Immobilien ALMANACH Schweiz

2014

Immobilien ALMANACH Schweiz

2014

Inhalt

Kapitel		Seite
1	Das Wichtigste in Kürze	5
2	Verwendete Modelle und Datengrundlagen FPRE	13
3	Rahmenbedingungen	17
3.1	Makroökonomische Lage	18
3.2	Zyklisches Basisszenario Schweiz «Animiertes Wachstum»	26
4	Wohneigentum Schweiz	31
4.1	Marktlage	31
4.2	Langfristiger Ausblick	36
4.3	Zyklischer Ausblick	38
5	Miet- und Transaktionsmärkte Schweiz	43
5.1	Mietwohnungsmarkt	43
5.2	Transaktionsmarkt für Mehrfamilienhäuser	48
5.3	Büroflächenmarkt	52
5.4	Verkaufsflächenmarkt	58
5.5	Transaktionsmarkt für Büro- und Verkaufsimmobilien	63
6	Risiken und Alternativszenarien	69
6.1	Erstens kommt es anders…	69
6.2	Zyklisches Alternativszenario «Deflationäre Phase»	70
6.3	Zyklisches Alternativszenario «Hochkonjunktur»	73
6.4	Einschätzung der Szenarien	76
7	Verdichten, aber wo (und wie)?	79
8	Regionale Entwicklung der Immobilienmärkte	87
8.1	Region Genfersee	89
8.2	Region Jura	117
8.3	Region Mittelland	145
8.4	Region Basel	175
8.5	Region Zürich	203
8.6	Region Ostschweiz	233
8.7	Region Alpenraum	261
8.8	Region Südschweiz	289
9	Abkürzungen	315

Das Wichtigste in Kürze

1

1.1 Allgemeine Lage

Die Weltwirtschaft hat die Finanzkrise und die nachfolgende Staatsschuldenkrise nach wie vor nicht überwunden. Die Resistenz vieler Banken gegen einen erneuten Schock auf den Finanzmärkten ist fragwürdig, und selbst für Staaten, denen noch vor kurzem von den Agenturen ein Top-Rating verliehen wurde, besteht die Gefahr einer finanzpolitischen Abwärtsspirale: Hohe Schulden führen zu Rückstufung führt zu steigender Zinslast führt zu höheren Schulden führen zu erneuter Rückstufung, usw.

Und über allem hängt das Damoklesschwert der Inflation. Schon seit mehreren Jahren verfolgen die Notenbanken eine expansive Strategie und ein Ende ist noch nicht abzusehen. Wie die laufende Liquiditätszufuhr gestoppt werden soll und wie die Aktien-, Obligationen- und nicht zuletzt die Immobilienmärkte darauf reagieren werden, ist unklar. Und die Rückführung der enorm gewachsenen Geldmengen auf ein «normales» Niveau, so dass sowohl hohe Inflationsraten als auch das Abwürgen der noch relativ schwachen Konjunktur vermieden werden kann, ist eine nicht zu unterschätzende Herausforderung. Zwar hat die amerikanische Notenbank einen ersten Warnschuss abgefeuert, als sie andeutete, das Kaufprogramm für Staatspapiere in absehbarer Zeit auslaufen zu lassen. Die Reaktion der Börsen auf diese Ankündigung – die im Übrigen von offizieller Seite postwendend abgeschwächt wurde – zeigt, wie instabil die Lage wirklich ist.

Vor diesem Hintergrund nehmen wir Schweizer unser Land als eine Insel wahr, womit wir vielleicht nicht einmal falsch liegen. Immerhin haben wir die Krise einigermassen unbeschadet überstanden, die Staatsverschuldung ebenso wie die Arbeitslosenquote liegen auf einem vergleichsweise tiefen Niveau, die systemrelevanten Banken sind einigermassen gut kapitalisiert, und Einkauf sowie Ferien im Ausland sind dank des starken Schweizer Frankens so billig wie noch selten.

Nicht vergessen darf man aber, dass erstens die Schweizer Wirtschaft stark von der internationalen Konjunktur abhängig ist. Rutscht die Welt in eine erneute Krise, so leiden auch die Unternehmen in der Schweiz, mit entsprechenden Folgen für die Arbeitslosigkeit und die Steuererträge der öffentlichen Hand. Zweitens hat der internationale Druck auf den Finanzplatz trotz des Abschlusses verschiedener Abkommen nicht nachgelassen und der gefürchtete automatische Informationsaustausch ist nicht vom Tisch. Und «last but not least» hat auch die SNB seit Ausbruch der Finanzkrise das System mit billigem Geld überschwemmt – zur Absicherung des Franken-Mindestkurses beispielsweise –, welches irgendwann wieder abgeschöpft werden muss.

Auch wenn sich die Weltwirtschaft mit Hilfe der Politik ein weiteres Jahr erfolgreich «durchgewurstelt» hat, und auch wenn die Prognosen mittelfristig ein überdurchschnittliches BIP-Wachstum implizieren, die Risiken für die Schweizer Wirtschaft im Allgemeinen und die Schweizer Immobilienmärkte im Speziellen sind nach wie vor nicht vernachlässigbar.

1.2 Basisszenario «Animiertes Wachstum»

Das Basisszenario geht von einer Erholung der Weltwirtschaft aus, allerdings einer Erholung in kleinen Schritten. Während die EU im laufenden Jahr aus der Rezession in eine Phase mit positiven, aber geringen Wachstumsraten eintreten dürfte, schwächelt die Wirtschaft in den USA – zumindest für US-amerikanische Verhältnisse – nach wie vor. Gleichzeitig haben sich auch die Wachstumsraten in den Schwellenländern und in den BRIC-Staaten zurückgebildet.
Insgesamt zeigt sich aber ein freundlicheres Bild als noch vor Jahresfrist. Dementsprechend zuversichtlich sind die Konjunkturauguren für die mittelfristige BIP-Entwicklung in der Schweiz: Für das kommende Jahr erwarten sie ein Wachstum von real 2.2 %, für 2015 gar ein solches von 2.5 %. Das Gespenst der importierten Deflation scheint vorerst gebannt, die Teuerung dürfte sich im positiven Bereich bewegen, allerdings weiterhin deutlich unter 1 %. In der Folge ist ein gradueller Anstieg der Zinsen zu erwarten.
Für die Immobilienmärkte in der Schweiz sind dies gute Nachrichten. Zum Einen dürfte der leichte Zinsanstieg die Nachfrage nach Wohneigentum nicht auf einen Schlag zum Erliegen bringen, sondern eher eine dämpfende Wirkung haben. Andererseits verlieren Immobilien gegenüber anderen Anlageklassen nur geringfügig an Attraktivität, wodurch die Nachfrage nach Renditeliegenschaften gestützt wird.
Ungewiss sind die Auswirkungen auf die Zuwanderung. Durch die Erholung im EU-Raum werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen, wodurch der Anreiz für Arbeitskräfte zur Auswanderung sinkt. Dies dürfte sich negativ auf die Nachfrage nach Wohnraum auswirken, wobei vor allem die Grosszentren und deren Agglomerationen betroffen wären. Allerdings ist davon auszugehen, dass sich auch diese Entwicklung über mehrere Jahre hinziehen wird, so dass eine Überproduktion von Wohnungen und damit potenziell stark steigende Leerstände weitgehend vermieden werden können.
Damit ist im Basisszenario insgesamt von einer sanften Landung der Immobilienmärkte auszugehen, und – zumindest mittelfristig – nicht von einer regelrechten Krise wie zu Beginn der neunziger Jahre.

1.3 Wohneigentum

Auch wenn sich die Hypothekarzinsen in den letzten Monaten von ihren Tiefstständen gelöst haben, die Rahmenbedingungen für den Erwerb von Wohneigentum sind nach wie vor günstig. Die tiefen Zinsen und die hohe Nachfrage führten dementsprechend zu einer Fortsetzung des Preisanstiegs in allen Segmenten, wobei sich die Entwicklung insgesamt sogar beschleunigt hat. Dies gilt vor allem für die Eigentumswohnungen, deren Preise im Vergleich zum Vorjahresquartal eine Teuerung von 7.6 % (mittleres Segment) verzeichneten, gegenüber von 5.4 % im vergangenen Jahr. Bei den Einfamilienhäusern liegen die entsprechenden Werte mit 5.5 % (3. Quartal 2012 bis 3. Quartal 2013) bzw. 5.1 % (3. Quartal 2011 bis 3. Quartal 2012) leicht tiefer.
Wider Erwarten positiv haben sich die Preise der Eigentumswohnungen im gehobenen Segment entwickelt: Nach einem Plus von 5.0 % im Vorjahr betrug der Preisanstieg in den vergangenen 12 Monaten 11.7 %. In den Hochpreisregionen am Genfersee und im Raum Zürich stehen die Preise der gehobenen Eigentumswohnungen inzwischen aber deutlich unter Druck, ebenso wie die EFH-Preise in allen Segmenten.
Insgesamt dürften die Preise für EWG und EFH im unteren und EWG im mittleren Segment in den kommenden zwei Jahren noch weiter steigen, während bei EFH im mittleren Segment 2015 mit stagnierenden Preisen zu rechnen ist. Zunehmend schwierig wird die Situation für Objekte im gehobenen Segment, insbesondere in den stark nachgefragten Regionen. Hier ist bereits 2014 von sinkenden Preisen auszugehen.

Tab. 1.3.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2014–2015

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	↘	↘	↘

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

Tab. 1.3.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2014–2015

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	→
Gehobenes Segment	●	→	●	↘	↘	↘

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

1.4 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Nicht nur im Wohneigentum, auch bei Mietwohnungen machen sich in der jüngeren Vergangenheit Probleme bei der Vermarktung von Objekten im gehobenen Segment bemerkbar. Besonders betroffen ist dabei der Neubausektor, da einerseits die Preise in den Zentren und Agglomerationen ein teilweise exorbitantes Niveau erreicht haben, und andererseits entsprechende Mietwohnungen in der Peripherie in starker Konkurrenz zum Wohneigentum stehen. So ist sowohl in den Zentren als auch in der Peripherie mit einer eher schwachen Nachfrage nach grossen Neubauwohnungen zu rechnen, während anhaltende Knappheit an tief- und mittelpreisigen Wohnungen – insbesondere auch Altbauten – besteht.
Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern zu Vermietungszwecken ist nach wie vor gross, während das Angebot an «investitionswürdigen» Immobilien gering ist. Gerade an den Top-Lagen sind die Renditen inzwischen so tief, dass kaum noch Spielraum nach Unten besteht. Weil gleichzeitig bei Transaktionen typischerweise STWE-Entwickler auf Grund ihrer höheren Zahlungsbereitschaft den Zuschlag erhalten, muss die Nachfrage der Investoren mit langfristigem Fokus auf weniger hochklassige B- und C-Standorte ausweichen. An diesen Lagen hat in den vergangenen Jahren ein intensiver Wettbewerb stattgefunden, mit deutlich sinkenden Renditen.
Daran dürfte sich auch mittelfristig kaum etwas ändern. Dank der relativen Attraktivität von Immobilien wird auch in den kommenden Jahren wieder viel Geld in diese Anlageklasse fliessen, und für Immobilienbesitzer dürfte es vorderhand attraktiv bleiben, ihre Liegenschaften zu halten, da diese in einem Jahr oder in zwei Jahren zu höheren Preisen verkauft werden können als heute. Dies umso mehr, als dass angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum auch die Mieten und damit die Erträge der Eigentümer steigen werden, wovon in den zentralen Lagen vor allem Altbauwohnungen, in der Peripherie Neubauwohnungen

im mittleren Segment profitieren dürften.
Auf diesem Markt verzeichnen wir damit gewisse spekulative Elemente. Eine Blasengefahr – im Sinne der Definition von Preisblase – ist damit im Bereich der Mehrfamilienhäuser gegeben.
Aufgrund der heute bereits sehr geringen direkten Renditen an A-Lagen sowie der anhaltenden Konkurrenz durch STWE-Entwickler, wird die Nachfrage noch verstärkt an B- und C-Lagen ausweichen. Entsprechend ist an diesen Lagen – hier allenfalls auch getrieben durch steigende Mietzinsen – der stärkste Wertzuwachs zu erwarten.

Tab. 1.4.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2014–2015

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Altbau	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	↗
Neubau mittel	●	→	●	↘	●	→	●	↗	↗	→
Neubau gehoben	●	↘	●	↘	●	↘	●	→	→	→

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

1.5 Büro- und Verkaufsimmobilien

1.5.1 Büroimmobilien

Obwohl versteckte Mietzinsreduktionen – Staffelmiete, mietfreie Zeit, Beiträge an den Büroausbau – heute eher die Regel als die Ausnahme sind, verzeichneten die Angebotspreise für Büroflächen innert Jahresfrist einen Anstieg von 4.6 %. Dies dürfte einerseits auf die Scheu der Anbieter zurückzuführen sein, ihre vertraglich gesicherten hohen Mieten anzupassen, um keinen Präzedenzfall zu schaffen. Andererseits sind in der jüngeren Zeit vermehrt Neubauten und Objekte an zentralen Lagen auf den Markt gekommen, die naturgemäss zu höheren Preisen vermietet werden.
Vordergründig erscheint die Situation auf den Büroflächenmärkten durchaus entspannt: Die Beschäftigungsentwicklung in den klassischen Büromarktbranchen zeugt von einer nicht unerheblichen Nachfrage nach Flächen. Vor dem Hintergrund der erfreulichen Konjunkturprognosen dürfte die Nachfrage auch mittelfristig zumindest stabil bleiben. Problematisch ist nach wie vor die Situation auf der Angebotsseite. Zusätzlich zu den seit längerem bestehenden Überkapazitäten wurden vor allem in den Zentren und Agglomerationen namhafte Flächen neu erstellt. Inzwischen scheinen auch diese vermehrt auf Absorptionsprobleme zu stossen. Insgesamt ist 2014 und 2015 mit weiter sinkenden effektiven Mieten zu rechnen.
Trotz der ertragsseitigen Schwierigkeiten liegen die Marktwerte für Büroliegenschaften auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Verantwortlich dafür ist der Anlagedruck der Investoren. Offensichtlich vermag die hohe Nachfrage nach Renditeliegenschaften einen Rückgang der Marktwerte auf Grund sinkender Erträge mehr als wettzumachen. Auch für die kommenden zwei Jahre rechnet die Mehrheit der Experten mit stabilen Marktwerten für Büroliegenschaften, wobei allerdings eine grosse Minderheit von sinkenden Werten ausgeht.

1.5.2 Verkaufsimmobilien

Die Verkaufsflächenmärkt in der Schweiz befinden sich seit einigen Jahren im Umbruch: Neue Detailhandelsketten mit neuen Konzepten drängen auf den Markt, Discounter und das Internet verdrängen die kleinen Fachhändler, gut mit dem MIV erschlossene Grossgeschäfte und Einkaufszentren sowie die Parkplatzbeschränkungen in den Zentren führen zudem zu räumlichen Verschiebungen der Einkäufe. Das hohe Bevölkerungswachstum – getrieben durch die Zuwanderung – und der steigende Wohlstand der Bevölkerung haben den Detailhändlern in der jüngeren Vergangenheit ein Umsatzwachstum beschert, das sich auch auf die Nachfrage nach Verkaufsflächen sowie auf die Mieterträge ausgewirkt hat. Allerdings konnten nicht alle von diesen Entwicklungen profitieren. Viele kleinere Verkaufsflächen in den Quartieren, Kleinzentren und Gemeinden stossen auf erhebliche Absorptionsschwierigkeiten, insbesondere bei mangelnder Mikrozentralität. Dies gilt oft auch für Neubauten, wenn beispielsweise eine problematische Verkehrs- oder Lärmsituation vorliegt. Grössere Flächen, geeignet für den Handel mit Gütern des täglichen Bedarfs oder für Fachmärkte, können sich aber auch mittelfristig auf eine intakte Nachfrage stützen, zumal die Zuwanderung für stabile bis steigende Umsätze sorgt.
Im Vergleich zu den Büroliegenschaften stehen Verkaufsbauten weit weniger unter Druck. Ansprechende und vor allem stabile Erträge machen Verkaufsliegenschaften an guten Lagen zu attraktiven Investitionsobjekten. Vor dem Hintergrund des Anlagedrucks von Seiten der Investoren ist 2014 und 2015 mit stabilen oder gar leicht steigenden Marktwerten zu rechnen, wobei aber je nach Mikrolage erhebliche Unterschiede bestehen.

Tab. 1.5.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2014–2015

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Büroimmobilien	●	↗	●	↘	●	↘	●	→	→	→
Verkaufsimmobilien	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

1.6 Alternativszenario

Die Risiken im Basisszenario betreffen vor allem die Konjunktur: In Bezug auf die Immobilienmärkte stellt das Basisszenario sozusagen den Idealfall dar. Je stärker die Wirtschaftsentwicklung von diesem Idealfall abweicht, desto gravierender dürften die Auswirkungen auf die Immobilienmärkte ausfallen, und zwar unabhängig davon, in welche Richtung die Abweichungen auftreten.

1.6.1 Alternativszenario «Deflationäre Phase»

Entgegen den heutigen Prognosen festigt sich der noch zarte Aufschwung in der EU nicht. Austeritätspolitik, Banken- und Schuldenprobleme werfen die EU zurück in die Rezession. In den USA würgen die Probleme mit dem Staatshaushalt das Wachstum ab, worauf China als grösster ausländischer Gläubiger seine Dollarbestände abbaut. In den bisher aufstrebenden Schwellenländern verhärtet sich die Wachstumsdelle und es kommt zu einem Kapitalabfluss mit negativen Konsequenzen. Solche weltwirtschaftlichen Turbulenzen werfen die Schweiz 2014 in eine Rezession, die sich 2015 fortsetzt. Die Exporte nehmen stark ab, die Investitionen und die Binnennachfrage brechen infolge der Unsicherheit ein. Aufgrund sinkender Preise im Ausland wird Deflation auch importiert.
Vor diesem Hintergrund bricht die Nachfrage nach Wohneigentum vollständig zusammen, und der Angebotsüberhang kann nur mit erheblichen Preissenkungen abgebaut werden. Die Marktwerte von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sinken stark. Die Vermietung von Neubauwohnungen im mittleren Segment wird schwieriger, im gehobenen Segment beinahe unmöglich. Mangels Anlagealternativen steigen die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern weiter, insbesondere Altbauten mit günstigen Mieten und entsprechender Vollvermietung erfreuen sich einer hohen Nachfrage. Trotz sinkender Erträge bleiben auch die Marktwerte von Geschäftsliegenschaften stabil, da die Investoren eine tiefere Anfangsrendite in Kauf nehmen.

1.6.2 Alternativszenario «Hochkonjunktur»

Die Erholung in der EU verläuft 2014 schneller und dynamischer als erwartet und die Schwellenländer überwinden ihre Wachstumsdelle zügig. Die damit verbundene stärkere Nachfrage aus wichtigen Schweizer Absatzmärkten verleiht der Exportindustrie zusätzlich Auftrieb. Vor diesem Hintergrund ist die Zuwanderung nicht mehr so ausgeprägt wie während der vergangenen Jahre. Es kommt vermehrt auch zur Remigration von Hochqualifizierten in ihre Heimatländer, wo im Zuge des Aufschwungs attraktive Stellen geschaffen werden. Die Knappheit an geeigneten Arbeitskräften sowie die Abschwächung des CHF führen schnell zu Inflation im Inland und angesichts der aufgehellten globalen Konjunkturlage erhöht die SNB die Zinsen deutlich.
Der starke Anstieg der Zinsen hat erhebliche negative Auswirkungen auf die Immobilienmärkte. Die Nachfrage nach Wohneigentum im gehobenen Segment bricht 2015 praktisch weg, und auch im unteren und mittleren Segment wird die Vermarktung schwieriger. Stark unter Druck geraten die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern: Der Rückgang der Angebotsmieten kann zwar durch steigende Mieten im Bestand – ausgelöst durch die Zinserhöhung – mehr als wettgemacht werden, die Verzinsungserwartungen der Investoren steigen aber noch schneller, so dass spätestens 2015 in allen Segmenten die Marktwerte deutlich sinken. Im Bereich Büroliegenschaften führt der Aufschwung zu einer erheblichen Zusatznachfrage, so dass trotz der hohen Neubautätigkeit steigende Erträge und zumindest stabile Marktwerte resultieren.

Verwendete Modelle und Datengrundlagen FPRE

2

Tab. 2.1
Modelle von Fahrländer Partner

	Kurzbeschrieb	Seit	Aktualisierung
Detailhandelsmodell	Ermittlung des Kaufpotentials der Inländer differenziert nach Warengruppen pro Gemeinde.	2011	Jährlich
Hedonische Modelle für Wohneigentum	Analytisch-statistische Modelle zur Punktschätzung der Marktwerte von EWG und EFH unter Berücksichtigung der Objektqualitäten.	2006	Quartalsweise
Hedonische Modelle für Wohnungs-, Büro- und Verkaufsflächenmieten	Analytisch-statistische Modelle zur Punktschätzung der Marktmieten von MWG, Büro- und Verkaufsflächen unter Berücksichtigung der Objektqualitäten.	2008	Quartalsweise
Immobilienumfrage	Internetbasierte Umfrage zur Entwicklung von Mieten und Preisen der Nutzungen EWG, EFH, MFH, Büro im Rück- und im Ausblick. Berechnung und Publikation von Indizes in Zusammenarbeit mit dem HEV Schweiz.	1981 / 2008	Halbjährlich
Makro-Lagerating MFH und Büro	Einschätzung der aktuellen und prospektiven Standortattraktivität aller Schweizer Gemeinden für die Nutzungen MFH und Büro aus dem Blickwinkel eines Investors.	2010	Jährlich
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt	Klassifikation aller Schweizer Haushalte nach den Dimensionen «Soziale Schicht» und «Lebensstil», mit zusätzlichen sozio-demografischen Informationen zu Einkommen, Wohnumfeld, usw.	2006	Jährlich
Nachfragersegmente im Büromarkt	Klassifikation der für den Büromarkt relevanten Betriebe nach den Dimensionen «Wertschöpfung» und «Kundenintensität», mit zusätzlichen Informationen zu Flächenbedarf, Betriebsgrösse, Büroorganisation, usw.	2013	Jährlich
Prospektivmodell Wohnen und Geschäft	Langfristige Prognose des Wohn- und Geschäftsflächenbedarfs auf Ebene Gemeinde, unter Berücksichtigung der gemeindespezifischen Haushaltsstruktur und des potenziellen Angebots.	2006 / 2008	Jährlich
Real Estate Scenario Cockpit (RESC)	Szenariobasierte Applikation zur Messung der heutigen «Markttemperatur», der Trendentwicklung sowie zur Modellierung zyklischer Effekte auf Basis von benutzerdefinierten Szenarien. Analyse der Hauptnutzungen (EWG, EFH, MWG / MFH, Büro und Verkauf) auf Ebene MS-Region.	2008	Jährlich
Transaktionspreisindizes für Wohneigentum	Qualitätsbereinigte Indizes auf der Basis von Immobilientransaktionen (EWG, EFH). Bottom-up Ansatz mit Publikation der Ergebnisse auf Ebene MS-Region sowie höherer Aggregate. Ab 1985 liegen Jahreswerte vor, ab dem 1. Quartal 2000 zudem Quartalswerte.	2007	Quartalsweise

Quelle: Fahrländer Partner.

Detailhandelsmodell
Im Detailhandelsmodell von Fahrländer Partner wird ausgehend vom Reineinkommen und dessen Bereinigung um Zwangsabgaben (Steuern, Gebühren, Wohnkosten) das kommunale Konsumpotenzial ermittelt. Nach Abzug der nicht detailhandelsrelevanten Ausgaben für Automobile, Reisen, Gastronomie, Kommunikation sowie Bildung, Freizeit und Kultur resultiert das kommunale Detailhandelspotenzial der ansässigen Haushalte. Dieses wird wiederum nach einzelnen Warengruppen und deren Untergruppen differenziert. Mit dem Detailhandelsmodell kann – insbesondere in Verbindung mit Fahrzeiten – das Detailhandelspotenzial der einzelnen Verkaufsstandorte ermittelt werden.

Hedonische Modelle für Wohneigentum
Die hedonischen Modelle von Fahrländer Partner dienen der Bewertung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern in allen Ortschaften und Stadtquartieren der Schweiz und des Fürstentums Liechtenstein. Die Modelle werden quartalsweise aktualisiert und basieren auf der statistischen Analyse gut beschriebener Freihandtransaktionen von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern.

Hedonische Modelle für Wohnungs-, Büro- und Verkaufsflächenmieten
Die hedonischen Modelle von Fahrländer Partner dienen zur Ermittlung der Netto-Marktmieten von Mietwohnungen, Büro- und Verkaufsflächen. Die Modelle liegen für Mietwohnungen in praktisch allen Ortschaften und Stadtquartieren der Schweiz vor, diejenigen für Büro- und Verkaufsmieten in den grösseren Orten mit einem entsprechenden Markt. Die analytisch-statistischen Modelle werden quartalsweise aktualisiert und basieren jeweils auf gut beschriebenen Mietabschlüssen.

Immobilienumfrage
Mit der halbjährlich durchgeführten Umfrage zum Schweizer Immobilienmarkt erhebt Fahrländer Partner regional differenzierte Einschätzungen zu Mieten und Preisen für die fünf Hauptnutzungen EWG, EFH, MWG bzw. MFH sowie Büroflächen und -immobilien. An der – mittels FPRE-eigenem Internet-Umfragetool durchgeführten – Umfrage nehmen jeweils rund 500 bis 700 Experten aus sämtlichen Regionen teil. Dies ermöglicht neben landesweiten auch regionale Auswertungen. Im Rahmen einer Kooperation mit dem HEV Schweiz werden zudem räumlich gewichtete Preiserwartungsindizes publiziert.

Makro-Lagerating MFH und Büro
Die Reduktion der Datenfülle zu den einzelnen Standorten auf eine einzige Kennzahl, die den Vergleich von Standorten untereinander erleichtert, erfolgt für mehrere Zeitpunkte: Aufgezeigt wird zunächst das heutige Rating eines Standorts im Vergleich zu allen anderen Standorten. Parallel dazu wird die relative Attraktivität eines Standorts in prospektiver Hinsicht berechnet und ausgewiesen.

Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt
Für die von Fahrländer Partner & sotomo entwickelten Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt werden alle Schweizer Haushalte nach den Dimensionen «Soziale Schicht» und «Lebensstil» klassiert. Die resultierenden Segmente werden anschliessend mit den Wohnverhältnissen der Haushalte in Verbindung gebracht. Die detailliert beschriebenen Nachfragersegmente bilden ein wichtiges Instrument zur Analyse von Standorten sowie zur Konzeption und Vermarktung von Wohnungen.

Nachfragersegmente im Büromarkt
Für die von Fahrländer Partner & Colliers International entwickelten Nachfragersegmente im Büromarkt werden alle für den Schweizer Büromarkt relevanten Betriebe nach den Dimensionen «Wertschöpfung» und «Kundenintensität» klassiert. Die resultierenden Segmente werden dann hinsichtlich ihres Verhaltens auf dem Büroflächenmarkt untersucht und detailliert beschrieben. Die Nachfragersegmente bilden ein wichtiges Instrument zur Analyse von Standorten, zur Konzeption von marktkonformen Büroflächen sowie zur Vermarktung.

Prospektivmodell Wohnen und Geschäft
Das Prospektivmodell von Fahrländer Partner bildet die langfristige Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen auf Ebene Gemeinde ab. Dabei wird sowohl nach den einzelnen Nutzungen EWG, EFH und MWG sowie nach Branchen differenziert, als auch nach verschiedenen Qualitäten der Flächen wie u.a. Grösse oder Ausbaustandard. Neben mehreren nachfrageseitigen Szenarien werden auch unterschiedliche raumplanerische Szenarien modelliert. Das Prospektivmodell erlaubt damit Aussagen zu kleinräumigen Nachfragetrends in quantitativer und qualitativer Hinsicht bis ins Jahr 2035.

Real Estate Scenario Cockpit (RESC)
Das RESC von Fahrländer Partner beschreibt die zyklischen und trendmässigen Marktwertentwicklungen der Nutzungen EWG, EFH, MFH, Büro- und Verkaufsliegenschaften auf Ebene MS-Region. Ausgehend von der gegenwärtigen «Markttemperatur» werden sowohl langfristige Trends als auch zyklisch bedingte Schwankungen abgebildet. Die anwenderseitig gesteuerten konjunkturellen Szenarien ermöglichen die Analyse zyklischer Anpassungsprozesse.

Transaktionspreisindizes für Wohneigentum
Quartalsweise hedonische Bewertung standardisierter EWG bzw. EFH an jedem Standort der Schweiz mit wertgewichteter Aggregation auf MS-Regionen, Kantone, Grossregionen und Gesamtschweiz. Die Transaktionspreisindizes zeigen nicht die Entwicklung der Ausgaben der Bevölkerung für Wohneigentum, sondern die Entwicklung des Preises eines standardisierten Guts (Wohnung, Einfamilienhaus) im Zeitverlauf.

Rahmenbedingungen

3

Die Krise ist mittlerweile zum Normalfall geworden und im Alltag geht diese – zumindest in der Schweiz – beinahe vergessen. Es sei festgehalten, dass sich noch nicht sehr viel zum Besseren gewendet hat, jedoch die global verfolgte Politik «Zeit kaufen» bisher noch Schlimmeres verhindert hat. Gleichzeitig lernt die Welt neue Begriffe kennen wie «fiscal cliff», das politische Ringen der USA um das Hangeln von Schuldenobergrenze zu Schuldenobergrenze. Ob es sich dabei um ein reines Polittheater handelt, oder ob auch ein grösserer «Betriebsunfall» passieren kann, bleibt abzuwarten. Gleichwohl steigt die Verschuldung stetig und es ist nicht ausgeschlossen, dass sich wichtige Gläubiger allmählich vom Greenback abwenden könnten.

Die Politik des Gelddruckens funktioniert nur dank dem Mitmachen der Investoren, wobei diese – insbesondere die öffentlichen oder privaten Pensionskassensysteme auf der Basis des Kapitaldeckungsverfahrens – letztlich gar keine andere Wahl haben, als irgendwie und irgendwo zu investieren, um zumindest eine minimale Verzinsung zu erzielen. Letztlich sind es mittlerweile schon fast die «Wahl zwischen Pest und Cholera» und der Glaube, dass es schon gut komme, welche die noch stärkere Zuwendung zu realen Gütern verhindern.

Vor diesem Hintergrund ist die Diskussion berechtigt, ob die Rechnung für die expansive Geldpolitik der USA, der EU sowie der Schweiz später in Form von massiver Inflation präsentiert wird. Aus theoretischen Überlegungen muss dies nicht der Fall sein – kann aber. Das Problem besteht insbesondere darin, dass es weltweit noch gar keine Erfahrungen mit solchen Situationen gibt, denn seit dem Wegfall der Golddeckung in den 1970er Jahren ist die heutige Situation beispiellos.

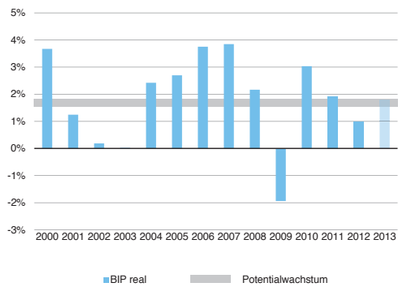
So bleibt wohl nichts anderes übrig, als abzuwarten und in die Fähigkeiten der Notenbanken zu vertrauen, dass diese dereinst die übermässige Liquidität abschöpfen und einen geordneten Übergang in eine Nachkrisenära ermöglichen werden. Bis dahin dürfte aber noch viel Wasser den Rhein hinunterfliessen.

3.1 Makroökonomische Lage

3.1.1 Wachstum und Beschäftigung

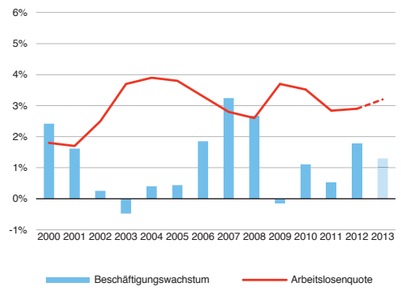
Vor diesem global doch «gfürchigen» Hintergrund präsentiert sich die Lage in der Schweiz – aber auch in einigen nördlichen EU-Ländern – absolut gesehen und insbesondere auch im Vergleich mit vielen anderen Industrienationen sehr gut, denn während die EU seit nunmehr zwei Jahren insgesamt ein negatives Wachstum aufweist, liegt dieses in der Schweiz in einem ansprechenden Bereich.
Dabei liegt die Arbeitslosigkeit gemäss Definition des SECO mit 3.1 % bei einem Viertel des EU-Werts von gegenwärtig 12 %. Nicht ganz so gross sind die Unterschiede bei Verwendung der Erwerbslosenquote gemäss Definition der International Labour Organization ILO: In der Schweiz liegt die Erwerbslosenquote bei 4.7 %, während diese in der EU 10.7 % beträgt. Bei der Jugenderwerbslosigkeit weist die Schweiz gemäss ILO-Definition einen Wert von 10.4 % auf (3.4 % gemäss Arbeitslosenstatistik des SECO), gegenüber 23.2 % in der EU.

Abb. 3.1.1.1
Reale BIP-Entwicklung



Anmerkung: BIP-Wachstum real, zu Preisen des Vorjahres.
Quelle: SECO, Fahrländer Partner (Potenzialwachstum), Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

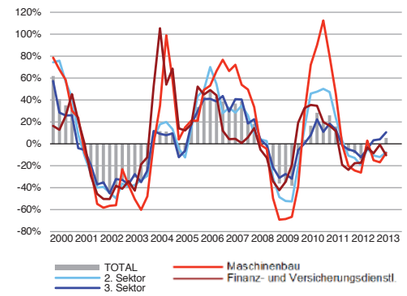
Abb. 3.1.1.2
Arbeitsmarkt und Prognosen



Quelle: SECO, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

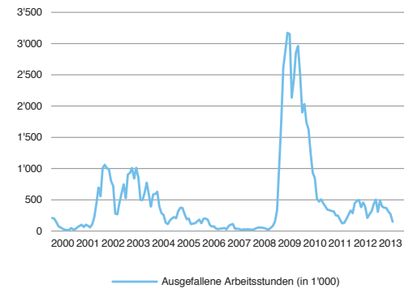
Mit dem Wirtschaftswachstum geht ein Beschäftigungswachstum von jeweils rund 1 % pro Jahr einher, wobei die offenen Stellen insbesondere im Dienstleistungssektor – in den letzten drei Jahren weniger bei Banken und Versicherungen – zu finden sind, während der zweite Sektor und insbesondere der Maschinenbau weniger neue Stellen ausschreiben.
Das Wachstum ist in der Schweiz heute primär von der Binnenwirtschaft getrieben, während die Exporte kaum wachsen und gegenüber wichtigen Ländern wie Deutschland, Frankreich und Italien gar rückläufig sind. Wie der nur moderate Rückgang der offenen Stellen im zweiten Sektor sowie die nach wie vor geringe Kurzarbeit zeigen, ist die Lage aber auch im exportorientierten Teil des zweiten Sektors nicht besorgniserregend.
Insgesamt zeigen Wachstum und Beschäftigung auch heute ein freundliches Bild.

Abb. 3.1.1.3
Veränderung offene Stellen



Anmerkung: Veränderung in % gegenüber Vorjahr.
Quelle: SECO, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.4
Kurzarbeitszeit

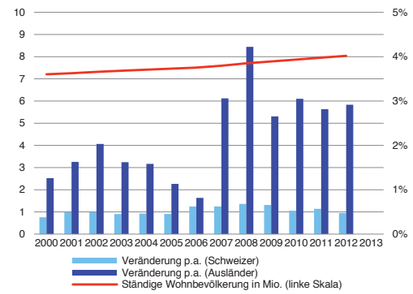


Quelle: SECO, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

3.1.2 Demographie

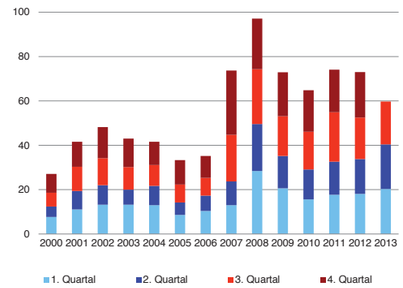
Seit der Freigabe der Immigration aus dem EU-Raum im Jahr 2007 wandern jährlich 60 000 bis gegen 100 000 Personen – netto – in die Schweiz ein. Dazu kommen weitere Personen, die noch ohne Anmeldung in der Schweiz Arbeit suchen. Entsprechend hat sich die Bevölkerungszahl auf mehr als 8 Mio. Personen erhöht.
Obschon ein Teil der Zuwanderung nach wie vor mit dem Abbau des Nachfrageüberhangs aus Zeiten vor der Personenfreizügigkeit zusammenhängen mag, ist ein Grossteil der Nettoimmigration durch den Arbeitsmarkt motiviert, denn eine Anmeldung ist nur möglich, wenn ein entsprechender Erwerbsnachweis vorliegt.
Die Zuwanderung hat auch in den vergangenen Monaten angehalten, wobei sich seit einiger Zeit Verschiebungen der Quellländer feststellen lassen: Während bis vor kurzem Personen aus Deutschland deutlich am Stärksten zuwanderten, ist deren Wanderungssaldo jüngst rückläufig, und die Deutschen sind heute nach den Portugiesen sowie Personen aus dem Kosovo «nur» noch die drittgrösste Zuwanderungsgruppe. Im Sprachgebrauch zerfallen die Zuwanderer letztlich in zwei Gruppen: «die Ausländer» und «die Expats». Insgesamt präsentiert sich die Situation heute so, dass die Zahl der hoch qualifizierten Zuwanderer – «Expats» – eher rückläufig ist, während vermehrt wieder tiefer qualifizierte «Ausländer» einwandern.

Abb. 3.1.2.1
Ständige Wohnbevölkerung



Anmerkung: in Mio.
Quelle: BFS, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

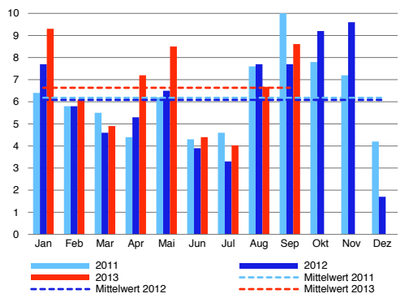
Abb. 3.1.2.2
Zuwanderungssaldo



Anmerkung: Ständige Wohnbevölkerung, in 1 000.
Quelle: BFM, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

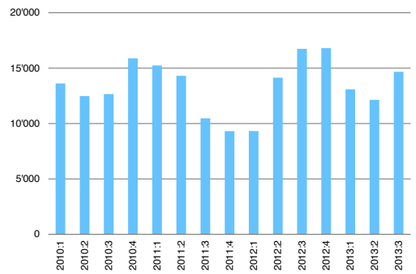
Diese Entwicklungen hängen einerseits mit den sich wandelnden Bedürfnissen des Schweizer Arbeitsmarktes zusammen, wo heute offensichtlich andere Qualitäten gesucht werden als in früheren Jahren, andererseits aber auch mit der wirtschaftlichen Lage in den jeweiligen Quellländern, wo Deutschland heute ähnlich gute Wachstums- und Beschäftigungszahlen aufweist wie die Schweiz und es entsprechend schwieriger wird, Personal zu rekrutieren.

Abb. 3.1.2.3
Zuwanderungssaldo monatlich



Anmerkung: Werte in 1 000.
Quelle: BFM, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

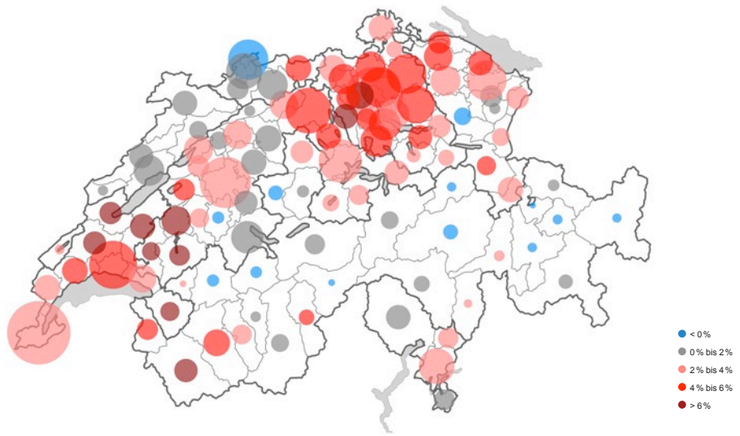
Abb. 3.1.2.4
Kurzaufenthaltsbewilligungen



Quelle: BFM, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

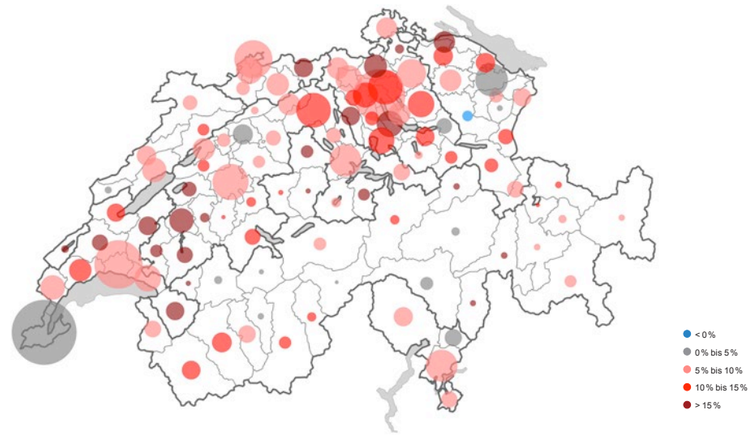
Die Bevölkerungsveränderung manifestiert sich typischerweise dort, wo Arbeitsplätze vorhanden sind bzw. geschaffen werden – falls denn entsprechender Wohnraum gefunden werden kann. Aufgrund der grossen Masse ist die relative Bevölkerungsveränderung in den Zentren typischerweise gering. Das starke Wachstum insbesondere in den periurbanen Gebieten entlang der Hauptachsen der Westschweiz sowie der Agglomerationen Zürich und Luzern sowie der starke Anstieg der Grenzgänger deuten aber klar darauf hin, dass die Kernagglomerationen die Nachfrage nicht mehr zu fassen vermögen und die Agglomerationen entsprechend weiter wachsen. Demgegenüber verzeichnen die peripheren Regionen einen weiteren Bevölkerungsrückgang.

Abb. 3.1.2.5
Bevölkerungsentwicklung (2009–2012)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im schweizweiten Vergleich 2009–2012; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 3.1.2.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2009–2012)

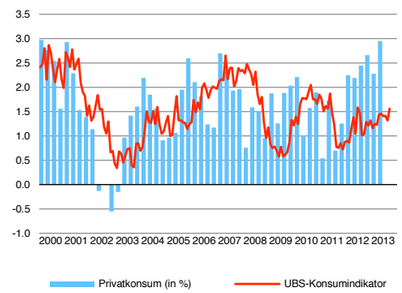


Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im schweizweiten Vergleich 2009–2012; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

3.1.3 Privater Konsum

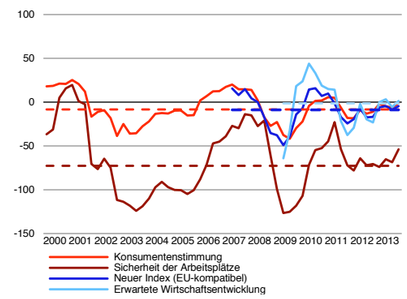
Durch die erfreulichen Wachstumsraten der Volkswirtschaft und der damit verbundenen geringen Arbeitslosigkeit sowie namentlich auch aufgrund des durch die Zuwanderung bedingten Mengeneffekts verzeichnete der Privatkonsum in den vergangenen zehn Jahren gute Wachstumsraten. Der vorlaufende Konsumindikator der UBS stimmt für die nähere Zukunft ebenfalls positiv. Entsprechend ist die Konsumentenstimmung vergleichsweise optimistisch und bewegt sich im Rahmen des langjährigen Mittels. Diese positiven Zahlen sollten sich im Wachstum des Detailhandels niederschlagen. Dem ist aber nicht im vollen Umfang so, denn aufgrund der Stärke des CHF fliesst ein nicht unerheblicher Teil der Kaufkraft ins grenznahe Ausland ab. Auch ist davon auszugehen, dass die Detailhandelszahlen ohne den Mengeneffekt der Nettoimmigration insgesamt rückläufig wären. Der Abfluss ins Ausland betrifft naturgemäss die grenznahen Gebiete der Schweiz am stärksten, während die Anreize mit zunehmender Fahrzeit zur Landesgrenze abnehmen.

Abb. 3.1.3.1
UBS-Konsumindikator



Anmerkung: Privatkonsum reale Jahresveränderung.
Quelle: SECO, UBS WMR, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.3.2
Index der Konsumentenstimmung

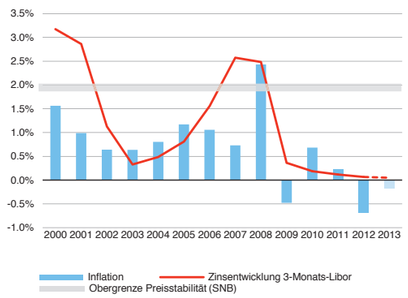


Quelle: SECO, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

3.1.4 Inflation, Zinsen und Kreditvergabe

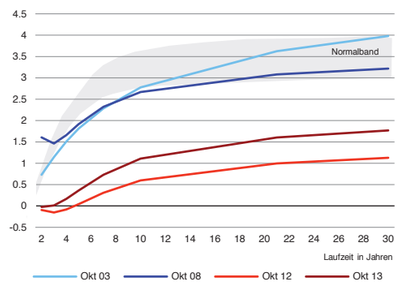
Die Inflation liegt in der Schweiz seit einigen Jahren nahe bei Null und entsprechend sind auch die Zinsen sehr tief. In den Jahren 2009, 2012 sowie 2013 sind die kurzfristigen realen Zinsen aufgrund der negativen Teuerung gar negativ. Letzteres ist insbesondere auf die Stärke des CHF zurückzuführen, denn eine Zinserhöhung war in der Schweiz aufgrund des Wachstums sowie der hohen Markttemperatur auf den Immobilienmärkten zwar angezeigt – und wurde im Frühling 2011 auch für sicher gehalten – konnte aber aufgrund der Euro-Krise und der damit verbundenen Aufwertung des CHF nicht durchgeführt werden. So weist die Schweiz auch Ende 2013 eine negative Teuerung und kurzfristige Zinsen in der Nähe von Null auf. Aber nicht nur die kurzfristigen Zinsen sind sehr gering, auch die langfristigen Zinsen, die sich für risikolose Anlagen wie Bundesobligationen im Bereich von 3 % bis 4 % bewegen sollten, sind nach wie vor extrem tief. Zwar sind sie gegenüber dem Tiefststand im Sommer 2012 deutlich angestiegen, die Renditen von zehnjährigen Bundesobligationen bewegen sich aber nach wie vor im Bereich von 1.2 % anstelle der theoretisch «korrekten» rund 3.5 %.

Abb. 3.1.4.1
Teuerungsraten



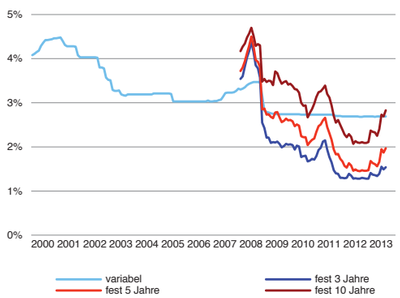
Quelle: SNB, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.4.2
Renditen von eidgenössischen Obligationen



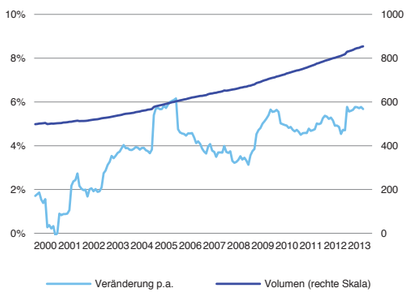
Quelle: SNB, Fahrländer Partner (Normalband).

Abb. 3.1.4.3
Hypothekarzinsen



Quelle: SNB, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.4.4
Hypothekarvolumen Inland



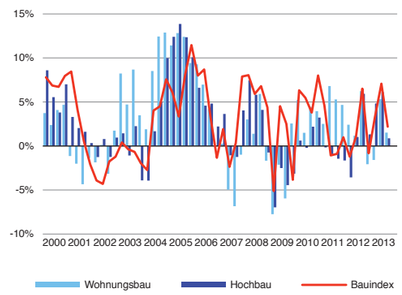
Anmerkung: in Mrd. CHF.
Quelle: SNB, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

Kapital ist auf den Märkten also nach wie vor günstig, und entsprechend ist auch die Finanzierung von Immobilien attraktiv. Über den Dreimonats-Libor finanzierte Hypotheken kosten gegenwärtig weniger als 1 % pro Jahr, und auch Hypotheken mit längerfristig fixierten Zinssätzen sind auf einem nie dagewesenen tiefen Niveau. Dass ein Wendepunkt erreicht sein könnte, zeigen die Zinsen für langfristige Hypothe-ken, die im Jahr 2013 bereits deutlich angezogen haben, aber immer noch weit unter dem langfristigen Durchschnitt von 4.5 % bis 5 % liegen.
Trotz der steigenden Zinsen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien ungebrochen, wie das anhaltende Wachstum des Hypothekarvolumens, aber auch die Entwicklung der Immobilienpreise (vgl. Abschnitte 4 und 5) zeigen. Entsprechend wurden im Februar (antizyklischer Kapitalpuffer) sowie im Sommer 2013 (10 % des Kaufpreises in Form von «hartem Eigenkapital») nachfragedämpfende Regulierungen in Kraft gesetzt, welche die bereits aktiven Selbstregulierungen gewisser Geschäftsbanken in den überhitzten Regionen erweitern. Während der antizyklische Kapitalpuffer – also die Verpflichtung an die Hypothekarinstitute, 1 % mehr Eigenkapital auf Hypothekarkrediten zu halten – die Zinskosten geringfügig verteuert, hat die Vorschrift, 10 % des Kaufpreises in hartem Eigenkapital, also mittels Spargeldern und nicht in Form von BVG-Bezügen beizubringen, wohl effektiv Wirkung gezeigt: Der Preisanstieg beim Wohneigentum an den stark nachgefragten und entsprechend teuren Standorten sowie generell im gehobenen Segment, wo die Stückpreise aufgrund der Grösse und Ausstattung der Objekte ebenfalls beachtlich sind, scheint gebremst. Die Attraktivität der Kreditfinanzierung sowie der verbreitete Irrglaube, mit Wohneigentum günstiger zu wohnen als als Mieter, führten zum eher unerwünschten Nebeneffekt, dass die Nachfrage an günstigere – peripherere – Standorte auswich und entsprechend der Zersiedelung Vorschub geleistet wurde.

3.1.5 Bauwirtschaft

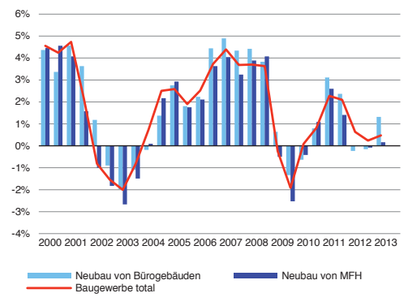
Der von Credit Suisse und dem Schweizerischen Baumeisterverband herausgegebene Bauindex dient als Indikator für das Umsatzwachstum im Bauhauptgewerbe. Insbesondere beim Wohnungsbau ist dieser überwiegend positiv und liegt in den meisten Quartalen im Bereich von 5 Prozent. Bei der gegenwärtigen Bautätigkeit ist dies kein Wunder, werden doch jährlich 40 000 bis 45 000 Wohnungen neu erstellt. Dazu kommen namhafte Neubauten im Geschäftsflächenbereich. Insgesamt summieren sich die Investitionen im Hochbau auf rund CHF 40 Mrd. p.a. Zusammen mit dem Infrastrukturbau von rund CHF 10 Mrd. p.a. belaufen sich die Bauinvestitionen auf CHF 50 Mrd. p.a., was gegenüber dem Jahr 2000 – nominal – einem Zuwachs von rund einem Drittel entspricht.

Abb. 3.1.5.1
Bauindex Credit Suisse / SBV



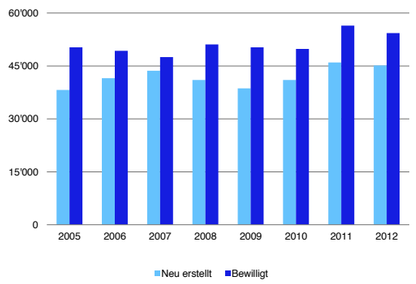
Anmerkung: Nominale Veränderung zum Vorjahresquartal.
Quelle: Credit Suisse / SBV, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner

Abb. 3.1.5.2
Schweizerischer Baupreisindex



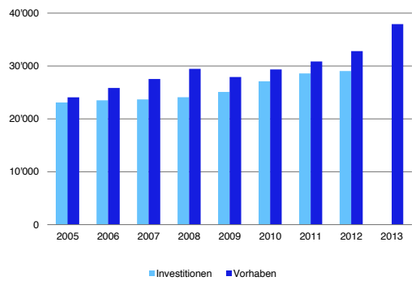
Anmerkung: Veränderung zum Vorjahresquartal.
Quelle: BFS, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.5.3
Wohnbautätigkeit



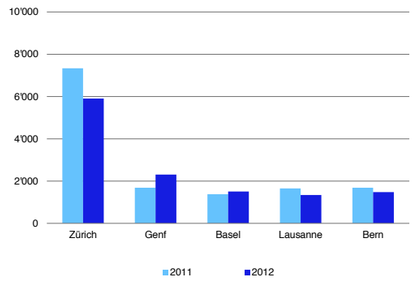
Anmerkung: Anzahl Wohnungen.
Quelle: BFS.

Abb. 3.1.5.4
Bauinvestitionen und -vorhaben Wohnen



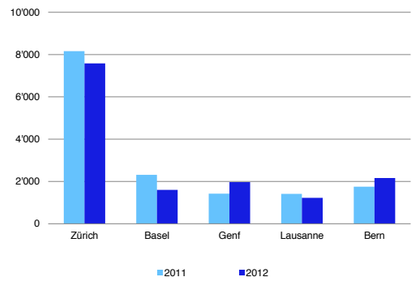
Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 3.1.5.5
Wohnbautätigkeit Agglomerationen



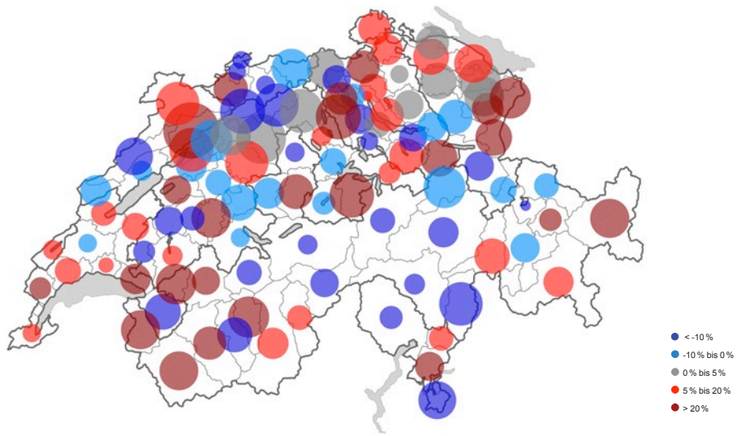
Anmerkung: Agglomerationen der fünf grössten Städte.
Quelle: BFS.

Abb. 3.1.5.6
Bewilligte Wohnungen Agglomerationen



Anmerkung: Agglomerationen der fünf grössten Städte.
Quelle: BFS.

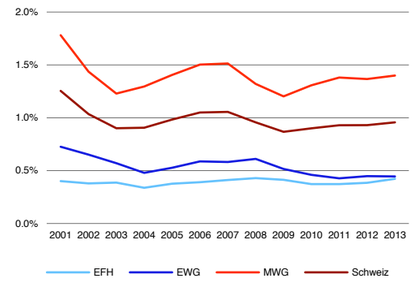
Abb. 3.1.5.7
Entwicklung Leerwohnungen (2012–2013)



Anmerkung: Entwicklung der Anzahl Leerwohnungen im schweizweiten Vergleich 2012–2013; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2013.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

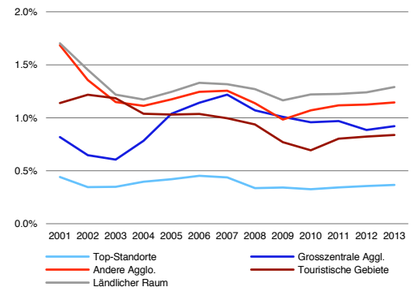
Die geringen Leerstände sowie die anhaltend hohe Zahl von Baugesuchen deuten darauf hin, dass der Bogen im Bereich Wohnbau insgesamt nicht überspannt ist, sondern dass die grosse Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohneinheiten sowohl von der ansässigen Bevölkerung – Stichworte: Individualisierung, Alterung, sinkende Haushaltsgrösse – sowie von den Zuwanderern nahezu problemlos absorbiert werden. Gleichwohl ist das Bild nicht ganz ungetrübt, denn angesichts der regen Investitionstätigkeit ist im Bauhauptgewerbe eine Auslastung nahe der Kapazitätsgrenze und entsprechend eine deutliche Bauteuerung zu erwarten. Dem ist aber nicht so. Die Auslastung ist zwar sehr hoch, doch müssen sich die hiesigen Baumeister und Baunebengewerbler gegenüber der im Zuge der Personenfreizügigkeit auftretenden Konkurrenz aus dem grenznahen Ausland behaupten. Dies drückt entsprechend auf die Preise.

Abb. 3.1.5.8
Leerstandsquote Schweiz



Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.5.9
Leerstandsquote nach Raumtypen



Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

3.2 Zyklisches Basisszenario Schweiz: «Animiertes Wachstum»

3.2.1 Makroökonomie

Gemäss den Analysen der Prognoseinstitute sind die Chancen gut, dass in den Jahren 2014 und 2015 eine Beschleunigung des Schweizer Wirtschaftswachstums erfolgen wird. Die Prognosen von 2.2 Prozent bzw. 2.5 Prozent liegen über dem langfristigen Potentialwachstum der Volkswirtschaft.
Die beobachtbare Belebung der globalen Konjunktur, ein gesteigertes Vertrauen in die Finanzmärkte, die weiterhin stabile Inlandnachfrage und der sich aufhellende Ausblick für die Exportwirtschaft ergeben insgesamt ein Konjunkturbild, das deutlich besser ist als gegen Ende des Jahres 2012.
Weltweit bleibt die Erholung aber voraussichtlich verhalten, wobei sich die Regionen unterschiedlich entwickeln. Die EU als Ganzes hat in der zweiten Hälfte des Jahres 2013 die Rezession wohl überwunden. Das EU-Wachstum dürfte aber auch 2014 durch die Austeritätspolitik gebremst werden. Bei den Schwellenländern verläuft die Entwicklung schleppend.
In der Schweiz ist für 2014 ein breiter abgestütztes Wachstum zu erwarten, in dem neben den bisherigen Wachstumsstützen Baunachfrage und Binnenkonsum auch der Export einen grösseren Wachstumsbeitrag leisten könnte.
Die Gefahr einer (importierten) Deflation nimmt mit dem Nachlassen des Aufwertungsdrucks auf den Schweizer Franken entsprechend ab. Es ist im Gegenteil mit einer positiven Teuerung zu rechnen, allerdings um weniger als 1 Prozent pro Jahr. Entsprechend dürften auch die Zinsen weiter anziehen, wobei die Rendite von 10-jährigen Bundesobligationen auf 2.0 Prozent steigen könnte.
Vor dem Hintergrund einer starken Ausweitung des BIP ist mit einer steigenden Nachfrage nach Arbeitskräften zu rechnen, wobei die Arbeitslosigkeit leicht rückläufig sein dürfte und die Zusatznachfrage nach Arbeitskräften mitunter auch durch Immigration befriedigt wird.
Der Ausblick der räumlich konzentrierten Hauptbranchen deutet allerdings darauf hin, dass sich die Zusatznachfrage auf die Gross- und Mittelzentren konzentriert, während kleinstädtische und ländliche Regionen einen geringeren Beschäftigungszuwachs erfahren.

Tab. 3.2.1.1
Eckwerte Basisszenario «Animiertes Wachstum»

	2013	2014	2015	2016
BIP-Wachstum (real)*	1.8%	2.2%	2.5%	2.2%
Hypothekarzinsen (variabel)	2.7%	3.0%	3.0%	3.5%
Konsumentenstimmung	-5	5	10	12
Rendite Bundesobligationen (10 J.)	0.9%	1.4%	2.0%	2.5%
Teuerung	-0.2%	0.3%	0.7%	1.2%
Entwicklung Reallöhne*	0.9%	0.6%	1.0%	1.0%

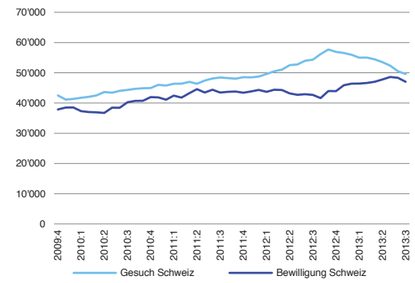
Anmerkung: * Veränderung zum Vorjahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

3.2.2 Bauwirtschaft

Obschon Baugesuche und auch -bewilligungen letztlich nicht umgesetzt werden müssen, zeigen die vorliegenden Zahlen, dass entwickler- und investorenseitig

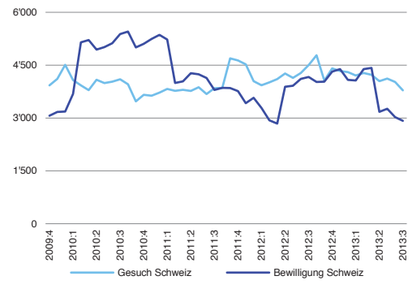
ebenfalls von einer anhaltend guten konjunkturellen Entwicklung ausgegangen wird. Entsprechend der regen Einreichung von Baugesuchen sind die Prognosen für die Bauinvestitionen bzw. die Zahl der neu erstellten Wohnungen und damit auch für die Beschäftigung in diesem Sektor sehr gut.

Abb. 3.2.2.1
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen Wohnen



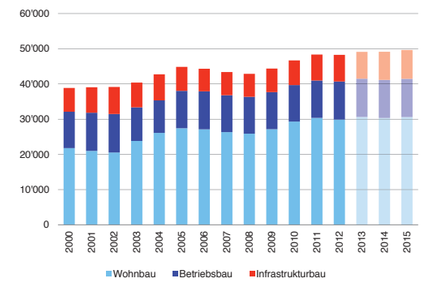
Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 3.2.2.2
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen Geschäft



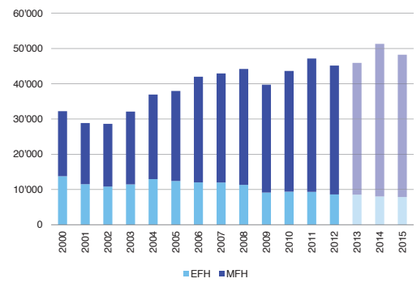
Anmerkung: Baukosten in Mio. CHF, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 3.2.2.3
Bauinvestitionen



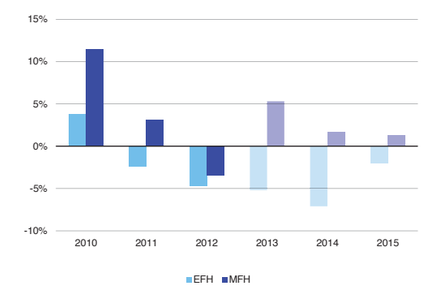
Anmerkung: Mio. CHF.
Quelle: BAK Basel, BFS.

Abb. 3.2.2.4
Wohnungsbau



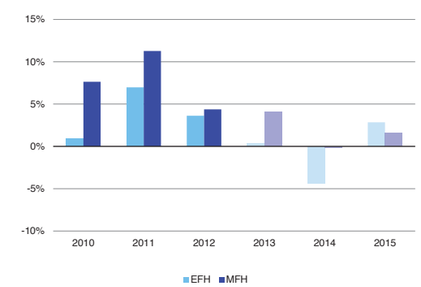
Anmerkung: Anzahl Einheiten.
Quelle: BAK Basel, BFS.

Abb. 3.2.2.5
Bauinvestitionen Neubau



Anmerkung: Veränderung zum Vorjahr.
Quelle: BAK Basel, BFS.

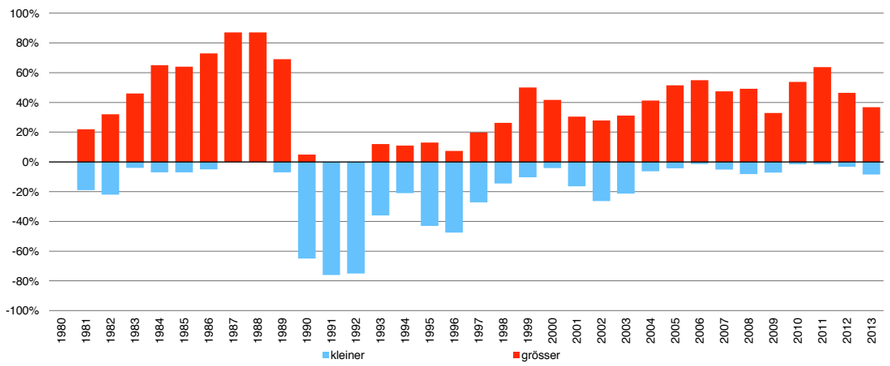
Abb. 3.2.2.6
Bauinvestitionen Umbau / Renovation



Anmerkung: Veränderung zum Vorjahr.
Quelle: BAK Basel, BFS.

