

Verein seeland.biel/bienne

Bern

## **Mietzinspraxis für Sozialhilfebeziehende – Datengrundlage und Analyse**

Schlussbericht

Zürich, 22. September 2015



**Wüest & Partner**

|                |   |
|----------------|---|
| Projektnummer  | 106803.0001   |
| Auftraggeber   | Verein seeland.biel/bienne  |
| Kontaktperson  | Herr<br>Florian Schuppli<br>Geschäftsstelle<br>c/o BHP Raumplan AG<br>Fliederweg 10<br>Postfach 575<br>3000 Bern 14   |
| Bearbeitung    | Wüest & Partner AG<br>Alte Börse<br>Bleicherweg 5<br>CH-8001 Zürich<br>Tel. +41 44 289 90 00<br>Fax +41 44 289 90 01<br>mail@wuestundpartner.com<br>www.wuestundpartner.com |
| Projektleitung | Dr. Reto Frey   |
| Bearbeitung    | Dr. Reto Frey<br>Dr. Isabel Häberling   |
| Zeitraum       | Oktober – Dezember 2015   |

Wüest & Partner ist ein international tätiges Beratungsunternehmen in den Bereichen Immobilien- und Bauplanung sowie Raum- und Standortentwicklung. Das multidisziplinär zusammengesetzte Team berät sowohl institutionelle Eigentümer wie Banken, Versicherungen, Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds als auch Bauunternehmen, die öffentliche Hand und Private.

Mit umfassenden Dienstleistungen, innovativen Produkten und exklusiven Daten entwickelt Wüest & Partner kundennahe Lösungen und wirkt in vielen Fällen bei deren Umsetzung mit.

Seit seiner Gründung im Jahr 1985 in Zürich steht Wüest & Partner, nicht zuletzt dank seiner Unabhängigkeit, für höchste Qualität. Die Konzentration auf Beratungsleistungen gewährleistet professionelle und neutrale Ergebnisse.

Mit einem rund 100-köpfigen, interdisziplinären Beraterteam verfügt das Unternehmen über eine exzellente Wissensbasis. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stammen aus den Disziplinen Ökonomie, Architektur, Informatik, Ingenieurwesen sowie Sozial- und Naturwissenschaften. Ein internationales Netzwerk von Partnerfirmen und regional gut verankerten Fachpersonen vor Ort ergänzt die in Zürich, Genf, Frankfurt und Berlin stationierten Beraterteams.

Für Kontinuität, Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit der Unternehmensleistungen bürgen die siebzehn Partner, die zugleich Eigentümer der Wüest & Partner AG sind: Martin Hofer, Andreas Ammann, Marcel Scherrer, Marco Feusi, Andreas Bleisch, Jan Bärthel, Nabil Aziz, Patrick Schnorf, Mario Grubenmann, Patrik Schmid, Gino Fiorentin, Stefan Meier, Hervé Froidevaux, Ronny Haase, Pascal Marazzi-de Lima, Andreas Keller und Karsten Jungk.

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                     |           |
|----------|-------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Ausgangslage und Zielsetzung</b> | <b>2</b>  |
| 1.1      | Ausgangslage                        | 2         |
| 1.1      | Zielsetzung                         | 2         |
| <b>2</b> | <b>Daten Seeland Biel/Bienne</b>    | <b>3</b>  |
| 2.1      | Mietwohnungsbestand                 | 3         |
| 2.2      | Mietpreise                          | 5         |
| 2.2.1    | Nach Quadratmeter und Jahr          | 5         |
| 2.3      | Mietpreise nach Zimmer              | 7         |
| 2.4      | Angebotsziffer                      | 8         |
| 2.5      | Leerstehende Mietwohnungen          | 9         |
| 2.6      | Insertionsdauer                     | 10        |
| <b>3</b> | <b>Zusammenfassung</b>              | <b>11</b> |

# 1 Ausgangslage und Zielsetzung

## 1.1 Ausgangslage

Von der Allgemeinheit wird der Zustand vieler Gebäude und Wohnungen in der Stadt Biel/Bienne als schlecht wahrgenommen. Die Immobilieneigentümer scheinen wenig Anreize zu haben, in Gebäudeunterhalt, Sanierung oder Neubau zu investieren. Unterdurchschnittliche Mieten ziehen wiederum einseitige Nachfragerschichten an; eine nachhaltige Mischung der soziodemografischen Struktur bleibt aus. Der hohe Anteil an kleinen und alten Mietwohnungen mit einer hohen Leerwohnungsziffer prägt insgesamt den Immobilienmarkt in der Stadt Biel/Bienne.

