeareals (-2 %-Punkte). Rückgang der Erholungs- und Grünanlagen (-1 %-Punkt, Zunahmen nur in Winterthur, Bern und Basel).

Abb. 3.4-1 Struktur der Siedlungsfläche, Anteile in %, 2013/18



Quelle: BFS, Arealstatistik 2013/18 (Stand 2019)

[10] Kategorien Siedlungsflächen nach Arealstatistik des BFS: Industrie- und Gewerbeareal (Industrie- und Gewerbegebäude, inkl. Umschwung), Gebäudeareal (Wohngebäude, öffentliche, landwirtschaftliche und nicht spezifizierte Gebäude, inkl. Umschwung), Verkehrsflächen (Autobahnen, Strassen, Bahnanlagen, Flugplätze, inkl. Strassen- und Bahngrün), besondere Siedlungsflächen (Anlagen für Energieversorgung, Abwasserreinigung, Ver- und Entsorgung, Deponien und Abbau, Baustellen, Bau- und Siedlungsbrachen), Erholungs- und Grünanlagen (Öffentliche Parkanlagen, Sportanlagen, Golfplätze, Campingplätze, Schrebergärten, Friedhöfe). Quelle: BFS, Arealstatistik.

[11] Die Zahlen der Arealstatistik beziehen sich auf die Jahre 2013-2018 (Stadt Biel: 2014). Mit der 2017 realisierten Schüss Insel dürfte der Anteil Erholungs- und Grünanlagen inzwischen gestiegen sein.

Tourismus	Bezüglich Hotellerie und Logiernächten unterscheidet sich die Stadt Biel in folgenden Punkten von den grössten Schweizer Städten: ▪ Geringste Zahl an Hotelbetrieben und verfügbaren Betten (8 Betriebe, 540 Betten). ▪ Tiefste Zahl an Logiernächten pro Einwohner (wie Winterthur), geringe durchschnittliche Aufenthaltsdauer (wie Bern, Luzern, Zürich).
Steuerbelastung, Wohn- und Lebensqualität	Vergleichsweise hohe Steuerbelastung natürlicher Personen. Biel liegt in der Reihenfolge der 10 grössten Schweizer Städte je nach Zivilstand und Bruttoeinkommen der Steuersubjekte auf einem der letzten oder auf dem letzten Platz.[12] Bezüglich Wohn- und Lebensqualität (u.a. Zentralität, Qualität des Wohnumfeldes, Image) liegt Biel im schweizerischen Mittel.[13]

[12] Vgl. Eidgenössische Steuerverwaltung, Steuerbelastung in den Gemeinden 2018 (Stand 7.12.2020).

[13] Vgl. Fahrländer Partner, Sotomo: Gemeindecheck Wohnen Stadt Biel/Bienne, 4. Quartal 2019; Quellen: Die Post, Modellierungen Fahrländer Partner.

4. STADT BIEL UND SEINE TEILGEBIETE

Einleitung

Im Kapitel 4 liegt der Fokus auf den 11 Teilgebieten bzw. Statistikkreisen der Stadt Biel. Ausgewiesen werden insbesondere diejenigen Aspekte, bei welchen sich gewisse Teilgebiete von den anderen unterscheiden. Beim Vergleich der Teilgebiete gilt es zu beachten, dass aufgrund der relativ geringen Fallzahlen die Ergebnisse für das Bözingenfeld (rund 210 Einwohner/-innen, davon rund 170 Asylsuchende) und teilweise auch für Vingelz (rund 820 Einwohner/-innen) nur bedingt aussagekräftig sind.

Inhalt

Das Kapitel 4 ist wie folgt gegliedert:

- Indikatoren für die Wohnraumnachfrage: Bevölkerung, Haushalte, Sozialstruktur, Nachfragesegmente (Kap. 0),
- Indikatoren für das Wohnraumangebot: Wohnungen, Wohnverhältnisse (Kap. 0),
- Indikatoren für das Marktergebnis: Leerwohnungen, Preise (Kap. 0).

Wichtigste Quellen

Die folgenden Auswertungen beruhen insbesondere auf Angaben des Bundesamtes für Statistik (Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS, Strukturerhebung) und der Stadt Biel (Einwohnerregister EWR, Gebäude- und Wohnungsregister GWR, Leerwohnungszählung) sowie auf Bevölkerungsentwicklung Stadt Biel (IC Infraconsult), Gemeindecheck Wohnen Stadt Biel (Fahrländer Partner, Sotomo) und Immobilienmarkt Wohnen Biel (Wüest Partner) (vgl. Anhang A1).

4.1 BEVÖLKERUNG, HAUSHALTE, SOZIALSTRUKTUR, NACHFRAGESEGMENTE

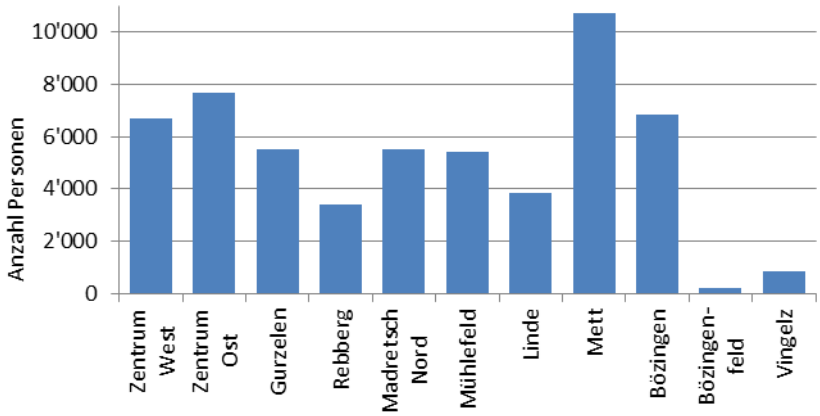
Bevölkerung

Ende 2019 betrug die Einwohnerzahl der Stadt Biel gemäss Einwohnerregister EWR insgesamt rund 56‘700 Personen. Davon hatten 98.5 % in Biel ihren Hauptwohnsitz und 1.5 % ihren Nebenwohnsitz (davon rund 50 % im Zentrum Ost und West). 98 % der Gesamtbevölkerung lebten in Privathaushalten, die übrigen rund 960 Personen in Kollektivhaushalten (Heime/Gemeinschaftsunterkünfte für Alter, Pflege/Gesundheit, Erziehung, Ausbildung/ Arbeit, Straf-/Massnahmenvollzug, Asylwesen, Religion) oder in einem fiktiven Sammelhaushalt (z. B. Altersheim in anderer Gemeinde, Obdachlose). Wenn nicht anders vermerkt entspricht in Kapitel 0 die Bevölkerungszahl der Anzahl Personen im EWR mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Privat- und Kollektivhaushalten (56‘200 Personen). Die Zahlen des EWR entsprechen näherungsweise den Bevölkerungszahlen gemäss STATPOP des BFS.

Bezüglich der Bevölkerungsentwicklung und -struktur unterscheiden sich die Teilgebiete der Stadt Biel in folgenden Punkten:

- Mit rund 10‘700 Personen ist Mett das bevölkerungsreichste Teilgebiet.
- Die bevölkerungsärmsten Teilgebiete sind Bözingenfeld mit 211 Personen und Vingelz mit 819 Personen.[14]

Abb. 4.1-1 Bevölkerung der Stadt Biel nach Teilgebieten, 2019



Quelle: Stadt Biel, Einwohnerregister (Stand 31.12.2019)

Künftige Bevölkerungsentwicklung

Im Agglomerationsprogramm Biel/Lyss (4. Generation) steigt die Bevölkerungszahl gemäss „Zielszenario Wohnbevölkerung 2018-2040“ um 12‘000 auf 67‘200 Personen an.[15] Das entspricht einem jährlichen Wachstum von rund 570 Personen. Dieser Wert ist rund dreimal höher als in der Bevölkerungsprognose nach Statistikkreisen in der Stadt Biel aus dem Jahr 2013.[16] Dort ging man von einer Bevölkerungszunahme 2019-2030 von insgesamt rund 2‘000 Personen (rund 200 Personen pro Jahr) aus.

Sowohl gesamtstädtisch als auch in den meisten Statistikkreisen ist in den nächsten Jahren mit einem weiteren, gegenüber den letzten Jahren teils verstärkten Zuwachs der Zahl betagter und hochbetagter Personen zu rechnen. Zudem zeichnet sich bis in rund 10 Jahren auch eine zum Teil markante Zunahme der Kinder- und Schüler/-innen-Zahlen ab. Sowohl für die betagte und hochbetagte Bevölkerung sowie für die Schülerinnen und Schüler gilt es in den nächsten Jahren die entsprechende Infrastruktur bereitzustellen.

Altersstruktur der Bevölkerung

Bezüglich Altersstruktur der Bevölkerung unterscheiden sich die Teilgebiete in folgenden Punkten:

- In Linde, Mühlefeld, Madretsch Nord und Mett wohnen anteilsmässig (16-17 %) am meisten Kinder im Schul- und Vorschulalter (0-14 Jahre). In Zentrum West und Ost sowie Vingelz sind die Anteile am tiefsten (10-11 %)

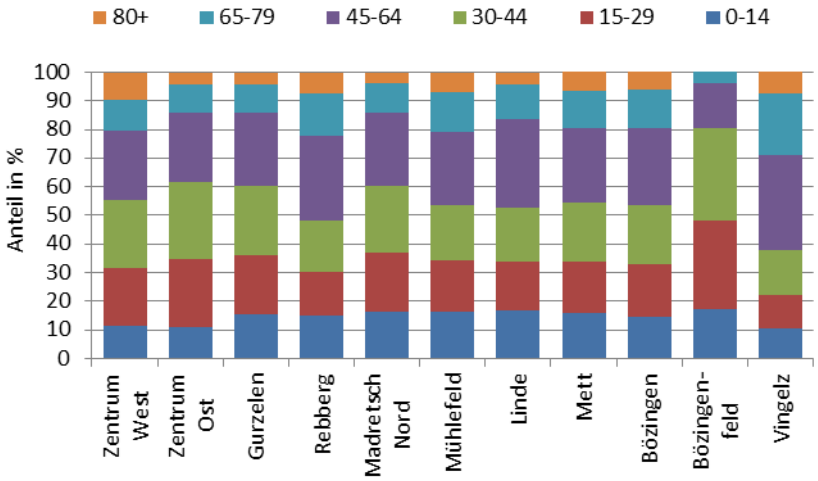
[14] Insbesondere für das Bözingenfeld sind aufgrund der geringen Bevölkerungszahlen viele Aussagen in Kapitel 4 kaum aussagekräftig. Auch Aussagen zu Vingelz sind mit entsprechender Vorsicht zu interpretieren.

[15] Vgl. Agglomerationsprogramm Biel/Lyss (4. Generation) und Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) seeland. biel/bienne 2021, 31.1.2020. Die dort ausgewiesenen Prognosewerte beruhen auf den Regionalisierten Bevölkerungsszenarien für den Kanton Bern (Ausgabe 2016). Diese werden aktuell aktualisiert (Ausgabe 2020) und sind ab Frühjahr 2021 verfügbar.

[16] Grundlage der Prognose war u. a. die Ende 2012 erwartete Wohnbautätigkeit in den Teilgebieten bis 2025. Diese Annahmen treffen aus aktueller Sicht nicht mehr im gleichen Ausmass zu.

- Im Zentrum Ost (50 %) sowie im Zentrum West und in Gurzelen (45 %) wohnen überdurchschnittlich viele 15-29 sowie 30-44 Jährige
- In Vingelz, Linde und Rebberg leben überdurchschnittlich viele Personen zwischen 54-64 Jahren.
- In Vingelz (29 %) und im Rebberg (23 %) wohnen anteilsmässig auch die meisten 65+ Jährigen. Aber auch im Mühlefeld, in Bözingen und in Mett ist rund jede fünfte Person über 65 Jahre alt.

Abb. 4.1-2 Altersstruktur der Bevölkerung nach Teilgebieten, Anteile in %, 2019



Quelle: Stadt Biel, Einwohnerregister (Stand 31.12.2019)

Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit

Insgesamt leben in Biel rund 19'200 Personen bzw. 34 % mit ausschliesslich ausländischer Staatsangehörigkeit. Die Teilgebiete unterscheiden sich diesbezüglich in folgenden Punkten:

- In Vingelz (92 %) und Rebberg (84 %) sowie in Linde (75 %) sind die Anteile an Personen mit Schweizer Staatsangehörigkeit am höchsten.
- Madretsch Nord weist den höchsten Anteil an Personen mit ausschliesslich ausländischer Staatsangehörigkeit auf (46 %).

Privathaushalte nach Haushaltsgrösse

Ende 2018 gab es in der Stadt Biel rund 31'150 Privathaushalte.[17] Bezüglich Haushaltsgrösse unterscheiden sich die Teilgebiete in folgenden Punkten:

- Die höchsten Anteile an 1-Personen-Haushalten weisen das Zentrum Ost und West (rund 52 %) sowie Gurzelen und Mett (rund 45 %) auf.
- Die höchsten Anteile an 2-Personen-Haushalten gibt es in Vingelz (rund 37 %).
- In den Statistikkreisen Rebberg, Linde, Bözingen, Mett, Mühlefeld und Madretsch Nord (je rund 30 %) sind grössere Haushalte mit 3 und mehr Personen anteilsmässig am stärksten vertreten.

