Zeitschrift: Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design

Herausgeber: Hochparterre

Band: 23 (2010)

Heft: [4]: Eine Stadt bricht auf : wie Biel sich am eigenen Schopf aus dem Sumpf zieht

Artikel: Frühlingserwachen : Zahlen und Fakten zum Wohnen, Bauen und der Wirtschaft

Autor: Lehmann, Meta

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-154374

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 31.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

FRÜHLINGSERWACHEN

Noch ist Wohnen günstig. Doch mit der anziehenden Bautätigkeit steigen der Wohnstandard und das Preisniveau.

Text: Meta Lehmann*

Biels Zentrum liegt gut einen Kilometer vom Wasser entfernt. Daher ist es kein Wunder, dass die Seepromenade kurz ist und Villen mit Seeanstoss selten sind. Möglicherweise trägt gerade das Fehlen der teuren Wohnlagen dazu bei, dass in Biel das Wohnen günstig ist. Doch die Stadt hat sich zu neuen Ufern aufgemacht. Diese Entwicklung wird auch die Immobilienpreise beeinflussen.

GÜNSTIG WOHNEN Der Wohnungsbestand von Biel ist beinahe grossstädtisch geprägt. 77 Prozent der Wohneinheiten sind Mietwohnungen. Zum Vergleich: In den fünf Schweizer Grossstädten Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne bewegt sich der Mietwohnungsanteil zwischen 79 und 84 Prozent. In Biel dominieren die 3- und 3,5-Zimmer-Einheiten, die rund 40 Prozent des Wohnungsbestands ausmachen.

Eine 4,5-Zimmer-Wohnung kostet in Biel durchschnittlich rund 1300 Franken pro Monat. Das sind 20 Prozent weniger, als eine vergleichbare Wohnung in der Stadt Bern kostet. Bieler Mietwohnungen sind auch günstiger als im Schweizer Durchschnitt. Doch sind die Preise in Biel seit 2005 um 8 Prozent gestiegen, schweizweit hingegen stagnierten sie.

Wohneigentum ist ebenfalls billig. Die Preise der Eigentumswohnungen stiegen in Biel in den letzten Jahren weniger als im Landesdurchschnitt. Der Quadratmeter wird im Mittel für 4000 Franken angeboten gegenüber 4950 Franken im Schweizer Durchschnitt. Die exklusiven Wohnlagen sind rar, die andernorts in der letzten Zeit den grössten Preisschub erlebt haben. Die teuersten Lagen Biels befinden sich in Vingelz. Die Erklärung dafür heisst Seesicht. Am günstigsten wohnt es sich in Mett, wie eine Modellrechnung von Wüest & Partner zeigt. Dass die Seesicht im Seeland trotzdem begehrt ist, zeigt sich ausserhalb der Stadt. In den Seegemeinden im Westen ist das Wohneigentum deutlich teurer als in der Stadt selbst. In Mörigen am Rand der Agglomeration wird der Quadratmeter Wohnfläche für 6900 Franken angeboten.

DIE WOHNBAUTÄTIGKEIT NIMMT ZU Das bescheidene Preisniveau hat auch damit zu tun, dass relativ wenig Neuwohnungen auf dem Markt sind. Seit 1998 wurden jährlich rund 130 Wohnungen erstellt. Das entspricht einem halben Prozent des Wohnungsbestands. In der gleichen Zeit betrug die Wohnbautätigkeit schweizweit jährlich 0,9 Prozent des Bestandes. Doch die Wohnbautätigkeit nimmt zu. In den Jahren 2007 und 2008 wurden zusammen rund 800 Wohnungen bewilligt. Der Markt belebt sich. Auch in der Agglomeration werden mehr Wohnungen gebaut. Die Anzahl der Baubewilligungen ist auch hier in den letzten zwei Jahren deutlich gestiegen.