Im Jahr 2013 wurde die Firma Wüest & Partner vom Präsidialstab der Stadt Biel/Bienne mit der Erstellung einer Studie mit dem Titel «Wohnungsmarkt Biel/Bienne: Eine Bestandesaufnahme» beauftragt. Der Datenteil wurde im Jahr 2015 aktualisiert.

In der Folge wurde Wüest & Partner vom «Verein seeland biel/bienne» damit beauftragt die selben Daten auch für 70 Gemeinden in der Region Seeland Biel/Bienne zu erheben.

## 1.1 Zielsetzung

Das Ziel dieser Datengrundlage ist es, eine Voraussetzung für regional koordiniert und nach den gleichen Kriterien festgelegte Mietzinslimiten zu schaffen.

## 2 Daten Seeland Biel/Bienne

### 2.1 Mietwohnungsbestand

In der Stadt «Biel/Bienne» finden sich mit über 22'800 Stück in den betrachteten 70 politischen Gemeinden mit Abstand am meisten Mietwohnungen. Dies sind rund viermal mehr als in der nächst grösseren Gemeinde «Grenchen» mit rund 5700 Stück. In der Tabelle 1 sind die sieben Gemeinden aufgeführt, die jeweils über mehr als 1000 Mietwohnungen verfügen.

| Gemeinde     | Mietwohnungen | Indexiert | Einwohner | Indexiert |
|--------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Biel/Bienne  | 22'880        | 100.0     | 53'670    | 100.0     |
| Grenchen     | 5'740         | 25.1      | 16'480    | 30.7      |
| Lyss         | 4'260         | 18.6      | 14'180    | 26.4      |
| Nidau        | 2'830         | 12.4      | 6'900     | 12.8      |
| Brügg        | 1'460         | 6.4       | 4'230     | 7.9       |
| Aarberg      | 1'120         | 4.9       | 4'420     | 8.2       |
| Lengnau (BE) | 1'070         | 4.7       | 4'850     | 9.0       |