[17] Für 4'620 der 31'146 Privathaushalte können in der Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS keine Angaben gemacht werden. Die Haushalte ohne Angaben unterscheiden sich jedoch nicht systematisch von der Grundgesamtheit (keine wesentlichen Unterscheide bei Auswertungen der Haushalte mit/ohne Angaben). Die ausgewiesenen Anteile zu den Privathaushalten beruhen auf den rund 26'500 Haushalten mit Angaben.

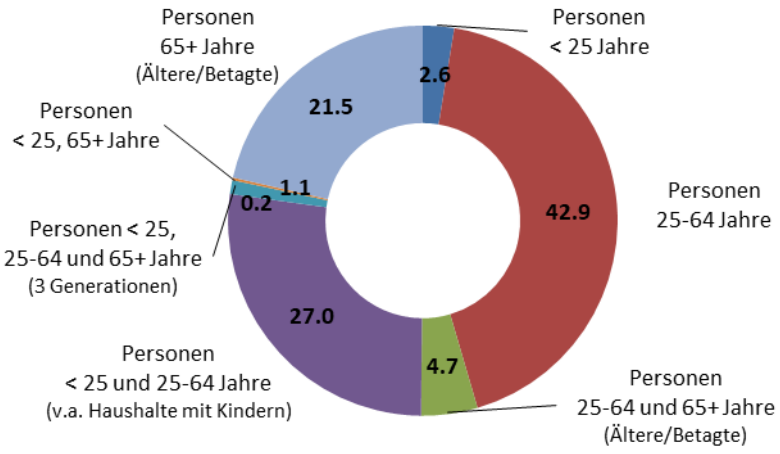
- Die Haushalte in gemeinnützigen Wohnungen unterscheiden sich bezüglich Haushaltsgrösse insgesamt nicht wesentlich von den anderen Haushalten in der Stadt Biel. Tendenziell leben es in den gemeinnützigen Wohnungen etwas mehr 1-Personen-Haushalte.

Privathaushalte nach Altersstruktur: Stadt Biel

In der Stadt Biel leben in rund 43 % aller rund 31‘150 Privathaushalte ausschliesslich Personen im Alter von 25-64 Jahren. In rund 27 % aller Privathaushalte leben zusätzlich Personen unter 25 Jahren (v.a. Kinder). 5‘700 Haushalte bzw. 21.5 % sind Haushalte mit Personen ab 65 Jahren (Ältere/Betagte). Aufgrund des Generationenwechsels dürfte in den nächsten 20 Jahren ein Grossteil der Wohnungen von Haushalten mit 65+ Jährigen neu besetzt werden.

Privathaushalte mit 65+ Jährigen sind in gemeinnützigen Wohnungen mit 31 % deutlich häufiger als im Gesamtwohnungsbestand (21.5 %). Tiefer sind in den gemeinnützigen Wohnungen hingegen die Anteile an Haushalten mit ausschliesslich Personen im Alter von 25-64 Jahren (36 statt 43 %). Haushalte mit Kindern sind in den gemeinnützigen und in den übrigen Wohnungen mit jeweils rund 26 bzw. 27 % gleich häufig vertreten.

Abb. 4.1-3 Anteile der Privathaushalte nach Altersstruktur-Kategorien, Stadt Biel, 2018



Quelle: BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS (Stand 31.12.2018)

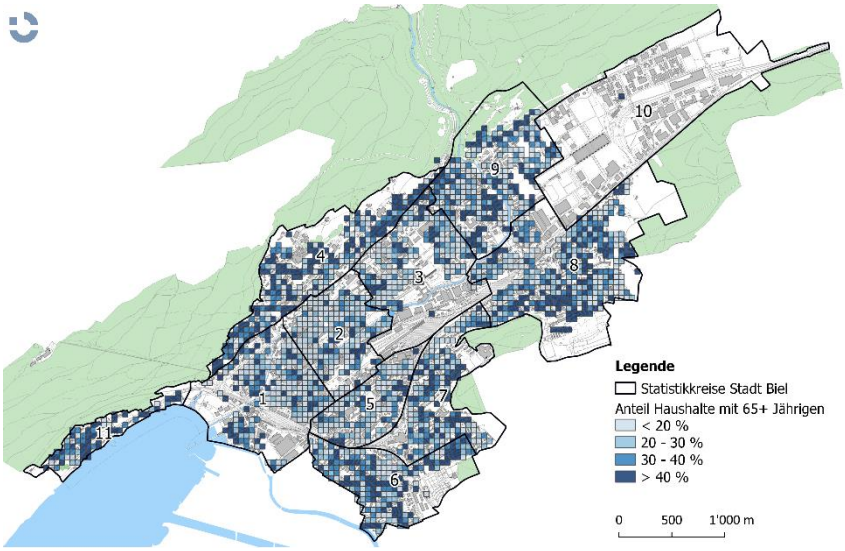
Privathaushalte nach Altersstruktur: Teilgebiete

Die Teilgebiete unterscheiden sich bezüglich Altersstruktur der Haushalte in folgenden Punkten:

- Die höchsten Anteile an Haushalten mit 25-64-jährigen Personen gibt es im Zentrum Ost und West (54 % bzw. 49 %) sowie in Madretsch Nord und in Gurzelen (45 %). Zu einem grossen Teil handelt es sich dabei wohl um 1-Personen-Haushalte, deren Personen im Erwerbsalter sind (vgl. oben „Privathaushalte nach Haushaltsgrösse“).
- Mit Ausnahme von Zentrum West, Zentrum Ost und Vingelz weisen alle Teilgebiete einen Anteil an Haushalten mit Personen unter 25 Jahren von rund 30 % auf. Die Wohnungen dieser Haushalte sind mit 93 m2 durchschnittlich grösser als die Wohnungen der Haushalte mit 65+ Jährigen (83 m2) und der Haushalte mit 25-64 Jährigen (74 m2).

- Haushalte mit 65+ Jährigen sind in Vingelz (ca. 31 %) sowie in den Statistikkreisen Mühlefeld, Mett und Rebberg (jeweils ca. 26 %) am häufigsten vertreten.
- In den nächsten 20 Jahren dürften in Mett rund 1‘300, im Mühlefeld 650, im Rebberg 380 und in Vingelz 115 Wohnungen aufgrund des Generationenwechsels neu besetzt werden. Das sind rund 43 % am Total der entsprechenden Wohnungen in der Stadt Biel.
- Entsprechend der Grössenstruktur des Wohnungsbestandes in den erwähnten Teilgebieten (Kap. 4.2) handelt es sich in Mett und im Mühlefeld v.a. um Wohnungen mit 3 und 4 Zimmern, im Rebberg und in Vingelz vor allem um Wohnungen mit 4 sowie mit 5 und mehr Zimmern.
- In den Statistikkreisen Rebberg und Vingelz liegt die Grösse der durch Betagtenhaushalte bewohnten Wohnungen (90 m2 bei 3-Zimmer Wohnungen, 110-120 m2 bei 4-Zimmer Wohnungen) über dem aktuellen Durchschnitt in der Stadt Biel. In Mett und im Mühlefeld liegt die Wohnungsgrösse unter dem Durchschnitt (70 m2 bei 3-Zimmer Wohnungen, 90 m2 bei 4-Zimmer Wohnungen).
- In Mett leben rund 43 % der Haushalte mit 65+ Jährigen in Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. In Mühlefeld sind es rund 30 %, in Rebberg 10 %. In Vingelz gibt es keine gemeinnützigen Wohnungen.[18]

Abb. 4.1-4 Anteile der Privathaushalte mit 65+ Jährigen, Stadt Biel, 2018



Rastergrösse 50 m x 50 m

Quelle: BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS (Stand 31.12.2018)

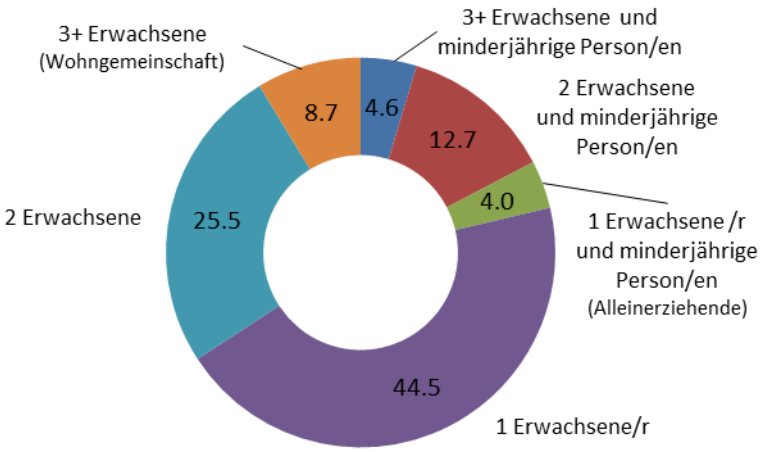
Privathaushalte nach Zusammensetzung: Stadt Biel

In der Stadt Biel leben in 21.5 % aller 31‘150 Privathaushalte Personen mit Kindern bzw. minderjährigen Personen. Rund 1‘050 Haushalte bzw. 4 % aller Haushalte sind Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern. Von den Alleinerziehenden sind rund 90 % Frauen. Rund 44.5 % sind Haushalte mit einer volljährigen Person (je zur Hälfte Frauen und Männer) und 25.5 % Haushalte mit zwei volljährigen Personen (davon rund 17 % gleichgeschlechtlich). Knapp

[18] Zu den Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger vgl. Kap. 4.2

9 % sind Haushalte mit 3 und mehr volljährigen Personen. Das sind insbesondere Wohngemeinschaften sowie Haushalte mit volljährigen Kindern.[19]

Abb. 4.1-5 Anteile der Privathaushalte nach Zusammensetzung, Stadt Biel, 2018



Quelle: BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS (Stand 31.12.2018)

Privathaushalte nach Zusammensetzung: Teilgebiete

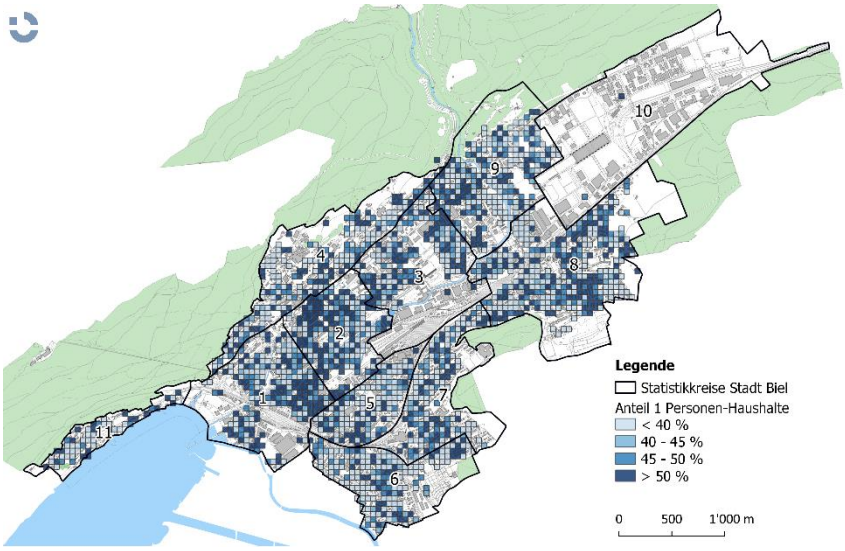
Die Teilgebiete unterscheiden sich bezüglich Zusammensetzung der Haushalte in folgenden Punkten:

- Die höchsten Anteile an Haushalten mit 1 Erwachsenen sind im Zentrum Ost und West (jeweils rund 51 %) und in Gurzelen (43 %) festzustellen. In Mett leben rund 38 % dieser Einpersonenhaushalte in Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus.
- Haushalte mit Erwachsenen und minderjährigen Personen sind anteilsmässig in den Statistikkreisen Linde, Mett und Mühlefeld am stärksten vertreten (jeweils rund 25 %). Bei Wohnungen im gemeinnützigen Wohnungsbau liegen diese Anteile bei 26 bzw. 27 %.
- Über die ganze Stadt gesehen sind Erwachsenenhaushalte mit minderjährigen Personen in gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Wohnungen mit jeweils rund 21 % gleich stark vertreten.
- Die höchsten Anteile an Alleinerziehenden (1 Erwachsene und Minderjährige) gibt es in Gurzelen und im Mühlefeld (jeweils rund 5 % aller Haushalte).

In Vingelz und Rebberg sind die Anteile an Haushalten mit 2+ Erwachsenen Personen mit 48 bzw. 39 % am höchsten. In diesen zwei Teilegebieten leben anteilsmässig auch die meisten 65+ Jährigen.

[19] Bei den Privathaushalten nach Zusammensetzung wird nach minderjährigen Personen (bis 18 Jahre) und Erwachsenen unterschieden, bei den Privathaushalten nach Altersstruktur zwischen Personen < 25, 25-64 und 65+ Jahren. Entsprechend unterschiedlich sind die Anteile an Haushalten mit „Kindern“ (Haushalte nach Zusammensetzung bis 18 Jahre, Haushalte nach Altersstruktur < 25 Jahre).

