



wohnbaugenossenschaften schweiz
bern-solothurn regionalverband
der gemeinnützigen wohnbauträger
Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern

Bevölkerung und Wohnraumangebot in der Stadt Biel und bei den Wohnbaugenossenschaften

Analyse der Daten im Einwohner-, Gebäude- und Wohnungs- sowie Steuerregister mit Schlussfolgerungen und Empfehlungen für eine umfassende Wohnraumpolitik

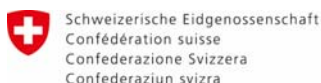
Daniel Blumer

Januar 2015

Im Auftrag der Stadt Biel und der Wohnbaugenossenschaften Biel

Unterstützt durch:

Bundesamt für Wohnungswesen, Regionalverband WBG Bern-Solothurn, Solidaritätsfonds WBG Schweiz, Kanton Bern



Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

coopératives d'habitation Suisse
association **berne-soleure** des maîtres
d'ouvrage d'utilité publique

interessengemeinschaft biel
communauté d'intérêts bienne

Impressum

Titel

Bevölkerung und Wohnraumangebote in der Stadt Biel und bei den Wohnbaugenossenschaften. Analyse der Daten im Einwohner-, Gebäude- und Wohnungs- sowie Steuerregister mit Schlussfolgerungen und Empfehlungen für eine umfassende Wohnraumpolitik

Auftraggeber

Stadt Biel
IG Wohnbaugenossenschaften Biel

Autor

Daniel Blumer, Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern

Datenaufbereitung

IC Infraconsult AG, Bern

Projektbegleitung

Thomas Gfeller, Delegierter für Wirtschaft, Biel
Christian Portmann, conport
Jürg Sollberger, Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Bern-Solothurn
Felix Walder, Bundesamt für Wohnungswesen
Uwe Zahn, IG Wohnbaugenossenschaften Biel

Die Studie ist als Download verfügbar unter:

www.wbg-beso.ch/igbiel

www.biel-bienne.ch

www.bwo.admin.ch

Bevölkerung und Wohnraumangebot in der Stadt Biel und bei den Wohnbaugenossenschaften

«Im Vergleich zur übrigen Schweiz liegt in der Stadt Biel der Anteil der Wohnungen im Besitz von Wohnbaugenossenschaften deutlich über dem Durchschnitt. Dieses Wohnungsangebot ist wichtig, weil es ein Marktsegment abdeckt, welches von anderen Investoren häufig vernachlässigt wird. Die vorliegende Studie liefert eine gute Daten- und Entscheidungsgrundlage für die Weiterentwicklung des Wohnungsangebots in der Stadt wie auch für die Diskussionen über die Fortführung der Baurechtsverträge zwischen der Stadt und den Wohnbaugenossenschaften»

Felix Walder, Stv. Direktor Bundesamt für Wohnungswesen

«Die vorliegende Studie stellt eine hervorragende Grundlage dar, die es erlauben soll, die Attraktivität des Bieler Wohnungsbestandes mittels einer langfristigen Entwicklung der Wohnbaugenossenschaften zu verbessern»

Silvia Steidle, Gemeinderätin Stadt Biel

«Die Studie schafft, zusammen mit der ersten Studie des Büro BASS, die notwendigen Grundlagen für eine gute Zusammenarbeit mit der Stadt Biel und die Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Die Studie belegt, dass Genossenschaftswohnungen überdurchschnittlich gut erhalten werden, der Wohnflächenverbrauch bei den Genossenschaften am tiefsten liegt und der Anteil jener Bielerinnen und Bieler die keine Steuern zahlen, nirgends so klein ist, wie bei den Genossenschaften. Die Studie widerlegt somit empirisch die negativen Vorurteile gegenüber Wohnbaugenossenschaften.»

Uwe Zahn, Delegierter Wohnbaugenossenschaften Biel

Inhaltsverzeichnis

EINFÜHRUNG	5
A. Auftrag und Auftraggeber	5
B. Datenerhebung und Drittleistungen	6
C. Datengrundlage und Repräsentativität	7
D. Darstellung der Ergebnisse	8
E Praxisbeispiele	9
F Schlussfolgerungen und Empfehlungen	10
G Hinweise & Glossar	10
<u>1. RÄUMLICHE VERTEILUNG DER WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN</u>	<u>12</u>
1.1 Wohnungen nach Quartier und Bauträger	12
1.2 Wohnungen nach Quartier und Wohnbaugenossenschaften	15
<u>2. WOHNUNGSBESTAND</u>	<u>17</u>
2.1 Wohnungsanteile nach Grösse Wohnbaugenossenschaften	17
2.2 Grössenstruktur der Bieler Wohnungen nach Anzahl Zimmer	18
2.3 Grössenstruktur der Bieler Wohnungen nach Wohnfläche	20
<u>3. NEUBAUANTEILE NACH ZEITPERIODEN</u>	<u>24</u>
3.1 Wohnungsbau im schweizerischen Vergleich	24
3.2 Neubauanteile nach Bauperiode in Biel	24
<u>4. SANIERUNGS- UND ERNEUERUNGSAKTIVITÄTEN</u>	<u>27</u>
4.1 Liegenschaftsunterhalt nach Renovationsperiode	27
4.2 Heizungsart und Energieträger	28
<u>5. ZUSAMMENSETZUNG NACH PERSONEN UND HAUSHALTEN</u>	<u>30</u>
5.1 Altersstrukturen	30
5.2 Haushaltstypen	31
5.3 Herkunft und Aufenthaltsstatus	32
<u>6. WOHNUNGSBELEGUNG UND FLÄCHENKONSUM</u>	<u>35</u>
6.1 Wohnungsbelegungen nach Personen	35
6.2 Wohnungsflächen pro Person	36
<u>7. EINKOMMENS- UND VERMÖGENSVERTEILUNG</u>	<u>38</u>
7.1 Einkommensverteilung	38
7.2 Vermögensverteilung	40
<u>8. ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN</u>	<u>43</u>
<u>LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS</u>	<u>49</u>
<u>ANHANG</u>	<u>51</u>

Abbildungen

Abbildung 1	Wohnungsbestand nach Quartier und Bauträger.....	12
Abbildung 2	Wohnungsbestand nach Quartier und einzelnen Wohnbaugenossenschaften.....	15
Abbildung 3	Wohnungen nach Wohnbaugenossenschaften und Personen pro Wohnung.....	17
Abbildung 4	Wohnungen nach Zimmerzahl und Träger sowie nach Statistikkreis.....	18
Abbildung 5	Anzahl Zimmer nach Bauträger nach ausgewählten Quartieren.....	19
Abbildung 6	WBG Wohnungen nach Anzahl Zimmer und WBG Kategorie.....	20
Abbildung 7	Durchschnittliche Wohnungsfläche für alle Wohnungen Schweiz, Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz, alle Wohnungen in Biel.....	20
Abbildung 8	Wohnfläche pro Wohnung nach Wohnungsgrösse und alle Bauträger bzw. WBG nach Grösse.....	21
Abbildung 9	Anzahl Wohnungen und durchschnittliche Wohnfläche bei allen Bauträgern und nach Grösse WBG.....	21
Abbildung 10	Wohnflächen nach Wohnungstyp unterschieden nach Bauträger und Bauperiode.....	22
Abbildung 11	Wohnungen (Biel: N 29'881) nach Bauperiode und Träger.....	24
Abbildung 12	Bautätigkeit nach Zeitperiode und Bauträger in der Gemeinde Biel.....	25
Abbildung 13	Wohnungen nach Bauträger und Zeitpunkt der Renovationen.....	27
Abbildung 14	Renovationen nach Bauperiode und Wohnbauträger.....	28
Abbildung 15	Wohnungen nach Heizungsart und Träger.....	28
Abbildung 16	Altersstruktur der Bevölkerung nach Träger der Wohnung und Grössenkategorie WBG sowie nach statistischen Quartieren.....	30
Abbildung 17	Haushaltstypen der einzelnen Wohnbauträger, im schweizerischen/kantonalen Vergleich und nach Statistikkreisen.....	32
Abbildung 18	Herkunft der Bevölkerung nach Bauträger der Wohnung und statistischen Quartieren.....	33
Abbildung 19	Niederlassungsstatus von Personen nicht-schweizerischer Nationalität nach Bauträger der Wohnung und statistischen Quartieren.....	34
Abbildung 20	Personen pro bewohnte Wohnung und Wohnfläche pro Person.....	35
Abbildung 21	Steuerbare Einkommen in Biel nach Wohnbauträger.....	38
Abbildung 22	Einkommensverteilung natürlicher Personen.....	39
Abbildung 23	Einkommens- und Vermögensverteilung natürlicher Personen nach statistischen Quartieren.....	40
Abbildung 24	Steuerbare Vermögen in Biel nach Wohnbauträger.....	41
Abbildung 25	Vermögensverteilung natürlicher Personen.....	41

Einführung

A. Auftrag und Auftraggeber

2016 steht die Erneuerung eines Grossteils der auslaufenden Baurechtsverträge zwischen der Stadt Biel und den Bieler Wohnbaugenossenschaften an. Bei einem Marktanteil der Wohnbaugenossenschaften von noch 15 Prozent sowie einer Konzentration in einzelnen Stadträumen ist die langfristig angelegte Weiterentwicklung des Liegenschafts Bestandes der Wohnbaugenossenschaften für die Stadt Biel von strategischer Bedeutung!¹

Die vorliegende Untersuchung knüpft an die durch die IG Biel² angestossene Bestandesaufnahme über den heutigen Stand und die Leistungen der Bieler Wohnbaugenossenschaften zu Gunsten der Öffentlichkeit an. Die 2012 publizierte Studie „Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Biel - Rahmenbedingungen und Leistungen“ (B.A.S.S 2012) vermittelt ein lebendiges Bild und gibt einen vertieften Einblick in die Aufgaben, Aktivitäten und Beiträge der Bieler Wohnbaugenossenschaften.³

Im Rahmen des 2013 von der Stadt Biel und der IG Biel gemeinsam neu lancierten Entwicklungsprozesses zur Erneuerung der Baurechtsverträge mit den Bieler Wohnbaugenossenschaften wurde die vorliegende Untersuchung neu aufgesetzt und der Untersuchungsgegenstand auf die gesamte Stadt Biel ausgeweitet.

Die Resultate der Studien dienen der Stadt und den Wohnbaugenossenschaften als Grundlagen für die gemeinsame Weiterentwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbestandes in Biel.

Zielsetzung

Die vorliegende Studie ermöglicht im Rahmen einer statistischen Datenauswertung Aussagen zum Wohnraumangebot und der Haushalts- und Bevölkerungszusammensetzung in der Stadt Biel zu treffen. Der Schwerpunkt der Analyse liegt auf dem Vergleich von Strukturmerkmalen. Dazu zählen die räumliche Verteilung der Wohnungen, der Wohnungsbestand und die Haushaltszusammensetzung, Neubau- und Sanierungstätigkeit nach Zeitperioden, der Flächenbedarf oder die Belegungsdichte nach Haushalten sowie Einkommens- und Vermögensverhältnisse nach Haushalt und Quartier in Biel. Die Studie ist derart angelegt, dass Wohnungen unterschiedlicher Wohnbauträger bzw. Haushalte oder Personen die in den Wohnungen der verschiedenen Wohnbauträger leben miteinander verglichen werden können.

Die Studie verfolgt somit folgende Ziele:

- Repräsentative Aussagen zu Entwicklung und Zustand des gesamten Wohnungsbestandes der Gemeinde Biel geben zu können.
- Eine konsolidierte Datengrundlage zum gemeinnützigen Wohnungsbestand in der Stadt Biel zu erarbeiten.
- Die Wissensbasis für die Verlängerung auslaufenden Baurechtsverträge bereit zu stellen
- Weiterführende Überlegungen und Empfehlungen zu skizzieren

¹ Vgl. Bericht zuhanden des Gemeinderates Biel: Umsetzungskonzept zur Erneuerung der Baurechtsverträge mit den Wohnbaugenossenschaften, Bern/Zürich, 20. Januar 2014, verfasst von Christian Portmann (reflecta ag).

² Die Interessengemeinschaft Wohnbaugenossenschaften Biel (IG Biel) ist eine lokale Sektion des Regionalverbands Bern-Solothurn von Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Die IG Biel vertritt in Biel die Interessen und Anliegen der Bieler Wohnbaugenossenschaften.

³ Die durch das Büro B.A.S.S. Bern erarbeitete Studie zu Rahmenbedingungen und Leistungen der Bieler Wohnbaugenossenschaften steht auf der Website der IG Wohnbaugenossenschaften Biel als Download bereit: www.wbg-beso.ch/biel

Die Studie liefert Grundlagen für die weitere stadträumliche Entwicklung von Biel und die langfristig anzulegende Weiterentwicklung des Liegenschaften Bestandes. Sie bildet damit auch eine Grundlage für die Verlängerung der 2016 auslaufenden Baurechtsverträge der gemeinnützigen Bieler Wohnbauträger. Die Koordination dieser unterschiedlichen Planungsprozesse wird im Rahmen des Modellvorhabens Nachhaltige Raumentwicklung 2014-2018 in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Wohnungswesen erarbeitet.

Auftraggeber und Finanzierung

Die Stadt Biel und die IG Wohnbaugenossenschaften Biel haben die Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern beauftragt, die Studie durchzuführen. Finanziell massgeblich mitgetragen wird das Projekt durch das Bundesamt für Wohnungswesen sowie den Solidaritätsfonds Wohnbaugenossenschaften Schweiz, den Regionalverband der Wohnbaugenossenschaften Bern-Solothurn und den Kanton Bern.

B. Datenerhebung und Dritteleistungen

Quellen und Datenschutz

Die Datengrundlage der Studie bilden die Wohnungs- und Gebäuderegisterdaten (GWR) der Einwohnerdienste der Stadt Biel⁴. Die GWR-Daten wurden um Angaben der Wohnbaugenossenschaften der Stadt Biel⁵, des Stadtplanungsamts der Stadt Biel⁶, der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Biel⁷ und der Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern⁸ ergänzt und präzisiert. Die Steuerdaten der natürlichen Personen in Biel wurden durch die kantonale Steuerverwaltung bearbeitet und bereitgestellt⁹.

Bei Auftragserteilung bestand weder bei den Bieler Behörden noch den Wohnbaugenossenschaften eine vollständige Zusammenstellung der Wohnungen aller gemeinnützigen Bauträger nach Strasse und Hausnummer. Für die vorliegende Studie wurden deshalb die bei den verschiedenen Behörden und Partnern bestehenden Verzeichnisse und Angaben zu den Wohnungen der Bieler Wohnbaugenossenschaften zusammengeführt und durch weitere Recherchen ergänzt. Erstmals verfügt die Stadt Biel jetzt über ein vollständiges Verzeichnis aller Liegenschaften der gemeinnützigen Wohnbauträger.

Im Rahmen einer Datenschutzvereinbarung verpflichteten sich die IC Infraconsult und die Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern den Daten- sowie den Persönlichkeitsschutz zu gewährleisten und zu garantieren, so dass aus den zur Verfügung gestellten Daten Rückschlüsse auf einzelne Gebäude, Haushalte oder Einzelpersonen ausgeschlossen sind.

Datenerhebung und Datenanalyse

Die Projektkoordination, das Studiendesign und die Durchführung der Studie erfolgten durch Daniel Blumer, Leiter Förderstelle Gemeinnütziger Wohnungsbau Kanton Bern. Die Datenerfassung

⁴ Auszug aus dem Gebäude- und Wohnungsregister, Einwohnerbestand am 31.10.2013.

⁵ Angaben zu den Liegenschaften im Eigentum von Wohnbaugenossenschaften, Stand Dez 2013.

⁶ Ergänzende Angaben zu den Liegenschaften im Eigentum von Wohnbaugenossenschaften.

⁷ Angaben zu den Liegenschaften im Eigentum der Stadt Biel, Stand Januar 2014.

⁸ Zusätzliche Angaben basierend auf Auszügen Handelsregister Kanton Bern sowie der Masterarbeit Roman Streit (Erhebungen Förderstelle vom 20. Februar und vom 3. März).

⁹ Einkommens- und Vermögensverteilung natürlicher Personen: Stand 2011.

und -aufbereitung (Datenblätter, Erstauswertungen) erbrachte die Firma IC Infraconsult AG Bern. Die anonymisierten Angaben zu Einkommens- und Vermögensverhältnissen lieferte die Steuerverwaltung des Kantons Bern. Die abschliessenden Analysen und das Berichtswesen erfolgten wiederum durch Daniel Blumer.

C. Datengrundlage und Repräsentativität

Anteil erfasster Wohnungen und Genossenschaftswohnungen

In Biel verwalten die Bau- und Wohnbaugenossenschaften 4'471 Wohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 15% aller Bieler Wohnungen. Allerdings kann nur 3'692 Genossenschaftswohnungen ein Haushalt zugeordnet werden. Somit ist es bei 779 bzw. 17.4 Prozent der Genossenschaftswohnungen nicht möglich, Angaben zur Haushaltszusammensetzung zu machen. Doch nicht nur bei den Wohnbaugenossenschaften, sondern bei allen anderen Wohnungen in der Stadt Biel besteht eine vergleichbare Zuweisungslücke. So könne den 29'881 im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) erfassten Wohnungen in der Stadt nur 24'277 Haushalte zugewiesen werden 18.8 Prozent der Bieler Wohnungen erweisen sich somit als „unbewohnt“ bzw. werden durch die Statistik mit dem Zweitwohnungsanteil von 17.3 Prozent erklärt.

Die hohe Differenz zwischen Wohnungen, denen ein Haushalt zugeordnet werden kann (sog. „bewohnte Wohnungen“) und den insgesamt erfassten Wohnungen („alle Wohnungen“, N 29'881) lässt sich – insbesondere bei den Wohnbaugenossenschaften – aber weder über Leerstände, Wohnungszusammenlegung, Zweckentfremdung von Wohnungen durch Gewerbe oder Dienstleistungsnutzungen noch den Zweitwohnungsanteil begründen: eine Nutzung als Zweitwohnung ist bei den Wohnbaugenossenschaften statutarisch untersagt. Wohnungsleerstände wie auch die Umnutzungen von Wohn- zu Büroraum marginal sind äusserst selten, wie eine Umfrage bei den Wohnbaugenossenschaften zwecks Klärung des Sachverhaltes ergeben hat.¹⁰ Die markante Differenz¹¹ ist – wie ein im Nachgang an die Datenauswertung erstellter Datenabgleich bei der grössten Bieler Wohnbaugenossenschaft nochmals belegt hat¹² – somit wohl wirklich alleine durch die systematische Erhebungs- oder Zuweisungslücke zu erklären,

Die Lücke hat auch Auswirkungen auf die Angaben des Bundesamts für Statistik zum gemeinnützigen Wohnungsbau, stützt sich doch auch das Bundesamt auf die GWR-Daten. Das Bundesamt für Statistik weist deshalb rund 20% weniger gemeinnützigen Wohnungen für Biel aus, als im Rahmen der Untersuchung nachgewiesen werden konnten.

Die Stadt Biel ist sich der Problematik bewusst. Als Gegenmassnahme wurden unterdessen bereits erste Schritte zur Neuerhebung sämtlicher Haushaltsdaten in Biel in die Wege geleitet.

¹⁰ Gemäss Angaben der Vertreterinnen und Vertreter von 20 Bieler Wohnbaugenossenschaften an der Sitzung der IG Wohnbaugenossenschaften Biel vom 10.6.2014 verfügen deren Wohnbaugenossenschaften auf Stadtboden über nahezu keine leerstehenden bzw. zur Vermietung ausgeschriebenen Wohnungen. Vorübergehende Leerstände ergeben sich bei Wohnungswechseln oder bei Wohnungssanierungen.

¹¹ Abweichungen in dieser Grössenordnung sind eher unüblich. Gemäss Angaben aus dem Bundesamt für Wohnungswesen liegen die Abweichungen in der Regel im einstelligen Prozentbereich.

¹² Eine Stichprobe aus den GWR Daten, die als Grundlage alle im GWR erfassten Wohnungen der WBG Daheim umfasst bestätigt diese Erhebungslücke. Von den 309 auf Bieler Boden bestehenden Wohnungen und im GWR erfassten Wohnungen der Wohnbaugenossenschaften Daheim gelten gemäss GWR 260 Wohnungen als bewohnt, 49 als unbewohnt. Eine Überprüfung der sogenannten „unbewohnten“ Wohnungen hat gezeigt, dass hiervon vier Wohnungen im Rahmen von Wohnungszusammenlegungen aufgehoben worden sind und eine Wohnung als Lagerraum verwendet wird. Die restlichen Wohnungen sind – teilweise schon seit über zwei Jahrzehnten, von in Biel angemeldeten Personen bewohnt. (Die Überprüfung der gemäss GWR Daten unbewohnten Daten ist durch Geschäftsstelle der WBG Daheim und die Förderstelle erfolgt).

Städtische Liegenschaften ausgeklammert

In der Stadt Biel finden sich insgesamt 29'881 Wohnungen. 160 davon (und somit 0.5 Prozent des Gesamtbestandes) sind städtische Wohnungen, das heisst Wohnungen die sich im Besitz der Stadt Biel befinden und durch sie vermietet werden. Bei den städtischen Objekten handelt es sich überwiegend um „strategische erworbene Liegenschaften“, die gemäss den Behörden im Rahmen von Siedlungs- und Verkehrsentwicklungsvorhaben abgebrochen oder an neue Bauträger abgegeben werden sollen. In der Studie werden diese Wohnungen deshalb ausgeklammert. Bei den Auswertungen zu allen Wohnungen beziehen sich die Aussagen somit auf ein Total von 29'721 Wohnungen. Bei Auswertungen, bei denen Aussagen zu Haushalten nach Wohnbauträgern getroffen werden, beziehen sich die Resultate hingegen nur auf die sogenannten bewohnten Wohnungen in Biel. Insgesamt sind dies 24'277. Abzüglich der 123 als bewohnt geltenden städtischen Wohnungen umfasst das Total 24'154 wovon 3'692 als bewohnte Genossenschaftswohnungen ausgewiesen sind.

Statistisch repräsentativ

Die im Zuge der Auswertungen ausgemachte Zuweisungslücke hat keinen Einfluss auf die Aussagekraft der Daten und Analysen, handelt es sich doch um eine systematische Zuordnungslücke, die unabhängig von Grösse, Alter, Wohnbauträger oder räumlicher Verteilung alle Wohnungen in Biel gleichermassen betrifft.

Ein Vergleich der Strukturmerkmale nach Wohnungen erfüllt somit nicht nur hinsichtlich der Methoden der Datenerhebung und Auswertung, sondern auch hinsichtlich der Datengrundlagen alle Anforderungen an eine repräsentative Studie.

Erfasste Wohnbaugenossenschaften

Erfasst wurden alle gemeinnützigen Bau- und Wohnbaugenossenschaften, die Liegenschaften auf Boden der Gemeinde Biel besitzen. Das sind 31 gemeinnützige Bauträger. Diese verwalten in Biel und der näheren Umgebung rund 5'000 Wohnungen. Gut 90% der Wohnungen befinden sich in der Gemeinde Biel; weitere knapp 500 Wohnungen finden sich in angrenzenden Gemeinden (z.B. Gemeinde Nidau) oder nahegelegenen Gemeinden wie Pieterlen. Die grosse Mehrheit der gemeinnützigen Liegenschaften in Biel steht auf Boden, der durch die Stadt Biel im Baurecht abgegeben worden ist.