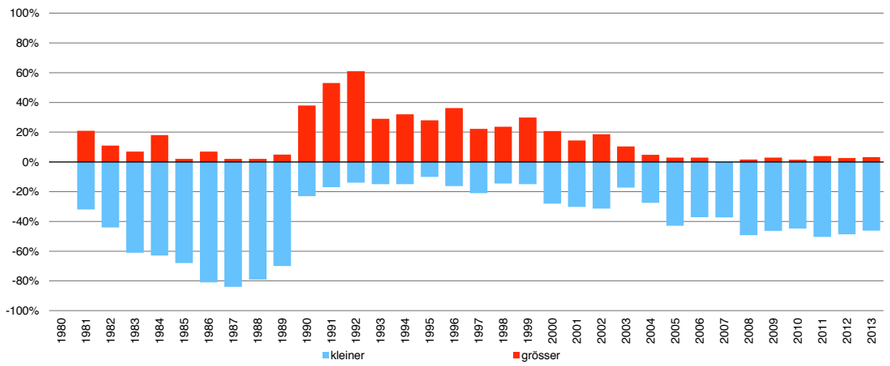
Noch etwas weiter vorlaufend als Baugesuche sind Angebot an und Nachfrage nach Bauland. Beide Indikatoren sprechen gegen eine Trendumkehr: Während die Nachfrage ungebrochen hoch ist – Immobilienentwicklung also weiterhin von vielen als attraktiv erachtet wird – ist das Angebot an Bauland nach wie vor sehr gering. Dies deutet darauf hin, dass die Landeigentümer ihr Bauland lieber thesaurieren, da erwartete künftige Wertsteigerungen von Immobilien praktisch voll aufs Bauland durchschlagen werden. Ein Verkauf morgen erscheint also nach wie vor als attraktiver als ein Verkauf heute. Entsprechend sind auch die Baulandpreise anhaltend hoch. Diese haben sich – ausser in der Peripherie – seit dem Jahr 2000 mindestens verdoppelt. Gegenüber der Umfrage 2012 ist dabei im Jahr 2013 sogar eher ein weiterer Anstieg der Baulandpreise festzustellen.

Abb. 3.2.2.7
Entwicklung Nachfrage nach Bauland (letzte 12 Monate)



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 3.2.2.8
Entwicklung Angebot an Bauland (letzte 12 Monate)



Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner.

Wohneigentum Schweiz

4

4.1 Marktlage

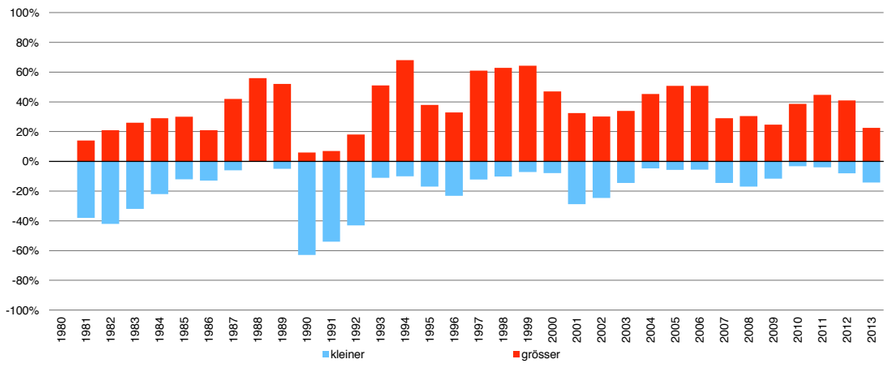
Den Boom auf den Wohneigentumsmärkten mit einer einzigen Komponente zu begründen wäre falsch. Es ist vielmehr der seit vielen Jahren anhaltende Mix von günstigen Rahmenbedingungen, wobei sicherlich das vergleichsweise starke Wirtschaftswachstum mit dem damit verbundenen Bevölkerungswachstum bei gleichzeitig günstigem Zinsumfeld von grosser Relevanz sind. Die Nachfrage nach Wohnungen – und damit auch nach Wohneigentum – wird aber auch durch die Alterung der Gesellschaft sowie veränderte Lebensstile begünstigt, was zu einer steigenden Zahl von Haushalten führt, die je mindestens eine Wohnung nachfragen.
Mit Sicherheit ist die Zuwanderung ein wichtiger Treiber des Wohnungsbaus, denn 80 000 zusätzliche Personen pro Jahr wollen irgendwo wohnen. In den vergangenen Jahren waren dies vermehrt auch Hochqualifizierte – «Expats» – mit entsprechendem Einkommen und ohne echte Budgetrestriktion. Diese traten in starkem Masse als Nachfrager an den – bereits gut temperierten – begehrten Lagen auf. Mit der seit Kurzem zu beobachtenden Verschiebung von «Expats» zu niedriger qualifizierten «Ausländern» besteht die mengenmässige Zusatznachfrage zwar nach wie vor, der Nachfragedruck im Wohneigentumsbereich hat aber deutlich nachgelassen. Nach wie vor wird sehr viel gebaut, wobei Wohneigentum gut zwei Drittel der Bautätigkeit ausmachen dürfte, und die Pipelines der Entwickler sind nach wie vor voll. Entsprechend ist die Zahl der Promotionen gross.
Abbröckelnde Nachfrage bei steigendem Angebot führt zu sinkenden Preisen, was bisher noch nicht festzustellen ist. Die Lage ist undramatisch und deutet gegenwärtig eher in Richtung einer «sanften Landung», weshalb Wohneigentum trotz der hohen Preise weiterhin eine Option ist: Besteht heute das Bedürfnis nach mehr Raum oder einem Einfamilienhaus für die Familie, dürfte sich ein Zuwarten um ein bis zwei Jahre finanziell nicht lohnen. Zudem will das Wohnbedürfnis heute befriedigt werden, was impliziert, dass weiterhin mit einer ansprechenden Nachfrage nach Objekten im Wohneigentum zu rechnen ist.

4.1.1 Eigentumswohnungen

Im vergangenen Jahr ist ein Nachlassen des Booms bei den Eigentumswohnungen festzustellen. Die Nachfrager lassen sich Zeit, aus der grossen Zahl von Angeboten und Promotionen auszulesen. Dies insbesondere in den zentrumsnahen Gebieten, wo die Entwicklungstätigkeit nach wie vor sehr rege ist und der Verkauf von Wohnungen in MFH deutlich lukrativer ist als der Verkauf an einen Investor zu Vermietungszwecken. Letzteres verbleibt aber als – unechte – Option, wenn die Promotion unbefriedigend verläuft und der Baubeginn hinausgeschoben wird. Diese Option wird nach wie vor von Privaten wahrgenommen, die eine Eigentumswohnung zu Vermietungszwecken erwerben. Gemäss den verfügbaren Zahlen liegt der Anteil solcher Käufe heute im Bereich von 20 Prozent der Transaktionen. Bei den heutigen realisierbaren Bruttorenditen ist dies – in einem Umfeld steigender langfristiger Zinsen sowie bei einer Vollkostenrechnung – vielerorts keine sinnvolle Investition mehr, denn der zu erwartende Wertzuwachs dürfte nicht mehr ausreichen, um die dürftige direkte Rendite deutlich aufzubessern. Probleme bei der Vermarktung bestehen nicht nur aufgrund des sehr grossen Angebots, sondern auch aufgrund der stark angestiegenen m^2-Preise, was angesichts der immer grosszügigeren Grund-

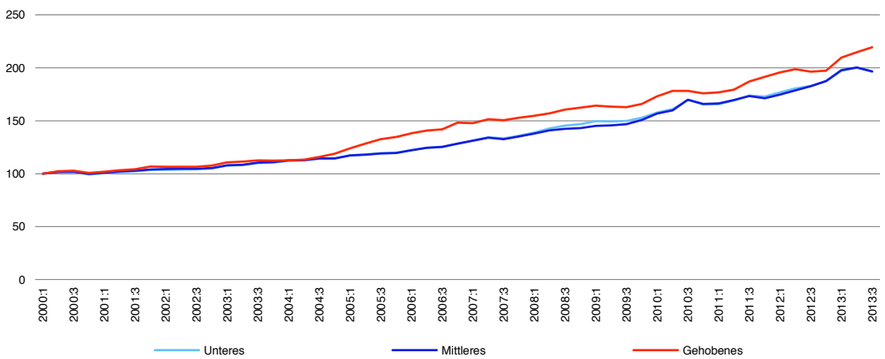
risse zu einem massiven Anstieg der Stückpreise geführt hat. Grosse Eigentumswohnungen an zentralen Lagen sind für viele unerschwinglich. Entsprechend ist die Vermarktung im gehobenen Marktsegment heute schwierig.
Auch im mittleren Segment zeichnen sich Schwierigkeiten ab, wenngleich die Seitwärtsbewegung der Preise nicht flächendeckend ist, sondern nur die bekannten Hot-Spots am Genfersee sowie in der Region Zürich und in geringerem Masse auch die anderen grosszentralen inneren Agglomerationen betrifft.

Abb. 4.1.1.1
Entwicklung Nachfrage nach Eigentumswohnungen (letzte 12 Monate)



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

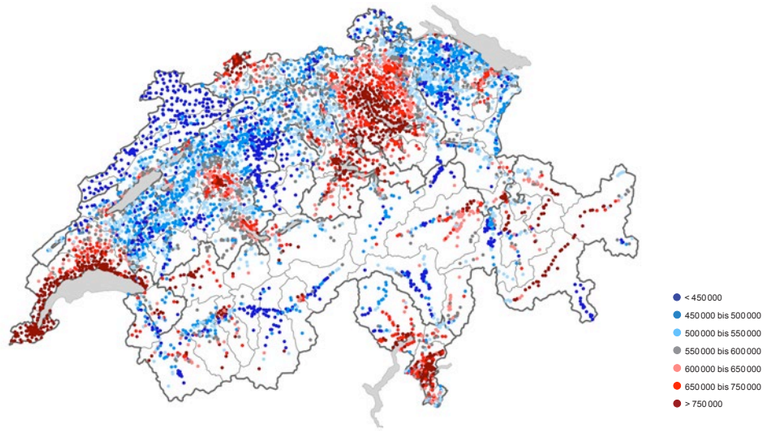
Abb. 4.1.1.2
Transaktionspreise nach Segmenten EWG



Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

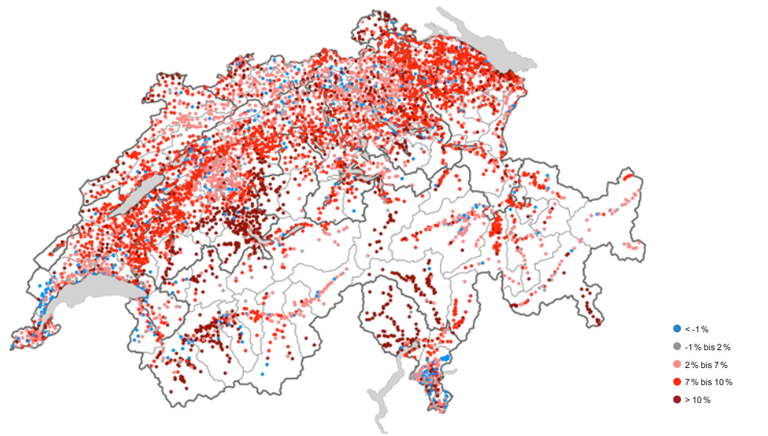
Das untere Preissegment verzeichnet demgegenüber weitere Preisanstiege, denn Zentralität darf etwas kosten, solange die Stückpreise erschwinglich sind.
Hier liegen wesentliche Probleme, denn die m²-Preise sind ausgereizt. Ausserdem hat mittlerweile auch die Allgemeinheit begriffen, dass die Preise heute sehr hoch sind. Die Regulierung und die Selbstregulierung der Hypothekargeber wirken ebenfalls dämpfend und führen vermehrt auch zu einem Scheitern der Finanzierung aufgrund ungenügender Eigenmittel oder Tragbarkeit. Kann ein Kaufwilliger aber an einer zentrumsnahen Lage nicht mehr Wohneigentum erwerben, verlagert mancher seine Nachfrage in immer peripherere Lagen, bis die Finanzierung klappt. So begünstigen die Preisentwicklungen der vergangenen Jahre sowie die jüngsten Regulierungen im Hypothekarbereich die politisch unerwünschte Zersiedelung des Mittellandes entlang der Hauptachsen.

Abb. 4.1.1.3
Durchschnittliche Eigentumswohnung: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2013)



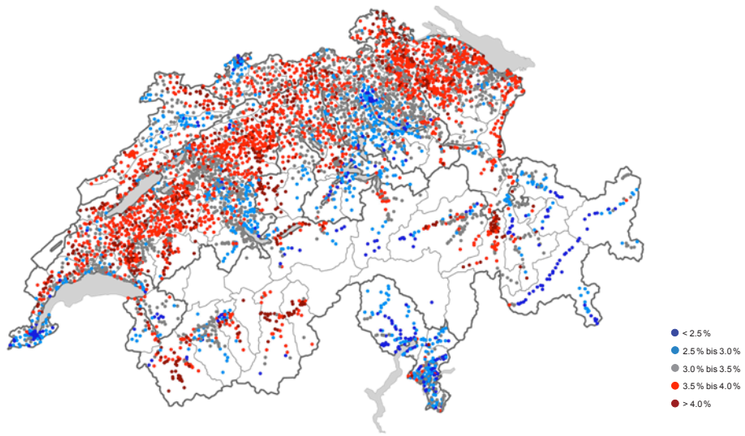
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 4.1.1.4
Durchschnittliche Eigentumswohnung: Preisentwicklung (4. Quartal 2012 – 4. Quartal 2013)



Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 4.1.1.5
Bruttorenditen Eigentumswohnungen

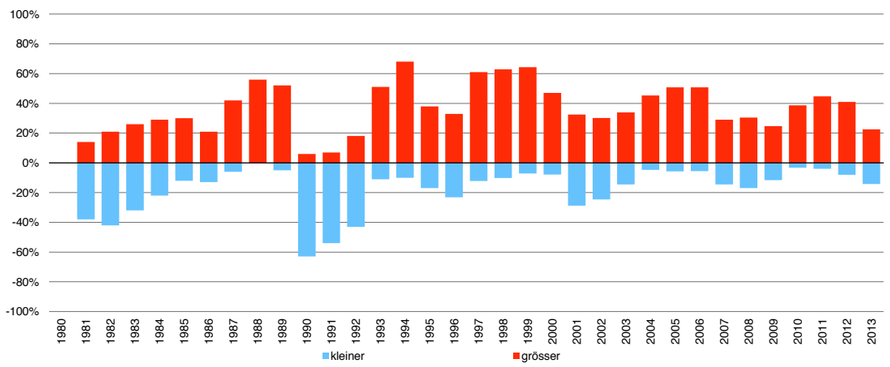


Quelle: Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

4.1.2 Einfamilienhäuser

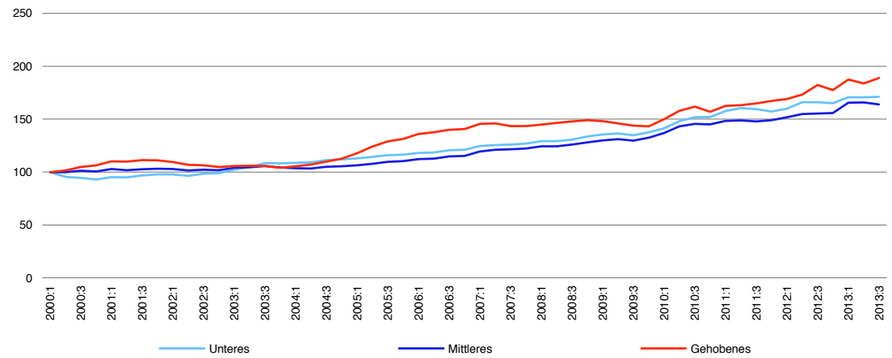
Gelten die Preise von Eigentumswohnungen als hoch und sind für viele unerschwinglich, trifft dies für Einfamilienhäuser erst recht zu. Einfamilienhäuser sind typischerweise grösser als Geschosswohnungen, und zudem ist der Landpreis auf weniger Wohnungen zu verteilen. Die Antwort darauf war in den vergangenen Jahren der exzessive Bau von Reihenhaussiedlungen, was dem «haushälterischen Umgang mit dem Boden» zumindest vordergründig entspricht. Mittlerweile kosten aber auch Reihenhäuser an halbwegs zentralen Lagen eine Mio. CHF und mehr. Entsprechend bewegen sich die Preise für EFH seit mehreren Quartalen seitwärts.

Abb. 4.1.2.1
Entwicklung Nachfrage nach Einfamilienhäusern (letzte 12 Monate)



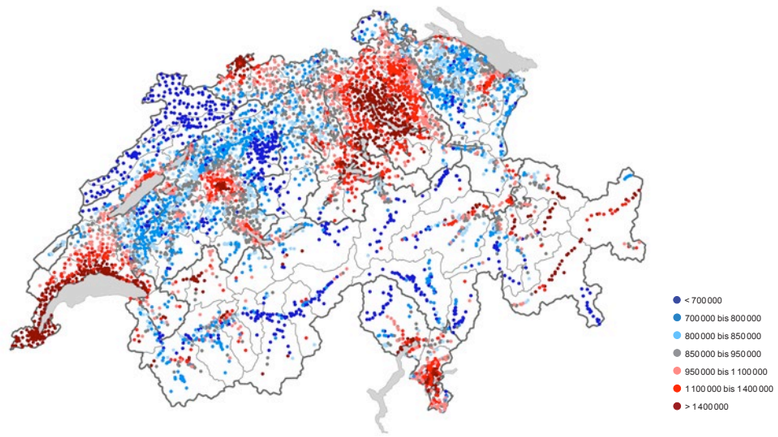
Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 4.1.2.2
Transaktionspreise nach Segmenten EFH



Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

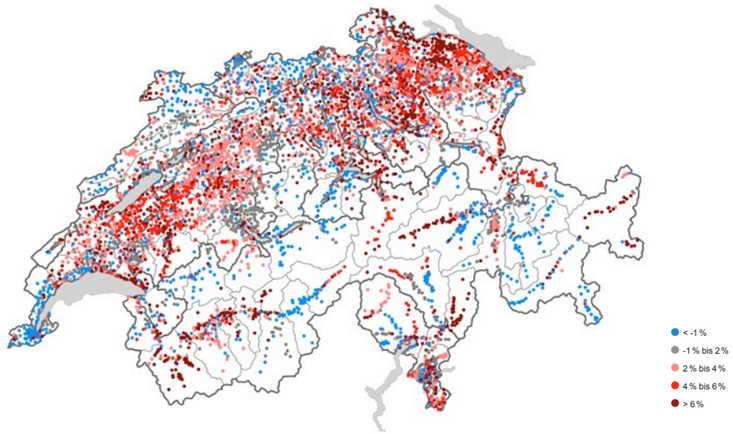
Abb. 4.1.2.3
Durchschnittliches Einfamilienhaus: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2013)



Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 500m², Volumen 750m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

An den periurbanen bis peripheren Lagen, wo Einfamilienhäuser heute noch erschwinglich sind, wären an sich auch Bestandesliegenschaften auf dem Markt. Diese stehen allerdings weniger in der Gunst der Nachfrager, denn die typischerweise grösseren Grundstücke müssen erworben und Instandsetzungen durchgeführt werden. Von solchen Liegenschaften leben Architekten und kleinere Generalunternehmer, die alte EFH mit Ausnutzungsreserven erwerben und Neubauten darauf entwickeln.

Abb. 4.1.2.4
Durchschnittliches Einfamilienhaus: Preisentwicklung (4. Quartal 2012 – 4. Quartal 2013)

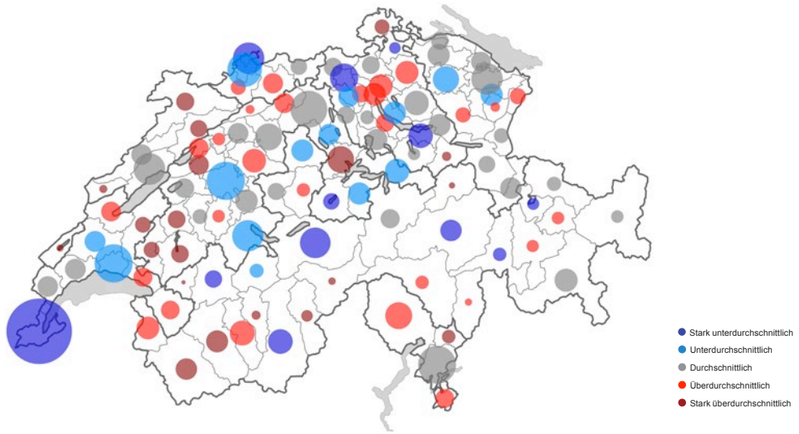


Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 500m², Volumen 750m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo

4.2 Langfristiger Ausblick

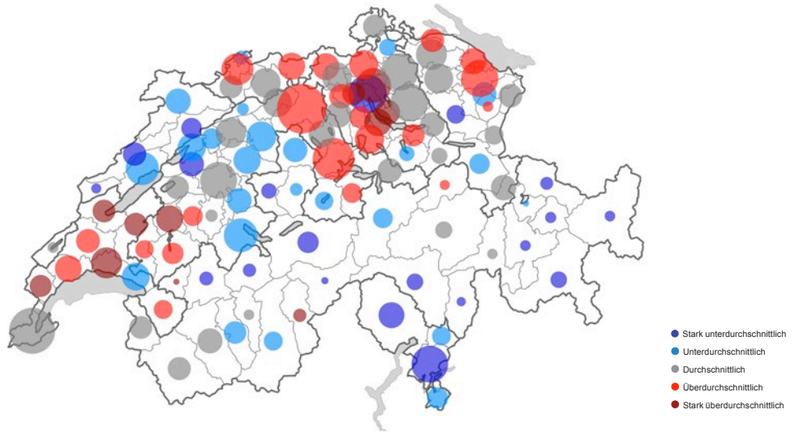
Langfristig dürfte Wohneigentum weiterhin in der Gunst der Nachfrager stehen. Eine Fortsetzung des Nachfragebooms der vergangenen zehn Jahre ist aber zumindest im Segment Einfamilienhäuser nicht zu erwarten. Trotzdem ist von einem weiteren Anstieg der Wohneigentumsquote auszugehen, wenn auch mit geringeren Wachstumsraten, als dies in der jüngeren Vergangenheit der Fall war: Fahrländer Partner rechnet für das Jahr 2025 mit einer Wohneigentumsquote im Bereich von 45 %, gegenüber aktuell gut 40 %.
Gemäss Prospektivmodell von Fahrländer Partner besteht bis zum Jahr 2025 eine Zusatznachfrage von 320 000 Objekten im Wohneigentum, davon rund 72 000 im unteren, 146 000 im mittleren und 102 000 im gehobenen Segment. Insbesondere aufgrund der fortschreitenden Alterung der Gesellschaft sowie der generell sinkenden Haushaltsgrösse wird sich ein beachtlicher Teil der Zusatznachfrage bei den Eigentumswohnungen manifestieren.
Besteht nur eine geringe Zusatznachfrage nach Einfamilienhäusern, wird der heutige Erwerb von periurban und peripher gelegenen Reiheneinfamilienhäusern ein riskantes Unterfangen. Auch in einem auf Wachstum basierenden langfristigen Trendszenario könnte die Wiederverkäuflichkeit künftig erschwert oder nicht mehr gegeben sein: Die heutigen Neubauten entstehen oftmals am Siedlungsrand und kompensieren so andere ungünstige Lageeigenschaften. Dereinst stehen die Bauten aber möglicherweise nicht mehr am Siedlungsrand, sondern in der zweiten Reihe. Die noch bedeutenderen Risiken hängen mit der Alterung der Gesellschaft zusammen: Mehrgeschossige Einfamilienhäuser – Reihen-EFH weisen mit Keller oftmals vier Geschosse auf – sind für ältere Menschen wenig geeignet. Ein Verkauf wird für die heutigen Käufer also dereinst fast zur Notwendigkeit, so dass eine grosse Zahl solcher Objekte auf den Markt kommen wird. Dies ist natürlich noch ferne Zukunft, denn erst einmal wird der Generationenwechsel bei den in den 1970er und 1980er Jahren erbauten Einfamilienhäusern der heutigen inneren Agglomerationen stattfinden. Die damals jungen Eltern sind heute etwa im Rentenalter und in den kommenden fünf bis zehn Jahren dürfte eine grosse Zahl solcher Häuser auf den Markt kommen. Diese «Altbauschwemme» wird die EFH-Preise sicherlich drücken und könnte den Markt in der Peripherie gar gänzlich zum Erliegen bringen.

Abb. 4.2.1
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum unteres Segment (2012–2015)



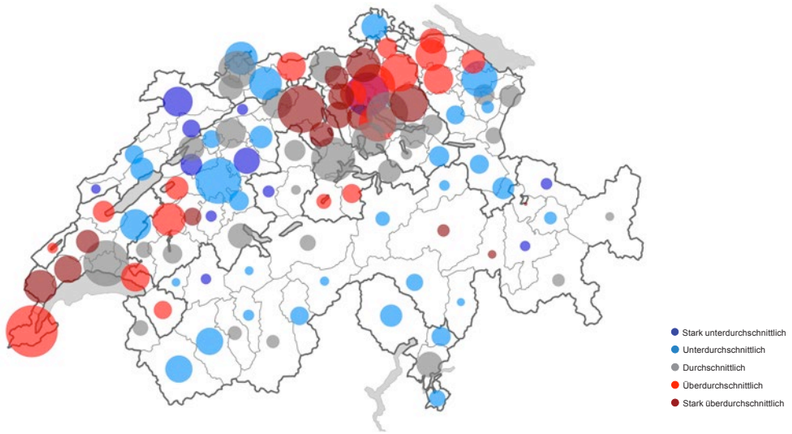
Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im unteren Segment im schweizweiten Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 4.2.2
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum mittleres Segment (2012–2015)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im mittleren Segment im schweizweitem Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo

Abb. 4.2.3
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum gehobenes Segment (2012–2015)



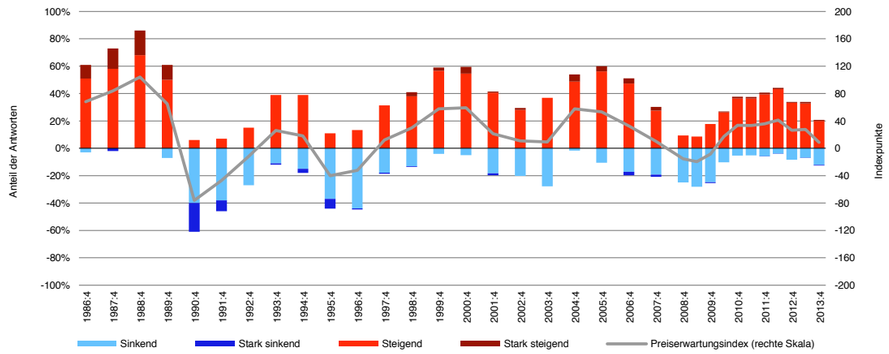
Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im gehobenen Segment im schweizweiten Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo

4.3 Zyklischer Ausblick

4.3.1 Eigentumswohnungen

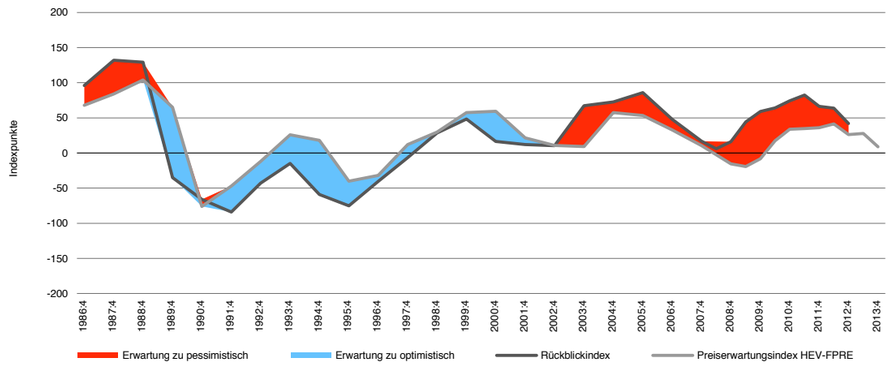
Die in vielen Regionen seit Sommer 2013 festzustellende Abflachungstendenz des Preiswachstums dürfte sich fortsetzen, und landesweit sind nur noch langsam steigende Preise zu erwarten. Dies insbesondere in den unteren und mittleren Marktsegmenten, während im gehobenen Segment, wo schon seit längerer Zeit Probleme bestehen, von sinkenden Preisen auszugehen ist.
Die Stückpreise grösserer Wohnungen an zentralen Lagen sind für viele weiterhin unerschwinglich. Entsprechend verlagert sich die Nachfrage in günstigere periurbane Gebiete, wo die Preise weiter ansteigen werden. Gut laufen dürften auch Promotionen in Kleinstädten und anderen regionalen Versorgungszentren, wo neben der Nachfrage durch ältere umzugswillige EFH-Besitzer und jüngere Haushalte aus der Region eine Zuwanderung aus grösseren Zentren und deren Agglomerationen möglich ist. Dies insbesondere bei guter grossräumiger Verkehrserschliessung.
Gerade an solchen Standorten ist bei grossen Wohnungen die Konkurrenz durch Einfamilienhäuser massiv, denn die Unterschiede der baulichen Dichte sind vergleichsweise gering und die Landpreise sowieso tief, so dass ein EFH in einer nahe gelegenen Ortschaft nicht wesentlich teurer sein muss als eine EWG im Kleinzentrum.

Abb. 4.3.1.1
Preiserwartung Eigentumswohnungen (kommende 12 Monate)



Anmerkung: Strukturbrüche im 4. Quartal 1996 und 4. Quartal 2008.
Quelle: Immobilienumfrage HEV Schweiz und Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 4.3.1.2
Vergleich Erwartungen und Rückblick Eigentumswohnungen



Quelle: HEV Schweiz / FPRE.

Tab. 4.3.1.3
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2014–2015

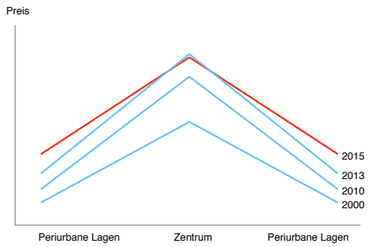
	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	↘	↘	↘

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

4.3.2 Einfamilienhäuser

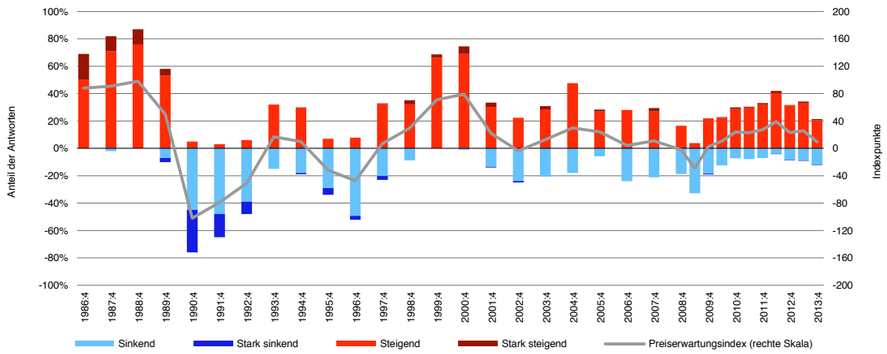
Landesweit ist in den kommenden Jahren im Basisszenario von weiter steigenden Einfamilienhauspreisen auszugehen, allerdings verlangsamt.
In den kommenden Jahren werden aber nicht mehr die Zentren und zentrumsnahen attraktiven Standorte die landesweiten Indizes treiben, im Gegenteil: Gerade an diesen Lagen ist auch die Vermarktung von EFH deutlich schwieriger geworden und teilweise werden bereits sinkende Preise festgestellt. Es ist zu erwarten dass die hochpreisigen Standorte aufgrund der Unerschwinglichkeit für viele Kaufinteressenten seitwärts oder leicht negativ tendieren.
Die durch die neuen Regulierungen verstärkten Probleme vieler Nachfrager, eine Finanzierung zu erhalten, führen dazu, dass diese an günstigere – sprich weniger zentrale – periurbane Standorte ausweichen. Entsprechend ist an diesen Lagen weiterhin mit steigenden Preisen zu rechnen, was in der landesweiten Aggregation der Transaktionspreisindizes trotz stagnierenden oder gar sinkenden Preisen an den Top-Lagen sowie in der Peripherie zu weiteren Anstiegen führt.

Abb. 4.3.2.1
Preisentwicklung (schematisch) Zentren und Peripherie (2000–2015)



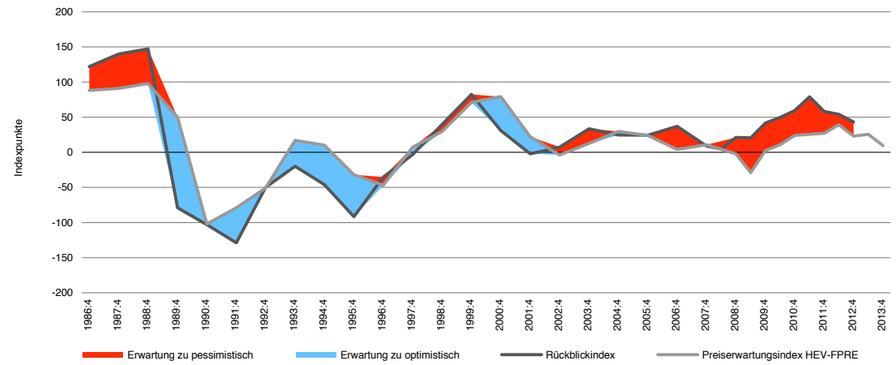
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 4.3.2.2
Preiserwartung Einfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Anmerkung: Strukturbrüche im 4. Quartal 1996 und 4. Quartal 2008.
Quelle: Immobilienumfrage HEV Schweiz und Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 4.3.2.3
Vergleich Erwartung und Rückblick Einfamilienhäuser



Quelle: HEV Schweiz / FPRE.

Tab. 4.3.2.4
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2014–2015

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	→
Gehobenes Segment	●	→	●	↘	↘	↘

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

Definition einer Preisblase

Gemäss der üblicherweise in der Wissenschaft verwendeten Definition von Stiglitz existiert eine Blase, wenn die Preise nicht mehr durch fundamentale Faktoren wie Einkommen, Inflation, Zinsen, Bevölkerungsentwicklung etc. erklärt werden können:
«If the reason the price is high today is only because investors believe that the selling price will be high tomorrow – when fundamental factors do not seem to justify such a price – then a bubble exists.»
Ein wichtiger Faktor, der die Entstehung von Preisblasen begünstigt, dürfte exzessive Liquidität sein:
«The past has shown that an overly generous provision of liquidity in global financial markets in connection with a very low level of interest rates promotes the formation of asset-price bubbles.»

Miet- und Transaktionsmärkte Schweiz

5

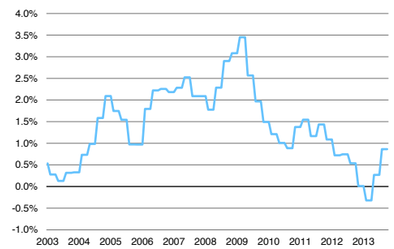
Die Entwicklungen auf den Märkten für Renditeliegenschaften werden von zwei wesentlichen Faktoren getrieben: Der Ertragssituation, die sich auf den Mietermärkten manifestiert sowie der Kapitalmarktsituation, die die Allokation der anzulegenden Gelder auf die verschiedenen Anlageklassen beeinflusst. Dabei werden Immobilien nicht ausschliesslich mit anzulegendem Geld finanziert, sondern oftmals auch mit Fremdkapital.
Entsprechend hängen die Entwicklungen auf den Transaktionsmärkten nicht nur vom jeweiligen Mietermarkt ab, weshalb eine getrennte Betrachtung der Einflussgrössen – Mietermarkt, Verzinsungsanforderungen sowie den Transaktionspreisen als Ergebnis – angezeigt ist.

5.1 Mietwohnungsmarkt

5.1.1 Marktlage

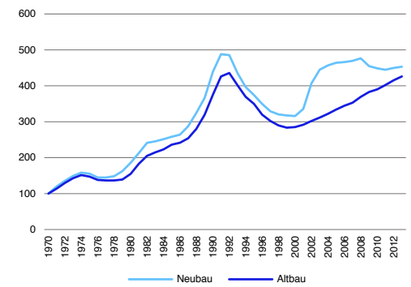
Neu, gross, attraktiv. So lassen sich die Trends der vergangenen Jahre im Mietwohnungsbereich zusammenfassen. Treiber dieser Entwicklungen sind die Notwendigkeit der Sanierung alter Substanz, die teilweise aufgrund des Anlagedrucks der Institutionellen Anleger etwas vorgezogen bzw. durch Abbruch/Neubau ersetzt wurde, eine gewisse Realitätsferne der Involvierten, die selbst ein hohes Wohnbudget haben und gerne attraktive Bauten erstellen sowie nicht zuletzt auch die flüchtige Interpretation statistischer Daten wie des steigenden Wohnflächenverbrauchs (vgl. dazu auch Kapitel 7).
Der starke Nachfragedruck in den dienstleistungsorientieren Gebieten mit hoher Zuwanderung hat dies in den vergangenen Jahren zugelassen, häufig zu Lasten der unterschichtigen Haushalte, die sich die renovierten bzw. neu erstellten Wohnungen nicht leisten können.

Abb. 5.1.1.1
LIK-Mietpreisindex



Anmerkung: Teilindex Miete des LIK.
Quelle: BFS.

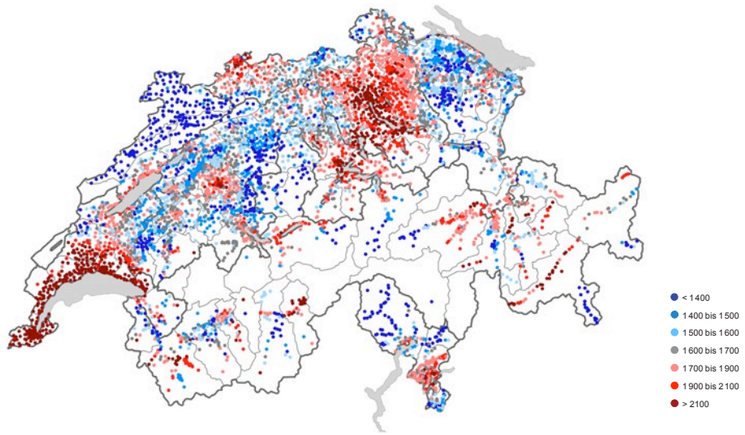
Abb. 5.1.1.2
Angebotsmieten Mietwohnungen



Anmerkung: Index, nominal (Basis: 1970 = 100).
Quelle: SNB.

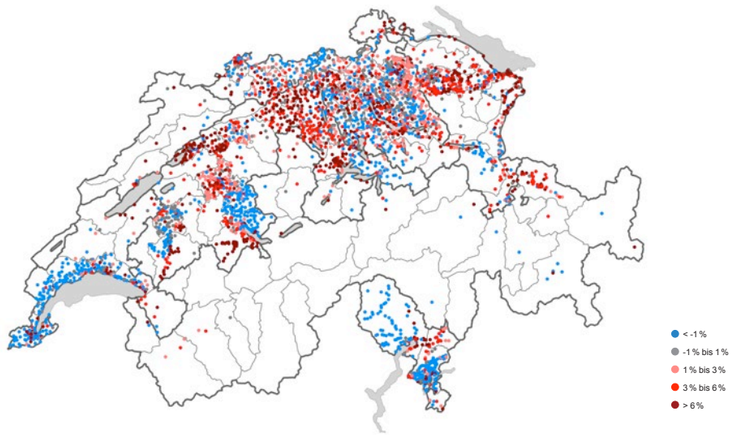
Mittlerweile sind die Mieten für Neubauten – relevant ist die Bruttomonatsmiete pro Wohnung – vielerorts exorbitant, denn ab einer Bruttomiete von CHF 3 500 wird es sogar in der Stadt Zürich schwierig, Mieter zu finden. Falls an zentralen Lagen Leerstände bestehen, betreffen diese praktisch ausschliesslich teure, meistens neue und grosse Wohnungen. Hingegen steht kaum eine der von vielen Fachleuten verschmähten «klein geschnittenen Altbauwohnungen mit nicht mehr zeitgemässem Grundriss» leer, denn diese sind günstig und erlauben es Haushalten mit eher schmalem Budget, in der Stadt zu wohnen.
An anderen zentralen Lagen, wo moderatere Mietzinsen verlangt werden, ist die Absorption auch bei grösseren Neubauwohnungen nach wie vor gut, wenngleich vermehrt festgestellt wird, dass kleinere Wohnungen schneller absorbiert werden als Grosswohnungen.

Abb. 5.1.1.3
3.5-Zimmer Mietwohnung: Nettomarktmiete in CHF / Monat (4. Quartal 2013)



Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Netto-Martkmiete in CHF / Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 5.1.1.4
3.5-Zimmer Mietwohnung: Mietpreisentwicklung (4. Quartal 2012 – 4. Quartal 2013)

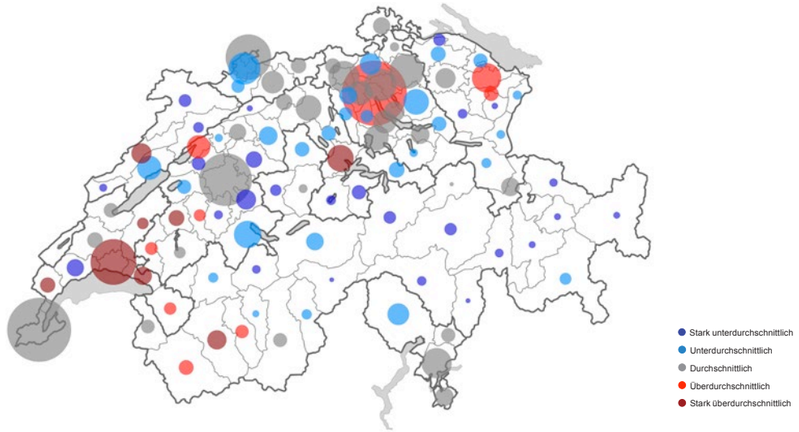


Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11-15 Wohnungen, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Netto-Martkmiete in CHF / Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

5.1.2 Langfristiger Ausblick

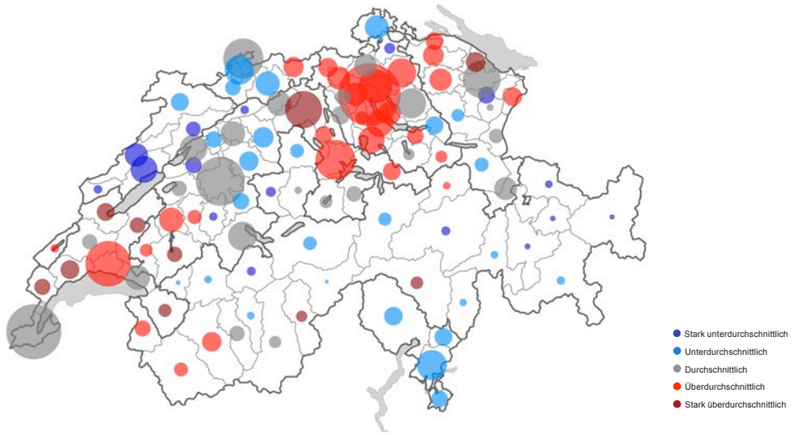
Auch wenn sich die öffentliche Diskussion in den vergangenen Jahren mehrheitlich um die Entwicklungen im Segment Wohneigentum drehte, ist es heute so und wird es auch in Zukunft so bleiben: Die Schweizer sind ein Volk von Mietern.
Zwar wird sich die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum schwergewichtig im Wohneigentum bemerkbar machen, trotzdem werden bis 2025 rund 125 000 zusätzliche Mietwohnungen benötigt, um die zu erwartende Nachfrage zu decken. Da sich Mietwohnungen im gehobenen Segment auch langfristig in Konkurrenz zum Wohneigentum befinden, dürfte sich die Nachfrage auf das Untere (+ 44 000 Einheiten) und das Mittlere Segment (+ 65 000 Einheiten) konzentrieren.
Aufgrund der anhaltenden Überhitzung der Märkte an einigen stark nachgefragten, bevölkerungsreichen Standorten besteht auf den Mietwohnungsmärkten die Wahrscheinlichkeit stärkerer Regulierung, vorerst durch die Städte und Kantone, bei einer Ausweitung der Probleme auf grössere Teile der Schweiz aber auch auf Bundesebene. Aus dieser Optik wäre es wohl nicht nur für die Wohnungsnachfrager, sondern auch für die Immobilieneigentümer erwünscht, wenn gelegentlich einmal eine Entspannung der Lage, wohl verbunden mit einer gewissen Korrektur der Mieten, einsetzen würde. Dies wäre wahrscheinlich auch aus Eigentümersicht die langfristig bessere Lösung als verstärkte Regulierung. Die Gefahr besteht allerdings darin, dass die Entspannung bzw. Korrektur zu spät erfolgt und die Regulierungen bereits weit fortgeschritten sind, so dass Korrektur und Regulierung zusammenfallen könnten.

Abb. 5.1.2.1
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen unteres Segment (2010–2025)



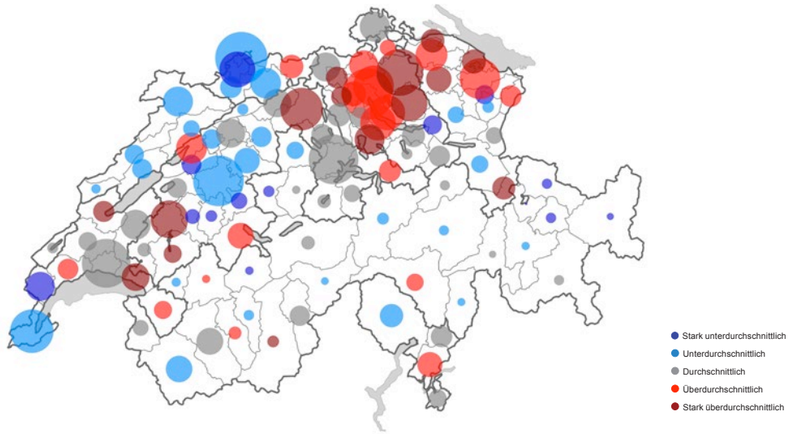
Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren Segment im schweizweiten Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Rela-tion zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 5.1.2.2
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen mittleres Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im mittleren Segment im schweizweiten Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 5.1.2.3
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen gehobenes Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im schweizweiten Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

5.1.3 Zyklischer Ausblick

Die aktuellen Fragestellungen – Gentrifizierung und Verdrängung der Unterschicht sowie Absorptionsprobleme bei grossen Neubauwohnungen – dürften auch in den kommenden Jahren aktuell bleiben. Insbesondere in den Hochpreisregionen, wo bisher auch «Expats» teure Wohnungen nachgefragt haben, schwächelt die Nachfrage in diesem Segment weiterhin. Gleichzeitig ist das Angebot gross und die aktuellen Entwicklungsprojekte können auch nicht dem Segment «günstiger Mietwohnungsbau» zugeordnet werden. Entsprechend stösst ein steigendes Angebot auf eine verhaltende Nachfrage, während anhaltende Knappheit nach tief- und mittelpreisigen Wohnungen besteht.

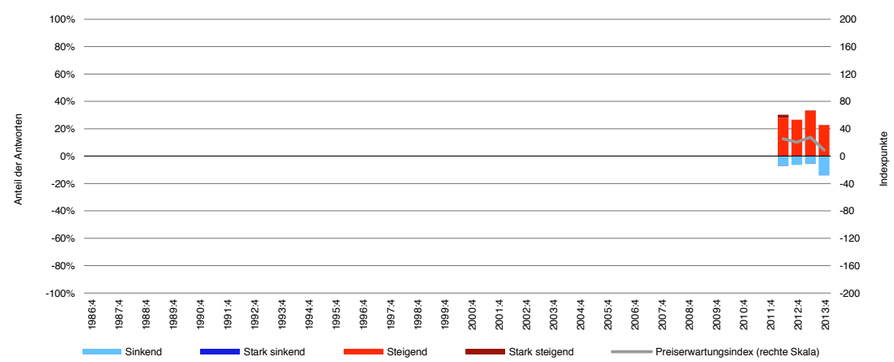
Diese Probleme werden weiterhin nur einige ausgewählte Standorte betreffen und in einem Grossteil der Zentren und Agglomerationen – mit moderaten Stückmieten – werden die Neubauten den Altbauten gerne vorgezogen. Entsprechend ist die Absorption von Altbauwohnungen oftmals ungünstiger als diejenige von Neubauwohnungen.
Diese unterschiedlichen Aussichten manifestieren sich auch in den Umfrageergebnissen von Fahrländer Partner, die auf landesweiter Ebene ein heterogenes Bild über die weitere Entwicklung der Mietzinsen zeichnen. Die regionalen Analysen zeigen dann ein homogeneres Bild.

Tab. 5.1.3.1
Absorption von MWG nach Zentralität und Eigenschaften

Zentralität	**Absorptionsfähigkeiten von Mietwohnungen**	
	Altbau	Neubau
Top-Standorte	Sehr gut	Verstärkte Probleme bei grossen Wohnungen
Andere Zentren und Agglomeration	Gut	Sehr gut, Stückmieten beachten (Konkurrenz zu Wohneigentum)
Peripheriezentren	Schlecht bis sehr schlecht	Gut, Stückmieten beachten (Konkurrenz zu Wohneigentum)
Periurbane und periphere Gebiete	Schlecht bis sehr schlecht	Gewisse Nachfrage nach kleineren Wohnungen, grosse Wohnungen schwierig

Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 5.1.3.2
Preiserwartung Mietwohnungen (kommende 12 Monate)



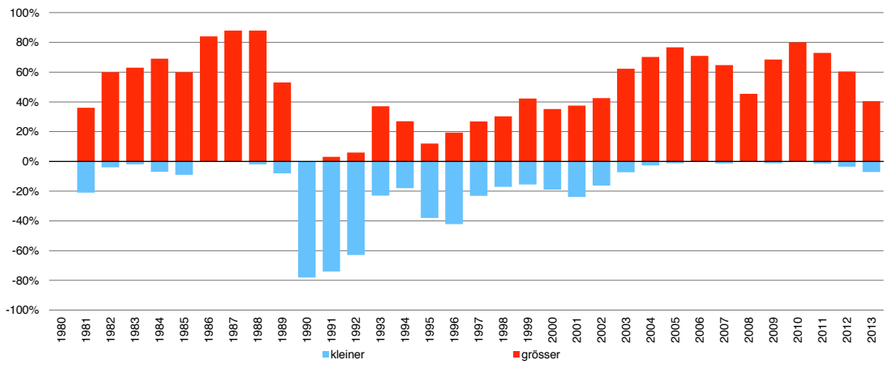
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

5.2 Transaktionsmarkt für Mehrfamilienhäuser

5.2.1 Marktlage

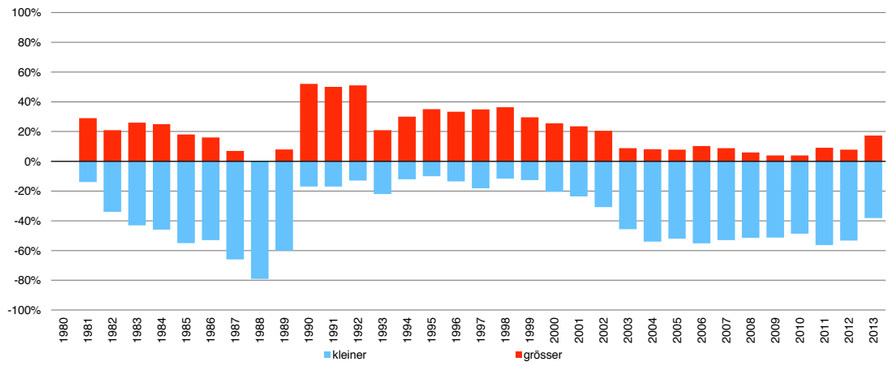
Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern zu Vermietungszwecken ist nach wie vor gross, während das «investitionswürdige» Angebot gering ist. Nachfrage nach Immobilien besteht sowohl seitens von Privaten als auch des Pensionskassensystems und anderer Institutioneller Anleger.
Investoren haben im Wesentlichen die drei Anlageklassen Aktien, Immobilien und Obligationen zur Auswahl. Die sehr geringen Verzinsungen von Obligationen – die Rendite der 10-jährigen Bundesobligationen liegen bei 1.2 Prozent pro Jahr – machen diese Anlageklasse allerdings wenig attraktiv.
Im Jahr 2012 verzeichneten beispielsweise die Pensionskassen wiederum Mittelzuflüsse von CHF 48 Mrd. Dazu kommen die erzielten Zuflüsse aus der Kapitalanlage, die ebenfalls reinvestiert werden müssen. Insgesamt werden durch das Schweizer Pensionskassensystem CHF 672 Mrd. angelegt. Hierfür legt der Bundesrat jährlich eine zu erzielende Mindestverzinsung fest. Im Jahr 2013 liegt diese bei 1.5 Prozent. Für 2014 verordnet der Bundesrat 1.75 Prozent, also mehr, als Obligationen des Bundes einbringen.
Aus Gründen der Optimierung von Rendite und Risiko werden Anlagen typischerweise in mehreren Anlageklassen platziert. Immobilien sind aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum sowie der stabilen bis steigenden Mieterträge attraktiv.
Eine rege Nachfrage bei einem knappen Angebot führt zu steigenden Preisen, was sich in sinkenden direkten Renditen niederschlägt. Dazu kommt, dass die Differenz zwischen dem Marktwert einer Mietwohnung und demjenigen einer Eigentumswohnung vielerorts sehr gross ist und die Umwandlung von geeigneten MFH mit Mietwohnungen in STWE ein äusserst lukratives Geschäft ist. Dies treibt die Preise zusätzlich.

Abb. 5.2.1.1
Entwicklung Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern (letzte 12 Monate)



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

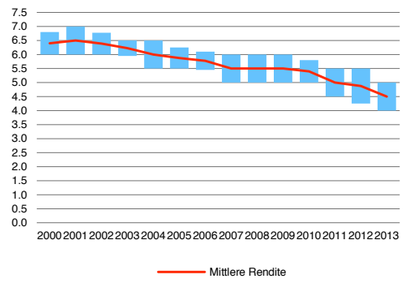
Abb. 5.2.1.2
Entwicklung Angebot an Mehrfamilienhäusern (letzte 12 Monate)



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

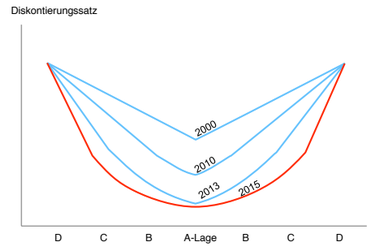
Die Preissteigerungen hängen – wie auch beim Wohneigentum – mitunter von der Lagequalität ab: Top-Lagen – auch A-Lagen genannt – verzeichneten in den vergangenen Jahren die grössten Wertsteigerungen, wobei nicht nur die Erträge am stärksten gestiegen, sondern auch die Nettorenditen am stärksten gesunken sind. Beides wirkt positiv auf den Immobilienwert. Da die Renditen an solchen A-Lagen bereits derart gering sind, weil wenige Angebote vorhanden sind und weil bei Transaktionen aufgrund ihrer höheren Zahlungsbereitschaft oftmals STWE-Entwickler den Zuschlag erhalten, muss ein Teil der Nachfrage an weniger hochklassige B- und C-Standorte ausweichen. Hier findet wiederum ein intensiver Wettbewerb statt und in den vergangenen zwei bis drei Jahren sind die direkten Renditen an B- und C-Lagen stärker gesunken als an den A-Lagen.

Abb. 5.2.1.3
Aktuelle Bruttorenditen MFH (Neubau)



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 5.2.1.4
Diskontierungssätze (schematisch) nach Lagequalitäten (2000–2015)



Quelle: KRE / FPRE.

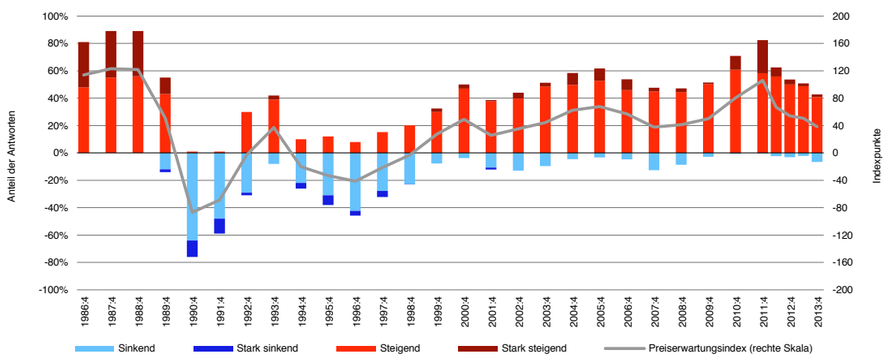
5.2.2 Langfristiger Ausblick

In der langen Frist ist davon auszugehen, dass der extreme Nachfragedruck geringer wird und dass auch wieder einmal eine Phase «normaler» Verzinsungen mit direkten Nettorenditen im Bereich von 4.5 bis 5.5 Prozent zu beobachten sein wird. Gegenwärtig deutet allerdings nichts in diese Richtung.

5.2.3 Zyklischer Ausblick

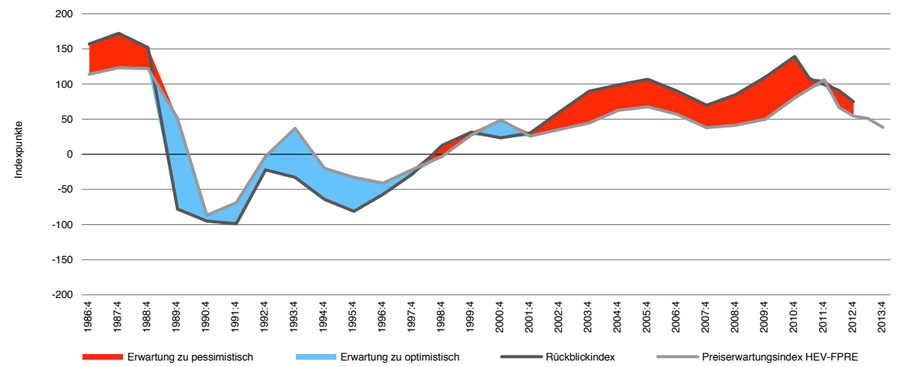
Für die kommenden Jahre ist aufgrund des guten konjunkturellen Ausblicks von einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, insbesondere im unteren und mittleren Marktsegment. Von Seiten der Erträge ist allerdings kein grosser Beitrag an einen weiteren Wertzuwachs zu erwarten.
Wertveränderungen dürften bei den MFH durch Veränderungen der Verzinsungen getrieben werden, was wiederum vom Zinsumfeld sowie von der Entwicklung der anderen Anlageklassen abhängig ist. Obschon der konjunkturelle Ausblick gut ist, werden keine stark steigenden Zinsen erwartet und im November 2013 hat sich der globale Ausblick wieder etwas eingetrübt. Die Aktienmärkte, die 2013 gute Kursentwicklungen aufwiesen, könnten vor einer Konsolidierung stehen. Aufgrund mangelnder Alternativen bleiben Immobilien auch von der Verzinsungsseite her attraktiv.
Weil in den vergangenen Jahren bei den Bestandesimmobilien starke Wertzuwächse zu verzeichnen waren, sind die Gesamtrenditen der Portefeuilles respektabel und auch einer weiterer Rückgang der direkten Renditen bei der Vergrösserung von Portefeuilles ist deshalb nicht so schlimm, weil sich die steigenden Preise auch auf die Bewertung der Bestände auswirken und damit die Rendite des Gesamtportefeuilles ansprechend bleibt.
Aus diesen Gründen wird die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch in den kommenden Jahren hoch bleiben. Angebotsseitig dürften ähnliche Überlegungen bestehen und für Immobilieneigentümer dürfte es vorderhand attraktiv bleiben, die Immobilien zu halten, da diese bei einem Verkauf in einem Jahr oder in zwei Jahren teurer sind als heute.
Auf diesem Markt verzeichnen wir damit gewisse spekulative Elemente. Eine Blasengefahr – im Sinne der Definition von Preisblase – ist damit im Bereich der Mehrfamilienhäuser gegeben.
Aufgrund der heute bereits sehr geringen direkten Renditen an A-Lagen sowie der anhaltenden Konkurrenz durch STWE-Entwickler, wird die Nachfrage noch verstärkt an B- und C-Lagen ausweichen. Entsprechend ist an diesen Lagen – hier allenfalls auch getrieben durch steigende Mietzinsen – der stärkste Wertzuwachs zu erwarten.

Abb. 5.2.3.1
Preiserwartung Mehrfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



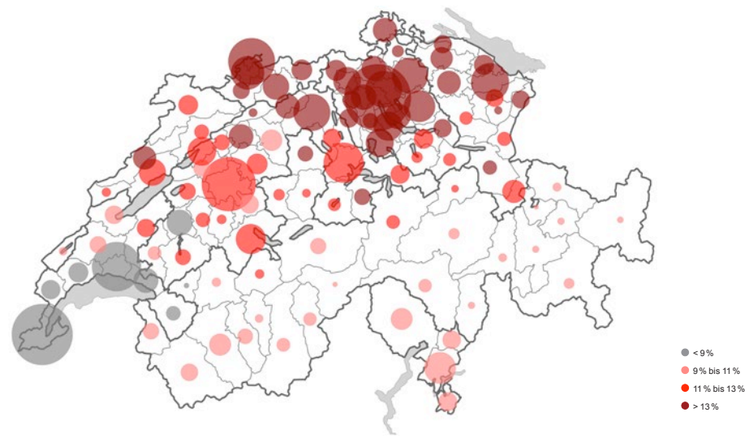
Anmerkung: Strukturbrüche im 4. Quartal 1996 und 2. Quartal 2012.
Quelle: Immobilienumfrage HEV Schweiz und Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 5.2.3.2
Vergleich Erwartungen und Rückblick Mehrfamilienhäuser



Quelle: HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 5.2.3.3
Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser (2012-2016)



Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser (Neubau) 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 5.2.3.4
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2014–2015

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Altbau	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	↗
Neubau mittel	●	→	●	↘	●	→	●	↗	↗	→
Neubau gehoben	●	↘	●	↘	●	↘	●	→	→	→

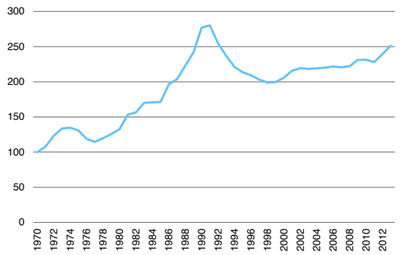
Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

5.3 Büroflächenmarkt

5.3.1 Marktlage

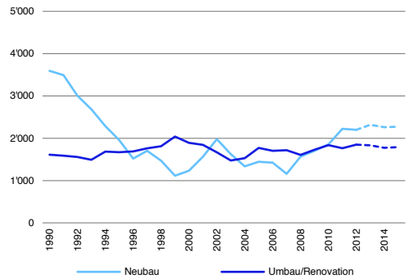
Aufgrund der positiven Entwicklung der Bürobeschäftigung in verschiedenen Branchen besteht durchaus eine Zusatznachfrage nach Büroflächen. Allerdings ist die Büronachfrage extrem heterogen und insbesondere die unterschiedlichen Betriebsgrössen lassen sich nicht beliebig auf die vorhandenen Flächen allozieren. Bei den Grosskonzernen, aber auch bei mittleren Betrieben ist gegenwärtig eine gewisse Zurückhaltung festzustellen und Flächen werden optimiert, teilweise mehrere Standorte aufgehoben und zu einem Standort zusammengefasst. Aufgrund der guten Verfügbarkeit von Büroflächen – es besteht ein schon fast generelles Überangebot sowohl in Neubauten als auch im Bestand – können Firmen ihre Strukturen relativ einfach neu organisieren.
Dabei findet die Nachfrage insbesondere in der Innenstadt (CBD) – Prestige, hochpreisig – oder dann in be- oder entstehenden Dienstleistungs-Clustern am Stadtrand – gut erschlossen, effizient, günstig – statt. An diesen Standorten besteht ein grosses Angebot, so dass die Mietinteressenten in einer guten Verhandlungsposition sind. Verlierer sind der erweiterte CBD und insbesondere die weiteren Quartiere, wo die Attraktivität für Büros gering ist und die bezüglich Prestige, Effizienz, Erschliessung und Mietzins «weder Fisch noch Vogel» sind.

Abb. 5.3.1.1
Angebotsmieten Büroflächen



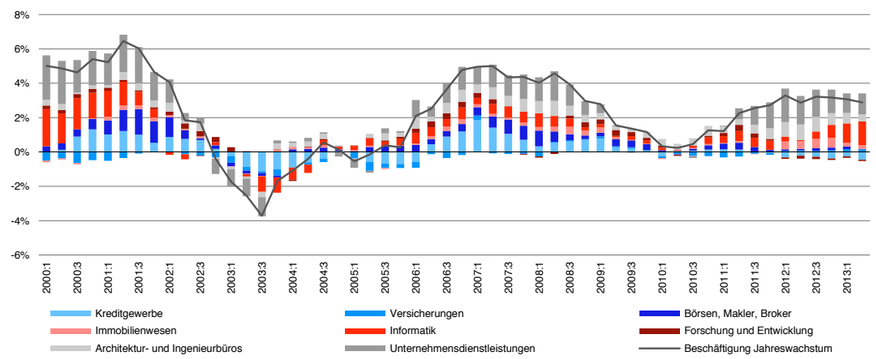
Anmerkung: Index, nominal (Basis: 1970 = 100).
Quelle: SNB.

Abb. 5.3.1.2
Bauinvestitionen Geschäftsflächen



Anmerkung: Bauinvestitionen in Mio. CHF.
Quelle: BAK, BFS.