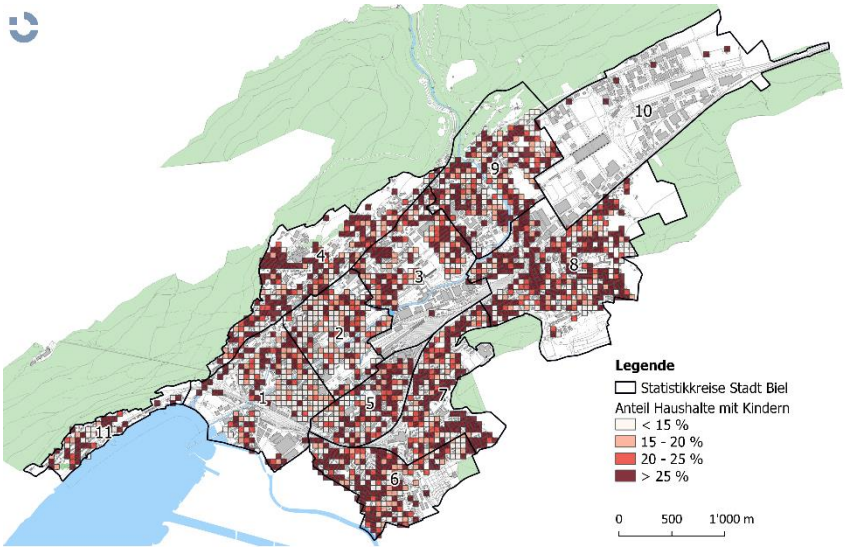
Abb. 4.1-6 Anteile der Privathaushalte bestehend aus einer erwachsenen Person, Stadt Biel, 2018



Rastergrösse 50 m x 50 m

Quelle: BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS (Stand 31.12.2018)

Abb. 4.1-7 Anteile der Privathaushalte mit Kindern, Stadt Biel, 2018



Rastergrösse 50 m x 50 m

Quelle: BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS (Stand 31.12.2018)

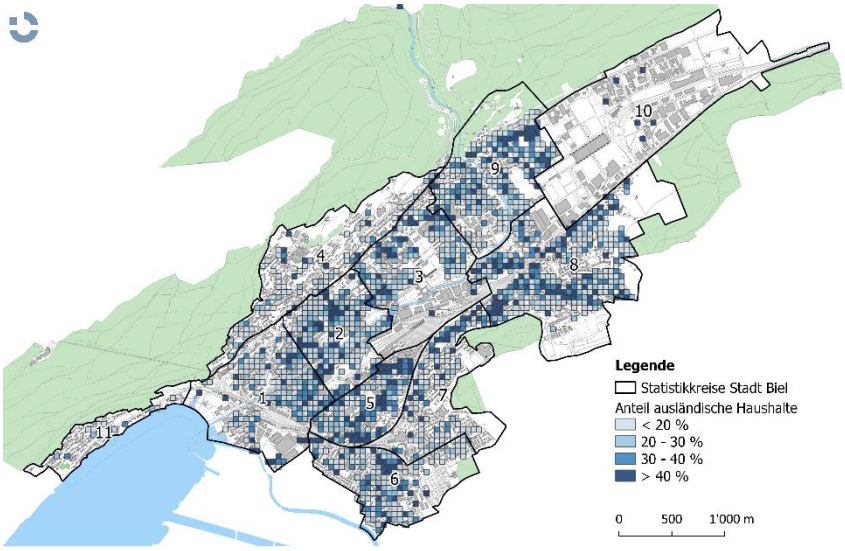
Privathaushalte nach Staatsangehörigkeit

In der Stadt Biel gibt es rund 16‘500 (62.5 %) schweizerische Haushalte, 6‘700 (25 %) ausländische Haushalte und 3‘300 schweizerisch-ausländisch gemischte Haushalte (12.5 %).[20] Bezüglich den Haushalten nach Staatsangehörigkeit unterscheiden sich die Teilgebiete in folgenden Punkten:

[20] Als „schweizerische Haushalte“ gelten Haushalte, die sich ausschliesslich aus Personen mit Schweizer Staatsangehörigkeit (plus allenfalls weiterer Staatsangehörigkeiten) zusammensetzen. Als „ausländische Haushalte“ gelten Haushalte, die sich ausschliesslich aus Personen ohne Schweizer Staatsangehörigkeit zusammensetzen. „Schweizerisch-ausländisch gemischte Haushalte“ setzten sich aus jeweils mindestens einer Person mit und ohne Schweizer Staatsangehörigkeit zusammen.

- Die höchsten Anteile an Haushalten mit ausschliesslich ausländischen Personen gibt es in Madretsch Nord (36 %), die tiefsten Anteile in Vingelz (5 %) und im Rebberg (11 %).
- In den Gebieten Zentrum Ost, Gurzelen und Madretsch Nord sind die Anteile an schweizerisch-ausländisch gemischten Haushalten am grössten (rund 14 %).
- Die Wohnungsflächen der ausländischen Haushalte sind insgesamt um rund 15 % bzw. 10-20 m2 kleiner als bei den beiden anderen Haushaltskategorien.
- Zwischen gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Wohnungen sind bezüglich Haushaltszusammensetzung nach Staatsangehörigkeit insgesamt keine Unterschiede festzustellen.

Abb. 4.1-8 Anteile der Privathaushalte mit ausschliesslich ausländischer Nationalität, Stadt Biel, 2018



Rastergrösse 50 m x 50 m

Quelle: BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS (Stand 31.12.2018)

Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt

Gemäss Gemeindecheck Wohnen Stadt Biel/Bienne (Fahrländer Partner, Sotomo)[21] pflegt die Bevölkerung der Stadt Biel mehrheitlich einen urbanen und individualisierten Lebensstil, ist politisch eher rot-grün orientiert und befürwortet eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Punkto sozialer Schicht verteilten sich die Haushalte im Jahr 2016 wie folgt:

- Tiefer Status (tiefes Bildungsniveau, geringes Einkommen, ungelernte Arbeiter und Angestellte): rund 45 %.
- Mittlerer Status (mittleres - hohes Bildungsniveau, mittleres Einkommen, höher ausgebildete Handwerker und Angestellte): 25 %.
- Hoher Status (tertiäres Bildung, hohes Einkommen, oberes Kader und freie Berufe): 30 %.

[21] Vgl. Fahrländer Partner, Sotomo: Gemeindecheck Wohnen Stadt Biel/Bienne, 4. Quartal 2019; Fahrländer Partner, Sotomo: Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt, Konzeption & Überblick, 29.1.2009; Fahrländer Partner, Sotomo: 9 Einzelbeschreibungen für die Nachfragesegmente, 22.11.2018 .

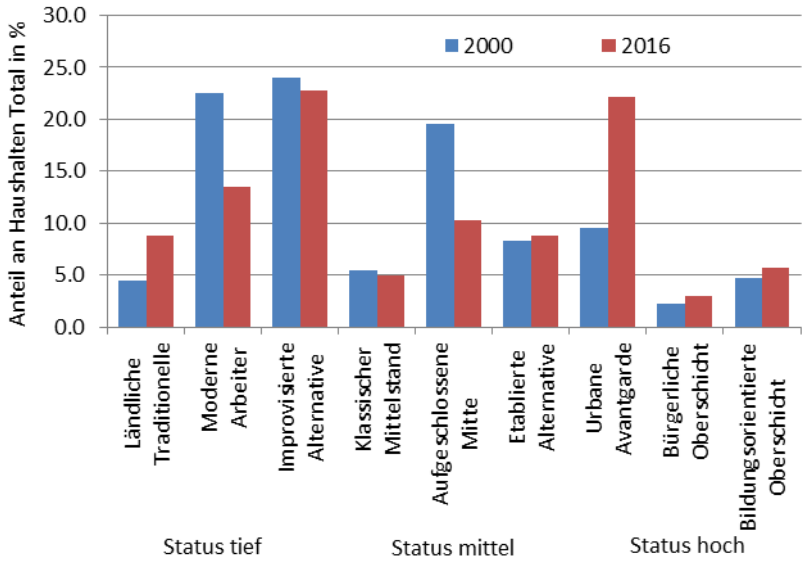
Während die Anteile der Haushalte mit mittlerem und niedrigem Status seit 2000 rückläufig sind, hat sich der Anteil der Haushalte mit hohem Status in den letzten 6 Jahren von 15 auf 30 % verdoppelt.

Die Haushalte werden im Gemeindecheck in 9 Nachfragesegmente bezüglich sozialem Status und Lebensstil aufgeteilt. Folgende Segmente sind in Biel am häufigsten vertreten (sozialer Status, Anteil an den Haushalten insgesamt, Entwicklung 2000-2016):[22]

- **Improvisierte Alternative** (Status tief-mittel, 22.7 %, leichter Rückgang)
  Sie wohnen vorzugsweise als Mieter in Altbauten und Zwischennutzungen in den grossen und mittleren Städten sowie den kernstadtnahen Agglomerationsgemeinden. Ihre zentralen Werte sind Ungebundenheit und Flexibilität. Die gesellschaftlichen Konventionen des Bürgertums werden abgelehnt. Alltag und Freizeitverhalten ist auf die eigene Szene und den öffentlichen Raum bezogen. In der Freizeit werden intensive emotionale Erlebnisse gesucht.
- **Urbane Avantgarde** (Status mittel-hoch, 22.1 %, starker Anstieg)
  Sie wohnt in grossen und relativ teuren Mietwohnungen mit 2 bis 3 Zimmern in den Zentren der Grossagglomerationen. Sie sind bereit, für das urbane Umfeld hohe Mieten zu zahlen, die Ausstattung der Wohnung ist weniger wichtig als das Umfeld. Da sie vergleichsweise häufig umziehen, bevorzugen sie Mietwohnungen privater und institutioneller Anbieter.
- **Moderne Arbeiter** (Status tief, 13.5 %, starker Rückgang)
  Ihr Lebensstil ist von den finanziellen Restriktionen geprägt. Sie wohnen meist in Mietwohnungen häufig an stark belasteten Lagen. Im Konsum und Geschmack orientieren sie sich am Mittelstand. Die Freizeitgestaltung orientiert sich einerseits an Aktivitäten ausserhalb des Hauses: Shoppingcenter, Sportveranstaltungen, Beizenbesuch, er ist andererseits durch intensiven Medienkonsum zu Hause bestimmt.
- **Aufgeschlossene Mitte** (Status mittel, 10.3 %, starker Rückgang)
  Sie wohnt vor allem in geräumigen 3- bis 5-Zimmerwohnungen an suburbanen Lagen. Die Ansprüche an die Wohnung sind relativ hoch, beim Standort werden Kompromisse eingegangen.
- **Etablierte Alternative** (Status mittel, 8.8 %, stabil)
  Sie wohnen in mittelgrossen Mietwohnungen, im Stockwerkeigentum oder in einer Hausgemeinschaft. Gemessen an ihren finanziellen Möglichkeiten weisen sie eine vergleichsweise geringe Wohneigentumsneigung auf, das kulturelle Angebot und eine inspirierende Nachbarschaft sind entscheidender, sei dies in der Stadt, im suburbanen Raum oder auf dem Land.
- **Ländliche Traditionelle** (Status tief, 8.8 %, Zunahme)
  Sie wohnen vorzugsweise in den ländlichen Gemeinden der Schweiz. Im ländlichen Raum leben sie häufig in eigenen Häusern.

[22] Die weiteren Segmente sind: Bildungsorientierte Oberschicht (5.7 %), Klassischer Mittelstand (5.0 %), Bürgerliche Oberschicht (3.0 %).

Abb. 4.1-9 Anteile der Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt, Stadt Biel, 2000 und 2016



Quelle: Fahrländer Partner, Sotomo: Gemeindecheck Wohnen Stadt Biel/Bienne (4. Quartal 2019)

Perspektiven Wohnungsnachfrage

Im Gemeindecheck Wohnen wurden für die Stadt Biel die Perspektiven für die Wohnungsnachfrage bis 2035 abgeschätzt. Je nach Szenario wird das Nachfragepotenzial

- nach Mietwohnungen auf null bis rund 25 zusätzliche Wohnungen/Jahr im unteren Segment und
- für Eigentumswohnungen im unteren und mittleren Segment auf 80 bis 120 Einheiten pro Jahr veranschlagt.

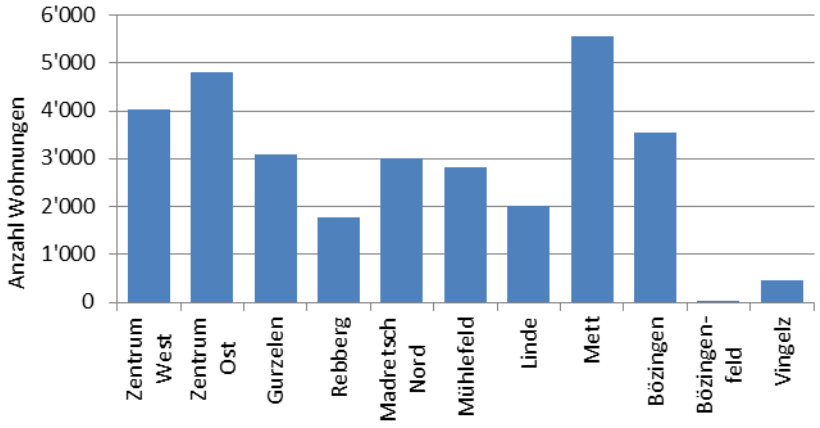
Entsprechend der in Biel am stärksten vertretenen Nachfragesegmente bilden die improvisierten Alternativen (Status tief-mittel) und die modernen Arbeiter (Status tief) sowie die urbane Avantgarde (Status mittel-hoch) die Hauptnachfragesegmente im Wohnungsmarkt Biel. Bezüglich Sozialstruktur, Lebensform sowie Präferenzen für Wohnungen und Wohnumfeld unterscheiden sich die drei Segmente teilweise markant voneinander (vgl. Übersichtstabelle mit Beschreibung der Nachfragesegmente in Anhang A4).