D. Darstellung der Ergebnisse

Themenbereiche und Kategorisierung

Folgende Themenbereiche werden im Bericht vertieft dargestellt:

- Die Anzahl und die räumliche Verteilung von Haushalten und Wohnungen
- Kennwerte zum Wohnungsbestand (Grösse, Fläche, Anzahl Personen)
- Angaben zu Bauperioden und Sanierungstätigkeit
- Kennwerte zu Personen und Haushaltszusammensetzung (Alter, Herkunft, HH-Typen)
- Wohnflächenverbrauch und Wohnungsbelegung
- Einkommens- und Vermögensklassen nach Bauträgern und Quartieren

Die statistischen Kernaussagen werden im Bericht durch Grafiken und Tabellen gefasst. Weiterführende Angaben im Bericht können anhand der Tabellen im Anhang nachvollzogen werden.

Um differenzierte Aussagen treffen zu können, werden die Themenbereiche jeweils nach den Kategorien *Wohnbauträger*, *Quartier* und *Grösse der Wohnbaugenossenschaft* aufgeschlüsselt und miteinander verglichen

Kategorie Wohnbauträger

Bei der Kategorie *Wohnbauträger* werden zwei Gruppen unterschieden und in den Grafiken mit nachstehenden Abkürzungen bezeichnet:

WBG: Diese Gruppe umfasst die *gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften*, die in Biel 15 Prozent aller Wohnungen vermieten.

Übrige: Diese Gruppe umfasst *alle anderen Wohnungen*, das heisst die nach Abzug der obigen Gruppen verbleibenden Wohnungen. Diese „übrigen“ Wohnungen können sowohl Miet- als auch selbstbewohnte Eigentumswohnungen bzw. -häuser¹³ umfassen und Privaten oder institutionellen Anlegern gehören. Die Gruppe Übrige macht mit 25'250 Wohnungen die grosse Mehrheit (84.5 %) der Wohnungen auf Boden der Gemeinde Biel aus.

Zudem werden in den beiden ersten drei Abbildungen (Anzahl Wohnungen, räumliche Verortung) auch die städtischen Wohnungen (abgekürzt als „Städt.“) aufgeführt.

Kategorie Quartiere bzw. statistische Quartiereinheiten

Die Kategorie *Quartiere* bezeichnet die elf statistischen Quartiere Biels. Seit Januar 2014 gelten neue statistische Quartiereinheiten, die auch in der vorliegenden Studie verwendet werden.¹⁴

Kategorie Grösse Wohnbaugenossenschaften

Die Kategorie *Grösse Wohnbaugenossenschaften* bezieht sich auf die Anzahl Wohnungen, die eine in Biel aktive Genossenschaft insgesamt besitzt. Als *gross* werden Wohnbaugenossenschaften mit 200 und mehr Wohnungen definiert. Als *klein* gelten Wohnbaugenossenschaften, wenn sie weniger als 100 Wohnungen verwalten. Wohnbaugenossenschaften mit 100 bis 200 Wohnungen fallen in die Kategorie *mittel*.

Es ist anzunehmen, dass grosse und mittlere Genossenschaften eher über Geschäftsstellen, Sekretariate oder professionell ausgerichtete Verwaltungen verfügen als kleine Genossenschaften. Die Grösse einer Wohnbaugenossenschaft ist somit unter anderem ein Hinweis für mögliche professionelle Strukturen. Als Referenz für die Einteilung in gross/mittel/klein gelten deshalb alle Wohnungen einer Wohnbaugenossenschaft und nicht nur jene, die sie auf Boden der Gemeinde Biel besitzt.

E Praxisbeispiele

Mit Praxisbeispielen am Ende eines jeden Kapitels werden Beispiele von Strategieentwicklungen, Erneuerungsstudien etc. von Bieler Wohnbaugenossenschaften aufgeführt. Es sind Projekte, die

¹³ Das GWR unterscheidet nicht zwischen Eigentums- und Mietwohnungen. Weshalb bei den übrigen Wohnungen diese Differenzierung nicht erfolgen kann. Bei den städt. Wohnungen wie auch den Genossenschaftswohnungen handelt es sich immer um Mietwohnungen.

¹⁴ Diese Einheiten wurden u.a. im Rahmen der Schulraumplanung im Auftrag der Stadtplanung Biel durch die Firma IC Infraconsult Bern erarbeitet, die auch in der vorliegenden Studie die Aufbereitung der Daten übernommen hat.

durch das kantonale Gesetz zur Förderung des preisgünstigen Mietwohnungsbaus in den vergangenen vier Jahren gefördert worden sind. Die Förderprojekte illustrieren, wie Bieler Wohnbaugenossenschaften mit den in der vorliegenden Studie ersichtlichen Herausforderungen umgehen und welche Lösungswege sie dabei verfolgen.

F Schlussfolgerungen

Am Ende der Studie findet sich die Zusammenfassung mit den wichtigsten Ergebnissen der Studie. Diese Resultate werden zudem in den Kontext von gesamtschweizerischen Erhebungen gestellt, um daraus Schlussfolgerungen für die Stadt Biel zu ziehen.

G Hinweise & Glossar

Bei den tabellarischen Auflistungen der Bieler Genossenschaften stehen die Kürzel BG für Baugenossenschaft, SG für Siedlungsgenossenschaft, SC für Société Cooperative und WBG für Wohnbaugenossenschaft. Im Lauftext umfasst der Begriff Wohnbaugenossenschaften hingegen als Synonym auch die sich als *Baugenossenschaften* oder *Siedlungsgenossenschaften* bezeichnenden gemeinnützigen Wohnbauträger.

Tabellen und Grafiken basieren immer auf den nach GWR-Daten. Diese lassen sich, basierend auf den konsolidierten Wohnungslisten der Stadt Biel und der Genossenschaften, nach Art der Bauträger wie auch der Grösse der Genossenschaften differenzieren lassen. Bei den Abbildungen im Bericht werden diese Basis-Quellen jeweils nicht nochmals angegeben. Falls bei Grafiken oder Tabellen zusätzlich Quellen verwendet werden, so wird dies bei den Abbildungen ergänzend aufgeführt. Hellblau unterlegte Tabellenfelder weisen auf Besonderheiten (in der Regel auf im Vergleich speziell hohe oder speziell tiefe Anteilswerte) hin.

Tabellenfelder mit Personendaten <4 dürfen aus Datenschutzgründen nicht publiziert werden. Auf diese Auswertungen wird entweder verzichtet oder die Daten werden in grössere Gruppen zusammengefasst

Ergebnisse

1. Räumliche Verteilung der Wohnbaugenossenschaften

1.1 Wohnungen nach Quartier und Bauträger

Die Siedlungen der Wohnbaugenossenschaften sind in Biel räumlich sehr ungleich verteilt. Die Mehrheit der Genossenschaftswohnungen befindet sich in vier Quartieren: Mit fast 39 Prozent am höchsten ist der Anteil der genossenschaftlichen Wohnungen am Gesamtbestand im Quartier Mett gefolgt von den Quartieren Linde (25%), Bözingen (23%) und Mühlefeld (18%). Markant untervertreten sind die Genossenschaften in den viele Wohnungen fassenden Zentrumsquartieren (West und Ost). Gar keine gemeinnützigen Wohnungen finden sich im attraktiven Quartier Vingelz.

Ebenfalls keine Wohnbaugenossenschaften, aber auch sonst fast keine Wohnungen (N 37; 0.1% aller Whg.) befinden sich im Quartier 10, dem Industrie- und Dienstleistungsquartier Bözingenfeld. Die Auswertungen haben diesbezüglich gezeigt, dass aufgrund des geringen Wohnanteils im Quartier 10 keine aussagekräftigen Vergleiche mit den anderen Quartieren gemacht werden können. Deswegen wird das Quartier 10 in den weiteren Tabellen und Grafiken der Studie weggelassen.

Abbildung 1 Wohnungsbestand nach Quartier und Bauträger

Statistikkreis	1 Zentrum West	2 Zentrum Ost	3 Gurzelen	4 Rebberg	5 Madretsch Nord	6 Mühlefeld	7 Linde	8 Mett	9 Bözingen	10 Bözingen- feld	11 Vingelz	Total Biel/ Bienna
WBG	68	54	156	111	155	491	490	2'146	800	-	-	4'471
Städt.	43	46	9	4	30	1	2	10	9	4	2	160
Übrige	3'829	4'308	2'615	1'620	2'624	2'270	1'498	3'397	2'611	33	440	25'250
Total	3'940	4'408	2'780	1'735	2'809	2'762	1'990	5'553	3'420	37	442	29'881
Anteile												
WBG	1.7%	1.2%	5.6%	6.4%	5.5%	17.8%	24.6%	38.6%	23.4%	0.0%	0.0%	15.0%
Stadt	1.1%	1.0%	0.3%	0.2%	1.1%	0.0%	0.1%	0.2%	0.3%	10.8%	0.5%	0.5%
übrige	97.2%	97.7%	94.1%	93.4%	93.4%	82.2%	75.3%	61.2%	76.3%	89.2%	99.5%	84.5%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

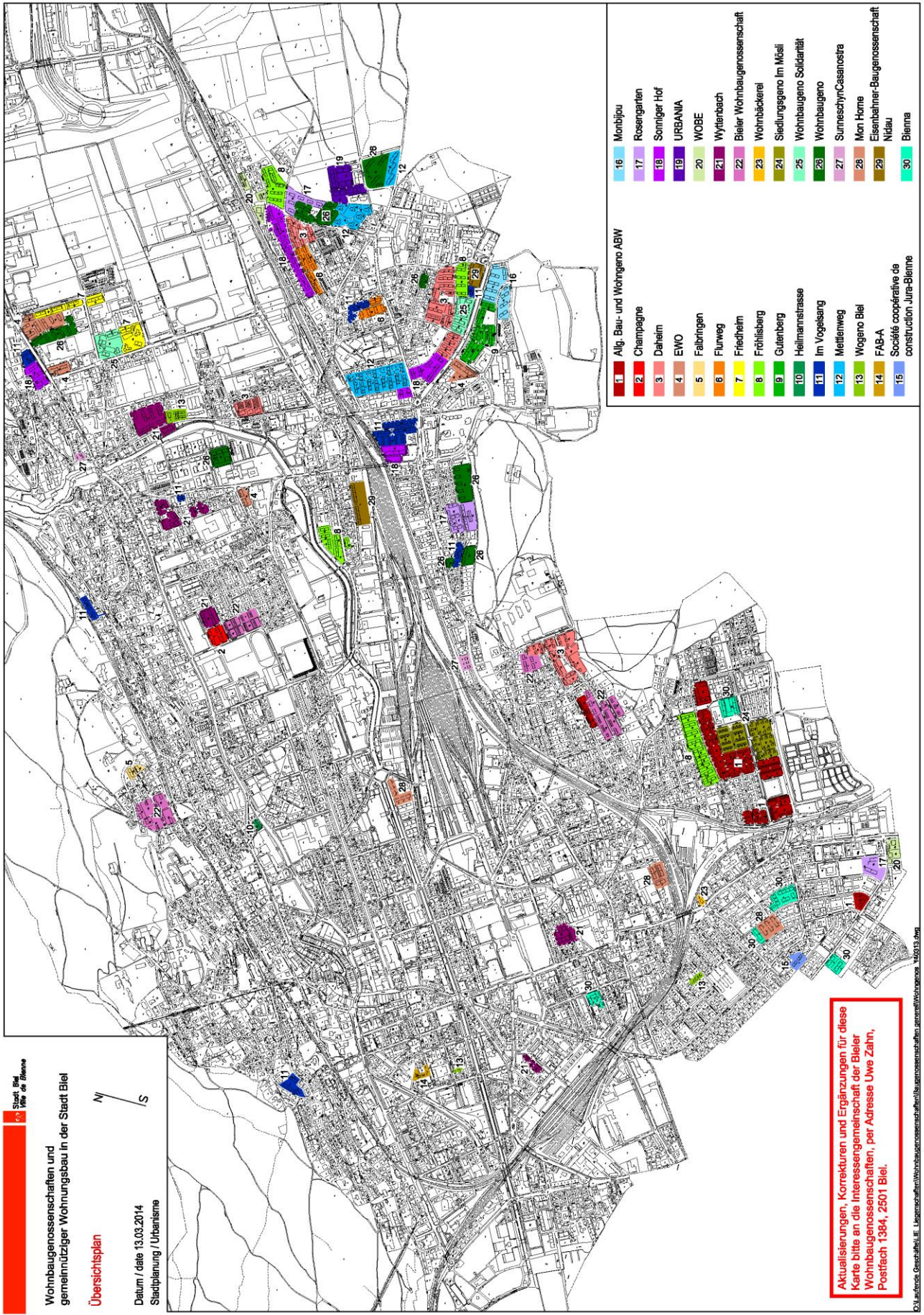
In den nachfolgenden Hauptkapiteln weggelassen werden zudem die 160 städtischen Wohnungen. Die Zahl dieser Wohnungen zu klein und die Grundvoraussetzung („strategische Liegenschaften“ in erster Linie gekauft für Abbruch oder Weiterverkauf) zu verschieden um sie in die Vergleiche der Studie einzubeziehen.


Bei einem Blick auf die Karten stellt sich die Frage, ob aus der Perspektive eines gelebten Quartieralltags nicht eher von drei anstatt von vier „Genossenschaftsquartieren“ gesprochen werden müsste. Die im Zuge der neuen Quartiereinteilung erfolgte Grenzziehung zwischen den Quartiere Mühlefeld und Linde ergibt sich wohl eher aus dem Bedarf nach einer gleichmässigen Verteilung der Kinder auf die Schulen, denn einer Unterteilung nach erlebten Quartiereinheiten. So verläuft die Grenze, welche die statistischen Quartiere Mühlefeld und Linde trennt mitten durch die Siedlungen der Wohnbaugenossenschaften „ABW“, „Bienna“ und „im Möösli“. Aus Sicht eines gelebten Quartieralltags müssten die nord-östlichen Teile des Mühlefeld-Quartiers und somit jene Teile die heute durch das Bahntrasse vom restlichen Mühlefeldquartier abgetrennt sind, dem Quartier Linde zugewiesen werden.

Wohnungen nach Wohnbauträger

- Übrige Wohnbauträger
- Stadt Biel
- Wohnbaugenossenschaften







**Wohnbaugenossenschaften und
 gemeinnütziger Wohnungsbau in der Stadt Biel**
Übersichtsplan
 Datum / date 13.03.2014
 Stadtplanung / Urbanisme

**Aktualisierungen, Korrekturen und Ergänzungen für diese
 Karte bitte an die Interessengemeinschaft der Bieler
 Wohnbaugenossenschaften, per Adresse Uwe Zahn,
 Postfach 1384, 2501 Biel.**

© Urbanisme, Gesellschaft f. d. Wohnbaugenossenschaften/Baugenossenschaften Urbanisme/Wohngenosse, 1993/13_AWB

Bei einer solchen Grenzziehung hätte das vergrösserte Quartier Linde einen bedeutend höheren Anteil an Genossenschaftswohnungen. Das verkleinerte Mühlefeldquartier wäre hinsichtlich der Anzahl Genossenschaftswohnungen eher dem Gurzelen oder dem Madretsch Nord gleichgestellt.

1.2 Wohnungen nach Quartier und Wohnbaugenossenschaften

Wird die Verteilung der Wohnungen pro Wohnbaugenossenschaft betrachtet, so zeigt sich auch hier eine räumliche Konzentration. In der Regel liegen die Siedlungen einer Wohnbaugenossenschaft in einem oder allenfalls zwei Quartieren. Nur acht Wohnbaugenossenschaften verfügen über Wohnungen in mehr als zwei Quartieren. Ausserhalb der vier Bieler „Genossenschaftsquartiere“ sind es, in absoluten Zahlen betrachtet, die Quartiere Gurzelen und Madretsch Nord, welche die meisten Genossenschaften bzw. Genossenschaftswohnungen umfassen.

Abbildung 2 Wohnungsbestand nach Quartier und einzelnen Wohnbaugenossenschaften (Stand 2013¹⁵)

Statistikkreis	1 Zentrum West	2 Zentrum Ost	3 Gurzelen	4 Rebberg	5 Madretsch Nord	6 Mühlefeld	7 Linde	8 Mett	9 Bözingen	10 Bözingen- feld	11 Vingelz	Gmd Biel/ Bienne
Total WBGs	68	54	156	111	155	491	490	2'146	800	-	-	4'471
ABW						114	175					289
BG Falbringen				16								16
BG Flurweg								110				110
BG Fröhliisberg							98	144				242
BG Heilmannstr.			8									8
BG Urbania								118				118
BG Champagne			24									24
BG Mettlenweg								265				265
BIWOG		6	55	48			74					183
Casanostra			24				17		33			74
Daheim							50	259				309
Eisenbahner								56				56
EWO								70	140			210
Friedheim									159			159
Geno. Wohnbäckerei						1						1
Gutenberg								134				134
Le Verger				6		8		8				22
Mon Bijou								100				100
Mon Home		48			60	40						148
Rosengarten						73		122				195
SG "Im Möösli"						48	24					72
SC Jura-Bienne						12						12
Sonniger Hof								282	42			324
Stift. Wunderl	3											3
Sunneschyn							18	215	84			317
Vogelsang				41			19	124	26			210
Wogeno	5					4			21			30
WBG "Solidarität"								62	103			165
WBG Bienna					55	127	15					197
WBG WÖBE						64		77				141
Wyttlenbach	60		45		40				192			337
Städt. Wohnu	43	46	9	4	30	1	2	10	9	4	2	160
Übrige Whg	3'829	4'308	2'615	1'620	2'624	2'270	1'498	3'397	2'611	33	440	25'250
Total	3'940	4'408	2'780	1'735	2'809	2'762	1'990	5'553	3'420	37	442	29'881

¹⁵ Bei der Casa Nostra sind kurz nach der finalen Datenaufarbeitung 18 zusätzlich Wohnungen hinzugekommen, die im vorliegenden Vergleich nicht mehr nacherfasst werden konnten. Ebenfalls nicht erfasst sind die 44 Wohnungen, welche der gemeinnützige Verein Casa Nostra in direkter Miete übernommen hat und weitergibt.

Praxisbeispiel- EBG Nidau

Schwerpunkte

Professionalisierung, Neuausrichtung Verwaltung, langfristige Erneuerungsplanung

Das Projekt in Kürze

Die EBG Nidau wurde vor rund 100 Jahren gegründet. Heute verfügt sie über 199 Wohnungen. Der Siedlungsbestand reicht vom Hochhaus bis zur denkmalgeschützten Gründerzeitsiedlung. Dementsprechend anspruchsvoll sind die anstehenden Erneuerungsplanungen. Eine Herausforderung, die den im Nebenamt tätigen 13-köpfigen Vorstand an die Grenzen seiner Belastbarkeit bringt.

Professionalisierung der Verwaltung umsetzen

Im Rahmen einer Organisationsentwicklung entscheiden die Vorstandsmitglieder gemeinsam über die Neuausrichtung der Verwaltungsstruktur der EBG Nidau. Eine Professionalisierung der Verwaltung soll dem Vorstand ermöglichen, künftig auf strategische Aufgaben fokussieren zu können.

Stand nach Projektabschluss

An der GV im Mai 2013 wird das neue Organisationsreglement den Mitgliedern der Eisenbahnergenossenschaft Nidau vorgestellt und verabschiedet. Seit Herbst 2013 verfügt die EBG Nidau über einen

Geschäftsführer. Der Vorstand konzentriert seine Kräfte heute auf die strategische Erneuerungsplanung. Im Juli 2014 wurden drei Projekte zur Erneuerung bestehender Siedlungen aufbereitet. Sie sehen sowohl die Sanierung wie auch den Bau zusätzlicher Wohnungen vor. Dank der Organisationsentwicklung steht die EBG Nidau heute vor der Weiterentwicklung ihres Wohnungsbestandes.

Kenndaten Projekt

Projektinvestition	CHF 16'000
Projektstart	Herbst 2012
Wohnungen betroffen	199

2. Wohnungsbestand

2.1 Wohnungsanteile nach Grösse Wohnbaugenossenschaften

Von den in der Studie erfassten 31 gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften sind neun als grosse Wohnbaugenossenschaften (>200 Whg.), zwölf als mittlere und zehn als kleine (<100 Whg.) klassifiziert.

Die neun grossen Wohnbaugenossenschaften verwalten 56 Prozent aller gemeinnützigen Wohnungen auf Bieler Stadtboden (2'504 Whg.). Die zehn kleinen Wohnbaugenossenschaften wiederum besitzen knapp sechs Prozent (262 Whg.). Die restlichen 38 Prozent der Wohnungen (1'706 Whg.) werden von den zwölf mittelgrossen Genossenschaften vermietet.

Abbildung 3 Wohnungen nach Wohnbaugenossenschaften (N 4'471 Whg.) und Personen pro Wohnung (N 3'692 Whg.).