Tabelle 1  
Gemeinden mit mehr als 1000  
Mietwohnungen

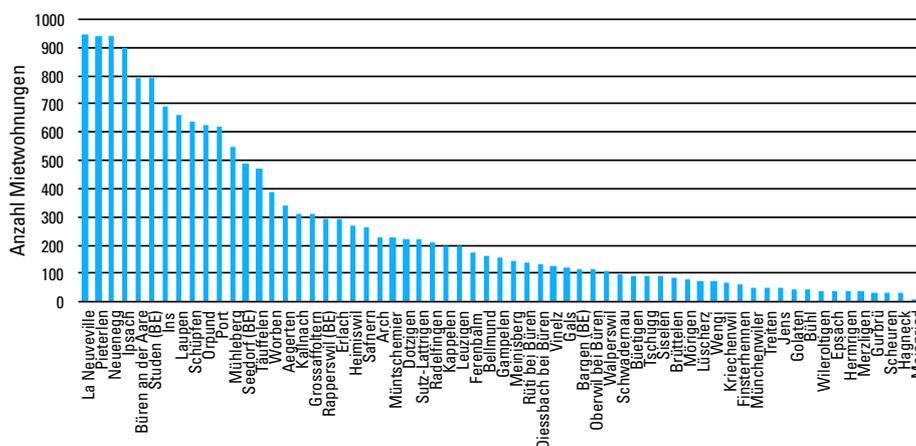


Abbildung 1  
Anzahl Mietwohnungen in den  
Gemeinden

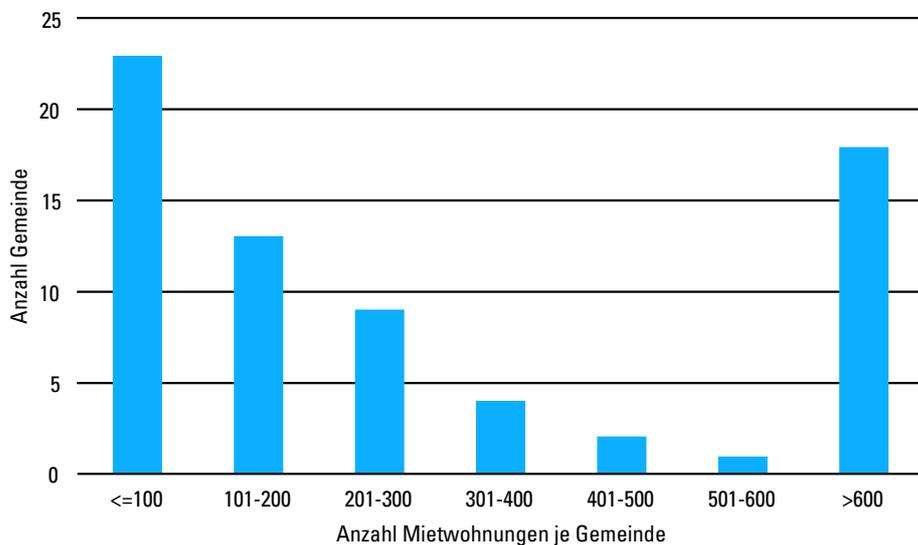


Abbildung 2  
Verteilung der Gemeinden  
nach Anzahl Mietwohnungen;  
Quelle: Wüest & Partner

Knapp Zweidrittel (64 Prozent) der Gemeinden haben einen Bestand an Mietwohnungen von 300 und weniger Stück auf ihrem Gemeindegebiet, während rund ein Viertel (26 Prozent) der Gemeinden mehr als 600 Mietwohnungen zählen. Das untersuchte Gebiet ist geprägt von sehr vielen – sowohl bezüglich Einwohner, wie auch bezüglich Mietwohnungen – kleinen Gemeinden.

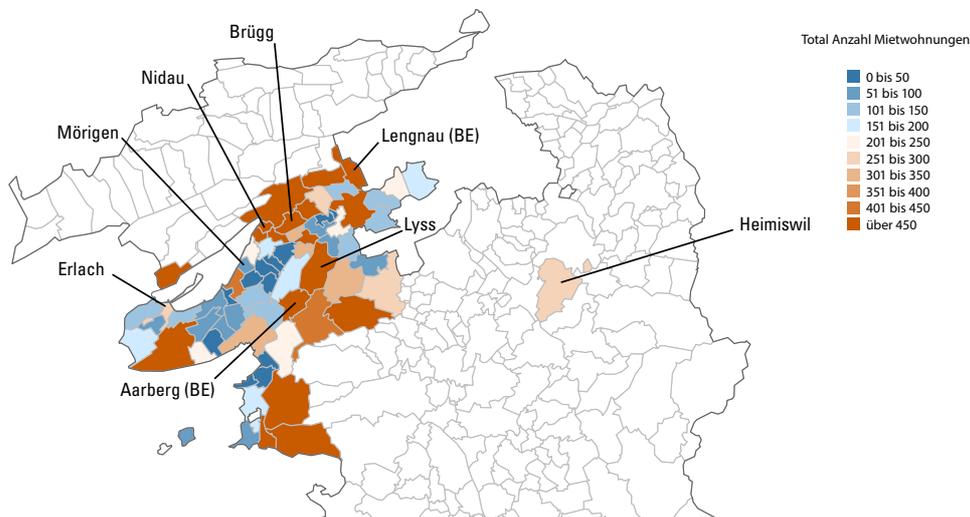


Abbildung 3  
Anzahl Mietwohnungen je Gemeinde  
Quelle: Wüest & Partner

## 2.2 Mietpreise

### 2.2.1 Nach Quadratmeter und Jahr

Die Mietpreise sind in den untersuchten 70 Gemeinden recht homogen verteilt und liegt im Mittel bei 173 Franken pro Quadratmeter und Jahr. Bei 50 Gemeinden (71 Prozent aller Gemeinden) beträgt der mittlere Mietpreis zwischen 161 und 190 Franken pro Quadratmeter und Jahr. Die teuerste Gemeinde ist «Möri-gen» mit 213 CHF/m und Jahr während man in der günstigsten Gemeinde im Mittel 141 CHF/m und Jahr bezahlen muss.

Insgesamt kann von einer recht gleichmässigen Verteilung der Mietpreise im untersuchten Gebiet gesprochen werden.