4.2 WOHNUNGEN, WOHNVERHÄLTNISSE

Wohnungen

Entsprechend der Haushalte gab es Ende 2018 in der der Stadt Biel insgesamt rund 31‘500 Wohnungen. Und wie bei der Bevölkerungszahl weist Mett mit rund 5‘560 die höchste Zahl an Wohnungen auf. Im Zentrum West gibt es rund 4‘800 und in Zentrum Ost 4‘000 Wohnungen. In Bözingen, Gurzelen, Madretsch Nord und Mühlefeld gibt es jeweils rund 3‘000 Wohnungen.

Abb. 4.2-1 Wohnungen in der Stadt Biel nach Teilgebieten, 2018



Quelle: BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS (Stand 31.12.2018)

Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger

In der Stadt Biel gibt es rund 4'900 Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger.[23] Das entspricht rund 15 % des Gesamtwohnungsbestands. Die Teilgebiete unterschieden sich bezüglich Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger wie folgt:[24]

- Nahezu die Hälfte (44 %) aller gemeinnützigen Wohnungen der Stadt Biel befinden sich in Mett und rund 20 % in Bözingen.
- Hohe Anteile an gemeinnützigen Wohnungen innerhalb des Teilgebiets verzeichnen Mett (33 %), Bözingen (25 %), Linde (23 %) und Mühlefeld (19 %).
- Die durchschnittliche Wohnungsfläche ist im gemeinnützigen Wohnungsbau - unabhängig von der Zimmerzahl - kleiner als die Fläche der übrigen Wohnungen: bei Wohnungen mit 1 oder 2-Zimmer rund 5 m2, mit 3 Zimmer 10 m2, mit 4 Zimmer 15 m2 und mit 5 Zimmer 25 m2.

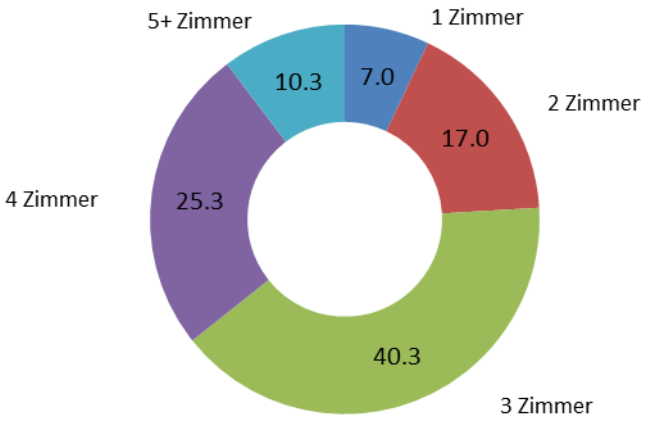
Wohnungen nach Zimmerzahl: Stadt Biel

In der Stadt Biel sind rund 40 % aller Wohnungen 3-Zimmer Wohnungen, 25 % haben 1 oder 2 Zimmer und 35 % 4 und mehr Zimmer. Die 1-Zimmer Wohnungen haben durchschnittlich eine Wohnungsfläche von 34 m2, 2-Zimmer Wohnungen, von 56 m2, 3-Zimmer Wohnungen von 75 m2, 4-Zimmer Wohnungen von 99 m2 und 5-Zimmer Wohnungen von 128 m2.

[23] Gemäss Angaben der Stadtplanung Biel, Stand 2020 (vgl. Anhang A3).

[24] Struktur und innerstädtische Verteilung der Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger stammen aus der Gebäude- und Wohnungsstatistik 2017. Gemäss dieser Quelle, die sich auf eine Befragung der Dachorganisationen gemeinnütziger Wohnbauträger stützt, beträgt die Zahl von Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger im Jahr 2017 rund 4'200. Vgl. https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/wohnraumfoerderung/zahlen-und-fakten/zahlen-zum-gemeinnuetzigen-wohnungsbau.html.

Abb. 4.2-2 Wohnungen nach Zimmerzahl, Anteile in %, Stadt Biel, 2018



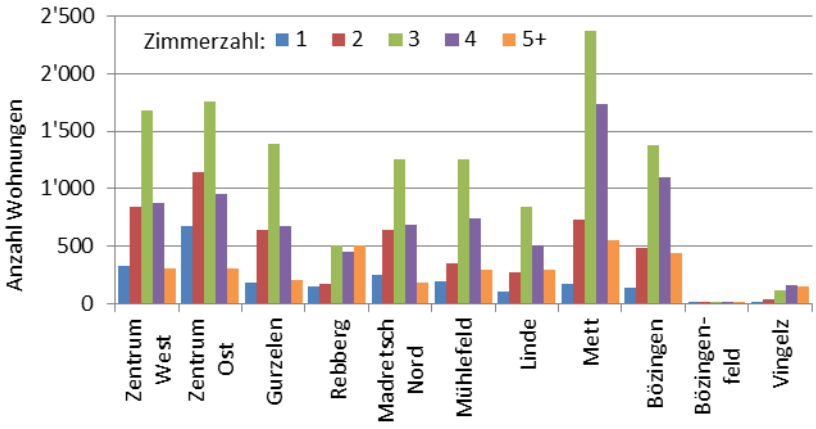
Quelle: BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS (Stand 31.12.2018)

Wohnungen nach Zimmerzahl: Teilgebiete

Bezüglich der Zimmerzahl der Wohnungen unterscheiden sich die Teilgebiete der Stadt Biel in folgenden Punkten:

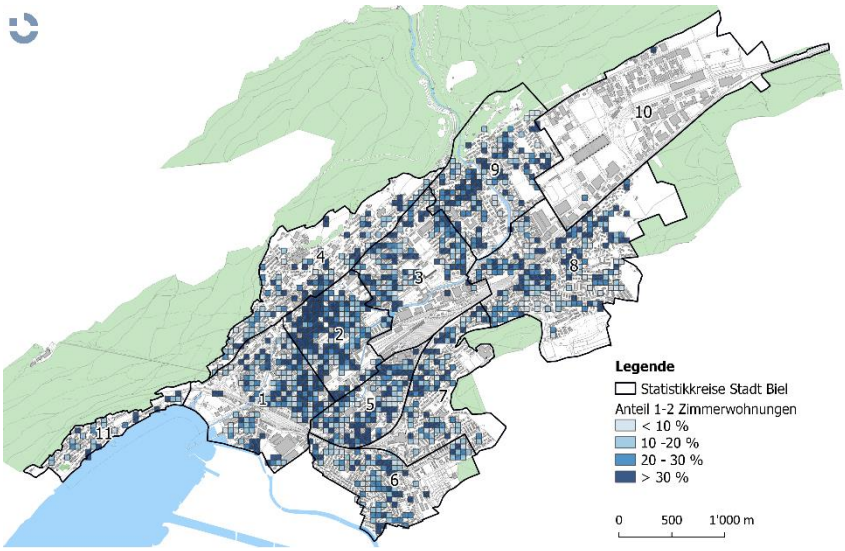
- Die höchsten Anteile an 1-Zimmer Wohnungen gibt es in Zentrum West (14 %). Das entspricht und 1/3 aller 1-Zimmer Wohnungen in der Stadt Biel. Die tiefsten Anteile an 1-Zimmer Wohnungen sind in Mett, Vingelz und Bözingen (3-4 %).
- 2-Zimmer Wohnungen sind anteilsmässig in Zentrum Ost (24 %) sowie in Zentrum West, Madretsch Nord und Gurzelen (jeweils rund 21 %) am häufigsten.
- Mit jeweils rund 45 % sind in Gurzelen und Mühlefeld die Anteile an 3-Zimmer Wohnungen am höchsten.
- In Vingelz und Rebberg sind die Anteile an Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern am höchsten (65 bzw. 54 %). Überdurchschnittliche Anteile an grösseren Wohnungen weisen auch Bözingen, Mett und Linde auf (40-43 %).

Abb. 4.2-3 Wohnungen der Teilgebiete nach Zimmerzahl, 2018



Quelle: BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS (Stand 31.12.2018)

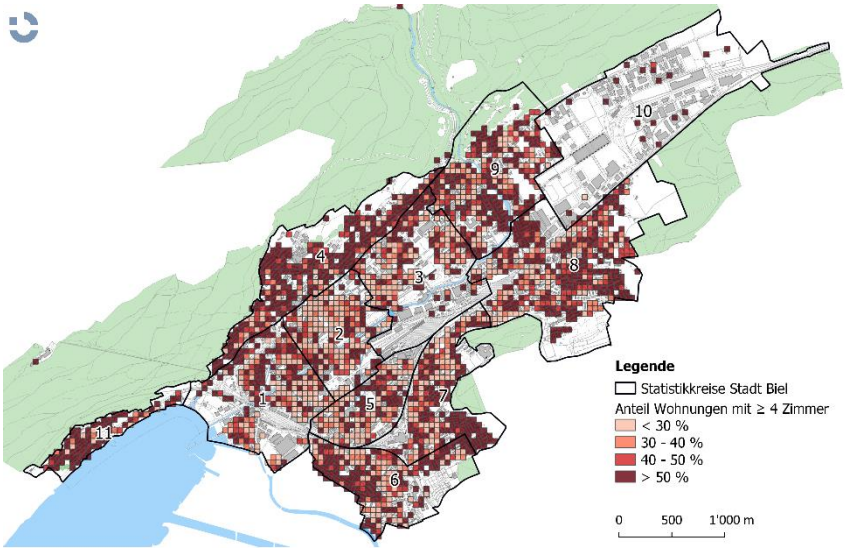
Abb. 4.2-4 Anteile der 1- und 2-Zimmer Wohnungen, Stadt Biel, 2018



Rastergrösse 50 m x 50 m

Quelle: BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS (Stand 31.12.2018)

Abb. 4.2-5 Anteile der Wohnungen mit 4 und mehr Zimmer, Stadt Biel, 2018



Rastergrösse 50 m x 50 m

Quelle: BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS (Stand 31.12.2018)

Wohnfläche pro Person

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person[25] liegt in der Stadt Biel bei 45 m2. Bezüglich Wohnfläche unterscheiden sich die Teilgebiete in folgenden Punkten:

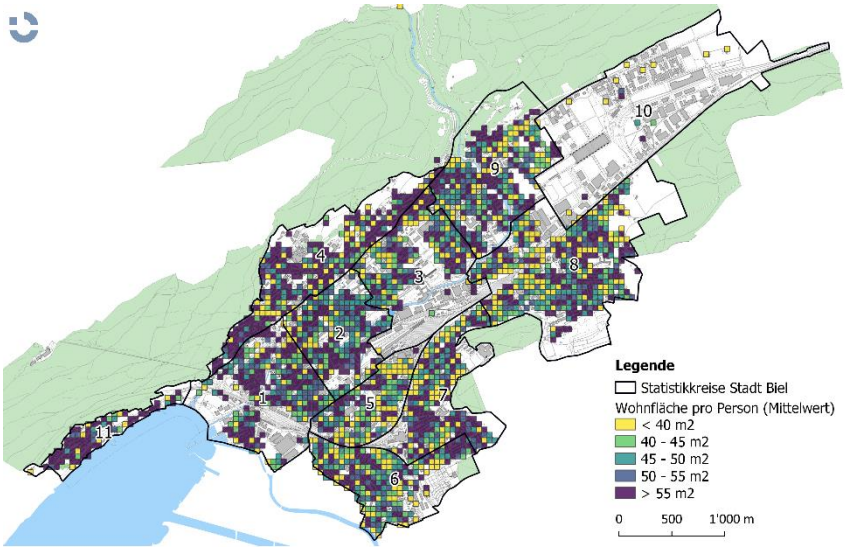
- Die grössten durchschnittlichen Wohnflächen pro Person sind in Vingelz (66 m2) und im Rebberg (53 m2) zu verzeichnen. In diesen Teilgebieten

[25] Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner = Gesamtfläche der bewohnten Wohnungen in m2 dividiert durch Summe der zugeordneten Bewohner/-innen. Die Wohnungsfläche einer Wohnung umfasst sämtliche Zimmer, Küche, Bad/Toilette, Abstellräume, Gänge, ohne Mansarden, Balkon/Terrasse, Keller/Estrich).

ist einerseits der Anteil an Haushalten mit zwei über 65-jährigen Personen überdurchschnittlich gross. Andererseits befinden sich in Vingelz und Rebberg - unabhängig von der Zimmerzahl - die nach m2 grössten Wohnungen der Stadt Biel.

- Die kleinsten durchschnittlichen Wohnflächen pro Person gibt es in Madretsch Nord, Mühlefeld und Mett (jeweils 41 m2). Mögliche Erklärungen sind die überdurchschnittlich hohen Anteile an „Familienhaushalten“ (Erwachsene mit minderjährigen Personen) im Mühlefeld und Mett und die überdurchschnittlich hohen Anteile an „Grosshaushalten“ (3+ Erwachsene mit minderjährigen Personen) in Mett und Madretsch Nord. Mühlefeld und Mett weisen im Vergleich zu den anderen Teilgebieten ausserdem die durchschnittlich kleinsten Wohnungen auf (für alle Wohnungsgrössen).
- Im Statistikkreis Linde wohnen ebenfalls überdurchschnittlich viele Haushalte mit minderjährigen Personen, die durchschnittliche Wohnfläche pro Person ist mit 45 m2 jedoch grösser als im Mühlefeld und in Mett. In der Linde sind insbesondere die 4- und 5-Zimmer Wohnungen im Durchschnitt grösser (100 bzw. 130 m2) als im Mühlefeld und in Mett (95 bzw. 120 m2).