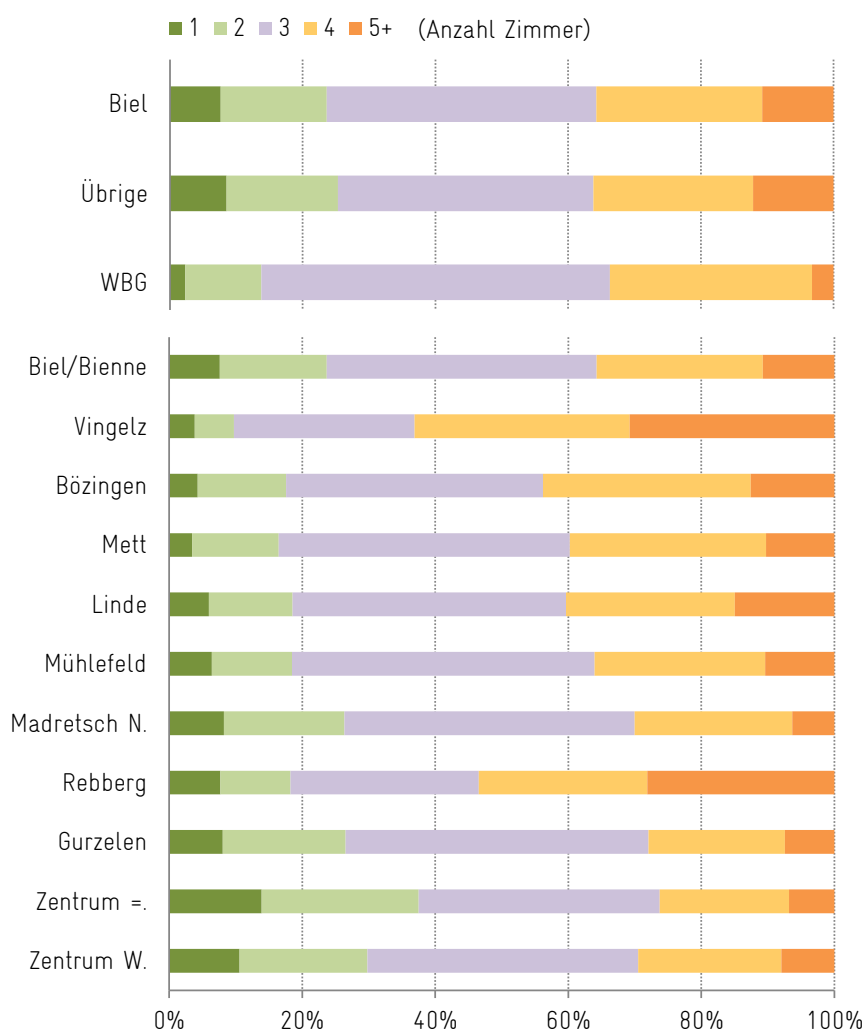
Namen WBGs	Kat. Gr.	Biel u.a. Gmd.		auf Boden der Gmd. Biel			
		Anz Whg in Biel	Anz. Whg. nicht Biel	Anz. Whg total	Anz. Whg. (Pers zug).	Pers. in Whg.	Pers./ Anz Whg
Wyttlenbach	gross	404	67	337	279	590	2.1
Sonniger Hof	gross	324		324	271	556	2.1
Sunneshyn	gross	317		317	260	568	2.2
Daheim	gross	513	204	309	260	575	2.2
ABW	gross	289		289	246	519	2.1
BG Mettlenweg	gross	265		265	188	346	1.8
Baugenossenschaft Fröhliisberg	gross	242		242	210	449	2.1
EWO	gross	210		210	160	294	1.8
Vogelsang	gross	210		210	178	377	2.1
Eisenbahner	mittel	199	143	56	50	108	2.2
Wohnbaugenossenschaft Bienna	mittel	197		197	166	342	2.1
Rosengarten	mittel	195		195	167	319	1.9
BIWOG	mittel	183		183	153	399	2.6
Wohnbaugenossenschaft "Solidarität"	mittel	165		165	134	249	1.9
Friedheim	mittel	159		159	128	284	2.2
Mon Home	mittel	148		148	117	231	2.0
Wohnbaugenossenschaft WÖBE	mittel	141		141	118	247	2.1
Gutenberg	mittel	134		134	118	276	2.3
Baugenossenschaft Urbania	mittel	118		118	93	291	3.1
Baugenossenschaft Flurweg	mittel	164	54	110	83	149	1.8
Mon Bijou	mittel	100		100	81	155	1.9
Casanostra	klein	74		74	56	81	1.4
Siedlungsgenossenschaft "Im Möösli"	klein	72		72	72	166	2.3
Wogeno	klein	46	16	30	26	88	3.4
BG Champagne	klein	24		24	22	36	1.6
Le Verger	klein	22		22	21	57	2.7
Baugenossenschaft Falbringen	klein	16		16	16	27	1.7
Société coop. de construc. Jura-Bienne	klein	12		12	11	25	2.3
Baugenossenschaft Heilmannstrasse	klein	8		8	7	17	2.4
Stiftung Wunderland	klein	3		3			
Genossenschaft Wohnbäckerei	klein	1		1	1	6	6.0
Total		4'955	484	4'471	3'692	7'827	2.1

Insgesamt besitzen die Bieler Wohnbaugenossenschaften 4'955 Wohnungen. Von diesen befinden sich knapp 80 Prozent auf Stadtboden. Die restlichen Wohnungen finden sich in Gemeinden, die mehrheitlich an die Gemeinde Biel angrenzen. Der Übergang von Biel in die Nachbargemeinden ist hinsichtlich der Siedlungsentwicklung fließend. Angesichts dieser Umstände wäre es interessant gewesen, den Perimeter der Studie auf die direkt benachbarten Gemeinden auszuweiten.

2.2 Gröszenstruktur der Bieler Wohnungen nach Anzahl Zimmer

Die Wohnbaugenossenschaften führen überdurchschnittlich viele 3 bis 3.5 Zimmerwohnungen in ihrem Angebot (53%). Der Anteil aller Bieler Wohnungen dieser Gröszenkategorie liegt bei 41 Prozent. Die Kumulierung von 3 und 3.5 Zimmerwohnungen bei den Genossenschaften ist auch ein in Thun, in Bern und vielen grösseren Schweizer Städten zu beobachtendes Phänomen (Blumer 2012, Schmid 2004, Hornung et al. 2006). Es hängt mit dem Zielpublikum der Wohnbaugenossenschaften (Familien) zum Zeitpunkt des Baubooms der Wohnbaugenossenschaften (1940er- bis 1960er Jahre) zusammen. Wohnungen mit weniger als drei Zimmern machen bei den Wohnbaugenossenschaften 14 Prozent des Gesamtbestandes aus; sehr selten vorhanden sind Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern (3%).

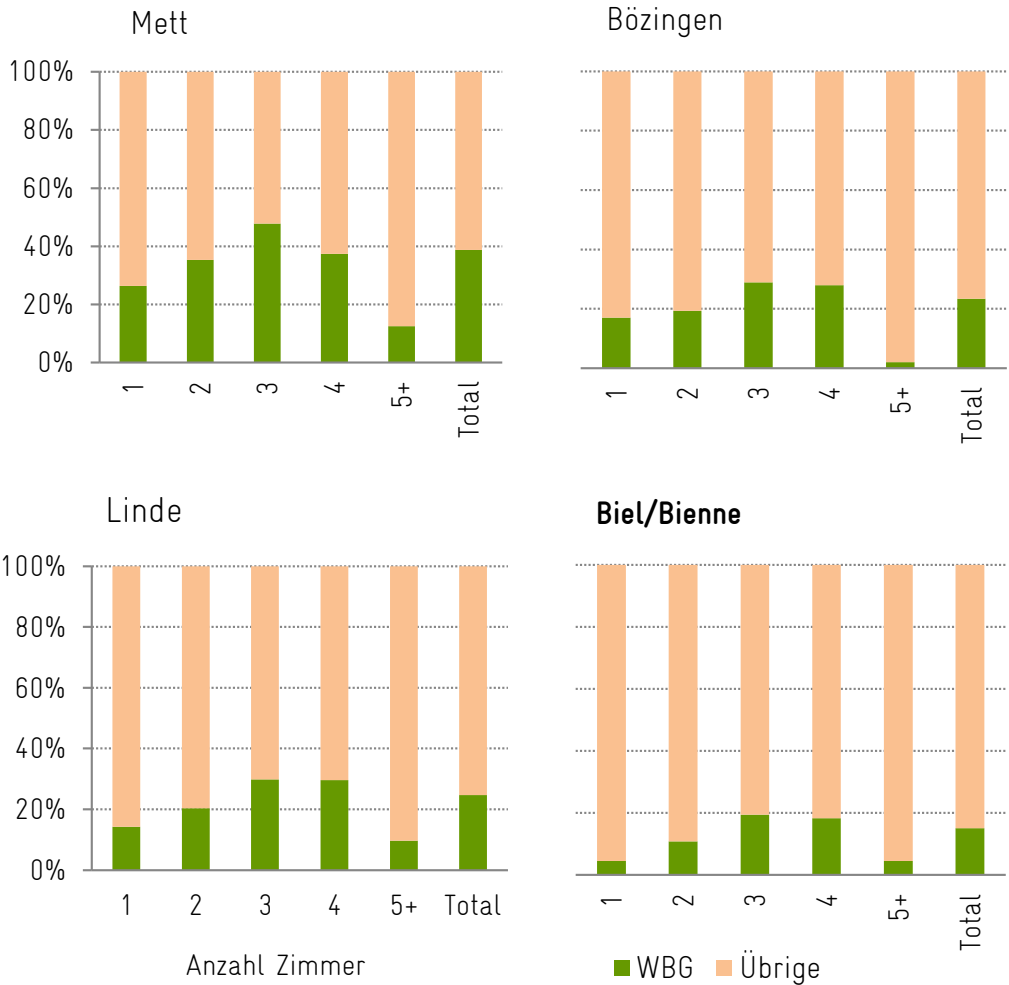
Abbildung 4 Wohnungen nach Zimmerzahl und Träger (links) sowie nach Statistikkreis (rechts)



Der Blick auf den gesamten Wohnungsbestand in der Stadt Biel zeigt, dass die grossen Wohnungen sich insbesondere in den als attraktiv geltenden Quartieren Rebberg und Vingelz befinden, während der höchste Anteil an Kleinwohnungen in den statistischen Quartieren Zentrum Ost und Zentrum West zu verzeichnen ist. Die Quartiere Mett, Linde und Bözingen wiederum weisen einen hohen Anteil an Drei- und Vierzimmerwohnungen auf, was aufgrund des hohen Anteils an Genossenschaftswohnungen nicht erstaunt

Ein Vergleich zwischen den Wohnungen der Wohnbaugenossenschaften und den übrigen Wohnungen in diesen drei „Genossenschaftsquartieren“ bestätigt dies. Auffallend ist zudem der vergleichsweise geringe Anteil an grösseren Wohnungen (gemessen an der Zimmerzahl) bei Wohnbaugenossenschaften.

Abbildung 5 Anzahl Zimmer nach Bauträger (WBG N 4'471, Übrige N 25'250) nach ausgewählten Quartieren



Der Vergleich zwischen grossen, mittleren und kleinen Wohnbaugenossenschaften zeigt, dass die grossen Wohnbaugenossenschaften (>200 Whg.) überdurchschnittlich oft über 3-Zimmerwohnungen verfügen (56%). Hingegen machen 4-Zimmerwohnungen (ein Wohnungstyp, der heute von Familien nachgefragt wird) nur ein gutes Viertel des Bestands aus. Nahezu umgekehrt ist die Situation bei den kleinen Wohnbaugenossenschaften: Im intergenossenschaftlichen Vergleich zeigt sich,

dass gegenüber den mittleren (34%) und den grossen Wohnbaugenossenschaften (32%) die kleinen Wohnbaugenossenschaften einen überdurchschnittlichen Anteil (40%) an 4-Zimmerwohnungen ausweisen.

Abbildung 6 WBG Wohnungen (N 4'471) nach Anzahl Zimmer und WBG Kategorie (absolut und nach Anteilen)

Anz. Zi.	grosse WBG	mittlere WBG	kleine WBG	alle WBG	grosse WBG	mittlere WBG	kleine WBG	alle WBG
1	58	25	20	103	2.3%	1.5%	7.6%	2.3%
2	249	219	45	513	9.9%	12.9%	17.2%	11.5%
3	1'398	878	72	2'348	55.9%	51.5%	27.5%	52.5%
4	707	534	121	1'362	28.2%	31.3%	46.2%	30.5%
5+	91	48	4	145	3.6%	2.8%	1.5%	3.2%
Total	2'503	1'704	262	4'471	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

2.3 Gröszenstruktur der Bieler Wohnungen nach Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche (Bruttowohnfläche¹⁶) in Biel liegt unter dem gesamtschweizerischen Durchschnitt. Bei den Ein- bis Vierzimmerwohnungen ergibt sich nur eine leichte Differenz von 5 bis 7 Prozent. Bei den 5+Zimmerwohnungen nimmt der Unterschied zu: Insgesamt beträgt der Wohnflächendurchschnitt aller Wohnungen in der Schweiz 99m² und liegt somit um 22 Prozent höher als in der Stadt Biel (81m²).

Abbildung 7 Durchschnittliche Wohnungsfläche für alle Wohnungen Schweiz, Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz, alle Wohnungen in Biel (N 29'881)

	Total	Mit ... Zimmer(n)					
		1	2	3	4	5	6+
Biel	81	35	55	74	98	139	
WBGs Schweiz¹	77	37	56	72	92	114	147
Schweiz²	99	37	58	79	104	136	175

Zusätzliche Quellen: „WBGs Schweiz“: BWO 2011; Angaben „Schweiz“ BfS GWS 2012

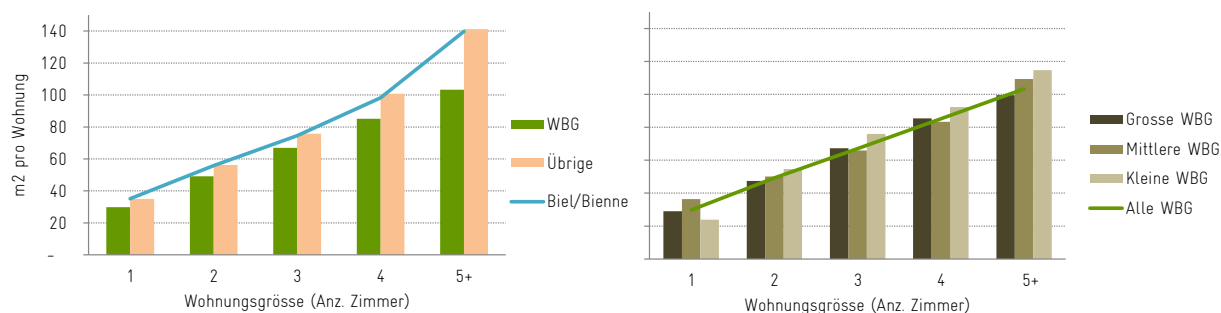
Tiefer liegen die Wohnflächendurchschnitte mit 77m² bei den Wohnungen aller Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz; und nochmals tiefere Werte finden sich bei den Bieler Genossenschaftswohnungen. Hier liegt der Durchschnitt aller Wohnungen bei 71m². Gegenüber dem Bieler

¹⁶ Definition Wohnfläche (auch als Wohnungsfläche bezeichnet): „Als Wohnungsfläche ist die Summe der [bewohnbaren und beheizten - DB] Flächen sämtlicher Zimmer, Küchen, Kochnischen, Badezimmer, Toilettenräume, Abstellräume, Gänge, Veranden etc. einer Wohnung erfasst. Zusätzliche separate Wohnräume (z.B. Mansarden), offene Balkone und Terrassen sowie nicht bewohnbare Keller- und Dachgeschossräume fallen bei der Berechnung ausser Betracht. Wo keine genauen Flächen ermittelt werden können, sind Schätzwerte (Länge x Breite der Wohnung) erfasst. Wo Netto- und Bruttowohnflächen verfügbar sind, sind die Bruttowerte [d.h. inkl. Flächen für Wände und Küchengeräte etc. - DB] anzugeben.“ In: Bundesamt für Statistik BFS (Nov. 2012): Eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister. Merkmalskatalog. S. 62.

Gemäss Mailauskunft von Hr. R. Dourard des Bundesamtes für Statistik werden die Flächendaten im Gebäude- und Wohnungsregister grundsätzlich – falls vorhanden – in BGF (Bruttogeschossflächen) angegeben.

Mittel macht diese gut 13 Procente weniger Wohnfläche pro Wohnung aus. Genossenschaftswohnungen erweisen sich dabei in jeder Wohnungsgrössenkatgorie kleiner als das Mittel aller Bieler Wohnungen

Abbildung 8 Wohnfläche pro Wohnung (N 29'881) nach Wohnungsgrösse und alle Bauträger (links) bzw. WBG nach Grösse (rechts)



Besonders markant erweisen sich die Flächendifferenzen zwischen den Genossenschaftswohnungen und den übrigen Wohnungen bei den grossen Wohnungen: Bei den Vierzimmerwohnungen macht die Differenz 16m² (19%) aus. Bei den Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern liegt die Differenz bei 38m² (37%). Es ist anzunehmen, dass diese Flächendifferenzen darin gründen, dass Wohnbaugenossenschaften über vergleichsweise wenige Wohnungen in der Kategorie 5+ verfügen. Bei den übrigen Wohnbauträgern kann angenommen werden, dass insbesondere beim Eigentum Wohnungen bzw. Einfamilienhäuser oft mehr als 5 Zimmer umfassen. Zudem sind die Zimmer in Eigentumswohnungen oft grösser dimensioniert, was auch andere Studien belegen (Heye et al. 2013, Wenger 2013). Da die Daten für diese Studie nur in aggregierter Form vorliegen und auch keine Unterscheidung der Wohnungen nach Eigentum und Miete möglich ist, kann diese Annahme aber nicht abschliessend belegt werden.

Abbildung 9 Anzahl Wohnungen und durchschnittliche Wohnfläche bei allen Bauträgern (oben) und nach Grösse WBG (unten)

Anzahl Wohnungen (total) nach Zimmerzahl und Bauträger						
	Anzahl Zimmer					Total
	1	2	3	4	5+	
WBG	103	513	2'348	1'362	145	4'471
Übrige	2'150	4'239	9'727	6'072	3'062	25'250
Biel	2'253	4'752	12'075	7'434	3'207	29'721

Durchschnittliche Wohnfläche (m2) nach Zimmerzahl und Bauträger						
	Anzahl Zimmer					Total
	1	2	3	4	5+	
WBG	30	49	67	85	103	71
Übrige	35	56	76	101	141	83
Biel	35	56	74	98	140	82

WBG: Anzahl Wohnungen (total) nach Zimmerzahl und WBG-Kategorie						
	Anzahl Zimmer					Total
	1	2	3	4	5+	
gross	58	249	1'398	707	91	2'503
mittel	25	219	878	534	50	1'706
klein	20	45	72	121	4	262
Alle WBG	103	513	2'348	1'362	145	4'471

WBG: Durchschnittliche Wohnfläche nach Zimmerzahl und WBG-Kat.						
	Anzahl Zimmer					Total
	1	2	3	4	5+	
gross	29	47	67	85	100	71
mittel	36	50	66	83	109	70
klein	24	55	76	92	115	76
Alle WBG	30	49	67	85	103	71

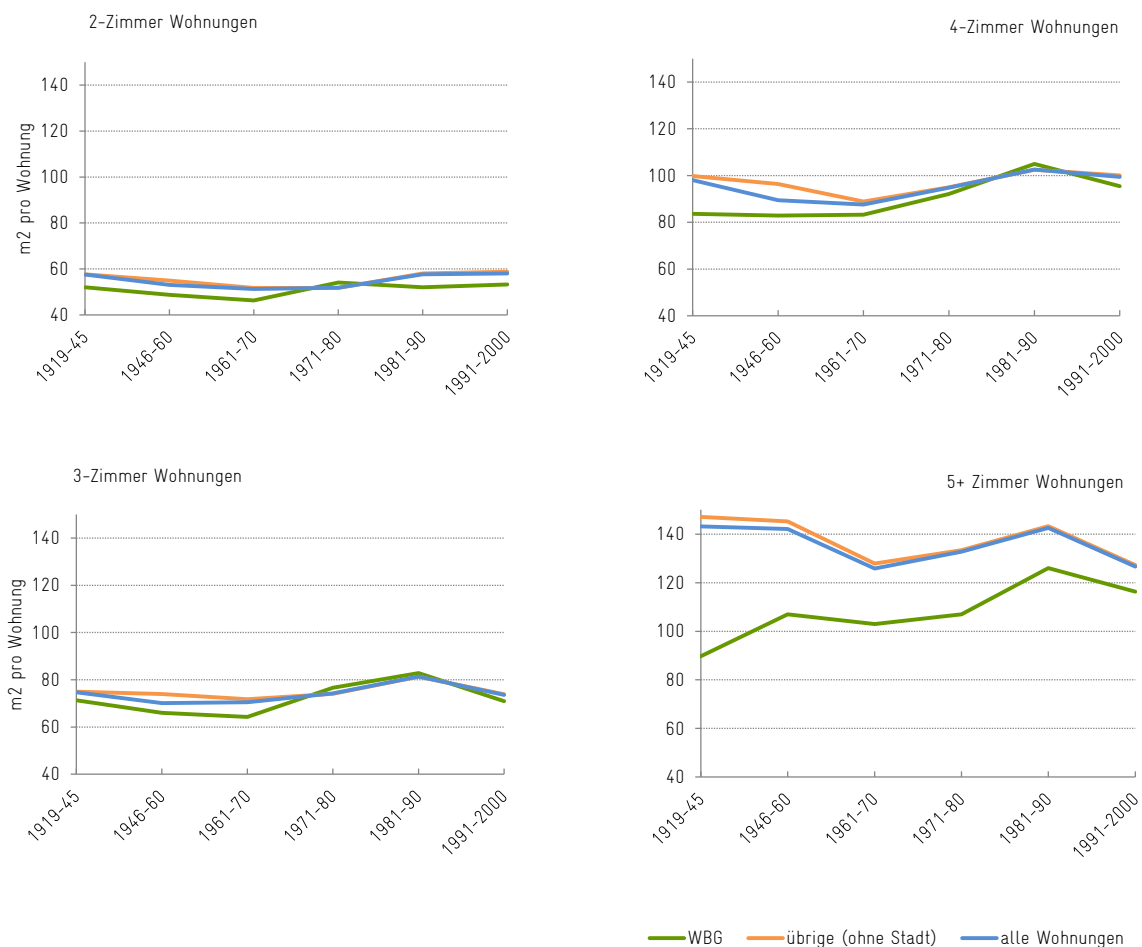
Der Vergleich zwischen grossen, mittleren und kleinen Wohnbaugenossenschaften hinsichtlich der durchschnittlichen Wohnungsgrössen zeigt auch hier wiederum Differenzen. So verfügen die kleinen Genossenschaften (<100 Whg.) anteilmässig über mehr grössere Wohnungen als die mittleren und die grossen Wohnbaugenossenschaften. Die Differenzen belaufen sich, abhängig vom Wohnungstyp, auf 7 bis 15 Prozent.

Faktor Erstellungsperiode

Wird die Erstellungsperiode der Wohnungen als zusätzliches Vergleichskriterium herbeigezogen, so zeigt sich, dass die grossen Differenzen zwischen den genossenschaftlichen und den übrigen Wohnungen sich nicht in erster Linie durch die Wohnfläche bei den Neubauwohnungen erklären lassen. Vielmehr finden sich die grössten Flächendifferenzen bei den in der Vorkriegszeit erstellten Wohnungen. Dies liegt vermutlich daran, dass zu den übrigen Wohnungen auch viele Einfamilienhäuser zählen, das heisst Liegenschaften die nur durch einen Haushalt bewohnt werden.

Generell hat sich die Grösse der Wohnungsflächen angeglichen. Bei Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern sind heute nur noch geringe Differenzen zwischen den untersuchten Bauträgern auszumachen. Zeitlich betrachtet, verzeichneten die Genossenschaftswohnungen mit vier und fünf Zimmern den grössten Flächenzuwachs. Trotzdem bestehen gerade bei den Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern weiterhin die grössten Differenzen zwischen den genossenschaftlichen und den Wohnungen der übrigen Bauträger.

Abbildung 10 Wohnflächen nach Wohnungstyp (Anzahl Zimmer) unterschieden nach Bauträger und Bauperiode



Praxisbeispiel

Schwerpunkte

2000-Watt-Gesellschaft, autofrei, Partizipation, neue Wohnformen

Das Projekt in Kürze

Die Genossenschaft Fabrikgässli A (FAB-A) baut im Zentrum der Stadt Biel 17 Wohnungen und 3 Wohnateliere sowie Gewerbeflächen. Das Projekt ist der Idee der 2000-Watt Gesellschaft verpflichtet. Mit energieeffizienten Gebäuden, der vertraglichen Zusicherung der Mieterinnen und Mieter auf ein eigenes Auto zu verzichten

FAB-A – genossenschaftlicher Neubau in Biels Innenstadt

und dem Bau von Gemeinschaftsräumen und Begegnungsorten, will das Projekt allen Bereichen der Nachhaltigkeit nachkommen.

Aufgrund seines innovativen Charakters erhielt das Projekt einen Förderbeitrag des Kantons Bern und einen Unterstützungsbeitrag des Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz.

Projektstand

Im Herbst 2012 wurde das Projekt aufgrund seines Modellcharakters mit

dem Schweizer Genossenschaftspreis ausgezeichnet.

Am 25. Mai 2013 erfolgte in Anwesenheit des Bieler Stadtpräsidenten Erich Fehr und der Bieler Gemeinderätin Barbara Schwickert die Grundsteinlegung.

Im Oktober 2014 waren alle Wohnungen vermietet und bezogen.