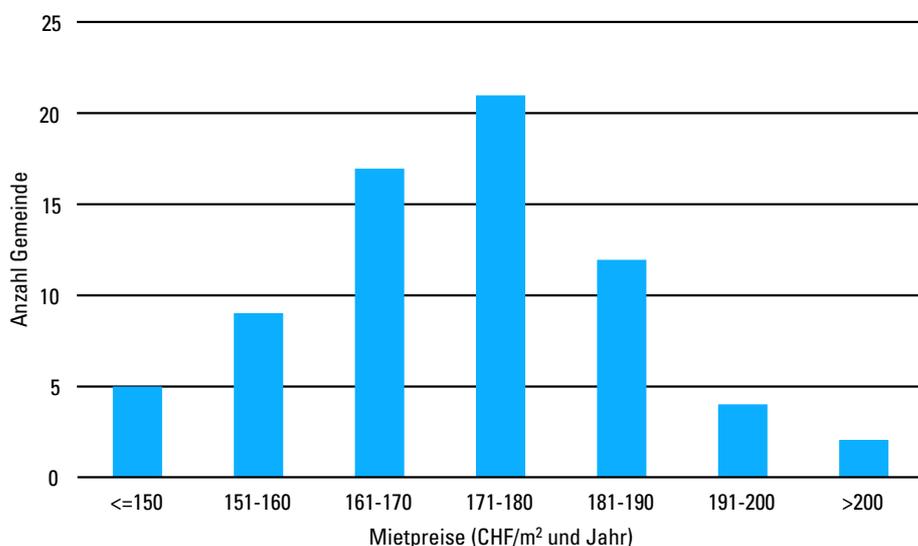


Abbildung 4  
Verteilung der Gemeinden in den Mietpreisklassen nach Quadratmeter und Jahr  
Quelle: Wüest & Partner

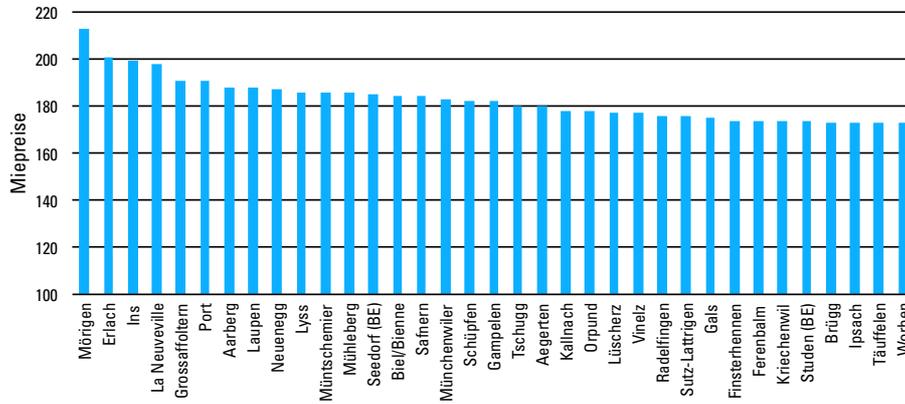


Abbildung 5  
Mietpreise der teuren 35  
Gemeinden (CHF/m2 und  
Jahr)  
Quelle: Wüest & Partner

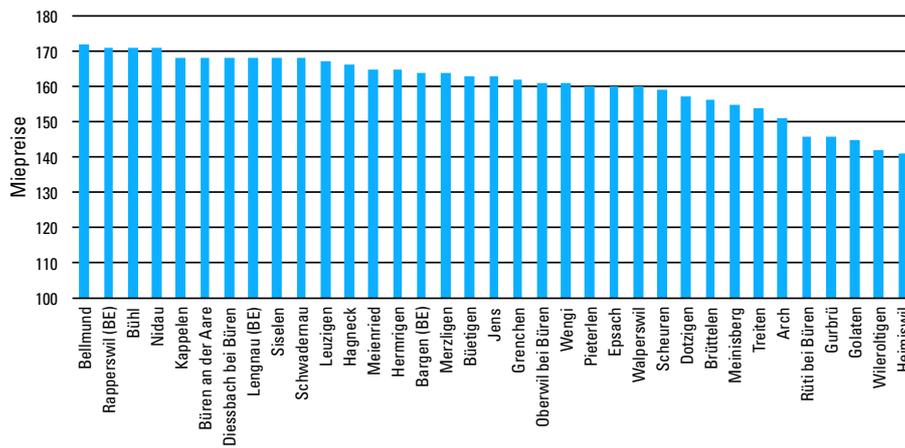


Abbildung 6  
Mietpreise der günstigen 35  
Gemeinden (CHF/m2 und  
Jahr)  
Quelle: Wüest & Partner