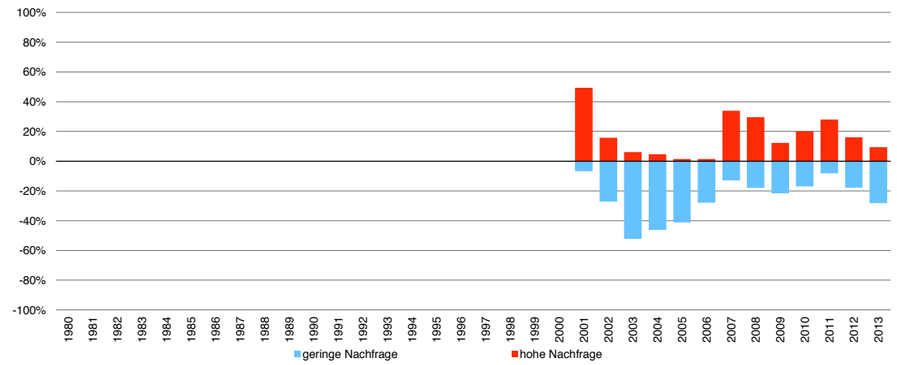
Abb. 5.3.1.3
Beschäftigungsentwicklung in klassischen Büromarktbranchen



Anmerkung: Wachstumsraten mit Wachstumsbeiträgen im Vorjahresvergleich.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

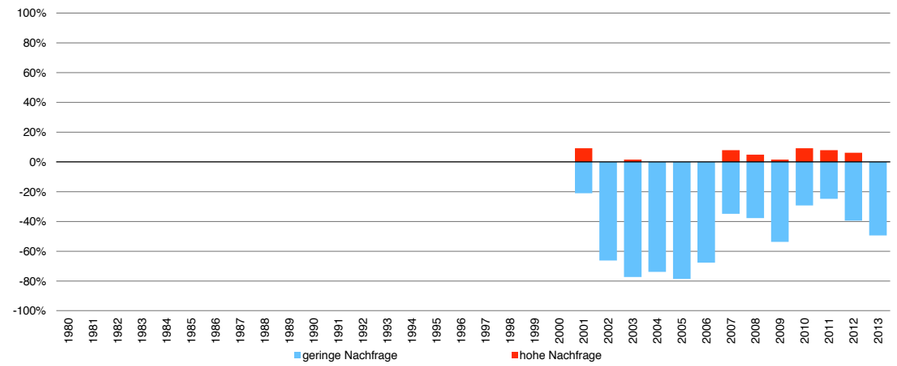
Sowohl in Mietpreisindizes als auch in Umfrageergebnissen werden in den vergangenen Jahren stabile bis steigende Büromieten vermeldet. Dies hängt einerseits damit zusammen, dass vermehrt attraktive Neubauten auf den Markt kommen, die naturgemäss höhere Mieten erzielen als wenig attraktive Altbauten. Gleichzeitig halten viele Anbieter auch bei Absorptionsproblemen an den hohen, vertraglich vereinbarten Mieten fest; die effektiven Erträge sind aber deutlich schmäler. In der heutigen Marktsituation ist es für Mietinteressenten oftmals einfach, Vergünstigungen in Form von Staffelmieten, mietfreier Zeit, Beiträgen an den Büroausbau etc. auszuhandeln, die sich problemlos zu einem Discount von 20 Prozent auf einem Fünfjahresvertrag summieren können. Solche Aspekte werden in den verfügbaren Mietpreisindizes nicht oder ungenügend abgebildet, denn die vertraglichen Mieten sind unverändert hoch und die Vergünstigungen werden über andere Konten verbucht.

Abb. 5.3.1.4
Aktuelle Nachfrage nach Büro- / Geschäftsflächen an grossstädtischen Zentrumslagen



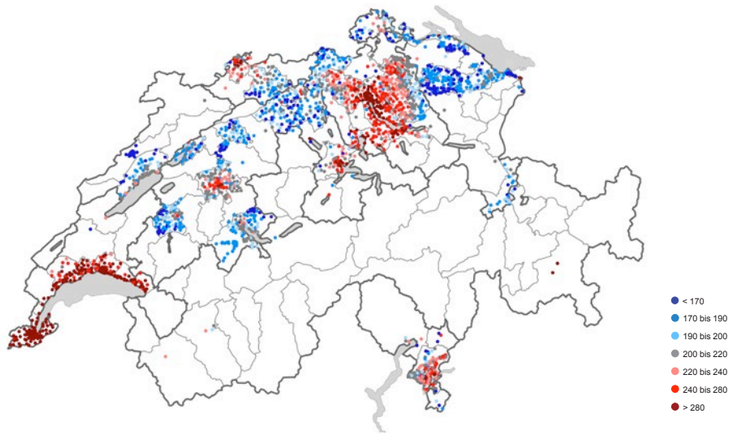
Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 5.3.1.5
Aktuelle Nachfrage nach Büro- / Geschäftsflächen in den übrigen grossstädtischen Quartieren



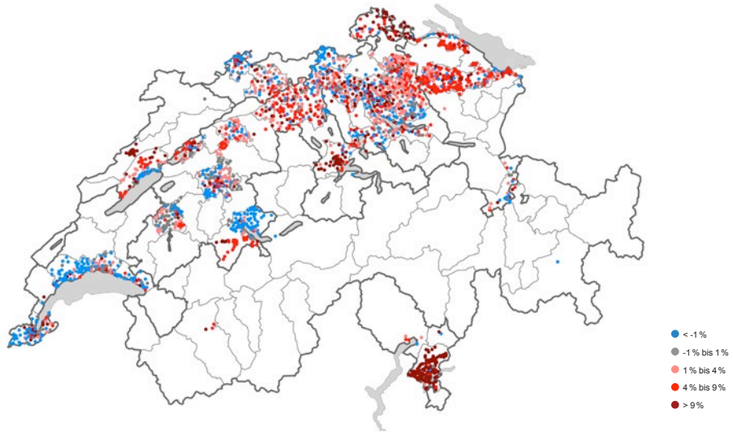
Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 5.3.1.6
Büroflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2013)



Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Netto-Martkmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 5.3.1.7
Büroflächen: Preisentwicklung (4. Quartal 2012 – 4. Quartal 2013)

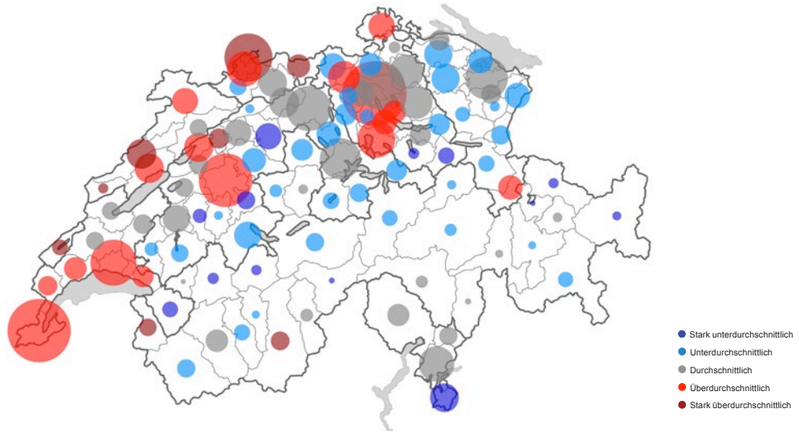


Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Netto-Martkmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

5.3.2 Langfristiger Ausblick

Der sich fortsetzende Strukturwandel der Schweizer Volkswirtschaft wird auch langfristig eine intakte Nachfrage nach Büroflächen mit sich bringen. Insbesondere den Branchen Telekommunikation, Grundstücks- und Wohnungswesen und Unternehmungsbezogene Dienstleistungen werden gute Zukunftsaussichten zugesprochen. Dagegen ist die Entwicklung in der Finanzindustrie nach wie vor von grosser Unsicherheit geprägt und es ist von dieser Seite ein zwar positives, aber eher schwaches Nachfragewachstum zu erwarten.

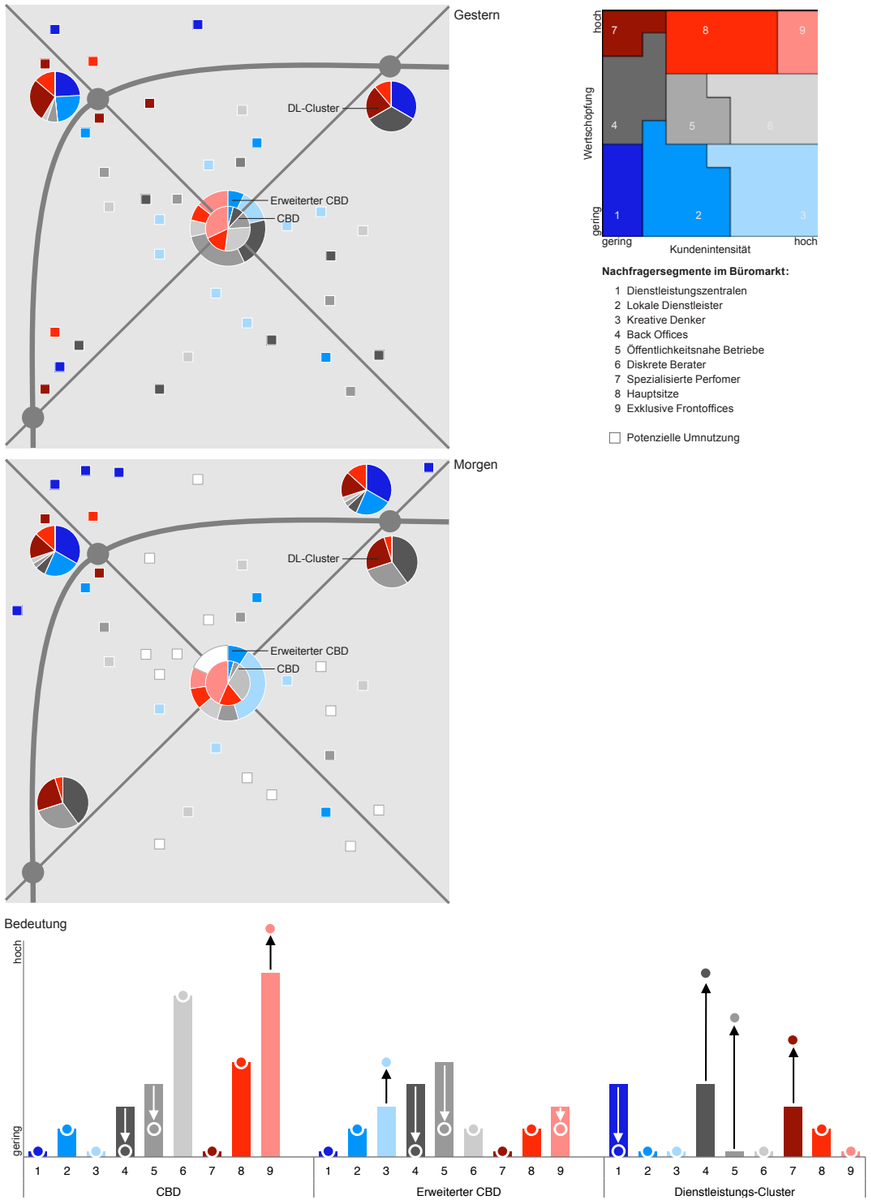
Abb. 5.3.2.1
Entwicklung Nachfrage nach Geschäftsflächen (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Geschäftsflächen im schweizweiten Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Geschäftsflächen 2010; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Insgesamt geht Fahrländer Partner bis ins Jahr 2025 von einer Zusatznachfrage nach Büroflächen in der Grössenordnung von 5.3 Mio. Quadratmetern Geschossfläche aus, was ungefähr zehn Prozent des Bestandes entspricht.
Dies bedeutet allerdings nicht, dass die Vermietungsaussichten für alle Bürobestände gut sind. Ausgehend von alten, historisch gewachsenen Strukturen hat sich in den Schweizer Grossstädten lange recht wenig bewegt. Seit einigen Jahren befindet sich die Schweiz – insbesondere die grosszentralen Ballungsgebiete, wo Büroflächen in grossem Umfang vorhanden sind – in einer Phase der Transformation. Was passiert, kann wie folgt skizziert werden:

Abb. 5.3.2.2
Langfristiger Umbau der Geschäftsflächenlandschaft (schematisch) – Grosszentren Gestern und Morgen



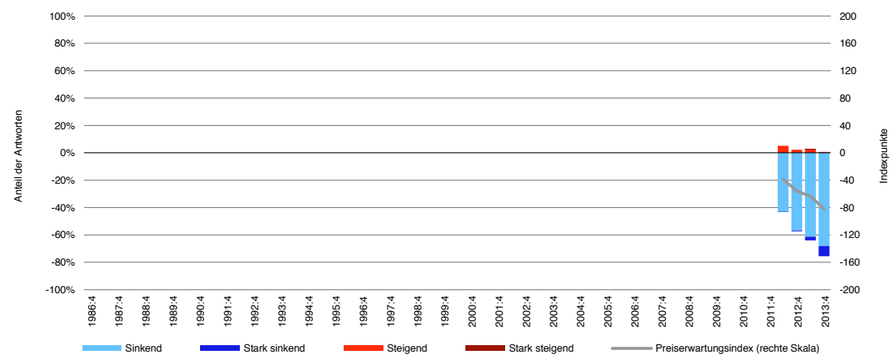
Quelle: Fahrländer Partner.

Der CBD, mit wenig Platz aber hohem Prestige und entsprechend hohen Mieten erlebt eine Bereinigung von weniger wertschöpfungsstarken Betrieben mit geringer Kundenintensität wie «Back Offices» und «Öffentlichkeitsnahe Betriebe» (vgl. Konzept der Nachfragersegmente im Büromarkt). Diese werden – insbesondere auch im Zuge von Effizienz- und Konsolidierungsstrategien – in Dienstleistungs-Cluster mit hervorragender Verkehrsanbindung (öV und MIV) verlagert. In den CBD rücken schliesslich andere, wertschöpfungsstarke Betriebe mit höherer Kundenintensität wie «Diskrete Berater» und «Exklusive Frontoffices» aus dem erweiterten CBD nach.
Der erweiterte CBD gehört bezüglich Büronutzung zu den Verlierern der Entwicklung, denn die freiwerdenden Flächen stehen zur Disposition oder werden von wertschöpfungsschwächeren Betrieben übernommen, die aus den anderen Quartieren nachfolgen.
In den Quartieren ausserhalb des erweiterten CBD werden in der längeren Frist viele heutige Bürobauten nicht mehr benötigt. Durch Transformation oder Abbruch / Neubau werden diese einer neuen Nutzung zugeführt – typischerweise resultiert Wohnen.

5.3.3 Zyklischer Ausblick

Die heute eher dürftige Flächennachfrage könnte sich aufhellen, denn die Erwartungen der Konjunkturforschungsinstitute für die Gesamtwirtschaft und damit auch für die Büroflächennachfrage sind für 2014 und 2015 sehr positiv. Dazu kommt, dass sich wohl viele Verantwortungsträger an die Krise gewöhnt haben und die schon länger andauernde Absenz von Hiobsbotschaften dürfte weiter zur Beruhigung beitragen.
Entsprechend ist in den kommenden zwei Jahren von einer nachfrageseitigen Verbesserung auszugehen. Gleichzeitig ist aber vom Markt nicht nur das gegenwärtige Überangebot zu absorbieren, da die Bestände und noch leer stehenden Neubauten der jüngeren Vergangenheit mit neu auf den Markt kommenden Flächen in Konkurrenz stehen. Insgesamt sind damit die Erwartungen für die weitere Entwicklung der Büromieten negativ.

Abb. 5.3.3.1
Preiserwartung Mieten von Büroflächen (kommende 12 Monate)



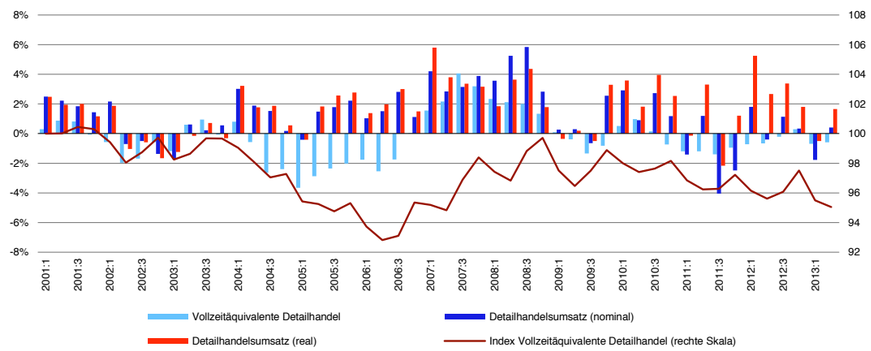
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

5.4 Verkaufsflächenmarkt

5.4.1 Marktlage

Der Detailhandel hat in den vergangenen Jahren offensichtlich von der Zuwanderung profitiert, denn die neuen Bewohner der Schweiz konsumieren nicht nur Wohnraum. Neben diesem reinen Mengeneffekt aufgrund der steigenden Kopfzahl führt auch der insgesamt gestiegene Wohlstand pro Kopf zu entsprechend höherer Kaufkraft.

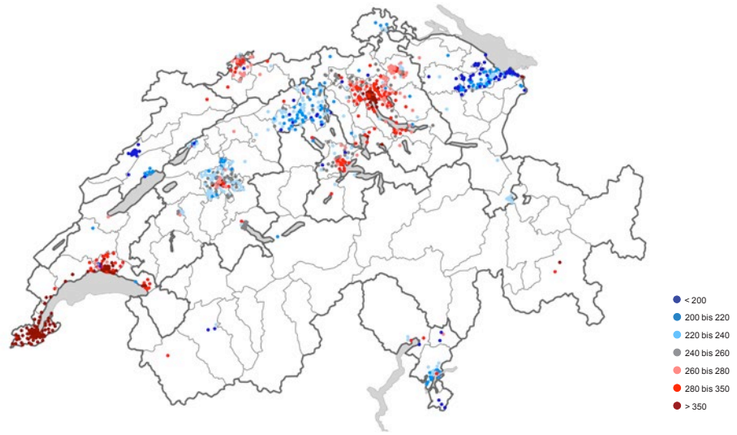
Abb. 5.4.1.1
Beschäftigungs- und Umsatzentwicklung im Detailhandel



Anmerkung: Wachstumsraten im Vorjahresvergleich, indexiert (Basis: 1. Quartal 2001 = 100), Detailhandelsumsatz ohne Treibstoffe.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

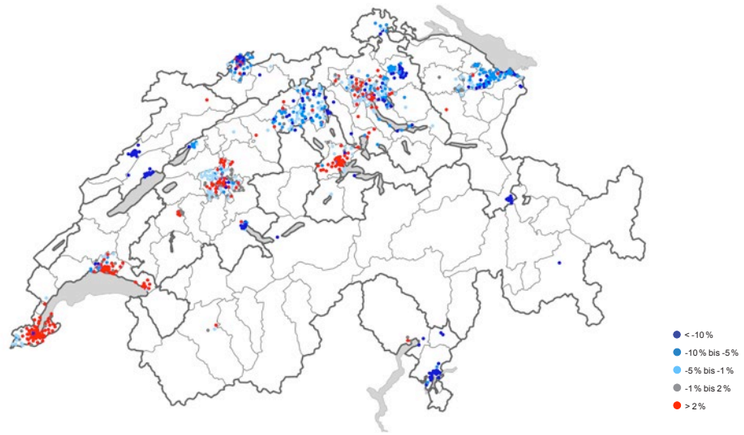
Im Jahr 2010 liegt die Summe der Reineinkommen bei rund 283 Mrd. CHF, wovon nach Steuern und anderen Zwangsabgaben, den Wohnkosten sowie dem Sparen ein Konsumpotential von CHF 163 Mrd. verbleibt. Davon wiederum entfällt etwas mehr als ein Drittel – CHF 61 Mrd. – auf Güter, die typischerweise in klassischen Verkaufslokalitäten erworben werden. Es handelt sich dabei um das Potential der ständigen Schweizer Wohnbevölkerung, wobei ein Teil dieses Potentials ins grenznahe Ausland oder in entfernte Tourismusdestinationen abfliesst. Zudem werden vermehrt Einkäufe per Internet getätigt, wobei zwar ein Teil der Kaufkraft in der Schweiz bleiben dürfte, diese Umsätze aber nicht in klassischen Verkaufslokalen stattfinden. Auf der Gegenseite kaufen natürlich die ausländischen Touristen ebenfalls in der Schweiz ein.
Die nachfrageseitig in der Schweiz realisierten Potentiale unterliegen aufgrund der sich ändernden Lebensstile und Konsumgewohnheiten, aufgrund des stärker werdenden Internethandels sowie – zyklisch bedingt – aufgrund der CHF-Stärke Veränderungen im Zeitverlauf.

Abb. 5.4.1.2
Verkaufsflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2013)



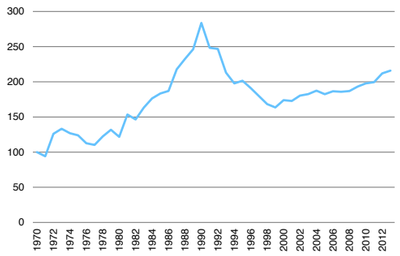
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Netto-Martkmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 5.4.1.3
Verkaufsflächen: Preisentwicklung (4. Quartal 2012 – 4. Quartal 2013)



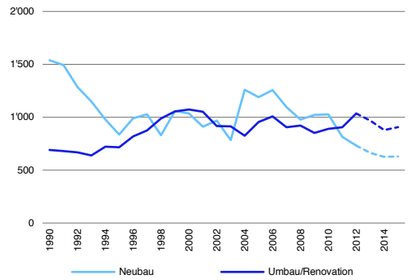
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Netto-Martkmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 5.4.1.4
Angebotsmieten Verkaufsflächen



Anmerkung: Index, nominal (Basis: 1970 = 100).
Quelle: SNB.

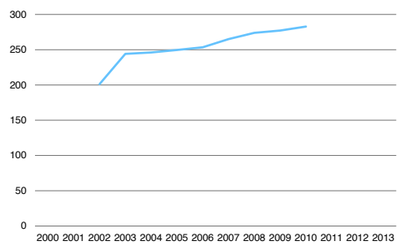
Abb. 5.4.1.5
Bauinvestitionen Verkaufsflächen



Anmerkung: Bauinvestitionen in Mio. CHF.
Quelle: BAK, BFS.

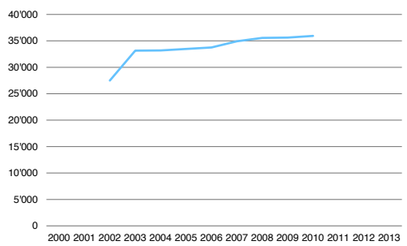
Mittels Verwendung kommunaler Einkommensdaten differenziert nach Nachfragersegmenten sowie den entsprechenden Bereinigungen können das Konsum- und das Detailhandelspotential einer jeden Gemeinde heute recht genau und nach sämtlichen Warengruppen differenziert bestimmt werden. Mittels Fahrzeitenmatrizen kann damit das Detailhandelspotential von Standorten bzw. Filialnetzen bestimmt und mit den effektiven Umsätzen der ansässigen Detailhändler auf kleinräumiger Ebene verglichen werden.
Auch angebotsseitig ist viel Bewegung festzustellen: Neue Detailhandelsketten mit neuen Konzepten drängen auf den Markt, Discounter und das Internet verdrängen die kleinen Fachhändler, mit dem MIV gut erschlossene Grossgeschäfte und Einkaufszentren sowie die Parkplatzbeschränkungen in den Zentren führen zudem zu räumlichen Verschiebungen der Einkäufe.
Während in den Gross- und Mittelzentren die angebotsseitige Attraktivität für Einkaufserlebnisse gegeben ist und entsprechende Nachfrage angezogen werden kann, liegen viele kleine Verkaufsflächen in den Quartieren, in den Kleinzentren und Gemeinden – insbesondere bei ungenügender Mikrozentralität – brach bzw. harren der Vermietung. Diese Probleme betreffen sowohl Altbauten in den Stadtquartieren, die nach damaligen Detailhandelsstrukturen und Einkaufsgewohnheiten konzipiert wurden, als auch Neubauten, denn Erdgeschossnutzungen sind an verkehrs- und lärmbelasteten Standorten heute per se problematisch und auch Wohnateliers und andere «Erfindungen» sind in der Vermietung oftmals schwierig.

Abb. 5.4.1.6
Entwicklung Reineinkommen



Anmerkung: Werte in Mrd. CHF
Quelle: ESTV, Fahrländer Partner.

Abb. 5.4.1.7
Entwicklung Reineinkommen pro Kopf (CHF)



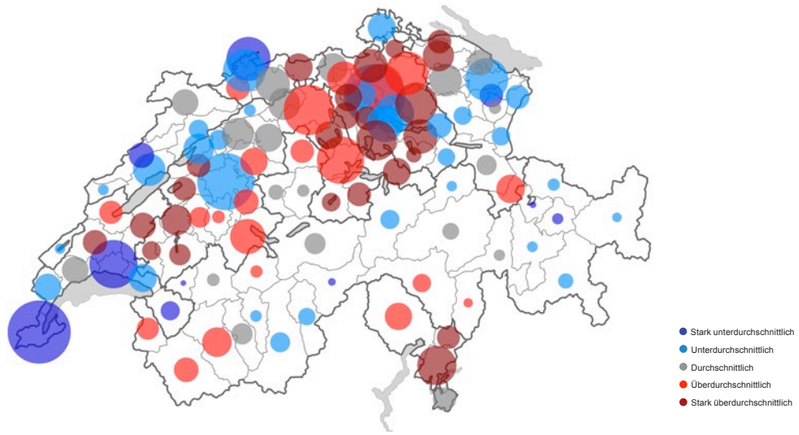
Quelle: ESTV, Fahrländer Patner.

Tab. 5.4.1.8
Reineinkommen – Konsumpotenzial – Detailhandelspotenzial (2010)

	Volumen Schweiz	Anteilig Reineinkommen	Anteilig Konsumpotenzial
Reineinkommen - Steuern - Gebühren, Prämien, Übertragungen - Wohnen - Sparen + Sporadische Einkommen	283 Mrd CHF.	100 %	
Konsumpotenzial - Ausgaben für Autmobile und -teile etc. - Andere Transportausgaben - Kommunikation - Freizeit und Kultur - Bildung - Gastronomie und Hotels - (Zahn)medizinische Leistungen - Pauschalreisen - Versicherungen und Finanzielle Dienste	163 Mrd. CHF	58 %	100 %
Detailhandelspotenzial	61 Mrd. CHF	22 %	37 %

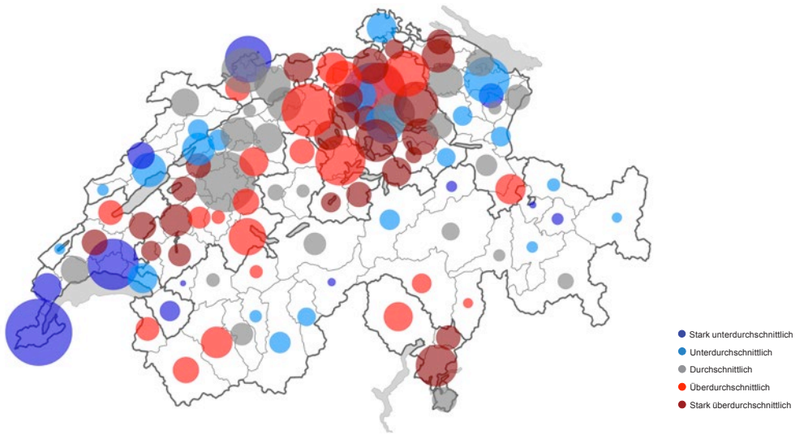
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner.

Abb. 5.4.1.9
Entwicklung Konsumpotenzial (2000–2010)



Anmerkung: Kreisradius in Relation zum Konsumpotenzial 2010.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 5.4.1.10
Entwicklung Detailhandelspotenzial (2000–2010)



Anmerkung: Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2010.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

5.4.2 Langfristiger Ausblick

Das bis 2025 zu erwartende Wachstum der Wohnbevölkerung um rund 550 000 Personen (BFS «mittleres» Szenario, FPRE «Trend») wird die Detailhandelsumsätze langfristig stützen. Es ist davon auszugehen, dass zur Versorgung der zusätzlichen Bevölkerung die Detailhandelsflächen deutlich erhöht werden müssen, und zwar um knapp 2 Mio. Quadratmeter.
Die Unterschiede der Ertragskraft von Verkaufslokalen werden sich aufgrund unterschiedlicher Mikrozentralität akzentuieren. Potenzial sieht Fahrländer Partner vor allem bei grösseren Flächen an gut erschlossenen Lagen für Güter des täglichen Bedarfs sowie bei Fachmärkten. Bei kleineren Flächen an zentralen Lagen ist mit einer stabilen Nachfrage zu rechnen. Eine Unbekannte ist die Akzeptanz bzw. der Erfolg der geplanten bzw. bereits im Bau befindlichen neuen Einkaufszentren.

Tab. 5.4.2.1
Vermietbarkeit und Ertragspotenzial von Verkaufsflächen nach Zentralität

	Vermietbarkeit	Ertragspotenzial
Gross- und Mittelzentren		
- Innenstadt	sehr gut	sehr hoch
- Quartierzentrum	sehr gut	mittel
- Ungünstige Mikrozentralität (innenstadtnah)	gut	gering
- Ungünstige Mikrozentralität (innenstadtfern)	schlecht	sehr gering
Klein-, und Peripheriezentren, grössere Dörfer		
- Zentrum	mittel	gering
- Ungünstige Mikrozentralität	schlecht	sehr gering
Einkaufszentren, Geschäfts-Agglomeration	gut	mittel

Quelle: Fahrländer Partner.

5.4.3 Zyklischer Ausblick

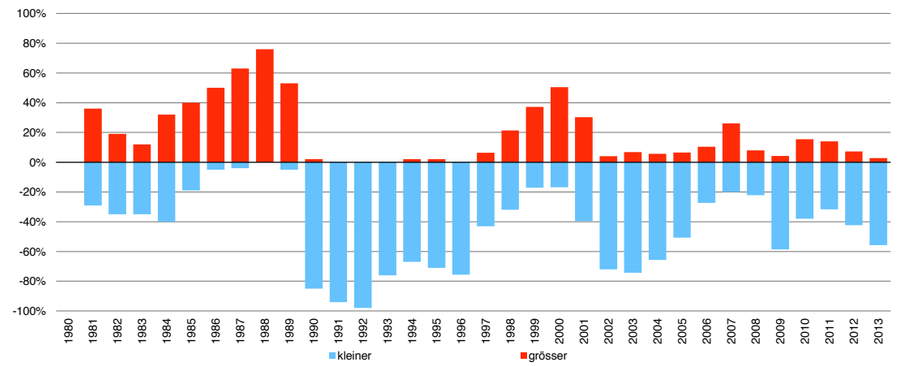
Die anhaltende Immigration führt zu einem positiven Mengeneffekt, während Internethandel sowie Einkäufe im grenznahen Ausland das Potential für den Schweizer Detailhandel – bei letzteren insbesondere in den grenznahen Gebieten – mindern. In der jüngeren Vergangenheit haben sich diese gegenläufigen Effekte in einem positiven Nettoeffekt manifestiert. Im zyklischen Bereich wird deshalb insgesamt von stabilen Umsätzen und damit auch stabilen Mieten ausgegangen.

5.5 Transaktionsmarkt für Büro- und Verkaufsimmobilien

5.5.1 Marktlage

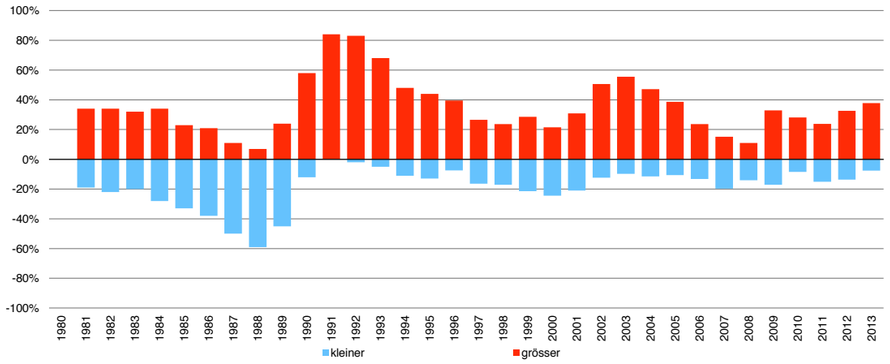
Obschon die Entwicklungen auf den Transaktionsmärkten für Geschäftsliegenschaften schon fast traditionellerweise ungünstig eingeschätzt werden, sind die Preise in den vergangenen Jahren insgesamt gestiegen und sind auch gegenwärtig stabil. Dabei sind an Top-Lagen weiterhin steigende Preise zu beobachten, während die übrigen Lagen eher sinkende Preise und ungünstige Liegenschaften – oftmals Altbauten, teilweise aber auch Neubauten – gar stark sinkende Preise verzeichnen, falls sich denn überhaupt ein Interessent findet.
Vor dem Hintergrund der rückläufigen Erträge – Vergünstigungen bei Mietabschlüssen bzw. langjährige Leerstände – überrascht dies nicht. Es ist vielmehr erstaunlich, dass die Preise nicht noch stärker sinken, was damit zusammenhängen mag, dass die Verkäufer die Preise nicht senken wollen oder können, denn die Verzinsungsanforderungen bestehen und werden jeweils auch an jenen im Bereich Wohnen gemessen.
Bei sinkenden Erträgen sowie einer schwachen Nachfrage nach Büroliegenschaften und einer gleichzeitigen Ausweitung des Angebots sind stabile oder nur leicht sinkende Preise schwierig zu erklären, denn die unterlegten direkten Renditen sind stabil oder sinkend, während diese eher steigen müssten, um den steigenden Risiken Rechnung zu tragen. Es bestehen zwei sich überlagernde Effekte – Anstieg der Renditen und damit c.p. sinkende Preise aufgrund der Marktsituation bei gleichzeitigem Druck auf die Renditen und damit c.p. steigenden Preisen aufgrund des Anlagenotstands.

Abb. 5.5.1.1
Entwicklung Nachfrage nach Büro- / Geschäftsflächen (letzte 12 Monate)



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 5.5.1.2
Entwicklung Angebot an Büro- / Geschäftsflächen (letzte 12 Monate)



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

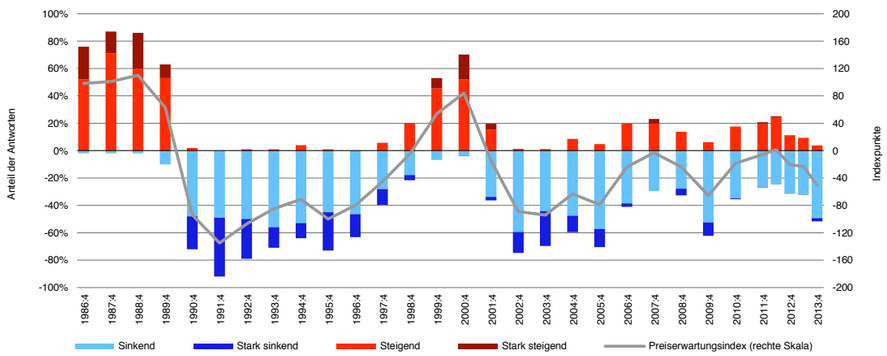
5.5.2 Langfristiger Ausblick

Auch bei Büro- und Verkaufsimmobilien wird bei einer Normalisierung der weltwirtschaftlichen Lage eine Korrektur der Renditen auf ein «normales» Niveau erfolgen. Dies ist aber von heute aus nicht erkennbar und wird zudem «flächendeckend» sein. Erkennbar gemacht werden können aber Entwicklungen in der Bürolandschaft und es kann untersucht werden, ob die Büronutzung einer Baute noch «highest and best use» sein wird oder nicht. Hier bestehen mit Sicherheit Möglichkeiten zur Optimierung von Immobilien-Portefeuilles mit kommerziellen Nutzungen.

5.5.3 Zyklischer Ausblick

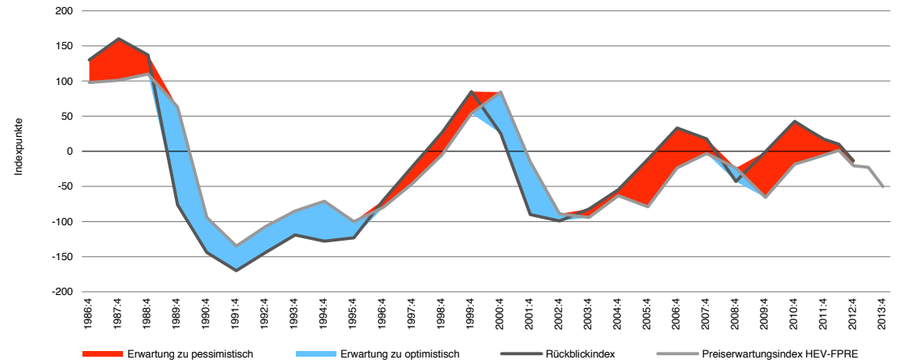
Bei den Immobilienprofis herrscht gegenwärtig die Ansicht vor, dass die Marktwerte von Büro- und Geschäftshäusern im Jahr 2014 sinken werden und nur sehr wenige Experten gehen von steigenden Werten aus. Immerhin rund die Hälfte der Experten erwartet stabile Werte und Preise.

Abb. 5.5.3.1
Preiserwartung Büro- / Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



Anmerkung: Strukturbrüche im 4. Quartal 1996 und 2. Quartal 2012.
Quelle: Immobilienumfrage HEV Schweiz und Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

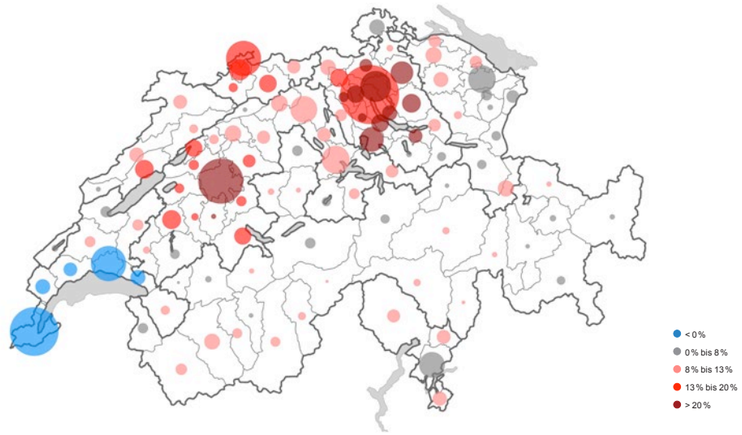
Abb. 5.5.3.2
Vergleich Erwartung und Rückblick Büro- / Geschäftshäuser



Quelle: HEV Schweiz / FPRE.

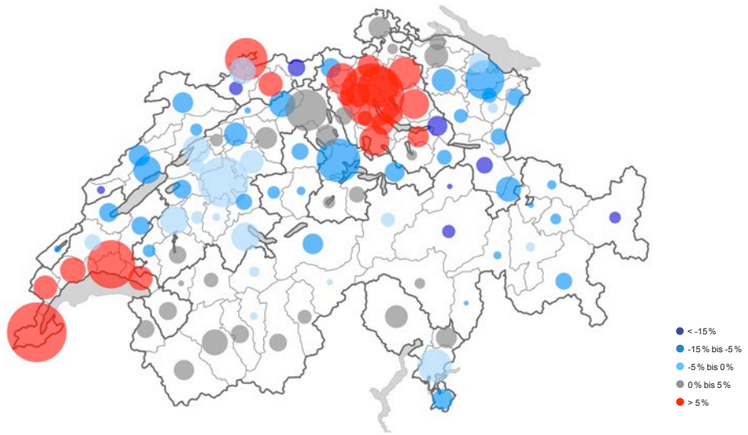
Aufgrund des vergleichsweise starken Wachstums der Volkswirtschaft, das die Flächennachfrage treibt und das Überangebot zumindest teilweise absorbiert, resultieren in den statistischen Modellen des RESC in den meisten Regionen weiter steigende Marktwerte, wobei die Region Genfersee die Ausnahme bildet. Getrieben wird dieser Wertzuwachs von sinkenden Anfangsrenditen, die aufgrund des Anlagedrucks sowie der Korrelation mit den anderen Renditeliegenschaften – insbesondere Mehrfamilienhäusern – weiter sinken dürften. Auf landesweiter Ebene ist der Ausblick für Büroimmobilien insgesamt also stabil bis leicht steigend.
Der Ausblick für Verkaufsimmobilien ist aufgrund der anhaltenden Wachstums, das mit entsprechender Immigration verbunden sein dürfte, stabil bis positiv.

Abb. 5.5.3.3
Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2012–2016)



Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (Neubau) 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 5.5.3.4
Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2012–2016)



Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (Neubau) 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 5.5.3.5
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2014–2015

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Büroimmobilien	●	↗	●	↘	●	↘	●	→	→	→
Verkaufsimmobilien	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

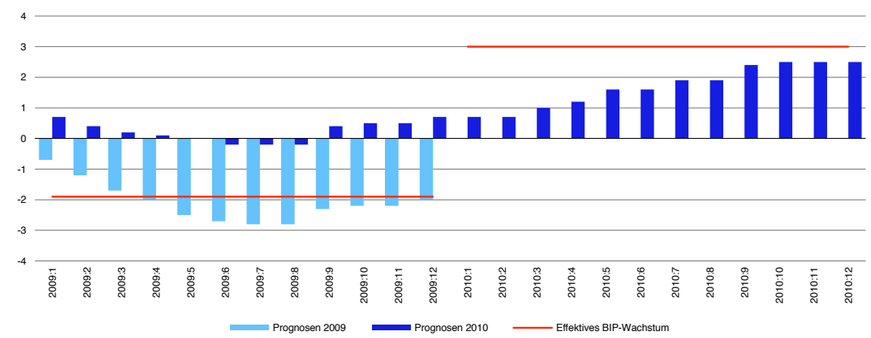
Risiken und Alternativszenarien

6

6.1 Erstens kommt es anders...

In «normalen» Zeiten weisen die Basisszenarien eine relativ hohe Wahrscheinlichkeit auf und die Alternativszenarien werden etwas lustlos erstellt und sind typischerweise mehr oder weniger leichte Variationen des Basisszenarios. Die prognostizierten Werte treten dann zwar jeweils nicht ein – oder höchstens zufälligerweise – liegen aber in der Nähe von dem, was später geschieht.
Seit Frühling 2009, als die seit gut einem Jahr schwellende Subprime-Krise der USA voll auf die Finanzmärkte und die Realwirtschaft durchschlug, ist alles anders: Im Jahr 2009 überboten sich die Prognoseinstitute in der Geschwindigkeit, die Prognosen anzupassen und im Sommer 2009 war das Bild sehr sehr düster. Es wurden Vergleiche mit der Weltwirtschaftskrise der 1930er Jahre gemacht. Ab Frühling 2010 war in der Schweiz praktisch alles vorbei und ab Juli 2010 war ersichtlich, dass die Wertschöpfung wieder anzieht. Fast genauso schnell wie vorher nach unten korrigiert wurde, wurde wieder nach oben korrigiert. Wie die späteren BIP-Messungen zeigten, waren die Prognoseinstitute bei der Prognose des BIP 2009 ab April eher zu pessimistisch, die Prognosen für 2010 erreichten auch im Herbst 2010 nicht das nachträglich gemessene BIP-Wachstum. Der Verlauf der BIP-Prognosen 2010 zeigt zudem, wie stark diese im Zeitverlauf ändern können. Nun ist es einfach, den Wert solcher Prognosen zu kritisieren, aber: «Kritiker sind wie Eunuchen: Sie wissen haargenau wie man es macht, aber selber können sie es nicht».

Abb. 6.1.1
BIP-Prognosen und effektives Wachstum 2009 und 2010



Anmerkung: Werte für Februar und März 2009 sind interpoliert.
Quelle: Prognoseinstitute, Seco, Meta-Analyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Aufgrund des anziehenden Wachstums war dann im Frühling 2011 klar: Die Zinsen steigen. Diskutiert wurde über das Ausmass und darüber, ob die Zinserhöhung schon im Sommer oder erst im Herbst einsetzen werde. Es kam schliesslich anders, denn im Sommer 2011 brach die Euro-Schuldenkrise durch und die Leitzinsen wurden gesenkt, nicht etwa erhöht.

Seither ist es wieder ruhiger geworden; es sind keine ganz grossen Krisen mehr aufgeflammt. Dass die Staatsschulden wachsen und die Geldschleusen nach wie vor weit offen sind, weil vielerorts Rezession und Rekord-Arbeitslosigkeit herrschen, ist normal geworden. Vor diesem Hintergrund erscheint das Basisszenario «Animiertes Wachstum» auch etwas Zweckoptimismus zu enthalten, denn die Konstellation deutet nach wie vor auf Verhinderung einer deflationären Abwärtsspirale. Die doch etwas überraschende Leitzinssenkung der EZB im November 2013, die mit Deflationsgefahr begründet wurde, lässt aufhorchen, wurde doch gerade erst kommuniziert, dass die EU die Rezession verlassen habe und insgesamt wieder wachse. Aber auch aus anderen Gründen können deflationäre Tendenzen entstehen, etwa wenn beim US-«Polittheater» um die periodische Erhöhung der Schuldengrenze ein «Betriebsunfall» passiert, die EU-Staatsschuldenkrise erneut voll ausbricht oder beispielsweise in grossen EU-Krisenländern innenpolitische Konflikte ausbrechen. Vor diesem Hintergrund ist klar, dass ein realistisches Alternativszenario deflationäre Tendenzen und deren Auswirkungen auf die Immobilienmärkte beleuchten muss.
Seit dem Jahr 2009 setzen die Staaten und deren Notenbanken alle Hebel in Bewegung, um ein stärkeres Wachstum herbeizuführen. Sollte dies tatsächlich gelingen, ist es auch denkbar, dass die globale Wirtschaft wieder stärker wächst und dass insbesondere auch in der EU die Politik des Zeit kaufens Früchte trägt. Entsprechend befasst sich ein zweites Alternativszenario mit «Hochkonjunktur».

6.2 Zyklisches Alternativszenario «Deflationäre Phase»

6.2.1 Makroökonomie

Entgegen den heutigen Prognosen festigt sich der noch zarte Aufschwung in der EU nicht. Austeritätspolitik, Banken- und Schuldenprobleme werfen die EU zurück in die Rezession. In den USA würgen die Probleme mit dem Staatshaushalt das Wachstum ab, worauf China als grösster ausländischer Gläubiger seine Dollarbestände abbaut. In den bisher aufstrebenden Schwellenländern verhärtet sich die Wachstumsdelle und es kommt zu einem Kapitalabfluss mit negativen Konsequenzen. Solche weltwirtschaftlichen Turbulenzen werfen die Schweiz 2014 in eine Rezession, die sich 2015 fortsetzt. Die Exporte nehmen stark ab, die Investitionen und die Binnennachfrage brechen infolge der Unsicherheit ein. Aufgrund sinkender Preise im Ausland wird Deflation auch importiert.
In der Folge werden in den exportorientierten Branchen und aufgrund eines Einbruchs der Zuwanderung – im Gegensatz zur Krise von 2009 – auch in der Bauwirtschaft verstärkt Stellen abgebaut.

Tab. 6.2.1.1
Eckwerte im Szenario «Deflationäre Phase»

	2013	2014	2015
BIP-Wachstum (real)*	1.8 %	-3.0 %	-2.0 %
Konsumentenstimmung	-5	-45	-40
Hypothekarzinsen (variabel)	2.7 %	2.5 %	2.5 %
Rendite Bundesobligationen (10 J.)	0.9 %	-0.5 %	-0.5 %
Teuerung	-0.2 %	-1.0 %	-2.0 %
Entwicklung Reallöhne*	0.9 %	0.6 %	1.0 %
Branchenausblick - Überdurchschnittlich - Durchschnittlich - Unterdurchschnittlich	 Chemie und Pharma, Medizinaltechnik und Uhren, Versicherungen Banken Automobile und -teile, Elektro- und Elektrizitätswerkbau, Grosshandel, Maschinenbau, Textilindustrie		

Anmerkung: * Veränderung zum Vorjahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

6.2.2 Wohneigentum

Die steigende Arbeitslosigkeit sowie die Verunsicherung führen zu einem massiven Einbruch der Nachfrage nach Wohneigentum und auch seitens der bisherigen Immigranten ist keine Stützung der Wohnungsnachfrage zu erwarten. Aufgrund der anhaltend hohen Produktion – die angefangenen Projekte werden zu Ende gebaut werden – können die Neubauwohnungen nur noch mit einem starken Preisnachlass veräussert werden.

Tab. 6.2.2.1
«Deflationäre Phase»: Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2014–2015

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Unteres Segment	●	↓	●	→	↘	↓
Mittleres Segment	●	↓	●	→	↘	↓
Gehobenes Segment	●	↓	●	↘	↓	↓

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

Tab. 6.2.2.2
«Deflationäre Phase»: Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2014–2015

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Unteres Segment	●	↓	●	→	↘	↓
Mittleres Segment	●	↓	●	→	↓	↓
Gehobenes Segment	●	↓	●	↘	↓	↓

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

6.2.3 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Zusammenrücken ist die Devise und die Wohnungsnachfrage wird insgesamt kleiner, weil vermehrt Zweitwohnungen in den Zentren freigegeben werden, die Studierenden in dichter belegte WGs ziehen und nachgezogene Familienangehörige von Zuwanderern wieder in ihre Heimatländer zurückkehren, wo die Lebenshaltungskosten geringer sind. Entsprechend gehen die Erträge im Neubaubereich deutlich zurück, wobei die Korrektur «von Oben nach Unten» und «von Aussen nach Innen» erfolgt. Aufgrund des anhaltenden Anlagedrucks und der relativen Unattraktivität der Obligationen- und Aktienmärkte fliesst noch mehr Geld in die Immobilienmärkte, so dass die direkten Renditen weiter sinken und die Marktwerte trotz sinkender Erträge auch im Neubaubereich steigen. Altbauten mit günstigen Mieten und entsprechender Vollvermietung entpuppen sich als krisensicher und steigen deutlich im Wert.

Tab. 6.2.3.1
«Deflationäre Phase»: Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2014–2015

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Altbau	●	→	●	→	●	→	●	↑	↑	↑
Neubau mittel	●	→	●	→	●	↘	●	↑	↗	↗
Neubau gehoben	●	↓	●	↘	●	↓	●	↑	↗	↗

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

6.2.4 Büro- und Verkaufsflächen und Geschäftsimmobilien

Die bereits bestehenden Probleme im Büroflächenmarkt akzentuieren sich und die Erträge gehen noch stärker zurück als im Basisszenario. Gleichzeitig sinken aber auch die direkten Renditen, denn aufgrund mangelnder Alternativen wird vermehrt auch in Büroliegenschaften investiert. In Erwartung eines Durchbrechens des 1.20-Wechselkurses zum Euro ist es zudem auch für ausländische Investoren interessant, in entsprechende Immobilien in der Schweiz zu investieren. Trotz sinkender Erträge bleibt der Marktwert von Büroimmobilien stabil oder steigt gar an.

Tab. 6.2.4.1
«Deflationäre Phase»: Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2014–2015

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Bürobimmobilien	●	↓	●	↘	●	↓	●	↑	→	→
Verkaufsimmobilien	●	↘	●	→	●	↘	●	↑	→	→

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

6.3 Zyklisches Alternativszenario «Hochkonjunktur»

6.3.1 Makroökonomie

Überraschung! Die Erholung in der EU verläuft 2014 schneller und dynamischer als erwartet und die Schwellenländer überwinden ihre Wachstumsdelle zügig. Die damit verbundene stärkere Nachfrage aus wichtigen Schweizer Absatzmärkten verleiht der Exportindustrie zusätzlich Auftrieb.
Die meisten erhoffen sich ein solches Szenario, so recht daran glauben mag angesichts der globalen Probleme und insbesondere derjenigen der EU, Japan und USA aber niemand so recht. Zudem stellt sich die Frage: Ist dieses Szenario wirklich positiv für die Schweiz?
Im generellen Optimismus geht etwas vergessen, dass die Schweizer Finanzindustrie nach wie vor unter Druck steht und dass die Verlagerungen von Betrieben der Exportwirtschaft ins Ausland bereits beschlossen sind und der Umsetzung harren. Vor diesem Hintergrund ist die Zuwanderung nicht mehr so ausgeprägt wie während den vergangenen Jahren und es kommt vermehrt auch zur Remigration von Hochqualifizierten in ihre Heimatländer, wo im Zuge des Aufschwungs attraktive Stellen geschaffen werden. Die Knappheit an geeigneten Arbeitskräften sowie die Abschwächung des CHF führen schnell zu Inflation im Inland und zusammen mit der aufgehellten globalen Konjunkturlage erhöht die SNB die Zinsen deutlich.

Tab. 6.3.1.2
Eckwerte im Szenario «Hochkonjunktur»

	2013	2014	2015
BIP-Wachstum (real)*	1.8 %	2.8 %	3.5 %
Konsumentenstimmung	-5	8	25
Hypothekarzinsen (variabel)	2.7 %	3.5 %	4.5 %
Rendite Bundesobligationen (10 J.)	0.9 %	1.8 %	3.0 %
Teuerung	-0.2 %	0.7 %	1.5 %
Entwicklung Reallöhne*	0.9 %	0.6 %	1.0 %
Branchenausblick - Überdurchschnittlich - Durchschnittlich - Unterdurchschnittlich	Automobile und –teile, Chemie und Pharma, Elektro- und Elektrizitätswerkbau, Grosshandel, Maschinenbau, Medizinaltechnik und Uhren, Versicherungen Banken Textilindustrie		

Anmerkung: * Veränderung zum Vorjahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

6.3.2 Wohneigentum

Wer jetzt noch nicht Wohneigentum erworben hat oder noch schnell erwerben kann, wartet ab, denn die Zinsen steigen deutlich. Die Zuwanderung hält zwar an, allerdings abgeschwächt. Zudem kommen nicht mehr die hochgelobten «Expats», sondern «Ausländer». Die Nachfrage nach Wohneigentum sinkt deutlich, der Boom ist vorbei und allmählich sinken die Preise, vorweg im Neubaubereich.

Tab. 6.3.2.1
«Hochkonjunktur»: Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2014–2015

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	→
Mittleres Segment	●	↘	●	→	→	↘
Gehobenes Segment	●	↘	●	↘	↘	↓

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

Tab. 6.3.2.2
«Hochkonjunktur»: Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2014–2015

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	→
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	→
Gehobenes Segment	●	↘	●	↘	↘	↓

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

6.3.3 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Wohnungen an zentralen Lagen sind immer noch teuer; ein paar Prozente Lohnerhöhung reichen nicht aus. An den weniger hochpreisigen Standorten steigen die Mieten aufgrund der anhaltenden Nachfrage hingegen weiter an. Die direkten Renditen von Immobilienanlagen steigen relativ stark an, denn Immobilien sind plötzlich nicht mehr so attraktiv – es gibt wieder spannendere Anlageklassen. Auch die Obligationenrenditen nähern sich wieder dem Normalband, was zunächst zu einer Stabilisierung der Marktwerte, relativ bald aber zu sinkenden Werten führt.

Tab. 6.3.3.1
«Hochkonjunktur»: Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2014–2015

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Altbau	●	→	●	→	●	↗	●	↘	→	↘
Neubau mittel	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	↓
Neubau gehoben	●	↘	●	↘	●	↘	●	↘	↘	↓

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

6.3.4 Büro- und Verkaufsflächen und Geschäftsimmobilien

Die Flächennachfrage und die Erträge steigen sowohl bei den Büro- als auch bei den Verkaufsflächen. Aufgrund des relativen Attraktivitätsverlusts von Immobilien als Anlageklasse führen die steigenden direkten Renditen allerdings bald zu sinkenden Marktwerten.

Tab. 6.3.4.1
«Hochkonjunktur»: Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2014–2015

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Bürobimmobilien	●	↑	●	↘	●	↗	●	↘	→	→
Verkaufsimmobilien	●	→	●	→	●	↗	●	↘	→	↘

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

6.4 Einschätzung der Szenarien

Die nach wie vor grossen Unsicherheiten und Risiken haben zwei grundsätzliche Auswirkungen:
Erstens liegen die beiden Alternativszenarien relativ weit vom Basisszenario entfernt – es handelt sich nicht einfach um Nuancen. Zweitens ist die Eintretenswahrscheinlichkeit des Basisszenarios gegenüber «normalen» Zeiten vergleichsweise gering und entsprechend die Wahrscheinlichkeit, dass ein anderes Szenario eintrifft, relativ gross.
Wenn es sich schon in «normalen» Zeiten lohnt, sich mit Alternativszenarien und deren Wirkungen auf die Märkte auseinanderzusetzen, ist dies bei einer unsicheren Lage wie der heutigen geradezu unabdingbar.
Letztlich geht es bei der Beurteilung von Szenarien und daraus abgeleiteten Handlungsalternativen nicht allein darum, wie wahrscheinlich so ein Alternativszenario ist, sondern auch um dessen Konsequenzen. So verdient unseres Erachtens ein weniger wahrscheinliches Szenario mit massiven Auswirkungen auf die Immobilienmärkte gleich grosse oder gar noch grössere Beachtung als ein wahrscheinlicheres Szenario mit vergleichsweise geringen Konsequenzen.
Entsprechend sollten Investoren neben dem Basisszenario auch den Auswirkungen der Alternativszenarien – insbesondere auch dem Szenario «deflationäre Phase» – grosse Beachtung schenken.

Tab. 6.4.1
Eckwerte Szenarien

	Auswirkung	Wahrscheinlichkeit	Wirkung
«Animiertes Wachstum» (Basisszenario)	Abflachung des Preis- und Mietzinswachstums auf hohem Niveau	Mittel	Sanfte Landung
«Deflationäre Phase»	Deutlicher Nachfragerückgang bei tiefen Zinsen.	Eher gering	Starke Korrektur über Nachfrage
«Hochkonjunktur»	Deutlicher Zinsanstieg bei mengenmässig weiter steigender Nachfrage	Sehr gering	Korrektur über Zinsen

Anmerkung: * Veränderung zum Vorjahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Der zyklische Ausblick in den Regionen – vgl. Kapitel 8 – folgt dem, auf einem Konsens der Konjunkturforschungsinstitute aufgebauten, Basisszenario «Animiertes Wachstum».

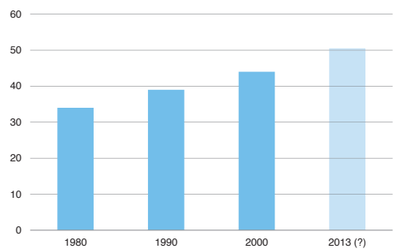
Verdichten, aber wo (und wie)?

7

Vor dem Hintergrund des hohen Bevölkerungswachstums und des steigenden Wohnflächenverbrauchs ist die Siedlungsfläche in den letzten Jahren insbesondere im ländlichen Raum stark angestiegen. Mit der Annahme der Zweitwohnungs- und der Kulturland-Initiative (Kt. Zürich) sowie dem neuen Raumplanungsgesetz RPG haben die Stimmbürger in der jüngeren Vergangenheit wiederholt zum Ausdruck gebracht, dass einer ungebremsten «Zersiedelung» des Landes Einhalt geboten werden soll. Kann dies gelingen?

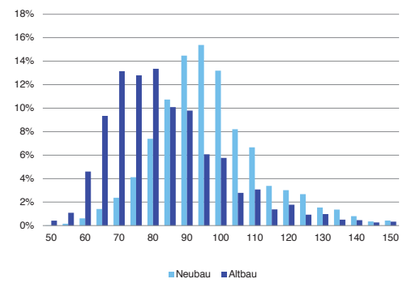
Auch wenn in der öffentliche Diskussion in der Regel das Bevölkerungswachstum für die «Zersiedelung» verantwortlich gemacht wird, hat der steigende Wohnflächenverbrauch einen nicht zu vernachlässigenden Einfluss auf die Nachfrage nach Wohnraum. Tatsächlich ergibt die Auswertung der Volkszählungen seit 1980 einen Anstieg der Wohnfläche pro Person von 34 Quadratmetern im Jahr 1980 auf 44 Quadratmeter im Jahr 2000. Jeder Einwohner der Schweiz konsumiert also pro Jahrzehnt im Schnitt fünf Quadratmeter mehr. Zwar ist es aus Sicht des Prognostikers etwas fragwürdig, an nur drei Datenpunkten einen signifikanten Trend festzumachen, aber eine Fortschreibung der vergangenen Entwicklung ergäbe für das Jahr 2013 einen durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch von rund 50 Quadratmetern (vgl. Abb. 7.1).

Abb. 7.1
Wohnflächenverbrauch



Anmerkung: Wohnfläche pro Einwohner in m².
Quelle: BFS VZ, Fahrländer Partner.

Abb. 7.2
Wohnungsgrösse 3.5-Zimmer Wohnungen



Anmerkung: HNF in m².
Quelle: Fahrländer Partner.

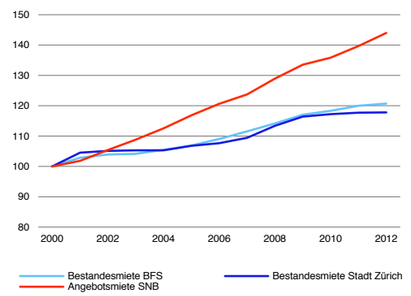
Auch wenn im Jahr 2010 keine Volkszählung durchgeführt wurde und die Fortsetzung des Trends nicht anhand einer Vollerhebung überprüft werden kann, so zeigen die verfügbaren Informationen, dass auch in der jüngeren Vergangenheit überdurchschnittlich grosse Wohnungen gebaut wurden (vgl. Abb. 7.2).
Das Bundesamt für Statistik begründet diese Entwicklung einerseits mit der zunehmenden Individualisierung der Gesellschaft bzw. dem Anstieg der Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte, andererseits mit der hohen Bautätigkeit. Während die Bautätigkeit wohl eher als Symptom denn als Ursache des steigenden Wohnflächenverbrauchs betrachtet werden muss, würde der erste Grund darauf hindeuten, dass die beobachtete Entwicklung auf sich ändernde Präferenzen der Nachfrager zurückzuführen ist.

Das Konsumverhalten der Haushalte wird hauptsächlich vom Einkommen bestimmt. Nun hat sich das durchschnittliche verfügbare Einkommen pro Einwohner in der Schweiz in den vergangenen 20 Jahren um real 18 % erhöht. Da es sich bei der Wohnfläche letztlich auch um ein Konsumgut handelt, ist es wenig erstaunlich, dass auch ein Teil des zusätzlichen Einkommens für den Konsum von zusätzlicher Wohnfläche verwendet wird. Der steigende Wohnflächenverbrauch kann also auch mit der Einkommensentwicklung in der Vergangenheit erklärt werden.

7.1 Rechtliche Rahmenbedingungen erhöhen tendenziell den Wohnflächenverbrauch

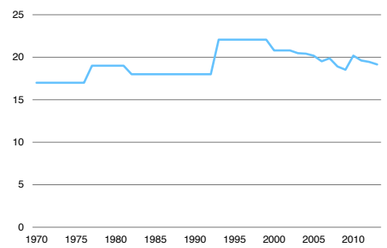
Aber ist der gemessene Anstieg um fünf Quadratmeter pro Einwohner und Jahrzehnt ausschliesslich auf Präferenzverschiebungen der Haushalte bzw. auf die Einkommensentwicklung zurückzuführen? Dagegen sprechen verschiedene rechtliche Rahmenbedingungen, die vermuten lassen, dass der Wohnflächenverbrauch pro Einwohner überschätzt wird. Zu nennen ist hier einerseits das Mietrecht, andererseits die Wohneigentumsbesteuerung.

Abb. 7.1.1
Angebots- vs. Bestandesmieten



Anmerkung: Indexiert (Basis: 2000 = 100).
Quelle: BFS, Stadt Zürich, SNB.

Abb. 7.1.2
Wohnkosten vs. Einkommen



Anmerkung: Gewicht der Warengruppe «Wohnungsmiete» im LIK.
Quelle: BFS.

Da die Marktmieten in der Vergangenheit deutlich stärker gestiegen sind als die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen, ist ein Umzug für Haushalte, die lange in einer Wohnung lebten, häufig nicht lohnenswert. Selbst wenn die aktuelle Wohnung zu gross ist – weil beispielsweise die Kinder ausgezogen sind –, besteht für einen langjährigen Mieter kaum ein Anreiz, in eine kleinere Wohnung umzuziehen, weil diese – wenn überhaupt – nur geringfügig günstiger ist.
Ähnlich ist die Situation für Wohneigentümer: Da der steuerlich relevante Eigenmietwert und der Vermögenssteuerwert in der Regel unterhalb des effektiven Marktpreises angesetzt wird, haben Eigentümer einen Anreiz, mehr Fläche zu konsumieren als nötig. Im Kanton Zürich ist es sogar möglich, einen sogenannten «Unternutzungsabzug» geltend zu machen. Dabei wird gegenüber dem Steueramt ein Teil der Wohnfläche – beispielsweise ein Zimmer – als «nicht genutzt» deklariert, was eine Senkung des Eigenmietwerts zur Folge hat. Auch dies verringert den Anreiz in eine kleinere Wohnung umzuziehen.
In welchem Ausmass die rechtlichen Rahmenbedingungen zu Verzerrungen bei der Messung des Wohnflächenverbrauchs führen, kann mangels verfügbarer Daten nicht festgestellt werden.