Kenndaten Projekt

Kant. Förderbeitrag CHF 45'000

Projektstart Frühling 2011

Wohnungen betroffen 20

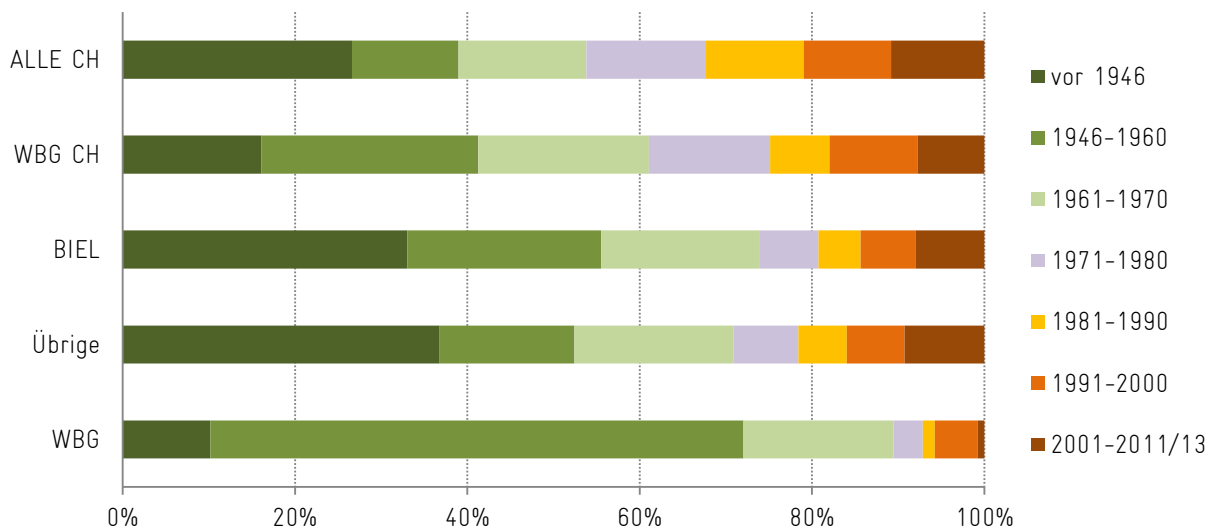
3. Neubauanteile nach Zeitperioden

3.1 Wohnungsbau im schweizerischen Vergleich

25 Prozent aller Wohnungen in der Schweiz wurden bis zum Ende des 2. Weltkriegs erstellt. Weitere 50 Prozent sind zwischen 1946 und 1970 gebaut worden. Zudem zeigt sich, dass sich seit den 1950er Jahre das Wohnungswachstum in der Schweiz gleichmässig über die Jahrzehnte verteilt. So wurden in den vergangenen drei Jahrzehnten rund ein Drittel der Wohnungen in der Schweiz erstellt.

Wird auf die Bautätigkeit der Wohnbaugenossenschaften in der gesamten Schweiz fokussiert, so ändert sich das Bild. 61 Prozent der gemeinnützigen Wohnungen wurden bis 1970 erstellt, wobei die Perioden nach dem zweiten Weltkrieg (1946-1970) massgeblich zur Mehrung der genossenschaftlichen Wohnungen beigetragen haben. In den letzten drei Jahrzehnten ist aber eine unterdurchschnittliche Wohnbautätigkeit zu verzeichnen. Die Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz vermehrten ihren Bestand in dieser Zeitspanne gerade noch um ein Viertel. So verzeichnen die Wohnbaugenossenschaften insgesamt heute sinkende Anteile am Wohnungsmarkt (Omoregie 2013).

Abbildung 11 Wohnungen (Biel: N 29'881) nach Bauperiode und Träger (Anteile am Total je Gruppe)



Zusätzliche Quelle für „alle CH“ und „WBG CH“: BfS GWS 2011¹⁷

3.2 Neubauanteile nach Bauperiode in Biel

In Biel sind gut ein Drittel aller Wohnungen 70 Jahre oder älter (CH 25%). Insgesamt 74 Prozent aller Wohnungen wurden vor 1971 gebaut. Nur gerade knapp jede fünfte Bieler Wohnungen ist in den vergangenen dreissig Jahren (seit 1981) erstellt worden.

¹⁷ Die Angaben des Bundesamtes für Statistik beziehen sich nur auf bewohnte Wohnungen. Die Daten zu Biel umfassen hingegen alle im GWR erfassten Wohnungen (N 29'881), also auch jene 20%, denen kein Haushalt zugewiesen werden konnte.

Wird nach Wohnbauträgern unterschieden, so stimmt das für die ganze Stadt Biel gezeichnete Bild in etwa mit dem Wohnungswachstum bei den „übrigen“ Wohnbauträgern überein. Allerdings liegt bei der Kategorie „Übrige“ der Neubauanteil seit 2001 etwas höher und entspricht nahezu dem schweizerischen Durchschnitt. Ein anderes Bild ergibt sich bei den Wohnbaugenossenschaften. Bis 1945 betrug der Anteil des genossenschaftlichen Wohnungsbaus durchschnittlich 4.6 Prozent am gesamten Wohnungsbau in Biel. Zwischen 1946-60 hingegen wurden zwei von fünf Wohnungen durch Wohnbaugenossenschaften erstellt. Zwischen 1961-70 sank der Neubauanteil der Genossenschaften auf 14.2 Prozent und brach ab den 1970er Jahren weitgehend ein.

Die Jahre von 1946 bis 1970 können als Boom-Jahrzehnte der Bieler Wohnbaugenossenschaften bezeichnet werden. 80% aller Bieler Genossenschaftswohnungen sind in diesen 25 Jahren gebaut worden. Es sind diese, heute zwischen 45 und 70 Jahre alten Liegenschaften, die derzeit oder demnächst eine grundlegende Erneuerung durchlaufen werden oder vereinzelt gar ersetzt werden müssen.

Abbildung 12 Bautätigkeit nach Zeitperiode und Bauträger in der Gemeinde Biel

Anteil nach Wohnbauträger	vor 1919	1919-45	1946-60	1961-70	1971-80	1981-90	91-2000	2001-13	Total
Alle WBG	53	401	2'769	779	151	62	222	34	4'471
in %	1.2%	9.0%	61.9%	17.4%	3.4%	1.4%	5.0%	0.8%	100%
übrige	4'142	5'145	3'952	4'664	1'910	14'09	16'86	18'53	25'250
in %	16.4%	20.4%	15.7%	18.5%	7.6%	5.6%	6.7%	9.0%	100%
Total	4'195	5'546	6'721	5'443	2'061	1'471	1'908	1'887	29'721
	14%	19%	23%	18%	7%	5%	6%	8%	100%
Anteil an allen Whg.									
Alle WBG	1.3%	7.2%	41.2%	14.3%	7.3%	4.2%	11.6%	1.8%	15.0%
übrige	98.7%	92.8%	58.8%	85.7%	92.7%	95.8%	88.4%	98.2%	85.0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

In den 1970er Jahren hat Biel den Pik des Wohnungsbooms überschritten. Auch in der Kategorie „Übrige“ nimmt ab den 1970er Jahren die Anzahl neuerstellter Wohnungen ab. Der Wohnungsbau von Privaten pendelt sich bei durchschnittlich 1'700 Wohnungen ein. Im Gegensatz zu den Wohnbaugenossenschaften erstellen private und institutionelle Liegenschaftsbesitzer im Schnitt somit jedes Jahrzehnt rund sieben Prozent neue Wohnungen, während der Wohnungsbau bei den Wohnbaugenossenschaften nahezu zum Erliegen kommt. In den letzten knapp 15 Jahren ist der Anteil der neuen Genossenschaftswohnungen am gesamten neu erstellten Wohnungsbestand gar auf einen Wert von weniger als zwei Prozent gesunken, was noch unter dem Wert der Periode vor 1945 liegt. Dementsprechend erklärt sich der rasch sinkende Anteil an Genossenschaftswohnungen am Gesamtbestand der Stadt Biel. Während lange von einem Anteil von 20 Prozent am Bieler Mietwohnungsmarkt gesprochen wurde (Schmid 2004), liegt dieser heute noch bei 15 Prozent.

Praxisbeispiel

Schwerpunkte

Wohnungsangebot erweitern, Alters- und Familienwohnen, Verdichten durch Neubau

Das Projekt in Kürze

Die BIWOG will in ihren Reiheneinfamilienhäusern im Quartier Champagne langfristig preiswerte Mietwohnungen anbieten. Angesichts der laufenden Entwicklungen (Planung Gurzelen anstehende Baurechtsverhandlungen) hat die BIWOG im 2011 einen Sanierungsstopp für ihre Liegenschaften in der Champagne erlassen. Sie beschliesst stattdessen ihre Handlungsmöglichkeiten im Rahmen einer Potentialstudie auszuloten.

BIWOG – Verdichtung nach innen prüfen

Mit diesem Entscheid schafft BIWOG die Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung des Bestandes. Die Studie gibt Hinweise auf sinnvolle Verhaltensweisen in den kommenden 15 Jahren und liefert Grundlagen für die Baurechtsverhandlungen.

Stand nach Projektabschluss

Bei der Siedlung Champagne sind denkmalpflegerische Vorgaben zu beachten; die derzeitige Freiraumsituation wird vor allem von Familien sehr geschätzt. Die Grundrisse einer Ersatzneubausiedlung hingegen können veränderten Ansprüchen (z.B. grössere Familienwohnungen, zeitgenössische Alterswohnungen u.a.) Rech-

nung tragen. Von Bedeutung bleibt aber auch der Erhalt von günstigen Mietwohnungen, was die Grundvoraussetzung für einen (sozialen) Mietermix darstellt.

Derzeit (Herbst 2014) haben die Behörden sich noch nicht festgelegt. Offen ist somit, ob ein Erhalt des Bestandes verfolgt werden soll oder ein (Teil-) Ersatz der Siedlung in den nächsten zwei Jahrzehnten möglich sein wird.

Kenndaten Projekt

Kant. Förderbeitrag	CHF 12'500
Projektstart	Frühling 2011
Wohnungen betroffen	32

4. Sanierungs- und Erneuerungsaktivitäten

4.1 Liegenschaftsunterhalt nach Renovationsperiode

Von den Genossenschaftswohnungen wurden 72 Prozent und damit die grosse Mehrzahl bereits einmal tiefgreifend renoviert¹⁸. Tiefer liegt der Anteil bei den „übrigen Wohnungen“ (54%). Dies lässt sich partiell durch die grössere Anzahl an neuen Wohnungen (jünger als 20 Jahre) erklären. Bei diesen Wohnungen sind noch keine grundlegenden Renovationen notwendig gewesen.

Abbildung 13 Wohnungen nach Bauträger und Zeitpunkt der Renovationen

	nicht renoviert od. k.A.	Renovationsperiode				Total
		vor 1981	1981-1990	1991-2000	2001-2013	
WBG	1'260 28.2%	186 4.2%	1'282 28.7%	1'215 27.2%	528 11.8%	4'471 100%
Übrige	11'606 46.0%	1'713 6.8%	4'794 19.0%	4'035 16.0%	3'102 12.3%	25'250 100%

Rund 80 Prozent der Bieler Genossenschaftswohnungen wurden zwischen 1946 und 1970 gebaut. Es sind diese Genossenschaftswohnungen die grossmehrheitlich bereits einmal renoviert worden sind. Die Wohnbaugenossenschaften haben in den vergangenen Jahren somit namhafte Summen in den Erhalt ihrer Wohnungen investiert.

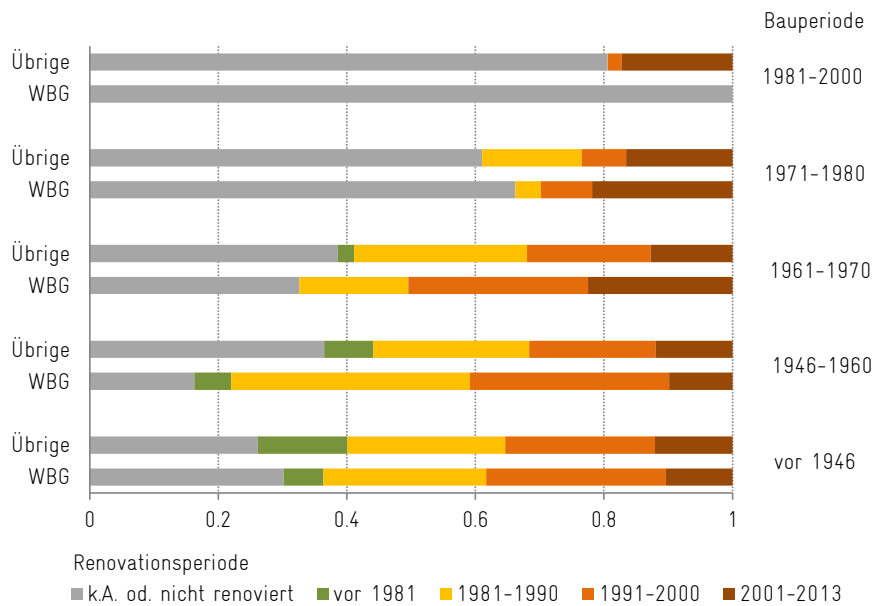
Die Sanierungstätigkeit der Wohnbaugenossenschaften macht zudem deutlich, dass sich die Genossenschaften grösstenteils an den für Wohngebäude empfehlenswerten 30 bis 35 Jahren Sanierungsrythmus halten (1. Erneuerungszyklus nach ca. 30-35 Jahren, 2. EZ nach 60-70 Jahren). Auch im Vergleich mit den übrigen Liegenschaften der Privaten erweisen sich die Wohnbaugenossenschaften als jene Bauträger, die am häufigsten entlang der geforderten Sanierungszyklen in den Bestand investieren. Insofern kann daraus geschlossen werden, dass die Mehrheit der Wohnbaugenossenschaften ihren Bestand regelmässig unterhält.

Die Darstellung auf der Zeitachse von Bauperiode und Renovationsperiode illustriert, dass die Wohnbaugenossenschaften heute mehrheitlich gut aufgestellt sind. Allerdings wird sich für die nächste Erneuerungsphase, die bei etlichen Genossenschaftssiedlungen in 15 bis 30 Jahren anfällt die Frage nach der künftigen Erneuerungsstrategie und somit nach Ersatz oder Teilersatz der bestehenden Wohnungen stellen.

¹⁸ Als Renovation werden folgende Unterhaltsarbeiten bezeichnet: „Umbauten, Erweiterungen oder Aufstockungen, welche einer Baubewilligungspflicht unterstehen und über übliche Unterhaltsarbeiten hinausgehen. Änderungen der Gebäudefläche, der Anzahl Geschosse, der Anzahl Wohnungen oder der Anzahl Zimmer in einer Wohnung werden immer als wertvermehrende Renovation des Gebäudes interpretiert. (...) Wertvermehrende Renovationen einzelner Wohnungen eines Gebäudes werden ebenfalls als Renovation des Gebäudes erfasst. Bei mehreren aufeinander folgenden Renovationen wird nur das jeweils letzte Renovationsjahr erfasst, d.h. allfällige Angaben zu früheren Renovationen werden überschrieben.“ In: Bundesamt für Statistik BFS (Nov. 2012): Eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister. Merkmalskatalog. S. 40.

Angaben zur Renovation sind nicht vollständig im Gebäude und Wohnungsregister erfasst. Dies gilt gleichermassen für alle in der Studie erfassten Wohnungen. Die Zahlen zu den Renovationen sind in dem Sinne als Richtgrössen aufzufassen.

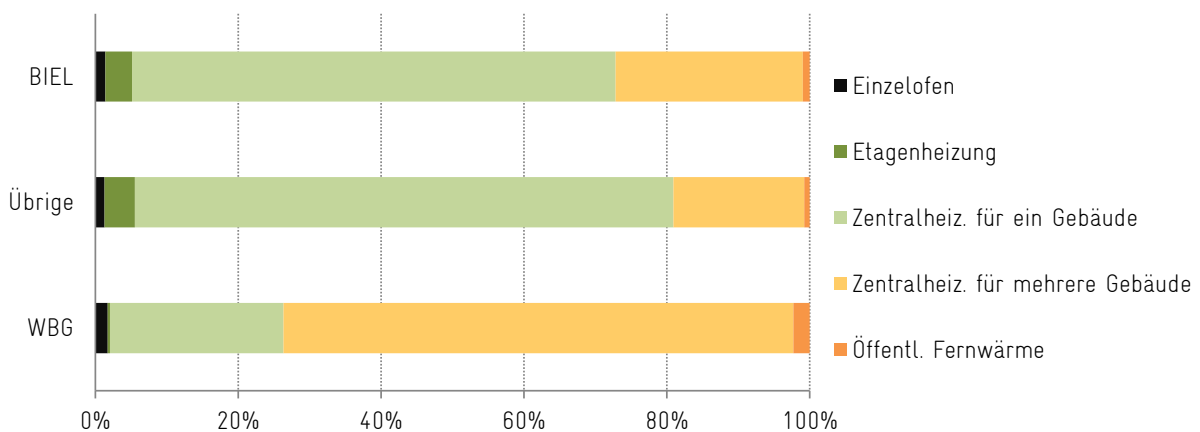
Abbildung 14 Renovationen nach Bauperiode und Wohnbauträger



4.2 Heizungsart und Energieträger

Ein Indikator für die Renovationsfähigkeit ist u.a. die heute bestehende Heizungsart der Wohnungen sowie der für die Heizung genutzte Energieträger. Die Genossenschaftssiedlungen werden überwiegend mittels Heizzentralen (für mehrere Liegenschaften) beheizt. Etagen- und Einzelofenheizungen gibt es bei den Wohnbaugenossenschaften nahezu keine. Letzteres trifft auch für die übrigen Wohnungen zu. Hier ist die häufigste Heizungsart die Zentralheizung für jeweils ein Gebäude.

Abbildung 15 Wohnungen nach Heizungsart und Träger (Anteile am Total je Gruppe)



Entsprechend dem Trend der 1990er Jahre (und dem damaligen WBG-Renovations-Peak) dominiert bei den Wohnbaugenossenschaften auch heute noch das Heizöl als Energieträger; und die Warmwasseraufbereitung erfolgt in Genossenschaftswohnungen überdurchschnittlich häufig mittels Elektrizität. Allerdings wird heute in 1.7% der genossenschaftlichen Wohnungen das Warmwasser mittels Sonnenergie aufbereitet, während dies bei allen anderen Bieler Wohnungen nur für bei

0.6 Prozent der Fall ist. Das könnte ein Hinweis dafür sein, dass im Rahmen der laufenden Erneuerungsmassnahmen die Wohnbaugenossenschaften verstärkt auf erneuerbare Energieträger setzen.

Praxisbeispiel- BG Mettlenweg

Schwerpunkte

Professionalisierung, Neuausrichtung Verwaltung, langfristige Erneuerungsplanung

Das Projekt in Kürze

Die Baugenossenschaft Mettlenweg hat beschlossen, ihre bestehende Siedlung am Narzissenweg durch einen Neubau zu ersetzen. Der Entscheidung, den Bestand nicht zu sanieren, sondern in Etappen Ersatzneubauten vorzunehmen, gründet auf Resultaten einer von der Genossenschaft in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie. Diese hat gezeigt, dass Ersatzneubauten nicht alleine

Mehr Alters- und Familienwohnungen durch Ersatzneubau schaffen

Wohnungen ermöglichen die einem zeitgenössische Standard und den aktuellen Ansprüchen an (Familien-)Wohnen nachkommen sondern aufgrund einer Verdichtung um 25 Prozent eine ökonomischere Ausnutzung der Parzelle und somit auch langfristig preisgünstigere Mietwohnungen möglich sein werden.

Im Rahmen eines Studienauftrags nach SIA 143 haben sechs Architekturbüros ein Vorprojekt erarbeitet. Diese Auftragsform erlaubt es Genossenschaften in Zusammenarbeit mit den gewählten Architekturteams unterschiedliche Bebauungsstrategien zu verfolgen.

Stand nach Projektabschluss

Das Siegerprojekt 12 Freunde stammt aus der Feder des Architekturbüros mlzd: aus Biel. Derzeit laufen die Vorbereitungen für die Umsetzung des Ersatzneubaus. Das Baugesuch wurde anfangs 2014 eingereicht.

Kenndaten Projekt

Kant. Förderbeitrag	CHF 47'500
Gesamtprojektkosten	CHF 43 Mio.
Projektstart	Frühling 2011
Wohnungen betroffen	154

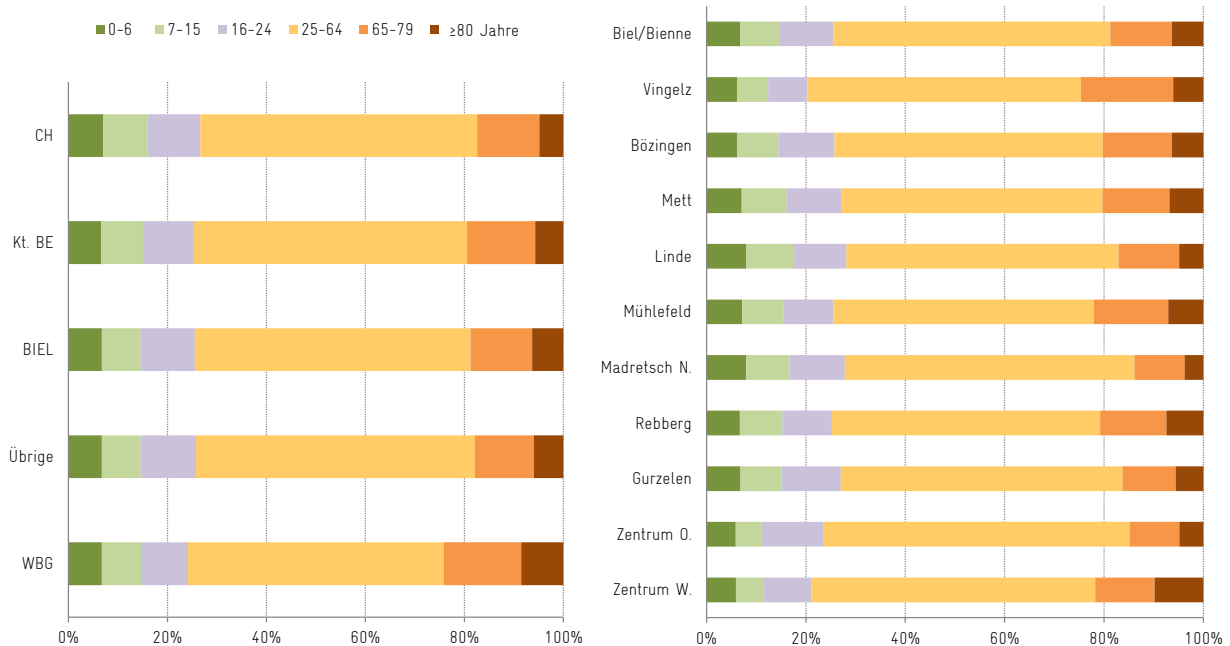
5. Zusammensetzung nach Personen und Haushalten

5.1 Altersstrukturen

Ein Vergleich der Altersstruktur „Schweiz“, „Kanton Bern“ und „Biel/Bienne“ ergibt ein einheitliches Bild. Jeweils rund ein Viertel der Bevölkerung ist jünger als 25 Jahre, jeweils rund 55 Prozent sind im sogenannt erwerbsfähigen Alter zwischen 25 und 64 Jahren. Die restlichen 17-19 Prozent sind im sog. AHV-Alter, also Personen die mehrheitlich nicht (mehr) im Erwerbsleben stehen.