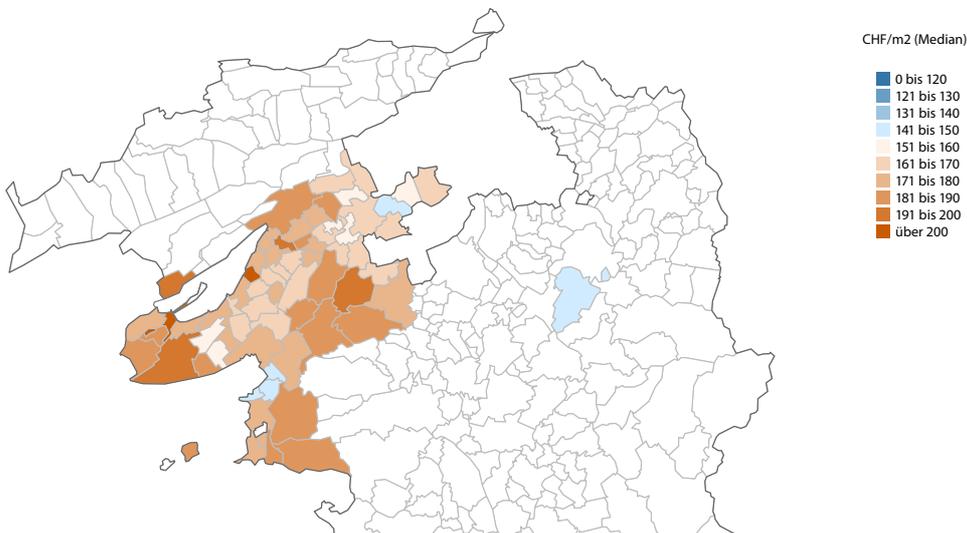


Abbildung 7  
Mietpreise per Quadratmeter  
und Jahr  
Quelle: Wüest & Partner

### 2.3 Mietpreise nach Zimmer

Die vollständige Darstellung der Mietpreise pro Monat nach Zimmer würde den Rahmen dieses Berichtes sprengen, es wird deshalb auf den ausführlichen Datenanhang verwiesen.

Über Dreiviertel der Gemeinden weisen bei den 1- und 1½-Zimmerwohnungen Mietpreise zwischen 456 und 560 Franken pro Monat aus.

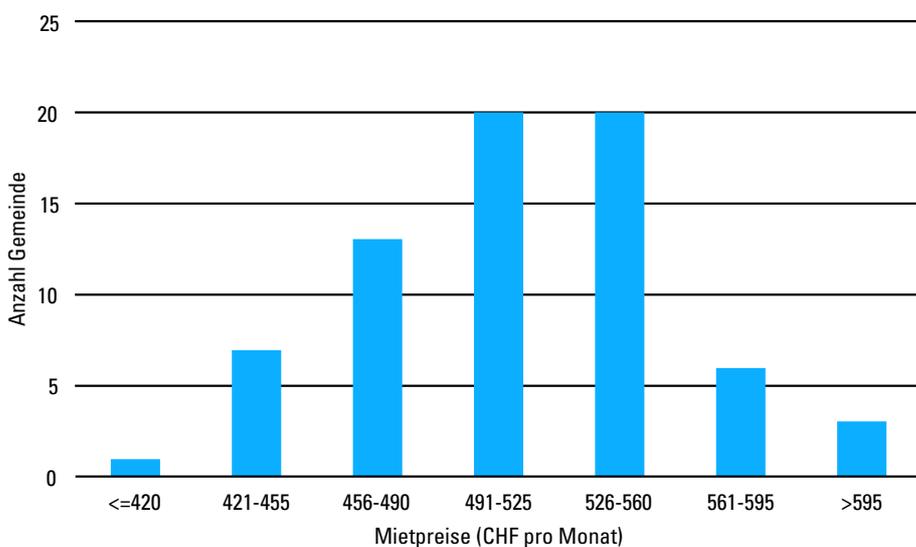


Abbildung 8  
Verteilung der Gemeinden in den Mietpreisklassen nach Zimmer und Monat  
Quelle: Wüest & Partner

|                     | 1- und 1½-Zimmer | 2- und 2½-Zimmer | 3- und 3½-Zimmer | 4- und 4½-Zimmer | 5- und 5½-Zimmer | 6- und 6½-Zimmer |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Median              | 517.-            | 807.-            | 1047.-           | 1282.-           | 1559.-           | 1959.-           |
| Teuerste Gemeinde   | Erlach           | Mörigen          | Mörigen          | Mörigen          | Mörigen          | Mörigen          |
| Günstigste Gemeinde | Heimiswil        | Rüti bei Büren   | Heimiswil        | Heimiswil        | Heimiswil        | Heimiswil        |

Tabelle 2  
Medianwerte, teuerste und günstigste Gemeinde der Monatsmieten nach Zimmerzahl für die 70 untersuchten Gemeinden  
Quelle: Wüest & Partner

Die Gemeinde «Mörigen» ist bei allen Wohnungen mit mehr als 2½ Zimmern die teuerste Gemeinde, während in diesem Segment jeweils «Heimiswil» die günstigste ist.