7.2 Wie weiter in Zukunft?

Projiziert man den zwischen 1980 und 2000 gemessenen Trend in die entfernte Zukunft, so würde dies bedeuten, dass die Schweizer Bevölkerung im Jahr 2010 rund 100 Quadratmeter Wohnfläche pro Kopf verbrauchen würde. Ist dies realistisch? Wohl eher nicht. Verschiedene Gründe sprechen dagegen:

Abnehmender Grenznutzen

Die Theorie des abnehmenden Grenznutzens postuliert, dass die Zahlungsbereitschaft für eine zusätzliche Einheit eines Gutes sinkt, je mehr von diesem Gut vorhanden ist. Eine Person in einer kleinen Wohnung ist bereit, für einen zusätzlichen Quadratmeter Wohnfläche mehr zu bezahlen als eine Person, die in einer grossen Wohnung lebt. Es stellt sich dann die Frage, an welchem Punkt der Grenznutzen auf Null sinkt, d.h. ab welcher Wohnungsgrösse eine Person nicht mehr bereit ist, für eine höhere Wohnfläche mehr zu bezahlen. Konkret beantworten lässt sich diese Frage jedoch nicht. Das Beispiel der Personen, deren Wohnflächenkonsum nicht von finanziellen Überlegungen begrenzt wird, zeigt, dass dieser Punkt irgendwann kommt: Superreiche geben einen wesentlich kleineren Anteil ihres Einkommens für Wohnfläche aus als ein «normaler» Haushalt. Es zeigt aber auch, dass dieser Punkt erst bei einem sehr, sehr hohen Wohnflächenkonsum erreicht wird.

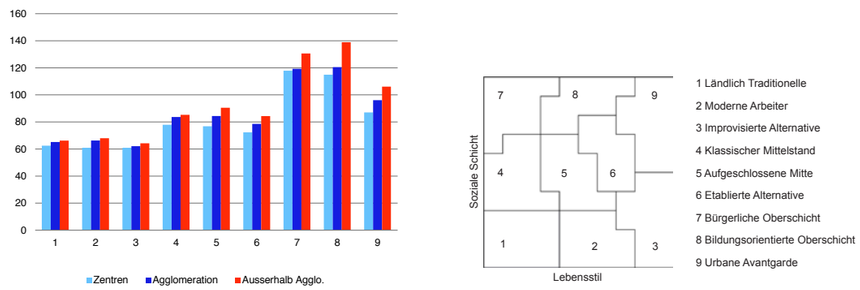
Einkommen vs. Wohnkosten

Für die allermeisten Haushalte ist die Höhe des Wohnflächenkonsums eine Frage der finanziellen Rahmenbedingungen. Bereits heute haben die Immobilienpreise – insbesondere an zentralen Lagen – ein Niveau erreicht, dass für viele Haushalte nahe an der Schmerzgrenze liegt. Zwar ist der Anteil des Einkommens, der für Wohnen ausgegeben wird, seit der Jahrtausendwende stetig gesunken (vgl. Abb. 7.1.2). Dies dürfte aber eher auf die tiefen Hypothekarzinsen zurückzuführen sein, und nur vorübergehender Natur sein. Es ist davon auszugehen, dass die langfristig steigenden Immobilienpreise den Trend zu einem steigenden Wohnflächenverbrauch zumindest bremsen werden.

Zunehmende Individualisierung der Gesellschaft

Zwar führt das BFS den Anstieg des Wohnflächenverbrauchs auf die Individualisierungstendenzen in der Gesellschaft zurück. Es zeigt sich aber, dass individualisierte Haushalte tendenziell kleinere Wohnungen bewohnen als eher traditionell eingestellte Haushalte (vgl. Abb. 7.2.1). Besonders augenfällig ist dies bei oberschichtigen Haushalten, deren Wohnflächenkonsum am wenigsten von finanziellen Überlegungen bestimmt wird. Eine weitere Individualisierung der Gesellschaft könnte daher langfristig auch eine bremsende Wirkung auf den Wohnflächenverbrauch ausüben.

Abb. 7.2.1
Wohnfläche nach Nachfragersegment



Anmerkung: Durchschnittliche Wohnungsgrösse in m².
Quelle: Fahrländer Partner.

Regulatorische Eingriffe
Die Stimmbürger haben in der jüngeren Vergangenheit bei verschiedenen Gelegenheiten zum Ausdruck gebracht, dass eine weitere Zersiedelung nicht im Interesse der Gesellschaft ist. Die Zweitwohnungs-Initiative, das neue Raumplanungsgesetz sowie im Kanton Zürich die Kulturland-Initiative sollen als Regulatorien dem steigenden Bodenverbrauch entgegenwirken. Ob dieses Ziel vor dem Hintergrund der Präferenzen der Haushalte, insbesondere aber angesichts der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung mit den seit Kurzem vorhandenen Instrumenten erreicht werden kann, ist fraglich.

7.3 Auch bei stabilem Pro-Kopf-Verbrauch wird es knapp

Als das Bundesamt für Statistik BFS im Jahr 2005 erstmals eine langfristige Bevölkerungsperspektive für die Schweiz publizierte, ging man für das Jahr 2012 von folgenden Zahlen aus: Im mittleren Szenario wurde ein Anstieg von 7.5 Mio. auf 7.8 Mio. Personen erwarten, im hohen Szenario eine Zunahme auf knapp 8 Mio. Personen. Tatsächlich lag das Niveau der ständigen Wohnbevölkerung im Jahr 2012 bei leicht über 8 Mio. Personen und damit sogar noch etwas oberhalb der Erwartungen im hohen Szenario. Geht man davon aus, dass auch bei den aktuellsten Bevölkerungsperspektiven des BFS das mittlere Szenario eher die Untergrenze der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung darstellt, so dürfte die ständige Wohnbevölkerung im Jahr 2030 zwischen 8.7 und 9.5 Mio. Personen zu liegen kommen. Damit würden in den nächsten 18 Jahren bis zu 750 000 zusätzliche Wohnungen benötigt – bei stabilem Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch nota bene -, und es stellt sich die berechtigte Frage, wo und in welcher Form diese Zusatznachfrage befriedigt werden soll.
Das RPG macht diesbezüglich relative klare Vorgaben: Bund und Kantone sind angehalten, «mit Massnahmen der Raumplanung» dafür zu sorgen, dass «die Siedlungsentwicklung nach innen» erfolgt, und dass «Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sind und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind». Die zukünftig benötigten Wohnungen sollen also durch Verdichtung geschaffen werden, und zwar vor allem dort, wo die Siedlungsdichte bereits heute relativ hoch ist.

7.4 Verdichtungspotenzial ist vorhanden

Selbst eine eher konservative Schätzung der bestehenden inneren Reserven (Geschossflächenreserven in überbauten Gebieten) ergibt ein erhebliches Potenzial zur Nachverdichtung: Auf unternutzten Parzellen könnten über 100 Mio. Quadratmeter zusätzliche Geschossfläche erstellt werden, was ungefähr 800 000 Wohnungen entspricht. Eine ausschliessliche Siedlungsentwicklung nach innen würde damit ausreichen, um die zukünftig zu erwartende Zusatznachfrage zu befriedigen. Dabei wird allerdings vernachlässigt, dass rund die Hälfte dieser inneren Reserven in Gemeinden liegen, die weniger als 4 000 Einwohner haben. Definiert man das Kriterium «… mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen …» als «Gemeinden mit einer ÖV-Güteklasse von mindestens B», so sinkt das Potenzial damit noch einmal deutlich.

Abb. 7.4.1
Gemeinden mit guter bis sehr guter ÖV-Erschliessung

Anmerkung: * ÖV-Güteklasse B: Bahnanschluss mit einem Kursintervall von sechs bis neun Minuten bzw. Tram-/Busanschluss mit einem Kursintervall von weniger als fünf Minuten.
Quelle: INFOPLAN-ARE, SBB/VöV (Fahrplanperiode 2010/2011), Datenstand: 2011; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Während in der Peripherie zwar ein Verdichtungspotenzial besteht, das aber aus der Optik des RPGs nur begrenzt genutzt werden sollte, ist die Dichte in den Zentren vielerorts bereits heute so hoch, dass nur noch geringe Möglichkeiten zur Nachverdichtung bestehen. Es dürften daher die Agglomerationsgürtel der Zen-tren sein, wo eine Entwicklung nach innen sowohl sinnvoll als auch realistisch ist.

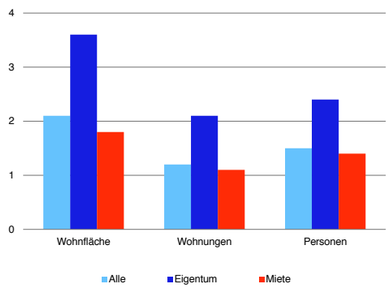
7.5 Vom Potenzial zur Realisierung

Dass die vorhandenen Reserven im Zeitraum bis 2030 auch tatsächlich genutzt werden darf bezweifelt werden. Am Ende liegt es im Ermessen des Eigentümers, ob er sein Grundstück bis an die Grenze des Erlaubten nutzen will. Gerade im Bereich Wohneigentum bestehen kaum Anreize zur Verdichtung, im Gegenteil: Erstellt ein Einfamilienhausbesitzer auf seinem Grundstück zusätzliche Wohnfläche – z.B. in Form eines Anbaus –, so gilt dies als wertvermehrende Investition. Seine Versicherungsprämie steigt sowie der Eigenmietwert, was zu einer höheren Steuerbelastung führen kann.
Im Fall von Renditeliegenschaften sieht die Situation anders aus. Sofern ein Investor die durch die Verdichtung entstehenden Kosten bei mindestens gleichbleibender Rendite durch die zusätzlichen zukünftigen Mieterträge finanzieren kann, hat er einen ökonomischen Anreiz, das bestehende Potenzial zu nutzen. Ob dies gelingt, ist einerseits von der Marktsituation abhängig – kein Investor möchte Leerstände produzieren –, andererseits von den Kosten. Gerade in dicht besiedelten Gebieten bleibt aus baurechtlichen Gründen eine Aufstockung oft die einzige Möglichkeit, zusätzliche Geschossfläche zu schaffen. Dabei entstehen häufig erhebliche Zusatzkosten, da die alte Bausubstanz nicht auf ein weiteres Stockwerk ausgelegt ist. Dies kann so teuer werden, dass sich die geplante Verdichtungsmassnahme nicht mehr rechnet.

7.6 Bringt der Markt die gewünschten Resultate?

Hat die bestehende Bausubstanz ein gewisses Alter erreicht, so lohnt sich allenfalls ein Ersatzneubau. Während Aufstockungen aus den oben genannten Gründen eher selten zur Realisierung gelangen, wurden im Rahmen von Ersatzneubauten in den vergangenen Jahren erhebliche Verdichtungspotenziale genutzt. Im Ergebnis dürfte diese Nachverdichtung den Absichten des RPG aber wenig entsprechen. So zeigen Untersuchungen für die Stadt Zürich, dass bei Ersatzneubauten im Durchschnitt zwar eine Verdoppelung der Wohnfläche erzielt wurde, dass aber im Vergleich zur Altbaute die Zahl der Wohnungen nur um 20 % und die Zahl der Personen um 50 % gesteigert wurde. An Stelle der günstigen Altbauwohnungen wurden also vor allem grosse und entsprechend teure Wohnungen erstellt, deren Bewohner zudem deutlich mehr Fläche konsumieren als dies vorher der Fall war.

Abb. 7.6.1
Verdichtung bei Ersatzneubauten



Anmerkung: Verhältnis Bestand 2009/2000 auf Abbrucharealen 2003–2007.
Quelle: Rey (2011).

Es scheint, als ob eine rein vom Markt gesteuerte Verdichtung bisher nicht die gewünschten Resultate hervorbringt. Um angesichts der zu erwartenden Nachfrage die Ausdehnung der Siedlungsfläche zu bremsen, müssten nämlich vor allem Personen «verdichtet» werden. Allmählich setzt sich aber auf Seite der Investoren die Einsicht durch, dass sich auch mit kleineren Wohnungen eine angemessene Rendite erzielen lässt. Trotzdem ist zu erwarten, dass sich die Marktteilnehmer auf zusätzliche Regulierungsmassnahmen einstellen müssen, da ansonsten das im RPG festgeschriebene Ziel der haushälterischen Bodennutzung verfehlt wird.

Regionale Entwicklung der Immobilienmärkte

8

FPRE-Regionen

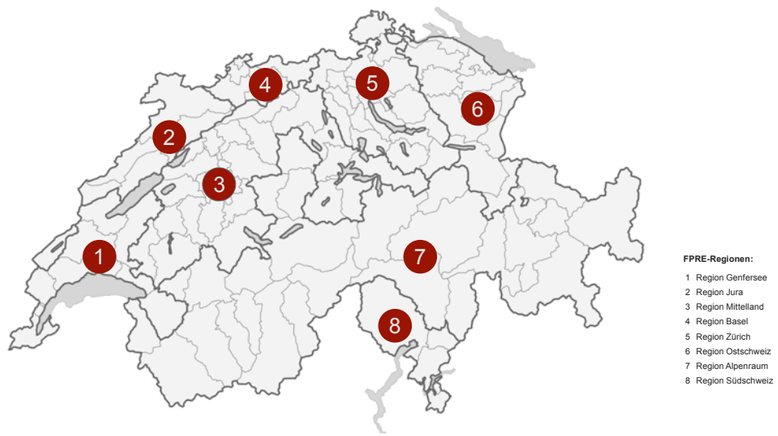
Bei der Regionalisierung von FPRE sind funktionale und morphologische Kriterien ausschlaggebend. Es ist für räumliche Analysen – insbesondere auch für die Immobilienbewertung – zentral, eine «Feinkörnigkeit» zu verwenden, um genauere, marktspezifische Aussagen zu erhalten.

Die Grundlage der regionalen Klassierung bilden die FPRE-Orte, welche eine grössere Tiefenschärfe besitzen als die Gemeinden des BFS. Die FPRE-Orte werden in vier verschiedene «Ortsarten» und fünf verschiedene «Raumtypen» unterteilt. Die Zusammenfassung der FPRE-Orte zu den acht FPRE-Regionen basiert auf einem hierarchischen System.

Zunächst werden die Agglomerationen des BFS ausgeschieden und um weitere FPRE-Orte in der jeweiligen MS-Region ergänzt. So werden bereits grosse Teile der Regionen – insbesondere im Mittelland – aus den MS-Regionen gebildet. Die verbleibenden MS-Regionen werden anhand topographischer Kriterien, der Stärke der Kernbranchen sowie der Binnenmigration den Regionen zugeordnet. So ist beispielsweise das Fricktal – trotz der politischen Zugehörigkeit zum Aargau – Teil der Region Basel.

Im Gegensatz zu den bestehenden Einteilungen des BFS, werden somit nicht politische Grenzen als Instrument benutzt, sondern es erfolgt eine raumanalytische Zuordnung. Gleichwohl können die Daten von FPRE auch jederzeit auf Ebene der Kantone ausgewiesen werden. Dies insbesondere für politische Fragestellungen, bei denen diese Grenzen relevant sind.

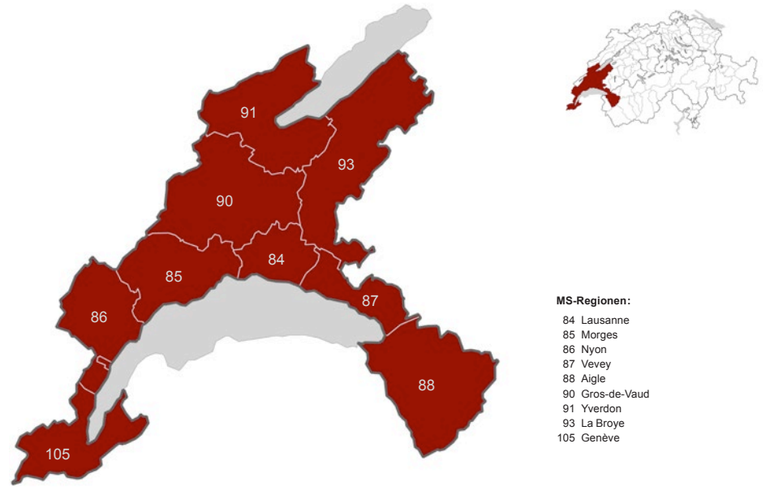
Abb. 8.0.1
FPRE-Regionen



Quelle: Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo; Fahrländer Parner.

8.1 Region Genfersee

Abb. 8.1.1
Region Genfersee



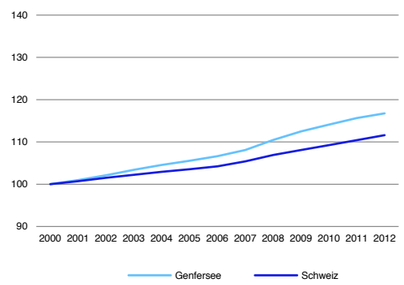
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.1.2
Demographische Eckwerte

	Region Genfersee		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2012)	1 201 864	1.0 % (2011)	8 039 060	1.1 % (2011)
Ausländer (2012)				
Anzahl	419 277	2.3 % (2011)	1 869 969	3.0 % (2011)
Anteil	34.9 %	0.46* (2011)	23.3 %	0.43* (2011)
Durchschnittliches Reineinkommen (2010)	84 366	10.8 % (2005)	78 421	8.3 % (2005)
Soziale Schichten (2011)				
Untere Schichten**	31.6 %	-2.26* (2000)	31.8 %	-2.25* (2000)
Mittlere Schichten**	36.3 %	-0.47* (2000)	39.6 %	-0.86* (2000)
Obere Schichten**	32.1 %	2.72* (2000)	28.7 %	3.12* (2000)

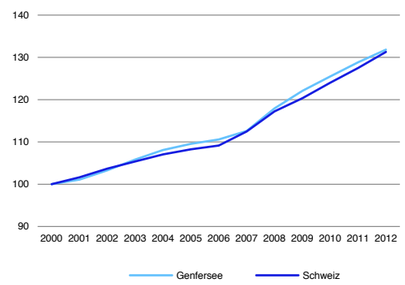
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.3
Bevölkerungsentwicklung



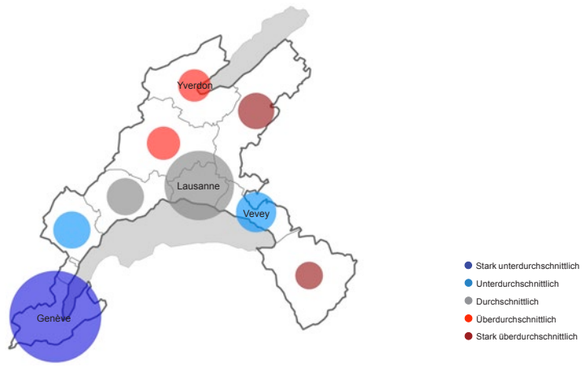
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2000 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



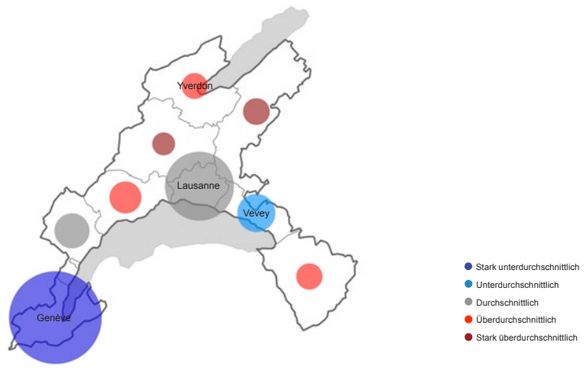
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2000 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.5
Bevölkerungsentwicklung (2009–2012)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2009–2012; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2009–2012)



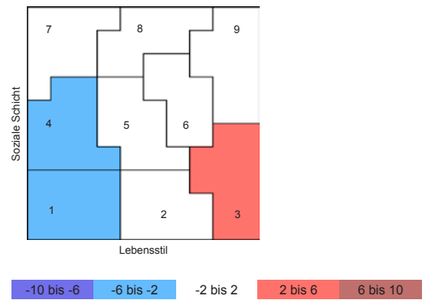
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2009–2012; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.1.7
Verteilung Nachfragersegmente (2011)

	Region Genfersee	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	22 966	4.2 %
2 Moderne Arbeiter	62 857	11.6 %
3 Improvisierte Alternative	85 268	15.7 %
4 Klassischer Mittelstand	46 483	8.6 %
5 Aufgeschlossene Mitte	93 685	17.3 %
6 Etablierte Alternative	56 589	10.5 %
7 Bürgerliche Oberschicht	37 508	6.9 %
8 Bildungsorientierte Oberschicht	75 028	13.9 %
9 Urbane Avantgarde	61 082	11.3 %
Total	541 466	100.0 %

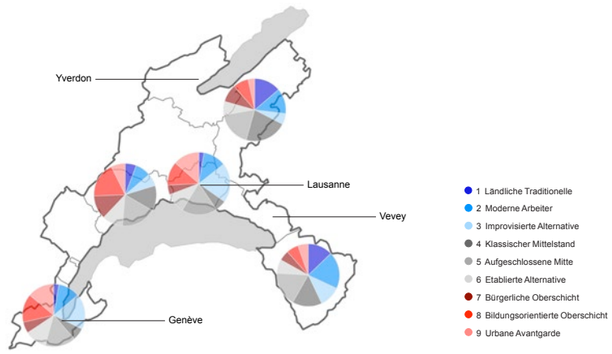
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.8
Nachfragersegmente – Differenz zur Schweiz (2011)



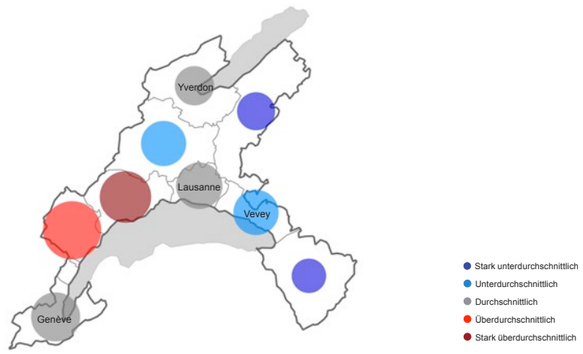
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten (PP).
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.9
Verteilung Nachfragersegmente (2011)



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.10
Entwicklung Anteil oberschichtige Haushalte (2000–2011)



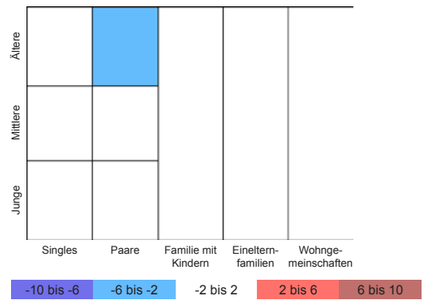
Anmerkung: Entwicklung des Anteils oberschichtige Haushalte im regionalen Vergleich 2000–2011; Kreisradius in Relation zum Anteil oberschichtige Haushalte 2011; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.1.11
Verteilung Lebensphasen (2011)

	Region Genfersee	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	53 596	9.9 %
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	59 828	11.0 %
Älterer Single (55+ J.)	98 547	18.2 %
Junges Paar (bis 34 J.)	20 698	3.8 %
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	30 738	5.7 %
Älteres Paar (55+ J.)	79 228	14.6 %
Familie mit Kindern*	145 579	26.9 %
Einelternfamilie*	38 069	7.0 %
Wohngemeinschaft*	15 181	2.8 %
Total	541 466	100.0 %

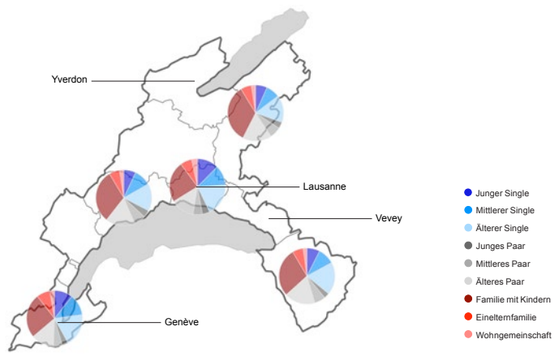
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.12
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2011)



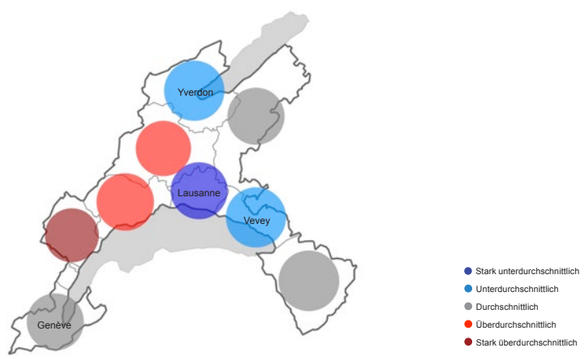
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten (PP).
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.13
Verteilung Lebensphasen (2011)



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.14
Entwicklung Anteil ältere Singles und ältere Paare (2000–2011)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils ältere Singles und ältere Paare im regionalen Vergleich 2000–2011; Kreisradius in Relation zum Anteil ältere Singles und ältere Paare.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

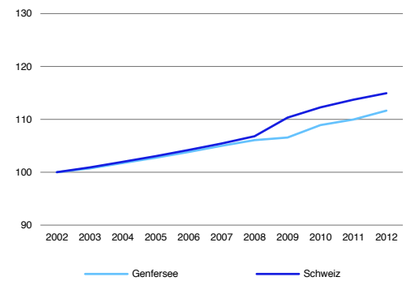
8.1.1 Eckwerte Wohnungsmarkt Region Genfersee

Tab. 8.1.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Genfersee		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2012)	596 214	1.5 % (2011)	4 174 986	1.3 % (2011)
Leerstandsquote (2013)	0.51 %	0.04* (2012)	0.96 %	0.02* (2012)
Bauinvestitionen Wohnen (2012)	4 204	6.9 % (2011)	29 037	5.5 % (2011)

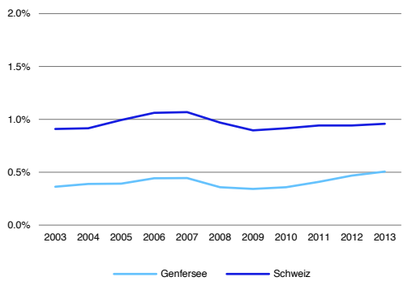
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



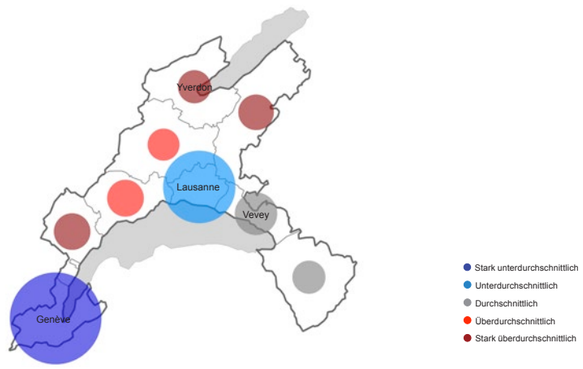
Anmerkung: Indexiert (Basis 2002 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



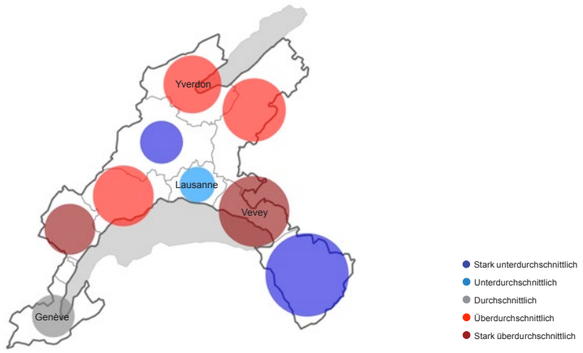
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.1.4
Entwicklung Wohnungsbestand (2011–2012)



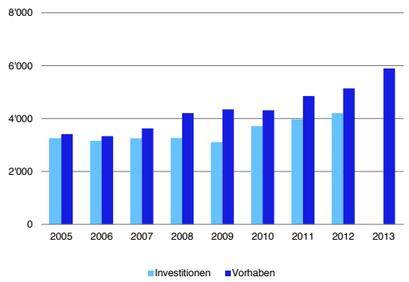
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2011–2012; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.1.5
Entwicklung Leerwohnungen (2012–2013)



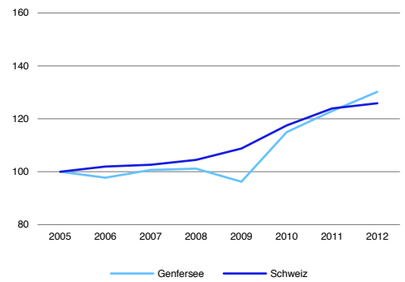
Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2012–2013; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2013.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.1.6
Bauinvestitionen und -vorhaben Wohnen



Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

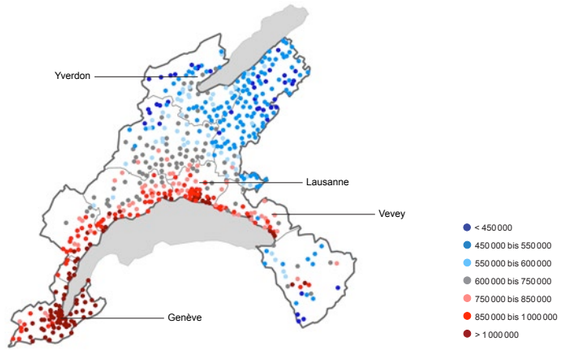
Abb. 8.1.1.7
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

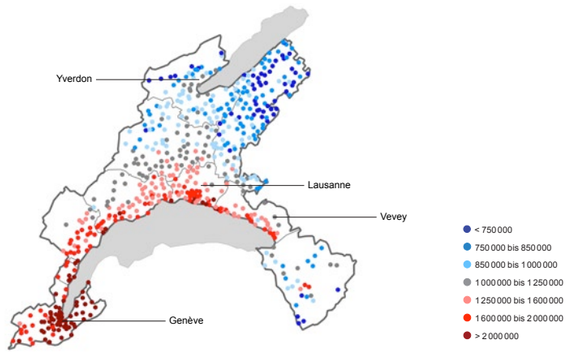
8.1.2 Wohneigentum Region Genfersee

Abb. 8.1.2.1
Durchschnittliche Eigentumswohnung: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2013)



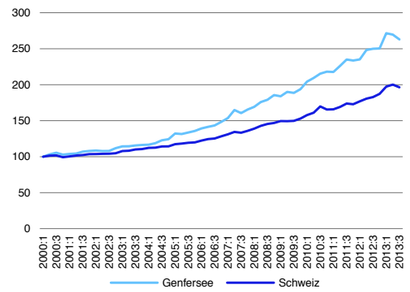
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.2.2
Durchschnittliches Einfamilienhaus: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2013)



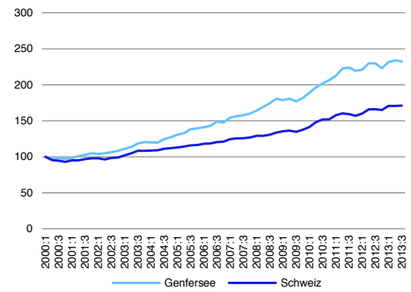
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 500m², Volumen 750m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



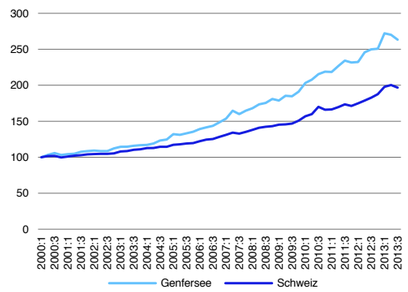
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



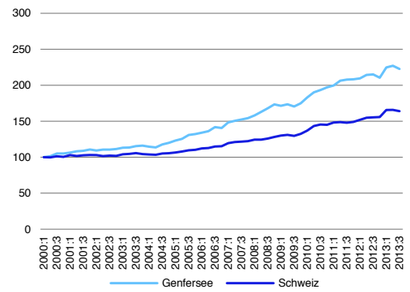
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



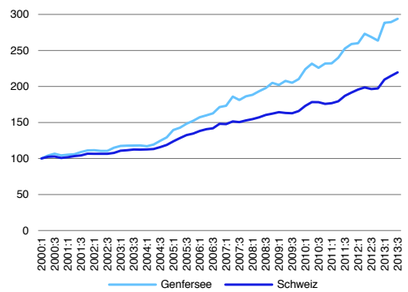
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



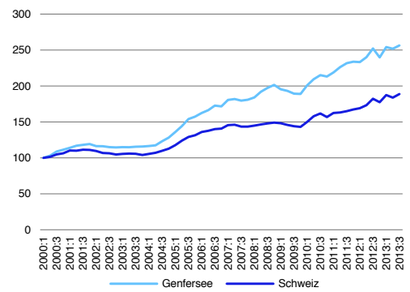
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



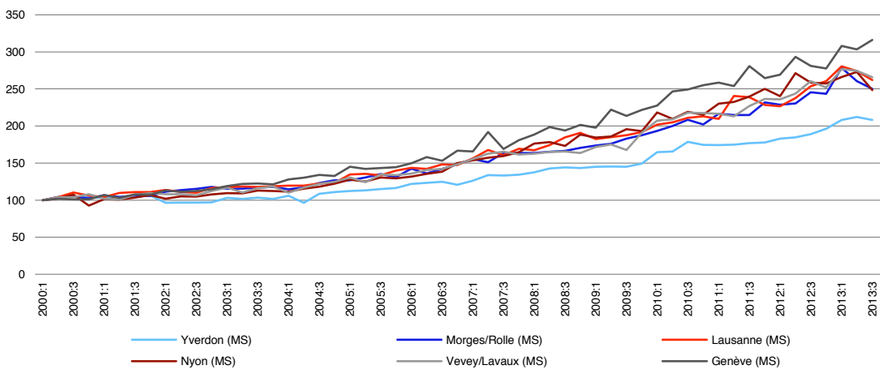
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb.8.1.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



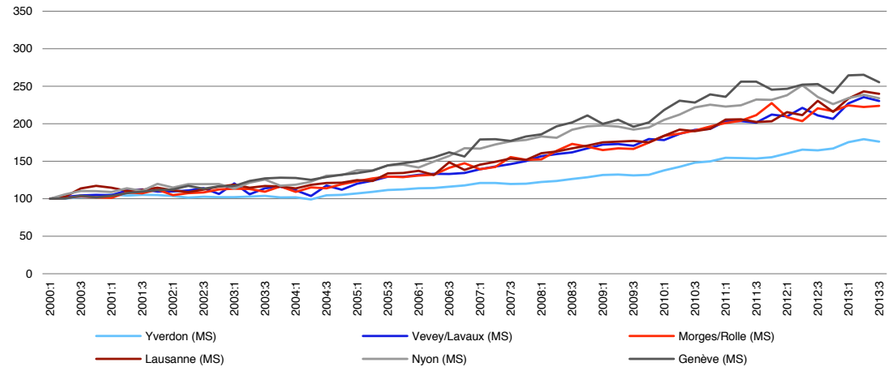
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



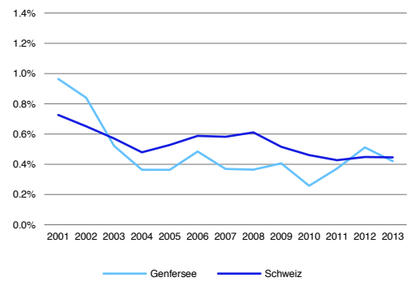
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



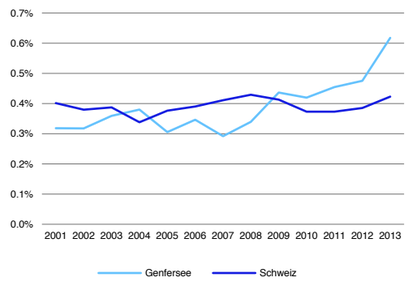
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.11
Entwicklung Leerstandsquote EWG



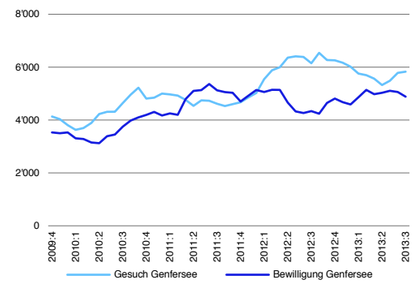
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.12
Entwicklung Leerstandsquote EFH



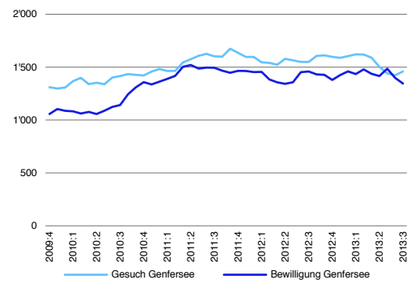
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.13
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



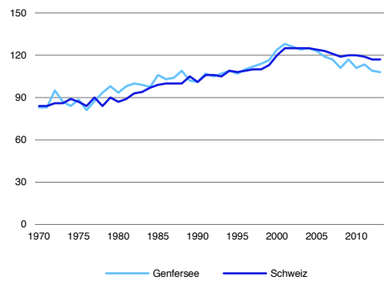
Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.1.2.14
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



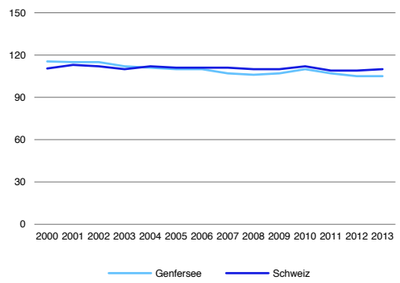
Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.1.2.15
Entwicklung Wohnfläche EWG nach Baujahr



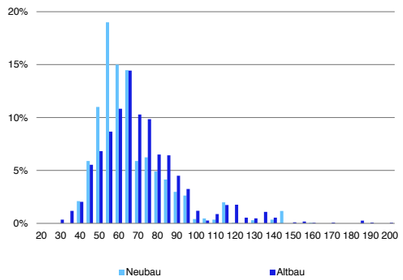
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.16
Entwicklung Wohnfläche EWG nach Transaktionsjahr



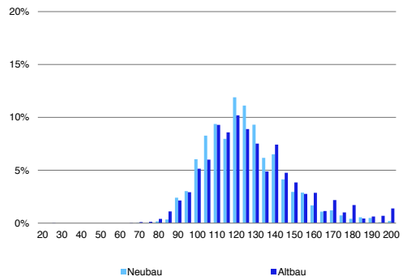
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² nach Transaktionsjahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.17
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



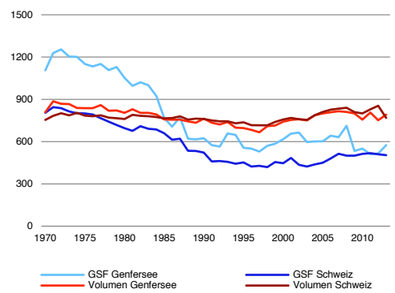
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m², Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.18
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



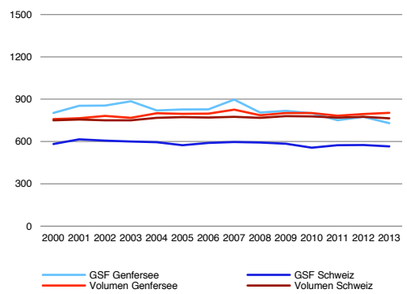
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m², Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.19
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



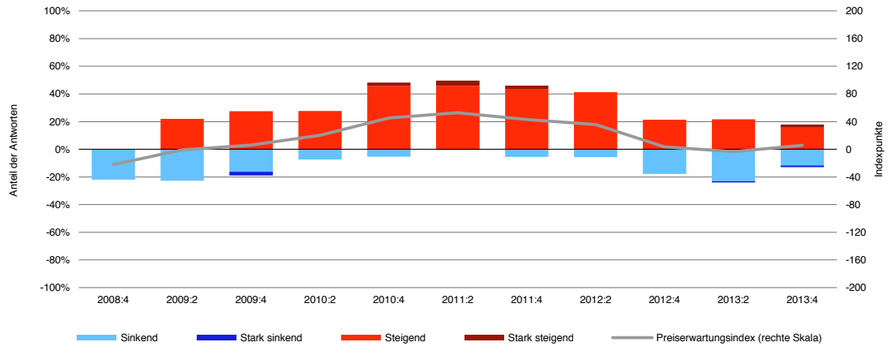
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.20
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Transaktionsjahr



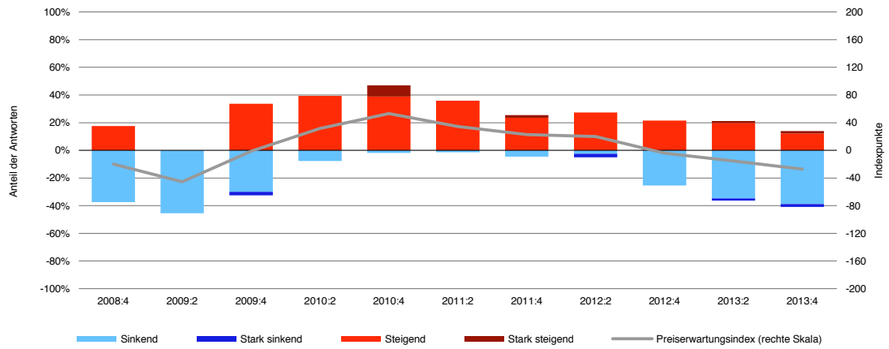
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ nach Transaktionsjahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.21
Preiserwartung Eigentumswohnungen (kommende 12 Monate)



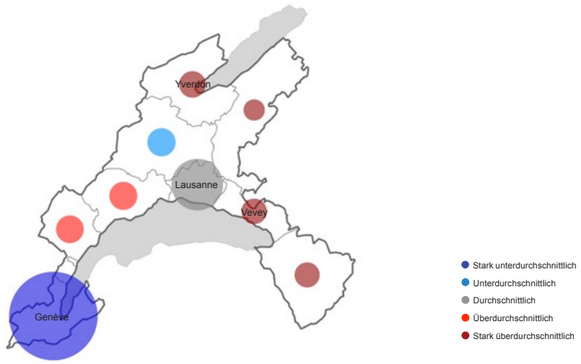
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.1.2.22
Preiserwartung Einfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



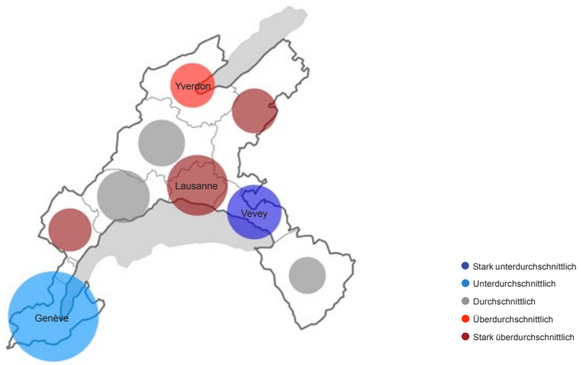
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.1.2.23
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum unteres Segment (2010–2025)



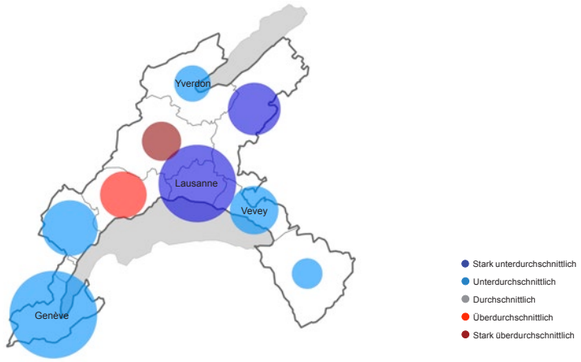
Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.2.24
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum mittleres Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

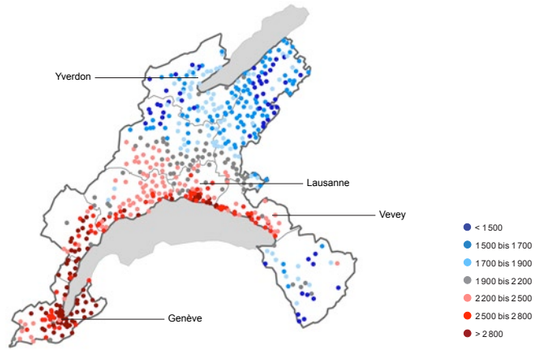
Abb. 8.1.2.25
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum gehobenes Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

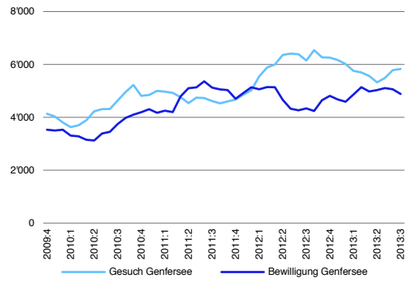
8.1.3 Mietwohnungen Region Genfersee

Abb. 8.1.3.1
3.5-Zimmer Mietwohnung: Nettomarktmiete in CHF / Monat (4. Quartal 2013)



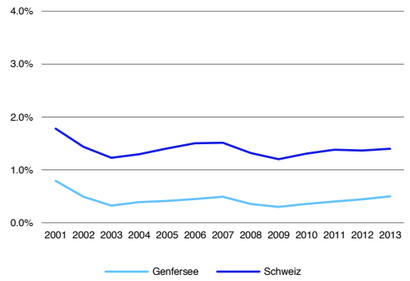
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11-15 Wohnungen, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Netto-Martkmiete in CHF / Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.3.2
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



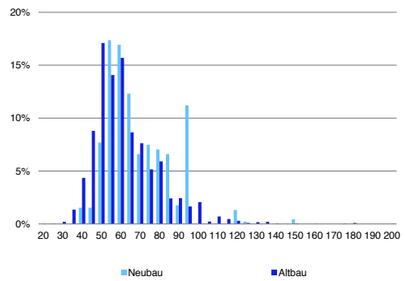
Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.1.3.3
Entwicklung Leerstandsquote MWG



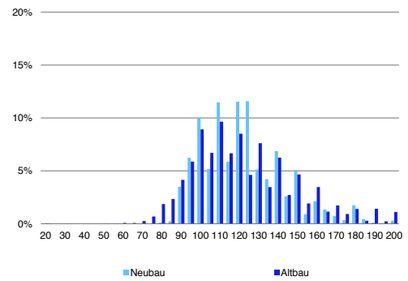
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.4
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



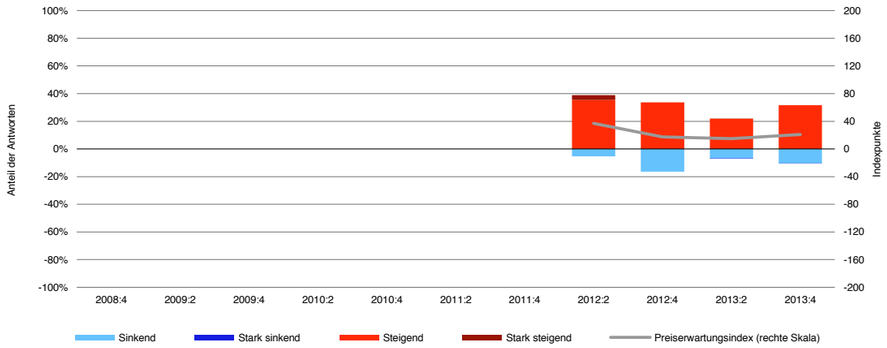
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m²,
Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.5
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



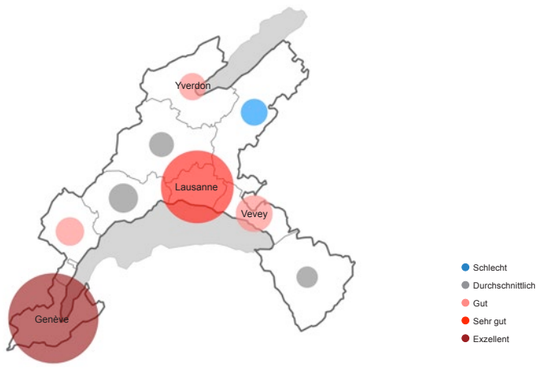
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m²,
Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.6
Preiserwartung Mietwohnungen (kommende 12 Monate)



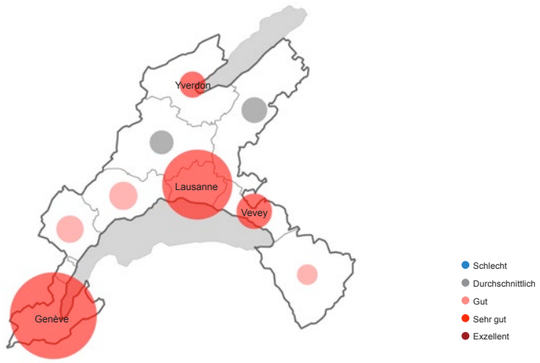
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.1.3.7
Aktuelles Makrolagerating MFH (4. Quartal 2013)



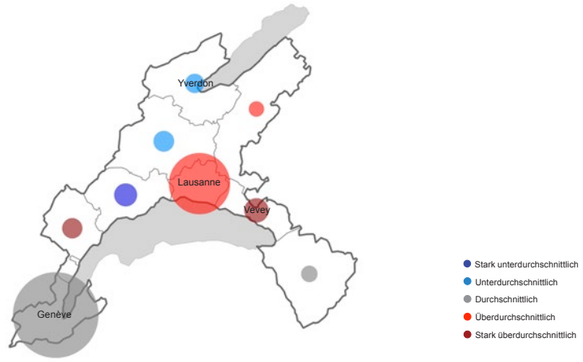
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.3.8
Prospektives Makrolagerating MFH (4. Quartal 2013)



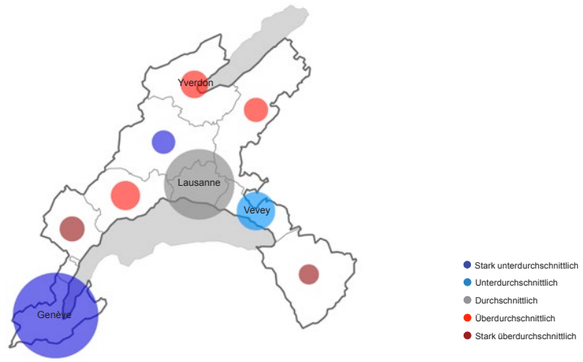
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.3.9
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen unteres Segment (2010–2025)



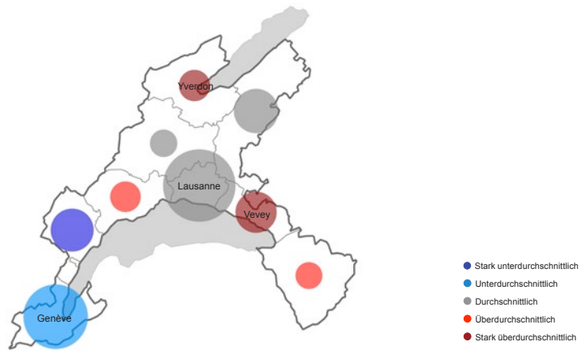
Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.3.10
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen mittleres Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.3.11
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen gehobenes Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

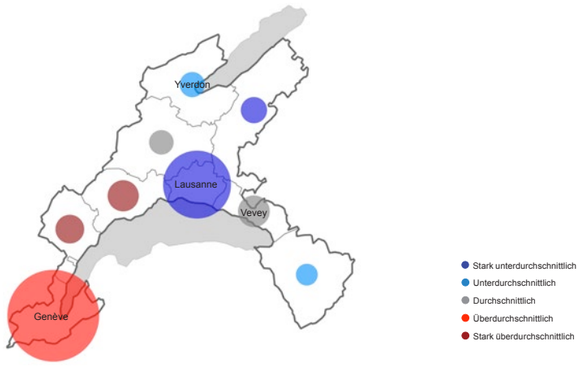
8.1.4 Geschäftsflächen Region Genfersee

Tab. 8.1.4.1
Eckwerte Geschäftsflächen

	Region Genfersee		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2008)	61 783	3.4 % (2001)	451 651	-1.4 % (2001)
Vollzeitäquivalente (2008)	523 889	12.0 % (2001)	3 511 140	6.5 % (2001)
Arbeitslose (Oktober 2013)	31 058	7.0 % (2012)	133 380	6.3 % (2012)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2008)	51 878 427		383 608 725	
Bauinvestitionen Geschäft (2012)	1 629	10.8 % (2011)	9 870	6.8 % (2011)

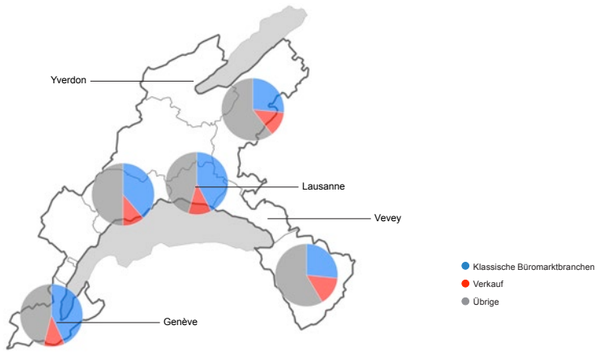
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern. Bauinvestitionen Geschäft in Mio. CHF.
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.4.2
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2001–2008)



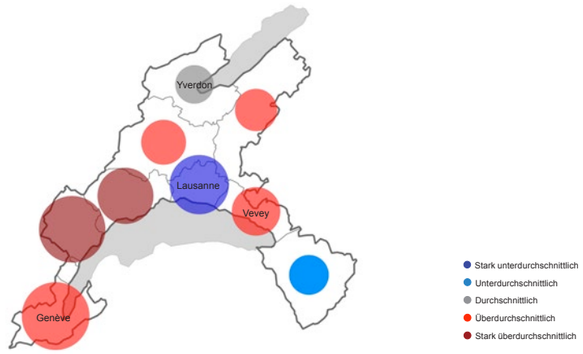
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2001-2008; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2008.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.4.3
Unternehmensgründungen (2001–2011)



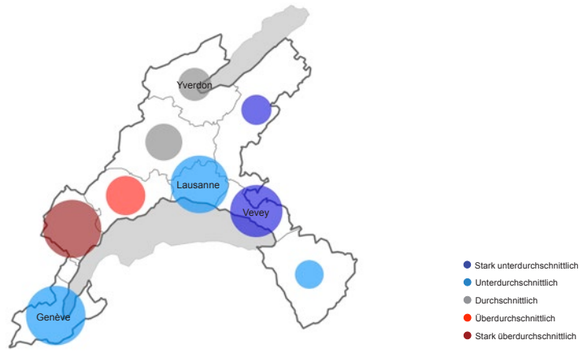
Anmerkung: Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.4.4
Anteil Vollzeitäquivalente in wertschöpfungsstarken Branchen (2001–2008)



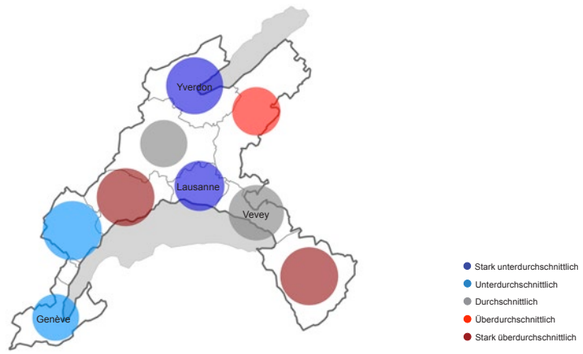
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquvalente in wertschöpfungsstarken Branchen im regionalen Vergleich 2001–2008; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente in wertschöpfungsstarken Branchen 2008.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.4.5
Anteil Vollzeitäquivalente in klassischen Büromarktbranchen (2001–2008)



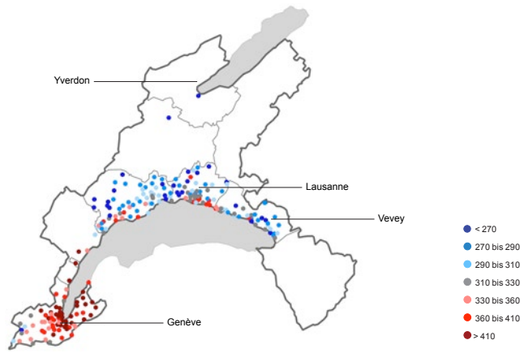
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquvalente in klassischen Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2001–2008; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente in klassischen Büromarktbranchen 2008; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.4.6
Anteil Vollzeitäquivalente im Detailhandel (2001–2008)



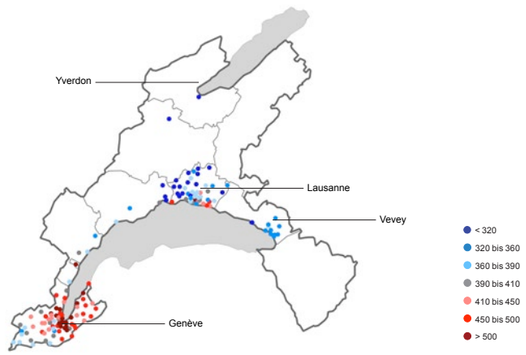
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquvalente im Detailhandel im regionalen Vergleich 2001–2008; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente im Detailhandel 2008.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.4.7
Büroflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2013)



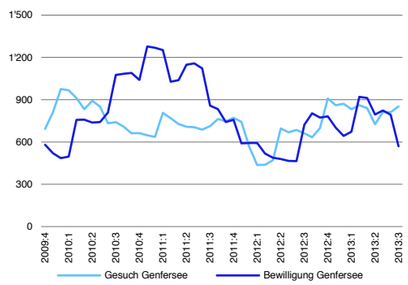
Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Netto-Marktmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.4.8
Verkaufsflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2013)



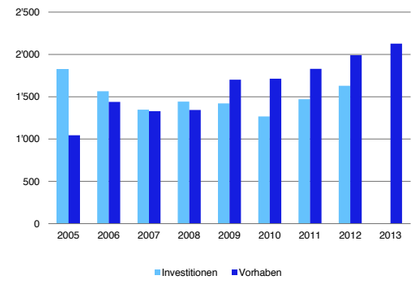
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Netto-Martkmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.4.9
Baugesuche und -bewilligungen Geschäftsflächen



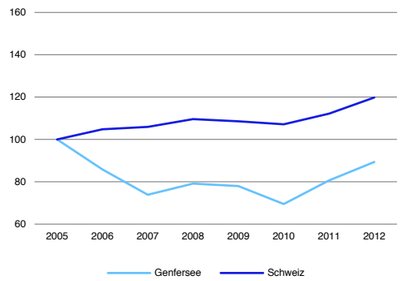
Anmerkung: Baukosten in Mio. CHF, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.1.4.10
Bauinvestitionen und -vorhaben Geschäftsflächen



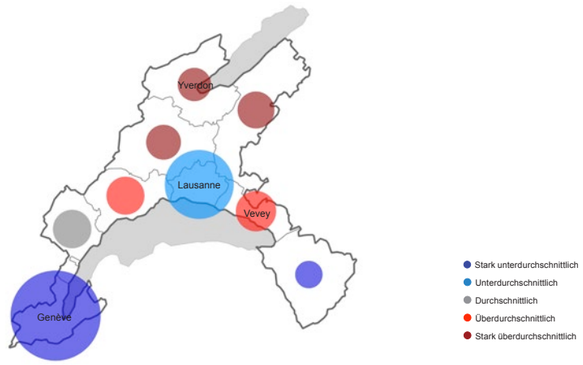
Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



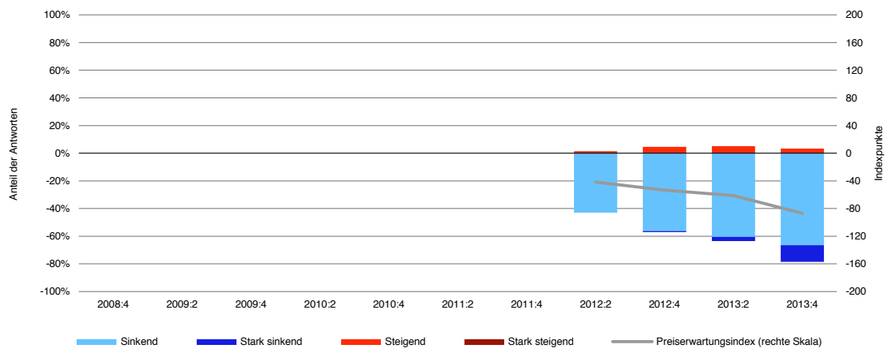
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.4.12
Entwicklung Detailhandelspotenzial (2000–2010)



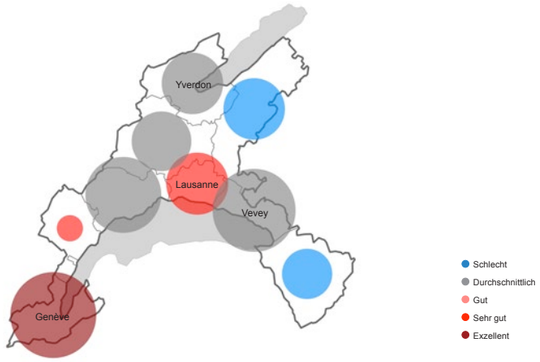
Anmerkung: Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2000–2010. Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2010.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.4.13
Preiserwartung Mieten von Büroflächen (kommende 12 Monate)



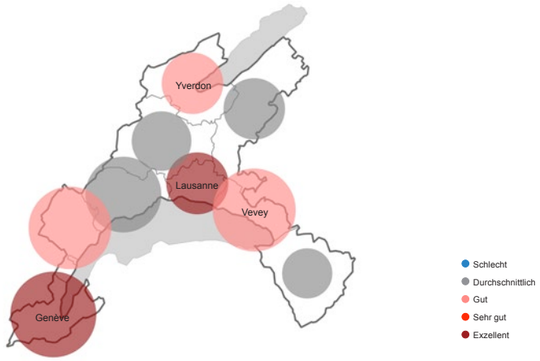
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.1.4.14
Aktuelles Makrolagerating Büro (4. Quartal 2013)



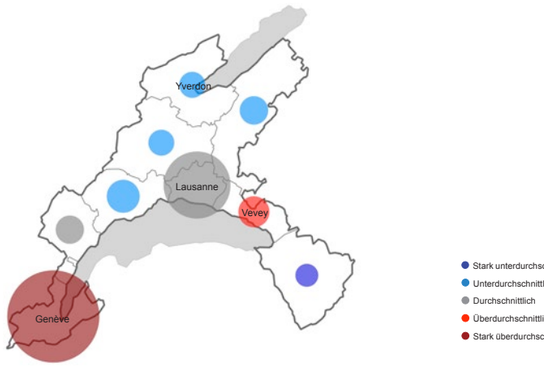
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.4.15
Prospektives Makrolagerating Büro (4. Quartal 2013)



Anmerkung: Langfristge Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

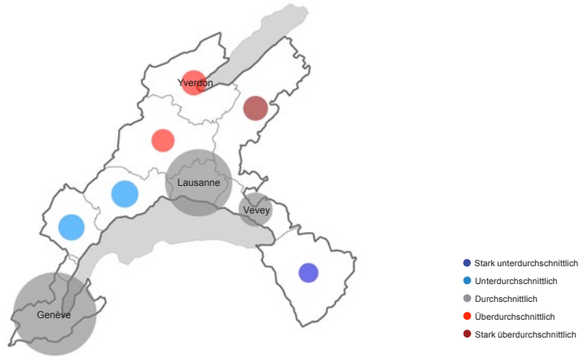
Abb. 8.1.4.16
Entwicklung der Nachfrage nach Geschäftsflächen (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Geschäftsflächen im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Geschäftsflächen 2010; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

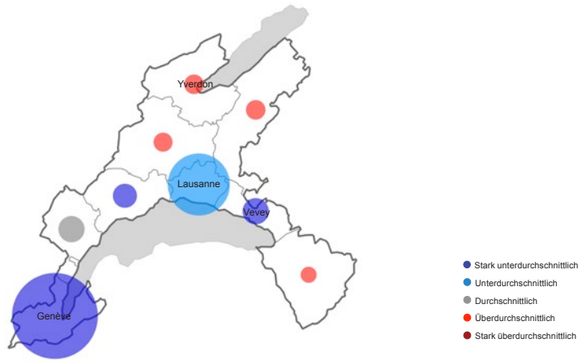
8.1.5 Renditeliegenschaften Region Genfersee

Abb. 8.1.5.1
Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser (2012–2016)



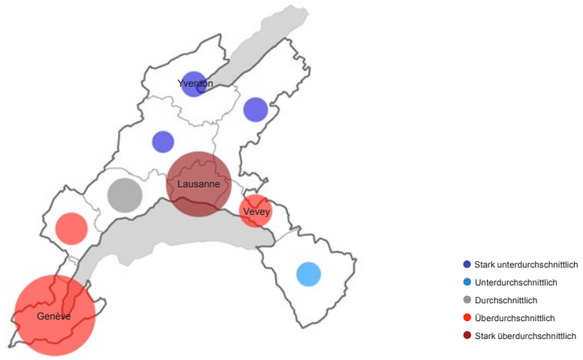
Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.5.2
Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2012–2016)



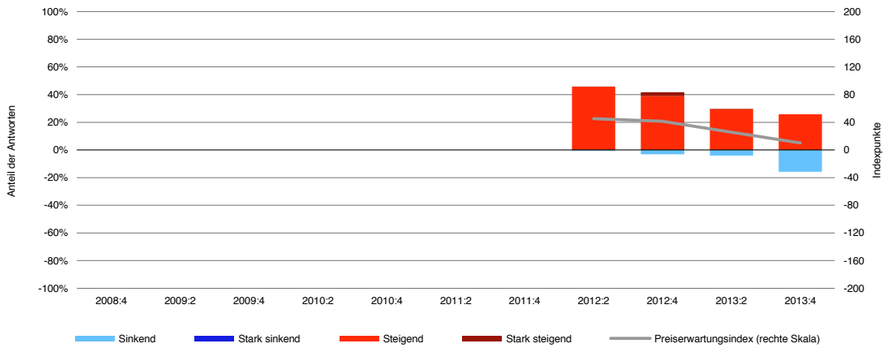
Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.5.3
Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2012–2016)



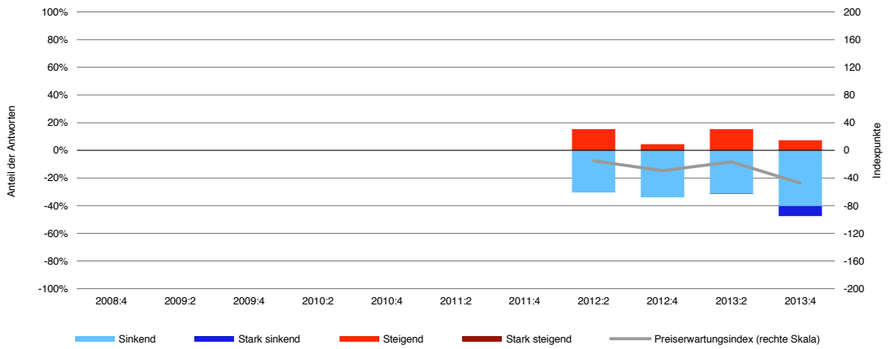
Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.5.4
Preiserwartung Mehrfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.1.5.5
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

8.1.6 Fazit Region Genfersee

- Die Wohneigentumspreise in der Region haben sich in den letzten 13 Jahren um rund 250 % verteuert. Die Region Genfersee weist damit das höchste Preisniveau aller FPRE-Regionen auf.
- Die seit einiger Zeit zu beobachtende Zurückhaltung der Banken bei der Finanzierung scheint Wirkung zu zeigen. Der Preisanstieg hat sich abgeschwächt, und insbesondere im Segment Eigentumswohnungen sind stabile bis leicht sinkende Marktwerte zu erwarten.
- Die dank der Zuwanderung hohe Nachfrage nach Mietwohnungen kann vom Angebot nur bedingt befriedigt werden. Im unteren und mittleren Segment dürfte dies zu weiter steigenden Mieten führen, während im gehobenen Segment die Schmerzgrenze erreicht ist.
- Die Nachfrage nach Büroflächen an zentralen Standorten ist hoch, sowohl von Seiten der Nutzer als auch von Investoren. Mittelfristig ist von stabilen Erträgen und weiter steigenden Marktwerten auszugehen.
- Dank der hohen Zuwanderung verzeichnet der Detailhandel steigende Umsätze an zentralen und peripheren Lagen. Dies wirkt sich auch in den kommenden Jahren positiv auf die Mieterträge aus, was – gepaart mit dem Anlagedruck der Investoren – zu steigenden Marktwerten führt.