Im Vergleich mit den elf grössten Schweizer Städten ab 40 000 Einwohnern – Zürich, Genf, Basel, Bern, Lausanne, Winterthur, St. Gallen, Luzern, Lugano, Biel und Thun – liegt die Wohnbautätigkeit von Biel im Mittelfeld. In Winterthur und Thun wurde in den letzten zehn Jahren deutlich mehr gebaut. In Basel, Bern und Genf kamen verhältnismässig weniger Neubauwohnungen auf den Markt. In der Stadt Biel konzentrierte sich der Wohnungsbau im erwähnten Zeitraum auf 4-Zimmer-Wohnungen mit rund 45 Prozent aller Neubauten, gefolgt von 25 Prozent 5-Zimmer-Wohnungen. In der Agglomeration hingegen sind die 5-Zimmer-Wohnungen mit 36 Prozent aller Neubauten stärker vertreten.

Eine Verjüngung stünde dem Bieler Wohnungsbestand gut an. 45 Prozent der Wohnungen in der Stadt stammen aus den Nachkriegsjahren von 1945 bis 1970. Dies war die Zeit des Massenwohnungsbaus. Es galt, möglichst effizient Wohnraum zu schaffen. Die Küchen sind klein, die Zimmer knapp bemessen. Die Wohnungen entsprechen nicht mehr den heutigen Qualitätsansprüchen. Das spiegelt sich in den Leerstandsziffern. Im Sommer 2009 standen 1,7 Prozent der Bieler Wohnungen leer, der Schweizer Schnitt beträgt 0,9 Prozent. Es sind fast ausschliesslich Mietwohnungen, vor allem Kleinwohnungen mit nur einem oder zwei Zimmern, die leer bleiben. Hier sind die Wohnungseigentümer aufgerufen, in die Qualität des Bestands zu investieren, um ihr Angebot attraktiv zu halten.

DER GESCHÄFTSFLÄCHENTEIL STAGNIERT Büros belegen in Biel rund 230 000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche oder 4,5 Quadratmeter pro Einwohner. Das ist wenig im Vergleich mit den 6,4 Quadratmetern pro Person im Schweizer Durchschnitt. In den letzten Jahren wurde nur durchschnittlich in Geschäftsflächen investiert. Einzig bei den Verkaufsflächen bewegten sich die Pro-Kopf-Investitionen über dem Schweizer Mittel. Mit der Erweiterung des Rolex-Firmensitzes im Bözingenfeld wird sich das statistische Bild ändern. Ob damit eine Trendwende eingeläutet wird, muss sich erst weisen.

1_BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG (Index 100 = 1998)
- _Biel
- _Agglomeration Biel
- _Kanton Bern
- _Schweiz

Quelle: ESPOP BFS

2_PREISENTWICKLUNG (Index 100 = 2005)
- _Mietwohnungspreise Biel
- _Mietwohnungspreise Schweiz
- _Eigentumswohnungspreise Biel
- _Eigentumswohnungspreise Schweiz
- _Büropreise Biel
- _Büropreise Schweiz

Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner

3_GESUNDER FINANZHAUSHALT
- _Eigenkapital in CHF Mio.
- _Ungedeckte Schulden pro Einwohner in CHF

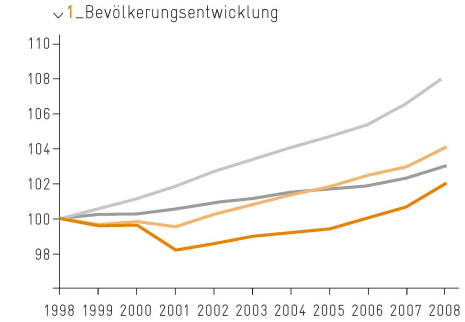
Quelle: Stadt Biel

4_DURCHSCHNITTLICHES REINEINKOMMEN PRO KOPF
- _bis CHF 30 000.–
- _CHF 30 000.– bis CHF 35 000.–
- _CHF 35 000.– bis CHF 40 000.–
- _CHF 40 000.– bis CHF 45 000.–
- _ab CHF 45 000.–

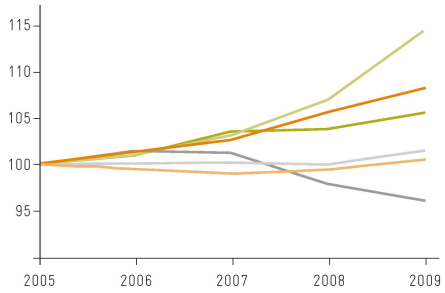
Quelle: AZ-Direct / IHA-GfK AG, Bearbeitung Wüest & Partner

