

# Was die Agglo zu bieten hat und Bern nicht

**Abwanderung aus der Stadt** Die Stadt Bern sollte wachsen, doch seit der Corona-Pandemie verliert sie Einwohner – auch weil grössere Wohnungen fehlen. Die Gemeinde Köniz ist als Ziel hoch im Kurs.

Simon Wälti und  
Christoph Albrecht

Rund 1000 Wohnungen sollen es einmal werden, 250 davon sind bereits gebaut und mit wenigen Ausnahmen bezogen. Das Neubaquartier Papillon in Niederwangen in der Gemeinde Köniz ist begehrt. Sonnig, ruhig, viel Natur, gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, familienfreundliche Atmosphäre, Kita und Schule im Quartier.

«Wir fühlen uns sehr wohl hier», sagt ein 34-jähriger Vater, vor einigen Monaten ist sein erstes Kind auf die Welt gekommen. Er und seine Partnerin gehörten zu den ersten Mietern der Siedlung, sie zogen 2018 nach Niederwangen, weil in ihrer früheren Wohnung in der Stadt Bern eine Sanierung anstand. Ersatz liess sich in der Stadt nur schwer finden. «Die Wohnungen in der Agglomeration sind in der Regel günstiger.» Ähnlich erging es einem befreundeten Paar: Renovierungsabsichten und eigene Familienpläne führten bei ihnen zum Abschied von der Berner Länggasse.

## Der Trend hat sich umgekehrt

Das neue Wohnquartier ist einer der Gründe, warum die Stadt Bern Einwohner verliert und die Agglomeration zulegt. Während längerer Zeit wuchs die Bevölkerung in der Stadt Bern, das geflügelte Sprichwort aus dem Mittelalter, wonach Stadtluft frei macht, erlebte eine Renaissance. Die Stadt peilte die Marke von 150'000 oder sogar 160'000 Einwohnerinnen und Einwohnern an. Derzeit sind es nicht ganz 143'000. Und: Seit Beginn der Corona-Pandemie hat sich der Wachstumstrend umgekehrt. Unter dem Strich wandern mehr Menschen weg, als neue zuziehen.

Die Könizer Gemeindepräsidentin Annemarie Berlinger (SP) sagt, der Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre finde vor allem in den urbanen Teilen wie Liebefeld, Wabern und Niederwangen statt, also am richtigen Ort: «Gebaut wird dort, wo es von der Raumplanung beabsichtigt ist.» Köniz – in der Gemeinde leben aktuell gut 42'900 Menschen – wird in den nächsten Jahren weiter wachsen. Die Nachfrage sei vorhanden, sagt Berlinger. Zudem haben auch zahlreiche private Eigenheimbesitzer Ausbaupläne: Die Baugesuche häufen sich.

Die schmetterlingsförmige Überbauung Papillon kann preislich punkten, wurden doch auch 4,5-Zimmer-Wohnungen für teilweise knapp unter 2000 Franken angeboten. Gerade sind die Bauarbeiter damit beschäftigt, die sechs Häuser des Projekts Monarch hochzuziehen, das weitere rund 210 Mietwohnungen umfasst.

## «Wohnungsnot» für Familien in Bern

«Die jungen Familien möchten eigentlich gerne in Bern bleiben, doch sie finden keine passenden Wohnungen», sagt Stadtpräsident Alec von Graffenried (GFL). Die Leerwohnungsziffer sei noch einmal gesunken, von 0,58 auf aktuell 0,54 Prozent, es herrsche



In Niederwangen (Gemeinde Köniz) wird eifrig gebaut. Über 2000 Menschen sollen in der Siedlung Ried eine neue Heimat finden. Foto: Beat Mathys

demnach eine «Wohnungsnot». Das heisst, von 1000 Wohnungen sind etwa fünf Wohnungen frei. Deshalb haben die Wohnungssuchenden ihren Suchradius ausgeweitet.