8.1.6.1 Wohneigentum

Tab. 8.1.6.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2014–2015

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	→
Mittleres Segment	●	→	●	→	→	→
Gehobenes Segment	●	→	●	→	↘	↘

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

Tab. 8.1.6.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2014–2015

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	→
Gehobenes Segment	●	→	●	→	↘	↘

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

8.1.6.2 Mietwohungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.1.6.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2014–2015

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Altbau	●	→	●	→	●	↗	●	↗	↗	↗
Neubau mittel	●	→	●	→	●	↗	●	↗	↗	→
Neubau gehoben	●	↘	●	→	●	→	●	→	→	↘

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

8.1.6.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.1.6.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2014–2015

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Büroimmobilien	●	→	●	→	●	→	●	↗	↗	→
Verkaufsimmobilien	●	→	●	→	●	↗	●	↗	↗	↗

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

8.1.7 Eckwerte Region Genfersee

Tab. 8.1.7.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2012	2011–2012	2012	2011–2012	2012	2011–2012 (%p)	2010	2005–2010	Untere	Mittlere	Obere
84 Lausanne	265333	0.9%	101705	2.4%	38.3%	0.56	81649	17.3%	35%	34%	31%
85 Morges/Rolle	76074	0.8%	21698	3.3%	28.5%	0.69	94997	17.5%	20%	42%	38%
86 Nyon	76039	0.3%	26115	1.2%	34.3%	0.29	112582	15.3%	16%	36%	48%
87 Vevey/Lavaux	88970	0.8%	30944	2.5%	34.8%	0.56	84773	16.2%	33%	37%	29%
88 Aigle	41736	1.6%	14586	3.6%	34.9%	0.65	71119	16.1%	43%	40%	17%
90 Gros-de-Vaud	60694	1.8%	11082	4.9%	18.3%	0.54	80906	16.7%	24%	47%	29%
91 Yverdon	57625	1.9%	14227	5.2%	24.7%	0.78	70965	16.9%	39%	39%	22%
93 La Broye	72292	3.0%	15186	8.3%	21.0%	1.04	71616	13.6%	33%	47%	21%
105 Genève	463101	0.6%	183684	1.4%	39.7%	0.31	85150	3.0%	32%	33%	34%
Region Genfersee	1201864	1.0%	419227	2.3%	34.9%	0.46	84366	10.8%	32%	36%	32%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2012	2011–2012	2013	2012–2013 (%p)	2013	2012–2013 (%p)	2013	2012–2013 (%p)	2013	2012–2013 (%p)
84 Lausanne	138386	1.1%	0.25%	0.01	0.54%	0.152	0.16%	-0.019	0.23%	0.008
85 Morges/Rolle	35589	2.2%	0.74%	0.09	0.97%	0.452	0.45%	0.024	0.75%	-0.021
86 Nyon	35189	3.2%	0.51%	0.15	0.37%	0.095	0.33%	-0.108	0.72%	0.364
87 Vevey/Lavaux	47510	1.4%	1.00%	0.28	1.36%	0.654	0.90%	0.241	0.93%	0.208
88 Aigle	28770	1.6%	1.38%	-0.41	1.32%	0.278	1.70%	-1.658	1.23%	-0.024
90 Gros-de-Vaud	26778	2.4%	0.37%	-0.03	0.33%	0.012	0.16%	0.015	0.51%	-0.060
91 Yverdon	28758	2.6%	0.67%	0.07	0.48%	0.088	0.79%	0.479	0.70%	-0.049
93 La Broye	33315	2.7%	0.80%	0.08	0.43%	0.096	0.41%	0.244	1.24%	0.033
105 Genève	221919	1.0%	0.36%	0.03	0.38%	-0.085	0.14%	-0.063	0.40%	0.069
Region Genfersee	596214	1.5%	0.51%	0.04	0.62%	0.142	0.42%	-0.091	0.50%	0.057

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Arbeitslose		Geschäftsflächenb. BGF
	2008	2001–2008	2008	2001–2008	2008	2001–2008	2013	2012–2013	2008
84 Lausanne	12886	-0.6%	157539	7.5%	132856	5.5%	8126	7.7%	12584788
85 Morges/Rolle	4134	2.7%	33273	20.1%	27856	21.5%	1507	0.9%	3036611
86 Nyon	3597	8.5%	27692	26.9%	23611	26.8%	1579	7.0%	2231661
87 Vevey/Lavaux	4208	2.1%	34360	10.1%	28871	9.7%	2140	6.0%	2698248
88 Aigle	2257	-3.4%	15980	9.5%	13571	8.5%	1123	7.0%	1461174
90 Gros-de-Vaud	3107	-4.8%	20215	9.0%	17150	10.2%	1144	2.9%	1874799
91 Yverdon	2980	-2.5%	21845	8.7%	18112	7.8%	1341	-3.7%	1890321
93 La Broye	3844	-4.8%	23873	6.0%	19746	6.5%	1219	-2.2%	2268254
105 Genève	24770	9.4%	277100	15.9%	242116	14.9%	12879	10.0%	23832571
Region Genfersee	61783	3.4%	61783	3.4%	523889	12.0%	31058	7.0%	51878427

Quelle: BFS; ESTV; Fahrländer Partner & sotomo; Fahrländer Partner.

Tab. 8.1.7.2
Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	EFH	MWG	Büro	Verkauf
Genève					
Chêne-Bougeries	1 204 000	3 038 000	3 015	413	459
Genève-Bâtie-Acacias	1 302 000	2 404 000	3 060	447	454
Genève-Cité Rive Droite	1 673 000	2 905 000	3 375	597	787
Genève-Cité-Centre	1 899 000	3 470 000	4 515	698	700
Genève-Petit-Saconnex	1 522 000	2 750 000	3 035	444	535
Lancy	1 093 000	1 843 000	2 990	378	388
Le Grand-Saconnex	1 557 000	2 023 000	3 385	514	571
Meyrin	1 020 000	1 894 000	2 975	414	404
Onex	917 000	2 187 000	2 615	341	445
Thônex	1 147 000	2 414 000	2 735	342	482
Vernier	842 000	1 805 000	2 890	374	470
Versoix	1 165 000	1 999 000	2 890	338	406
Vaud					
Aigle	584 000	829 000	1 715	-	-
Chailly-Sur-Lausanne	1 012 000	1 849 000	2 650	321	387
Gland	981 000	1 705 000	2 550	296	324
La Tour-de-Peilz	952 000	1 597 000	2 515	316	-
Lausanne-Centre	1 170 000	2 203 000	2 850	312	540
Lausanne-Sous-Gare	1 236 000	2 281 000	3 100	362	409
Montreux	1 011 000	1 739 000	2 535	257	322
Morges	994 000	1 445 000	2 510	305	391
Moudon	534 000	952 000	1 710	-	-
Nyon	1 103 000	1 797 000	2 865	353	365
Orbe	571 000	888 000	1 550	165	215
Payerne	537 000	906 000	1 740	-	-
Prilly	834 000	1 621 000	2 150	321	345
Pully	1 175 000	2 489 000	2 575	316	434
Vevey	847 000	1 865 000	2 510	257	206
Yverdon-les-Bains	680 000	1 121 000	1 915	237	267

Spezifikation: EWG: 3.5-Zimmer, Neubau, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
EFH: Neubau, freistehend, Grundstück 500m2, Volumen 750m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
MWG: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Netto-Martkmiete in CHF / Mt.
Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Netto-Markt-miete in CHF / m² Jahr.
Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Netto-Martkmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Datenstand: 4. Quartal 2013.

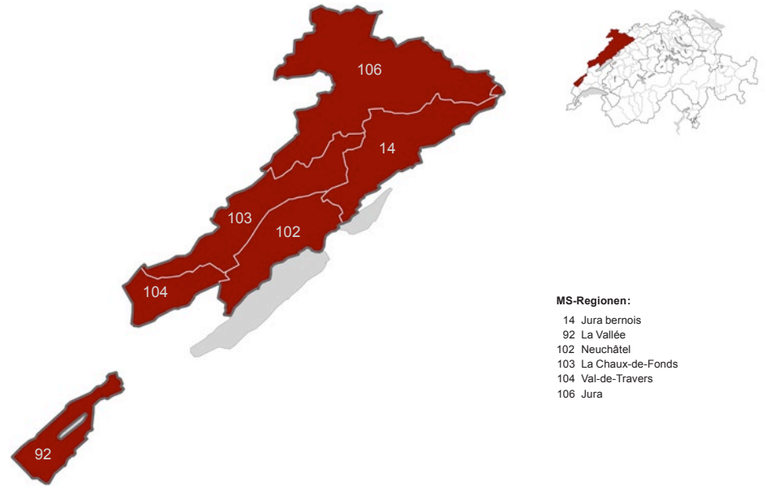
Tab. 8.1.7.3
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum			Eigentumsquote	
	2000	2025	%	2000	2025	%	2000	2025	%	2000	2025	%	2000	2025
84 Lausanne	230 497	286 760	24.4 %	111 600	151 956	36.2 %	94 700	107 679	13.7 %	16 900	44 277	162.0 %	15.1 %	29.1 %
85 Morges/Rolle	62 397	84 334	35.2 %	25 500	37 316	46.3 %	16 600	16 371	-1.4 %	8 900	20 949	135.4 %	34.9 %	56.1 %
86 Nyon	62 413	87 930	40.9 %	23 500	37 593	60.0 %	13 500	15 739	16.6 %	10 000	21 850	118.5 %	42.6 %	58.1 %
87 Vevey/Lavaux	77 719	99 456	28.0 %	34 300	48 277	40.7 %	24 900	27 447	10.2 %	9 400	20 830	121.6 %	27.4 %	43.1 %
88 Aigle	34 074	46 998	37.9 %	13 600	20 459	50.4 %	7 700	9 450	22.7 %	5 900	11 010	86.6 %	43.4 %	53.8 %
90 Gros-de-Vaud	47 935	66 730	39.2 %	18 500	28 545	54.3 %	9 900	11 671	17.9 %	8 600	16 874	96.2 %	46.5 %	59.1 %
91 Yverdon	47 915	64 392	34.4 %	20 100	29 988	49.2 %	13 400	14 925	11.4 %	6 700	15 066	124.9 %	33.3 %	50.2 %
93 La Broye	57 674	77 974	35.2 %	21 900	33 562	53.2 %	11 900	14 387	20.9 %	10 000	19 176	91.8 %	45.7 %	57.1 %
105 Genève	408 820	491 715	20.3 %	177 400	237 193	33.7 %	149 400	156 121	4.5 %	28 000	81 074	189.5 %	15.8 %	34.2 %
Region Genfersee	1 029 444	1 306 289	26.9 %	446 400	624 887	40.0 %	342 000	373 789	9.3 %	104 400	251 106	140.5 %	23.4 %	40.2 %

Quelle: BFS; Prospektivmodell Fahrländer Partner.

8.2 Region Jura

Abb. 8.2.1
Region Jura



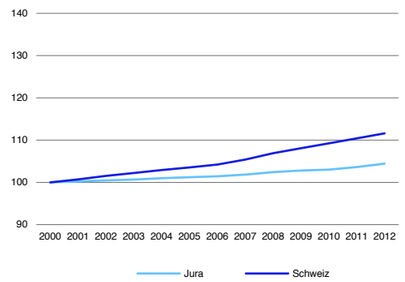
Quelle: Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.2.2
Demographische Eckwerte

	Region Jura		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2012)	308 530	0.8 % (2011)	8 039 060	1.1 % (2011)
Ausländer (2012)				
Anzahl	61 854	3.7 % (2011)	1 869 969	3.0 % (2011)
Anteil	20.0 %	0.56* (2011)	23.3 %	0.43* (2011)
Durchschnittliches Reineinkommen (2010)	69 444	5.4 % (2005)	78 421	8.3 % (2005)
Soziale Schichten (2011)				
Untere Schichten**	35.5 %	-3.14* (2000)	31.8 %	-2.25* (2000)
Mittlere Schichten**	42.0 %	0.59* (2000)	39.6 %	-0.86* (2000)
Obere Schichten**	22.4 %	2.56* (2000)	28.7 %	3.12* (2000)

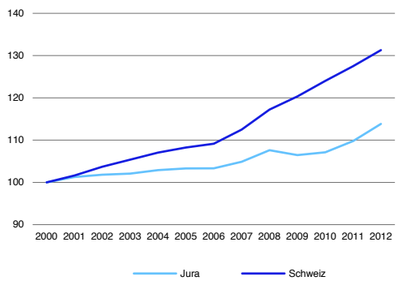
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.3
Bevölkerungsentwicklung



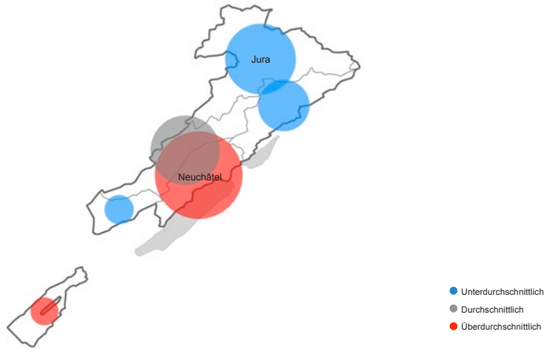
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2000 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



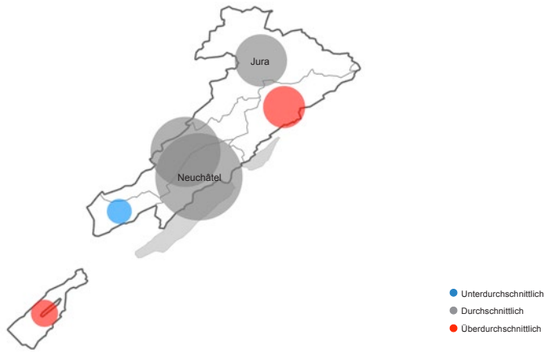
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2000 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.5
Bevölkerungsentwicklung (2009–2012)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2009–2012; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2009–2012)



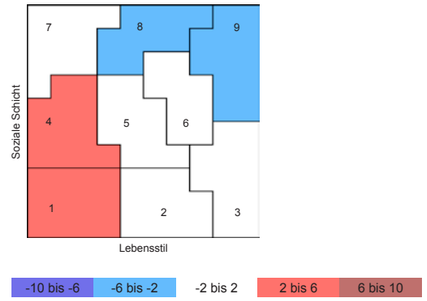
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2009–2012; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.2.7
Verteilung Nachfragersegmente (2011)

	Region Jura	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	13 675	9.8 %
2 Moderne Arbeiter	20 067	14.4 %
3 Improvisierte Alternative	15 697	11.3 %
4 Klassischer Mittelstand	20 448	14.7 %
5 Aufgeschlossene Mitte	26 630	19.1 %
6 Etablierte Alternative	11 394	8.2 %
7 Bürgerliche Oberschicht	8 937	6.4 %
8 Bildungsorientierte Oberschicht	12 730	9.1 %
9 Urbane Avantgarde	9 551	6.9 %
Total	139 129	100.0 %

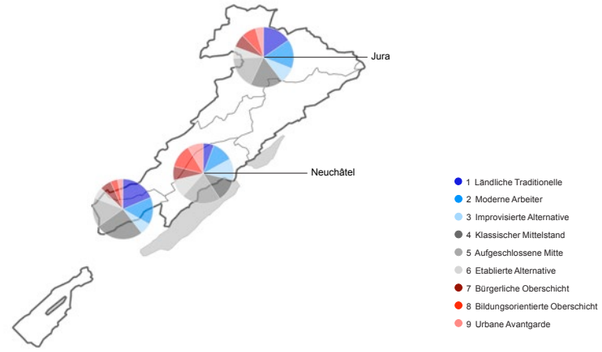
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.8
Nachfragersegmente – Differenz zur Schweiz (2011)



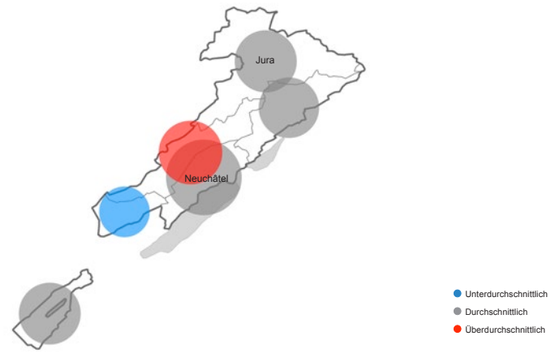
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten (PP).
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.9
Verteilung Nachfragersegmente (2011)



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.10
Entwicklung Anteil oberschichtige Haushalte (2000–2011)



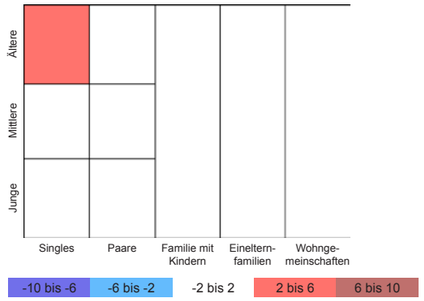
Anmerkung: Entwicklung des Anteils oberschichtige Haushalte im regionalen Vergleich 2000–2011; Kreisradius in Relation zum Anteil oberschichtige Haushalte 2011; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.2.11
Verteilung Lebensphasen (2011)

	Region Jura	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	10 538	7.6 %
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	12 103	8.7 %
Älterer Single (55+ J.)	26 981	19.4 %
Junges Paar (bis 34 J.)	5 262	3.8 %
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	8 375	6.0 %
Älteres Paar (55+ J.)	25 780	18.5 %
Familie mit Kindern*	38 567	27.7 %
Einelternfamilie*	8 609	6.2 %
Wohngemeinschaft*	2 911	2.1 %
Total	139 129	100.0 %

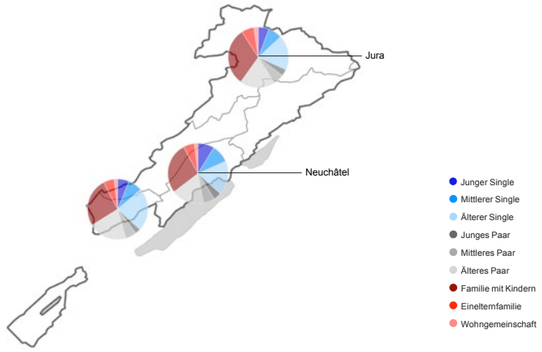
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.12
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2011)



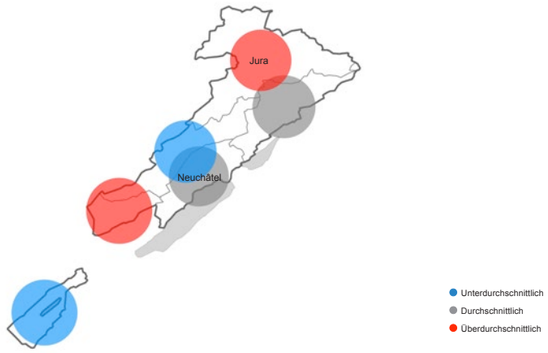
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten (PP).
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.13
Verteilung Lebensphasen (2011)



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.14
Entwicklung Anteil ältere Singles und ältere Paare (2000–2011)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils ältere Singles und ältere Paare im regionalen Vergleich 2000–2011; Kreisradius in Relation zum Anteil ältere Singles und ältere Paare.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

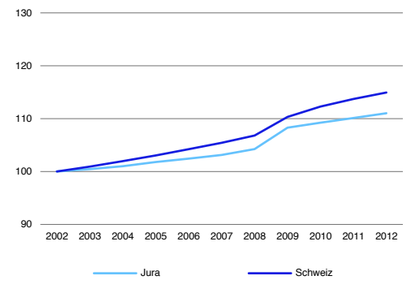
8.2.1 Eckwerte Wohnungsmarkt Region Jura

Tab. 8.2.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Jura		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2012)	160 774	0.8 % (2011)	4 174 986	1.3 % (2011)
Leerstandsquote (2013)	1.43 %	-0.12* (2012)	0.96 %	0.02* (2012)
Bauinvestitionen Wohnen (2012)	504	5.0 % (2011)	29 037	5.5 % (2011)

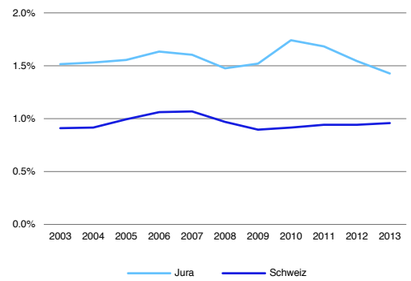
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



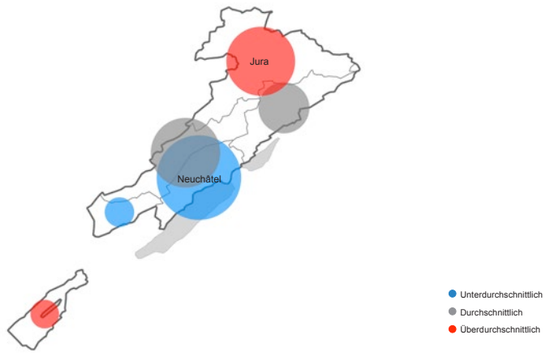
Anmerkung: Indexiert (Basis 2002 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



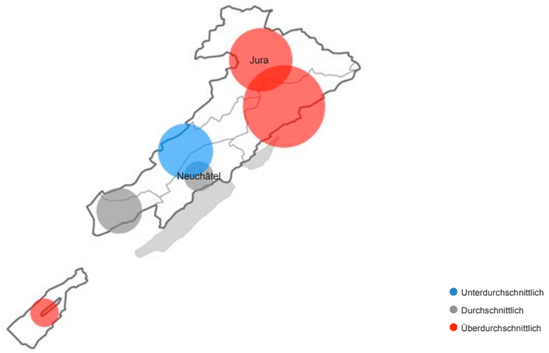
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.1.4
Entwicklung Wohnungsbestand (2011–2012)



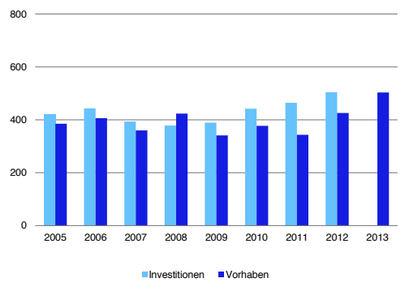
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2011–2012; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.1.5
Entwicklung Leerwohnungen (2012–2013)



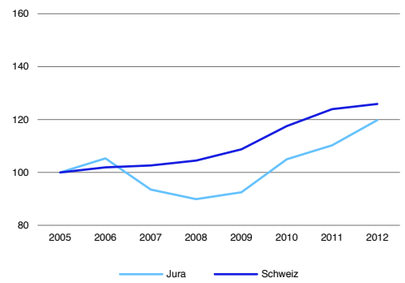
Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2012–2013; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2013.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.1.6
Bauinvestitionen und -vorhaben Wohnen



Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

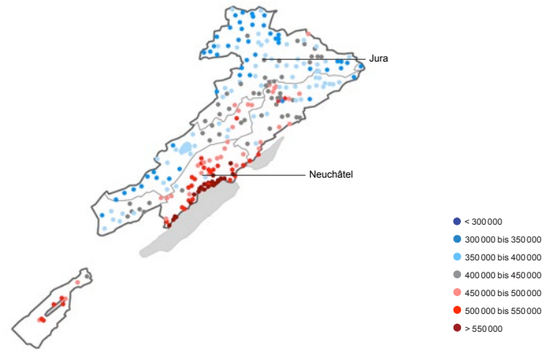
Abb. 8.2.1.7
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

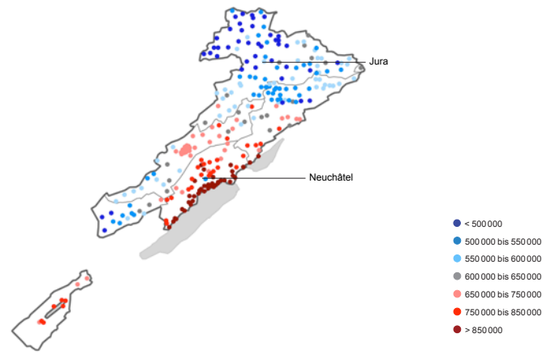
8.2.2 Wohneigentum Region Jura

Abb. 8.2.2.1
Durchschnittliche Eigentumswohnung: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2013)



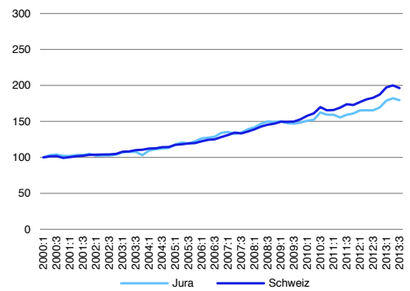
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.2.2
Durchschnittliches Einfamilienhaus: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2013)



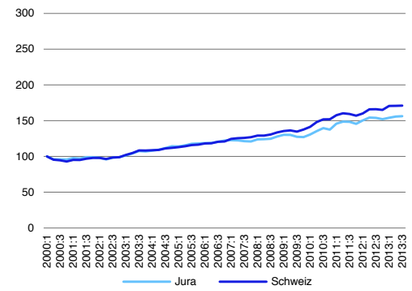
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 500m², Volumen 750m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



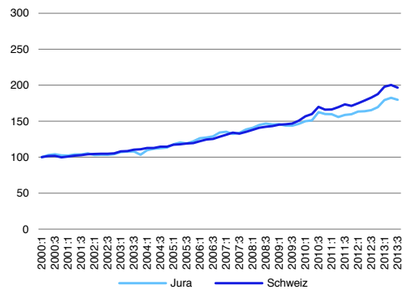
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100),
Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



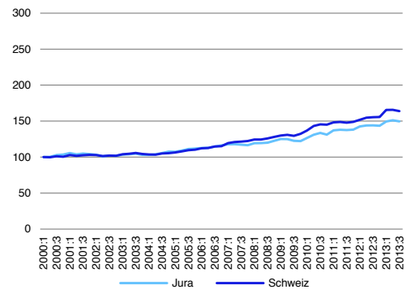
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100),
Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



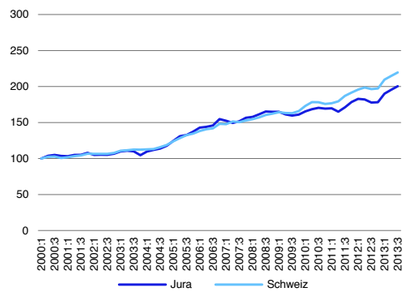
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



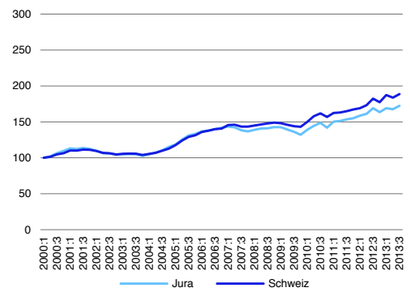
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



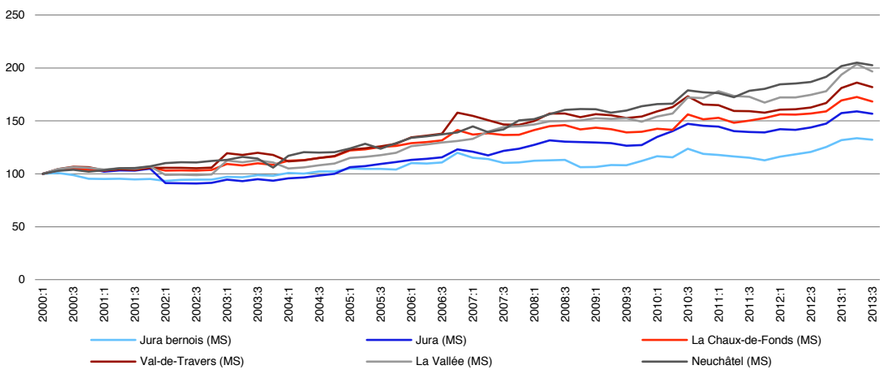
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



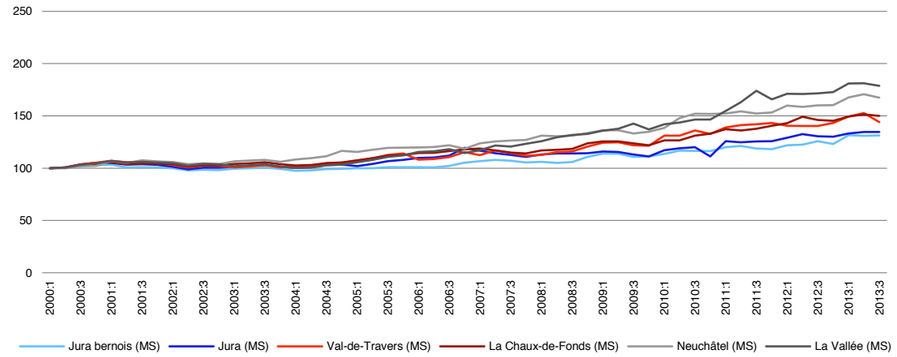
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



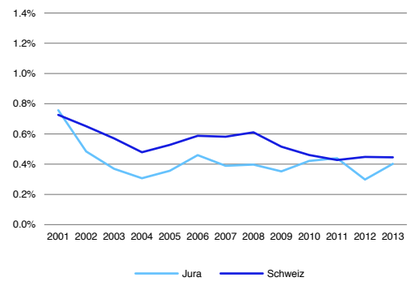
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.11
Entwicklung Leerstandsquote EWG

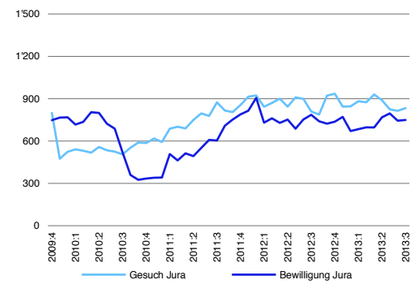


Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.12
Entwicklung Leerstandsquote EFH

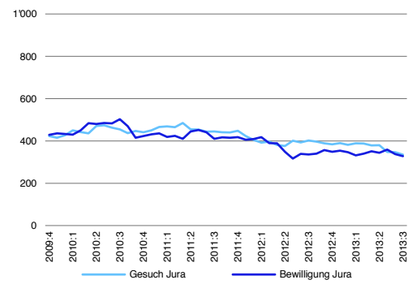
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.13
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



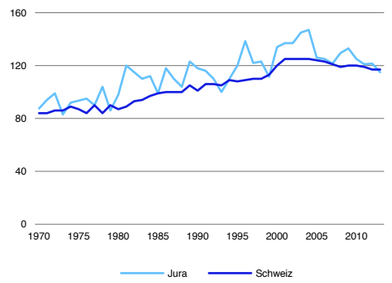
Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.2.2.14
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



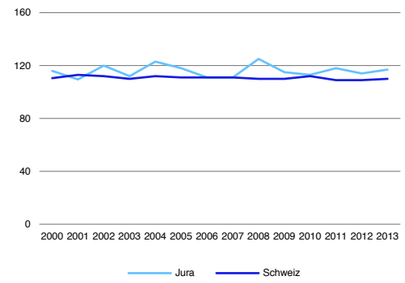
Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.2.2.15
Entwicklung Wohnfläche EWG nach Baujahr



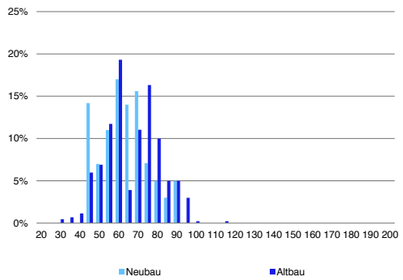
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.16
Entwicklung Wohnfläche EWG nach Transaktionsjahr



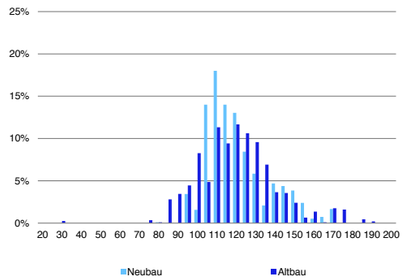
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² nach Transaktionsjahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.17
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



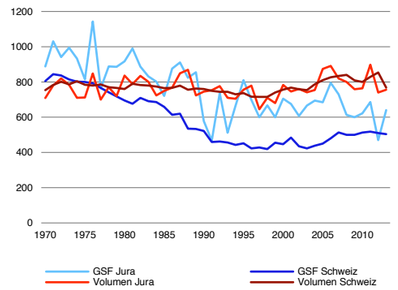
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m², Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.18
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



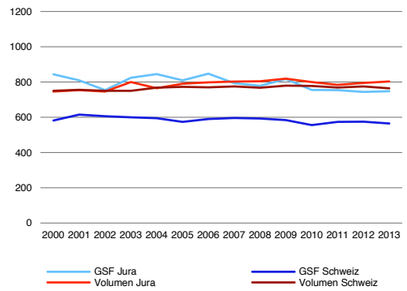
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m², Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.19
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



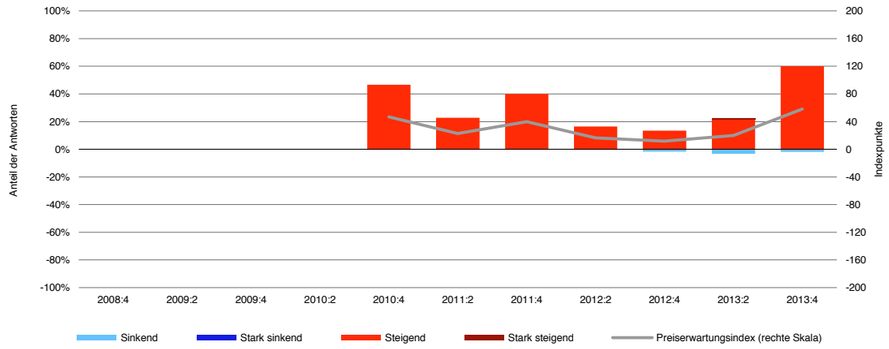
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.20
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Transaktionsjahr



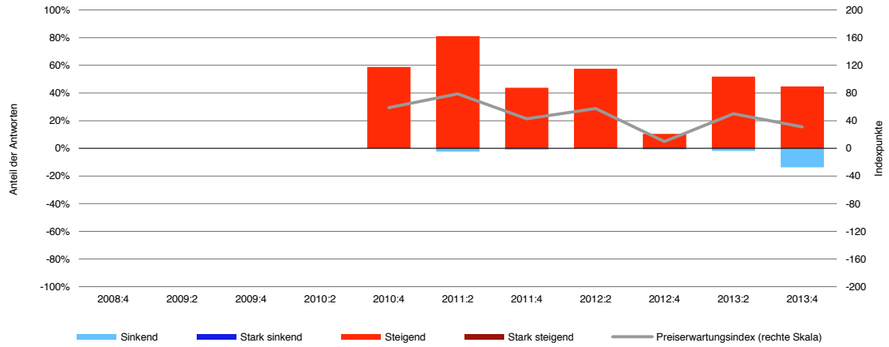
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ nach Transaktionsjahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.21
Preiserwartung Eigentumswohnungen (kommende 12 Monate)



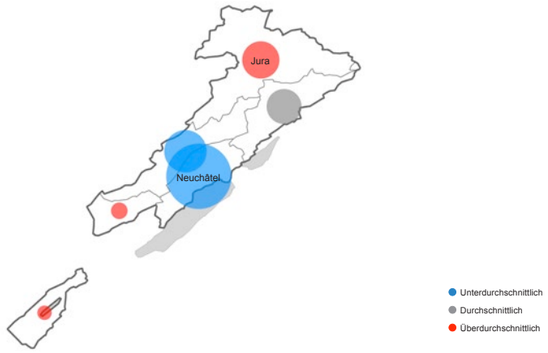
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.2.2.22
Preiserwartung Einfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



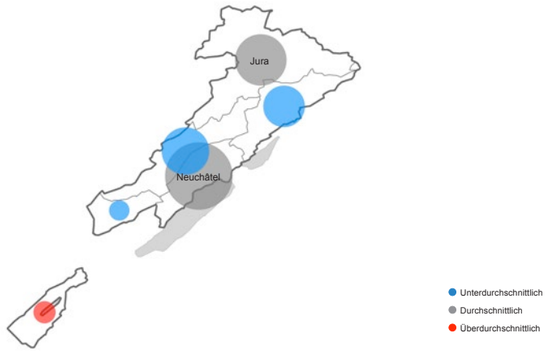
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.2.2.23
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum unteres Segment (2010–2025)



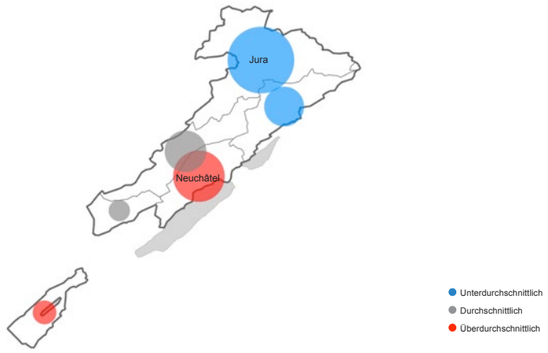
Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.2.24
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum mittleres Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

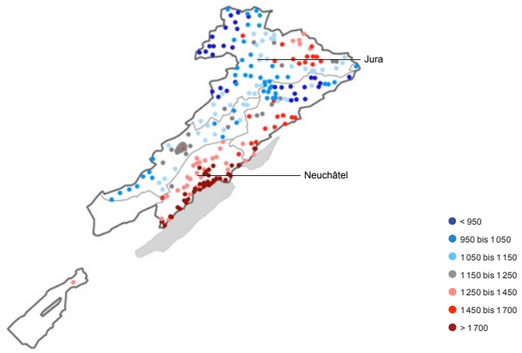
Abb. 8.2.2.25
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum gehobenes Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

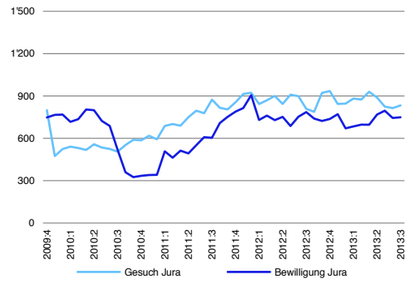
8.2.3 Mietwohnungen Region Jura

Abb. 8.2.3.1
3.5-Zimmer Mietwohnung: Nettomarktmiete in CHF / Monat (4. Quartal 2013)



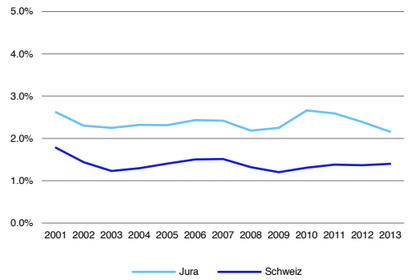
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11-15 Wohnungen, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Netto-Martkmiete in CHF / Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.3.2
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



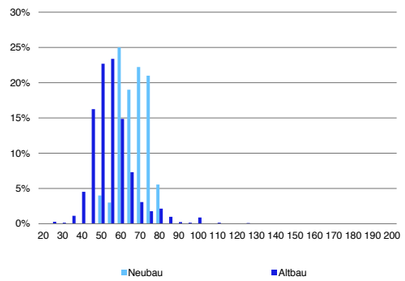
Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.2.3.3
Entwicklung Leerstandsquote MWG



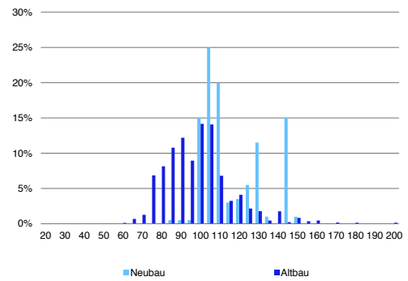
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.4
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



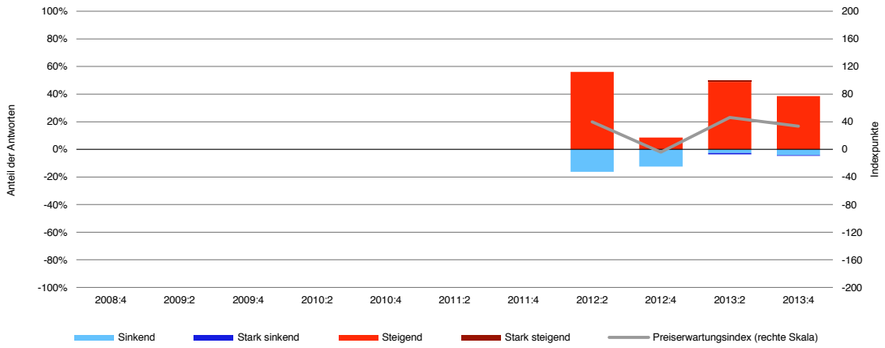
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m².
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.5
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



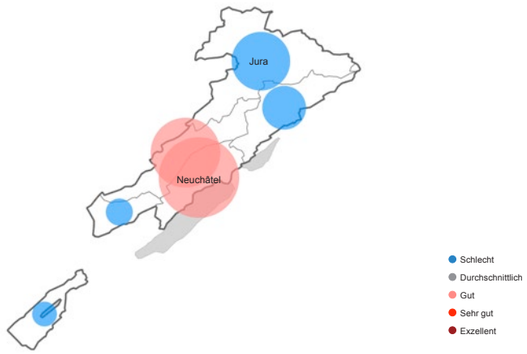
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m².
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.6
Preiserwartung Mietwohnungen (kommende 12 Monate)



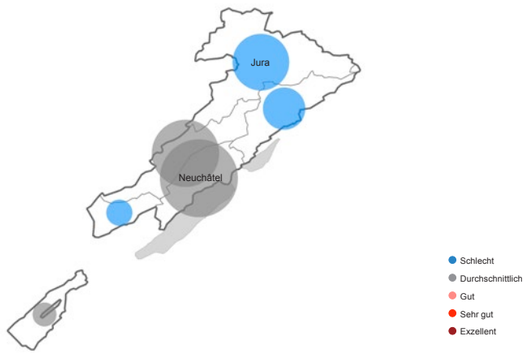
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.2.3.7
Aktuelles Makrolagerating MFH (4. Quartal 2013)



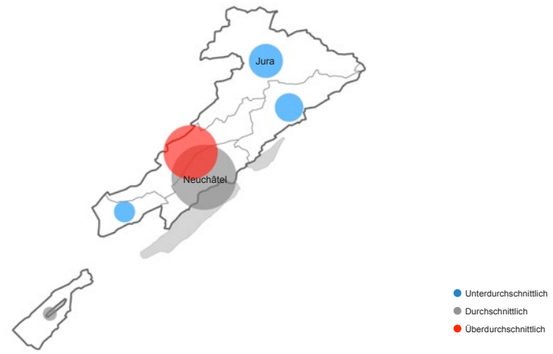
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.3.8
Prospektives Makrolagerating MFH (4. Quartal 2013)



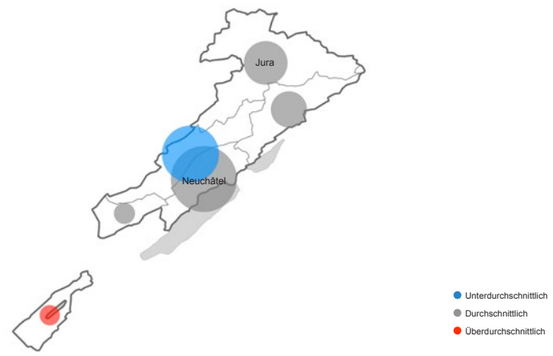
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.3.9
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen unteres Segment (2010–2025)



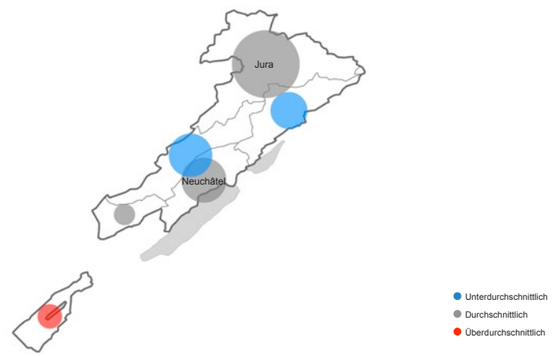
Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.3.10
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen mittleres Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.3.11
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen gehobenes Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

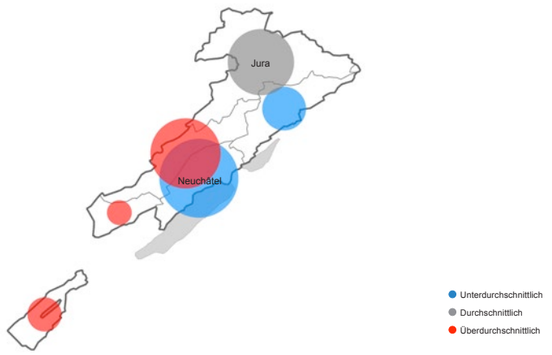
8.2.4 Geschäftsflächen Region Jura

Tab. 8.2.4.1
Eckwerte Geschäftsflächen

	Region Jura		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2008)	17535	-5.9% (2001)	451651	-1.4% (2001)
Vollzeitäquivalente (2008)	136062	6.0% (2001)	3511140	6.5% (2001)
Arbeitslose (Oktober 2013)	6958	11.1% (2012)	133380	6.3% (2012)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2008)	18262227		383608725	
Bauinvestitionen Geschäft (2012)	257	39.0% (2011)	9870	6.8% (2011)

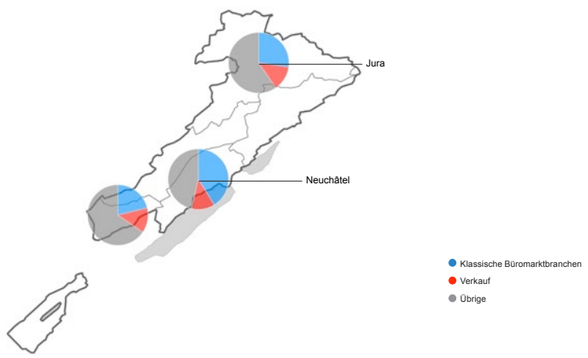
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern. Bauinvestitionen Geschäft in Mio. CHF.
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.4.2
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2001–2008)



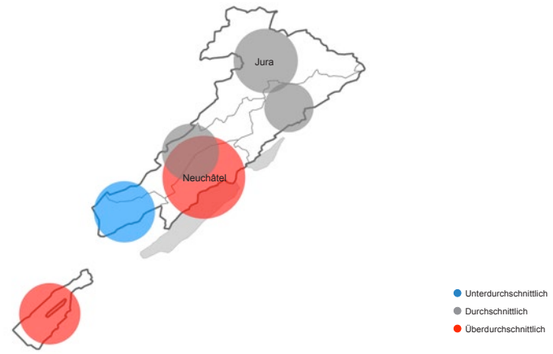
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2001-2008; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2008.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.4.3
Unternehmensgründungen (2001–2011)



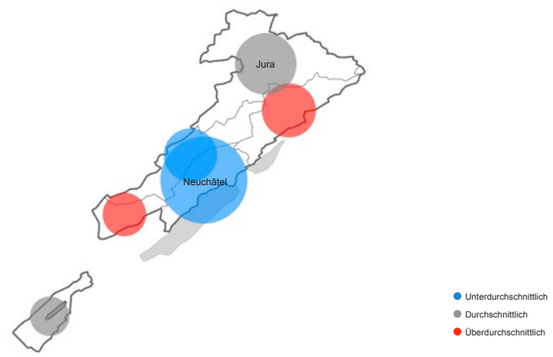
Anmerkung: Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.4.4
Anteil Vollzeitäquivalente in wertschöpfungsstarken Branchen (2001–2008)



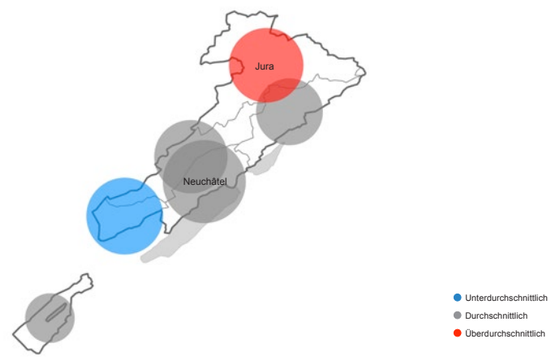
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquvalente in wertschöpfungsstarken Branchen im regionalen Vergleich 2001–2008; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente in wertschöpfungsstarken Branchen 2008.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.4.5
Anteil Vollzeitäquivalente in klassischen Büromarktbranchen (2001–2008)



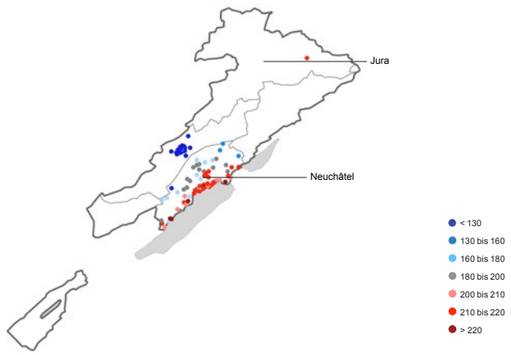
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquvalente in klassischen Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2001–2008; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente in klassischen Büromarktbranchen 2008; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.4.6
Anteil Vollzeitäquivalente im Detailhandel (2001–2008)



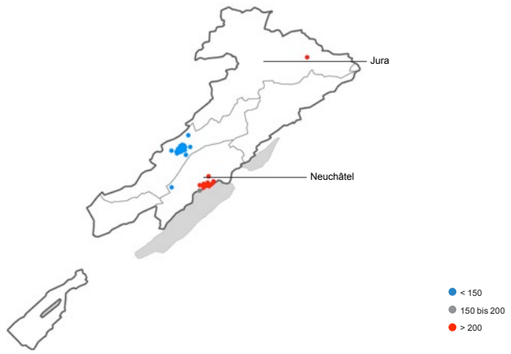
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquvalente im Detailhandel im regionalen Vergleich 2001–2008; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente im Detailhandel 2008.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.4.7
Büroflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2013)



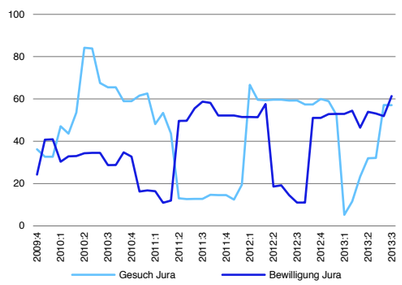
Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Netto-Marktmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.4.8
Verkaufsflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2013)



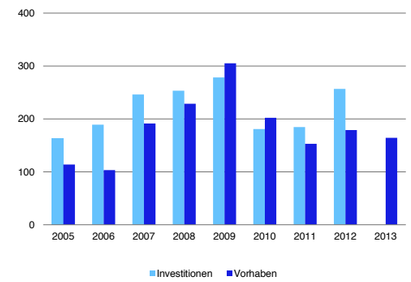
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Netto-Martkmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.4.9
Baugesuche und -bewilligungen Geschäftsflächen



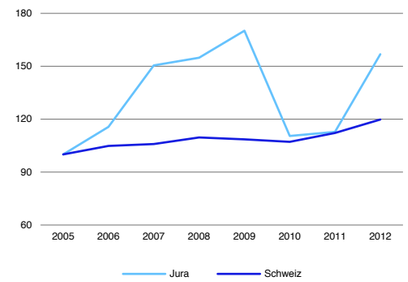
Anmerkung: Baukosten in Mio. CHF, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.2.4.10
Bauinvestitionen und -vorhaben Geschäftsflächen



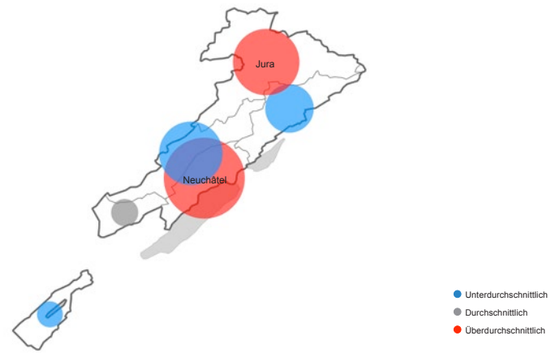
Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



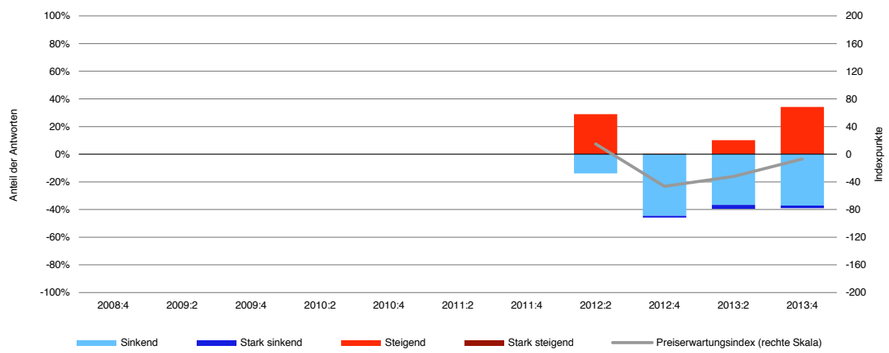
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.4.12
Entwicklung Detailhandelspotenzial (2000–2010)



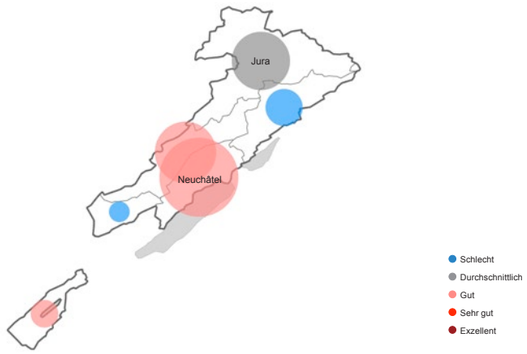
Anmerkung: Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2000–2010. Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2010.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.4.13
Preiserwartung Mieten von Büroflächen (kommende 12 Monate)



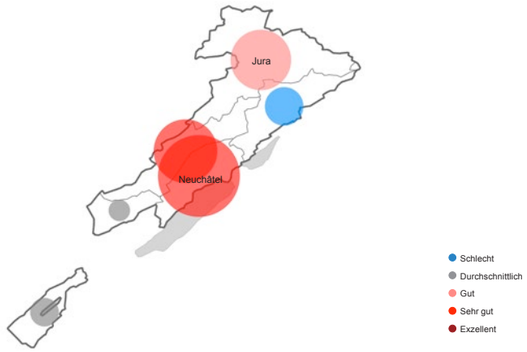
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.2.4.14
Aktuelles Makrolagerating Büro (4. Quartal 2013)



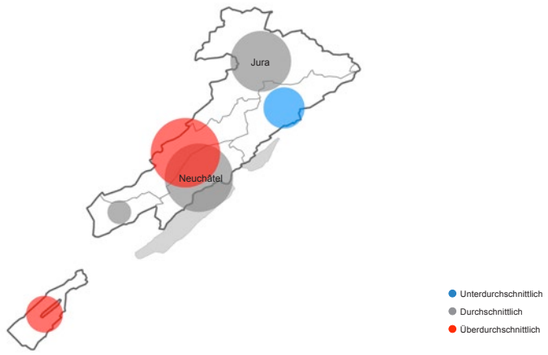
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.4.15
Prospektives Makrolagerating Büro (4. Quartal 2013)



Anmerkung: Langfristge Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

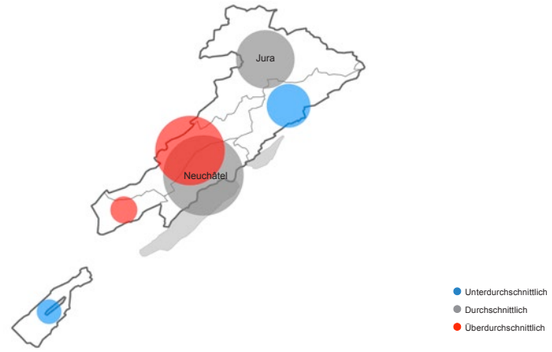
Abb. 8.2.4.16
Entwicklung der Nachfrage nach Geschäftsflächen (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Geschäftsflächen im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Geschäftsflächen 2010; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

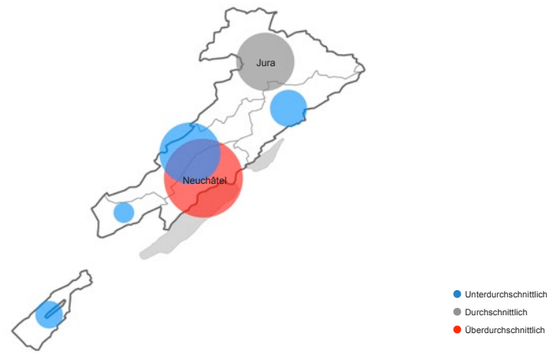
8.2.5 Renditeliegenschaften Region Jura

Abb. 8.2.5.1
Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser (2012–2016)



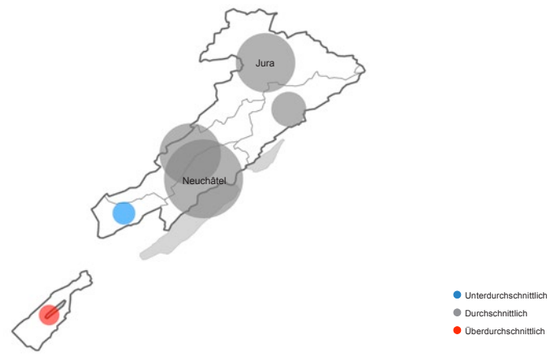
Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.5.2
Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2012–2016)



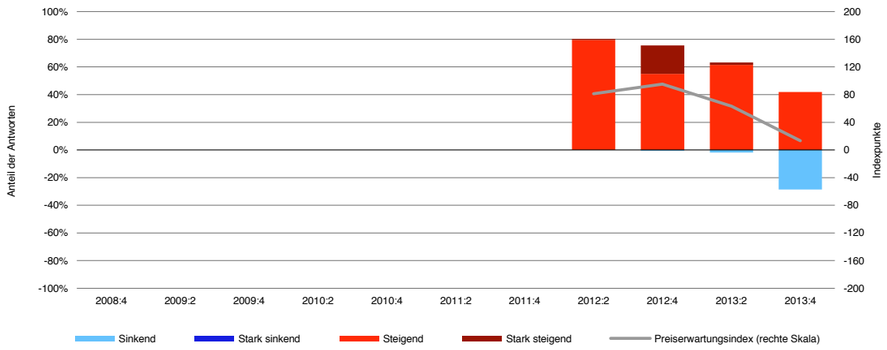
Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.5.3
Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2012–2016)



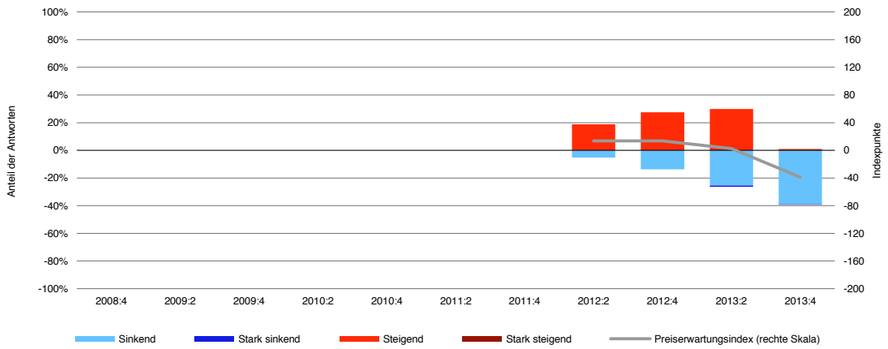
Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.5.4
Preiserwartung Mehrfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.2.5.5
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

8.2.6 Fazit Region Jura

- Die Immobilienmärkte in der vergleichsweise strukturschwachen Region Jura verzeichneten in den vergangenen Jahren eine insgesamt moderate Preisentwicklung. Daran wird sich auch in Zukunft nichts ändern.
- Die vergleichsweise tiefen Preise stützen die Nachfrage nach Wohneigentum und Mietwohnungen, auch im gehobenen Segment. Dabei entwickeln sich die auf die Zentren Genf, Lausanne und Basel sowie die auf das Mittelland ausgerichteten Gebiete dynamischer als der Rest der Region.
- Da auch neu erstellte Wohnungen für die Haushalte erschwinglich sind, bestehen für Altbau-Wohnungen in der Region Jura grössere Absorptionsschwierigkeiten, als dies in den Hochpreis-Regionen der Fall ist
- Büroflächen dienen hauptsächlich der Erbringung von Dienstleistungen für den lokalen Markt. Die Nachfrage ist dementsprechend gering, aber stabil. Die generelle Nachfrage nach Renditeliegenschaften stützt die Marktwerte von Büroimmobilien.
- Die Bevölkerungsentwicklung in der Region Jura lag in der jüngeren Vergangenheit deutlich unter dem gesamtschweizerischen Niveau. Die Nachfrage nach Verkaufsflächen ist entsprechend gering, die Erträge und Marktwerte bleiben mittelfristig stabil.

8.2.6.1 Wohneigentum

Tab. 8.2.6.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2014–2015

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	↘	→	→

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

Tab. 8.2.6.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2014–2015

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	→
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	→

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

8.2.6.2 Mietwohungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.2.6.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2014–2015

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Altbau	🟡	→	🟡	→	🟡	→	🟢	→	→	→
Neubau mittel	🟡	→	🟢	→	🟡	↗	🟢	↗	↗	→
Neubau gehoben	🟡	→	🟢	→	🟡	→	🟢	↗	↗	→

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: 🟢: unproblematisch, 🟡: gewisse Probleme, 🔴: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

8.2.6.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.2.6.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2014–2015

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Büroimmobilien	🔴	→	🟡	→	🔴	→	🟢	→	→	→
Verkaufsimmobilien	🟡	→	🟡	→	🟡	→	🟢	→	→	→

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: 🟢: unproblematisch, 🟡: gewisse Probleme, 🔴: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

8.2.7 Eckwerte Region Jura

Tab. 8.2.7.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2012	2011–2012	2012	2011–2012	2012	2011–2012 (%p)	2010	2005–2010	Untere	Mittlere	Obere
14 Jura bernois	37 524	0.8%	5 927	4.0%	15.8%	0.48	66 654	5.1%	37%	45%	18%
92 La Vallée	10 989	1.3%	2 457	7.7%	22.4%	1.33	68 895	12.5%	36%	45%	19%
102 Neuchâtel	108 861	0.7%	25 657	3.5%	23.6%	0.63	75 964	5.0%	29%	43%	29%
103 La Chaux-de-Fonds	68 287	1.0%	16 521	3.8%	24.2%	0.64	65 481	4.4%	41%	39%	20%
104 Val-de-Travers	11 998	0.2%	2 081	2.3%	17.3%	0.36	61 219	3.2%	39%	48%	13%
106 Jura	70 871	0.6%	9 211	3.1%	13.0%	0.32	66 265	6.8%	40%	41%	19%
Region Jura	308 530	0.8%	61 854	3.7%	20.0%	0.56	69 444	5.4%	36%	42%	22%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2012	2011–2012	2013	2012–2013 (%p)	2013	2012–2013 (%p)	2013	2012–2013 (%p)	2013	2012–2013 (%p)
14 Jura bernois	19 876	0.7%	3.38%	0.84	0.34%	-0.139	0.56%	-0.153	6.59%	1.956
92 La Vallée	6 226	1.4%	0.40%	0.03	0.64%	0.513	0.34%	0.000	0.32%	-0.172
102 Neuchâtel	54 829	0.6%	0.44%	-0.02	0.14%	-0.070	0.05%	0.019	0.65%	-0.015
103 La Chaux-de-Fonds	36 875	0.8%	1.52%	-1.02	0.17%	0.022	0.12%	-0.014	2.17%	-1.480
104 Val-de-Travers	6 648	0.5%	1.04%	-0.01	0.00%	0.000	0.00%	0.000	1.64%	0.000
106 Jura	36 320	1.2%	2.00%	0.08	1.02%	0.114	1.24%	0.545	3.36%	-0.109
Region Jura	160 774	0.8%	1.43%	-0.12	0.53%	0.026	0.40%	0.104	2.16%	-0.232

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Arbeitslose		Geschäftsflächenbedarf BGF
	2008	2001–2008	2008	2001–2008	2008	2001–2008	2013	2012–2013	2008
14 Jura bernois	2 052	-7.9%	15 845	-0.3%	13 523	-1.1%	560	34.3%	1 842 751
92 La Vallée	588	-6.2%	8 996	18.3%	8 196	18.9%	227	6.1%	1 469 572
102 Neuchâtel	5 596	-5.8%	52 712	4.4%	44 104	2.7%	2 708	6.9%	5 087 369
103 La Chaux-de-Fonds	3 822	-6.5%	39 865	10.9%	34 796	10.9%	1 823	9.2%	5 235 056
104 Val-de-Travers	783	-10.4%	5 055	8.5%	4 326	10.5%	284	-7.2%	612 061
106 Jura	4 694	-3.6%	36 861	6.9%	31 117	5.2%	1 356	20.4%	4 014 515
Region Jura	17 535	-5.9%	17 535	-5.9%	136 062	6.0%	6 958	11.1%	18 262 227

Quelle: BFS; ESTV; Fahrländer Partner & sotomo; Fahrländer Partner.