### 2.4 Angebotsziffer

Die Angebotsziffer ist ein Mass für die Marktliquidität. Sie bezieht sich auf den Zeitraum eines Quartals und ist definiert als das Verhältnis zwischen der Anzahl der angebotenen Immobilien und dem Wohnungsbestand in Prozent. Die Daten werden als Mittelwert der letzten vier Quartale ausgewiesen. Der allergrösste Teil (90 Prozent) der Gemeinden verfügt über eine Angebotsziffer von 2 bis 13 Prozent, bei einem schweizweiten Mittel von 5.8 Prozent.

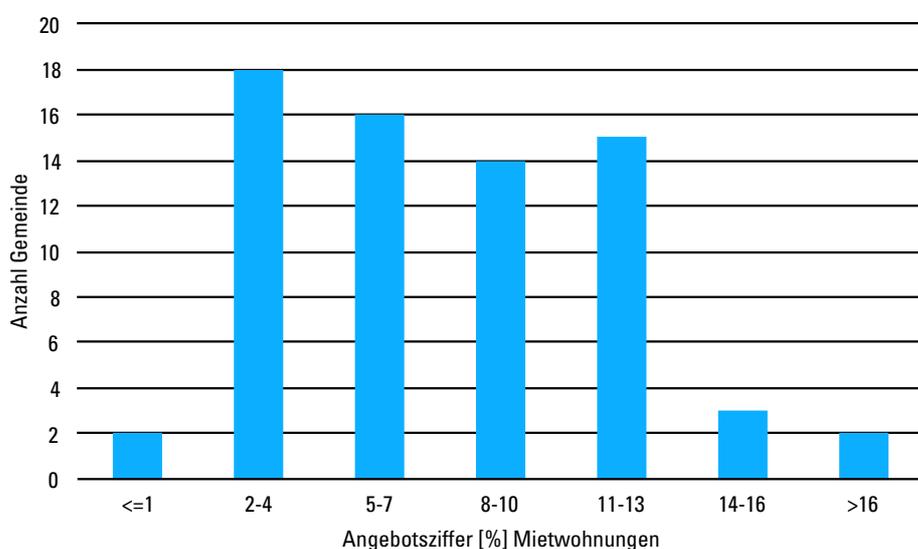


Abbildung 9  
Anzahl der Gemeinden je Klasse nach Angebotsziffer von Mietwohnungen  
Quelle: Wüest & Partner

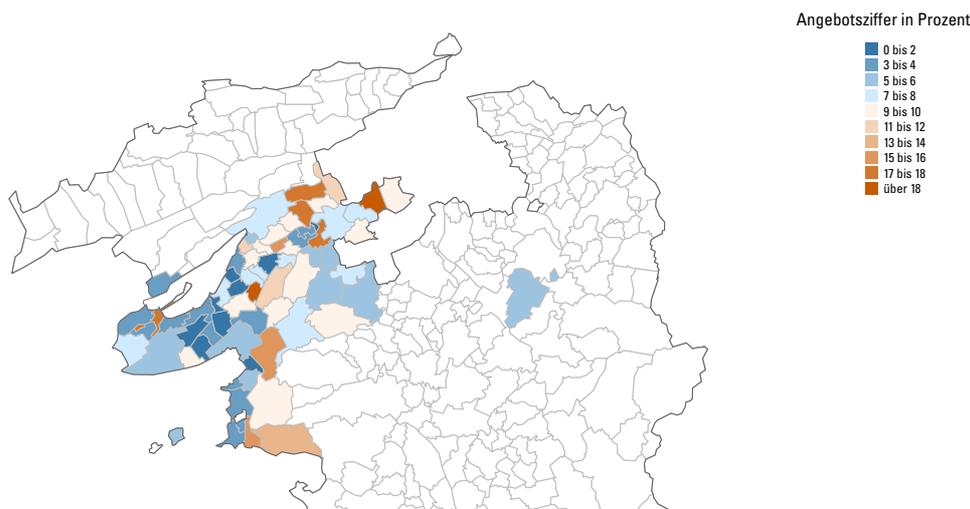


Abbildung 10  
Angebotsziffern in Prozent  
Quelle: Wüest & Partner

Die beiden Gemeinden «Safnern» und «Hemrigen» weisen mit 22.3 bzw. 21.4 Prozent sehr hohe Werte für die Angebotsziffer aller Mietwohnungen aus. Der Grund hierfür ist aber der mit 260 bzw. 35 Stück sehr tiefe Bestand an Mietwohnungen. Die neben «Biel/Bienne» und «Grenchen» fünf grössten Gemeinden «Lyss», «Nidau», «Brügg», «Aarberg» und «Lengnau (BE)» mit je über 1000 Miet-