Zwischen Januar 2020 und September 2021 ist die Stadt Bern um 543 Einwohner geschrumpft. Von Graffenried spricht von stagnierenden Zahlen, weil das Minussaldo überschaubar ist.

Zwischen 2000 und 2020 sei die Wohnfläche pro Person gesunken. «Man rückt zusammen und blieb in einer Wohnung, die eigentlich zu klein war», sagt von Graffenried. «In der Pandemie stieg durch Homeoffice und Homeschooling der Raumbedarf.» Dadurch reifte bei vielen der Entschluss, sich eine neue Wohnung zu suchen. Die Pandemie habe einen «Schub» ausgelöst.

Insgesamt zogen im Pandemiejahr 2020 bei 11'600 Zuzügen gut 12'000 Personen aus Bern weg. Die hochgerechnete Zahl für 2021 bewegt sich in einer ähnlichen Grössenordnung, wie es bei

Statistik Stadt Bern heisst. Seit Corona noch attraktiver geworden ist bei den abgewanderten Städterinnen und Städtern die Agglomeration. Im Pandemiejahr 2020 zog es über 41 Prozent aller Wegzuger in Berns Vororte. Auch im laufenden Jahr erfährt die Agglo einen stärkeren Zulauf als in den Jahren zuvor.

Unter den zehn beliebtesten Auswanderungszielen der Stadtberner befinden sich denn auch sieben Agglomerationsgemeinden. Die begehrteste ist Köniz: Über 2200 Bernerinnen und Berner sind seit 2020 Könizerinnen und Könizer geworden. Hoch im Kurs sind auch Ostermündigen und Muri sowie weitere direkte Nachbarn der Bundesstadt.

## Nicht nur die Stadt Bern schrumpft

Von einer Stadtfucht oder einer Entvölkerung zu sprechen, wäre wohl übertrieben, der Aderlass löst aber doch eine gewisse Besorgnis aus. Es ist nur ein schwacher Trost, dass das Phänomen in anderen

## Das Problem ist, dass Grossprojekte wie Wankdorf City 3 und Viererfeld noch einige Jahre auf sich warten lassen.

Schweizer Städten ebenfalls zu beobachten ist und dass etwa Zürich stärker davon betroffen ist. Stadtpräsident Alec von Graffenried geht aber davon aus, dass die Stadt Bern für viele Bevölkerungsgruppen ein attraktives Wohnumfeld bleiben wird. Die Wegzüge seien im Vergleich mit anderen Jahren nicht markant höher. Und noch ein Lichtblick: In den letzten beiden Monaten war der Wanderungssaldo bereits wieder positiv. Es ist auch nicht so, dass Bern untätig wäre, an zahlreichen Orten wird gebaut und geplant. Einige Beispiele: das Gangloff-Areal beim Europaplatz, der Hol-

liger auf dem Areal der früheren KVA Warmbächli, Wohnhäuser im Rossfeld, die Meinen-Überbauung, das Wifag-Areal. Das Problem ist eher, dass Grossprojekte wie Wankdorf City 3, Viererfeld und Gasverkareal noch einige Jahre auf sich warten lassen. Derzeit werden laut von Graffenried jedes Jahr etwa 400 neue Wohnungen erstellt. «Es müssen noch mehr sein, auch wenn wir das ursprüngliche Ziel von 7000 neuen Wohnungen bis 2030 nicht erreichen werden.»

## In Ittigen und Zollikofen wird fleissig gebaut

Andere Gemeinden in der Region sind wie Köniz dynamischer unterwegs. Richtig in Gang kommt der Wohnbau etwa in Ittigen, wo die Gemeindeversammlung 2008 grössere Einwohnungen von Bauland zwar aus der Ortsplanung kippte. Nun werden aber andere Projekte wie etwa die Neubauten in Worblaufen und in der Papiermühle realisiert. Die rund 80 Eigentumswohnungen des Projekts Hammerwerk direkt an der Aare sind gemäss Angaben auf der Website bereits alle verkauft.