Wird der Fokus auf die Stadt Biel gelegt und nach der Kategorie der Wohnbauträger differenziert, zeigen sich Unterschiede: Bei den „übrigen“ Wohnungen entspricht die Altersaufteilung der Bewohnerinnen und Bewohner in etwa dem oben dargelegten Schweizer Durchschnitt. Die Genossenschaften hingegen haben sich zu einem bedeutenden Anbieter von Wohnungen für ältere Personen entwickelt. So sind 24 Prozent der Mieterinnen und Mieter von Genossenschaftswohnungen 65 Jahre und älter. Das sind gut sechs Prozent mehr als im gesamtstädtischen Mittel.

Abbildung 16 Altersstruktur der Bevölkerung nach Träger der Wohnung und Grössenkatgorie WBG (links) sowie nach statistischen Quartieren (rechts)



Quelle: Ergänzung „CH“ und „Kt. BE“ bei Tabelle (oben links) aus STATPOP 2012

Die Mehrheit der Bieler Genossenschaften hat mit dem Bau ihrer Wohngebäude das Ziel verfolgt, attraktiven und preiswerten Wohnraum für Familien bereitzustellen; der hohe Anteil an 3- bis 4.5-Zimmerwohnungen zeugt davon, dass in den 1945 bis 1960er Jahren insbesondere für diese Zielgruppe gebaut worden ist. Zwar liegt der Anteil junger Bewohnerinnen und Bewohner auch bei den

Wohnbaugenossenschaften bei nahezu einem Viertel (24%). Neben zahlbaren Mieten und den Leistungen der Genossenschaften (B.A.S.S. 2012) erweisen sich die Verbundenheit der Mitglieder mit ihrer Genossenschaft und die hohe Anzahl an vergleichsweise kleinen 3- bis 3.5-Zimmerwohnungen offenbar als ausschlaggebende Faktoren für die heute veränderte Haushaltszusammensetzung in den Genossenschaftswohnungen.

Dies stellt die Wohnbaugenossenschaften vor neue Aufgaben. Strategische Erneuerungsplanungen werden sich in Zukunft somit nicht nur auf die zeitgemässe Familienwohnung ausrichten können. Vielmehr gilt es in einer Langfristbetrachtung auch die Ansprüche und Bedürfnisse ihrer (heutigen) Mitglieder – zum Beispiel nach altersgerechten Wohnungen (Thema Barrierefreiheit, selbstbestimmtes Wohnen im Alter) – wie auch Fragen nach neuen Haushaltsformen (Patchwork Familien, neue Wohnformen, Clusterwohnungen etc.) ins Zentrum zu stellen. Dass dies seitens der Wohnbaugenossenschaften als Aufgabe teils erkannt worden ist, zeigen auch die im Bericht aufgeführten Praxisbeispiele.

Überdurchschnittliche Anteile an älteren oder betagten Menschen finden sich in den „Genossenschaftsquartieren“ Mett, Mühlefeld und Bözingen. Die höchsten Anteile an älteren und vor allem betagten Personen weisen allerdings die Quartiere Zentrum West (hoher Anteil an Kleinwohnungen) sowie das Quartier Vingelz auf; beides sind Quartiere, in denen Genossenschaften unterdurchschnittlich oder gar nicht vertreten sind.

Die Bewohnerschaft in den kleineren Wohnbaugenossenschaften (<100 Whg.) ist im Durchschnitt jünger. Gut 22 Prozent der Bewohnenden sind unter 16 Jahre alt. Bei den mittleren und grossen Wohnbaugenossenschaften macht diese Altersklasse nur 14 Prozent aus (Biel 14.6%). Dies überrascht nicht, denn die kleineren Genossenschaften verfügen über einen überdurchschnittlich grossen Anteil an 4- und 4.5-Zimmerwohnungen, dies bei einer gleichzeitig durchschnittlich leicht höheren Wohnfläche.

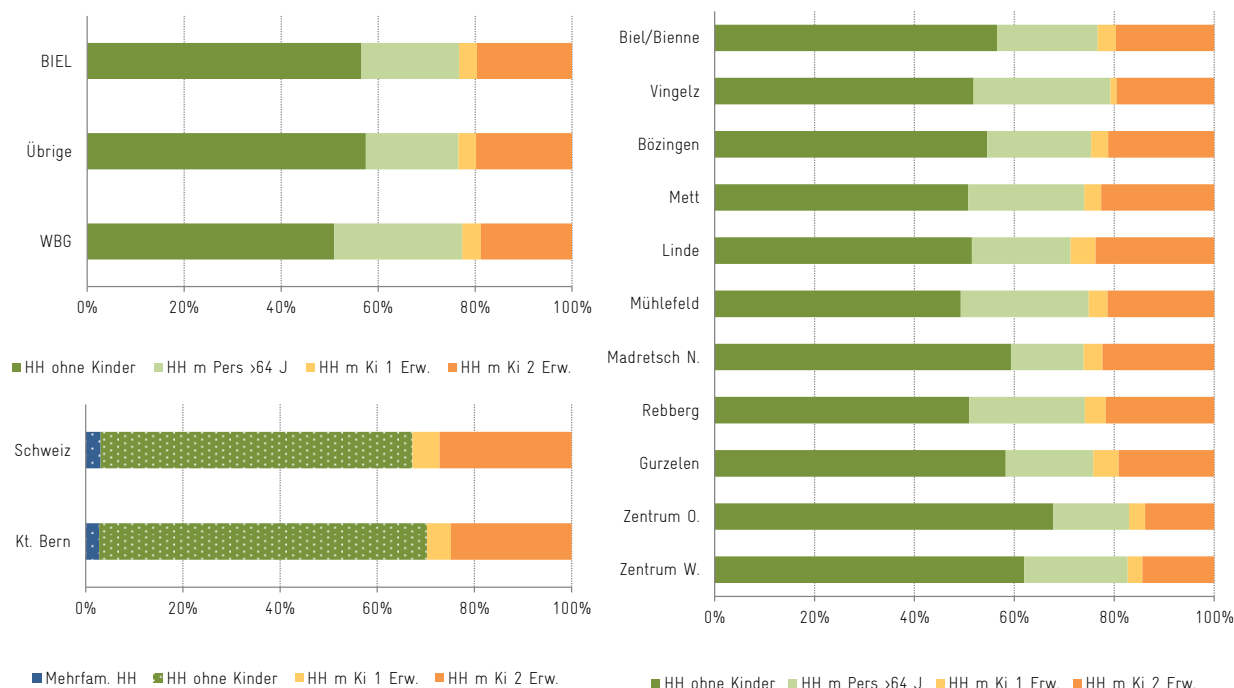
5.2 Haushaltstypen

Ein Blick auf die Haushaltstypen in der Schweiz und im Kanton Bern zeigt, dass sowohl in der Schweiz, wie auch im Kanton Bern die Anzahl der Familienhaushalte mit zwei Erwachsenen (CH: 6%, Kt. BE 5%) bzw. Familienhaushalte mit einem Erwachsenen (CH: 27%, Kt. BE 25%) höher liegt als im Bieler Mittel (K+2Erw: 20%, K+1Erw: 4%).

Ein Vergleich der Wohnbauträger in Biel ergibt zudem, dass in den Wohnbaugenossenschaften Haushalte mit ausschliesslich älteren Personen stärker vertreten sind als im gesamtstädtischen Mittel. Hingegen leben in den Genossenschaftswohnungen nahezu ebenso viele Haushalte mit Kindern (23%) wie in den übrigen Wohnungen (24 %).

Grössere Differenzen ergeben sich bei einer Betrachtung nach den Statistikkreisen. So liegt der Anteil an Haushalten mit Kindern in den Statistikkreisen Zentrum West und Zentrum Ost (jeweils 17%) am tiefsten, im Quartier Linde (28%) liegt er am höchsten.

Abbildung 17 Haushaltstypen der einzelnen Wohnbauträger, im schweizerischen/kantonalen Vergleich und nach Statistikreisen (Quartiere)¹⁹



Quelle: ergänzt um „Schweiz“ und „Kt. Bern“ (inkl. Kat. Mehrfam. HH, ohne HH m. Pers >64J), BfS Strukturerhebung 2012

5.3 Herkunft und Aufenthaltsstatus

Herkunft

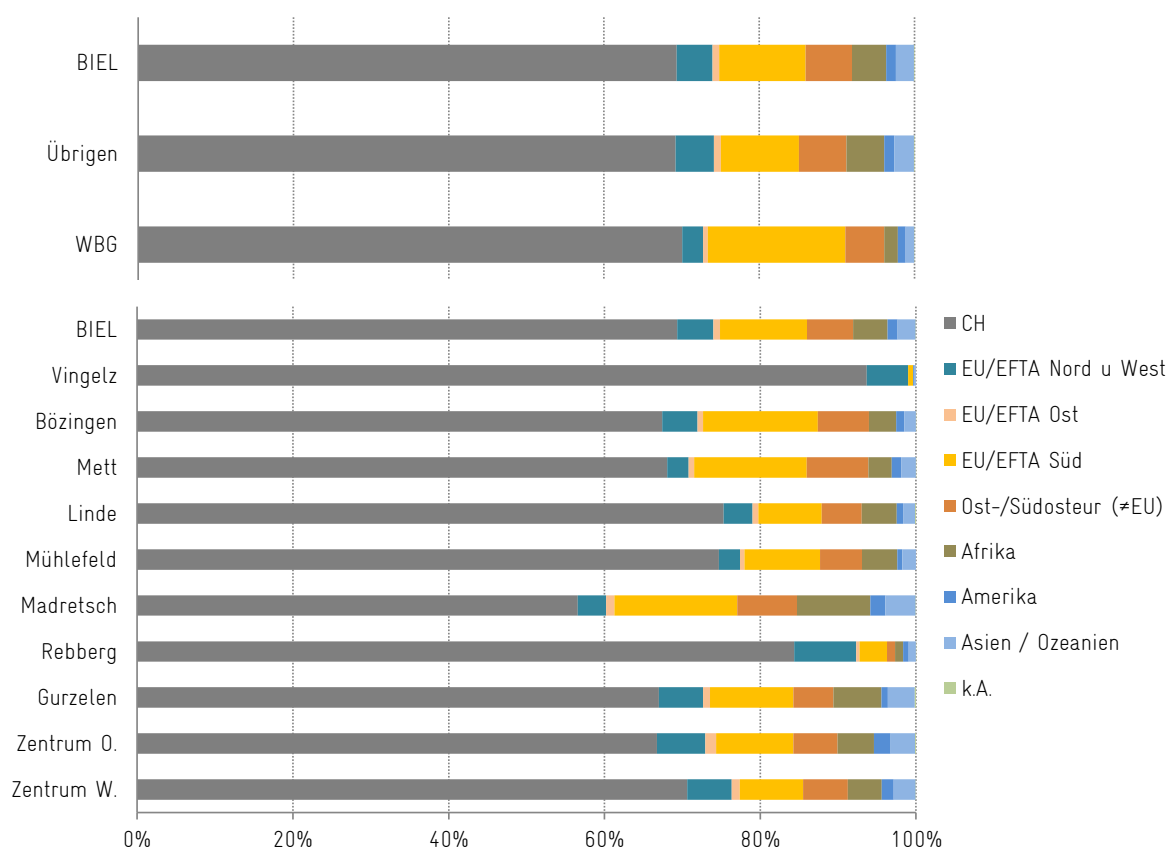
Der Anteil an Schweizerinnen und Schweizern bei den Wohnbaugenossenschaften liegt bei 70 Prozent (vgl. Abb. 18 folgende Seite). Dies entspricht dem Bieler Durchschnitt (69 %). Personen mit ausländischem Pass stammen bei den Wohnbaugenossenschaften zu 18 Prozent aus dem südlichen EU-Raum (Biel 11 %) sowie zu fünf Prozent aus den nicht der EU zugehörigen ost- und südeuropäischen Staaten (Biel 5.9%). Geringer liegen die Anteile bei Personen aus Afrika (WBG 2%, Biel 4%), Asien (WBG 1%, Biel 2%) sowie tendenziell wohlhabenderen Personen aus dem west- und nordeuropäischen EU-Raum (WBG 3%, Biel 5%).²⁰

Besonders hoch ist der Anteil der Bevölkerung mit Schweizer Pass in den Statistikkreisen Rebberg (84%) und Vingelz (94%). Ebenso finden sich dort überdurchschnittlich viele Personen aus dem west- und nordeuropäischen EU Raum. Im Quartier Rebberg macht diese Gruppe die Hälfte aller nicht-Schweizerischen Personen aus. Im Vingelz stammen sogar fünf von sechs Nicht-Schweizern aus Nord- oder Westeuropa.

¹⁹ Aufgrund unterschiedlicher Datengrundlagen weichen die Haushalts-Typen bei der Auswertungen „Schweiz“ und „Kanton Bern“ leicht ab. So werden die für die Stadt Biel ausgewiesenen Haushalte mit Personen >64 als Teil der Kategorie HH ohne Kinder (Schweiz/Kt. Bern) betrachtet. Da nur in 2% aller Bieler Haushalte der Kategorie „>64 Jahre“ mehr als 2 Personen in derselben Wohnung leben, ist zu vermuten, dass der Anteil an Kinderhaushalten bei diesen Haushalten vernachlässigbar klein ausfällt.

²⁰ Tabellen vgl. Anhang

Abbildung 18 Herkunft der Bevölkerung nach Bauträger der Wohnung und statistischen Quartieren



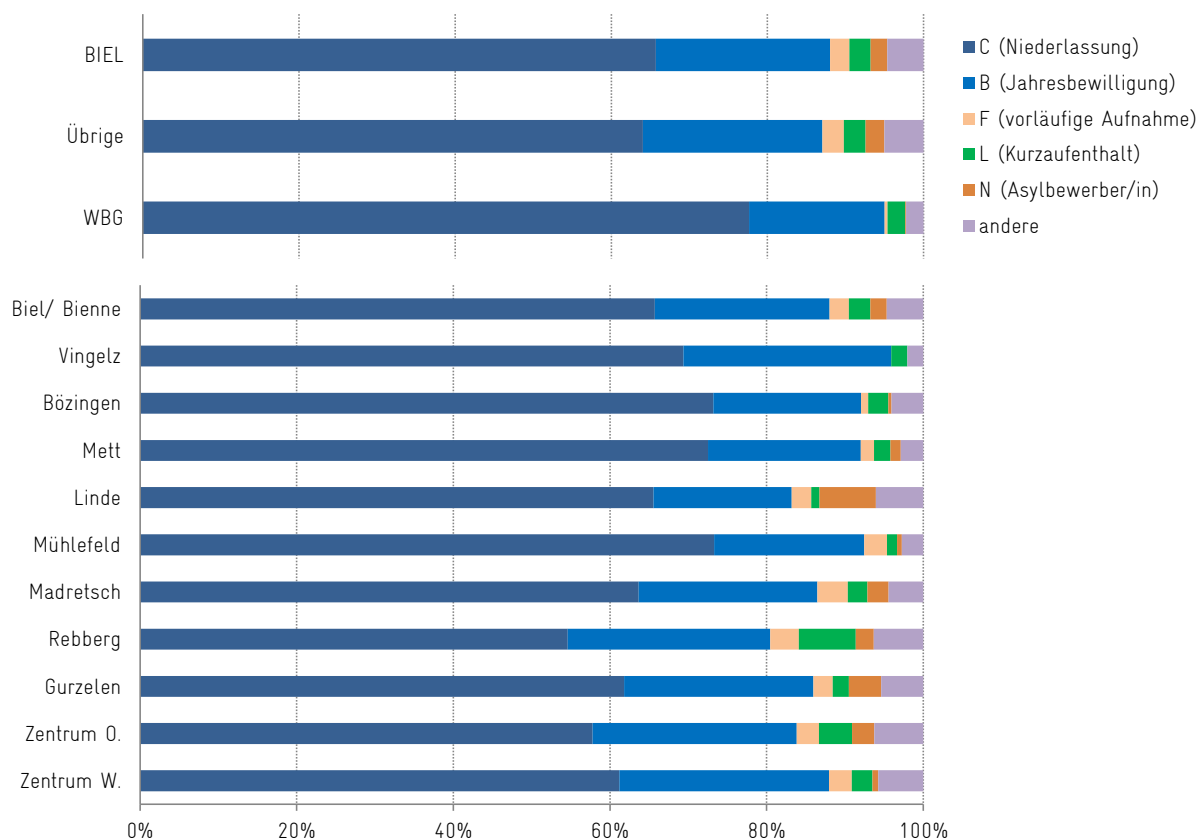
Aufenthaltsstatus

Wird der Aufenthaltsstatus der ausländischen Bevölkerung als Kriterium hinzugezogen, zeigt sich, dass 95% der nicht-schweizerischen Mietenden in Wohnbaugenossenschaften entweder eine Niederlassungsbewilligung (Ausweis C, 78%) oder eine Jahresbewilligung (Ausweis B, 17%) besitzen.

Etwas anders präsentiert sich die Situation bei den ausländischen Personen, die in den „übrigen“ Wohnungen leben. Hier liegt der Anteil Personen mit Niederlassungsbewilligung tiefer (64%), jener mit Jahresbewilligungen höher (23%). Es liegt auf der Hand, dass hier auch eine höhere Fluktuation zu verzeichnen ist. Dies wird durch die Anteile der Personen mit einem kurzen bzw. unsicheren Aufenthaltsstatus noch leicht verstärkt. So machen vorläufig Aufgenommene, Kurzaufenthalterinnen und -aufenthalter sowie Asylbewerbende bei den Wohnbaugenossenschaften einen geringen Anteil (<3%) aus.

Bei den übrigen Wohnungen (7%) liegen diese Anteile höher. Bei den Wohnbaugenossenschaften erklärt sich der tiefe Anteil namentlich aus dem Umstand, dass die Miete einer Genossenschaftswohnung in der Regel den Beitritt zur Genossenschaft voraussetzt. Neben der Zeichnung von Anteilscheinen habe die Mitglieder ihrer Genossenschaft zudem Darlehen zu gewähren. Unabhängig von der Verzinsung, sind namentlich bei jüngeren Baugenossenschaften Einlagen von bis zu mehreren zehntausend Franken zu leisten. Dies übersteigt den Budgetrahmen vieler Familien mit Migrationshintergrund.

Abbildung 19 Niederlassungsstatus von Personen nicht-schweizerischer Nationalität nach Bauträger der Wohnung und statistischen Quartieren



Praxisbeispiel

Schwerpunkte

Generationenwohnen, Machbarkeitsstudie, Quartierverträglichkeit, zyklische Erneuerung

Das Projekt in Kürze

Die Allgemeine Bau- und Wohngensensschaft Biel verfügt über preisgünstige und zugleich historisch als wertvoll eingestufte Liegenschaften (u.a. Wohnungen des Bieler Architekten Eduard Lanz). Allerdings erfüllen viele der Mietwohnungen nicht mehr den notwendigen Minimal-Standard für heutige Familienwohnungen oder zeitgenössische Alterswohnungen. Aus diesem Grund hat die Genossenschaft ihre Praxis der jährlichen Kleinsanier-

ABW – Diversifizierung des zu gleichförmigen Siedlungsbestands

ungen sistiert, um stattdessen eine langfristige Erneuerungsstrategie für ihre Siedlungen zu erarbeiten. Für ihre zwischen 1945 und 1949 erstellten 96 Wohnungen wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt. Diese mit einem Förderbeitrag unterstützte Studie soll aufzeigen, welche Erneuerungsstrategie es ermöglicht, einen breiteren Wohnungsmix wie auch energetische Verbesserung zu ermöglichen und gleichzeitig preiswerte Mietwohnungen anzubieten. Geprüft werden minimale Eingriffe (z.B. Wohnungszusammenlegungen, einfache Grundrissveränderungen), wie auch ergänzende Neubauten oder auch Ersatzneubauten.

Kenndaten Projekt

Kant. Förderbeitrag CHF 26'500
Projektstart Frühling 2011
Wohnungen betroffen 96

Stand nach Projektabschluss

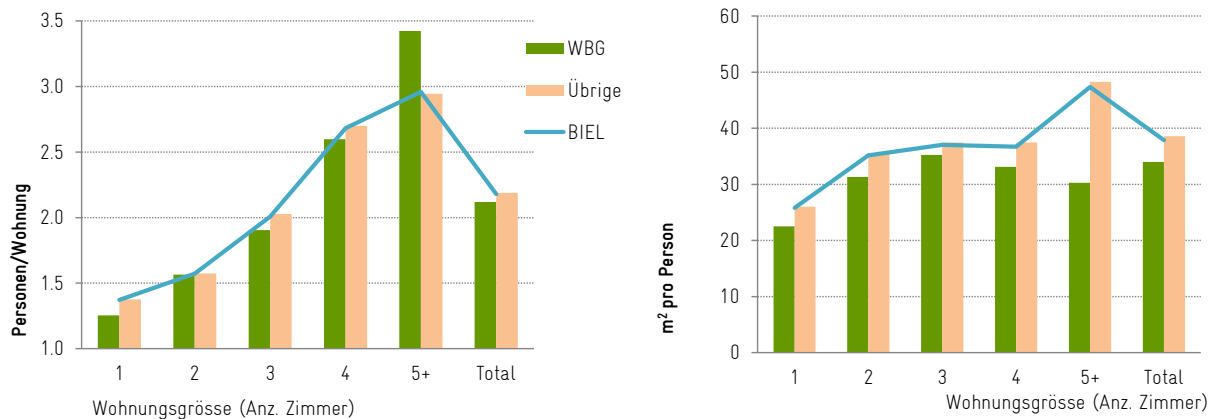
Die Aussagen der Machbarkeitsstudie haben die Genossenschaft bewogen, ein Vorprojekt ausarbeiten zu lassen. Dieses wird die Kosten und Etappierung einer Erneuerung darstellen, die einen breiten Wohnungsmix (Wohnungsgrösse, Alters- und Familienwohnungen) ermöglicht. Dazu sollen Wohnungen saniert, erweitert oder durch Neubauten fürs Alterswohnen ersetzt werden.

6. Wohnungsbelegung und Flächenkonsum

6.1 Wohnungsbelegungen nach Personen

Ein Vergleich nach der Anzahl Personen pro Wohnung und Wohnbauträger macht deutlich, dass Unterschiede vor allem bei den grossen Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern auszumachen sind.

Abbildung 20 Personen pro bewohnte Wohnung (links), Wohnfläche pro Person (rechts) inkl. Tabelle



Personen pro bewohnte Wohnungen nach Träger

	Anz. Zim.	Wohnungen	Personen	Pers.
				pro Whg
WBG	1	76	100	1.3
	2	412	647	1.6
	3	1'921	3'658	1.9
	4	1'155	2'984	2.6
	5+	128	438	3.4
	Total	3'692	7'827	2.1
Übrige	1	1'578	2'166	1.4
	2	3'311	5'211	1.6
	3	7'841	15'930	2.0
	4	5'097	13'794	2.7
	5+	2'687	7'906	2.9
	Total	20'514	45'007	2.2
BIEL	1	1'654	2'266	1.4
	2	3'723	5'858	1.6
	3	9'762	19'588	2.0
	4	6'252	16'778	2.7
	5+	2'815	8'344	3.0
	Insgesamt	Total	24'206	52'834

Wohnfläche pro Person in bewohnten Wohnungen

	Anz. Zim.	Personen	Fläche (m2)	Fläche m2 pro
				Pers.
WBG	1	100	2'251	22.5
	2	647	20'282	31.3
	3	3'658	128'915	35.2
	4	2'984	98'857	33.1
	5+	438	13'260	30.3
	Total	7'827	263'565	33.7
Übrige	1	2'166	56'361	26.0
	2	5'211	185'492	35.6
	3	15'930	596'966	37.5
	4	13'794	517'101	37.5
	5+	7'906	381'904	48.3
	Total	45'007	1'737'824	38.6
Biel	1	2'266	58'612	25.9
	2	5'858	205'774	35.1
	3	19'588	725'881	37.1
	4	16'778	615'958	36.7
	5+	8'344	395'164	47.4
	Insgesamt		52'834	2'001'389

Die Anzahl Personen pro Wohnung liegt bei Genossenschaftswohnungen mit 1 bis 3 Zimmern etwas tiefer als in den Vergleichsobjekten. Bei den Vierzimmerwohnungen und insbesondere den Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern ist die Wohnungsbelegung mit 3.4 Personen pro Wohnungen gegenüber der Belegung in den „übrigen“ Wohnungen (2.9 P/Whg) deutlich höher.