wohnungen im Bestand haben mit Angebotsziffern aller Mietwohnungen zwischen 6.4 und 10.7 Prozent leicht höhere Werte als der schweizweite Schnitt von 5.8 Prozent. Diese wichtigen Gemeinden verfügen aber auch in den einzelnen Segmenten nach Zimmerzahl über einen meist liquiden Wohnungsmarkt, mit Ausnahme von grösseren Wohnungen (>4 Zimmern) in einigen Gemeinden. Von einem liquiden Wohnungsmarkt kann ab einer Angebotsziffer von etwa 6 Prozent gesprochen werden.

| Gemeinde | Bestand [Stück] | Total Angebotsziffer [%] | 1-Zi. AZ [%] | 2-Zi. AZ [%] | 3-Zi. AZ [%] | 4-Zi. AZ [%] | 5-Zi. AZ [%] | 6+-Zi. AZ [%] |
|----------|-----------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Lyss     | 4260            | 8.6                      | 9.1          | 7.3          | 9.7          | 8.8          | 5.1          | 9.5           |
| Nidau    | 2830            | 6.4                      | 10.7         | 4.5          | 6.7          | 6.5          | 3.0          | 12.5          |
| Brügg    | 1460            | 8.6                      | 22.4         | 8.1          | 8.8          | 7.9          | 6.4          | 1.3           |
| Aarberg  | 1120            | 10.7                     | 6.8          | 13.1         | 11.1         | 10.9         | 8.6          | 2.0           |
| Lengnau  | 1070            | 11.6                     | 17.9         | 6.9          | 10.7         | 16.3         | 7.4          | 13.3          |

Tabelle 3  
Tabelle mit den Angebotsziffern nach Zimmerzahl

### 2.5 Leerstehende Mietwohnungen

Das Bundesamt für Statistik (BFS) erhebt jährlich per 1. Juni die leerstehenden Wohnungen in der Schweiz. Die beiden Gemeinden «Seedorf» und «Pieterlen» weisen mit einer Leerwohnungsziffer von 30.3 Prozent bzw. 18.0 Prozent sehr hohe Werte aus. Der Grund hierfür liegt bei Gemeinden mit einem Mietwohnungsbestand von unter 1000 Stück häufig bei einer grösseren Wohnüberbauung, die neu auf den lokalen Markt kommt und nicht bereits zu Beginn voll vermietet ist.

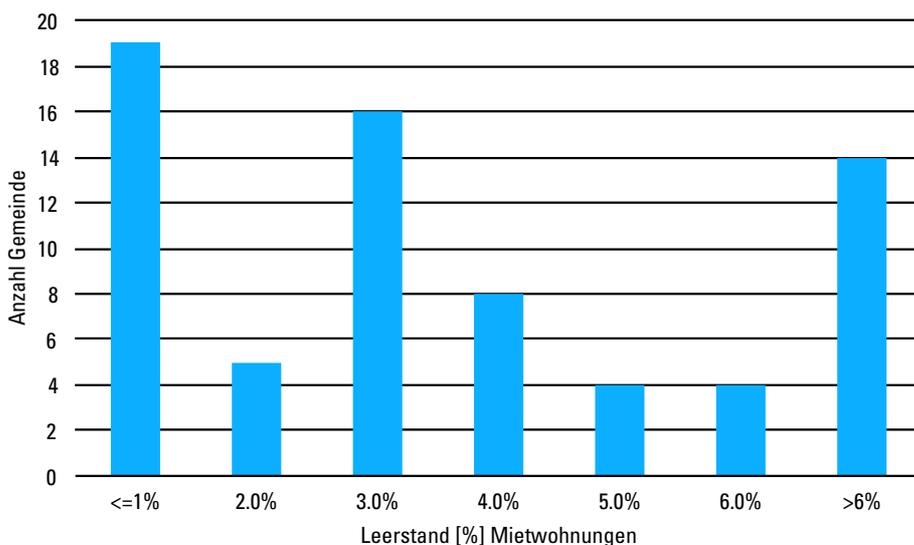


Abbildung 11  
Anzahl Gemeinden je Klasse Leerstand;  
Quelle: BFS

| Gemeinde     | Bestand<br>[Stück] | Leerstand<br>[Stück] | Leerstand<br>[%] |
|--------------|--------------------|----------------------|------------------|
| Lyss         | 4260               | 257                  | 6.0              |
| Pieterlen    | 940                | 169                  | 18.0             |
| Seedorf (BE) | 490                | 149                  | 30.4             |
| Nidau        | 2830               | 129                  | 4.6              |
| Brügg        | 1460               | 90                   | 6.2              |