Abb. 4.2-6 Mittlere Wohnfläche pro Person, Stadt Biel, 2018



Rastergrösse 50 m x 50 m

Quelle: BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS (Stand 31.12.2018)

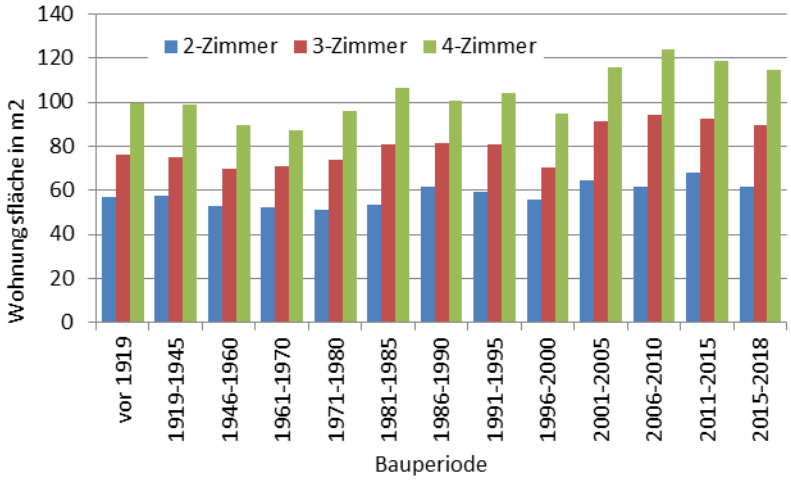
Wohnungen nach Bauperiode des Gebäudes: Stadt Biel

In der Stadt Biel befinden sich 32 % der aktuell rund 31‘500 Wohnungen in Gebäuden die vor 1946 erstellt wurden. 21 % der Wohnungen sind in Gebäuden der Periode 1946-1960 und 24 % in Gebäuden der Periode 1961-1980. Von 1981-2000 und 2001-2018 wurden jeweils rund 11.5 % der Wohnungen erstellt.

Bis 1980 waren in der Stadt Biel rund 45 % aller neu erstellten Wohnungen 3-Zimmer Wohnungen. Zwischen 1980 und 2005 waren 4-Zimmer Wohnungen am häufigsten (rund 45 % aller neu erstellten Wohnungen). Seit 2005 wurden jeweils etwa gleich viele 3- und 4-Zimmer Wohnungen erstellt (je rund 33 %).

Die seit 2001 in Biel erstellten Wohnungen weisen die grössten Wohnungsflächen auf. Seit 2011 ist allerdings eine sinkende Tendenz festzustellen. Auch die in 1980er Jahren erstellten Wohnungen sind relativ gross. Die kleinsten Wohnungen wurden zwischen 1946 und 1970 erstellt. Auch die in der zweiten Hälfte der 1990er Jahren erstellten Wohnungen waren eher klein.

Abb. 4.2-7 Wohnungsfläche in m2 nach Bauperiode und Zimmerzahl, Stadt Biel



Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS (Stand 31.12.2018)

Gemeinnützige Wohnungen nach Bauperiode

57 % aller Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus der Stadt Biel wurden in der Periode 1946-1960 erstellt. Weitere 25 % der Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus stammen aus der Periode 1961-1980. Die in der jüngsten Periode von 2001-2018 erstellten gemeinnützigen Wohnungen machen lediglich 1.3 % des Gesamtbestsandes an Wohnungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus aus.

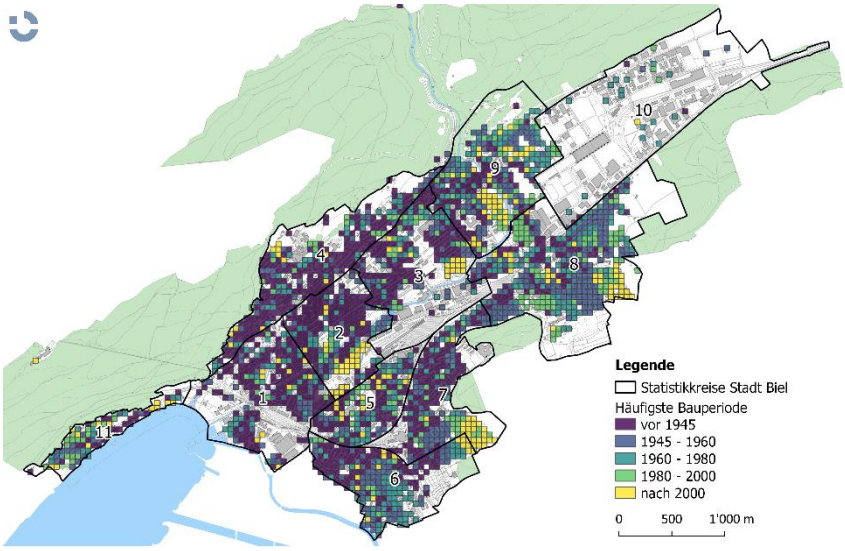
Wohnungen nach Bauperiode des Gebäudes: Teilgebiete

Aus der unterschiedlichen Altersverteilung der Wohnungen in den einzelnen Teilgebieten lässt sich die Bieler Stadtentwicklung im Zeitablauf vom Zentrum in die Peripherie sowie die Stadterneuerung der letzten Jahre im Zentrum ablesen. Die Teilgebiete unterscheiden sich bezüglich Wohnungen nach Bauperiode des Gebäudes wie folgt:

- Die höchsten Anteile der bis 1945 erstellten Wohnungen sind in den Teilgebieten Zentrum West und Rebberg (jeweils rund 55 %) sowie Zentrum Ost und Gurzelen (jeweils rund 45 %) festzustellen. In Mett sind nur 8.5 % der Wohnungen aus der Zeit vor 1946.
- Mett (33 %) sowie Linde und Mühlefeld (jeweils rund 30 %) weisen die höchsten Anteile an Wohnungen auf, die zwischen 1946-1960 erstellt wurden.
- Wohnungen in 1961-1980 erstellten Gebäuden sind anteilsmässig wiederum im Mühlefeld (39 %) sowie in Bözingen (33 %) stark vertreten. Auch Vingelz (29 %), Madretsch Nord (27 %) und Mett (25 %) weisen hohe Anteile an Wohnungen dieser Epoche auf.
- Mett weist die höchsten Anteile an Wohnungen in 1981-2000 erstellten Gebäuden auf (24 %).

- Die höchsten Anteile an Wohnungen in 2001-2018 erstellten Gebäuden gibt es im Zentrum Ost und in Vingelz (20 bzw. 19 %). In Bözingen und in Madretsch Nord sind jeweils rund 15 % der Wohnungen aus dieser Epoche.

Abb. 4.2-8 Häufigste Bauperiode, Stadt Biel, 2018



Rastergrösse 50 m x 50 m

Quelle: BFS, Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS (Stand 31.12.2018)

2011-2018 neu erstellte Wohnungen

In der Stadt Biel wurden von 2011 bis 2018 rund 1‘750 Wohnungen erstellt (ca. 220 Wohnungen pro Jahr). Davon sind rund 650 3-Zimmer Wohnungen und 550 4-Zimmer Wohnungen. Bezüglich der Teilgebiete gibt es folgende Unterschiede:

- In Vingelz, Gurzelen und Madretsch Nord sind die Anteile der 2011-2018 erstellten Wohnungen mit rund 11 % am höchsten.
- Die meisten der rund 1‘750 zwischen 2011 und 2018 erstellten Wohnungen entstanden in den Statistikkreisen Gurzelen (358), Zentrum Ost (336), Madretsch Nord (323) und Mett (257). In den Teilgebieten Rebberg, Vingelz, Linde, Zentrum Ost und Mühlefeld wurden von 2011-2018 die wenigsten neuen Wohnungen erstellt (38-71).

Bevölkerungsstruktur in den 2011-2018 neu erstellten Wohnungen

Rund jede 3. Person, die in den 2011-2018 in der Stadt Biel erstellten Wohnungen lebt, ist zwischen 30 und 44 Jahren alt. Dies widerspiegelt die Wohnmobilität von Jahrgängen in der Phase von Haushalts- und Familiengründung. Ob eine Mehrheit der betreffenden Haushalte auch Präferenzen für Neubauwohnungen hat, lässt sich daraus allerdings nicht schlüssig ableiten. Auch ein fehlendes Angebot an Altbauwohnungen könnte die Ursache für dieses Phänomen sein.

Rund 14 % der seit 2011-18 neu erstellten Wohnungen werden von 65+ Jährigen bewohnt. In den Teilgebieten gibt es folgende Besonderheiten.

- In den Teilgebieten Gurzelen, Zentrum Ost, Madretsch Nord und Bözingen wird jeweils rund ein Drittel der seit 2011-2018 erstellten Wohnungen von 15-29 Jährigen bewohnt.
- In den eher teureren Wohngegenden Vingelz und Rebberg sind die am

stärksten vertretenen Altersklassen in den 2011-2018 erstellten Wohnungen die - finanziell i.d.R. besser situierten - 45-64 Jährigen (49 bzw. 37 %). Relativ hohe Anteile an dieser Altersklasse weisen auch die Gebiete Linde und Bözingen auf (jeweils rund 30 %)

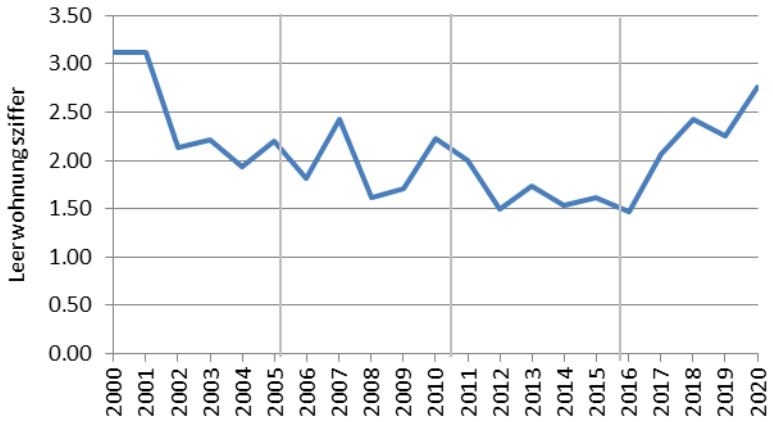
- Im Mühlefeld werden 20 % der seit 2011-2018 erstellten Wohnungen von 80+ Jährigen bewohnt. Dieser hohe Anteil lässt sich u.a. durch die im erwähnten Zeitraum neu erstellten Alterssiedlung Madretsch und dem Alterszentrum Cristal erklären.
- In Madretsch Nord sowie in Bözingen und Madretsch Nord sind die Anteile an ausländischen Personen in den seit 2011-2018 erstellten Wohnungen am höchsten (42 % bzw. 35-36 %).

4.3 LEERWOHNUNGEN, PREISE

Leerwohnungen: Stadt Biel

2020 gab es in der Stadt Biel 866 leer stehende Wohnungen. Das entspricht einer Leerwohnungsziffer von 2.76. Während die Leerwohnungsziffer in Biel zwischen 2000 und 2016 von 3.12 aus 1.47 tendenziell gesunken ist, ist sie in den letzten Jahren wieder auf über 2 angestiegen.

Abb. 4.3-1 Leerwohnungsziffer, Stadt Biel, 2000 - 2020



Quelle: BFS, Leerwohnungszählung (Stand 31.7.2020)

Struktur und Preise der Leerwohnungen

Im Durchschnitt der Jahre 2017-2019 liegt die Leerwohnungsziffer in der Stadt Biel bei 2.22.[26] Bei den 3- und 1-Zimmer Wohnungen sind die Leerwohnungsziffern am höchsten (2.75 bzw. 2.61), bei den 4- und 5-Zimmer Wohnungen am tiefsten (1.74 bzw. 0.54). Die Mietpreise pro Monat der leer stehenden Wohnungen betragen in Biel für die Jahre 2017-2019 durchschnittlich rund 910 CHF für Wohnungen mit 1 Zimmer, 1'185 CHF mit 2 Zimmern, 1'405 CHF

[26] Die Angaben zu den Leerwohnungen nach Teilgebieten, Zimmerzahl und Mietpreisen beruhen auf den Leerwohnungserhebungen 2017-2019 der Stadt Biel und entsprechen 97 % der Leerwohnungen nach BFS. Je nach Auswertung sind die Fallzahlen jedoch gering (< 5 Wohnungen), was es bei der Interpretation der Ergebnisse zu beachten gilt.

mit 3 Zimmern, 1'875 CHF mit 4 Zimmern und 2'020 CHF mit 5 Zimmern. Bei allen Grössenkategorien liegen diese Preise über denjenigen der Angebotsmieten (vgl. unten).