Die für die Ein- bis Dreizimmerwohnungen leicht tiefere Belegung ist zum einen aus der bereits erörterten Altersstruktur in den Wohnbaugenossenschaften zu erklären. Wohnbaugenossenschaften verfügen über einen rund 6% höheren Anteil an älteren bis betagten Mietenden. Tiefere Belegungen resultieren hier unter anderem dadurch, dass Mietende nach einem Todesfall oder gesundheitlich bedingten Wegzügen ihrer Partner alleine in einer Dreizimmerwohnung verbleiben.²¹ Noch massgeblicher als solche Veränderungen tragen aber die Wohnungsgrösse (Wohnfläche) der Bieler Genossenschaftswohnung zur tieferen Belegung bei.

6.2 Wohnungsflächen pro Person

Wohnflächen bei Wohnungen gleicher Zimmerzahl weichen, bedingt durch neue Wohnstandards, heute immer mehr voneinander ab. Dadurch wird es zunehmend problematisch, die Belegung einer Wohnung an der Anzahl Zimmer pro Person festzuschreiben. Im Kontext der Diskussion um Verdichtung gilt es daher vermehrt, ein Augenmerk auf die Ziffer des *Wohnflächenverbrauchs* pro Kopf zu richten (Blumer 2012).

In den letzten Jahrzehnten hat der Wohnflächenverbrauch in absoluten Zahlen wie auch pro Kopf stark zugenommen (Heye et al. 2013, Wenger 2013). In der Schweiz liegt er pro Person bei 45.3m², im Kanton Bern bei 45m².²² Betrachtet man die Stadt Biel, so ergibt sich ein anderes Bild. Im städtischen Mittel beträgt der Wohnflächenverbrauch pro Person nur 37.9m².

Mit 33.7m² nochmals zwölf Prozent tiefer liegt er bei der Genossenschaftswohnungen. Sie weisen in der Stadt Biel den tiefsten Flächenverbrauch pro Person auf. Dies obwohl die Personenbelegung in den Zwei- und Dreizimmerwohnungen der Wohnbaugenossenschaften tiefer ausfällt als in den Referenzobjekten der übrigen Wohnungsanbieter in Biel.

Der Grund für den markant tieferen Wohnflächenverbrauch pro Person gründet darin, dass die Genossenschaftswohnungen im Vergleich zu den übrigen Wohnungen gleicher Zimmerzahl durchschnittlich rund 15 Prozent kleinere Wohnflächen aufweisen. Hinzu kommt die bei den Genossenschaften höhere Belegung bei den Vier- und Fünzimmerwohnungen. Das ganz im Gegensatz zu den Grosswohnungen (5+) der „übrigen“ Wohnungsträger, die mit 48.3m² einen überdurchschnittlich hohen Wohnflächenverbrauch pro Person ausweisen. Dies ist ein Wert der über 50 Prozent höher liegt, als bei den Genossenschaftswohnungen vergleichbarer Grösse.

²¹ U.a. Informationen im Rahmen der Besichtigung mehrere Wohnbaugenossenschaften am 4. Juli 2014 durch die Arbeitsgruppe Gemeinnütziger Wohnungsbau (AGGW), die paritätisch aus Behördenvertretern der Stadt Biel und Delegierten der Wohnbaugenossenschaften Biel zusammengesetzt ist.

²² Vgl. Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS), Mai 2014. Wohnfläche pro Bewohner. Der Systemwechsel von 2000 auf 2012.

Praxisbeispiel- WBG Daheim

Schwerpunkte

Bestandesanalyse, zyklische Erneuerung, strategische Entwicklung

Das Projekt in Kürze

Die WBG Daheim ist die grösste Bieler Genossenschaft. Sie besitzt über 500 Wohnungen. Die Mehrheit davon auf Boden der Stadt Biel. Im Rahmen einer Bestandesanalyse aller ihrer Siedlungen schafft die Verwaltung der WBG Daheim die Grundlage für die langfristige zyklische Erneuerung ihrer Siedlungen.

Im Rahmen eines Förderprojekts untersucht das Bieler Architekturbüro

Bestand erfassen und langfristige Erneuerung planen

Molari und Wick den Zustand und das Potential der bestehenden Siedlungen. Die Zustandsanalyse gibt der Verwaltung die notwendigen Grundlagen, um die in den kommenden 30 Jahren anstehenden Erneuerung ihrer Siedlungen (Sanierung, Erweiterung und Ersatzneubauten) bereits heute vorzubereiten.

Stand nach Projektabschluss

Die Zustandsanalyse ist noch in der Umsetzungsphase. Die ersten Ergebnisse haben die Verwaltung aber bereits dazu veranlasst, eine Machbarkeitsstudie für zwei Neubauprojekte

auf Arealen der Wohnbaugenossenschaft Daheim in Auftrag zu geben. Auch diese Machbarkeitsstudien wurden aufgrund ihres Modellcharakters durch Beiträge des Kantons unterstützt.

Kenndaten Projekt

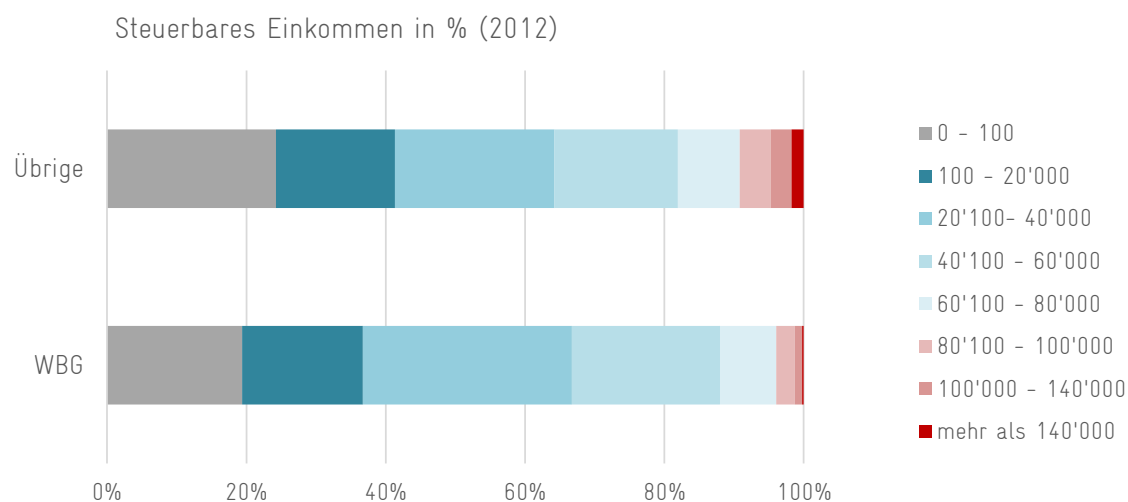
Kant. Förderbeiträge	CHF 20'500
Projektstart	Frühling 2014
Wohnungen betroffen	529

7. Einkommens- und Vermögensverteilung

7.1 Einkommensverteilung

60 Prozent der steuerpflichtigen Bielerinnen und Bieler verfügen über ein steuerbares Einkommen²³ zwischen 20'000 und 60'000 Franken. Mit einem tieferen Einkommen leben 23.5 Prozent, der erfassten Personen, während 17.1 Prozent ein steuerbares Einkommen von über 60'000 Franken pro Person erzielen.

Abbildung 21 Steuerbare Einkommen in Biel nach Wohnbauträger



Der höchste Anteil an Personen ohne steuerbares Einkommen (24.3 %) findet sich in den „übrigen“ Wohnungen. Bei Personen aus Genossenschaftswohnungen liegt dieser Anteil hingegen rund 5 Prozentpunkte tiefer (19.4%). Personen mit einem tiefen steuerbaren Einkommen (CHF 100.– bis 20'000.–) wiederum wohnen gleich oft in Genossenschaftswohnungen (17.3%) wie in den übrigen Wohnungen (17.1%).

Nur vergleichbar wenige Personen in Biel erzielen steuerbare Einkommen über hunderttausend Franken. Insgesamt sind dies in Biel 4.2 Prozent der steuerpflichtigen Personen. Sie verfügen aber über 18.9 Prozent des steuerbaren Einkommens.

Am tiefsten liegt die Quote von Personen mit einem steuerbaren Einkommen über hunderttausend Franken bei Bewohnerinnen und Bewohnern von Genossenschaftswohnungen (1.3%). Mit 4.8 Prozent am höchsten liegt dieser Anteil bei den Personen die in den übrigen Wohnungen leben. Diese Gruppe mit den grössten Nettoeinkommen nennt dabei ein Fünftel der ausgewiesenen Einkommen in der Gruppe der Personen in den übrigen Wohnungen ihr Eigen. Bei den Genossenschaften liegt dieser Anteil tiefer. Hier verfügen die 1.3 Prozent Höchstverdienenden über 5.2 Prozent der in der Gruppe der Genossenschaftsbewohner ausgewiesenen Einkommen.

²³ Als steuerbares Einkommen wird hier das Netto-Einkommen ausgewiesen. Also jenes Einkommen, das sich nach dem Wegfall aller Abzüge ergibt. Während die Genossenschaftswohnungen nur durch Mieterinnen und Mieter bewohnt werden, finden sich in den übrigen Wohnungen auch Eigentümerinnen und Eigentümer. Diese können aber in den Daten nicht separat ausgewiesen werden.

Abbildung 22 Einkommensverteilung natürlicher Personen (Jahr 2012)

Absolute Zahl steuerbares Einkommen	WBG Bewohner/innen		Übrige Wohnungen Bew.		Total Biel/Bienne Biel	
	Anz. Steuerpflichtige	Steuerbares Einkommen	Anz. Steuerpflichtige	Steuerbares Einkommen	Anz. Steuerpflichtige	Steuerbares Einkommen
0 - 100	959	0	6'943	953'500	7'944	953'500
100 - 20'000	857	9'752'700	4'889	54'381'000	5'792	64'615'400
20'100 - 40'000	1'487	45'181'200	6'557	202'816'100	8'091	249'397'900
40'100 - 60'000	1'052	51'441'500	5'069	249'665'300	6'166	303'303'300
60'100 - 80'000	398	27'067'500	2'534	176'381'500	2'943	204'265'900
80'100 - 100'000	132	11'653'700	1'278	114'506'200	1'410	126'159'900
100'000 - 140'000	53	5'994'500	857	100'287'300	917	107'146'100
mehr als 140'000	11	2'015'300	501	111'535'600	512	113'550'900
Total alle Bew.	4'949	153'106'400	28'628	1'010'526'500	33'775	1'169'392'900
Ø pro Bew.	30'937		35'299		34'623	

Anteile steuerbares Einkommen	WBG Bewohner/innen		Übrige Wohnungen Bew.		Total Biel/Bienne Biel	
	WBG	eink	Übrige	Steuerbares Einkommen	Biel/Bienne	Steuerbares Einkommen
0 - 100	19.4%	0.0%	24.3%	0.1%	23.5%	0.1%
100 - 20'000	17.3%	6.4%	17.1%	5.4%	17.1%	5.5%
20'100 - 40'000	30.0%	29.5%	22.9%	20.1%	24.0%	21.3%
40'100 - 60'000	21.3%	33.6%	17.7%	24.7%	18.3%	25.9%
60'100 - 80'000	8.0%	17.7%	8.9%	17.5%	8.7%	17.5%
80'100 - 100'000	2.7%	7.6%	4.5%	11.3%	4.2%	10.8%
100'000 - 140'000	1.1%	3.9%	3.0%	9.9%	2.7%	9.2%
mehr als 140'000	0.2%	1.3%	1.8%	11.0%	1.5%	9.7%
Total	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Daten: natürliche Personen; ca. 400 Steuerpflichtige nicht zugeordnet und ohne Bewohner städt. Liegenschaften

Quelle: Steuerverwaltung des Kantons Bern, Statistik und Controllinge.

Werden die Anteile nach Wohnbauträger und Einkommensklasse betrachtet, so finden sich bei den Bieler Genossenschaften die beiden grössten Gruppen in den Einkommensklassen von 20'000 bis 40'000 und 40'100 bis 60'000 Franken. Gemeinsam machen die in diese Klasse fallenden Personen gut die Hälfte aller steuerpflichtigen Mieterinnen und Mieter aus. Sie verfügen dabei über fast zwei Drittel des steuerbaren Einkommens das durch Mieterinnen und Mieter in Genossenschaftswohnungen ausgewiesen wird.

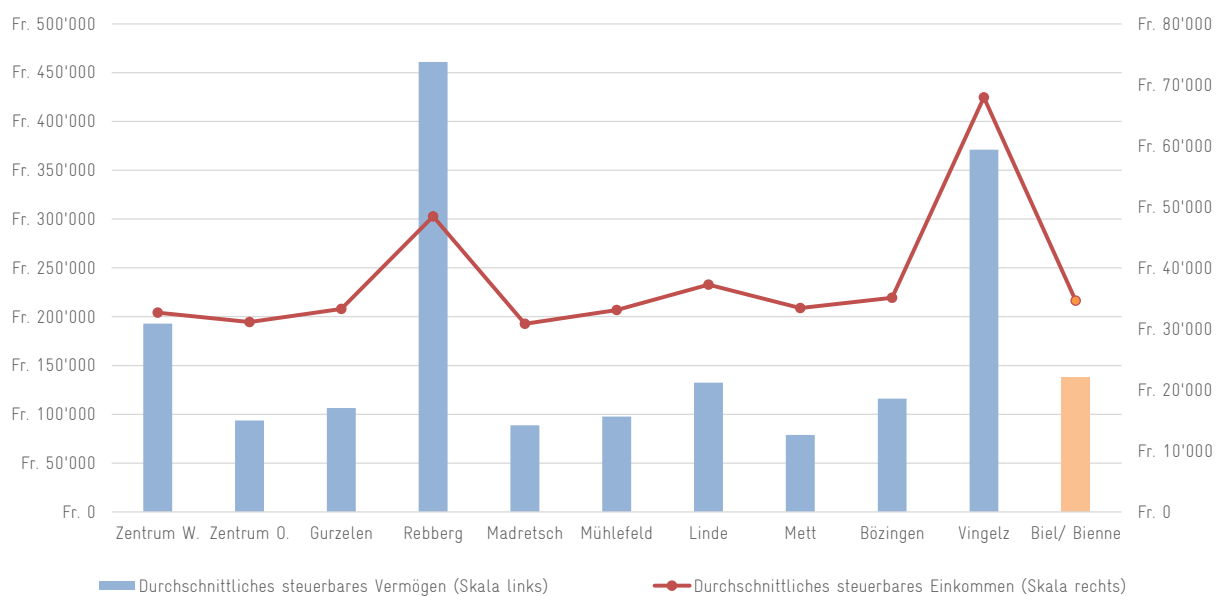
Vergleicht man die in den Genossenschaftswohnungen und den übrigen Wohnungen im Durchschnitt ausgewiesenen Einkommen, so ergeben sich keine frappanten Differenzen. Bei den übrigen Wohnungen liegt das durchschnittliche Einkommen pro Bewohner bei 35'229 Franken, während das durchschnittliche steuerbare Einkommen von Mietenden in Genossenschaften 30'937 Franken beträgt. Die Differenz zwischen dem durchschnittlichen Einkommen von Personen in den übrigen Wohnungen und den Bewohnerinnen und Bewohnern der Genossenschaftswohnungen beträgt 12.2 Prozent. Ausschlaggebend für die Höhe dieser Differenz ist die vergleichsweise kleine Gruppe jener Personen die ein Einkommen von über CHF 140'000 ausweisen.

Werden die Personen aus der Klasse der höchsten Einkommen (bei übrige Whg. N 501, 1.8%; bei WBG N 11, 0.2%) weggelassen, die insbesondere bei den Bewohnern in den übrigen Wohnungen einen ungleich höheren Anteil am Gesamteinkommen ihrer Gruppe ausmachen (übrige 11%, WBG 1.3%), so verändern sich die Durchschnittswerte wie auch die Differenz zwischen den Gruppen nochmals: Bei Personen in Wohnbaugenossenschaften liegt das durchschnittliche Einkommen dann leicht tiefer bei 30'598 Franken. Bei den Bewohnenden der übrigen Wohnungen jedoch deutlich tiefer bei 31'962 Franken. Die Differenz zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern der Genos-

senschaftswohnungen und jenen der übrigen Wohnungen beträgt 4.3 Prozent bzw. drei Mal weniger. Somit wird deutlich, dass das grosse Mehr der Bewohnerinnen und Bewohner in den übrigen Wohnungen und jenen in den Genossenschaftswohnungen im Mittel ein ähnlich hohes steuerbares Netto-Einkommen ausweist.²⁴

Ebenfalls das Bild einer mehrheitlich gleichmässigen Verteilung in Biel zeigt der räumliche Vergleich. Wird das durchschnittliche steuerbare Einkommen pro Quartier betrachtet, so zeigt sich, dass mit Ausnahme der Quartiere Vingelz (CHF 67'932.–) und Rebberg (CHF 48'443.–) dieses bei den restlichen Quartieren um den Bieler Durchschnitt von rund 34'000 Franken liegt.²⁵

Abbildung 23 Einkommens- und Vermögensverteilung natürlicher Personen nach statistischen Quartieren (Jahr 2012)



7.2 Vermögensverteilung

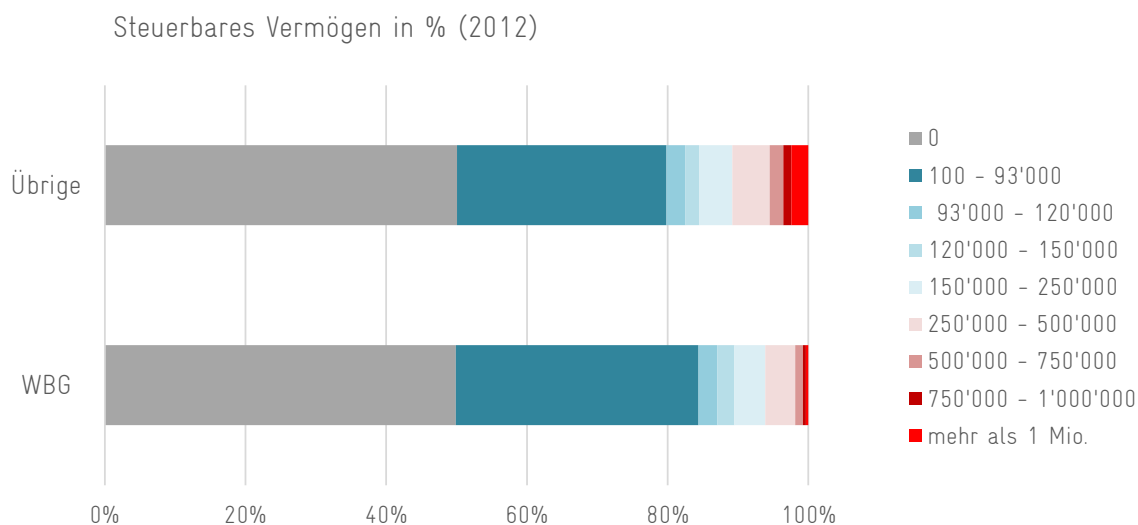
Bei der Verteilung des steuerbaren Einkommens bei Bewohnerinnen und Bewohnern der verschiedenen Wohnbauträger, ergibt sich ein vergleichbares Bild wie bei der Verteilung der steuerbaren Einkommen. Wie jedoch bereits die nach Quartieren ausgewiesene Vermögensverteilung vermuten lässt, fallen die Spannweiten bei den Vermögensdifferenzen höher aus.

Die Hälfte aller steuerberechtigten Personen in Biel (50.1%) besitzt kein steuerbares Vermögen. Die Differenzen in dieser Kategorie der Personen ohne Vermögen sind zwischen den untersuchten Bauträgern geringfügig.

²⁴ Angesichts der vielfältigen Abzugsmöglichkeiten im Bereich Eigentum, , die Eidgenössische Steuerverwaltung spricht in ihrem Bericht „Eigenmietwertbesteuerung“ vom 19.5.2014 von bis zu einer Milliarde Franken Steuererleichterungen in der Schweiz im Bereich Wohneigentum, ist allerdings davon auszugehen, dass bei einem Vergleich der Bruttoeinkommen (wie auch der Bruttovermögen) die Differenz zwischen Personen die in den Genossenschaftswohnungen zur Miete wohnen und Personen in den übrigen Wohnungen (aufgrund der Eigentumsquote) höher ausfallen würde.

²⁵ Vgl. Tabelle im Anhang

Abbildung 24 Steuerbare Vermögen in Biel nach Wohnbauträger



Steuerbare Vermögen zwischen hundert und 93'000 Franken weisen 34.5 Prozent der Personen in Genossenschaftswohnungen aus und 29.7 Prozent in den übrigen Wohnungen. Vermögen von knapp hunderttausend bis zu einer halben Million Franken wiederum finden sich bei 13.6 Prozent der Personen aus Genossenschaften und 14.6 Prozent in den übrigen Wohnungen.

Abbildung 25 Vermögensverteilung natürlicher Personen (Jahr 2011)

absolute Zahl steuerbares Vermögen	WBG Bewohner/innen		Übrige Wohnungen Bew.		Total Biel/Bienne Biel	
	Anz. Steuer-pflichtige	Steuerbares Vermögen	Anz. Steuer-pflichtige	Steuerbares Vermögen	Anz. Steuer-pflichtige	Steuerbares Vermögen
0	2'469	0	14'338	0	16'912	0
100 - 93'000	1'708	52'861'000	8'515	236'836'000	10'294	291'546'000
93'000 - 120'000	131	13'827'000	762	81'186'000	903	96'189'000
120'000 - 150'000	120	16'281'000	573	77'751'000	693	94'032'000
150'000 - 250'000	218	42'517'000	1'351	264'290'000	1'581	310'914'000
250'000 - 500'000	210	71'775'000	1'512	532'929'000	1'722	604'704'000
500'000 - 750'000	55	33'134'000	564	343'964'000	619	377'098'000
750'000 - 1'000'000	20	17'033'000	320	275'552'000	340	292'585'000
mehr als 1 Mio.	18	25'317'000	693	2'552'118'000	711	2'577'435'000
Total alle Bew.	4'949	272'745'000	28'628	4'364'626'000	33'775	4'644'503'000
Ø pro Bew.	55'111		152'460		137'513	
Ø pro Bew. (<1 Mio. V.)	50'178		64'883		62'517	

Anteile steuerbares Vermögen	WBG Bewohner/innen		Übrige Wohnungen Bew.		Total Biel/Bienne Biel	
	WBG	Steuerbares Vermögen	Übrige	Steuerbares Vermögen	Biel/Bienne	Steuerbares Vermögen
0	49.9%	0.0%	50.1%	0.0%	50.1%	0.0%
100 - 93'000	34.5%	19.4%	29.7%	5.4%	30.5%	6.3%
93'000 - 120'000	2.6%	5.1%	2.7%	1.9%	2.7%	2.1%
120'000 - 150'000	2.4%	6.0%	2.0%	1.8%	2.1%	2.0%
150'000 - 250'000	4.4%	15.6%	4.7%	6.1%	4.7%	6.7%
250'000 - 500'000	4.2%	26.3%	5.3%	12.2%	5.1%	13.0%
500'000 - 750'000	1.1%	12.1%	2.0%	7.9%	1.8%	8.1%
750'000 - 1'000'000	0.4%	6.2%	1.1%	6.3%	1.0%	6.3%
mehr als 1 Mio.	0.4%	9.3%	2.4%	58.5%	2.1%	55.5%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Steuerdaten: natürliche Personen; ca. 400 Steuerpflichtige nicht zugeordnet und ohne Bewohner städt. Liegenschaften

Quelle: Steuerverwaltung des Kantons Bern, Statistik und Controlling.