5_PREISE PRO M² FÜR WOHNEIGENTUM
- _bis CHF 3600.–
- _CHF 3600.– bis CHF 4100.–
- _CHF 4100.– bis CHF 4600.–
- _CHF 4600.– bis CHF 5100.–
- _ab CHF 5100.–

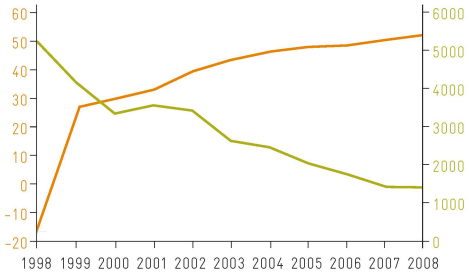
Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner



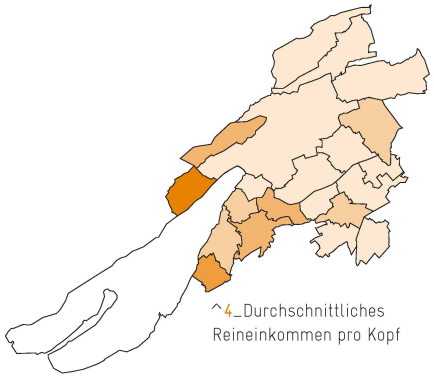
1_Bevölkerungsentwicklung



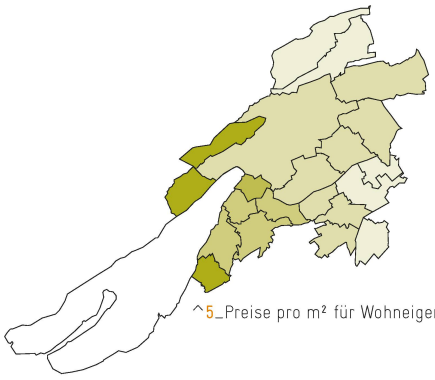
2_Preisentwicklung



3_Gesunder Finanzhaushalt



4_Durchschnittliches Reineinkommen pro Kopf



5_Preise pro m² für Wohneigentum

Im Marktrating von Wüest & Partner wird Biel bei der Standortqualität und dem Investitionsrisiko für Büroimmobilien mit der Note «sehr gut» bewertet. Dies entspricht dem Wert 2 auf einer Skala von 1 bis 10 (exzellent bis sehr schlecht). Negativ in der Bewertung wirken sich die Preisentwicklung und das Preisniveau aus. Die Preise der angebotenen Büroflächen sind in den letzten Jahren gesunken. Zurzeit werden Büroflächen rund 20 Prozent günstiger ausgeschrieben als im Landesmittel. Als exzellent beurteilt werden hingegen die Infrastruktur und die Erreichbarkeit der Stadt. Dabei profitiert Biel von den schnellen und häufigen Zugverbindungen unter anderem nach Zürich, Bern und Lausanne und von der Anbindung ans Nationalstrassennetz.
Für die Investitionen in die Mietwohnungen wie in das Wohneigentum wird der Markt mit der Note 3 als «gut» beurteilt. Beim Wohneigentum wirkt sich die relativ hohe Steuerbelastung von natürlichen Personen negativ auf das Rating aus.