Leerwohnungen: Teilgebiete

Bezüglich Leerwohnungen gibt es in den Teilgebieten folgende Unterschiede:

- In Gurzelen (3.3) sowie im Zentrum Ost (2.9) und in Madretsch Nord (jeweils 2.9) sind die Leerwohnungsziffern am höchsten, in Vingelz (0.6) sowie im Rebberg und in der Linde (jeweils 0.9) am tiefsten.
- In den Teilgebieten mit den höchsten Leerwohnungsziffern (Zentrum Ost, Madretsch Nord, Gurzelen) sind die ausgeschriebenen Leerwohnungen am teuersten. In den Statistikkreisen Linde, Mühlefeld und Bözingen sind die Preise der ausgeschriebenen Leerwohnungen am tiefsten.

Preise Mietwohnungen

Gemäss Immobilienmarkt Wohnen Biel (Wüest Partner)[27] kostete 2019 in der Stadt Biel eine angebotene 3-Zimmerwohnung durchschnittlich 1‘170 CHF/Monat. 1- und 2-Zimmer Wohnung kosteten rund 550 bzw. 880 CHF/Monat, 4- und 5-Zimmer Wohnungen 1‘390 bzw. 1‘690 CHF/Monat.

In den letzten 15 Jahren sind in der Stadt Biel die Angebotspreise der Mietwohnungen kontinuierlich um rund 13 % bzw. 170 CHF/Monat angestiegen. Die stärkste Zunahmen war bei den 3-Zimmer Wohnungen zu beobachten (+17 %). Der Angebotspreis einer 3-Zimmer Wohnung lag 2019 rund 200 CHF/Monat höher als im Jahr 2004. Die Monatsmietpreise von 1-Zimmer Wohnungen sind 2019 rund 75 CHF, von 2-Zimmer Wohnungen 120 CHF und 4- und 5-Zimmer Wohnungen jeweils 150 CHF höher als vor 15 Jahren.

Während die Angebotspreise der 1- und 2-Zimmerwohnungen ungefähr dem Preis sämtlicher 1- und 2-Zimmer Wohnungen (inkl. vermietete Wohnungen) entspricht, sind die Angebots-Mietpreise der angebotenen 3-, 4- und 5-Zimmerwohnungen jeweils rund 120-150 CHF/Monat höher als der Durchschnitt sämtlicher 3-, 4- und 5-Zimmerwohnungen (inkl. vermietete Wohnungen).[28] Bei 4.5-Zimmer Mietwohnungen sind Neubauwohnung durchschnittlich 18 % (350 CHF/Monat) teurer als Altbauwohnungen, bei Eigentumswohnungen liegt die Differenz bei 28 % (230‘000 CHF).[29]

Mietpreise und Insertionsdauer

Eine Auswertung von Immodata zeigt unter anderem:[30]

- In der Stadt Biel zwischen Dezember 2019 und November 2020 deutlich weniger neuere als ältere Wohnungen auf dem Markt waren (270 gegenüber mehr als 500 Wohnungen innerhalb von 12 Monaten).
- Die Differenz der Medianmieten zwischen Neu- und Altbau ist relativ gering (Neubau 210 CHF/m2, Altbau 187 CHF/m2 und Jahr).
- Die Insertionsdauer sowohl im Neubau als auch im Altbau nimmt mit steigender m2-Miete deutlich zu. Das bedeutet, dass für hochpreisige (Miet-) Wohnungen nur eine begrenzte Nachfrage besteht.

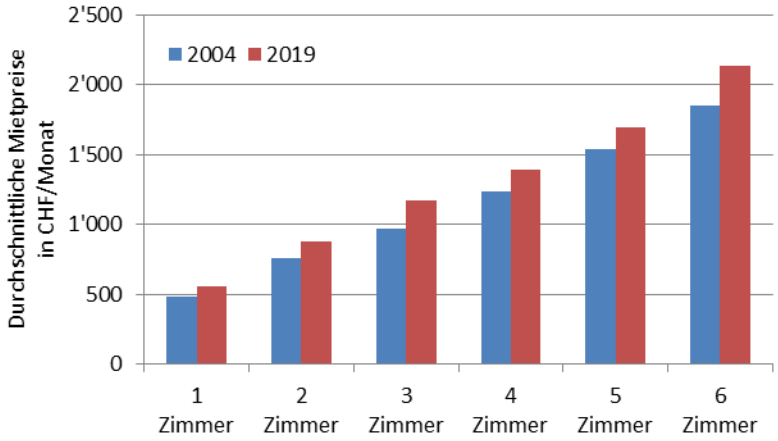
[27] Die Angaben zu den Miet- und Immobilienpreisen beruhen auf Angaben im Immobilienmarkt Wohnen Biel (4. Quartal 2019) von Wüest Partner.

[28] Diese Angaben beruhen auf einem Vergleich der Angebotspreise von Wüest Partner (Immobilienmarkt Wohnen Biel) und der durchschnittlichen Mietpreise vom BFS (Strukturerhebung)

[29] Vgl. Fahrländer Partner, Sotomo: Gemeindecheck Wohnen Stadt Biel/Bienne, 4. Quartal 2019.

[30] Vgl. Stadt Biel, Stadtplanung: Auswertung Immodatacockpit für die Stadt Biel, Stand 30. November 2020.

Abb. 4.3-2 Durchschnittliche Angebots-Mietpreise von Mietwohnungen nach Zimmerzahl, Stadt Biel, 2004 und 2019

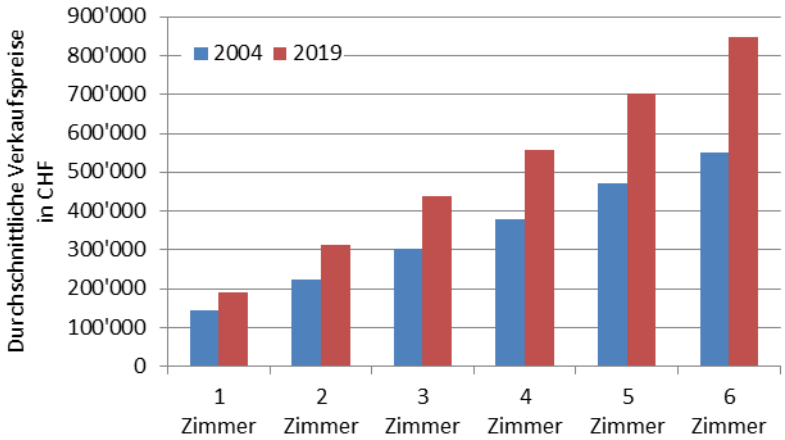


Quelle: Wüest Partner: Immobilienmarkt Wohnen Biel (4. Quartal 2019)

Preise Eigentumswohnungen

In der Stadt Biel kostete 2019 eine 4-Zimmer Eigentumswohnung durchschnittlich rund 560‘000 CHF und eine 5-Zimmer Wohnung rund 700‘000 CHF. Bei den Eigentumswohnungen lag der durchschnittliche Angebotspreis 2019 in Biel um rund 30 % bzw. 160‘000 CHF höher als 2004. Die teuersten 10 % der Eigentumswohnungen wurden zwischen 2004 und 2019 rund 38 % bzw. 313‘000 CHF teurer. Mit zunehmender Zimmerzahl steigt nicht nur der absolute Frankenbetrag stärker an, sondern auch die prozentuale Zunahme der Verkaufspreise.

Abb. 4.3-3 Durchschnittliche Angebots-Verkaufspreise von Eigentumswohnungen nach Zimmerzahl, Stadt Biel, 2004 und 2019



Quelle: Wüest Partner: Immobilienmarkt Wohnen Biel (4. Quartal 2019)

Preise in den Teilgebieten

Für den kleinräumigen Vergleich der Miet- und Verkaufspreise dienen Zentrum West und Ost (ohne Altstadt) als Referenzgebiet.[31] Durchschnittlich kostet dort eine Mietwohnung jährlich rund 215 CHF/m2 und eine Eigentumswohnung 6‘800-7‘000 CHF/m2. Insgesamt liegt das Preisniveau von Marktmieten und -werten im Zentrum Biel über dem regionalen[32], im kantonalbernischen und unter dem schweizerischen Mittel. Bezüglich den Teilgebieten und umliegenden Gemeinden gibt es folgende Unterschiede:

- Teurer als im Zentrum von Biel sind die durchschnittlichen Marktmieten von Mietwohnungen in der Altstadt und in Vingelz sowie in Schwadernau, Sutz-Lattrigen, St. Niklaus (Merzligen), Bellmund und Jens. In den übrigen Teilgebieten (v.a. Gurzelen) sowie in Aegerten, Orvin, Nidau, Ipsach und Brügg sind die Marktmieten tiefer.
- Der durchschnittliche Marktwert von Eigentumswohnungen ist in den Teilgebieten Rebberg und Vingelz sowie in Sutz-Lattrigen, Tüscherz-Afermée und Nidau (Nidau im Gegensatz zu den Mietwohnungen) höher als im Zentrum von Biel. In den übrigen Teilgebieten (v.a. Mett, Bözingen, Gurzelen und Madretsch Nord) sowie in Aegerten, Frinvillier, Jens, Ipsach, Orvin und St. Niklaus sind die Marktwerte tiefer.

[31] Die kleinräumigen Vergleiche der Miet- und Verkaufspreise beruhen auf den Marktmieten und -werten von Fahrländer Partner (Gemeindecheck Wohnen Stadt Biel/Bienne, 4. Quartal 2019). Die Teilgebiete im Gemeindeckeck entsprechen den BFS-Quartieren und stimmen nur näherungsweise mit den Statistikkreisen überein, welche hier ausgewiesen werden.

[32] Als Region gelten hier die von Erlach-Seeland, Jura bernois und Grenchen umgebenen 25 Gemeinden der MS-Region Biel/Bienne (vgl. BFS: Eidg. Volkszählung 2000, Die Raumgliederung der Schweiz, 2005).

5. FAZIT ZUM WOHNUNGSMARKT DER STADT BIEL

Aufgrund der vorstehenden Analysen kann der Bieler Wohnungsmarkt zusammenfassend wie folgt charakterisiert werden:

Bevölkerungsentwicklung und -struktur

Die Stadt Biel verzeichnete in den letzten 10 Jahren ein Bevölkerungswachstum von 10 %. Damit liegt sie im Mittelfeld der 10 grössten Schweizer Städte.

Über dem Durchschnitt dieser Vergleichsstädte liegt in Biel der Anteil Kinder und Jugendliche (er beträgt rund 15 %). Zudem leben auch mehr junge Erwachsene im Alter von 15-28 Jahren im Elternhaus als in den anderen 9 Städten. Bevölkerungsentwicklung und -struktur weisen darauf hin, dass (noch) eine bedeutende Nachfrage nach familientauglichen Wohnungen besteht.

Haushaltsstruktur

Biel weist nicht nur vergleichsweise viele Grosshaushalte auf. Auch der Anteil 1-Personen-Haushalte ist mit rund 45 % am Total aller Haushalte bemerkenswert hoch. Dies gilt insbesondere für die Statistikkreise Zentrum West, Zentrum Ost und Gurzelen. Dies ist insofern nicht überraschend, als viele allein lebende Personen im Erwerbsalter ein städtisches Wohnumfeld suchen und/ oder schätzen.

Einen beachtlichen Anteil von mehr als 20 Prozent machen auch Haushalte aus, in denen ausschliesslich Personen im Alter von 65 und mehr Jahren wohnen. Besonders hoch liegen diese Anteile in den Statistikkreisen Vingelz, Mühlefeld, Mett und Rebberg. Besonders in Vingelz, im Mühlefeld und in Mett dürfte es sich zu einem beträchtlichen Teil um Haushalte handeln, die quasi mit ihren – häufig in den 1960er- und 1970er-Jahren erstellten und wohl damals erstmals bezogenen – Wohnungen gealtert sind. In Mühlefeld und Mett dürfte es sich dabei v.a. um gemeinnützige Wohnungen handeln.

Bisherige Neubautätigkeit und Leerwohnungsbestand

In den letzten Jahren war in der Stadt Biel eine hohe Neubautätigkeit festzustellen. Seit 2013 wurden pro Jahr durchschnittlich rund 220 neue Wohnungen erstellt. Das gestiegene Wohnungsangebot konnte nur zu einem Teil von der Nachfrage absorbiert werden, ist doch seit 2015 ein kontinuierlicher Anstieg des Leerwohnungsbestandes von rund 480 auf mehr als 860 Einheiten bzw. von 1.6 Prozent auf 2.8 Prozent zu verzeichnen.

Kapazitäten für künftigen Wohnungsbau

Zusätzlich zu den aktuell nicht besetzten Wohnungen bestehen in den Entwicklungsgebieten der Stadt Projekte bzw. Kapazitäten für gut 3‘000 Wohnungen. Ein wesentlicher Teil der Entwicklungsgebiete befinden sich in den Statistikkreisen Zentrum Ost, Gurzelen, Mett und Bözingen. Zusätzlich zu den Entwicklungsgebieten bestehen auch (derzeit nicht bezifferbare) Potenziale in verschiedenen Verdichtungsgebieten u.a. in den Statistikkreisen Zentrum West, Madretsch Nord, Linde und Mett.

Würden künftig wie bisher 220 neue Wohnungen pro Jahr erstellt, entsprechen die erwähnten rund 3‘000 Wohnungen in den Entwicklungsgebieten rund 15 Jahresproduktionen. Mit der Realisierung des Projekts AGGLOlac auf Boden der Stadt Nidau wird zudem in nächster Zeit in unmittelbarer Nähe zur Stadt Biel ein weiteres Potenzial von Wohnungen für rund 1‘500 Personen – also für ca. 700 Einheiten – geschaffen.