Insgesamt 18 Genossenschaftsbewohner (0.4%) versteuern mehr als eine Million Franken (Ø 1.4 Mio.). Mit 693 Personen (2.4 %) fallen bei den übrigen Wohnungen Anzahl und Anteil an Personen in dieser Vermögensklasse höher aus. Um ein Vielfaches grösser ist vor allem deren Vermögensanteil. So verfügen diese 2.4 Prozent über 58.5 Prozent des gesamten steuerbaren Vermögens der Bewohner übriger Wohnungen. Ein Vermögen das auch räumlich betrachtet ungleich über die Stadt Biel verteilt ist. So finden sich die Vermögens-Peaks in den Quartieren Rebberg (dreimal so hohe steuerbare Vermögen pro Person wie im gesamtstädtischen Mittel) und Vingelz (gut doppelt so hohe Vermögen pro Person).

In der Vermögensverteilung ergeben sich auf den ersten Blick klarere Differenzen als bei den steuerbaren Einkommen: So liegt das durchschnittliche Vermögen pro Bewohner und Bewohnerin bei den Genossenschaften bei CHF 55'111 Franken, hingegen fast hunderttausend Franken darüber liegt das durchschnittliche steuerbare Vermögen der Personen in den übrigen Wohnungen (CHF 152'460).

Werden bei den übrigen Wohnungen aber jene 2.4 Prozent weggezählt, die über 59 Prozent des steuerbaren Vermögens aller Personen in den übrigen Wohnungen verfügen, so relativiert sich die Differenz der Durchschnittsvermögen. Pro Person in den übrigen Wohnungen ergibt sich dann noch ein durchschnittliches steuerliches Vermögen von 64'883 Franken.

8. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Die Zusammenfassung stellt die wichtigsten Resultate in Kürze dar. Die Schlussfolgerungen (in den grau hinterlegten Kästen) stellen diese Resultate in einen übergeordneten Zusammenhang oder verweisen auf weiterführende Fragen.

Ziel und Datengrundlage

Die repräsentative Studie erlaubt Aussagen zur Entwicklung und zum Zustand des Wohnungsbestandes und zur Bevölkerungsstruktur (einschliesslich der Vermögens- und Einkommensverhältnisse) der Stadt Biel sowie der Bieler Wohnbaugenossenschaften. Sie bildet eine Grundlage für das Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2014-2018 (Bereitstellung eines ausgewogenen Wohnungsangebots) und damit auch für die Formulierung einer Strategie zur Weiterentwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Biel. Sie ist ferner Grundlage für eine Folgenabschätzung, der langfristig anzugehenden Erneuerung und Erweiterung des Bieler Wohnungsbestandes, insbesondere jener Baugenossenschaftsliegenschaften, die sich auf Baurechtsgrundstücken der Stadt Biel befinden.

Die Auswertungen basieren auf den Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR-Daten, Stand 2013). Der Wohnungsbestand auf dem Gebiet der Stadt Biel liegt bei 29'881 Wohnungen. Davon werden 4'471 Wohnungen durch 31 Bau- und Wohnbaugenossenschaften vermietet. Weitere 160 Wohnungen stehen im Eigentum der Stadt Biel und werden durch diese verwaltet. Die restlichen 25'250, so genannt *übrige Wohnungen* umfassen Miet- als auch Eigentumswohnungen. Leider lassen die GWR-Daten eine Differenzierung der Eigentümerkategorien (Private, Institutionelle) wie auch nach der Nutzungsart (selbst bewohntes oder vermietetes Eigentum) nicht zu.

Die Auswertungen nach Haushalten oder Personen basieren ebenfalls auf den GWR-Daten. Das Total bezieht sich hier allerdings nicht auf alle Wohnungen (N 29'881) sondern nur auf die sogenannte „bewohnten“ 24'277 Wohnungen (WBG 3'692 Whg., Städt. 123 Whg., Übrige 20'514 Whg.). Diese Differenz resultiert aus der Unvollständigkeit der derzeit verfügbaren GWR-Daten in Biel. So kann anhand dieser Daten jeder fünften Wohnung in Biel kein Haushalt zugewiesen werden. Diese Zuweisungslücke erweist sich glücklicherweise aber als zufällig verteilt und schmälert die Repräsentativität der vorliegenden Studie somit nicht.

Die Studie liefert erstmals einen repräsentativen und statistisch fundierten Überblick über die Bevölkerungszusammensetzung und die Wohnraumangebot in der Stadt Biel und bei den Wohnbaugenossenschaften in Biel. Erhebungen über die Bevölkerungsstruktur liegen auch für andere Schweizer Städte vor. Selten kombinieren diese Untersuchungen aber die Einwohnerdaten mit den Daten des Gebäude- und Wohnungsregisters und des Steuerregisters sowie deren geographische Verteilung im Stadtraum. Die vorliegende Studie gibt deshalb einen vergleichsweise breiten Einblick in die Entwicklungszusammenhänge.

Die Daten wurden in enger Zusammenarbeit mit den Wohnbaugenossenschaften und den Behörden aus mehreren Quellen zusammengezogen. Dabei hat sich gezeigt, dass die GWR-Daten Lücken im Ausmass von bis zu 20% aufweisen. Biel steht dem Vernehmen nach mit diesem Problem nicht alleine da. Trotzdem hat die rasche Aufarbeitung des Gebäude- und Wohnungsregisters hohe Priorität drohen solche Ungenauigkeiten doch langfristig die Glaubwürdigkeit amtlicher Register zu schmälern. Die Stadt Biel hat deshalb bereits Schritte für die Neuaufnahme aller Registerdaten in die Wege geleitet.

Räumliche Verteilung des Wohnungsbaus in Biel

Die Studie orientiert sich an den seit 2014 neu eingeführten Statistik-Kreisen. Das Mehr der genossenschaftlichen Wohnungen liegt in den vier Quartieren Mett, Linde, Bözingen und Mühlefeld. Etliche Wohnungen finden sich zudem in den Quartieren Madretsch, Gurzelen und Mühlefeld. Wenig gemeinnützige Wohnungen gibt es in den Quartieren Zentrum West und Zentrum Ost und gar keine Genossenschaftswohnungen im Quartier Vingelz.

Die Siedlungen der Bieler Wohnbaugenossenschaften sind räumlich sehr ungleich verteilt. Da die neu gezogenen statistischen Quartiereinheiten wiederum vergleichsweise gross sind bzw. bei der Revision der Quartiereinteilung keine zusätzlichen, kleinere Einheiten geschaffen worden sind, erlaubt dies bedauerlicherweise keine detaillierten Aussagen, gerade auch bei den Quartieren mit einem hohen oder mittleren Anteil an Genossenschaftswohnungen.

Wohnungsbelegung – dichte Belegung grosser Wohnungen

41 Prozent aller Wohnungen in Biel verfügen über 3 bis 3.5 Zimmer, 25 Prozent über 4 bis 4.5 und elf Prozent der Wohnungen haben fünf oder mehr Zimmer. Anders verhält es sich bei den 4'471 Genossenschaftswohnungen. Hier machen Wohnungen mit 3 bis 3.5 Zimmern mehr als die Hälfte aus (53 %); ebenfalls höher als im gesamtstädtischen Mittel liegt der Schnitt bei den 4 bis 4.5 Zimmerwohnungen (30 %). Nur gerade drei Prozent der Genossenschaftswohnungen haben fünf oder mehr Zimmer.

Die *Bruttowohnfläche pro Wohnung* liegt in der Schweiz im Schnitt bei 99 m², in der Stadt Biel bei 81 m². Nochmals tiefere Werte finden sich bei den Bieler Genossenschaftswohnungen (71 m²). Die Genossenschaftswohnungen liegen in allen Wohnungsgrössenkategorien (nach Anz. Zimmer) unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die höchsten Differenzen ergeben sich bei Wohnungen mit vier und mehr Zimmern: Genossenschaftswohnungen mit vier Zimmern sind im Schnitt 16 m² (19 %) kleiner, solche mit 5 oder mehr Zimmern 38 m² (37 %) kleiner als die übrigen Wohnungen.

Die *Anzahl Personen pro Wohnung* liegt bei Genossenschaftswohnungen mit 1 bis 3 Zimmern etwas tiefer (WBG 1.3 bis 1.9 Pers./Whg; Übrige 1.4 bis 2.0 Pers./Whg.), bei Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern deutlich höher gegenüber den Wohnungen der übrigen Wohnbauträger (WBG 2.6 bis 3.4 Pers./Whg; Übrige 2.7 bis 2.9 Pers./Whg.).

Die Wohnungen der Genossenschaften sind durchschnittlich kleiner und dichter belegt, auch wenn hinsichtlich der Anzahl Zimmer bei den kleineren Wohnungen (≤ 3 Zimmer) die Anzahl Personen leicht tiefer ausfällt – was u.a. auf die in Genossenschaften durchschnittlich höhere Anzahl an älteren Bewohnerinnen und Bewohner sowie die vergleichsweise kleineren Wohnungsgrundrisse zurück zu führen ist. Die grösseren Wohnungen (≥ 4 Zimmer) werden hingegen überdurchschnittlich oft durch Mehrpersonenhaushalte bzw. Familien belegt. Auch für Biel kann davon ausgegangen werden, dass – wie in allen grösseren Städten der Schweiz – die von der Mehrheit der Wohnbaugenossenschaften bei der Erstvermietung praktizierten Vermietungsrichtlinien und Belegungsvorgaben zur dichteren Belegung von Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern beitragen.

Wohnflächenverbrauch – tiefste Anteile bei den Wohnbaugenossenschaften

Bei Wohnungen gleicher Zimmerzahl weichen heute aufgrund neuer, unterschiedlicher Wohnstandards die Wohnflächen zunehmend voneinander ab. Ein geeigneterer Indikator ist deshalb die Kennziffer des Wohnflächenverbrauchs: Wird die *Wohnfläche pro Person* nach Wohnbauträger betrachtet, so ändert sich das Bild noch einmal. Im städtischen Mittel liegt diese bei 37.9 m². Tiefer liegt die beanspruchte Wohnfläche bei den Wohnbaugenossenschaften (33.7 m²). Diese weisen gegenüber dem städtischen Mittel in allen Wohnungskategorien einen tieferen Flächenverbrauch pro Person aus – und dies trotz geringerer Belegung ihrer 1 bis 3 Zimmerwohnungen. Der grösste Wohnflächenkonsum pro Person findet sich in den grossen Wohnungen (5+ Zimmer) der übrigen Wohnbauträger: hier beansprucht eine Person im Durchschnitt 48.3 m² (WBG: 30.3 m²).

Die Wohnflächenentwicklung der Wohnbauträger hat sich über die untersuchten Zeitperioden angeglichen. Trotzdem sind Genossenschaftswohnungen neueren Datums heute immer noch kleiner als vergleichbare Neubauwohnungen. Limitiert wird die Grösse heute massgeblich durch die Anlagekostenlimiten des Bundes. Die Limiten geben vor, wieviel eine Wohnung (inkl. Land) maximal kosten darf, damit Wohnbaugenossenschaften auf die Finanzhilfen des Bundes (z.B. Fonds de Roulement) zählen können. D.h. kleinere Wohnungen und Wohnungen in einfachem Standard werden durch die Wohnbaugenossenschaften teils aus Überzeugung, insbesondere aber aus Kostengründen derart konzipiert. Die Anlagekostenlimiten erweisen sich somit als wichtiges Steuerungsinstrument. Nicht zuletzt deswegen erstellen Genossenschaften bei derselben Bruttogeschossfläche heute Wohnraum für mehr Personen, als dies bei privaten oder institutionellen Wohnbauträger in der Regel der Fall ist.

Sanierungsaktivitäten – Wohnbaugenossenschaften investieren überdurchschnittlich

74 Prozent aller Wohnungen in Biel sind vor 1971 gebaut worden. Diese Wohnungen sollten, bei einem Erneuerungszyklus von 30-35 Jahren, bereits eine oder mehrere grundlegende Renovationen durchlaufen haben.

Eine hohe Sanierungstätigkeit kann bei den Genossenschaften ausgemacht werden. Insgesamt 72 Prozent aller Genossenschaftswohnungen sind bereits mindestens einmal renoviert worden. Die übrigen Wohnungen verzeichnen einen Sanierungsanteil von 54 Prozent. Diese gegenüber den Genossenschaftswohnungen tiefere Quote lässt sich (teilweise) durch die grössere Anzahl an neueren Wohnungen (nach 1980 erstellt) erklären. Diese Wohnungen haben das Alter für eine erste grundlegenden Renovation noch nicht erreicht haben oder stehen erst kurz davor.

Die GWR-Daten zeigen, dass die Bieler Wohnbaugenossenschaften sich grösstenteils an den für Wohngebäude empfehlenswerten Sanierungsrythmus von 30 bis 35 Jahren halten (1. Erneuerungszyklus nach ca. 30-35 Jahren, 2. Erneuerungszyklus nach 60-70 Jahren). Auch im Vergleich mit den *übrigen Liegenschaften* erweisen sich die Wohnbaugenossenschaften als jene Bauträger, die am häufigsten entlang der geforderten Sanierungszyklen in den Bestand investieren. Nicht die Fortsetzung der vorbildlichen Sanierungstätigkeit, sondern das rechtzeitige Aufgeben derselben (zugunsten der Projektierung von Ersatzneubauten) wird die grosse Herausforderung für die Wohnbaugenossenschaften darstellen, denn hier geht es um einen eigentlichen Paradigmawechsel.

Neubauwohnungen – generelle Abnahme, aber Stagnation bei den Wohnbaugenossenschaften
Rund Dreiviertel aller Wohnungen in Biel sind gut 40 Jahre alt (d.h. vor 1971 erstellt). Nur gerade jede vierte Wohnung stammt aus den letzten vier Jahrzehnten, während in der Schweiz im Schnitt fast jede zweite Wohnung (46 %) in dieser Zeitperiode erstellt worden ist.

Bei den Genossenschaften gibt es eine sehr ungleiche Verteilung über die Bauperioden. Rund 80% der Genossenschaftswohnungen wurden innerhalb von 25 Jahren in den Jahren 1946 bis 1970 gebaut. Seit 1971 sind – in fast doppelt so langer Zeit – nur noch gerade 469 weitere Genossenschaftswohnungen (11 %) hinzugekommen.

In den 1970er Jahren hat Biel den Peak des Wohnungsbooms generell überschritten. So liegt auch in der Kategorie „Übrige“ die Anzahl neuerstellter Wohnungen seit 1971 Jahren tiefer als im Gesamtschweizerischen Mittel. Ein Rückgang der wohl mit durch die Krise in der Uhrenindustrie verursacht wurde.

Der Wohnungsbau bei den übrigen Wohnungen hat sich derzeit bei durchschnittlich 1'700 Wohnungen pro Jahrzehnt eingependelt. Anders verhält es sich bei den Genossenschaften. Diese weisen seit 1971 einen sukzessiven Rückgang an Neubauwohnungen aus. Diese ungleiche Entwicklung erklärt den sinkenden Anteil genossenschaftlicher Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand in Biel. Galt Biel einst mit einem Anteil von über 20 Prozent als Hochburg des genossenschaftlichen Wohnungsbaus, und lag damit sogar noch vor der Stadt Zürich, so beträgt der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen in Biel heute noch 15 Prozent (Zürich heute ca. 25 %).

Die Bieler Wohnbaugenossenschaften haben sich in den letzten 40 Jahren namentlich auf die Bewirtschaftung und den Unterhalt ihres Wohnungsbestandes konzentriert. Namhafte Summen wurden in die Sanierung der Wohnungen investiert, was am überdurchschnittlich hohen Anteil sanierter Wohnungen in den GWR-Daten ablesen lässt. Zwar erfuhren die Wohnungen durch die Sanierungen strukturell (z.B. durch Wohnungszusammenlegungen) zwar kaum Veränderungen, sie sind gemäss den Geschäftsberichten in der Mehrheit aber zeitgemäss ausgestattet, etwa mit modernen Küchen und Bädern. Vor dem Hintergrund dieser zu einem Grossteil noch nicht amortisierten Investitionen sind Ersatzneubauten oder mit Abbrüchen verbundene Erweiterungsbauten bei vielen gemeinnützigen Siedlungen noch nicht sinnvoll. Diese Situation verschafft den Wohnbaugenossenschaften Spielraum, um die anstehenden, grundsätzlichen Erneuerungsphase, zu planen; zugleich heisst es für die Wohnbaugenossenschaften mit weiteren grundlegenden Investitionen zuzuwarten, bis sie ihre mittel- bis langfristigen Entwicklungsperspektiven geklärt haben.

Haushalte – Alterswohnen als neues Segment des genossenschaftlichen Wohnungsbaus

In Biel ist gut ein Viertel der Bevölkerung jünger als 25 Jahre. Über die Hälfte ist 25 bis 64 Jahre alt. Etwas weniger als ein Fünftel sind Personen die altershalben mehrheitlich aus dem Erwerbsleben ausgeschieden sind. Die Genossenschaften erweisen sich heute somit als wichtige Anbieter von Wohnungen für ältere Personen. 24 Prozent ihrer Mieterinnen und Mieter fallen in die Alterskategorie ≥ 65 Jahre. Das sind gut sechs Prozent mehr als im gesamtstädtischen Durchschnitt.

Die heutige Ausgangslage stellt Wohnbaugenossenschaften vor neue Aufgaben. Sie sind damit konfrontiert ihre Leitbilder an die aktuellen Anliegen ihrer Genossenschafter anzupassen. Strategische Erneuerungsplanungen werden in Zukunft nicht mehr primär nur das Familienwohnen, sondern auch das zeitgenössischen Alterswohnen oder den Umgang mit neuen Wohnformen vertieft behandeln müssen. Wie die Praxisbeispiele im Bericht zeigen, haben mehrere Bieler Genossenschaften diese neue Herausforderung erkannt.

Einkommens -und Vermögensverhältnisse in Biel – geringe Differenzen in 95 % der Fälle

In Biel beträgt das durchschnittliche steuerbare Einkommen, also das netto verbleibende Einkommen nach Wegfall aller Abzüge, 34'623 Franken. Unter dem gesamtstädtischen Mittel liegt das Einkommen bei den Genossenschaften (CHF 30'937). Höher ist es bei Personen in den übrigen Wohnungen (CHF 35'299). Wird die kleine Gruppe der Höchsteinkommen weggelassen, so relativieren sich die Differenzen zwischen den Personen in Wohnbaugenossenschaften und solchen in den übrigen Wohnungen. Letztere verfügen dann über ein durchschnittlich steuerbares Einkommen von 31'962 Franken was rund fünf Prozent über jenem der Genossenschaftsbewohnerinnen und -bewohner (CHF 30'598) liegt.

Personen ohne steuerbares Einkommen finden sich am häufigsten in den „übrigen“ Wohnungen (24.3 %) und am seltensten in den Genossenschaftswohnungen (19.4 %). Gerade umgekehrt ist das Bild bei den hohen Einkommen (CHF \geq 100'000). Total 4.8 Prozent der Personen in den übrigen Wohnungen fallen in diese Einkommenskategorie. Bei den Genossenschaftswohnungen liegt dieser Anteil bei 1.3 Prozent.

Anders gestaltet sich die Verteilung des steuerbaren Vermögens, also des netto verbleibenden Vermögens nach Wegfall aller Abzüge. Räumlich betrachtet ist das steuerbare Vermögen sehr ungleich auf die Bieler Quartiere verteilt. Während zwar auch bei den steuerbaren Einkommen Differenzen nach Quartier auszumachen sind, ergeben sich bei der Verteilung der Vermögen zwei eindeutige Peaks. Diese liegen in den Quartieren Vingelz (doppelt so hohe Vermögen pro Person) und Rebberg (dreimal so hohe Vermögen).

Insgesamt weist die Hälfte (50.1 %) der steuerpflichtigen Bielerinnen und Bieler kein steuerbares Vermögen aus. Andererseits versteuern 2.1 Prozent der steuerpflichtigen Personen 55.5 Prozent des Vermögens in Biel.

Wird der Fokus nun auf die restlichen 47.8 Prozent der Personen gelegt die gemeinsam 46.5 Prozent aller Vermögenswerte versteuern, so ergibt sich ein Bild das dem der Verteilung der steuerbaren Einkommen wieder ähnelt: Bei den übrigen Wohnungen besitzen 14.7 Prozent dieser Personen bei den Genossenschaften 13.8 Prozent Vermögen zw. 93'000 und 500'000 Franken. Steuerbare Vermögen von 0.5 bis 1 Million Franken finden sich bei 1.5 Prozent aller Personen in Genossenschaften und bei 3.1 Prozent der Personen in den übrigen Wohnungen

Bei den Genossenschaften, deren Mitglieder meist Anteilscheinkapital und teilweise zusätzliche Darlehen einbringen müssen, liegt das durchschnittliche Vermögen aller Person bei 55'111 Franken. Bei den Personen in den übrigen Wohnungen liegt der Schnitt aller Personen mehr als doppelt so hoch, bei 137'513 Franken. Werden allerdings die 2.1 % vermögendsten Personen bei den übrigen Wohnungen ausgeklammert, beträgt das durchschnittliche Vermögen bei den Bewohnenden in den übrigen Wohnungen noch 64'883 Franken.

Die Wohnbaugenossenschaften erweisen sich als Anbieter von Wohnungen für den mittleren und unteren Mittelstand: Die Hälfte finden sich in der Einkommensklassen zwischen 20'000 bis 60'000 Franken. Im Bereich der tiefsten Einkommen sind Bewohnerinnen und Bewohner in Genossenschaften hingegen unterdurchschnittlich vertreten. Die grösste Anzahl Personen ohne steuerbare Einkommen leben in den Wohnungen der übrigen Wohnungsanbieter.

Rund ein Drittel der Bewohnerinnen und Bewohner von Genossenschaftswohnungen weisen ein steuerbares Vermögen von 93'000 Franken aus und knapp 15 Prozent besitzen steuerbare Vermögen von bis zu einer halben Million Franken.

Werden die vergleichsweise wenige Personen umfassenden Spitzengruppen mit den maximalen Einkommen oder maximalen Vermögen weglassen, so zeigt sich, dass nur noch vergleichsweise kleine Unterschiede zwischen den durchschnittlichen steuerbaren Einkommen und Vermögen bei Personen in Wohnbaugenossenschaften und den übrigen Wohnungen bestehen.

Literatur- und Quellenverzeichnis

B.A.S.S. (2012): Wohnbaugenossenschaften in der Stadt Biel - Rahmenbedingungen und Leistungen. Bern.