Tabelle 4  
Wohnungsleerstand in absoluten Zahlen;  
Quelle: BFS

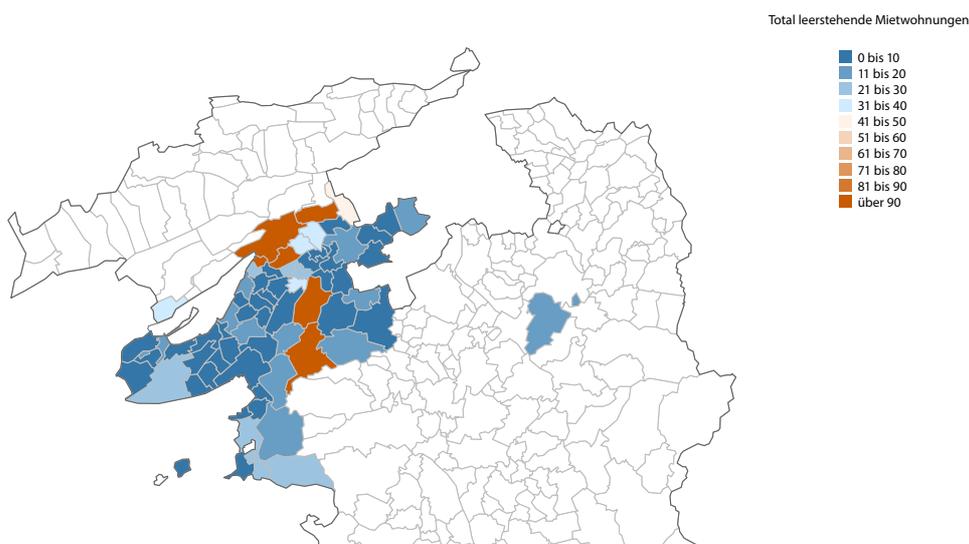


Abbildung 12  
Leerstehende Wohnungen je Gemeinden;  
Quelle: BFS

## 2.6 Insertionsdauer

Als Insertionsdauer wird die Zeit in Tagen bezeichnet, die ein Inserat erscheint. Sie ist ein Mass für Absorption von neu auf den Markt kommenden Mietwohnungen, bezeichnet also die Geschwindigkeit, mit der Mietwohnungen vermarktet werden können. Diese Daten sind nur auf der Stufe «MS-Region<sup>1</sup>» verfügbar.

| Gemeinde       | Insertionsdauer<br>[Tage] | Index<br>[-] |
|----------------|---------------------------|--------------|
| Biel/Bienne    | 35                        | 100          |
| Erlach-Seeland | 37                        | 106          |
| Murten/Morat   | 42                        | 120          |
| Grenchen       | 48                        | 137          |
| Jura bernois   | 54                        | 154          |
| Burgdorf       | 56                        | 160          |

Tabelle 5  
Insertionsdauer von Mietwohnungen in den untersuchten MS-Regionen;  
Quelle: Wüest & Partner

Bezüglich der Insertionsdauer liegen die beiden MS-Regionen «Biel/Bienne» und «Erlach-Seeland» an der Spitze, d.h. es geht hier mit 35 bzw. 37 Tagen deutlich schneller eine Mietwohnung zu vermieten, als in den übrigen MS-Regionen.

<sup>1</sup> MS = mobilité spatiale gemäss Bundesamt für Statistik (BFS)

### 3 Zusammenfassung

Das untersuchte Gebiet umfasst insgesamt 70 Gemeinden mit sehr vielen kleinen Gemeinden mit weniger als 600 Mietwohnungen. Die Verteilung der Mietpreise ist unter den Gemeinden ausgeglichen. Die Marktliquidität gemessen an der Angebotsziffer und dem Wohnungsleerstand ist in der grossen Mehrzahl der Gemeinden gut. Dies zeigt sich auch in der Insertionsdauer, die in allen untersuchten MS-Regionen weniger als zwei Monate beträgt.