Tab. 8.2.7.2
Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	EFH	MWG	Büro	Verkauf
Bern/Berne					
Moutier	357 000	577 000	1 060	-	-
St-Imier	397 000	604 000	1 150	-	-
Jura					
Delémont	417 000	602 000	1 365	204	325
Porrentruy	401 000	579 000	1 435	-	-
Neuchâtel					
Fleurier	405 000	554 000	-	-	-
La Chaux-de-Fonds	404 000	767 000	1 385	158	172
Le Locle	371 000	644 000	1 160	-	-
Neuchâtel	610 000	1 196 000	1 990	218	243

Spezifikation: EWG: 3.5-Zimmer, Neubau, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
EFH: Neubau, freistehend, Grundstück 500m2, Volumen 750m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
MWG: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Netto-Martkmiete in CHF / Mt.
Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Netto-Markt-miete in CHF / m² Jahr.
Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Netto-Martkmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Datenstand: 4. Quartal 2013

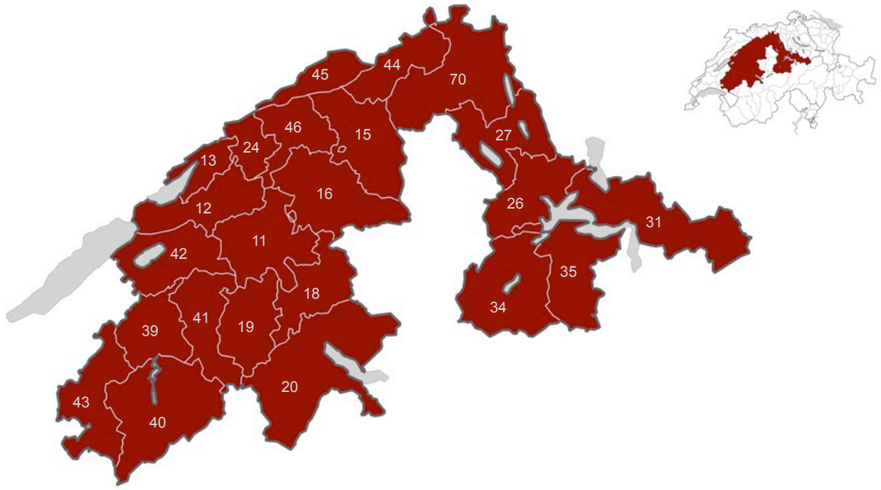
Tab. 8.2.7.3
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum			Eigentumsquote	
	2000	2025	%	2000	2025	%	2000	2025	%	2000	2025	%	2000	2025
14 Jura bernois	36 985	37 648	1.8 %	15 100	17 973	19.0 %	8 400	8 200	-2.4 %	6 700	9 772	45.8 %	44.4 %	54.4 %
92 La Vallée	10 168	12 136	19.4 %	4 500	5 989	33.1 %	2 700	2 895	7.2 %	1 800	3 095	71.9 %	40.0 %	51.7 %
102 Neuchâtel	101 225	110 712	9.4 %	43 700	53 724	22.9 %	31 600	28 581	-9.6 %	12 100	25 142	107.8 %	27.7 %	46.8 %
103 La Chaux-de-Fonds	66 172	67 667	2.3 %	29 400	33 893	15.3 %	21 800	21 603	-0.9 %	7 600	12 289	61.7 %	25.9 %	36.3 %
104 Val-de-Travers	12 138	11 923	-1.8 %	5 000	5 530	10.6 %	3 300	3 097	-6.1 %	1 700	2 433	43.1 %	34.0 %	44.0 %
106 Jura	68 728	71 790	4.5 %	26 500	33 465	26.3 %	12 800	15 016	17.3 %	13 700	18 448	34.7 %	51.7 %	55.1 %
Region Jura	295 416	311 876	5.6 %	124 200	150 574	21.2 %	80 600	79 392	-1.5 %	43 600	71 179	63.3 %	35.1 %	47.3 %

Quelle: BFS; Prospektivmodell Fahrländer Partner.

8.3 Region Mittelland

Abb. 8.3.1
Region Mittelland



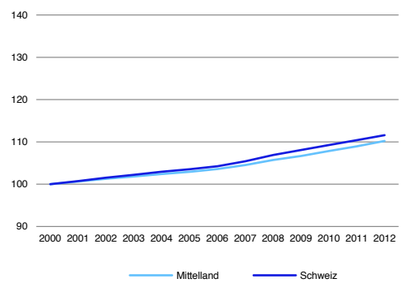
Quelle: Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.3.2
Demographische Eckwerte

	Region Mittelland		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2012)	2 009 834	1.2 % (2011)	8 039 060	1.1 % (2011)
Ausländer (2012)				
Anzahl	349 952	3.5 % (2011)	1 869 969	3.0 % (2011)
Anteil	17.4 %	0.39* (2011)	23.3 %	0.43* (2011)
Durchschnittliches Reineinkommen (2010)	73 610	7.2 % (2005)	78 421	8.3 % (2005)
Soziale Schichten (2011)				
Untere Schichten**	32.4 %	-3.00* (2000)	31.8 %	-2.25* (2000)
Mittlere Schichten**	42.1 %	-0.42* (2000)	39.6 %	-0.86* (2000)
Obere Schichten**	25.5 %	3.42* (2000)	28.7 %	3.12* (2000)

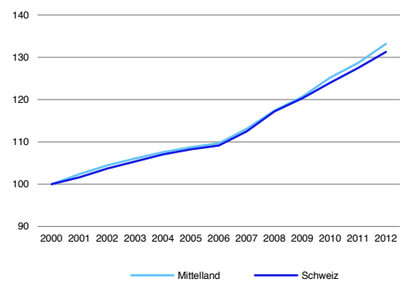
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.3
Bevölkerungsentwicklung



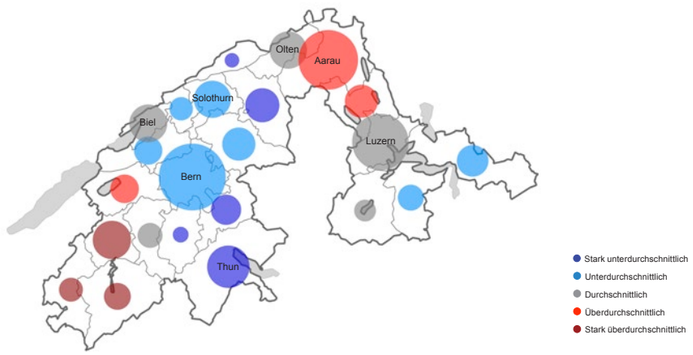
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2000 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



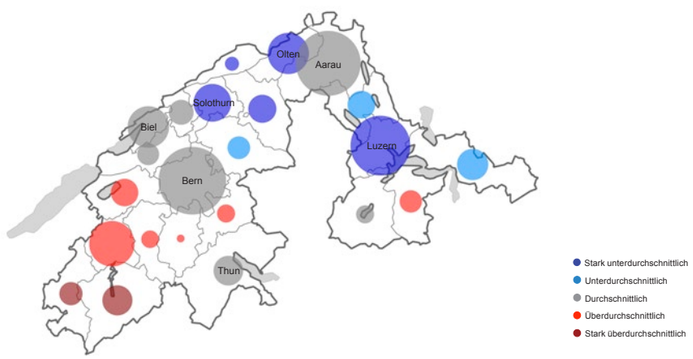
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2000 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.5
Bevölkerungsentwicklung (2009–2012)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2009–2012; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2009–2012)



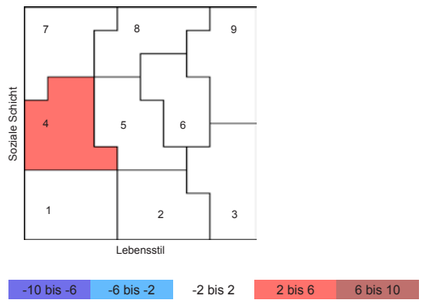
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2009–2012; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.3.7
Verteilung Nachfragersegmente (2011)

	Region Mittelland	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	64 630	7.2 %
2 Moderne Arbeiter	119 232	13.2 %
3 Improvisierte Alternative	108 605	12.0 %
4 Klassischer Mittelstand	119 052	13.2 %
5 Aufgeschlossene Mitte	177 669	19.7 %
6 Etablierte Alternative	82 497	9.2 %
7 Bürgerliche Oberschicht	61 192	6.8 %
8 Bildungsorientierte Oberschicht	90 331	10.0 %
9 Urbane Avantgarde	78 108	8.7 %
Total	901 316	100.0 %

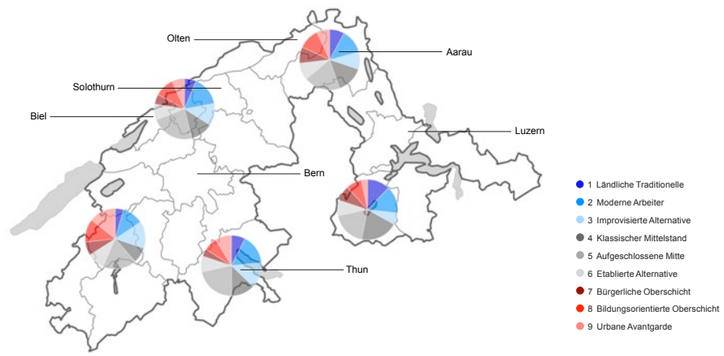
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.8
Nachfragersegmente – Differenz zur Schweiz (2011)



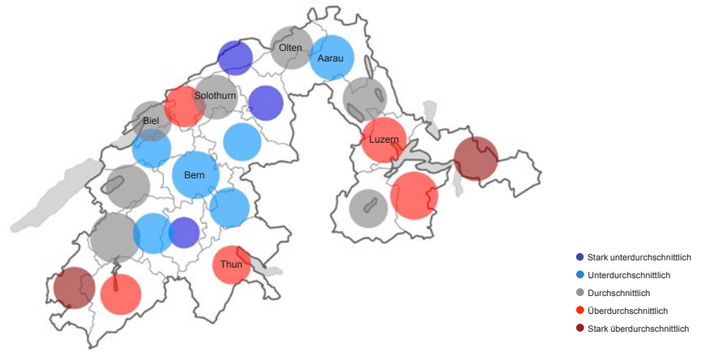
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten (PP).
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.9
Verteilung Nachfragersegmente (2011)



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.10
Entwicklung Anteil oberschichtige Haushalte (2000–2011)



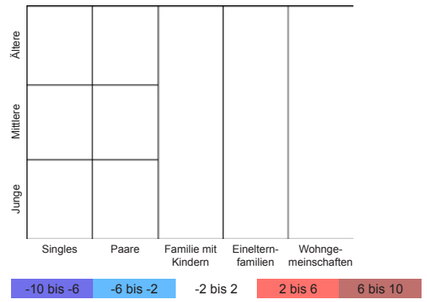
Anmerkung: Entwicklung des Anteils oberschichtige Haushalte im regionalen Vergleich 2000–2011; Kreisradius in Relation zum Anteil oberschichtige Haushalte 2011; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.3.11
Verteilung Lebensphasen (2011)

	Region Mittelland	
	Haushalte	Verteilung
Junger Single (bis 34 J.)	76 225	8.5 %
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	83 911	9.3 %
Älterer Single (55+ J.)	151 626	16.8 %
Junges Paar (bis 34 J.)	39 338	4.4 %
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	63 137	7.0 %
Älteres Paar (55+ J.)	164 239	18.2 %
Familie mit Kindern*	248 381	27.6 %
Einelternfamilie*	49 173	5.5 %
Wohngemeinschaft*	25 287	2.8 %
Total	901 316	100.0 %

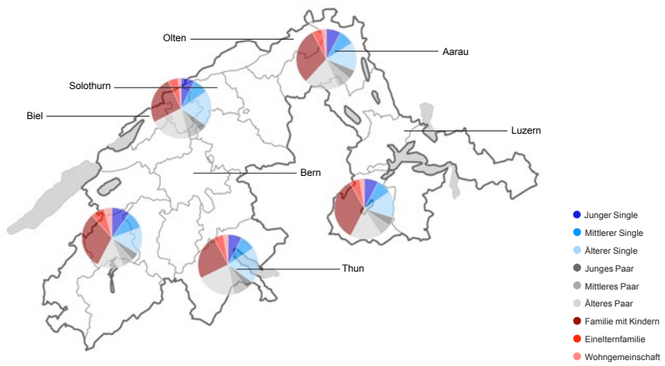
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.12
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2011)



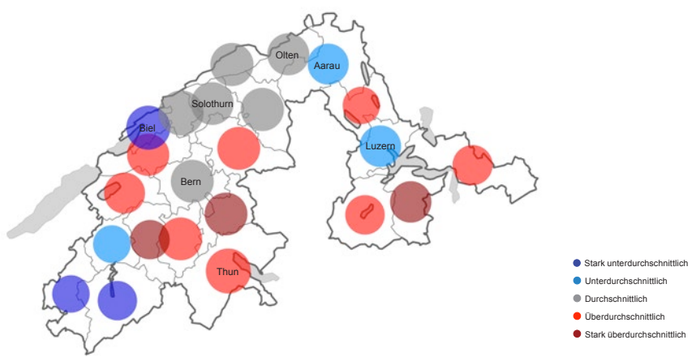
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten (PP).
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.13
Verteilung Lebensphasen (2011)



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.14
Entwicklung Anteil ältere Singles und ältere Paare (2000–2011)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils ältere Singles und ältere Paare im regionalen Vergleich 2000–2011; Kreisradius in Relation zum Anteil ältere Singles und ältere Paare.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

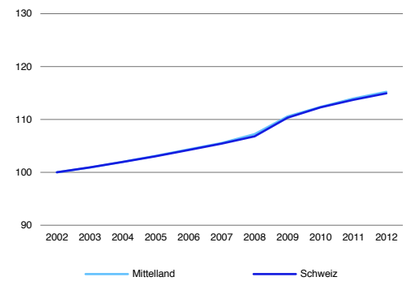
8.3.1 Eckwerte Wohnungsmarkt Region Mittelland

Tab. 8.3.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Mittelland		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2012)	994 478	1.1 % (2011)	4 174 986	1.3 % (2011)
Leerstandsquote (2013)	1.24 %	-0.01* (2012)	0.96 %	0.02* (2012)
Bauinvestitionen Wohnen (2012)	7 151	2.9 % (2011)	29 037	5.5 % (2011)

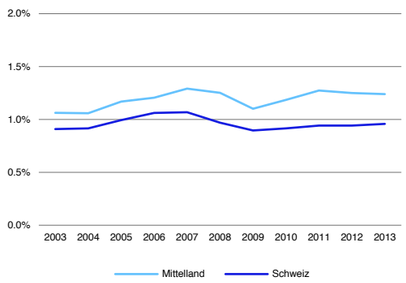
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



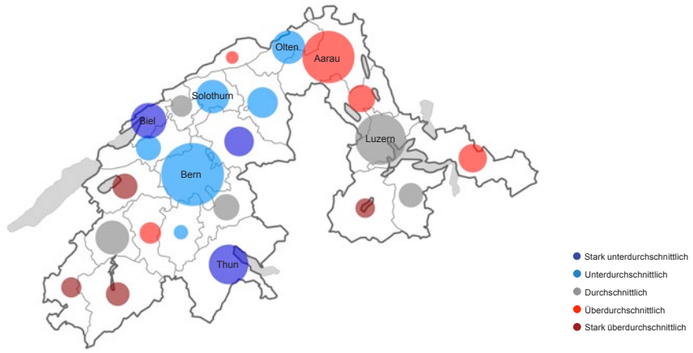
Anmerkung: Indexiert (Basis 2002 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



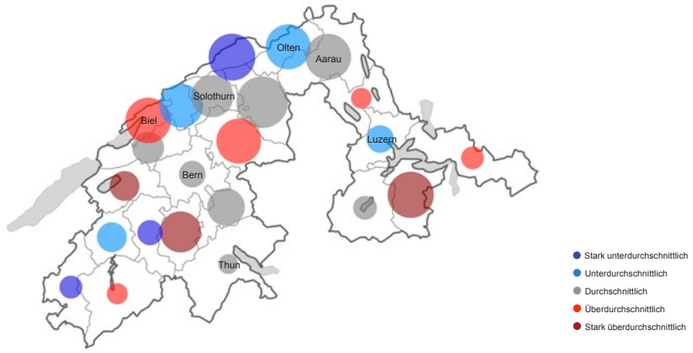
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.1.4
Entwicklung Wohnungsbestand (2011–2012)



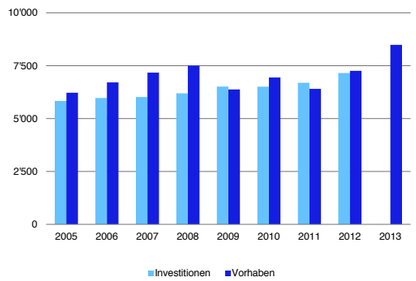
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2011–2012; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.1.5
Entwicklung Leerwohnungen (2012–2013)



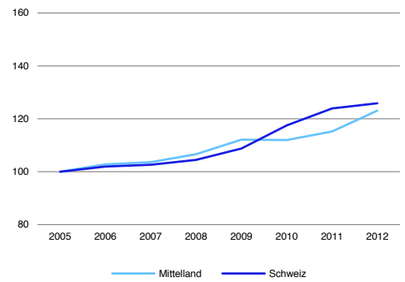
Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2012–2013; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2013.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.1.6
Bauinvestitionen und -vorhaben Wohnen



Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

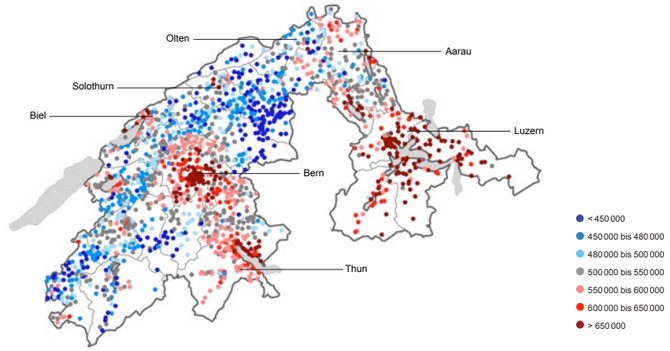
Abb. 8.3.1.7
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

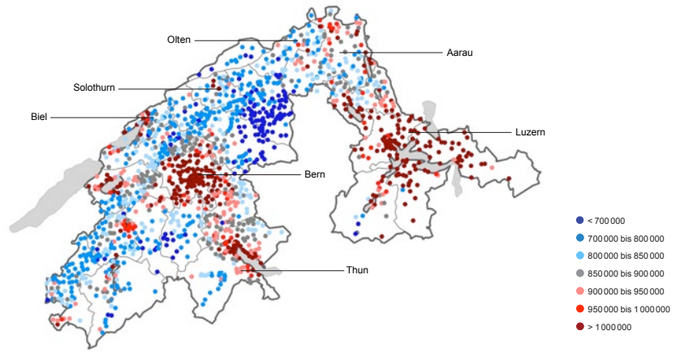
8.3.2 Wohneigentum Region Mittelland

Abb. 8.3.2.1
Durchschnittliche Eigentumswohnung: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2013)



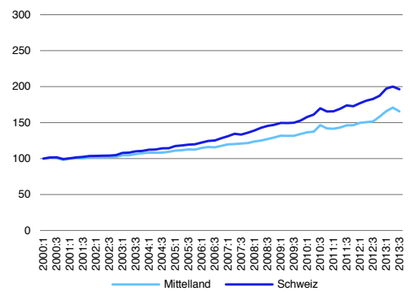
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.2.2
Durchschnittliches Einfamilienhaus: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2013)



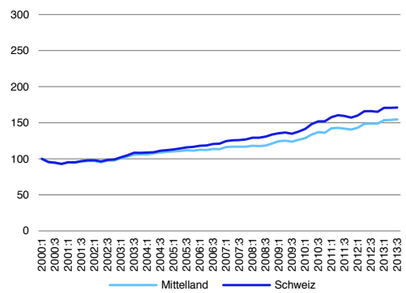
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 500m², Volumen 750m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



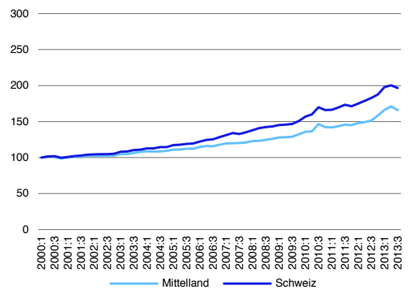
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



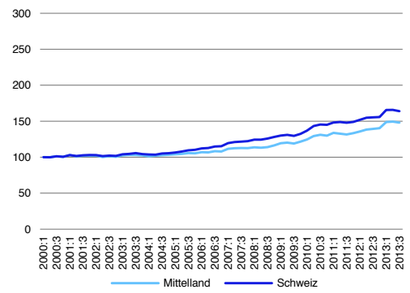
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



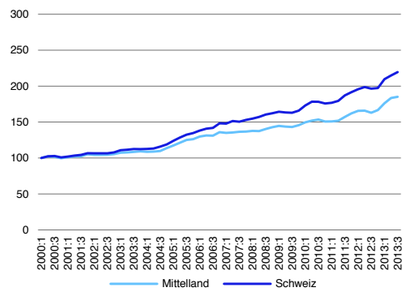
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



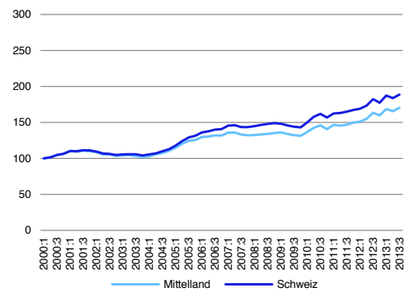
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



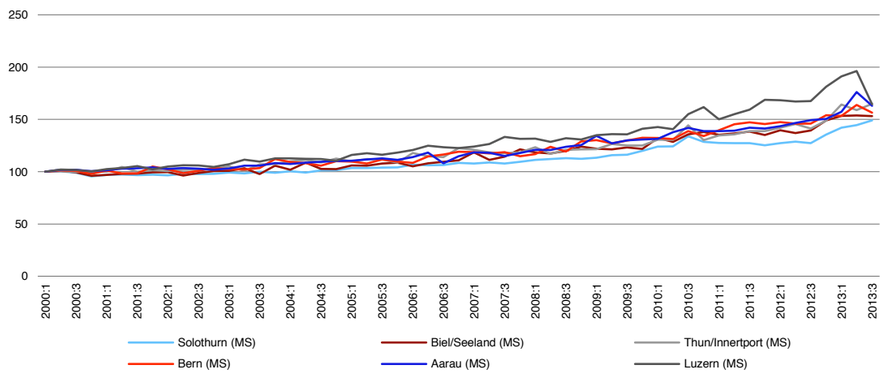
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



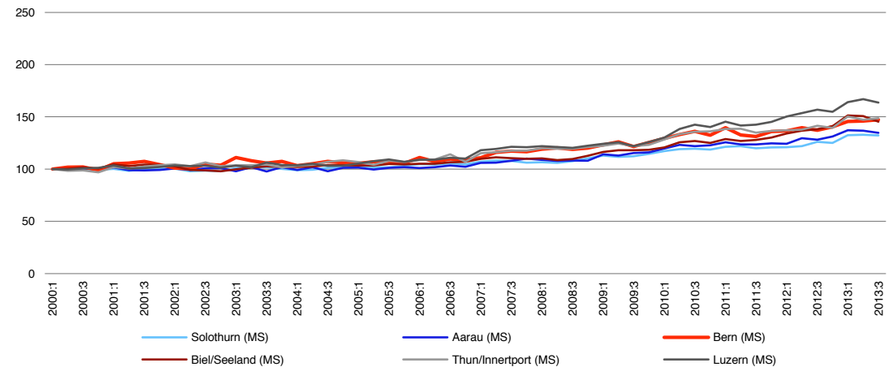
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen

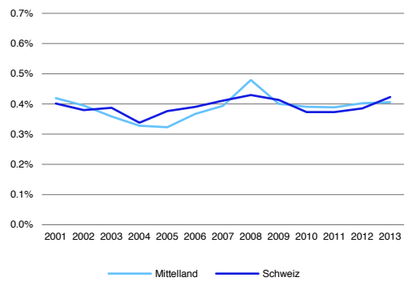


Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.11
Entwicklung Leerstandsquote EWG

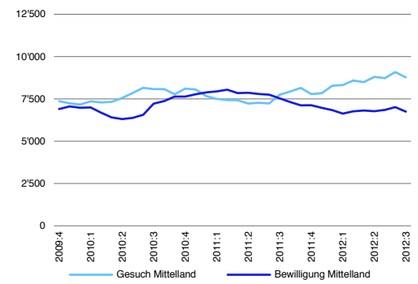
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.12
Entwicklung Leerstandsquote EFH



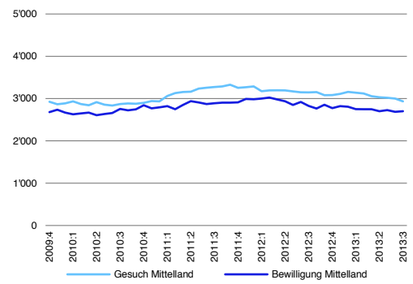
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.13
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



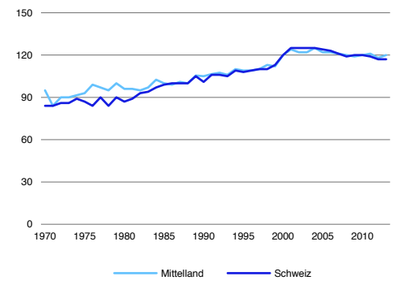
Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.3.2.14
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



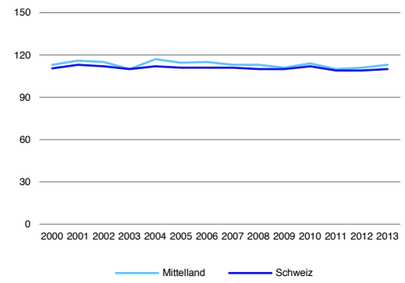
Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.3.2.15
Entwicklung Wohnfläche EWG nach Baujahr



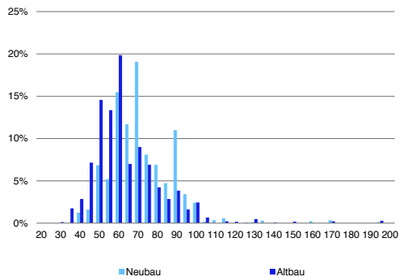
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.16
Entwicklung Wohnfläche EWG nach Transaktionsjahr



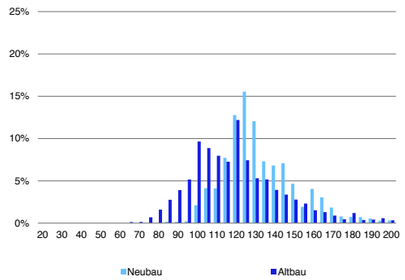
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² nach Transaktionsjahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.17
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



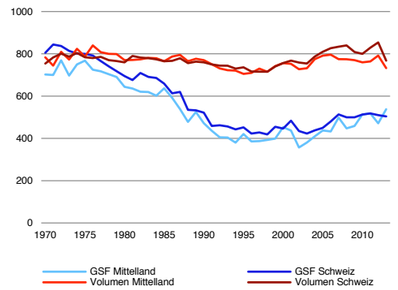
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m², Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.18
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



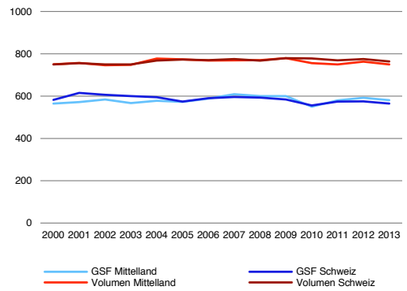
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m², Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.19
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



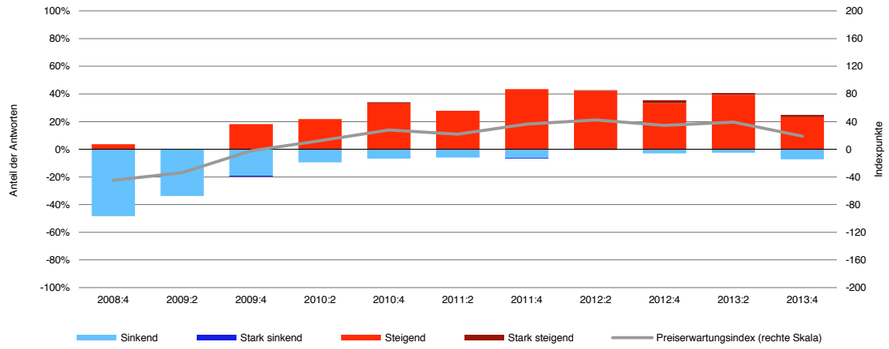
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.20
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Transaktionsjahr



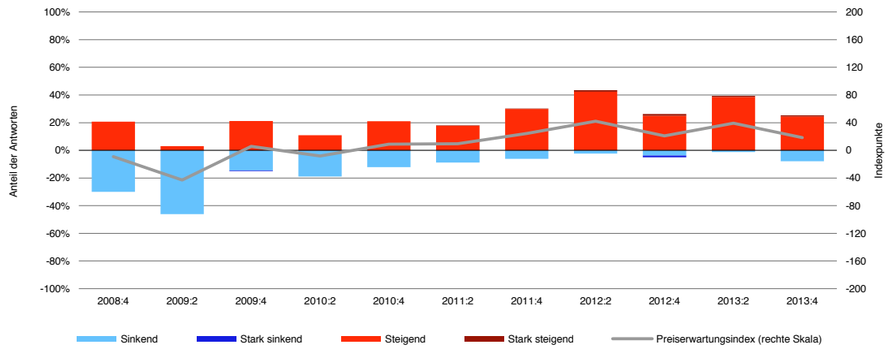
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ nach Transaktionsjahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.21
Preiserwartung Eigentumswohnungen (kommende 12 Monate)



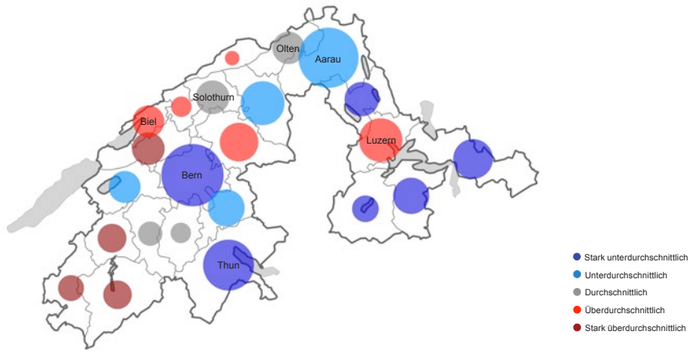
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.3.2.22
Preiserwartung Einfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



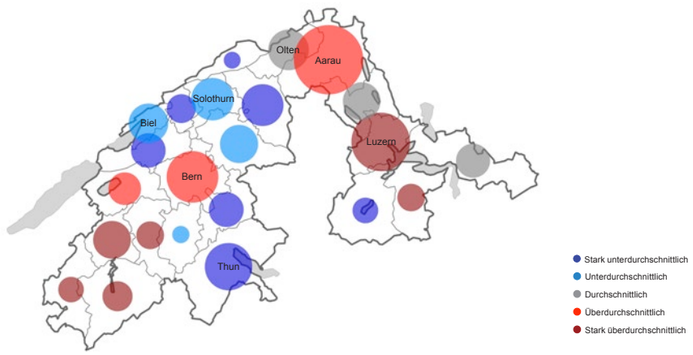
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.3.2.23
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum unteres Segment (2010–2025)



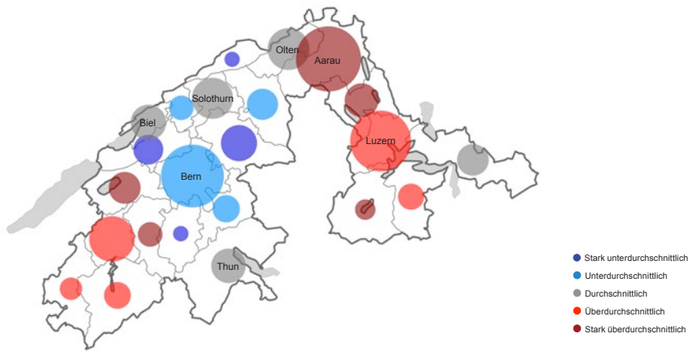
Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.2.24
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum mittleres Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

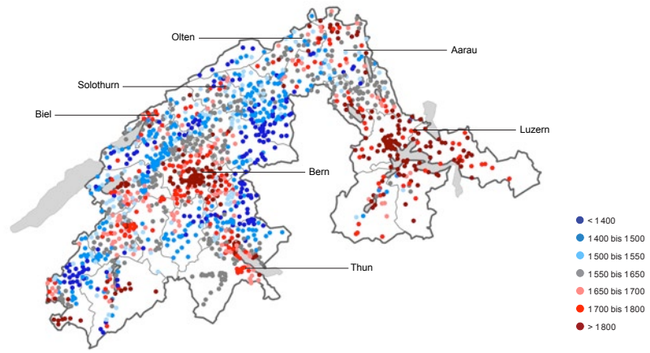
Abb. 8.3.2.25
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum gehobenes Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

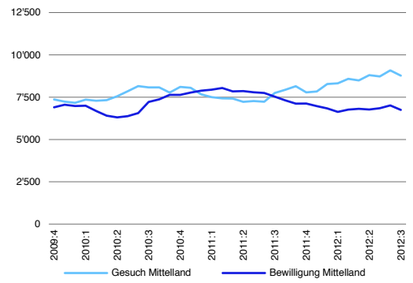
8.3.3 Mietwohnungen Region Mittelland

Abb. 8.3.3.1
3.5-Zimmer Mietwohnung: Nettomarktmiete in CHF / Monat (4. Quartal 2013)



Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11-15 Wohnungen, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Netto-Martkmiete in CHF / Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.3.2
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH

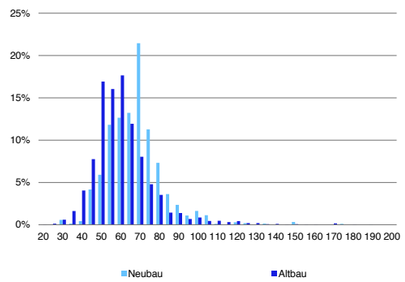


Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.3.3.3
Entwicklung Leerstandsquote MWG

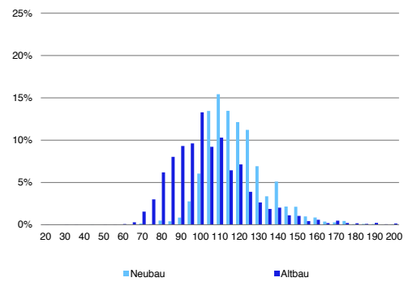
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.4
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



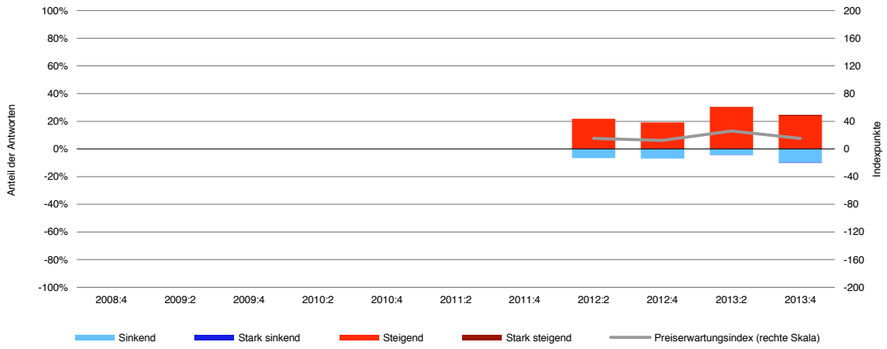
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m²,
Neubau = 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.5
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



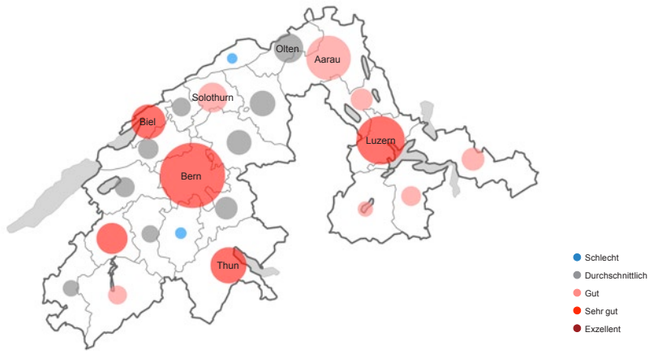
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m²,
Neubau = 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.6
Preiserwartung Mietwohnungen (kommende 12 Monate)



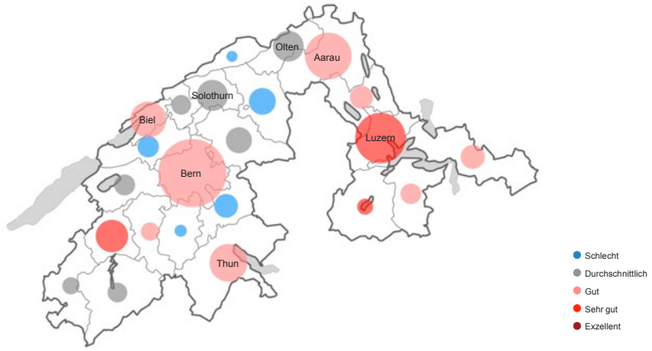
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.3.3.7
Aktuelles Makrolagerating MFH (4. Quartal 2013)



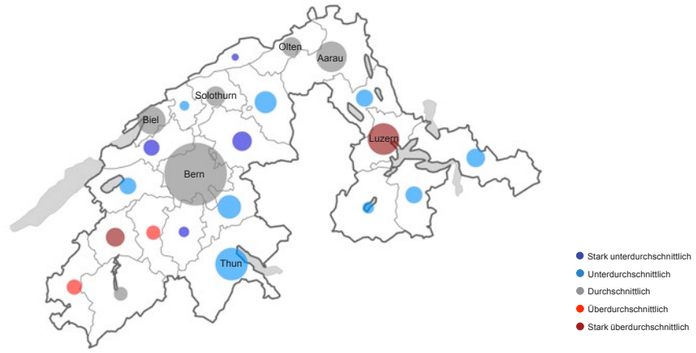
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.3.8
Prospektives Makrolagerating MFH (4. Quartal 2013)



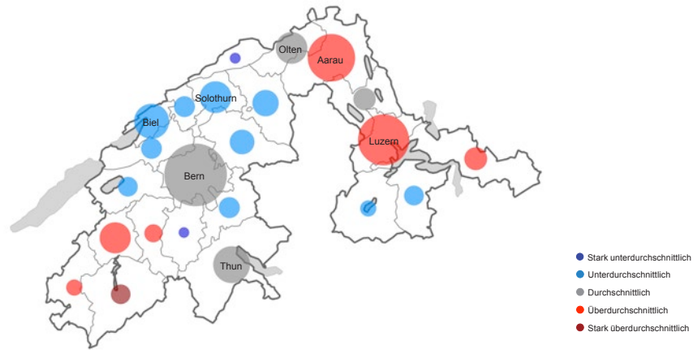
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.3.9
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen unteres Segment (2010–2025)



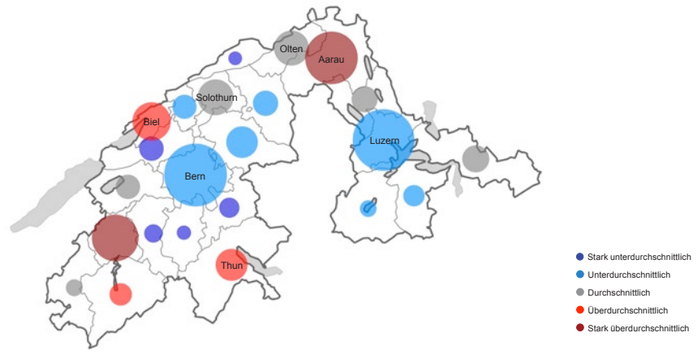
Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.3.10
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen mittleres Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.3.11
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen gehobenes Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

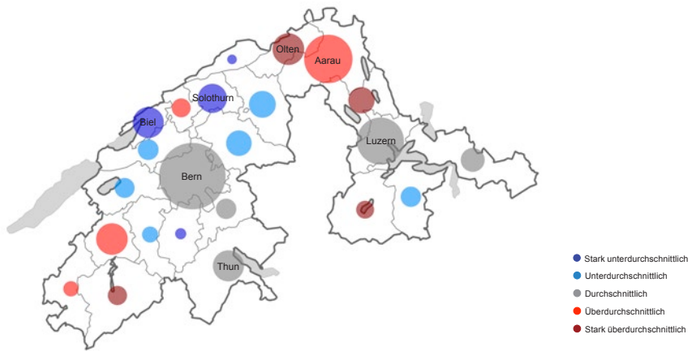
8.3.4 Geschäftsflächen Region Mittelland

Tab. 8.3.4.1
Eckwerte Geschäftsflächen

	Region Mitelland		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2008)	107 812	-3.1 % (2001)	451 651	-1.4 % (2001)
Vollzeitäquivalente (2008)	843 428	5.3 % (2001)	3 511 140	6.5 % (2001)
Arbeitslose (Oktober 2013)	25 989	10.5 % (2012)	133 380	6.3 % (2012)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2008)	93 368 876		383 608 725	
Bauinvestitionen Geschäft (2012)	2 466	10.6 % (2011)	9 870	6.8 % (2011)

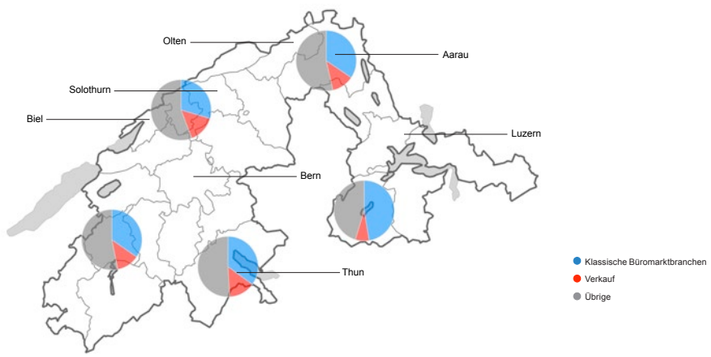
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern. Bauinvestitionen Geschäft in Mio. CHF.
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.4.2
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2001–2008)



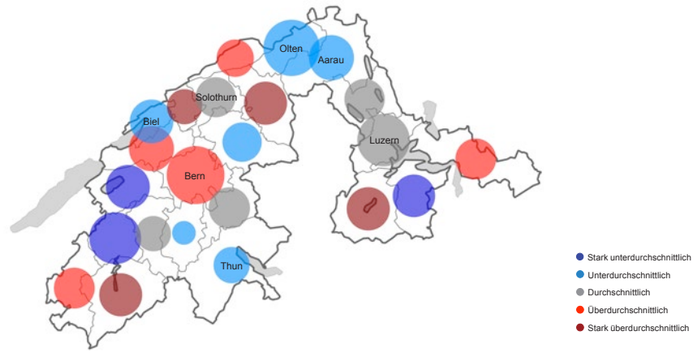
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2001-2008; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2008.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.4.3
Unternehmensgründungen (2001–2011)



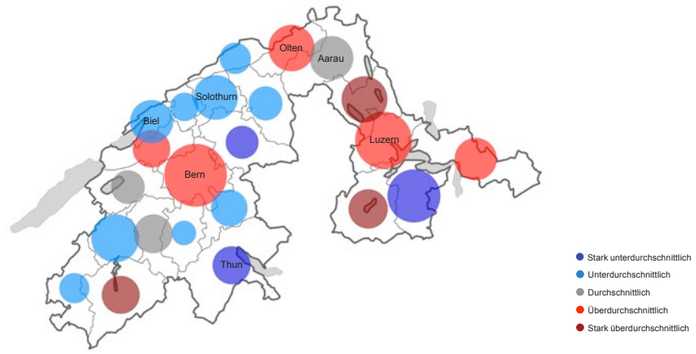
Anmerkung: Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.4.4
Anteil Vollzeitäquivalente in wertschöpfungsstarken Branchen (2001–2008)



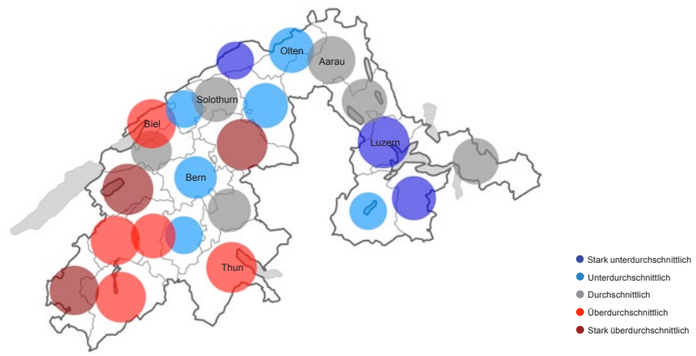
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquvalente in wertschöpfungsstarken Branchen im regionalen Vergleich 2001–2008; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente in wertschöpfungsstarken Branchen 2008.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.4.5
Anteil Vollzeitäquivalente in klassischen Büromarktbranchen (2001–2008)



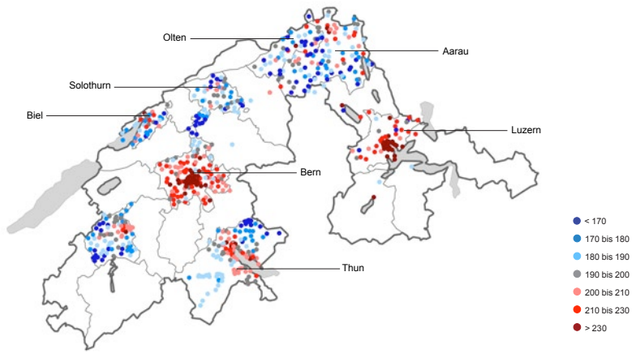
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquvalente in klassischen Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2001–2008; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente in klassischen Büromarktbranchen 2008; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.4.6
Anteil Vollzeitäquivalente im Detailhandel (2001–2008)



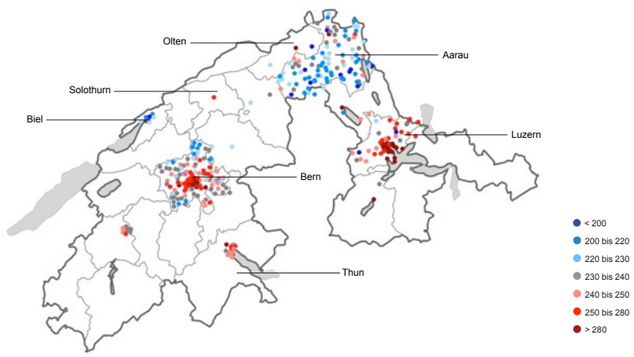
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquvalente im Detailhandel im regionalen Vergleich 2001–2008; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente im Detailhandel 2008.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.4.7
Büroflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2013)



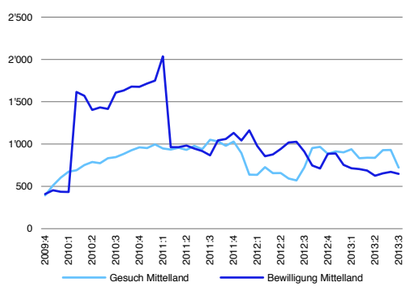
Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Netto-Marktmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.4.8
Verkaufsflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2013)



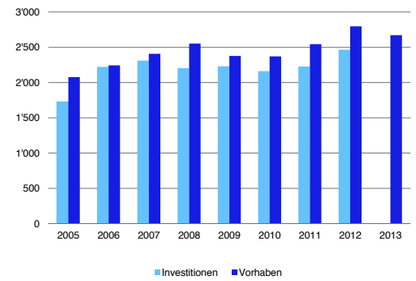
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Netto-Martkmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.4.9
Baugesuche und -bewilligungen Geschäftsflächen



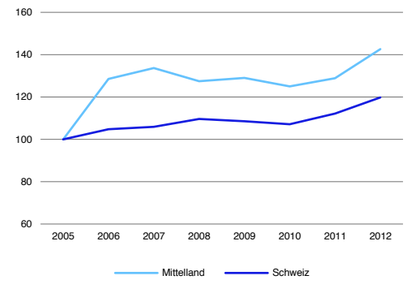
Anmerkung: Baukosten in Mio. CHF, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.3.4.10
Bauinvestitionen und -vorhaben Geschäftsflächen



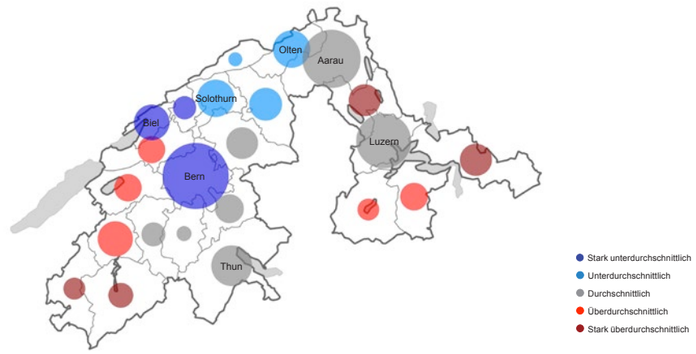
Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



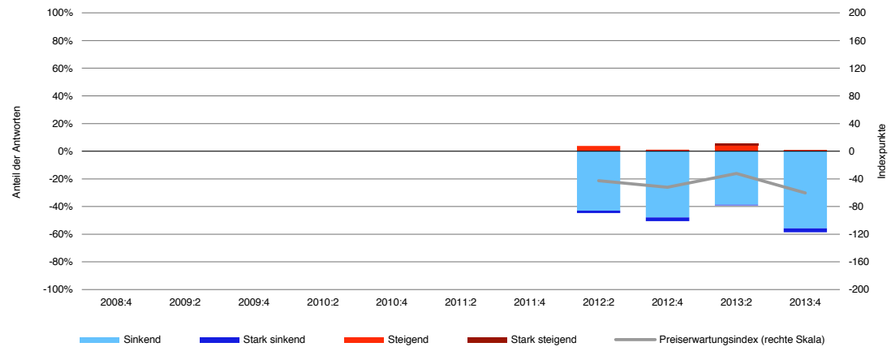
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.4.12
Entwicklung Detailhandelspotenzial (2000–2010)



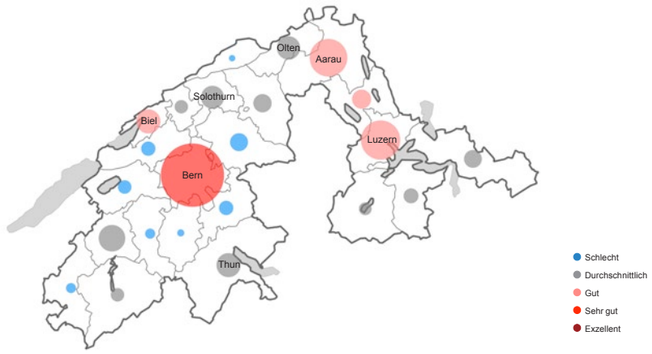
Anmerkung: Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2000–2010. Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2010.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.4.13
Preiserwartung Mieten von Büroflächen (kommende 12 Monate)



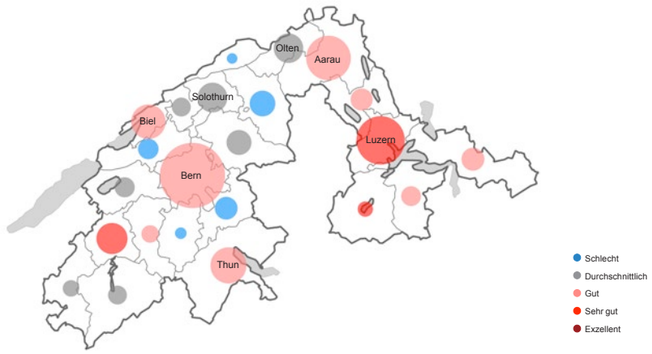
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.3.4.14
Aktuelles Makrolagerating Büro (4. Quartal 2013)



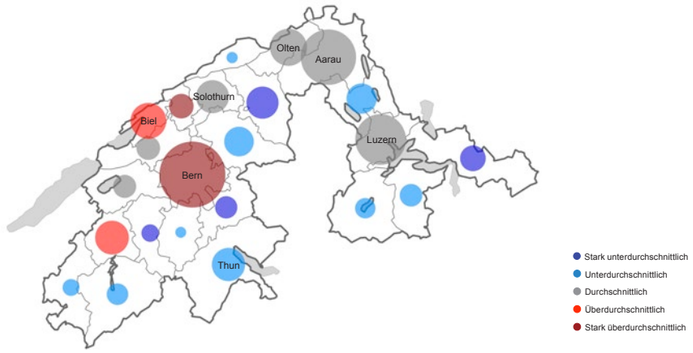
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.4.15
Prospektives Makrolagerating Büro (4. Quartal 2013)



Anmerkung: Langfristge Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

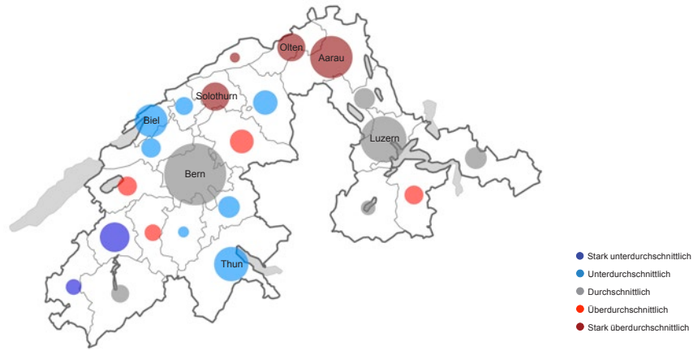
Abb. 8.3.4.16
Entwicklung der Nachfrage nach Geschäftsflächen (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Geschäftsflächen im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Geschäftsflächen 2010; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

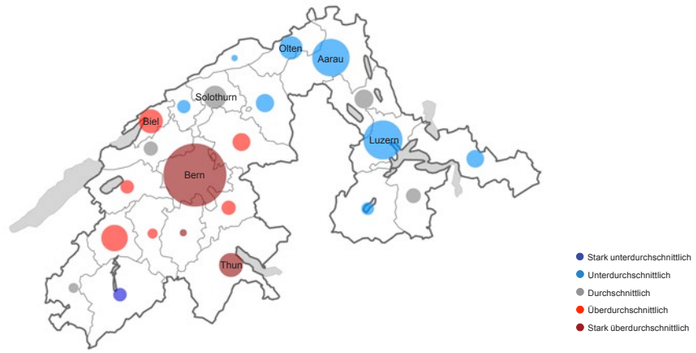
8.3.5 Renditeliegenschaften Region Mittelland

Abb. 8.3.5.1
Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser (2012–2016)



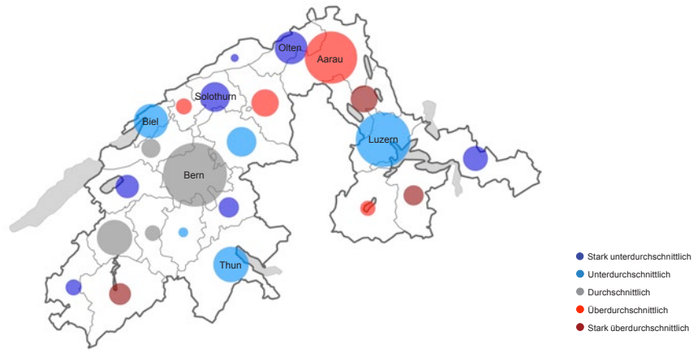
Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.5.2
Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2012–2016)



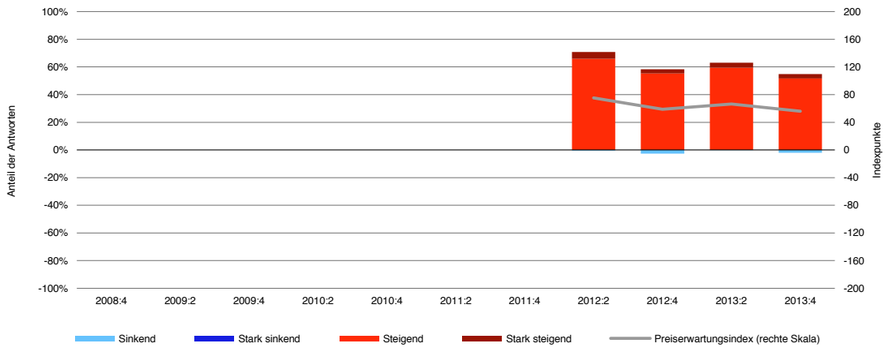
Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.5.3
Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2012–2016)



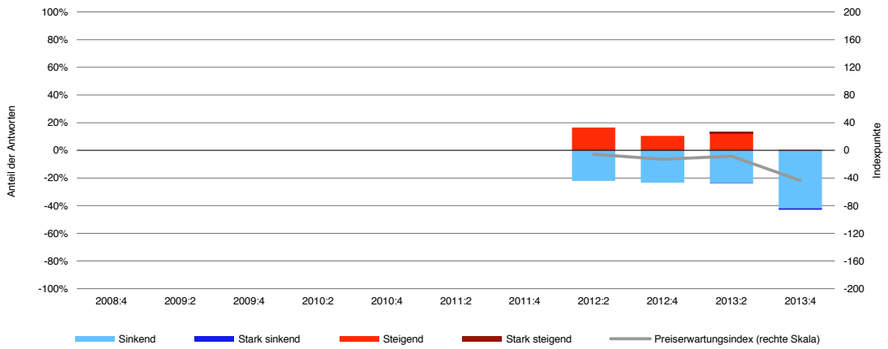
Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.5.6
Preiserwartung Mehrfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.3.5.7
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

8.3.6 Fazit Region Mittelland

- Die Region Mittelland zeigt ein heterogenes Bild der Wohneigentumsmärkte: In den Zentren hat die hohe Nachfrage bei gleichzeitig moderatem Angebot zu deutlich steigenden Preisen geführt. Inzwischen hat die Zahl der Promotionen aber merklich zugenommen, und das hohe Preisniveau insbesondere im gehobenen Segment verleitet ein Teil der Nachfrage dazu, in peripherere Lagen auszuweichen. Mittelfristig ist mit verstärkten Absorptionsschwierigkeiten zu rechnen.
- In der Peripherie sind die Preise noch moderat, nicht zuletzt, weil hier auch viele Altbauten, insbesondere Einfamilienhäuser auf dem Markt angeboten werden. Gleichzeitig weisen diese Gemeinden vielfach eine relativ gute überregionale Erreichbarkeit auf, so dass sie echte Alternativen zu den teuren Zentren darstellen.
- Im Zug der Wachstumsbeschleunigung ist in der Region Mittelland in den kommenden Jahren mit einer steigenden Nachfrage nach Büroflächen zu rechnen, auch von Firmen aus dem zweiten Sektor. Die verstärkte Neubautätigkeit der jüngeren Vergangenheit hat jedoch zu einem gewissen Überangebot geführt, so dass insgesamt kaum Auswirkungen auf die Mieten zu erwarten sind.
- Während beispielsweise in Zürich die Standortbereinigung bzw. die Verschiebung von Arbeitsplätzen aus der Innenstadt in die Dienstleistungscluster am Stadtrand schon seit einiger Zeit anhält, stecken diese Prozesse in den Zentren des Mittellandes erst in den Anfängen. Das Angebot an Flächen mit guter Mikrozentralität dürfte damit deutlich steigen.
- Vor dem Hintergrund der Zuwanderung ist die Nachfrage nach Verkaufsflächen intakt. Allerdings weisen die Zentren und Agglomerationen einen relativ hohen Bestand auf, und kleinere Flächen sind aus Mietersicht nur selten rentabel, was häufige Mieterwechsel zur Folge hat.