Blumer Daniel (2012): Vermietungskriterien der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz. Eine Studie zur Anwendung von Belegungsvorgaben und Einkommenslimiten bei 1000 gemeinnützigen Wohnbauträgern. Hg. Bundesamt für Wohnungswesen BWO. Grenchen.

BWO (2013): Preisgünstiger Wohnraum. Ein Baukasten für Städte und Gemeinden. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

Heye Corinna et al. (2013): Im Wohnungsneubau ist Umdenken gefordert. Ergänzender Artikel zur Studie «Soziale Profile und Wohnsituation in der Stadt Zürich in Abhängigkeit vom Eigentübertyp 2000 - 2011» der Raumdaten GmbH im Auftrag des Mieterverbands Zürich. Zürich

Hornung Daniel et al. (2006): Grundlagen für die Beurteilung der Volksinitiative „Günstig wohnen“ Bericht zu Handen des beco, Tourismus und Regionalentwicklung. Bern.

Rebecca Omoregie (2013): Wohnbaugenossenschaften – ein Modell für die Zukunft? In: Die Volkswirtschaft. Das Magazin für Wirtschaftspolitik. Nr. 11. S. 24-25

Schmid, Peter (2004): Die Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz. Masterarbeit.

Streit Roman (2013). Genossenschaftlicher Wohnungsbau als Chance zur Innenentwicklung. Aktuelle Herausforderungen in Biel. Masterarbeit ETHZ.

VLP-ASPAN (2010): Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Raum & Umwelt Januar Nr. 1/10. Bern.

Wenger Martin (2013): Zersiedelung, Gentrifizierung und mögliche wohnbaupolitische Instrumente. Schriftenreihe WBG, Dokumentationsstelle Forschung und Innovation, Band 6. Hrg. wohnbaugenossenschaften schweiz, regionalverband zürich. Zürich.

Dokumente

Baurechtsverträge mit den Wohnbaugenossenschaften/Gesamtkonzept (Bericht vom 20. Januar 2014 zuhanden des Bieler Gemeinderates), Christian Portmann

Charta 2014-2017, Zusammenarbeit zwischen der Stadt Biel und gemeinnützigen Bieler Wohnbauträgern.

Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV (2014): Eigenmietwertbesteuerung. Anreizmechanismen, Verteilungseffekte und finanzielle Auswirkungen verschiedener Reformoptionen.

Modellvorhaben Nachhaltige Raumentwicklung 2014-2018 (NRE) – Projektantrag/Projektgenehmigung.

Anhang

Nach einzelnen WBGs: Bauperiode der Wohnungen (absolute Zahlen)

Wohnungen der einzelnen WBG nach Bauperiode, absolute Zahlen

	vor 1919	1919-45	1946-60	1961-70	1971-80	1981-90	1991-2000	2001-2010	2011-	Total
ABW		88	174				27			289
BG Champagne		24								24
BG Falbringen			16							16
BG Flurweg			110							110
BG Fröhlisberg			242							242
BG Heilmannstrasse			8							8
BG Mettlenweg		1	264							265
BG Urbania						62	56			118
BIWOG	24	111	24	24						183
Casanostra	24	17			33					74
Daheim		50	199		18		42			309
Eisenbahner		32	24							56
EWO			117	23	70					210
Friedheim			16	143						159
Gen. Wohnbäckerei		1								1
Gutenberg			45	59			30			134
Le Verger			22							22
Mon Bijou			100							100
Mon Home			148							148
Rosengarten			122	73						195
SCdC Jura-Bienne			12							12
SG "Im Möösli"		1	70	1						72
Sonniger Hof			187	137						324
Stiftg. Wunderland		3								3
Sunneschyn		7	248	32			12	18		317
Vogelsang			210							210
WBG "Solidarität"			78	87						165
WBG Bienna			107	60	30					197
WBG WOBÉ			1	140						141
Wogeno	5	6	4				15			30
Wyttlenbach		60	221				40	16		337
Alle WBG	53	401	2'769	779	151	62	222	34		4'471
Stadt	87	36	6	31						160
übrige	4'142	5'145	3'952	4'664	1'910	1'409	1'686	1'853	489	25'250
Total	4'282	5'582	6'727	5'474	2'061	1'471	1'908	1'887	489	29'881

Wohnungen nach Bau- und Renovationsperiode

Wohnbaugenossenschaften, Anzahl

Bauperiode	Renovationsperiode					total
	k.A. od nicht	vor 1981	1981-1990	1991-2000	2001-2013	
vor 1946	137	28	115	127	47	454
1946-1960	451	158	1'029	858	273	2'769
1961-1970	254		132	218	175	779
1971-1980	100		6	12	33	151
1981-2000	284					284
2001-2013	34					34
Total	1'260	186	1'282	1'215	528	4'471

übrige

Bauperiode	Renovationsperiode					total
	k.A. od nicht renoviert	vor 1981	1981-1990	1991-2000	2001-2013	
vor 1946	2'429	1'294	2'281	2'162	1'121	9'287
1946-1960	1'441	302	960	778	471	3'952
1961-1970	1'801	117	1'256	896	594	4'664
1971-1980	1'166		296	132	316	1'910
1981-2000	2'494		1	67	533	3'095
2001-2013	2'275				67	2'342
Total	11'606	1'713	4'794	4'035	3'102	###

Total

Bauperiode	Renovationsperiode					total
	k.A. od nicht	vor 1981	1981-1990	1991-2000	2001-2013	
vor 1946	2'632	1'350	2'420	2'289	1'173	9'864
1946-1960	1'896	460	1'989	1'636	746	6'727
1961-1970	2'082	117	1'388	1'118	769	5'474
1971-1980	1'266	-	302	144	349	2'061
1981-2000	2'778	-	1	67	533	3'379
2001-2013	2'309	-	-	-	67	2'376
Total	12'963	1'927	6'100	5'254	3'637	###

Wohnbaugenossenschaften

Bauperiode	Renovationsperiode					total
	k.A. od nicht	vor 1981	1981-1990	1991-2000	2001-2013	
vor 1946	30.2%	6.2%	25.3%	28.0%	10.4%	10.2%
1946-1960	16.3%	5.7%	37.2%	31.0%	9.9%	61.9%
1961-1970	32.6%	0.0%	16.9%	28.0%	22.5%	17.4%
1971-1980	66.2%	0.0%	4.0%	7.9%	21.9%	3.4%
1981-2000	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	6.4%
2001-2013	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.8%
Total	28.2%	4.2%	28.7%	27.2%	11.8%	100%

übrige

Bauperiode	Renovationsperiode					total
	k.A. od nicht renoviert	vor 1981	1981-1990	1991-2000	2001-2013	
vor 1946	26.2%	13.9%	24.6%	23.3%	12.1%	36.8%
1946-1960	36.5%	7.6%	24.3%	19.7%	11.9%	15.7%
1961-1970	38.6%	2.5%	26.9%	19.2%	12.7%	18.5%
1971-1980	61.0%	0.0%	15.5%	6.9%	16.5%	7.6%
1981-2000	80.6%	0.0%	0.0%	2.2%	17.2%	12.3%
2001-2013	97.1%	0.0%	0.0%	0.0%	2.9%	9.3%
Total	46.0%	6.8%	19.0%	16.0%	12.3%	100%

Total

Bauperiode	Renovationsperiode					total
	k.A. od nicht	vor 1981	1981-1990	1991-2000	2001-2013	
vor 1946	26.7%	13.7%	24.5%	23.2%	11.9%	33.0%
1946-1960	28.2%	6.8%	29.6%	24.3%	11.1%	22.5%
1961-1970	38.0%	2.1%	25.4%	20.4%	14.0%	18.3%
1971-1980	61.4%	0.0%	14.7%	7.0%	16.9%	6.9%
1981-2000	82.2%	0.0%	0.0%	2.0%	15.8%	11.3%
2001-2013	97.2%	0.0%	0.0%	0.0%	2.8%	8.0%
Total	43.4%	6.4%	20.4%	17.6%	12.2%	100%

Bevölkerung nach Alter der einzelnen Wohnbaugenossenschaften

(nur Wohnungen mit zuordenbaren Haushalten)

Bevölkerung nach Alter der einzelnen Wohnbaugenossenschaften

		Altersgruppe						
	Kat. Gr.	0-6	7-15	16-24	25-64	65-79	80-105	Total
ABW	gross	37	39	44	283	82	34	519
BG Falbringen	klein	<i>Datenschutz; Zahlen nicht publizierbar</i>						27
BG Flurweg	mittel	-	6	6	75	27	35	149
BG Fröhliisberg	gross	39	39	40	253	60	18	449
BG Heilmannstr.	klein	<i>Datenschutz; Zahlen nicht publizierbar</i>						17
BG Urbania	mittel	31	31	37	160	25	7	291
BG Champagne	klein	<i>Datenschutz; Zahlen nicht publizierbar</i>						36
BG Mettlenweg	gross	18	13	34	171	71	39	346
BIWOG	mittel	44	58	35	204	32	26	399
Casanostra	klein	<i>Datenschutz; Zahlen nicht publizierbar</i>						81
Daheim	gross	38	48	64	301	98	27	576
Eisenbahner	mittel	9	8	10	57	11	13	108
EWO	gross	7	14	24	150	73	26	294
Friedheim	mittel	13	13	29	119	84	26	284
Wohnbäckerei	klein	<i>Datenschutz; Zahlen nicht publizierbar</i>						6
Gutenberg	mittel	15	21	27	120	62	31	276
Le Verger	klein	<i>Datenschutz; Zahlen nicht publizierbar</i>						57
Mon Bijou	mittel	10	7	11	74	26	27	155
Mon Home	mittel	14	17	15	133	27	25	231
Rosengarten	mittel	16	28	35	152	59	29	319
SG "Im Möösli"	klein	17	22	11	90	21	5	166
BG Jura-Bienne	klein	<i>Datenschutz; Zahlen nicht publizierbar</i>						25
Sonniger Hof	gross	37	56	52	275	84	52	556
Sunneschyn	gross	47	29	49	252	115	76	568
Vogelsang	gross	19	37	47	211	39	24	377
Wogeno	klein	<i>Datenschutz; Zahlen nicht publizierbar</i>						88
WBG "Solidarität"	mittel	13	8	35	142	36	15	249
WBG Bienna	mittel	19	14	20	172	83	34	342
WBG WOBE	mittel	10	32	23	151	19	12	247
Wyttlenbach	gross	44	41	60	306	75	66	592
Total WBG		530	620	742	4'042	1'229	667	7'830
Stadt								
übrige		3'134	3'641	5'168	26'139	5'510	2'772	46'364
Biel/Bienne		3'677	4'268	5'940	30'353	6'758	3'448	54'444

Datenschutz: absolute Zahlen dürfen für WBG mit weniger als 100 Bewohnenden nicht publiziert werden.
Angaben <4 in einer Zelle werden zusammengefasst

Bieler Bevölkerung nach Herkunftsregion und Wohnbauträger

	WBG	Übrigen	BIEL
CH	70.1%	69.2%	69.4%
EU/EFTA Nord u West	2.7%	4.9%	4.6%
EU/EFTA Ost	0.6%	0.9%	0.9%
EU/EFTA Süd	17.7%	10.1%	11.2%
Ost-/Südosteur (≠EU)	5.0%	6.1%	5.9%
Afrika	1.8%	4.9%	4.4%
Amerika	1.0%	1.3%	1.3%
Asien / Ozeanien	1.1%	2.5%	2.3%
k.A.	0.0%	0.1%	0.1%

	Zentrum W.	Zentrum O.	Gurzelen	Rebberg	Madretsch	Mühlefeld	Linde	Mett	Bözingen	Vingelz	Biel/ Bienne
CH	70.6%	66.7%	67.0%	84.4%	56.6%	74.7%	75.3%	68.1%	67.4%	93.7%	69.4%
EU/EFTA Nord u West	5.7%	6.2%	5.7%	7.9%	3.6%	2.7%	3.7%	2.7%	4.5%	5.3%	4.6%
EU/EFTA Ost	1.0%	1.4%	0.9%	0.4%	1.1%	0.6%	0.7%	0.7%	0.7%	0.0%	0.9%
EU/EFTA Süd	8.1%	9.9%	10.7%	3.5%	15.8%	9.7%	8.1%	14.4%	14.7%	0.6%	11.2%
Ost-/Südosteur (≠EU)	5.8%	5.7%	5.1%	1.0%	7.7%	5.4%	5.1%	7.9%	6.6%	0.0%	5.9%
Afrika	4.4%	4.7%	6.2%	1.0%	9.4%	4.5%	4.5%	3.0%	3.5%	0.0%	4.4%
Amerika	1.5%	2.1%	0.8%	0.7%	1.9%	0.6%	0.8%	1.2%	1.1%	0.1%	1.3%
Asien / Ozeanien	2.8%	3.1%	3.5%	0.9%	3.9%	1.8%	1.5%	1.9%	1.5%	0.3%	2.3%
k.A.	0.0%	0.1%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%

Anteil Ausländerinnen und Ausländer nach Herkunft und Wohnbauträger

	WBG	Übrige	BIEL
C (Niederlassung)	77.6%	64.0%	65.7%
B (Jahresbewilligung)	17.4%	23.0%	22.3%
F (vorläufige Aufnahme)	0.4%	2.7%	2.5%
L (Kurzaufenthalt)	2.3%	2.8%	2.7%
N (Asylbewerber/in)	0.1%	2.4%	2.1%
andere	2.2%	5.0%	4.7%

	Zentrum W.	Zentrum O.	Gurzelen	Rebberg	Madretsch	Mühlefeld	Linde	Mett	Bözingen	Vingelz	Biel/ Bienne
C (Niederlassung)	61.2%	57.8%	61.8%	54.6%	63.7%	73.3%	65.6%	72.5%	73.2%	69.4%	65.7%
B (Jahresbewilligung)	26.8%	26.1%	24.2%	25.9%	22.8%	19.2%	17.6%	19.5%	18.8%	26.5%	22.3%
F (vorläufige Aufnahme)	2.9%	2.8%	2.5%	3.6%	3.9%	2.9%	2.5%	1.7%	0.9%	0.0%	2.5%
L (Kurzaufenthalt)	2.6%	4.2%	2.0%	7.3%	2.5%	1.3%	1.0%	2.1%	2.5%	2.0%	2.7%
N (Asylbewerber/in)	0.7%	2.8%	4.1%	2.3%	2.7%	0.6%	7.2%	1.3%	0.4%	0.0%	2.1%
andere	5.8%	6.2%	5.4%	6.3%	4.4%	2.7%	6.1%	2.9%	4.0%	2.0%	4.7%

Personen pro bewohnte WHG und Fläche pro Bwh WHG

Personen pro bewohnte Wohnungen nach Träger

	Anz. Zim.	Wohnungen	Personen	Pers./Whg
WBG	1	76	100	1.3
	2	412	647	1.6
	3	1'921	3'658	1.9
	4	1'155	2'984	2.6
	5+	128	438	3.4
	Total	3'692	7'827	2.1
Übrige	1	1'578	2'166	1.4
	2	3'311	5'211	1.6
	3	7'841	15'930	2.0
	4	5'097	13'794	2.7
	5+	2'687	7'906	2.9
	Total	20'514	45'007	2.2
BIEL	1	1'676	2'299	1.4
	2	3'747	5'891	1.6
	3	9'809	19'698	2.0
	4	6'276	16'834	2.7
	5+	2'821	8'360	3.0
	Total	24'329	53'082	2.2

Wohnfläche pro Person in bewohnten Wohn

	Anz. Zim.	Personen	Fläche/Pers. (m2)
WBG	1	100.0	22.5
	2	647.0	31.3
	3	3'658.0	35.2
	4	2'984.0	33.1
	5+	438.0	30.3
	Total	7'827.0	33.7
übrige	1	2'166.0	26.0
	2	5'211.0	35.6
	3	15'930.0	37.5
	4	13'794.0	37.5
	5+	7'906.0	48.3
	Total	45'007.0	38.6
Total	1	2'299.0	25.8
	2	5'891.0	35.2
	3	19'698.0	37.0
	4	16'834.0	36.7
	5+	8'360.0	47.4
	Total	53'082.0	37.9

Einkommen nach Statistikkreisen

a) Auswertung nach Statistikkreisen

steuerbares Einkommen		STATNR_STP 1		STATNR_STP 2		STATNR_STP 3		STATNR_STP 4		STATNR_STP 5	
von	bis	Anz. Steuerpflichtige	Steuerbares Einkommen	Anz. Steuerpflichtige	Steuerbares Einkommen	Anz. Steuerpflichtige	Steuerbares Einkommen	Anz. Steuerpflichtige	Steuerbares Einkommen	Anz. Steuerpflichtige	Steuerbares Einkommen
		Zentrum West		Zentrum Ost		Gurzelen		Rebberg		Madretsch Nord	
0	0	1'265	380'400	1'130	138'000	689	3'700	433	181'600	818	0
100	20'000	845	9'228'700	907	9'955'100	509	5'572'900	294	3'214'000	524	5'724'700
20'100	40'000	1'027	31'343'600	1'131	35'171'200	761	23'953'300	407	12'579'800	714	22'033'700
40'100	60'000	792	38'835'800	758	37'122'400	550	27'227'300	341	16'851'400	504	24'178'200
60'100	80'000	358	24'803'600	303	21'136'100	253	17'556'000	225	15'955'800	248	17'179'800
80'100	100'000	164	14'789'100	154	13'871'500	111	10'021'200	136	12'158'800	106	9'399'100
100'100	140'000	109	12'747'500	98	11'564'600	72	8'404'800	135	16'150'500	61	6'986'100
140'100	160'000	21	3'160'400	21	3'167'800	12	1'792'500	32	5'110'300	10	1'481'900
160'100	200'000	30	5'498'200	22	4'013'400	12	2'171'700	32	5'668'200	11	2'172'400
200'100	400'000	19	4'844'400	15	5'162'700	8	2'398'400	29	7'536'600	11	3'216'400
400'100+		7	5'886'300					9	5'016'200		
Total		4'637	151'518'000	4'539	141'302'800	2'977	99'101'800	2'073	100'423'200	3'007	92'672'300
		Fr. 32'676		Fr. 31'131		Fr. 33'289		Fr. 48'443		Fr. 30'819	

STATNR_STP 6		STATNR_STP 7		STATNR_STP 8		STATNR_STP 9		STATNR_STP 11		Total	
Anz. Steuerpflichtige	Steuerbares Einkommen	Anz. Steuerpflichtige	Steuerbares Einkommen	Anz. Steuerpflichtige	Steuerbares Einkommen	Anz. Steuerpflichtige	Steuerbares Einkommen	Anz. Steuerpflichtige	Steuerbares Einkommen	Anz. Steuerpflichtige	Steuerbares Einkommen
Mühlefeld		Linde		Mett		Bözingen		Vingelz		Biel/ Bienne	
769	0	505	7'100	1'292	7'400	953	0	71	235'300	7'943	953'500
514	5'654'100	381	4'020'000	1'106	12'502'600	638	7'049'000	62	1'558'300	5'792	64'615'400
804	24'729'400	532	16'410'500	1'689	51'627'200	945	28'987'300	72	2'256'500	8'090	249'339'400
667	32'749'400	447	22'530'400	1'288	63'272'500	728	35'648'400	81	4'112'900	6'165	303'255'000
269	18'394'400	201	13'872'100	586	40'244'800	406	28'459'500	86	6'013'300	2'942	204'174'900
123	11'049'300	119	10'746'700	273	24'341'900	179	15'800'500	46	4'083'400	1'411	126'261'500
77	8'865'700	85	9'963'500	124	14'349'600	119	13'805'700	34	3'872'000	914	106'710'000
9	1'333'900	15	2'449'400	15	2'249'600	20	3'002'700	21	3'149'100	176	26'897'600
13	2'309'300	8	1'407'500	11	1'985'700	17	3'103'100	14	2'525'400	170	30'854'900
10	2'646'000			11	3'157'600					152	45'231'900
		14	4'500'300			17	5'270'200	18	6'499'300	16	10'902'500
3'255	107'731'500	2'307	85'907'500	6'395	213'738'900	4'022	141'126'400	505	34'305'500	33'771	1'169'196'600
	Fr. 33'097		Fr. 37'238		Fr. 33'423		Fr. 35'089		Fr. 67'932		Fr. 34'621

Vermögen nach Statistikkreisen

a) Auswertung nach Statistikkreisen

steuerbares Vermögen		STATNR_STP 1		STATNR_STP 2		STATNR_STP 3		STATNR_STP 4		STATNR_STP 5	
von	bis	Zentrum West		Zentrum Ost		Gurzelen		Rebberg		Madretsch Nord	
0	0	2'195	0	2'441	0	1'523	0	739	0	1'771	0
1'000	93'000	1'499	42'157'000	1'369	35'449'000	917	25'719'000	646	18'657'000	799	21'083'000
94'000	120'000	123	13'139'000	112	11'927'000	73	7'843'000	75	7'879'000	66	7'028'000
121'000	150'000	85	11'501'000	86	11'742'000	70	9'504'000	52	6'903'000	46	6'196'000
151'000	250'000	220	43'179'000	184	35'891'000	134	26'657'000	127	24'793'000	102	20'098'000
251'000	500'000	248	88'364'000	171	60'149'000	131	44'321'000	172	62'327'000	125	43'539'000
501'000	750'000	91	55'352'000	63	38'748'000	53	32'322'000	78	47'843'000	41	24'682'000
751'000	1'000'000	50	42'707'000	42	36'428'000	17	14'504'000	43	36'640'000	19	16'347'000
1000000+	>1 Mio	126	598'683'000	71	195'135'000	59	156'149'000	141	750'635'000	38	127'657'000
Total		4'637	895'082'000	4'539	425'469'000	2'977	317'019'000	2'073	955'677'000	3'007	266'630'000
		Fr. 193'030		Fr. 93'736		Fr. 106'489		Fr. 461'012		Fr. 88'670	

STATNR_STP 6		STATNR_STP 7		STATNR_STP 8		STATNR_STP 9		STATNR_STP 11		Total	
Mühlefeld		Linde		Mett		Bözingen		Vingelz		Biel/ Bienne	
1'621	0	998	0	3'322	0	2'128	0	129	0	16'910	0
1'008	29'886'000	784	21'967'000	1'968	58'614'000	1'145	33'352'000	151	4'370'000	10'297	292'451'000
97	10'315'000	70	7'345'000	170	18'041'000	95	10'179'000	18	1'965'000	899	95'661'000
68	9'268'000	55	7'416'000	140	19'056'000	72	9'900'000	22	2'946'000	696	94'432'000
177	34'305'000	126	24'512'000	278	54'338'000	192	37'400'000	32	6'296'000	1'572	307'469'000
156	54'573'000	137	48'752'000	320	109'707'000	215	75'413'000	52	19'397'000	1'727	606'542'000
52	32'066'000	53	31'455'000	88	53'811'000	71	43'373'000	30	18'148'000	620	377'800'000
30	25'603'000	33	27'886'000	50	43'710'000	37	31'989'000	18	15'841'000	339	291'655'000
46	122'309'000	51	136'252'000	59	146'841'000	67	225'578'000	53	118'396'000	711	2'577'435'000
3'255	318'325'000	2'307	305'585'000	6'395	503'918'000	4'022	467'184'000	505	187'359'000	33'771	4'643'445'000
	Fr. 97'796		Fr. 132'460		Fr. 78'799		Fr. 116'157		Fr. 371'008		Fr. 137'498