Freie werdende Wohnungen durch Generationenwechsel

Zusätzlich zu diesem Neubaupotenzial dürften aufgrund des Generationenwechsels in den nächsten 10-20 Jahren 5‘000 bis 6‘000 Wohnungen frei werden – in etwa gleich viel wie in den vergangenen 10 Jahren. Diese Wohnungsfreisetzungen werden zu einem grossen Teil in den Statistikkreisen Mett, Zentrum West, Bözingen, Mühlefeld und Zentrum Ost erfolgen. Diese Teilgebiete weisen die höchsten absoluten Zahlen von Personen im Alter von 65 und mehr Jahren auf. Zum Teil handelt es sich bei den Wohnungsfreisetzungen um Einheiten in Alterssiedlungen, so im Zentrum West sowie in Bözingen und in Mett.

Über die gesamte Stadt gesehen handelt es sich bei den durch den Generationenwechsel freigesetzten Wohnungen fast zur Hälfte um solche mit 3 Zimmern. Rund ein Viertel der durch die Alterung freigesetzten Wohnungen umfasst 4 Zimmer, 12 Prozent weisen 5 und mehr Zimmer auf. Diese Aufteilung variiert allerdings je nach Statistikkreis (Kap. 4.1).

Wohnungsnachfrage und künftige Bevölkerungsentwicklung

Dem Wohnungsangebot dürfte mittel- und längerfristig eine zusätzliche Nachfrage von mindestens rund 6‘000 Wohneinheiten gegenüberstehen. Die unter anderem die Wohnungsnachfrage bestimmende Zunahme der Einwohnerzahl dürfte aufgrund der hohen Wohnattraktivität der Stadt Biel weiterhin zu einem guten Teil auf Zuzüge aus der näheren und weiteren Region sowie aus dem Ausland zurückzuführen sein.

Ein deutlicher Bevölkerungsanstieg ist aus gegenwärtiger Sicht ca. bis zum Jahr 2035 zu erwarten. Nachher dürfte sich der Zuwachs deutlich abflachen. Unabhängig von der Entwicklung der Gesamtbevölkerungszahl ist aber in den kommenden rund 30 Jahren mit einem starken Zuwachs der Zahl von Betagten und Hochbetagten sowie bis ca. 2035 auch der Schüler/-innen zu rechnen. Namentlich die letzterwähnte Tendenz dürfte in den einzelnen Teilgebieten unterschiedlich ausfallen. Entsprechend der sich verändernden Altersstruktur wird die Stadt Biel in Zukunft auch durch sich ändernde Ansprüche an Infrastruktur und Dienstleistungen – altersgerechte Wohnungen und -formen, Dienstleistungen für Hochbetagte, Schulraum und Tagesstrukturen für Kinder – gefordert sein.

Nachfragesegmente

Wenn sich die Zusammensetzung der Haushalte in der Stadt Biel künftig nicht wesentlich verändern wird und weiterhin vor allem die Segmente[33] der improvisierten Alternativen, der urbanen Avantgarde, der modernen Arbeiter und der aufgeschlossenen Mitte stark vertreten sein werden, wird bei einem grossen Teil der wohnungsnachfragenden Haushalte eine mittlere bis hohe Umzugsbereitschaft vorhanden sein. Das kann zum einen bedeuten, dass weiterhin Haushalte nach Biel zuziehen (vgl. oben). Förderlich für die Zuzüge können sich auch die Ansiedlung von zusätzlichen Arbeits- und Ausbildungsplätzen (z. B. BFH-Campus) auswirken. Allenfalls wird dadurch auch die Zusammensetzung der Nachfragesegmente beeinflusst (z. B. verstärkter Zuzug von in wertschöpfungsstarken Branchen tätigen Personen). Zum anderen kann die hohe Umzugsbereitschaft vieler Haushalte aber auch bedeuten, dass Biel die Konkurrenz zu anderen Städten und umliegenden Orten (z.B. Projekt AGGLOlac Nidau) zu spüren bekommt.

[33] Zu den Nachfragesegmenten vgl. Kap. 4.1

Mietpreisniveau und gemeinnütziger Wohnungsbau

Ein Vorteil des Wohnstandortes Biel ist neben dem vielseitigen Arbeitsmarkt, der hohen Umgebungsqualität und der guten Erreichbarkeit das vergleichsweise tiefe Mietpreisniveau (zumindest bei den Bestandesmieten). Dies dürfte unter anderem auf den relativ hohen Anteil von Wohnungen gemeinnütziger Wohnbauträger zurückzuführen sein. Da viele Baugenossenschaften ihre Liegenschaften auf Gemeindeland im Baurecht erstellt haben, kann die Stadt Biel bei der Erneuerung von Baurechtsverträgen indirekt Einfluss auf das Wohnungsangebot ausüben.

Art der nachgefragten Wohnungen

Insgesamt rund die Hälfte der Nachfrage – d.h. die improvisierten Alternativen, die modernen Arbeiter und die aufgeschlossene Mitte – ist als preissensitiv zu bezeichnen. Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment dürften in Biel demnach auf eine grosse Nachfrage stossen. Für die erwähnten Nachfragesegmente ist mehrheitlich ein urbanes und kinderfreundliches Wohnumfeld wichtig. Dagegen bewegen sich die Ansprüche an den Ausbaustandard der Wohnungen im Mittelfeld oder sind eher gering.

Für rund einen Fünftel der Nachfrage, d.h. für das Segment der urbanen Avantgarde, ist die Preissensitivität eher gering. Dieser Teil der Nachfrage ist eher bereit, mehr für das Wohnen zu bezahlen. Dafür sind ein urbanes Umfeld, eine moderne Architektur, grosszügige Wohnungsgrundrisse und ein hoher Ausbaustandard wichtig.

Die Wohnungsnachfrage in der Stadt Biel dürfte also (weiterhin) stark segmentiert sein. Neben preisgünstigen dürften in beschränktem Rahmen auch höherpreisige Wohnungen nachgefragt werden.

ANHANG

A1 QUELLEN- UND GRUNDLAGEN

-
- Bundesamt für Statistik BFS, Schweizer Städteverband SSV: Statistik der Schweizer Städte 2019, Städtestatistik 2019.
- Bundesamt für Statistik BFS: Bau- und Wohnbaustatistik: Neu erstellte und leer stehende Wohnungen, 2020.
- Bundesamt für Statistik BFS: Datenauszüge der Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS für die Stadt Biel, 2018 (gemeinnützige Wohnungen 2017), Februar 2020.
- Bundesamt für Statistik BFS: Pendlerstatistik 2014, Registerverknüpfung aus AHV, STATPOP und STATENT, 17.5.2019.
- Bundesamt für Statistik BFS: Strukturerhebung, Höchste abgeschlossene Ausbildung nach Städten, 2014-2018 kumuliert, 2020.
- Bundesamt für Statistik BFS: Strukturerhebung, Mietpreise und Wohnverhältnisse, 2015-2017 kumuliert, 2019.
- Bundesamt für Statistik BFS: Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone 2020–2050, COVID-19 und künftige Bevölkerungsentwicklung, Medienmitteilung 28.5.2020.
- Bundesamt für Wohnungswesen: Gemeinnütziges Wohnen im Fokus, Ein Vergleich zu Miete und Eigentum, sotomo, November 2017.
- Eidgenössische Steuerverwaltung: Steuerbelastung in den Gemeinden 2018, (Stand 7.12.2020).
- Fahrländer Partner / Sotomo: Gemeindecheck Wohnen Stadt Biel/Bienne, 4. Quartal 2019.
- Fahrländer Partner / Sotomo: Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt, Konzeption & Überblick, 21.1.2009; sowie Factsheets zu den einzelnen Segmenten, 22.11.2018.
- Hochparterre: Eine Stadt bricht auf, Beilage zu Hochparterre Nr. 3/2010.
- IC Infraconsult (im Auftrag der Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau des Kantons Bern): Genossenschaftswohnungen und deren Bewohnerschaft in der Stadt Biel/Bienne, Materialien, 3.4.2014.
- IC Infraconsult / Stadt Biel, Abteilung Schule und Sport: Bevölkerungsprognosen nach Statistikkreisen in der Stadt Biel, 27.5.2013.
- IC Infraconsult / Stadt Biel, Stadtplanung: Sozialraumanalyse Stadt Biel/Bienne, 11.8.2014.
- Quellen: Liste der Wohnbaugenossenschaften gemäss Übersichtsplan (Stadtplanung, 2020); Anzahl Wohnungen gemäss Be-richt „Genossenschaftswohnungen und deren Bewohnerschaft in der Stadt Biel (IC Infraconsult, 2014); Angaben Stadtplanung Biel, Dezember 2020.
- seeland.biel/bienne: Agglomerationsprogramm Biel/Lyss, 4. Generation, Hauptbericht, 31.1.2020.
- seeland.biel/bienne: Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK Biel-Seeland, RGSK 2021, Bericht, 31.1.2020.
- Stadt Biel, Abteilung Schule und Sport: Bevölkerungsprognosen nach Statistikkreisen in der Stadt Biel, 27.3.2013.
- Stadt Biel, Gemeinderat: Biel 2030, Vision und strategische Leitlinien für die Entwicklung der Stadt, Sommer 2019.
- Stadt Biel, Stadtplanung: Auswertung Immodatacockpit für die Stadt Biel, Stand 30. November 2020.

- Stadt Biel, Stadtplanung: Ein Quartier erneuern und verdichten, Präsentation des Bieler Modellvorhaben „Abstimmung von Liegenschaftserneuerung und Stadtentwicklung“ und wie es nun weitergeht, Sarah Gäumann, 21.6.2018.
- Stadt Biel, Stadtplanung: Entwicklungsgebiete in der Stadt Biel, Dezember 2020.
- Stadt Biel, Stadtplanung: Faktenblätter zu den Entwicklungsschwerpunkten der Stadt Biel, Oktober 2018 bis September 2020.
- Stadt Biel, Stadtplanung: Geodaten zur Amtlichen Vermessung und den Entwicklungsgebieten, Februar 2020.
- Stadt Biel, Stadtplanung: Übersichtsplan für Internet mit den statistischen Kreisen, Juni 2000.
- Stadt Biel, Stadtplanung: update! Ausblick auf die Entwicklung der grössten zweisprachigen Stadt der Schweiz, Ausgabe 2016/2017.
- Stadt Biel, Stadtplanung: update! Stadtentwicklung Biel/Bienne, Rückblick und Ausblick, Oktober 2019.
- Stadt Biel, Stadtplanung: Wohnbaugenossenschaften und gemeinnütziger Wohnungsbau in der Stadt Biel, Dezember 2020.
- Stadt Biel, Wirtschaft / Statistik: Biel/Bienne, Statistisches Fact Sheet, 23.10.2019.
- Stadt Biel, Wirtschaft / Statistik: Datenauszug der Leerwohnungszählungen 2017-2019 der Stadt Biel, Februar 2020.
- Stadt Biel, Wirtschaft / Statistik: Datenauszug des Einwohnerregisters EWR für die Stadt Biel, Datenstand Februar 2020.
- Stadt Biel, Wirtschaft Statistik: Datenauszug des Gebäude- und Wohnungsregisters GWR für die Stadt Biel, Datenstand Februar 2020.
- Statistikkonferenz des Kantons Bern: Regionalisierte Bevölkerungsszenarien für den Kanton Bern bis zum Jahr 2045, Dezember 2016.
- Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband der gemeinnützigen Wohnungsträger Bern-Solothurn (im Auftrag der Stadt Biel und der Wohnbaugenossenschaften Biel): Bevölkerung und Wohnraumangebot in der Stadt Biel und bei den Wohnbaugenossenschaften, Januar 2015.
- Wüest & Partner: Immobilienmarkt Wohnen Biel, Preisentwicklung, 4. Quartal 2019.