2015 und 2019 ging Ittigns Bevölkerung zurück, 2020 war erstmals wieder eine Zunahme feststellbar. «Wir hatten die letzten zwanzig Jahre nur ein kleines Wohnangebot, deshalb ist der Nachholbedarf jetzt umso grösser», sagt Ittigns Gemeindepräsident Marco Rupp (Bürgervereinigung Ittigen). Im Berner Vorort entsteht bis 2030 Wohnraum für rund 1500 Menschen. Unter den künftigen Bewohnern der neuen Siedlungen rechnet man auch mit Zuzüglern aus Bern. «Solange das Wohnungsangebot in der Stadt stagniert, dürften wir mehr Zulauf haben.» Rupp ist aber überzeugt, dass die Trendwende komme, sobald auch in der

## Wo die Berner seit der Pandemie hinziehen

Personen, die von Jan. 2020 bis Ende Sept. 2021 aus der Stadt Bern weggezogen sind (21'247)

Ausland	3579
Köniz	2213
Ostermündigen	782
Zürich	707
Muri b. Bern	664
Ittigen	440
Zollikofen	432
Thun	363
Wohlen b. Bern	338
Worb	273

7 Agglomerationsgemeinden unter den 10 beliebtesten Auswanderungszielen  
Grafik: niz / Quelle: Statistik Stadt Bern



Berns Stadtpräsident Alec von Graffenried. Foto: Adrian Moser

Stadt wieder neuer Wohnraum geschaffen wird.

Aufbruchstimmung herrscht auch in Zollikofen. In den kommenden Jahren werden in der Gemeinde nördlich der Bundesstadt gleich mehrere Überbauungen für einige Hundert Personen bezugsbereit sein. Die grösste entsteht auf dem Lättere-Areal in Unterozlikofen. Wo einst Lehm abgebaut wurde, gibt es rund 130 neue Wohnungen, teils zur Miete, teils im Eigentum.

## Grosse Nachfrage nach Wohneigentum

Gerade für Wohneigentum stehen die Bewerber Schlange: Ein aktueller Indikator sind die Aktivitäten auf den Internet-Suchplattformen für Wohnungen und Häuser. Die Beratungsunternehmen Realmatch 360 und Wüest Partner führen laufend ein Monitoring über die Suchabos durch, wodurch sich Veränderungen der Nachfrage abbilden lassen. «Durch vermehrte Tätigkeit im Homeoffice ist man grundsätzlich flexibler geworden und nimmt beim Pendeln auch längere Distanzen an Kauf», sagt Immobilienexperte Robert Weinert.

In absoluten Zahlen stellte Wüest Partner in der bevölkerungsreichen Region Bern eine Zunahme gegenüber September 2019 um mehr als 1000 Suchabos fest. «In der Region Bern wird weiterhin sehr stark nach Wohneigentum gesucht», sagt Weinert.

In der Stadt sind auch Mietwohnungen stark begehrt. Oft sei wohl der Wunsch nach besserem oder grösserem Wohnraum Auslöser der Suche. Die Preise sind in den Agglomerationsgemeinden in der Regel aber deutlich günstiger als in der Stadt Bern selber, wie Weinert erklärt. Häufig ist am gewünschten Ort kein passendes Objekt zu finden, denn in der Stadt Bern übersteigt die Nachfrage das Angebot.

## Abwanderung aus der Stadt in die Agglo hat zugenommen

Anteil der aus der Stadt in eine Agglomerationsgemeinde Gezogenen, in Prozent



\* Januar bis Ende September  
Grafik: niz / Quelle: Statistik Stadt Bern



Ihre Gemeinde wird weiter wachsen: Annemarie Berlinger (SP), Gemeindepräsidentin von Köniz. Foto: Beat Mathys