DIE JUNGEN KOMMEN In den 21 Gemeinden der Agglomeration Biel leben 92 000 Menschen. 54 Prozent davon, rund 50 000, wohnen in der Stadt Biel. Nidau, am See, ist mit 6700 Einwohnern die zweitgrösste Gemeinde der Agglomeration. In den Neunzigerjahren hatte Biel rund 3 Prozent seiner Wohnbevölkerung verloren. Doch seit dem Jahr 2001 wachsen Biel und die Agglomeration wieder. Im Vergleich mit den Städten ab 40 000 Einwohnern wuchs Biel in den letzten zehn Jahren mit 4 Prozent gleich stark wie Genf und Luzern. Winterthur schwingt mit plus 10 Prozent oben aus, während in Basel und Bern die Bevölkerungszahl stagnierte.
In Biel leben viele Pensionierte, hingegen ist der Anteil der Kinder tiefer als im Schweizer Schnitt. Interessant zu beobachten ist die Entwicklung der Altersstruktur in den letzten zehn Jahren. Zugezogen sind vor allem 45- bis 54-Jährige. Oft haben diese Menschen halbwüchsige Kinder mitgebracht. Denn im gleichen Zeitraum wuchs die Altersklasse der 15- bis 25-Jährigen absolut und relativ am meisten. Wer am Samstagnachmittag durch Biel schlendert, braucht für die Bestätigung dieser These keine Statistik. Viel junges Volk belebt die Nidaugasse. Bei warmem Wetter herrscht in den Cafés auf der Bahnhofstrasse reger Betrieb. Die Bielerinnen und Bieler haben die Strasse zurückerobert, nachdem sie für den Privatverkehr gesperrt wurde.
In Biel ist der Anteil der einkommensstarken Haushalte deutlich geringer als im Landesdurchschnitt. Als einkommensstark gelten akademische Berufe, Kaderangestellte und das Management. Entsprechend tief ist das Reineinkommen der Bevölkerung. Pro Kopf stehen den Bielerinnen und Bielern 27 000 Franken jährlich zur Verfügung. Der Schweizer Schnitt liegt bei 32 000 Franken. Die Karte zeigt, dass in der Mehrheit der Agglomerationsgemeinden das Reineinkommen pro Einwohner unter dem Landesschnitt liegt. Eine gewisse Aufwärtsbewegung dürfte die sich verstärkende Wohnbautätigkeit bringen. Neubauwohnungen ziehen erfahrungsgemäss Haushalte aus höheren Einkommensschichten an.
Die Uhrenindustrie prägt das Stadtbild von Biel. Weithin sichtbar thront das Rolex-Krönchen über der Altstadt. An zahlreichen Fassaden prangen Namen wie «Omega» und anderer Uhrenmarken. Doch die Wirtschaft von Biel hat sich in den letzten Jahren stark diversifiziert. Die Zahl der Beschäftigten stagnierte zwar zwischen 1995 und 2005, aber die Ruhe täuscht. Während der Industriesektor Beschäftigte verlor, legten die Dienstleistungen zu. Dort sind es vor allem die Informatik, allgemeine Dienstleistungen für Unternehmen und das Gesundheits- und Sozialwesen, die zum Beschäftigungswachstum beitragen. Und Industrie ist nicht gleich Industrie: In der Branche «Herstellung von medizinischen und optischen Geräten und Uhren», dem Bieler Kerngeschäft, arbeiteten im Jahr 2005 zwölf Prozent mehr Menschen als 1995.
Biels Wirtschaft lebt, ebenso die Stadtentwicklung. An der Schüss und ihren Nebenarmen wird sich noch einiges verändern. Das Juraflüsschen wird dem See weiterhin viel Neues berichten können von seinem kurzen Lauf zwischen der Taubenlochschlucht und der Mündung. *Meta Lehmann ist Germanistin und arbeitet bei Wüest & Partner Zürich.

BIEL IN ZAHLEN
- Stadtfläche: 21,21 km²
- Höhenlage: 437 bis 875 Meter ü. M. (Bundesamt für Sport, Magglingen, auf Gebiet der Stadt Biel)
- Bevölkerung: rund 52 000 (31. 12. 2009)
- Einzugsgebiet: rund 150 000 Einwohnerinnen und Einwohner
- Amtssprachen: Deutsch und Französisch, wobei 60,7 Prozent deutsch und 39,3 Prozent französisch sprechen
- Grösste zweisprachige Stadt der Schweiz
- Zehntgrösste Gemeinde der Schweiz
- Zentrum der Region Drei-Seen-Land / Jura
- Erreichbarkeit von vier internationalen Flughäfen aus innert 90 Minuten

«Ich stieg in die Stadt hinab, wo grosser Markttag war und die Händler mit starker Lebhaftigkeit ihre Ware feilboten; durch das Gewimmel kam ich in eine enge Hintergasse, es stehen da Ställe, Handwerksbuden.»

Robert Walser: Tagebuchblatt

«Die Industrie blühte damals wie eine feurige Pflanze auf und gestattete ein leichtes, gedankenloses Leben, viel Geld wurde verdient, viel ausgegeben.»

Robert Walser: Geschwister Tanner