A2 KENNZAHLEN UND SITUATION ENTWICKLUNGGEBIETE

Tabelle A2-1: Kennzahlen der Entwicklungsgebiete der Stadt Biel (Stand Dezember 2020)

ENTWICKLUNGSGEBIETE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	Total	Total
	Masterplan	Isabellenweg	Kreuzplatz-Nord	Erweiterung Klinik Linde	Gaswerk-Areal	Brühlstrasse	Heuer-Areal	Wildermeth-matte	Omega-Gygax-Gurzelen	Quartier-zentrum Geysried	Bahnhof Mett	Jakob-Strasse Süd	Sägefeld	Drahtwerke Taubenloch	Bözingenfeld-West	Bözingenfeld-Ost	Bischoffkänel	Entwicklungs-gebiete	Stadt Biel (Stand 2018)
Typ	SP	Gebiet	Gebiet	Gebiet	SP	Gebiet	Gebiet	Gebiet	SP	Gebiet	Gebiet	Gebiet	SP	Gebiet	SP	SP	Gebiet	-	-
Zeithorizont	aktuell	lang	mittel	lang	aktuell	mittel	mittel	mittel	aktuell	lang	lang	mittel	mittel	mittel	aktuell	aktuell	lang	-	-
Gesamtfläche des Gebiets [m²]	246'213	13'500	10'087	6'780	184'302	16'820	14'263	21'558	163'194	10'524	29'000	46'000	87'145	18'808	430'481	747'514	50'760	2'096'949	21'210'228
PROJEKTE [A]																			
Geschossfläche oberirdisch GFo [m²]	95'650	26'000	15'440	6'800	94'157	30'000	16'000	10'700	110'719	14'300	76'230	92'600	69'028	12'000	337'147	177'300	35'100	1'219'170	-
Vorgesehene Nutzungen [%]																			
Wohnen	-	80%	90%	-	49%	90%	60%	70%	77%	95%	20%	75%	80%	75%	-	-	95%	33%	-
Gewerbe/Dienstleistungen	28%	20%	10%	-	37%	10%	6%	30%	20%	5%	80%	25%	5%	25%	100%	100%	5%	58%	-
Öffentliche Nutzungen	73%	-	-	100%	15%	-	34%	-	3%	-	-	-	15%	-	-	-	-	9%	-
Wohnen																			
projektierte Wohnfläche [m²]	-	16'640	11'117	-	36'618	21'600	7'680	5'992	68'488	10'868	12'197	55'560	44'178	7'200	-	-	26'676	324'812	2'535'851
Anzahl Wohnungen	-	162	108	-	356	210	75	58	665	106	118	539	429	70	-	-	259	3'154	31'146
Gewerbe und Dienstleistungen																			
Fläche Gewerbe/Dienstleistungen [m²]	26'950	5'200	1'544	-	34'573	3'000	960	3'210	22'068	715	60'984	23'150	3'451	3'000	337'147	177'300	1'755	705'008	-
Öffentliche Nutzungen																			
Fläche öffentliche Nutzungen	69'400	-	-	6'800	13'812	-	5'500	-	31'041	-	-	-	10'354	-	-	-	-	108'907	-
BESTAND [B]																			
Wohnungen nach Anzahl Zimmer																			
1 Zimmer	12	13	0	0	149	1	12	7	0	0	0	0	5	2	0	1	0	202	2'188
2 Zimmer	22	20	6	0	302	20	6	8	114	0	0	0	22	10	1	0	0	531	5'303
3 Zimmer	69	30	1	5	468	60	14	36	109	3	1	0	61	7	2	7	0	873	12'540
4 Zimmer	13	8	10	2	257	6	14	12	62	3	2	0	52	16	0	15	2	474	7'895
5+ Zimmer	0	3	3	1	83	3	3	0	0	2	2	0	31	0	3	1	1	136	3'220
Total	116	74	20	8	1'259	90	49	63	285	8	5	0	171	35	6	24	3	2'216	31'146

Quellen: Stadt Biel, Stadtplanung: Entwicklungsgebiete der Stadt Biel (Stand Dezember 2020)

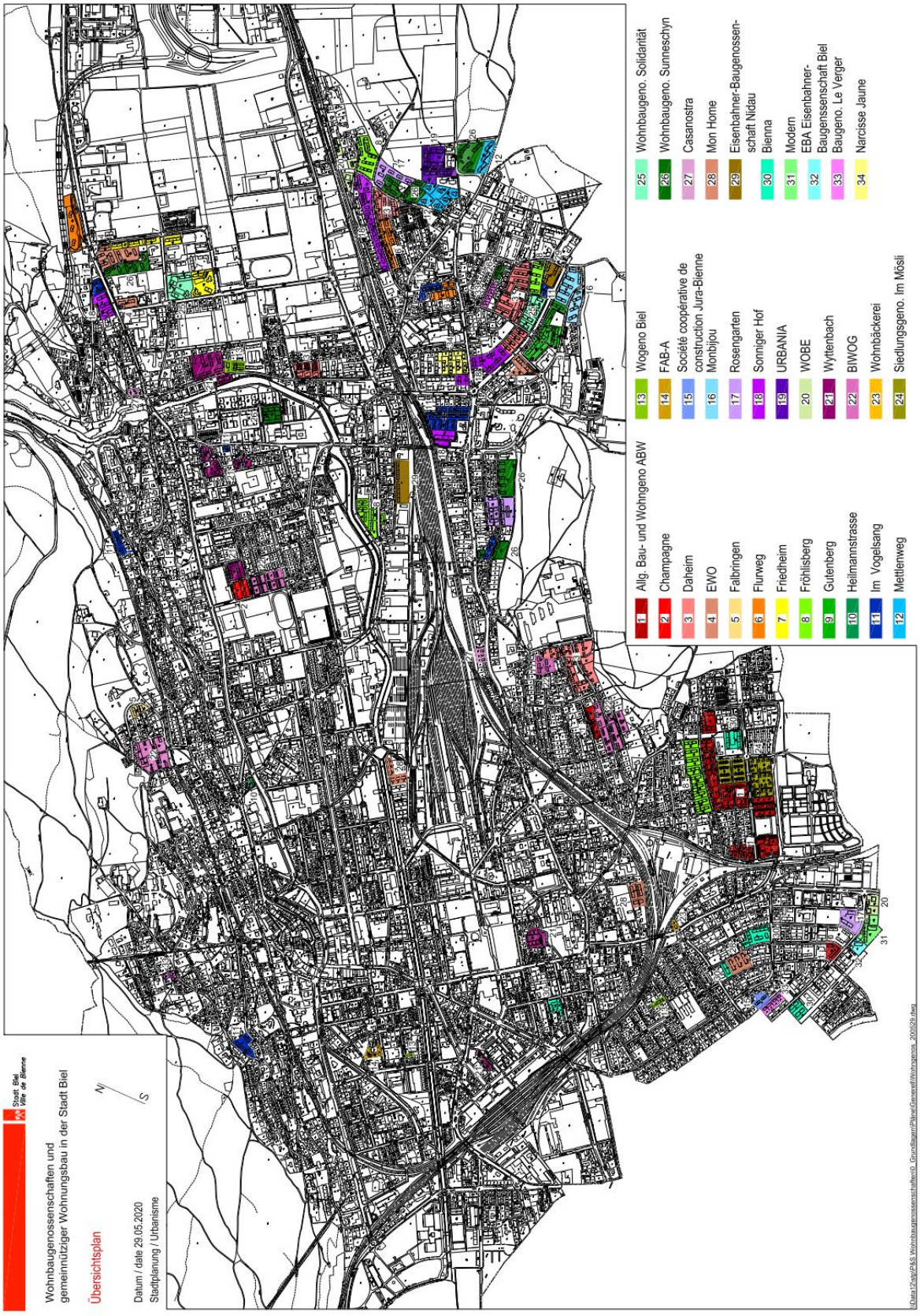
A3 KENNZAHLEN UND SITUATION GEMEINNÜTZIGES WOHNEN

Tabelle A3-1: Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Biel nach Anzahl Wohnungen (Stand Dezember 2020)

Nr	Wohnbaugenossenschaft	Anzahl Wohnungen in Stadt Biel
1	Allgemeine Bau- und Wohngenossenschaft ABW	289
2	Baugenossenschaft Champagne	24
3	Wohnbaugenossenschaft Daheim	309
4	Gemeinnützige Baugenossenschaft Einfaches Wohnen EWO	210
5	Baugenossenschaft Falbringen	16
6	Baugenossenschaft Flurweg	110
7	Baugenossenschaft Friedheim	159
8	Baugenossenschaft Fröhlisberg	242
9	Baugenossenschaft Gutenberg	134
10	Baugenossenschaft Heilmannstrasse	8
11	Baugenossenschaft Im Vogelsang	210
12	Baugenossenschaft Mettlenweg	265
13	Genossenschaft Wogeno Biel	30
14	Genossenschaft FAB-A	20
15	Baugenossenschaft Jura-Bienne	12
16	Baugenossenschaft Monbijou	100
17	Baugenossenschaft Rosengarten	195
18	Wohnbaugenossenschaft Sonniger Hof	324
19	Wohnbauförderungsgenossenschaft URBANIA	118
20	Wohnbaugenossenschaft WOBE	141
21	Baugenossenschaft Wyttenbach	337
22	Bieler Wohnbaugenossenschaft BIWOG	183
23	Genossenschaft Wohnbäckerei	1
24	Siedlungsgenossenschaft Im Mösli	72
25	Wohnbaugenossenschaft Solidarität	165
26	Wohnbaugenossenschaft Sunneschyn	317
27	Verein Casanostra	74
28	Baugenossenschaft Mon Home	148
29	Eisenbahner-Baugenossenschaft Nidau	230
30	Wohnbaugenossenschaft Bienna	197
31	Wohnbaugenossenschaft Modern	53
32	Eisenbahner-Baugenossenschaft Biel	56
33	Baugenossenschaft Le Verger	22
34	Genossenschaft Narcisse Jaune	138
	Total Stadt Biel	**4'909**

Quellen: IC Infraconsult (im Auftrag der Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau des Kantons Bern): Genossenschaftswohnungen und deren Bewohnerschaft in der Stadt Biel/Bienne (2014); Stadt Biel, Stadtplanung: Wohnbaugenossenschaften und gemeinnütziger Wohnungsbau in der Stadt Biel (Stand Dezember 2020)

Abbildung A3-1: Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Biel (Stand Dezember 2020)



Quellen: IC Infraconsult (im Auftrag der Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau des Kantons Bern): Genossenschaftswohnungen und deren Bewohnerschaft in der Stadt Biel/Bienne (2014); Stadt Biel, Stadtplanung: Wohnbaugenossenschaften und gemeinnütziger Wohnungsbau in der Stadt Biel (Stand Dezember 2020)

A4 WICHTIGSTE NACHFRAGESEGMENTE WOHNUNGSMARKT BIEL

Beschreibung (Auswahl)	Improvisierte Alternative	Urbane Avantgarde	Moderne Arbeiter	Aufgeschlossene Mitte	Etablierte Alternative	Ländliche Traditionelle
Anteil in Stadt Biel / Schweiz	22.7 % / 13 %	22.1 % / 17 %	13.5 % / 11 %	10.3 % / 12 %	8.8 % / 11 %	8.8 % / 12 %
Entwicklung 2000-2016	leichter Rückgang	starker Anstieg	starker Rückgang	starker Rückgang	stabil	Anstieg
Sozialer Status	tief-mittel	mittel-hoch	tief	mittel	mittel	tief
Lebensstil	individualisiert	individualisiert	Mitte	Mitte	individualisiert	bürgerlich-traditionell
Ausbildungsniveau	mittel	hoch	gering	mittel	mittel-hoch	gering-mittel
Berufliche Stellung	einfache Mitarbeiter, häufig Teilzeit	neue Selbständige	Angestellte	intermediäre Stellung	intermediäre Stellung	qualifizierte manuelle Berufe
Einkommen	mittel-gering	hoch	gering	mittel	mittel	mittel-gering
Lebensphase	Singles, Familien, WG	Singles	Familien, ältere Paare, Singles	Familien, ältere Paare	Familien	Familien, ältere Paare, Alleinstehende
∅ Personen pro Haushalt	1.7	1.6	2.5	2.4	2.1	2.5
∅ Kinder pro Familie	1.5	1.5	1.8	1.7	1.6	2.0
Wohnumfeld	urban	urban, belebt, trendy	belebt, dicht, familiär	verdichtet	gemischt, durchgrünt	familiär, ruhig, naturnah
Verkehrsmittel	Langsam-verkehr, öV	öV	gemischt	Pendeln mit öV, Individual-verkehr	öV, Velo, Car-Sharing	MIV
Umzugsneigung	hoch	hoch	mittel	mittel	mittel	gering
Preissensitivität	mittel-hoch	eher gering	hoch	mittel	mittel	hoch
Wohneigentumsneigung	gering	mittel	gering	mittel	mittel	mittel
Architektur	Altbauten	modern	keine Ansprüche	eher modern	heimelig-modern, sanft renoviert	traditionell
Wohnungsgrundriss	eher klein, abgeschlossen	grosszügig und offen	funktional, familientauglich	grosszügig	abgeschlossen	traditionell
Zimmerzahl	2-4	3	2-4	3-5	3-5	3-4
Flächenbedarf pro Person	mittel	hoch	mittel	hoch	mittel	gering
Ausbaustandard	gering	hoch	gering	mittel	mittel	mittel
Technische Ausrüstung	gering	hoch	gering	mittel	mittel	gering
Zahlungsbereitschaft für Ökologie	mittel	mittel	gering	mittel	hoch	gering
Erreichbarkeit Dienstleistungen	weniger wichtig	weniger wichtig	mittel	wichtig	weniger wichtig	mittel
Erreichbarkeit Freizeit/Erholung	wichtig	weniger wichtig	weniger wichtig	wichtig	sehr wichtig	weniger wichtig
Erreichbarkeit kulturelles Angebot	wichtig	sehr wichtig	weniger wichtig	mittel	sehr wichtig	weniger wichtig
Aussenräume	weniger wichtig	mittel	mittel	wichtig	sehr wichtig	sehr wichtig
Kinderfreundlichkeit	mittel	nicht wichtig	wichtig	wichtig	mittel	sehr wichtig

Die weiteren Segmente sind:
Bildungsorientierte Oberschicht (5.7 % / 8 %), Klassischer Mittelstand (5 % / 10 %), Bürgerliche Oberschicht (3 % / 7 %).

Quelle: Fahrländer Partner, Sotomo: Gemeindecheck Wohnen Stadt Biel/Bienne, 4. Quartal 2019; Nachfragesegmente im Wohnungsmarkt, Konzeption & Überblick, 29.1.2009; Einzelbeschreibungen für die 9 Nachfragesegmente, 22.11.2018.