8.3.6.1 Wohneigentum

Tab. 8.3.6.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2014–2015

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	→

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

Tab. 8.3.6.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2014–2015

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	→
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	→

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

8.3.6.2 Mietwohungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.3.6.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2014–2015

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Altbau	●	→	●	→	●	↗	●	↗	↗	↗
Neubau mittel	●	→	●	→	●	↗	●	↗	↗	↗
Neubau gehoben	●	→	●	→	●	→	●	↗	↗	→

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

8.3.6.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.3.6.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2014–2015

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Büroimmobilien	●	↗	●	→	●	→	●	↗	→	→
Verkaufsimmobilien	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

8.3.7 Eckwerte Region Mittelland

Tab. 8.3.7.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2012	2011–2012	2012	2011–2012	2012	2011–2012 (%p)	2010	2005–2010	Untere	Mittlere	Obere
11 Bern	303 675	1.1%	56 871	3.4%	18.7%	0.42	77 615	6.6%	33%	37%	30%
12 Erlach/Seeland	54 013	0.9%	5 920	4.0%	11.0%	0.33	71 568	8.5%	31%	49%	21%
13 Biel/Seeland	97 375	1.2%	21 344	3.0%	21.9%	0.38	69 487	6.5%	39%	39%	22%
15 Oberaargau	79 035	0.5%	9 761	2.0%	12.4%	0.19	65 671	7.0%	37%	47%	17%
16 Burgdorf	74 651	0.6%	6 386	2.5%	8.6%	0.16	67 178	7.3%	35%	45%	19%
18 Aaretal	61 919	1.2%	4 006	6.0%	6.5%	0.30	71 621	8.4%	32%	47%	22%
19 Schwarzwasser	16 706	0.1%	728	7.4%	4.4%	0.29	63 566	7.3%	41%	46%	13%
20 Thun/Innertport	121 880	0.4%	10 900	1.6%	8.9%	0.10	68 275	8.1%	37%	43%	20%
24 Grenchen	37 039	0.8%	7 686	2.1%	20.8%	0.26	69 057	6.1%	34%	44%	22%
26 Luzern	216 517	1.2%	44 451	2.1%	20.5%	0.17	74 916	7.5%	33%	39%	28%
27 Sursee/Seetal	73 776	1.1%	9 507	1.5%	12.9%	0.05	75 088	9.0%	26%	48%	26%
31 Innerschwyz	67 666	0.9%	12 127	2.4%	17.9%	0.26	80 754	11.4%	30%	43%	26%
34 Sarneraatal	32 126	0.6%	4 013	0.6%	12.5%	0.01	73 356	11.1%	33%	47%	20%
35 Nidwalden/Engelberg	45 573	0.7%	6 157	6.2%	13.5%	0.70	88 551	1.7%	26%	44%	30%
39 La Sarine	99 759	2.3%	25 648	6.4%	25.7%	0.99	77 184	5.8%	30%	36%	34%
40 La Gruyère	49 022	3.0%	11 222	9.2%	22.9%	1.29	71 378	8.7%	36%	42%	22%
41 Sense	42 014	1.2%	3 803	6.1%	9.1%	0.42	69 429	8.6%	31%	47%	22%
42 Murten	55 246	1.6%	9 339	5.7%	16.9%	0.65	75 774	10.1%	27%	47%	26%
43 Gläne/Veveyse	38 742	3.0%	6 663	9.7%	17.2%	1.04	71 973	7.9%	32%	45%	23%
44 Olten/Gösgen/Gäu	94 539	1.2%	21 078	3.1%	22.3%	0.43	73 244	8.7%	32%	43%	25%
45 Thal	14 220	0.4%	2 434	1.9%	17.1%	0.25	66 508	9.6%	36%	48%	16%
46 Solothurn	93 591	0.7%	17 644	1.3%	18.9%	0.11	73 608	7.6%	30%	44%	26%
70 Aarau	240 750	1.4%	52 264	3.4%	21.7%	0.42	73 245	5.0%	30%	43%	27%
Region Mittelland	2 009 834	1.2%	349 952	3.5%	17.4%	0.39	73 610	7.2%	32%	42%	25%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2012	2011–2012	2013	2012–2013 (%p)	2013	2012–2013 (%p)	2013	2012–2013 (%p)	2013	2012–2013 (%p)
11 Bern	164 210	0.8%	0.71%	-0.03	0.17%	0.005	0.12%	-0.104	0.96%	-0.004
12 Erlach/Seeland	25 961	0.8%	1.01%	-0.06	0.55%	0.052	0.15%	-0.031	1.78%	-0.119
13 Biel/Seeland	52 263	0.5%	2.06%	0.20	0.26%	0.012	0.62%	0.390	2.93%	0.210
15 Oberaargau	38 623	0.8%	2.66%	0.04	0.71%	-0.152	0.61%	0.076	4.90%	0.193
16 Burgdorf	36 304	0.7%	2.00%	0.12	0.51%	-0.113	1.09%	-0.239	3.21%	0.428
18 Aaretal	28 581	1.1%	1.40%	-0.06	0.43%	0.194	0.30%	-0.105	2.60%	-0.151
19 Schwarzwasser	8 482	0.9%	1.67%	0.27	0.94%	0.268	0.27%	0.266	2.88%	0.301
20 Thun/Innertport	64 822	0.7%	0.39%	-0.01	0.34%	0.172	0.18%	-0.107	0.54%	-0.016
24 Grenchen	19 268	1.1%	1.91%	-0.21	0.48%	0.080	0.60%	-0.072	3.16%	-0.366
26 Luzern	106 836	1.1%	0.75%	-0.07	0.21%	-0.089	0.12%	-0.205	1.06%	-0.013
27 Sursee/Seetal	30 759	1.3%	0.42%	0.03	0.09%	-0.075	0.16%	0.034	0.78%	0.100
31 Innerschwyz	33 419	1.5%	0.51%	0.03	0.17%	0.107	0.30%	0.177	0.78%	-0.084
34 Sarneraatal	15 729	1.9%	0.56%	-0.01	0.15%	-0.029	0.16%	-0.140	1.03%	0.109
35 Nidwalden/Engelberg	24 711	1.1%	2.13%	0.63	0.50%	0.176	0.62%	-0.511	3.55%	1.536
39 La Sarine	47 446	1.2%	0.88%	-0.11	0.11%	-0.010	0.27%	0.080	1.35%	-0.273
40 La Gruyère	23 173	2.6%	0.44%	0.02	0.35%	-0.144	0.29%	-0.020	0.56%	0.172
41 Sense	18 983	1.3%	0.63%	-0.40	0.08%	0.000	0.21%	0.114	1.40%	-0.755
42 Murten	26 314	2.1%	0.88%	0.18	0.28%	-0.094	0.20%	0.101	1.78%	0.508
43 Gläne/Veveyse	16 894	2.4%	0.52%	-0.23	0.16%	-0.032	0.30%	0.030	0.93%	-0.478
44 Olten/Gösgen/Gäu	46 155	0.9%	2.01%	-0.33	0.56%	-0.045	0.56%	-0.226	3.72%	-0.533
45 Thal	6 551	1.5%	2.18%	-0.70	1.04%	0.000	0.82%	0.091	4.04%	-1.710
46 Solothurn	45 964	1.0%	1.76%	0.06	0.34%	0.072	0.18%	-0.381	3.54%	0.297
70 Aarau	113 030	1.4%	2.08%	0.02	0.71%	0.021	0.76%	-0.127	3.85%	0.161
Region Mittelland	994 478	1.1%	1.24%	-0.01	0.41%	0.003	0.36%	-0.080	1.98%	0.038

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Arbeitslose		Geschäftsflächenb. BGF
	2008	2001–2008	2008	2001–2008	2008	2001–2008	2013	2012–2013	2008
11 Bern	15 820	-5.1%	229 848	5.4%	188 822	4.5%	4 517	16.1%	17 055 367
12 Erlach/Seeland	3 087	-2.1%	22 339	3.1%	18 184	2.5%	559	27.9%	2 186 447
13 Biel/Seeland	4 659	-6.4%	48 858	1.9%	40 800	1.0%	1 815	17.6%	5 029 633
15 Oberaargau	4 781	-7.0%	37 219	4.6%	30 610	3.7%	980	21.4%	4 053 253
16 Burgdorf	4 480	-8.4%	34 235	2.9%	27 723	2.3%	858	4.5%	3 430 505
18 Aaretal	3 482	-4.8%	22 516	6.2%	17 621	5.0%	487	28.5%	1 935 251
19 Schwarzwasser	1 417	-9.6%	7 063	-3.4%	5 224	-4.9%	115	21.1%	461 410
20 Thun/Innertport	6 588	-4.9%	51 246	5.4%	41 071	4.6%	1 399	24.4%	4 317 201
24 Grenchen	1 721	-7.9%	17 456	10.0%	15 158	9.9%	713	30.6%	2 365 321
26 Luzern	10 431	-1.3%	115 650	6.4%	94 736	4.7%	2 853	3.7%	10 059 500
27 Sursee/Seetal	4 335	-2.0%	36 108	15.2%	29 508	14.3%	597	-1.5%	3 570 756
31 Innerschwyz	4 113	-1.7%	29 529	6.1%	24 295	4.5%	457	-0.2%	2 581 654
34 Sarneraatal	2 259	1.7%	16 464	15.5%	13 611	15.9%	157	3.3%	1 616 942
35 Nidwalden/Engelberg	3 144	-0.9%	21 478	0.7%	17 583	1.6%	240	-11.4%	1 993 329
39 La Sarine	4 896	2.7%	51 903	9.0%	42 431	7.2%	1 807	4.5%	4 447 322
40 La Gruyère	2 336	-1.8%	18 747	13.8%	15 710	12.9%	682	28.2%	1 799 448
41 Sense	2 236	-3.5%	13 435	4.1%	10 900	3.4%	316	29.5%	1 188 836
42 Murten	3 115	-2.6%	20 659	5.5%	16 928	3.3%	614	7.3%	2 066 889
43 Glâne/Veveyse	2 154	-4.7%	11 869	8.1%	9 925	7.8%	559	29.1%	1 097 328
44 Olten/Gösgen/Gäu	4 695	-2.6%	50 899	11.7%	42 915	11.0%	1 180	-0.6%	5 368 256
45 Thal	835	-2.8%	4 686	1.9%	3 852	0.9%	178	7.9%	490 260
46 Solothurn	4 820	-2.5%	44 475	1.7%	35 944	-1.2%	1 362	0.7%	4 258 788
70 Aarau	12 408	0.4%	120 763	10.1%	99 875	7.3%	3 544	3.7%	11 996 083
Region Mittelland	107 812	-3.1%	107 812	-3.1%	843 428	5.3%	25 989	10.5%	93 368 876

Quelle: BFS; ESTV; Fahrländer Partner & sotomo; Fahrländer Partner.

Tab. 8.3.7.2
Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	EFH	MWG	Büro	Verkauf
Aargau					
Aarau	636 000	1 378 000	1 940	241	308
Lenzburg	645 000	1 035 000	1 885	228	253
Oftringen	498 000	878 000	1 540	210	242
Reinach	471 000	764 000	1 565	196	238
Zofingen	585 000	1 084 000	1 715	138	182
Bern/Berne					
Bern-Breitenrain	962 000	1 676 000	2 115	215	358
Bern-Bümpliz	627 000	1 252 000	1 825	259	461
Bern-City	1 128 000	1 936 000	2 385	294	918
Bern-Mattenhof	831 000	1 953 000	2 165	240	254
Biel/Bienne	485 000	944 000	1 590	202	244
Burgdorf	523 000	908 000	1 660	184	221
Herzogenbuchsee	459 000	792 000	1 490	189	221
Ittigen	619 000	1 284 000	1 985	238	250
Köniz	665 000	1 214 000	1 740	208	251
Langenthal	484 000	809 000	1 610	208	240
Lyss	451 000	933 000	1 640	-	-
Münsingen	620 000	1 117 000	1 875	-	-
Muri bei Bern	880 000	1 704 000	1 625	252	276
Ostermundigen	658 000	1 253 000	1 810	218	250
Spiez	632 000	983 000	1 685	193	-
Steffisburg	623 000	1 061 000	1 940	230	-
Thun	632 000	1 170 000	1 925	232	266
Worb	540 000	1 059 000	1 875	218	242
Fribourg/Freiburg					
Bulle	543 000	929 000	1 765	-	-
Fribourg	539 000	1 072 000	1 710	204	307
Romont	463 000	736 000	1 535	-	-
Villars-sur-Glâne	618 000	1 001 000	1 710	204	-
Luzern					
Ebikon	656 000	1 180 000	1 935	225	250
Emmen	546 000	991 000	1 890	217	248
Horw	712 000	1 218 000	2 290	263	284
Kriens	658 000	1 198 000	2 025	210	253
Luzern-Allmend	800 000	1 521 000	2 335	289	308
Luzern-Hochwacht	809 000	1 799 000	2 390	320	525
Sursee	659 000	1 023 000	1 815	312	307
Nidwalden					
Stans	708 000	1 176 000	1 975	-	-
Obwalden					
Sarnen	777 000	1 245 000	1 635	242	284
Schwyz					
Arth	689 000	1 411 000	1 835	-	-
Schwyz	744 000	1 393 000	1 910	-	-
Solothurn					
Balsthal	429 000	664 000	1 510	-	-
Grenchen	470 000	734 000	1 590	-	-
Olten	503 000	985 000	1 640	243	336
Solothurn	541 000	867 000	1 615	199	280

Spezifikation: Spezifikation: EWG: 3.5-Zimmer, Neubau, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
EFH: Neubau, freistehend, Grundstück 500m2, Volumen 750m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
MWG: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Netto-Martkmiete in CHF / Mt.
Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Netto-Markt-miete in CHF / m² Jahr.
Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Netto-Martkmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Datenstand: 4. Quartal 2013.

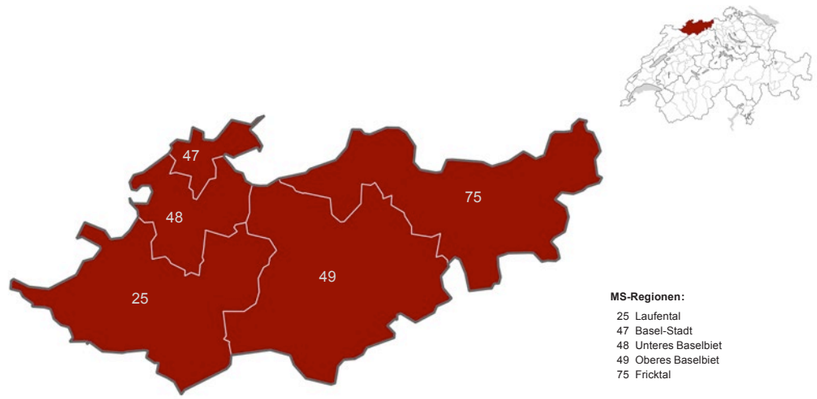
Tab. 8.3.7.3
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum			Eigentumsquote	
	2000	2025	%	2000	2025	%	2000	2025	%	2000	2025	%	2000	2025
11 Bern	288674	311225	7.8%	138200	171152	23.8%	107700	124404	15.5%	30500	46750	53.3%	22.1%	27.3%
12 Erlach/Seeland	48964	53833	9.9%	19400	25327	30.5%	10100	11059	9.5%	9300	14266	53.4%	47.9%	56.3%
13 Biel/Seeland	89695	100816	12.4%	40900	53661	31.2%	30100	34340	14.1%	10800	19320	78.9%	26.4%	36.0%
15 Oberaargau	76734	80923	5.5%	30400	38234	25.8%	15700	17817	13.5%	14700	20417	38.9%	48.4%	53.4%
16 Burgdorf	70599	76274	8.0%	28000	36091	28.9%	15700	16804	7.0%	12300	19287	56.8%	43.9%	53.4%
18 Aaretal	58403	63068	8.0%	21400	28452	33.0%	10500	13769	31.1%	10900	14681	34.7%	50.9%	51.6%
19 Schwarzwasser	16764	16962	1.2%	6200	7423	19.7%	3000	3279	9.3%	3200	4143	29.5%	51.6%	55.8%
20 Thun/Innertport	113732	126681	11.4%	48100	63688	32.4%	27500	36896	34.2%	20600	26790	30.0%	42.8%	42.1%
24 Grenchen	36059	37995	5.4%	14600	19038	30.4%	8300	9675	16.6%	6300	9362	48.6%	43.2%	49.2%
26 Luzern	194275	235802	21.4%	84400	121397	43.8%	64600	72064	11.6%	19800	49332	149.2%	23.5%	40.6%
27 Sursee/Seetal	63315	78519	24.0%	22600	32882	45.5%	12400	14006	13.0%	10200	18877	85.1%	45.1%	57.4%
31 Innerschwyz	61100	70228	14.9%	21900	31930	45.8%	12800	15048	17.6%	9100	16882	85.5%	41.6%	52.9%
34 Sarneraatal	29031	32126	10.7%	10500	14570	38.8%	5600	6404	14.4%	4900	8166	66.7%	46.7%	56.0%
35 Nidwalden/Engelberg	41383	47170	14.0%	15800	23004	45.6%	9800	10686	9.0%	6000	12319	105.3%	38.0%	53.5%
39 La Sarine	81248	114658	41.1%	33600	56204	67.3%	23500	30849	31.3%	10100	25356	151.0%	30.1%	45.1%
40 La Gruyère	37834	52550	38.9%	14500	23733	63.7%	8300	10883	31.1%	6200	12849	107.2%	42.8%	54.1%
41 Sense	38398	42660	11.1%	14000	19270	37.6%	6700	8846	32.0%	7300	10424	42.8%	52.1%	54.1%
42 Murten	46697	58181	24.6%	18100	26697	47.5%	9100	11210	23.2%	9000	15486	72.1%	49.7%	58.0%
43 Glâne/Veveyse	30096	41371	37.5%	11000	17651	60.5%	5700	8202	43.9%	5300	9450	78.3%	48.2%	53.5%
44 Olten/Gösgen/Gäu	87625	99263	13.3%	36100	47598	31.9%	19800	24843	25.5%	16300	22755	39.6%	45.2%	47.8%
45 Thal	14180	14123	-0.4%	5300	6135	15.8%	2300	2848	23.8%	3000	3286	9.5%	56.6%	53.6%
46 Solothurn	88116	98622	11.9%	37300	48505	30.0%	20700	24977	20.7%	16600	23530	41.7%	44.5%	48.5%
70 Aarau	210721	264354	25.5%	84200	127130	51.0%	43900	60207	37.1%	40300	66924	66.1%	47.9%	52.6%
Region Mittelland	1823643	2117405	16.1%	756500	1039772	37.4%	473800	569117	20.1%	282700	470652	66.5%	37.4%	45.3%

Quelle: BFS; Prospektivmodell Fahrländer Partner.

8.4 Region Basel

Abb. 8.4.1
Region Basel



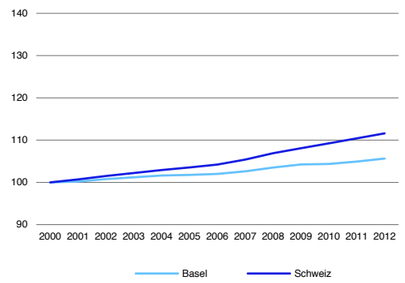
Quelle: Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.4.2
Demographische Eckwerte

	Region Basel		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2012)	574 442	0.7 % (2011)	8 039 060	1.1 % (2011)
Ausländer (2012)				
Anzahl	139 063	2.8 % (2011)	1 869 969	3.0 % (2011)
Anteil	24.2 %	0.49* (2011)	23.3 %	0.43* (2011)
Durchschnittliches Reineinkommen (2010)	82 429	6.8 % (2005)	78 421	8.3 % (2005)
Soziale Schichten (2011)				
Untere Schichten**	26.9 %	-2.37* (2000)	31.8 %	-2.25* (2000)
Mittlere Schichten**	37.7 %	-1.76* (2000)	39.6 %	-0.86* (2000)
Obere Schichten**	35.3 %	4.13* (2000)	28.7 %	3.12* (2000)

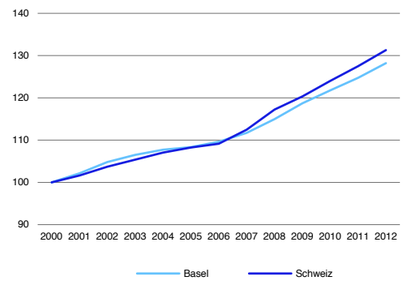
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.3
Bevölkerungsentwicklung



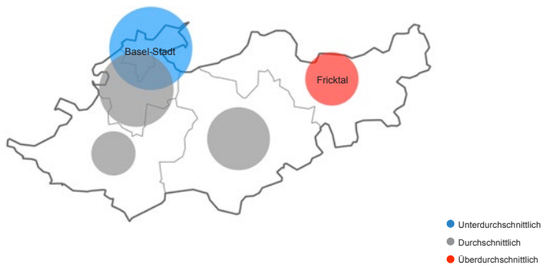
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2000 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



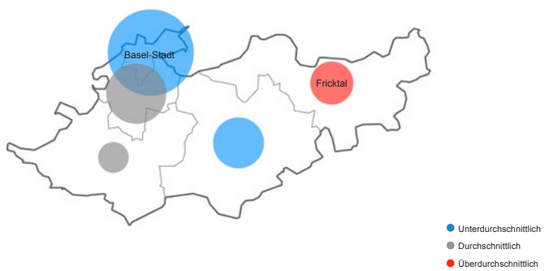
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2000 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.5
Bevölkerungsentwicklung (2009–2012)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2009–2012; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2009–2012)



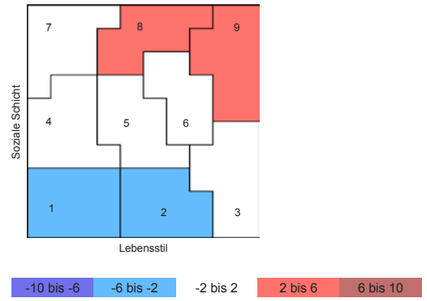
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2009–2012; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.4.7
Verteilung Nachfragersegmente (2011)

	Region Basel	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	10617	3.8%
2 Moderne Arbeiter	25737	9.3%
3 Improvisierte Alternative	37978	13.8%
4 Klassischer Mittelstand	25487	9.2%
5 Aufgeschlossene Mitte	49572	18.0%
6 Etablierte Alternative	29048	10.5%
7 Bürgerliche Oberschicht	21630	7.8%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	39794	14.4%
9 Urbane Avantgarde	36006	13.1%
Total	275869	100.0%

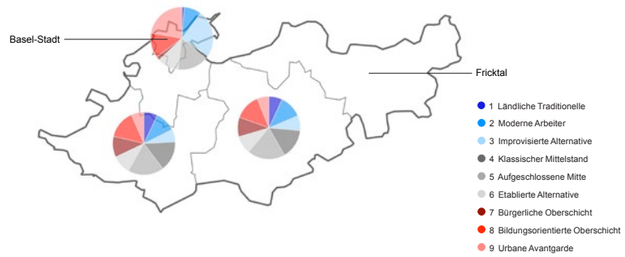
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.8
Nachfragersegmente – Differenz zur Schweiz (2011)



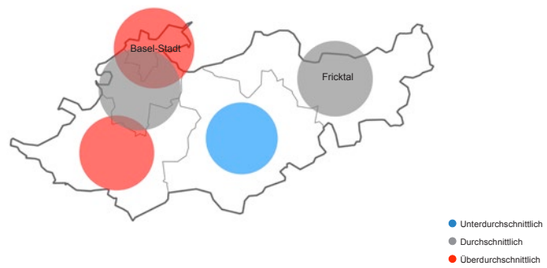
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten (PP).
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.9
Verteilung Nachfragersegmente (2011)



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.10
Entwicklung Anteil oberschichtige Haushalte (2000–2011)



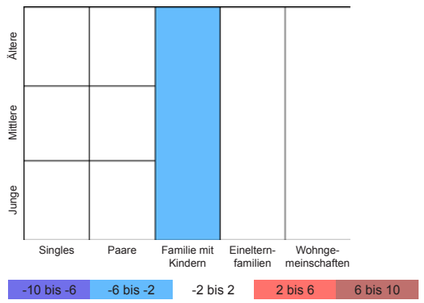
Anmerkung: Entwicklung des Anteils oberschichtige Haushalte im regionalen Vergleich 2000–2011; Kreisradius in Relation zum Anteil oberschichtige Haushalte 2011; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.4.11
Verteilung Lebensphasen (2011)

	Region Basel	
	Haushalte	Verteilung
Junger Single (bis 34 J.)	24 009	8.7 %
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	29 928	10.8 %
Älterer Single (55+ J.)	53 099	19.2 %
Junges Paar (bis 34 J.)	9 987	3.6 %
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	19 793	7.2 %
Älteres Paar (55+ J.)	51 056	18.5 %
Familie mit Kindern*	65 665	23.8 %
Einelternfamilie*	15 506	5.6 %
Wohngemeinschaft*	6 827	2.5 %
Total	275 869	100.0 %

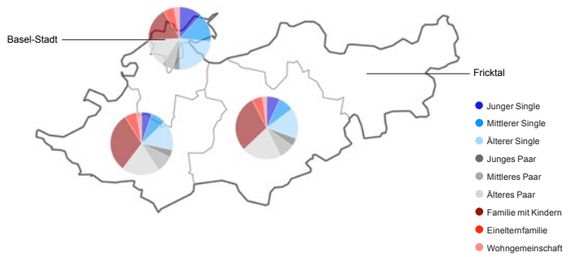
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.12
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2011)



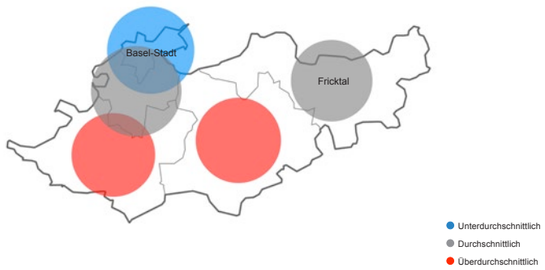
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten (PP).
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.13
Verteilung Lebensphasen (2011)



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.14
Entwicklung Anteil ältere Singles und ältere Paare (2000–2011)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils ältere Singles und ältere Paare im regionalen Vergleich 2000–2011; Kreisradius in Relation zum Anteil ältere Singles und ältere Paare.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

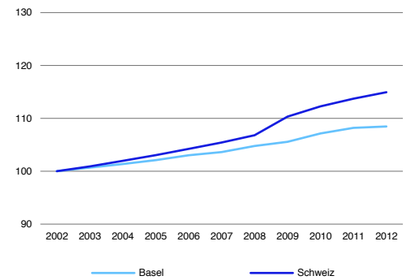
8.4.1 Eckwerte Wohnungsmarkt Region Basel

Tab. 8.4.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Basel		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2012)	293 157	0.2 % (2011)	4 174 986	1.3 % (2011)
Leerstandsquote (2013)	0.58 %	-0.08* (2012)	0.96 %	0.02* (2012)
Bauinvestitionen Wohnen (2012)	1 158	12.7 % (2011)	29 037	5.5 % (2011)

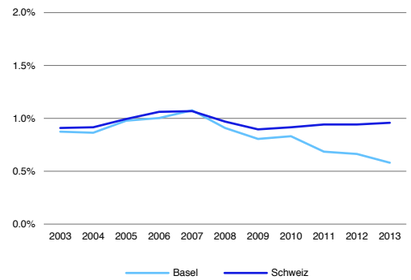
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



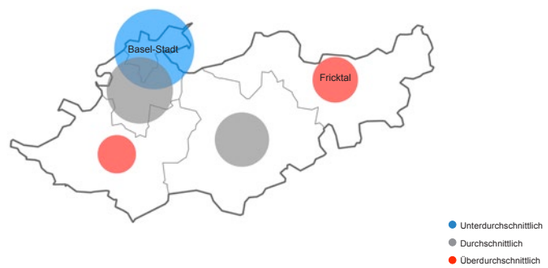
Anmerkung: Indexiert (Basis 2002 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



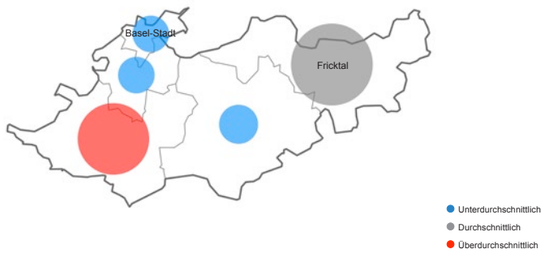
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.1.4
Entwicklung Wohnungsbestand (2011–2012)



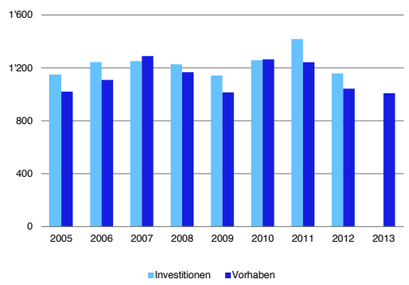
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2011–2012; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.1.5
Entwicklung Leerwohnungen (2012–2013)



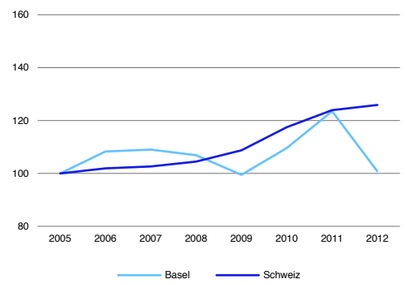
Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2012–2013; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2013.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.1.6
Bauinvestitionen und -vorhaben Wohnen



Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

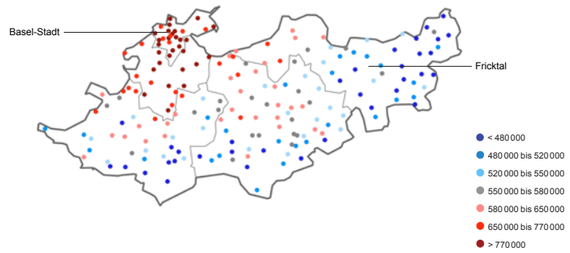
Abb. 8.4.1.7
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

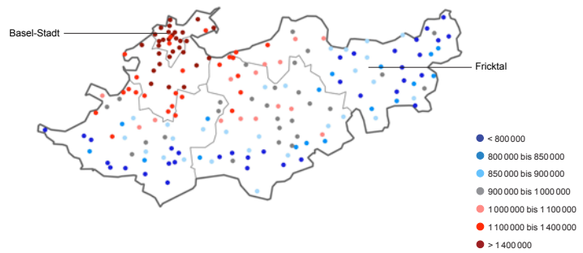
8.4.2 Wohneigentum Region Basel

Abb. 8.4.2.1
Durchschnittliche Eigentumswohnung: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2013)



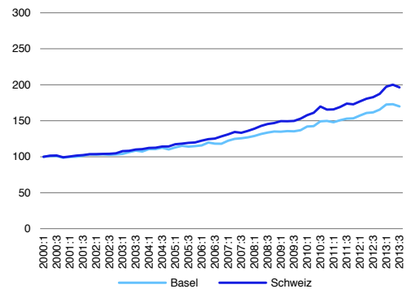
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.2.2
Durchschnittliches Einfamilienhaus: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2013)



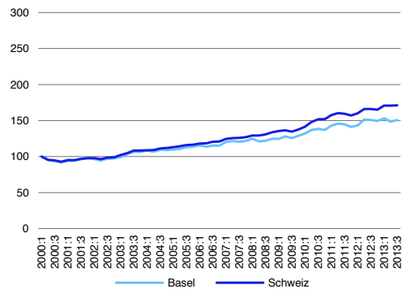
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 500m², Volumen 750m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



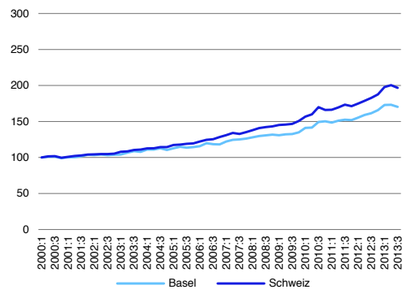
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



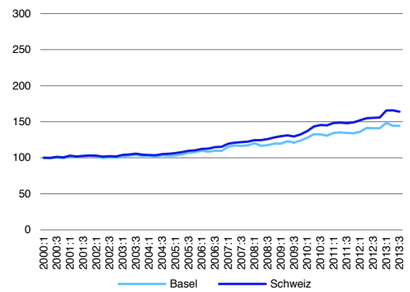
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



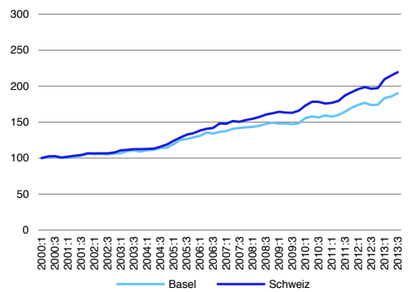
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



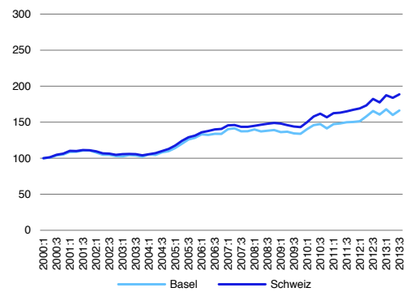
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



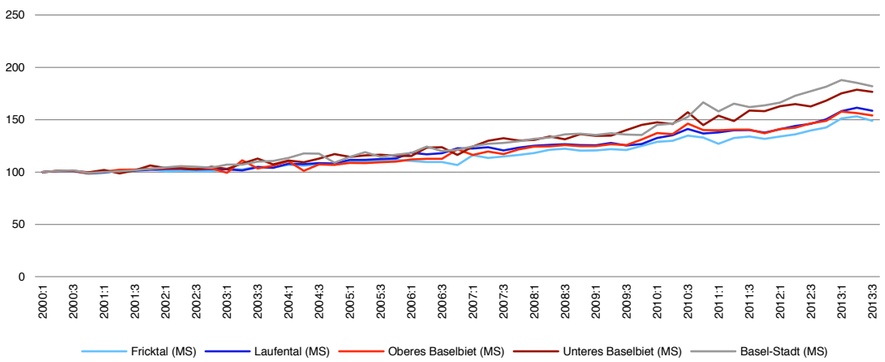
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



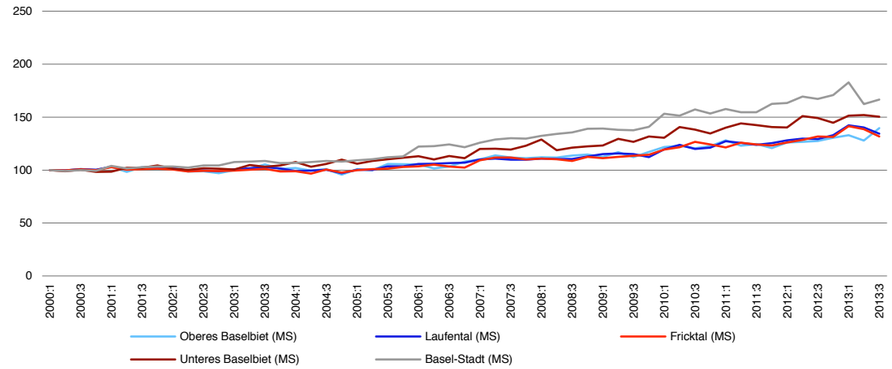
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



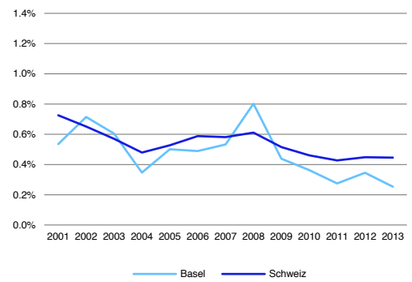
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



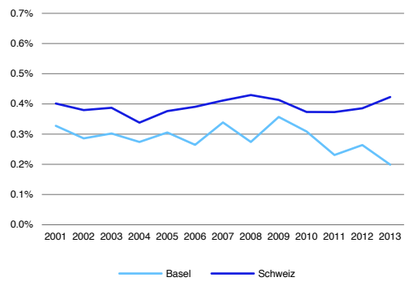
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.11
Entwicklung Leerstandsquote EWG



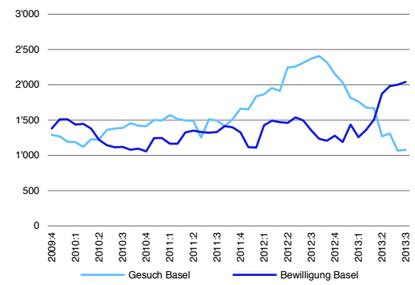
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.12
Entwicklung Leerstandsquote EFH



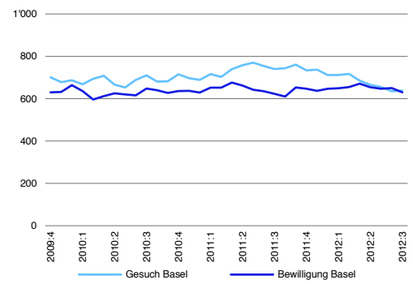
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.13
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



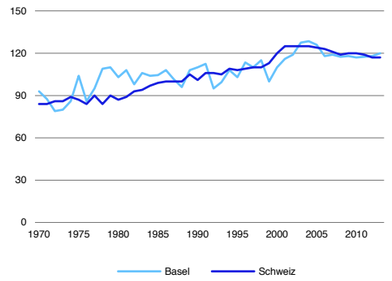
Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.4.2.14
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



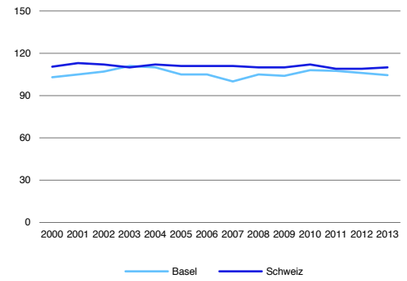
Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.4.2.15
Entwicklung Wohnfläche EWG nach Baujahr



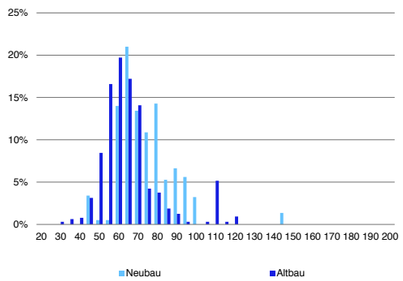
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.16
Entwicklung Wohnfläche EWG nach Transaktionsjahr



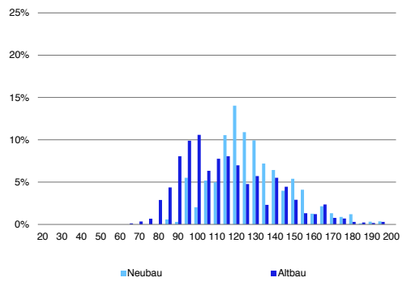
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² nach Transaktionsjahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.17
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



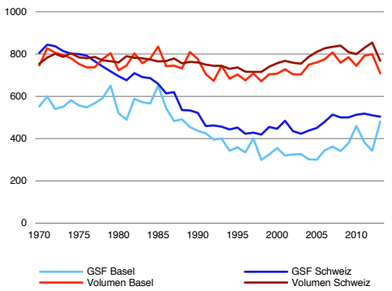
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m², Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.18
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



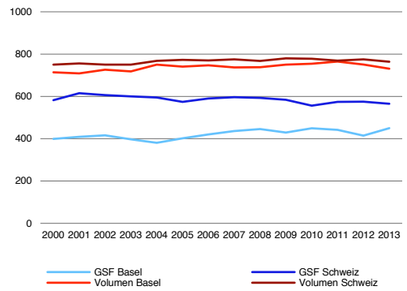
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m², Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.19
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



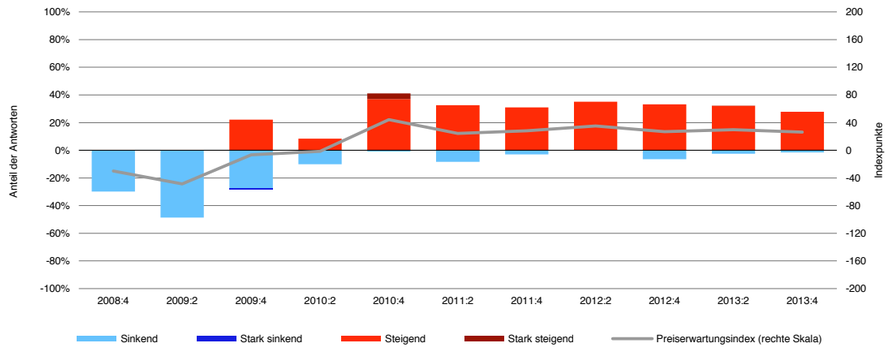
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.20
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Transaktionsjahr



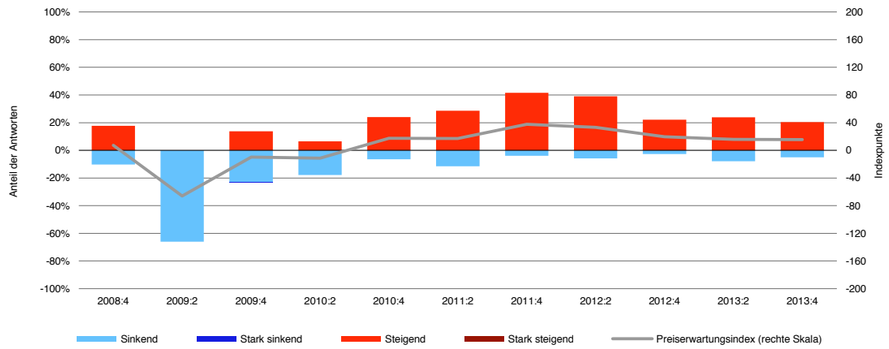
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ nach Transaktionsjahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.11
Preiserwartung Eigentumswohnungen (kommende 12 Monate)



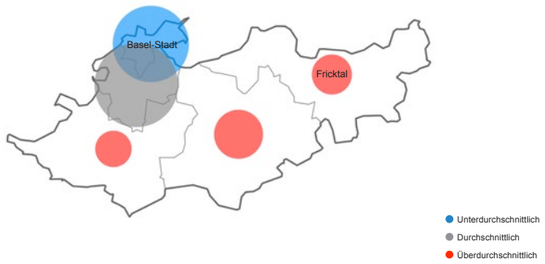
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.4.2.22
Preiserwartung Einfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



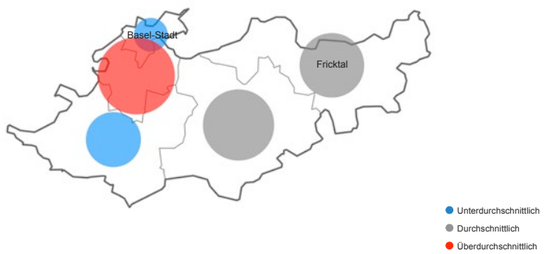
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.4.2.23
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum unteres Segment (2010–2025)



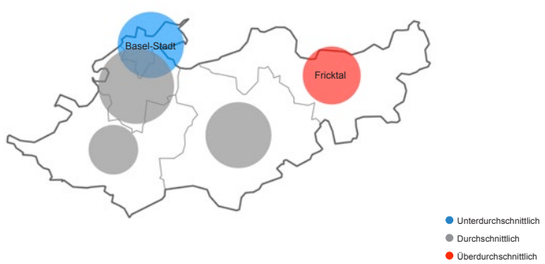
Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.2.24
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum mittleres Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

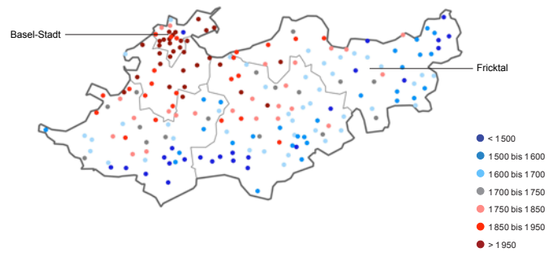
Abb. 8.4.2.25
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum gehobenes Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

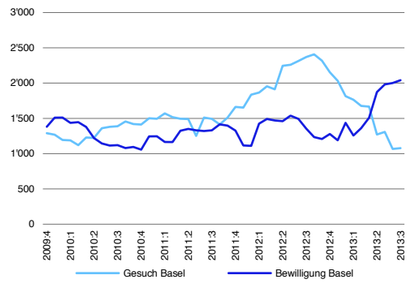
8.4.3 Mietwohnungen Region Basel

Abb. 8.4.3.1
3.5-Zimmer Mietwohnung: Nettomarktmiete in CHF / Monat (4. Quartal 2013)



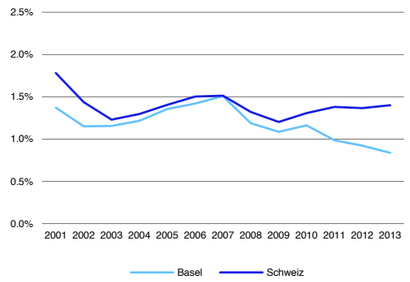
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11-15 Wohnungen, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Netto-Martkmiete in CHF / Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.3.2
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



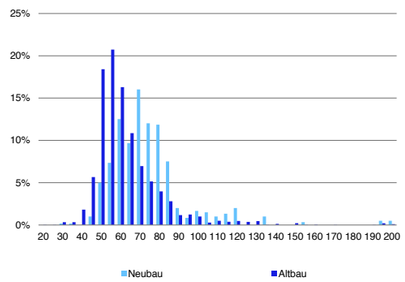
Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.4.3.3
Entwicklung Leerstandsquote MWG



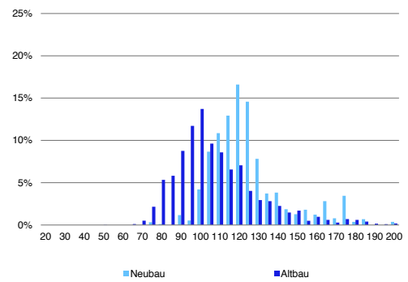
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.4
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



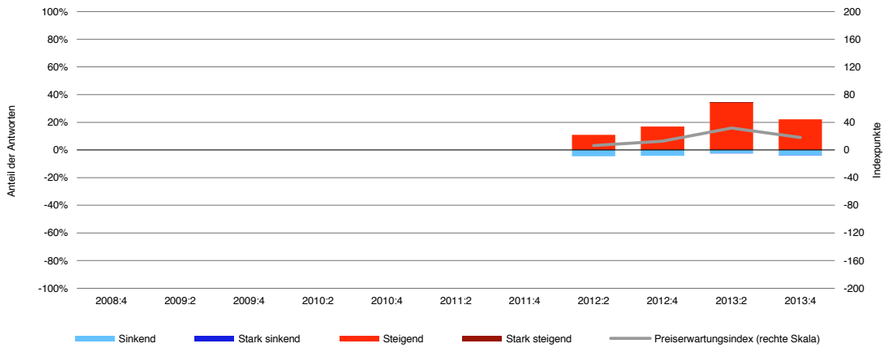
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m²,
Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.5
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



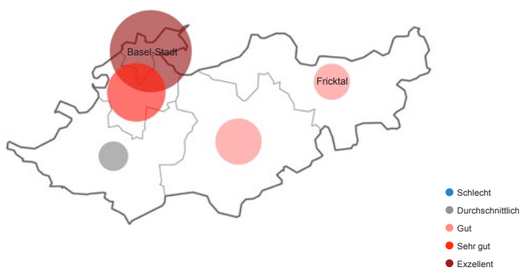
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m²,
Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.6
Preiserwartung Mietwohnungen (kommende 12 Monate)



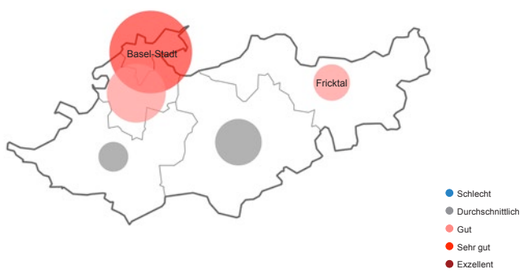
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.4.3.7
Aktuelles Makrolagerating MFH (4. Quartal 2013)



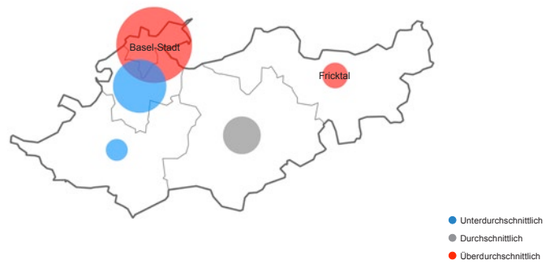
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.3.8
Prospektives Makrolagerating MFH (4. Quartal 2013)



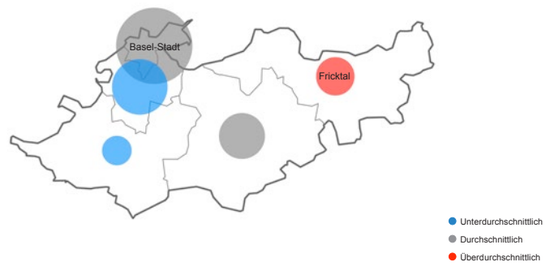
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.3.9
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen unteres Segment (2010–2025)



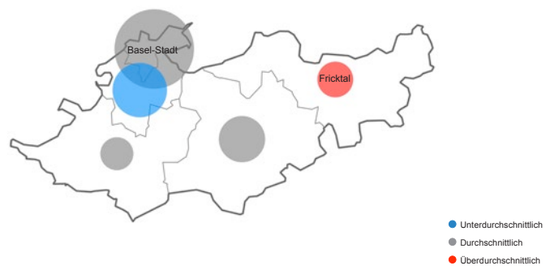
Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.3.10
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen mittleres Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.3.11
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen gehobenes Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

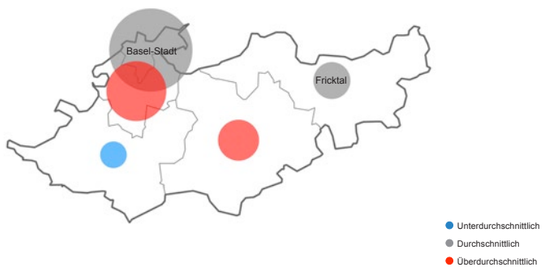
8.4.4 Geschäftsflächen Region Basel

Tab. 8.4.4.1
Eckwerte Geschäftsflächen

	Region Basel		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2008)	28 962	-2.4 % (2001)	451 651	-1.4 % (2001)
Vollzeitäquivalente (2008)	276 451	3.4 % (2001)	3 511 140	6.5 % (2001)
Arbeitslose (Oktober 2013)	8 402	-2.2 % (2012)	133 380	6.3 % (2012)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2008)	30 653 293		383 608 725	
Bauinvestitionen Geschäft (2012)	1 001	25.2 % (2011)	9 870	6.8 % (2011)

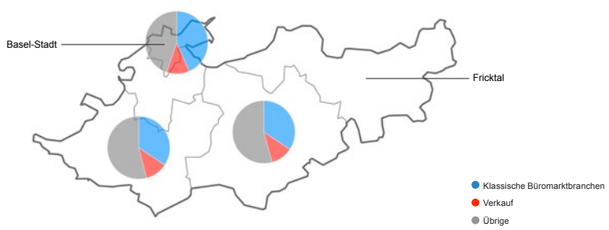
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern. Bauinvestitionen Geschäft in Mio. CHF.
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.4.2
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2001–2008)



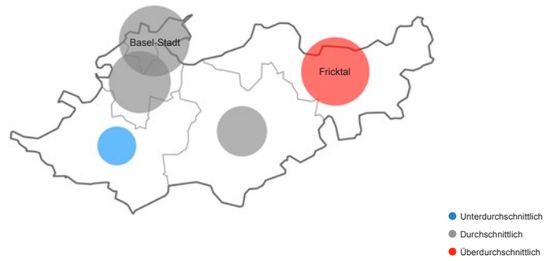
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2001-2008; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2008.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.4.3
Unternehmensgründungen (2001–2011)



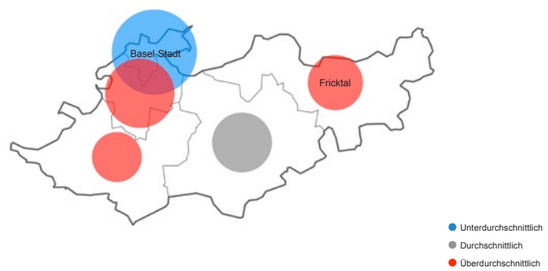
Anmerkung: Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.4.4
Anteil Vollzeitäquivalente in wertschöpfungsstarken Branchen (2001–2008)



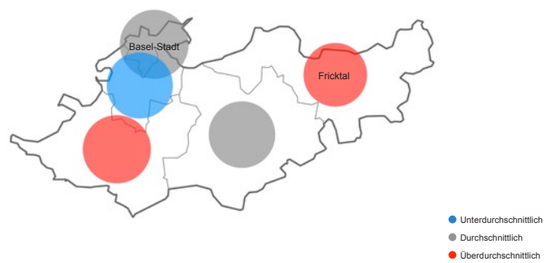
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquvalente in wertschöpfungsstarken Branchen im regionalen Vergleich 2001–2008; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente in wertschöpfungsstarken Branchen 2008.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.4.5
Anteil Vollzeitäquivalente in klassischen Büromarktbranchen (2001–2008)



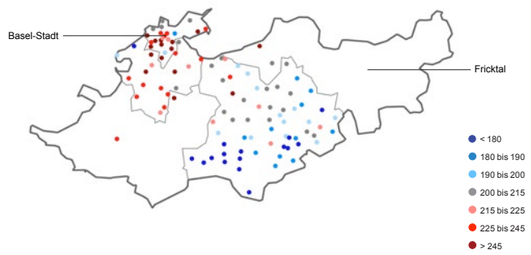
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquvalente in klassischen Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2001–2008; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente in klassischen Büromarktbranchen 2008; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.4.6
Anteil Vollzeitäquivalente im Detailhandel (2001–2008)



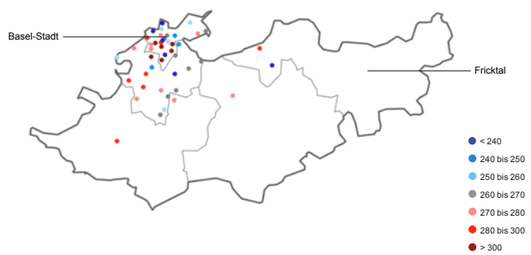
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquvalente im Detailhandel im regionalen Vergleich 2001–2008; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente im Detailhandel 2008.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.4.7
Büroflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2013)



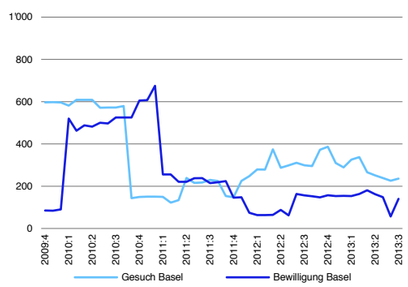
Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Netto-Marktmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.4.8
Verkaufsflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2013)



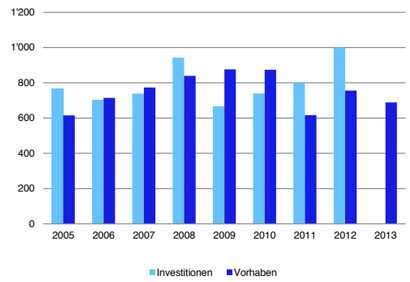
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Netto-Martkmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.4.9
Baugesuche und -bewilligungen Geschäftsflächen



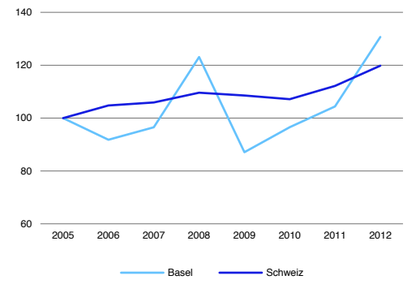
Anmerkung: Baukosten in Mio. CHF, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.4.4.10
Bauinvestitionen und -vorhaben Geschäftsflächen



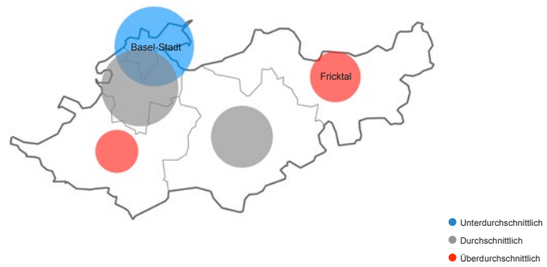
Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



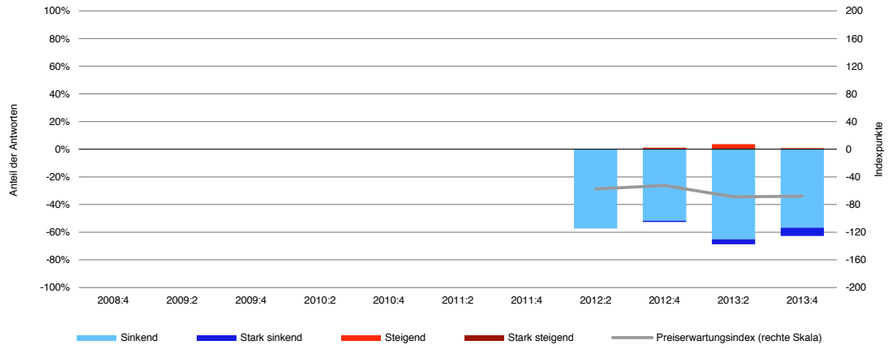
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.4.12
Entwicklung Detailhandelspotenzial (2000–2010)



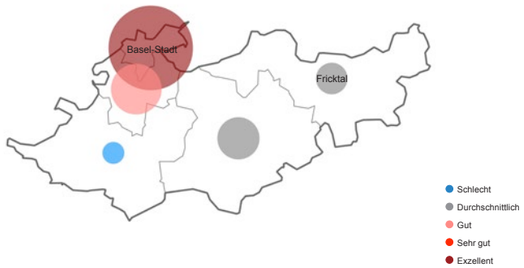
Anmerkung: Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2000–2010. Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2010.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.4.13
Preiserwartung Mieten von Büroflächen (kommende 12 Monate)



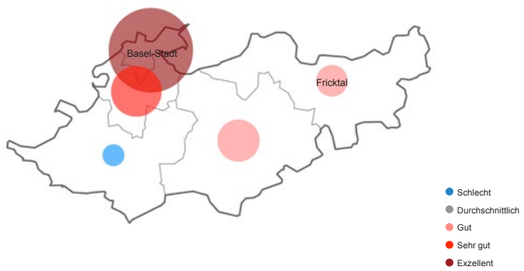
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.4.4.14
Aktuelles Makrolagerating Büro (4. Quartal 2013)



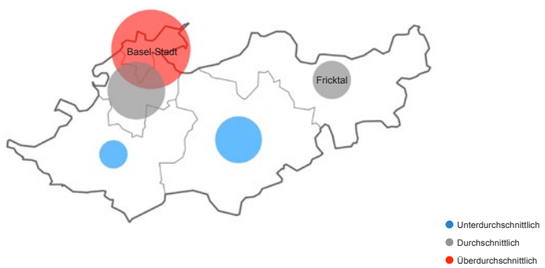
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.4.15
Prospektives Makrolagerating Büro (4. Quartal 2013)



Anmerkung: Langfristge Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

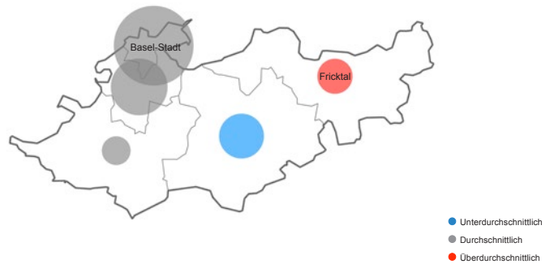
Abb. 8.4.4.16
Entwicklung der Nachfrage nach Geschäftsflächen (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Geschäftsflächen im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Geschäftsflächen 2010; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

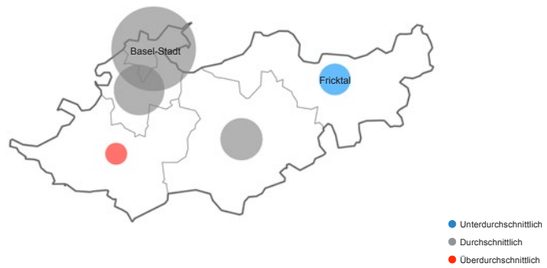
8.4.5 Renditeliegenschaften Region Basel

Abb. 8.4.5.1
Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser (2012–2016)



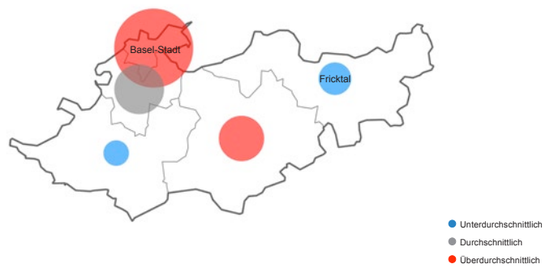
Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.5.2
Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2012–2016)



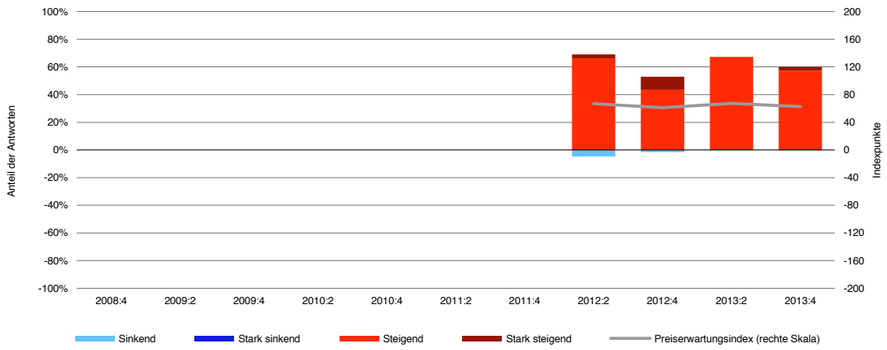
Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.5.3
Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2012–2016)



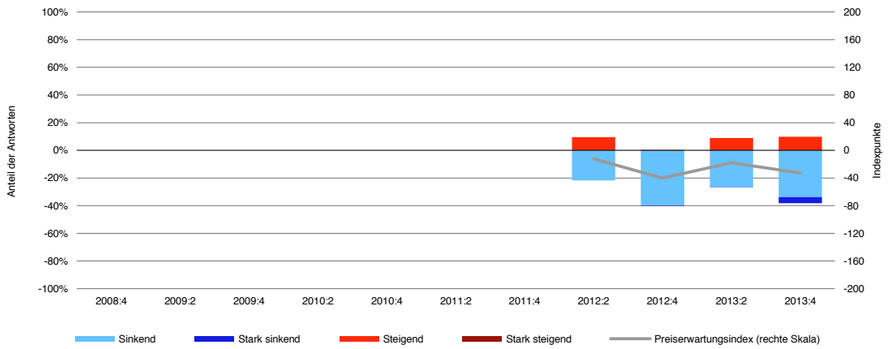
Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.5.4
Preiserwartung Mehrfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.4.5.5
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

8.4.6 Fazit Region Basel

- Die Preise für EFH und EWG sind in den Agglomerationsgemeinden der Stadt Basel in den vergangenen Jahren rasant gestiegen. Inzwischen hat sich der Preisanstieg abgeschwächt, was nicht zuletzt darauf zurückzuführen ist, dass sich nur noch wenige Haushalte ein Objekt in dieser Preisklasse leisten können.
- Während die Marktwerte von Wohneigentum im gehobenen Segment angesichts der hohen Preise und der Zurückhaltung der Banken bei der Finanzierung tendenziell rückläufig sind, stossen Objekte im unteren und mittleren Segment, insbesondere auch Altbauten, auf eine intakte Nachfrage.
- Obwohl in der Stadt Basel momentan viele Neubauprojekte vor der Fertigstellung stehen, ist vor dem Hintergrund der geringen Zahl an Leerständen mittelfristig nicht mit einer Überforderung des Mietwohnungsmarktes zu rechnen. Einzig bei Wohnungen im gehobenen Segment ist von gewissen Absorptionsproblemen auszugehen.
- Der Büroflächenmarkt in der Agglomeration Basel steht vor grösseren Umwälzungen. Im Vorfeld der Fertigstellung des Roche-Towers versuchen die Akteure, sich neu zu positionieren. Wie in der Stadt Zürich dürfte auch in Basel ein Kreislauf in Gang kommen, an dessen Ende ältere Flächen an peripheren Lagen stehen, welche – wenn überhaupt – nur noch zu deutlich geringeren Mietpreisen einen Abnehmer finden.
- Verkaufsflächen in der Region Basel stehen auf Grund der Nähe zum preisgünstigen Ausland weiterhin unter Druck.

8.4.6.1 Wohneigentum

Tab. 8.4.6.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2014–2015

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	↘	↘	↘

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

Tab. 8.4.6.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2014–2015

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	→
Gehobenes Segment	●	→	●	↘	→	↘

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

8.4.6.2 Mietwohungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.3.6.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2014–2015

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Altbau	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	↗
Neubau mittel	●	→	●	↘	●	→	●	↗	↗	→
Neubau gehoben	●	↘	●	↘	●	→	●	→	→	↘

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

8.4.6.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.3.6.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2014–2015

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Büroimmobilien	●	↗	●	↘	●	↘	●	→	→	↘
Verkaufsimmobilien	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

8.4.7 Eckwerte Region Basel

Tab. 8.4.7.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2012	2011–2012	2012	2011–2012	2012	2011–2012 (%p)	2010	2005–2010	Untere	Mittlere	Obere
25 Laufental	52 828	0.5 %	7 902	3.0 %	15.0 %	0.37	79 699	8.3 %	24 %	44 %	32 %
47 Basel-Stadt	187 425	0.6 %	62 928	2.0 %	33.6 %	0.47	79 923	7.3 %	35 %	28 %	37 %
48 Unteres Baselbiet	150 386	0.4 %	30 557	3.4 %	20.3 %	0.59	91 540	6.9 %	20 %	42 %	39 %
49 Oberes Baselbiet	107 094	0.4 %	21 960	2.1 %	20.5 %	0.33	78 075	4.9 %	26 %	44 %	30 %
75 Fricktal	76 709	1.7 %	15 716	5.3 %	20.5 %	0.71	77 813	7.3 %	21 %	46 %	33 %
Region Basel	574 442	0.7 %	139 063	2.8 %	24.2 %	0.49	82 429	6.8 %	27 %	38 %	35 %

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2012	2011–2012	2013	2012–2013 (%p)	2013	2012–2013 (%p)	2013	2012–2013 (%p)	2013	2012–2013 (%p)
25 Laufental	24 954	1.3 %	1.27 %	0.30	0.67 %	-0.049	0.65 %	0.090	2.49 %	0.961
47 Basel-Stadt	108 557	-1.0 %	0.33 %	-0.12	0.02 %	-0.012	0.00 %	-0.099	0.40 %	-0.143
48 Unteres Baselbiet	74 549	0.6 %	0.33 %	-0.10	0.03 %	-0.035	0.12 %	-0.093	0.58 %	-0.132
49 Oberes Baselbiet	50 030	1.0 %	0.38 %	-0.12	0.06 %	-0.011	0.15 %	-0.041	0.77 %	-0.234
75 Fricktal	35 067	1.5 %	1.67 %	-0.17	0.36 %	-0.248	0.70 %	-0.238	3.49 %	0.022
Region Basel	293 157	0.2 %	0.58 %	-0.08	0.20 %	-0.065	0.25 %	-0.092	0.84 %	-0.085

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Arbeitslose		Geschäftsflächenbedarf BGF
	2008	2001–2008	2008	2001–2008	2008	2001–2008	2013	2012–2013	2008
25 Laufental	2 561	-3.8%	16 589	-0.1%	13 665	-1.1%	546	14.3 %	1 726 784
47 Basel-Stadt	10 736	-3.2%	159 206	2.6%	134 400	1.9%	3 363	-0.8%	13 694 968
48 Unteres Baselbiet	7 163	-2.3%	81 134	7.2%	69 438	5.9%	1 963	0.9%	7 278 639
49 Oberes Baselbiet	4 777	-3.9%	39 760	5.9%	32 568	5.9%	1 580	-1.9%	4 773 858
75 Fricktal	3 725	2.7%	31 394	4.4%	26 380	3.6%	950	-6.1%	3 179 044
Region Basel	28 962	-2.4%	28 962	-2.4%	276 451	3.4%	8 402	-2.2%	30 653 293

Quelle: BFS; ESTV; Fahrländer Partner & sotomo; Fahrländer Partner.

Tab. 8.4.7.2
Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	EFH	MWG	Büro	Verkauf
Aargau					
Rheinfelden	653 000	1 160 000	1 935	260	288
Basel-Landschaft					
Allschwil	747 000	1 479 000	1 960	170	276
Arlesheim	846 000	1 470 000	2 075	208	264
Binningen	899 000	1 747 000	2 165	312	332
Birsfelden	785 000	1 427 000	2 065	215	242
Liestal	643 000	1 195 000	1 985	277	278
Münchenstein	803 000	1 330 000	2 065	252	152
Muttenz	878 000	1 402 000	2 025	222	263
Pratteln	658 000	1 190 000	2 035	207	-
Basel-Stadt					
Basel-City	1 011 000	1 837 000	2 050	292	294
Basel-St. Johann	717 000	1 884 000	1 810	201	237
Basel-Vorstädte	728 000	1 279 000	2 465	307	305
Basel-Wettstein	890 000	1 758 000	1 890	225	254
Riehen	873 000	1 779 000	2 210	205	256

Spezifikation: Spezifikation: EWG: 3.5-Zimmer, Neubau, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
EFH: Neubau, freistehend, Grundstück 500m2, Volumen 750m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
MWG: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Netto-Martkmiete in CHF / Mt.
Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Netto-Markt-miete in CHF / m² Jahr.
Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Netto-Martkmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Datenstand: 4. Quartal 2013.

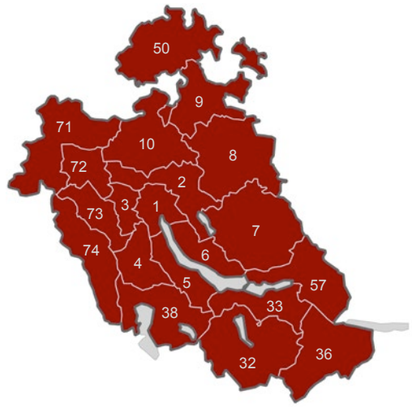
Tab. 8.4.7.3
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum			Eigentumsquote	
	2000	2025	%	2000	2025	%	2000	2025	%	2000	2025	%	2000	2025
25 Laufental	48 866	55 694	14.0 %	19 000	25 545	34.4 %	7 900	11 207	41.9 %	11 100	14 339	29.2 %	58.4 %	56.1 %
47 Basel-Stadt	187 667	191 952	2.3 %	94 200	107 015	13.6 %	82 400	89 531	8.7 %	11 800	17 484	48.2 %	12.5 %	16.3 %
48 Unteres Baselbiet	141 769	155 467	9.7 %	69 300	79 919	15.3 %	46 900	44 236	-5.7 %	22 400	35 683	59.3 %	32.3 %	44.6 %
49 Oberes Baselbiet	100 866	112 201	11.2 %	33 100	52 751	59.4 %	13 800	27 966	102.6 %	19 300	24 789	28.4 %	58.3 %	47.0 %
75 Fricktal	64 603	81 863	26.7 %	25 500	38 205	49.8 %	12 500	17 927	43.4 %	13 000	20 275	56.0 %	51.0 %	53.1 %
Region Basel	543 771	597 178	9.8 %	241 100	303 435	25.9 %	163 500	190 867	16.7 %	77 600	112 570	45.1 %	32.2 %	37.1 %

Quelle: BFS; Prospektivmodell Fahrländer Partner.

8.5 Region Zürich

Abb. 8.5.1
Region Zürich



MS-Regionen:

1 Zürich
2 Glattal-Furttal
3 Limmattal
4 Knonaueramt
5 Zimmerberg
6 Pfannenstiel
7 Zürcher Oberland
8 Winterthur
9 Weinland
10 Zürcher Unterland
32 Einsiedeln
33 March
50 Schaffhausen
57 Linthgebiet
71 Brugg/Zurzach
73 Mutschellen
74 Freiamt

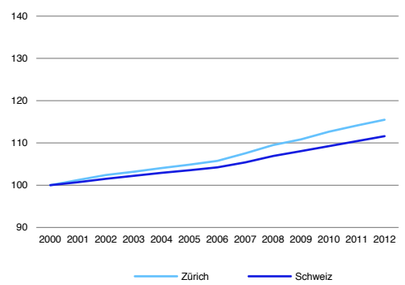
Quelle: Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.5.2
Demographische Eckwerte

	Region Zürich		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2012)	2 105 469	1.2 % (2011)	8 039 060	1.1 % (2011)
Ausländer (2012)				
Anzahl	512 421	2.9 % (2011)	1 869 969	3.0 % (2011)
Anteil	24.3 %	0.41* (2011)	23.3 %	0.43* (2011)
Durchschnittliches Reineinkommen (2010)	86 612	9.1 % (2005)	78 421	8.3 % (2005)
Soziale Schichten (2011)				
Untere Schichten**	26.4 %	-1.83* (2000)	31.8 %	-2.25* (2000)
Mittlere Schichten**	38.1 %	-1.84* (2000)	39.6 %	-0.86* (2000)
Obere Schichten**	35.5 %	3.68* (2000)	28.7 %	3.12* (2000)

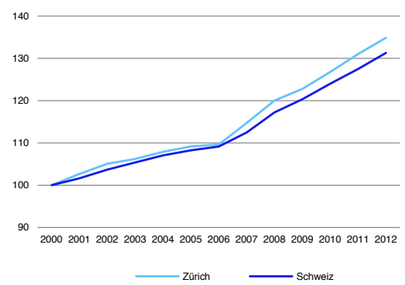
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.3
Bevölkerungsentwicklung



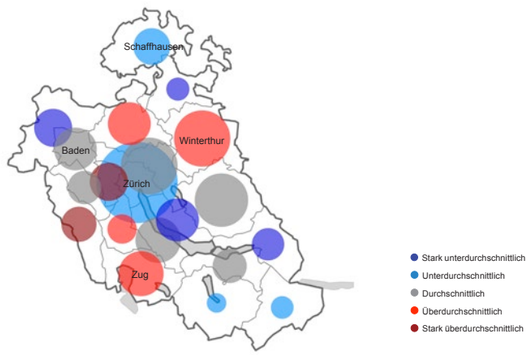
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2000 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



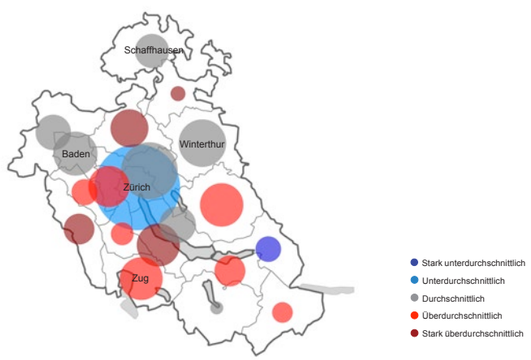
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2000 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.5
Bevölkerungsentwicklung (2009–2012)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2009–2012; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2009–2012)



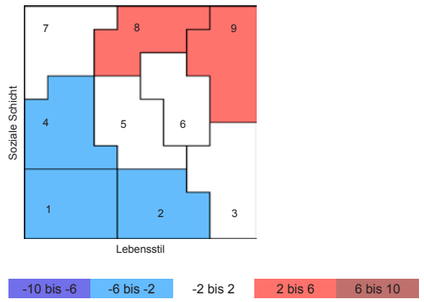
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2009–2012; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.5.7
Verteilung Nachfragersegmente (2011)

	Region Zürich	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	35 889	3.7 %
2 Moderne Arbeiter	96 594	10.0 %
3 Improvisierte Alternative	121 941	12.7 %
4 Klassischer Mittelstand	78 172	8.1 %
5 Aufgeschlossene Mitte	180 274	18.7 %
6 Etablierte Alternative	108 247	11.2 %
7 Bürgerliche Oberschicht	69 605	7.2 %
8 Bildungsorientierte Oberschicht	145 678	15.1 %
9 Urbane Avantgarde	126 491	13.1 %
Total	962 891	100.0 %

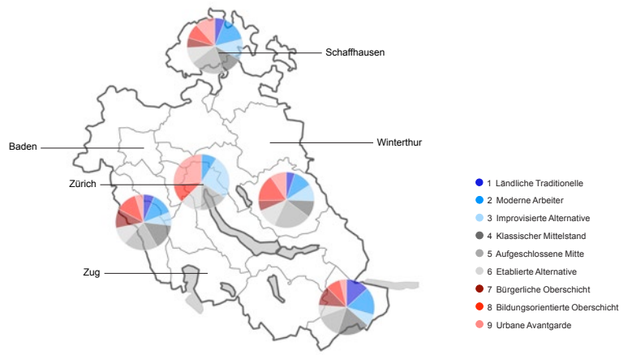
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.8
Nachfragersegmente – Differenz zur Schweiz (2011)



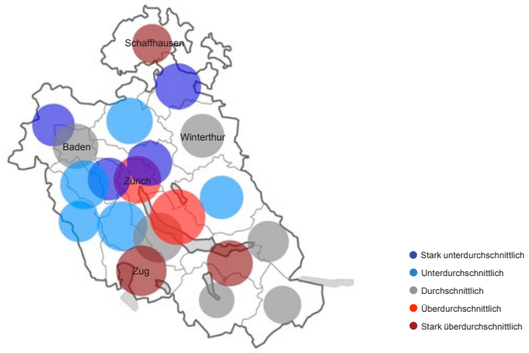
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten (PP).
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.9
Verteilung Nachfragersegmente (2011)



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.10
Entwicklung Anteil oberschichtige Haushalte (2000–2011)



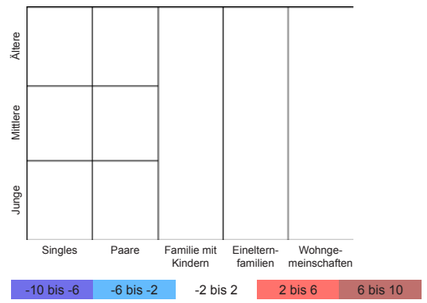
Anmerkung: Entwicklung des Anteils oberschichtige Haushalte im regionalen Vergleich 2000–2011; Kreisradius in Relation zum Anteil oberschichtige Haushalte 2011; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.5.11
Verteilung Lebensphasen (2011)

	Region Zürich	
	Haushalte	Verteilung
Junger Single (bis 34 J.)	93 768	9.7 %
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	109 649	11.4 %
Älterer Single (55+ J.)	156 095	16.2 %
Junges Paar (bis 34 J.)	43 296	4.5 %
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	70 952	7.4 %
Älteres Paar (55+ J.)	158 822	16.5 %
Familie mit Kindern*	247 086	25.7 %
Einelternfamilie*	51 312	5.3 %
Wohngemeinschaft*	31 911	3.3 %
Total	962 891	100.0 %

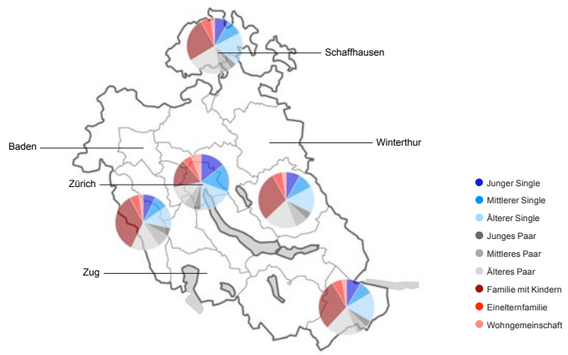
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.12
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2011)



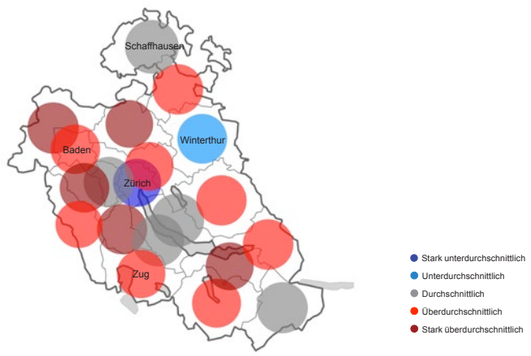
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten (PP).
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.13
Verteilung Lebensphasen (2011)



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.14
Entwicklung Anteil ältere Singles und ältere Paare (2000–2011)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils ältere Singles und ältere Paare im regionalen Vergleich 2000–2011; Kreisradius in Relation zum Anteil ältere Singles und ältere Paare.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

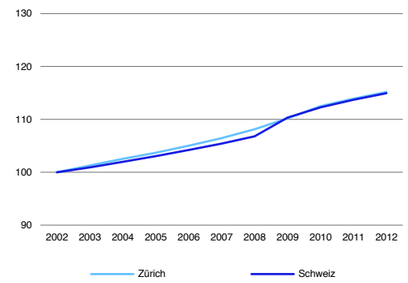
8.5.1 Eckwerte Wohnungsmarkt Region Zürich

Tab. 8.5.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Zürich		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2012)	1 021 299	1.1 % (2011)	4 174 986	1.3 % (2011)
Leerstandsquote (2013)	0.76 %	0.04* (2012)	0.96 %	0.02* (2012)
Bauinvestitionen Wohnen (2012)	8 541	6.1 % (2011)	29 037	5.5 % (2011)

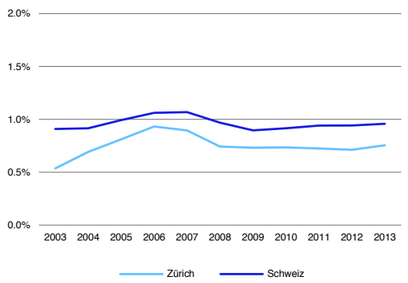
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



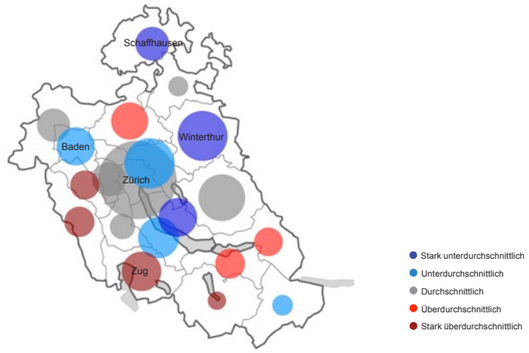
Anmerkung: Indexiert (Basis 2002 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



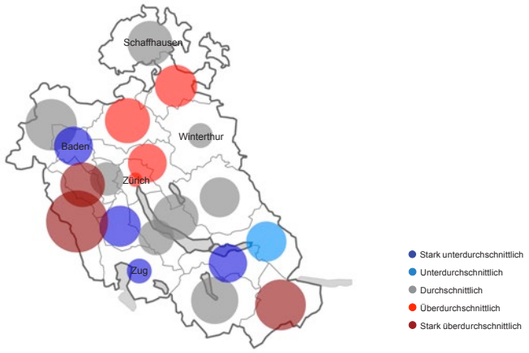
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.1.4
Entwicklung Wohnungsbestand (2011–2012)



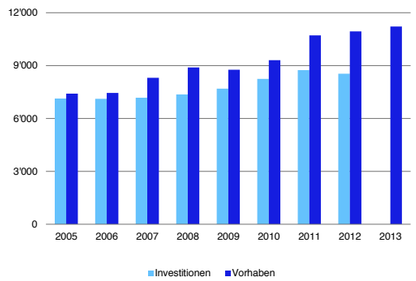
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2011–2012; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.1.5
Entwicklung Leerwohnungen (2012–2013)



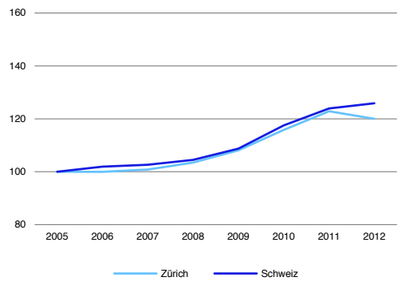
Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2012–2013; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2013.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.1.6
Bauinvestitionen und -vorhaben Wohnen



Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

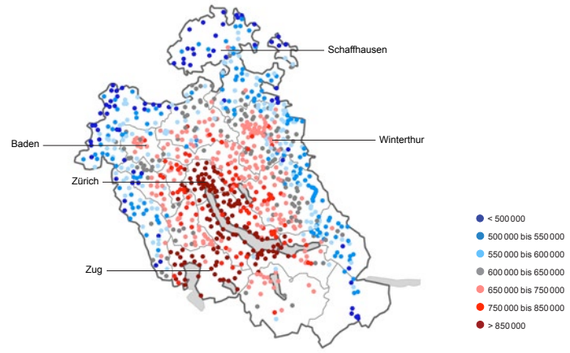
Abb. 8.5.1.7
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

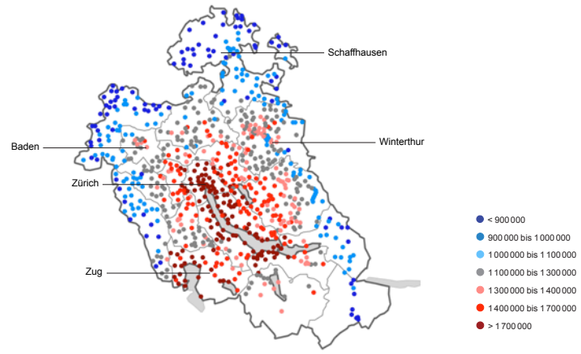
8.5.2 Wohneigentum Region Zürich

Abb. 8.5.2.1
Durchschnittliche Eigentumswohnung: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2013)



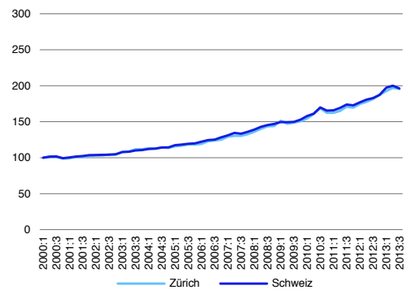
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.2.2
Durchschnittliches Einfamilienhaus: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2013)



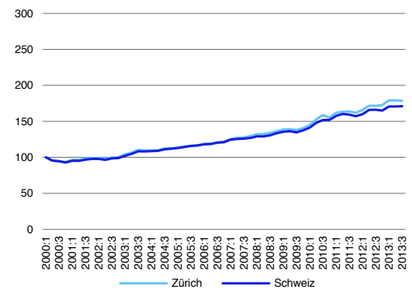
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 500m², Volumen 750m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



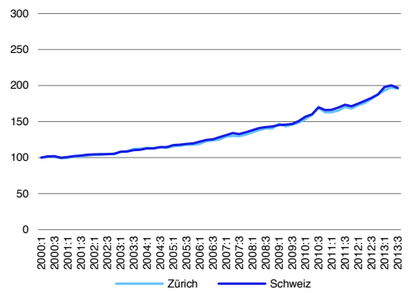
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



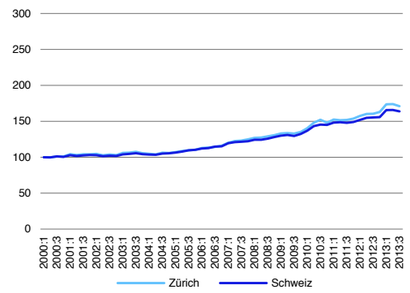
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



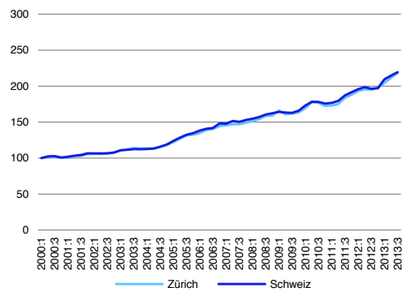
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



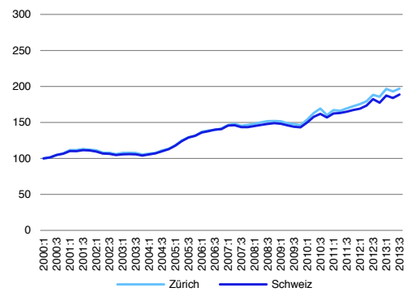
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



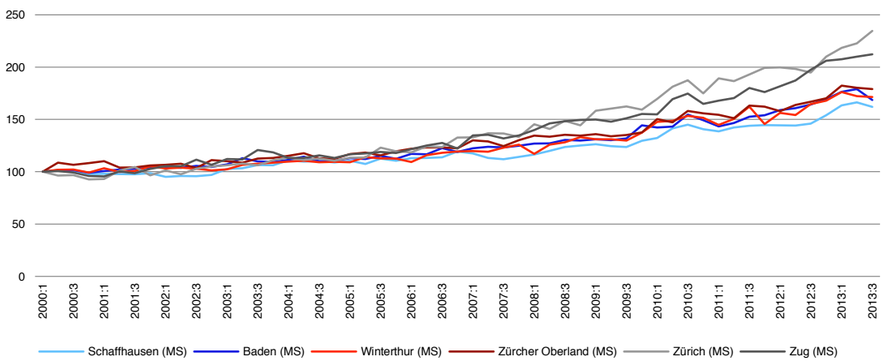
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



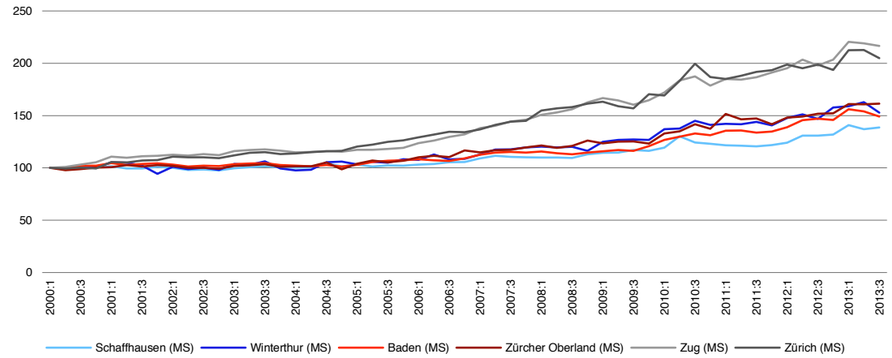
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



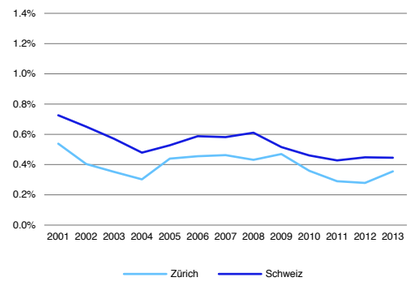
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



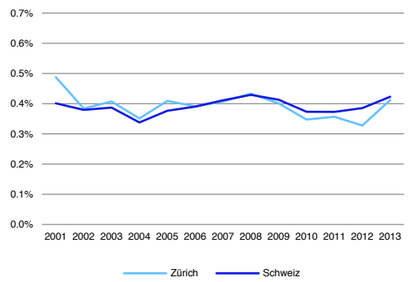
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.11
Entwicklung Leerstandsquote EWG



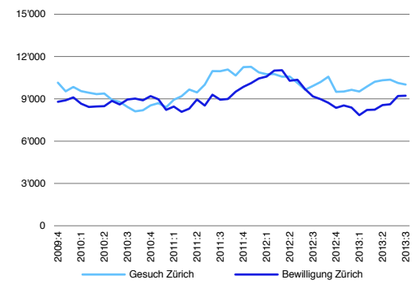
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.12
Entwicklung Leerstandsquote EFH



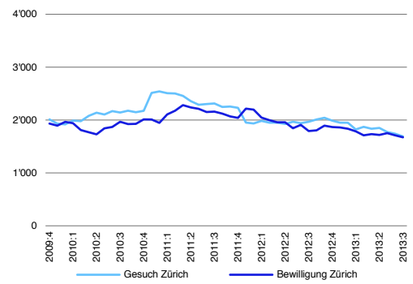
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.13
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



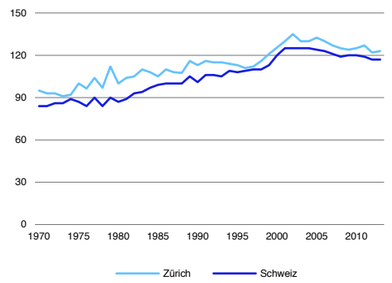
Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.5.2.14
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



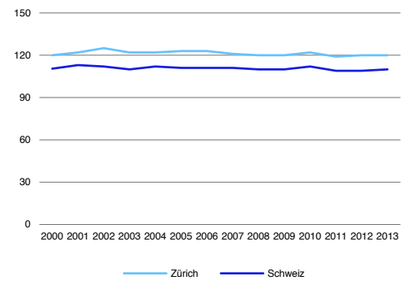
Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.5.2.15
Entwicklung Wohnfläche EWG nach Baujahr



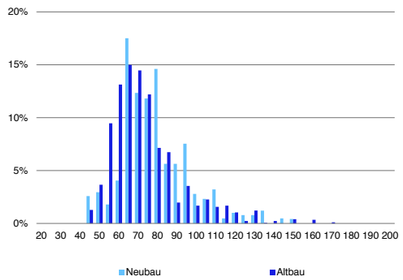
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.16
Entwicklung Wohnfläche EWG nach Transaktionsjahr



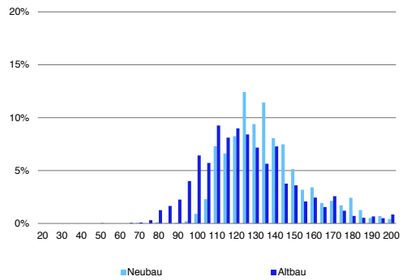
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² nach Transaktionsjahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.17
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



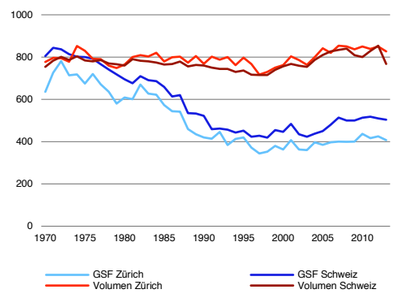
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m², Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.18
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



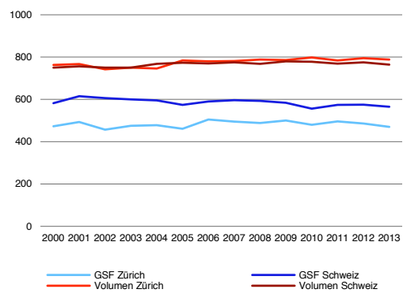
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m², Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.19
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



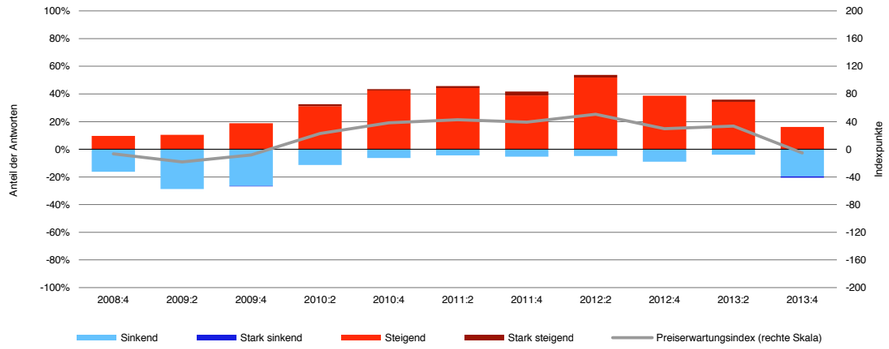
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.20
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Transaktionsjahr



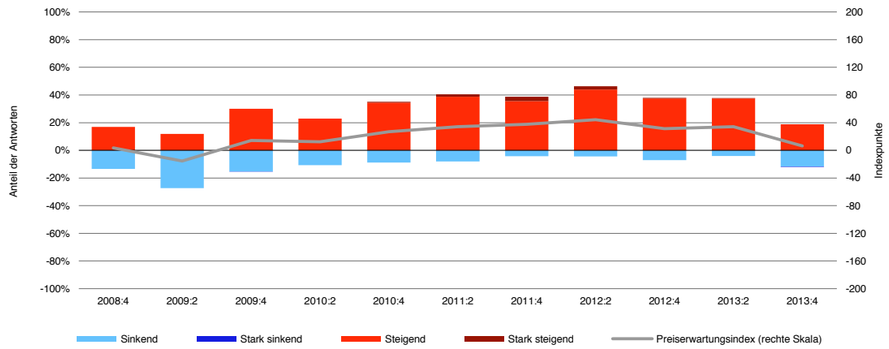
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ nach Transaktionsjahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.21
Preiserwartung Eigentumswohnungen (kommende 12 Monate)



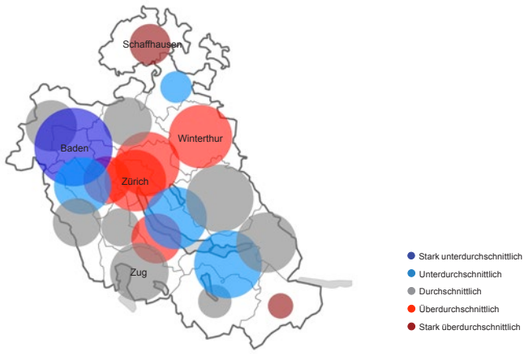
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.5.2.22
Preiserwartung Einfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



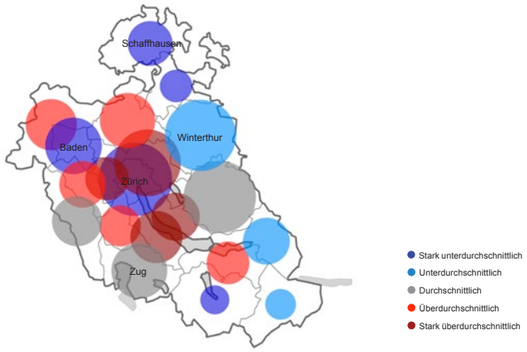
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.5.2.23
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum unteres Segment (2010–2025)



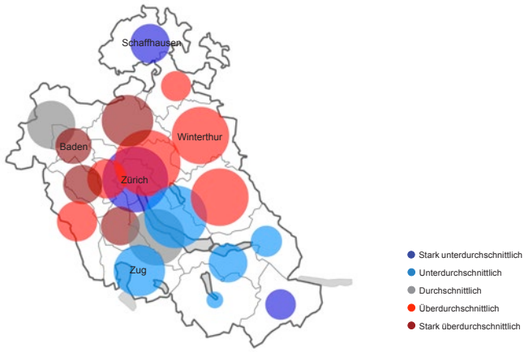
Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.2.24
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum mittleres Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

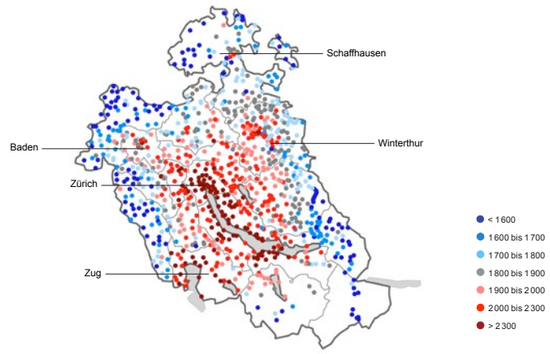
Abb. 8.5.2.25
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum gehobenes Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

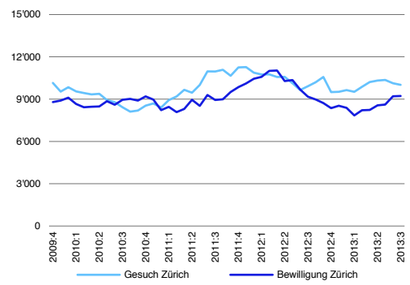
8.5.3 Mietwohnungen Region Zürich

Abb. 8.5.3.1
3.5-Zimmer Mietwohnung: Nettomarktmiete in CHF / Monat (4. Quartal 2013)



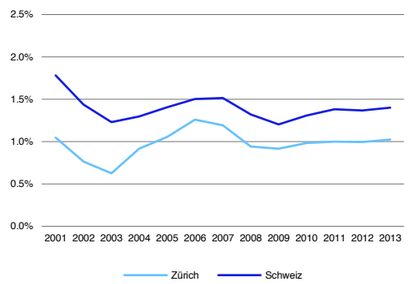
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11-15 Wohnungen, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Netto-Martkmiete in CHF / Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.3.2
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



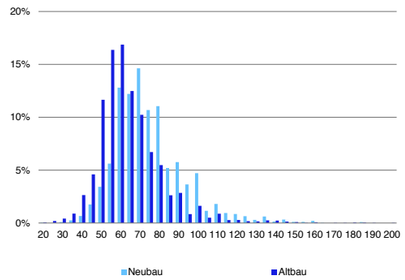
Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.5.3.3
Entwicklung Leerstandsquote MWG



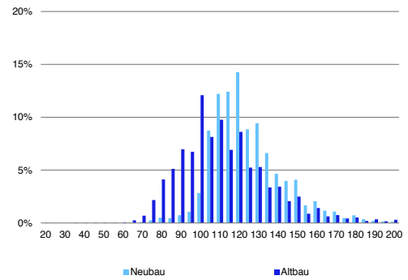
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.4
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



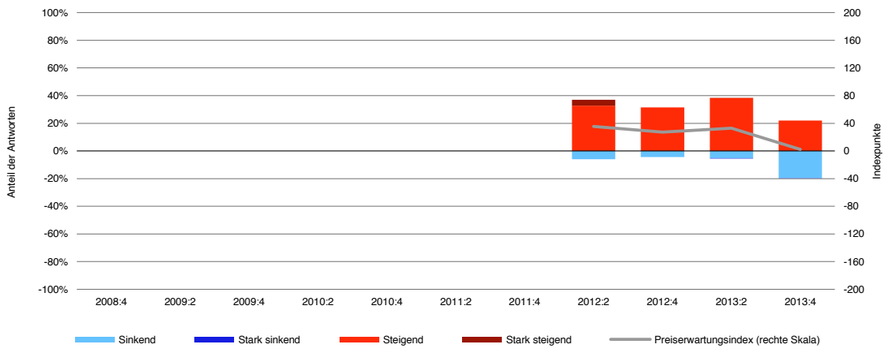
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m²,
Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.5
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



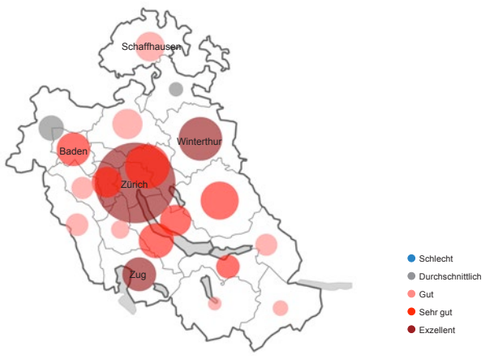
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m²,
Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.6
Preiserwartung Mietwohnungen (kommende 12 Monate)



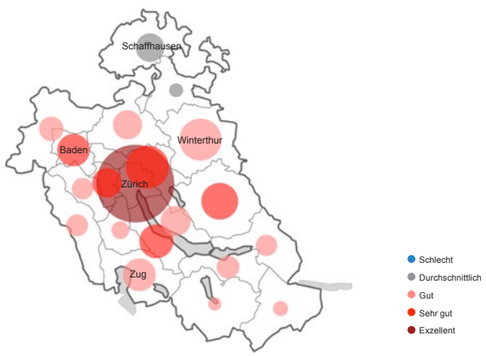
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.5.3.7
Aktuelles Makrolagerating MFH (4. Quartal 2013)



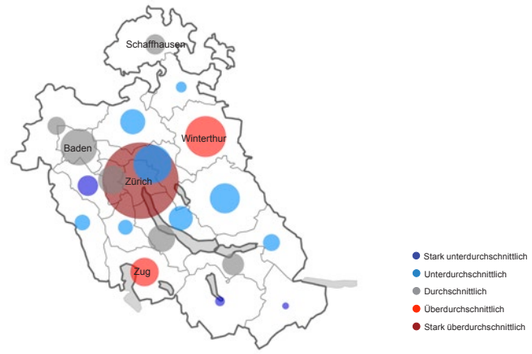
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.3.8
Prospektives Makrolagerating MFH (4. Quartal 2013)



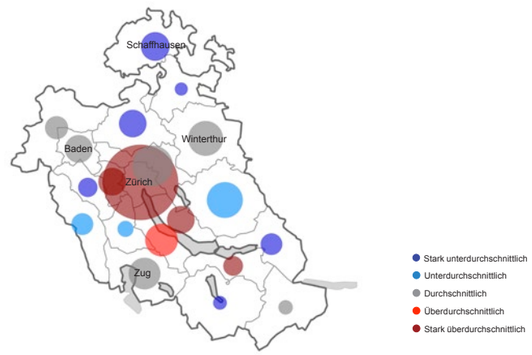
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.3.9
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen unteres Segment (2010–2025)



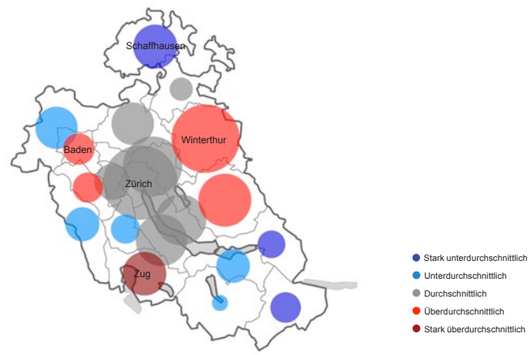
Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.3.10
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen mittleres Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.3.11
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen gehobenes Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

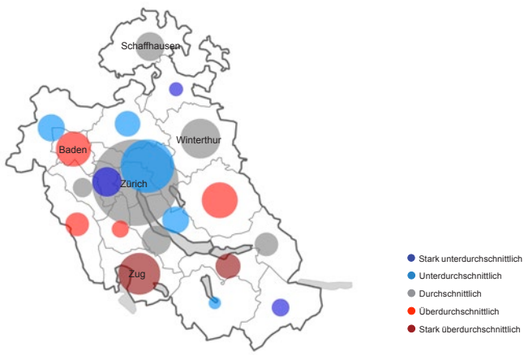
8.5.4 Geschäftsflächen Region Zürich

Tab. 8.5.4.1
Eckwerte Geschäftsflächen

	Region Zürich		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2008)	117 099	0.9 % (2001)	451 651	-1.4 % (2001)
Vollzeitäquivalente (2008)	965 354	6.6 % (2001)	3 511 140	6.5 % (2001)
Arbeitslose (Oktober 2013)	34 712	6.5 % (2012)	133 380	6.3 % (2012)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2008)	103 352 061		383 608 725	
Bauinvestitionen Geschäft (2012)	2 554	-3.7 % (2011)	9 870	6.8 % (2011)

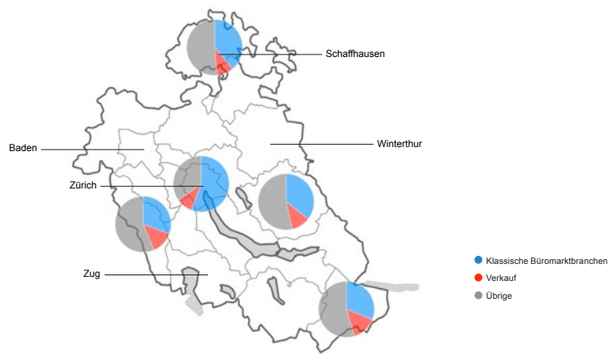
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern. Bauinvestitionen Geschäft in Mio. CHF.
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.4.2
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2001–2008)



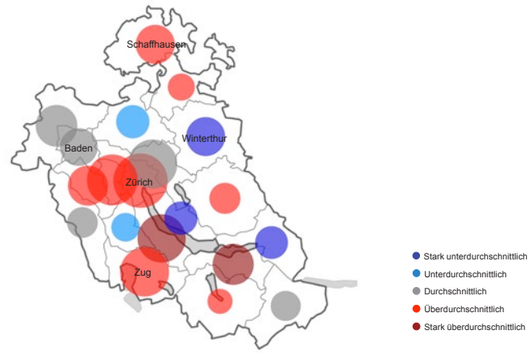
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2001-2008; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2008.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.4.3
Unternehmensgründungen (2001–2011)



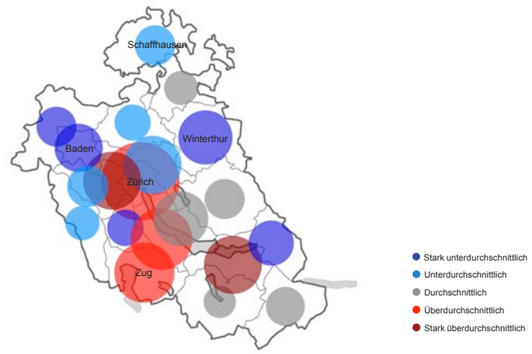
Anmerkung: Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.4.4
Anteil Vollzeitäquivalente in wertschöpfungsstarken Branchen (2001–2008)



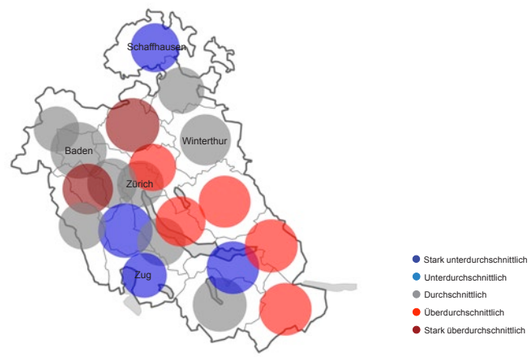
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquvalente in wertschöpfungsstarken Branchen im regionalen Vergleich 2001–2008; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente in wertschöpfungsstarken Branchen 2008.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.4.5
Anteil Vollzeitäquivalente in klassischen Büromarktbranchen (2001–2008)



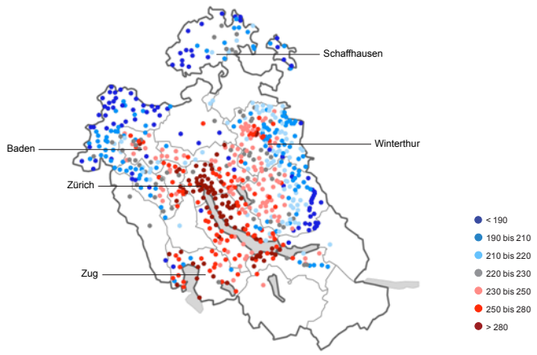
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquvalente in klassischen Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2001–2008; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente in klassischen Büromarktbranchen 2008; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.4.6
Anteil Vollzeitäquivalente im Detailhandel (2001–2008)



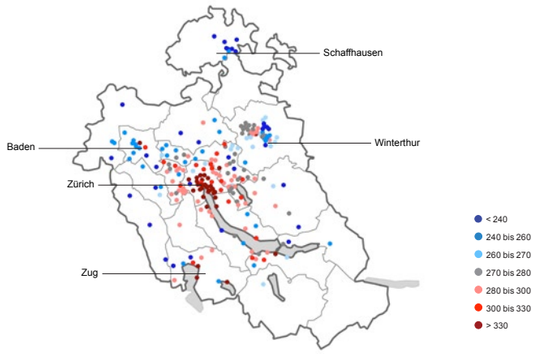
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquvalente im Detailhandel im regionalen Vergleich 2001–2008; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente im Detailhandel 2008.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.4.7
Büroflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2013)



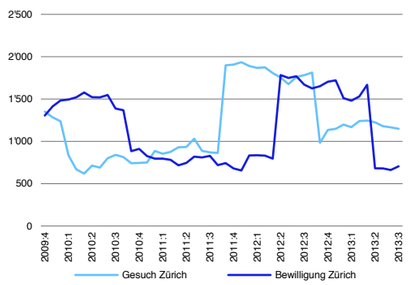
Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Netto-Marktmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.4.8
Verkaufsflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2013)



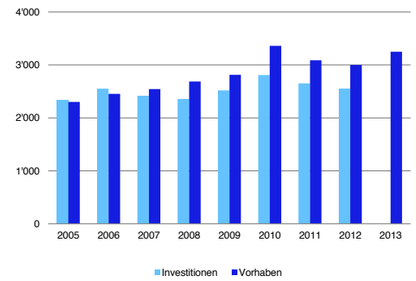
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Netto-Martkmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.4.9
Baugesuche und -bewilligungen Geschäftsflächen



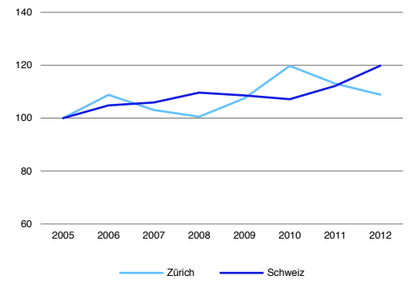
Anmerkung: Baukosten in Mio. CHF, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.5.4.10
Bauinvestitionen und -vorhaben Geschäftsflächen



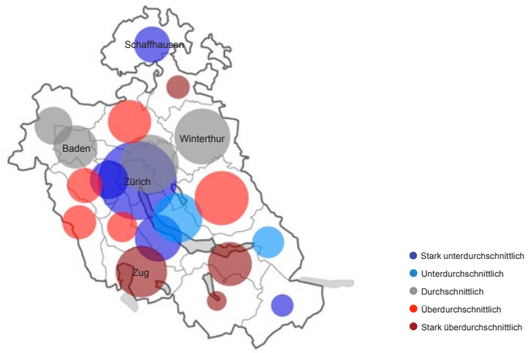
Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



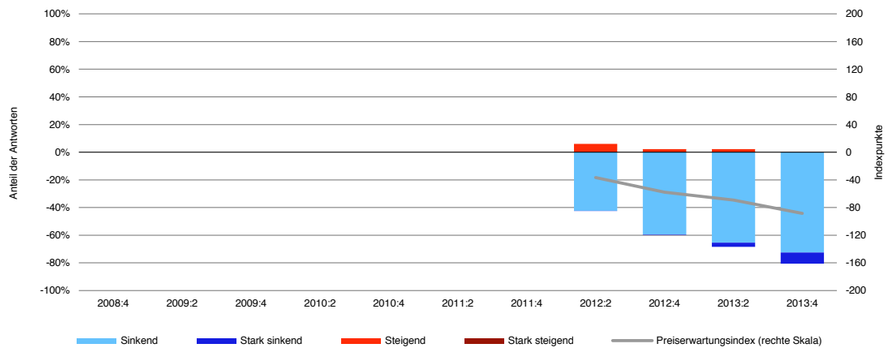
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.4.12
Entwicklung Detailhandelspotenzial (2000–2010)



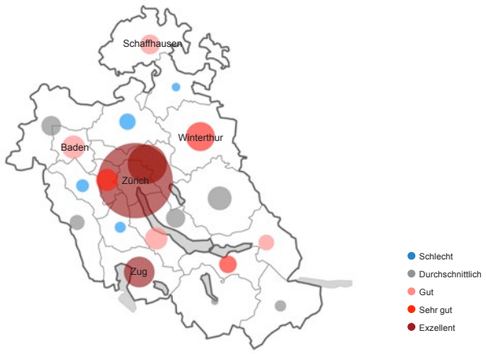
Anmerkung: Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2000–2010. Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2010.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.4.13
Preiserwartung Mieten von Büroflächen (kommende 12 Monate)



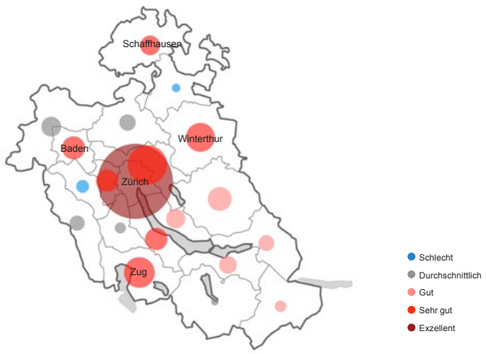
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.5.4.14
Aktuelles Makrolagerating Büro (4. Quartal 2013)



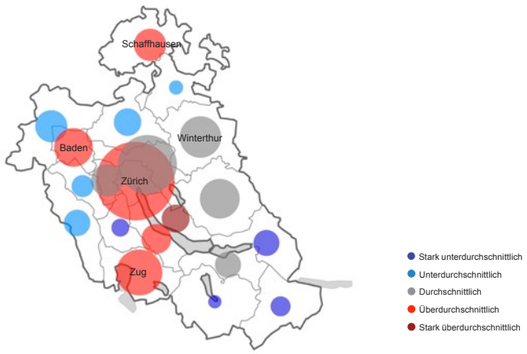
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.4.15
Prospektives Makrolagerating Büro (4. Quartal 2013)



Anmerkung: Langfristge Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

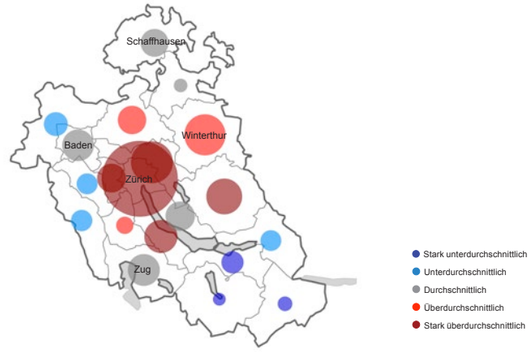
Abb. 8.5.4.16
Entwicklung der Nachfrage nach Geschäftsflächen (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Geschäftsflächen im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Geschäftsflächen 2010; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

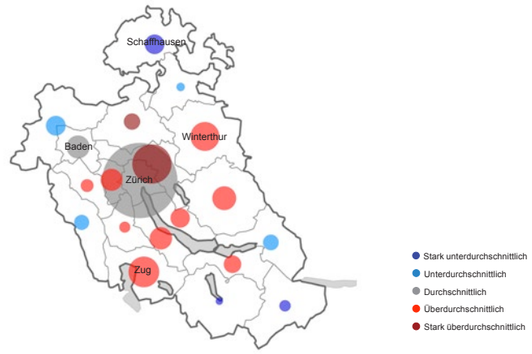
8.5.5 Renditeliegenschaften Region Zürich

Abb. 8.5.5.1
Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser (2012–2016)



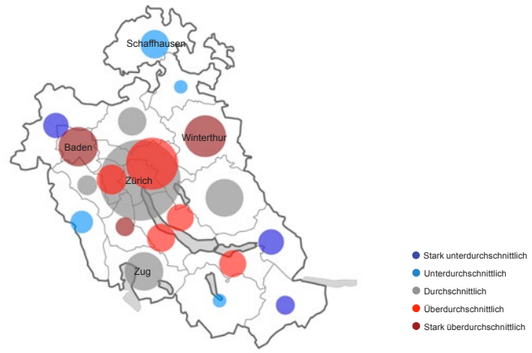
Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.5.2
Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2012–2016)



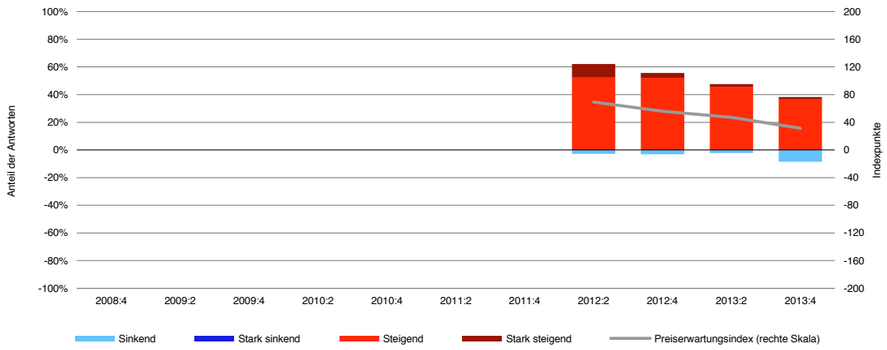
Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.5.3
Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2012–2016)



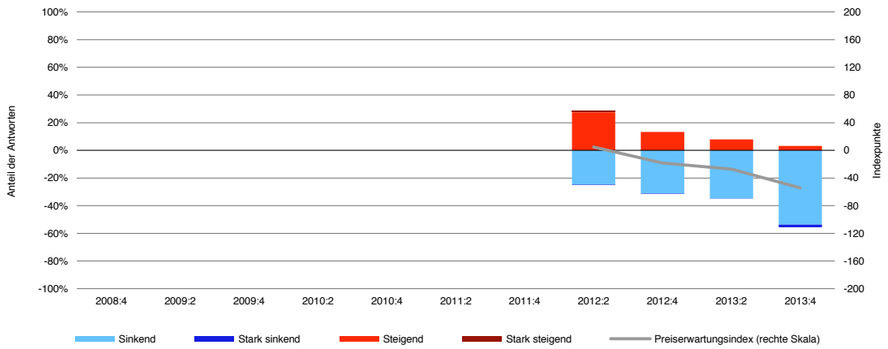
Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.5.4
Preiserwartung Mehrfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.5.5.5
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

8.5.6 Fazit Region Zürich

- Sofern es im EU-Raum nicht zu einer stärkeren Erholung kommt, als dies das Basisszenario impliziert, und die Nettozuwanderung entsprechend hoch bleibt, ist auf den Wohnungsmärkten in der Region Zürich nicht mit einer Entspannung zu rechnen.
- Die hohe Nachfrage nach Wohneigentum und Mietwohnungen im unteren und mittleren Segment im Raum Zürich wird die Preise und Mieten weiter anheben. Für Wohnungen im gehobenen Segment wird es zunehmend schwieriger, einen Käufer/Mieter zu finden. In diesem Segment ist von sinkenden Marktwerten und Mieterträgen auszugehen.
- In gewissen Regionen ausserhalb der Agglomeration Zürich ist das Angebot an Mietwohnungen im mittleren Segment stärker gewachsen als die Nachfrage. Dementsprechend sind hier bereits heute tendenziell sinkende Angebotsmieten zu beobachten.
- Die vor dem Hintergrund des animierten Wirtschaftswachstums steigende Nachfrage nach Büroflächen wird nur in geringem Mass zum Abbau der herrschenden Überkapazitäten beitragen, da in den kommenden Jahren zusätzlich viele neue Flächen auf den Markt kommen. Trotz der zunehmenden Leerstände und der dadurch verursachten Ertragsausfälle dürften die Marktwerte von Büroimmobilien angesichts des Anlagedrucks der institutionellen Investoren kaum sinken.
- Ebenso wie der Wohnungsmarkt wird der Verkaufsflächenmarkt im Raum Zürich und in der Innerschweiz durch die Zuwanderung gestützt. In den grenznahen Gebieten ist aber kaum mit einer Besserung zu rechnen, da der CHF-Euro-Wechselkurs den Einkauf im Ausland weiterhin attraktiv macht.

8.5.6.1 Wohneigentum

Tab. 8.5.6.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2014–2015

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	→	↘	↘

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

Tab. 8.5.6.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2014–2015

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	→
Gehobenes Segment	●	→	●	↘	↘	↘

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

8.5.6.2 Mietwohungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.5.6.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2014–2015

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Altbau	●	→	●	→	●	↗	●	→	↗	↗
Neubau mittel	●	→	●	→	●	↗	●	↗	↗	↗
Neubau gehoben	●	→	●	↘	●	↘	●	→	→	↘

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

8.5.6.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.5.6.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2014–2015

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Büroimmobilien	●	↗	●	↘	●	↘	●	→	→	→
Verkaufsimmobilien	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

8.5.7 Eckwerte Region Zürich

Tab. 8.5.7.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2012	2011–2012	2012	2011–2012	2012	2011–2012 (%p)	2010	2005–2010	Untere	Mittlere	Obere
1 Zürich	380 777	1.0 %	118 797	1.8 %	31.2 %	0.26	80 740	10.7 %	34 %	28 %	37 %
2 Glatt-/Furttal	185 952	1.2 %	51 898	2.8 %	27.9 %	0.45	84 613	7.5 %	23 %	42 %	34 %
3 Limmattal	83 770	1.9 %	27 231	4.1 %	32.5 %	0.69	83 755	6.7 %	28 %	42 %	30 %
4 Knonaueramt	49 446	1.0 %	8 278	2.9 %	16.7 %	0.31	90 796	9.2 %	19 %	40 %	41 %
5 Zimmerberg	118 718	1.1 %	29 847	3.8 %	25.1 %	0.64	97 033	9.6 %	18 %	41 %	42 %
6 Pfannenstiel	106 395	0.5 %	21 475	1.8 %	20.2 %	0.25	127 863	7.6 %	16 %	33 %	52 %
7 Zürcher Oberland	164 587	1.4 %	30 364	3.4 %	18.4 %	0.36	78 616	8.7 %	26 %	43 %	31 %
8 Winterthur	182 447	1.2 %	36 438	1.8 %	20.0 %	0.11	77 963	10.2 %	29 %	39 %	32 %
9 Weinland	30 657	0.6 %	3 553	2.0 %	11.6 %	0.15	82 183	9.7 %	21 %	43 %	36 %
10 Zürcher Unterland	105 826	1.7 %	23 222	3.9 %	21.9 %	0.46	82 119	8.2 %	22 %	43 %	36 %
32 Einsiedeln	21 838	1.5 %	2 665	1.8 %	12.2 %	0.04	72 254	10.9 %	34 %	45 %	21 %
33 March	66 763	1.5 %	15 368	4.5 %	23.0 %	0.66	130 555	13.8 %	24 %	41 %	35 %
36 Glarn. Mittel/Unterl.	29 510	0.8 %	6 815	2.7 %	23.1 %	0.43	69 516	9.8 %	36 %	40 %	24 %
38 Zug	116 575	1.3 %	29 455	3.9 %	25.3 %	0.63	110 230	13.8 %	20 %	38 %	42 %
50 Schaffhausen	77 955	1.1 %	18 756	3.1 %	24.1 %	0.48	70 633	5.9 %	33 %	41 %	26 %
57 Linthgebiet	60 383	0.9 %	10 546	1.1 %	17.5 %	0.04	76 015	5.9 %	31 %	41 %	28 %
71 Brugg/Zurzach	83 208	0.8 %	20 228	3.3 %	24.3 %	0.59	75 814	6.1 %	26 %	44 %	30 %
72 Baden	105 267	1.5 %	31 250	3.6 %	29.7 %	0.61	80 291	7.5 %	25 %	40 %	34 %
73 Rohrdorf/Mutsch.	64 350	1.3 %	11 005	4.4 %	17.1 %	0.51	87 665	6.9 %	19 %	41 %	40 %
74 Freiamt	71 045	2.2 %	15 230	5.8 %	21.4 %	0.72	74 531	7.3 %	27 %	45 %	28 %
Region Zürich	2 105 469	1.2 %	512 421	2.9 %	24.3 %	0.41	86 612	9.1 %	26 %	38 %	35 %

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2012	2011–2012	2013	2012–2013 (%p)	2013	2012–2013 (%p)	2013	2012–2013 (%p)	2013	2012–2013 (%p)
1 Zürich	211 942	1.1 %	0.11 %	0.02	0.17 %	0.174	0.03 %	0.029	0.12 %	0.007
2 Glatt-/Furttal	87 344	0.8 %	0.86 %	0.12	0.39 %	0.055	0.22 %	0.048	1.25 %	0.174
3 Limmattal	39 845	1.1 %	0.64 %	-0.02	0.39 %	0.000	0.31 %	0.129	0.79 %	-0.064
4 Knonaueramt	22 173	1.1 %	0.96 %	-0.15	0.29 %	-0.138	0.50 %	0.094	1.83 %	-0.271
5 Zimmerberg	58 006	0.8 %	0.72 %	0.03	0.52 %	0.161	0.42 %	-0.152	0.88 %	0.063
6 Pfannenstiel	51 614	0.5 %	1.19 %	0.06	0.62 %	0.144	0.74 %	0.323	1.67 %	-0.106
7 Zürcher Oberland	75 430	1.0 %	0.91 %	0.03	0.44 %	0.264	0.32 %	0.031	1.50 %	-0.081
8 Winterthur	86 124	0.6 %	0.35 %	0.00	0.13 %	-0.029	0.14 %	0.066	0.53 %	-0.004
9 Weinland	13 749	1.4 %	1.01 %	0.13	0.44 %	0.049	0.31 %	0.035	2.15 %	0.334
10 Zürcher Unterland	47 695	1.6 %	1.16 %	0.19	0.34 %	0.016	1.11 %	0.769	1.63 %	0.026
32 Einsiedeln	11 548	2.2 %	1.27 %	0.08	0.42 %	-0.151	0.88 %	0.543	2.11 %	-0.020
33 March	30 738	1.6 %	0.84 %	-0.17	0.26 %	-0.068	0.48 %	0.313	1.42 %	-0.551
36 Glarn. Mittel/Unterl.	14 780	0.7 %	1.47 %	0.36	0.38 %	0.066	1.08 %	0.332	2.65 %	0.678
38 Zug	53 947	1.8 %	0.35 %	-0.13	0.22 %	0.088	0.13 %	-0.265	0.51 %	-0.078
50 Schaffhausen	39 100	0.6 %	1.15 %	0.08	0.55 %	-0.054	0.34 %	-0.153	1.79 %	0.258
57 Linthgebiet	28 256	1.6 %	0.92 %	-0.09	0.47 %	-0.299	0.31 %	-0.053	1.54 %	0.054
71 Brugg/Zurzach	38 018	1.3 %	1.51 %	0.02	0.48 %	0.161	0.36 %	-0.111	3.20 %	0.020
72 Baden	50 476	0.8 %	0.86 %	-0.20	0.14 %	0.026	0.10 %	0.064	1.54 %	-0.411
73 Rohrdorf/Mutsch.	29 058	1.8 %	1.14 %	0.29	0.77 %	0.303	0.20 %	-0.040	2.18 %	0.557
74 Freiamt	31 456	2.3 %	2.19 %	0.69	0.85 %	0.411	0.75 %	0.190	4.53 %	1.406
Region Zürich	1 021 299	1.1 %	0.76 %	0.04	0.41 %	0.084	0.36 %	0.076	1.02 %	0.029

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Arbeitslose		Geschäftsflächenb. BGF
	2008	2001–2008	2008	2001–2008	2008	2001–2008	2013	2012–2013	2008
1 Zürich	26 070	-0.4 %	362 002	6.1 %	302 677	4.8 %	8 228	8.1 %	24 931 639
2 Glatt-/Furttal	9 489	2.5 %	134 091	3.6 %	115 534	3.4 %	3 620	7.0 %	14 000 199
3 Limmattal	3 973	-3.9 %	40 877	3.7 %	34 849	1.8 %	1 746	2.7 %	4 132 003
4 Knonaueramt	2 221	-5.2 %	14 390	9.4 %	11 596	8.0 %	648	3.5 %	1 269 751
5 Zimmerberg	5 152	-2.7 %	40 961	8.8 %	34 115	6.8 %	1 975	9.9 %	3 560 108
6 Pfannenstiel	5 217	-1.8 %	35 844	6.3 %	29 334	3.7 %	1 264	1.5 %	3 123 736
7 Zürcher Oberland	7 990	-1.1 %	63 116	9.5 %	51 910	8.8 %	2 663	6.8 %	6 348 965
8 Winterthur	8 083	0.4 %	77 986	6.1 %	63 878	5.0 %	2 885	0.8 %	6 923 620
9 Weinland	1 781	-6.7 %	10 097	1.3 %	7 890	0.1 %	284	-0.7 %	808 645
10 Zürcher Unterland	4 430	-2.5 %	32 222	4.7 %	26 523	3.8 %	1 542	-4.3 %	3 040 000
32 Einsiedeln	1 482	-2.0 %	7 741	5.6 %	6 121	3.6 %	126	24.8 %	698 779
33 March	4 761	16.4 %	29 867	21.1 %	25 187	20.8 %	692	15.5 %	2 713 912
36 Glarn. Mittel/Unterl.	1 775	-5.2 %	14 662	1.3 %	12 472	0.6 %	418	18.8 %	1 590 642
38 Zug	10 669	16.5 %	82 986	21.5 %	70 307	20.2 %	1 384	13.3 %	8 486 883
50 Schaffhausen	4 477	-5.2 %	39 919	6.1 %	33 473	5.8 %	1 187	10.6 %	4 154 794
57 Linthgebiet	3 364	-2.8 %	26 779	5.7 %	22 481	5.2 %	713	-1.2 %	2 714 119
71 Brugg/Zurzach	4 047	-1.5 %	35 933	3.9 %	29 784	3.9 %	1 251	10.2 %	4 124 663
72 Baden	5 273	1.4 %	57 933	13.8 %	49 447	13.0 %	2 007	7.6 %	5 999 851
73 Rohrdorf/Mutsch.	3 000	-1.1 %	18 348	5.8 %	15 267	5.4 %	965	10.2 %	1 944 229
74 Freiamt	3 845	2.7 %	26 738	9.2 %	22 510	9.7 %	1 114	7.8 %	2 785 523
Region Zürich	117 099	0.9 %	117 099	0.9 %	965 354	6.6 %	34 712	6.5 %	103 352 061

Quelle: BFS; ESTV; Fahrländer Partner & sotomo; Fahrländer Partner.

Tab. 8.5.7.2
Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	EFH	MWG	Büro	Verkauf
Aargau					
Baden	692 000	1 311 000	2 410	292	362
Baden-Dättwil	656 000	1 201 000	1 885	245	247
Brugg	581 000	1 052 000	1 950	223	250
Spreitenbach	592 000	1 156 000	1 975	209	229
Wettingen	709 000	1 393 000	2 040	233	306
Wohlen	550 000	966 000	1 685	223	201
Glarus					
Glarus	449 000	828 000	1 600	-	-
Schaffhausen					
Neuhausen am Rheinfall	472 000	828 000	1 590	210	249
Schaffhausen	559 000	974 000	1 835	218	255
Schwyz					
Einsiedeln	700 000	1 366 000	1 910	242	263
Freienbach	1 169 000	1 943 000	3 075	261	281
Galgenen	748 000	1 390 000	1 825	201	-
Lachen	844 000	1 574 000	2 260	257	-
Pfäffikon	1 082 000	1 918 000	2 690	355	341
Uri					
Altdorf	642 000	1 093 000	1 935	-	-
Zug					
Baar	952 000	2 034 000	2 510	256	296
Cham	887 000	2 043 000	2 465	198	243
Oberwil	1 168 000	2 392 000	2 790	343	343
Zug	1 173 000	2 758 000	2 910	507	509
Zürich					
Adliswil	844 000	1 751 000	2 135	186	281
Affoltern am Albis	762 000	1 362 000	1 985	219	281
Bülach	701 000	1 440 000	1 890	257	299
Dietikon	746 000	1 349 000	2 035	224	294
Dübendorf	773 000	1 614 000	2 125	266	277
Horgen	954 000	1 965 000	2 485	280	227
Kloten	729 000	1 598 000	1 965	309	312
Meilen	1 224 000	2 649 000	2 700	338	-
Oberwinterthur	685 000	1 367 000	2 000	198	215
Opfikon	683 000	1 428 000	1 950	245	281
Pfäffikon	748 000	1 537 000	1 990	237	267
Regensdorf	724 000	1 388 000	1 975	212	249
Richterswil	878 000	1 752 000	2 035	242	284
Schlieren	714 000	1 410 000	2 240	229	241
Stäfa	945 000	2 064 000	2 365	290	328
Thalwil	1 110 000	2 238 000	2 515	302	299
Uster	813 000	1 688 000	1 990	264	288
Volketswil	723 000	1 526 000	1 965	230	277
Wädenswil	910 000	1 909 000	2 260	250	242
Wallisellen	705 000	1 690 000	2 115	266	373
Wetzikon	635 000	1 411 000	1 890	260	291
Winterthur	795 000	1 596 000	2 110	258	337
Zollikon	1 423 000	2 918 000	3 565	397	384
Zürich-Albisrieden	1 163 000	2 253 000	2 500	260	240
Zürich-City	1 933 000	3 315 000	3 775	579	956

Spezifikation: Spezifikation: EWG: 3.5-Zimmer, Neubau, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
EFH: Neubau, freistehend, Grundstück 500m2, Volumen 750m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
MWG: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Netto-Martkmiete in CHF / Mt.
Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Netto-Markt-miete in CHF / m² Jahr.
Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Netto-Martkmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Datenstand 4. Quartal 2013

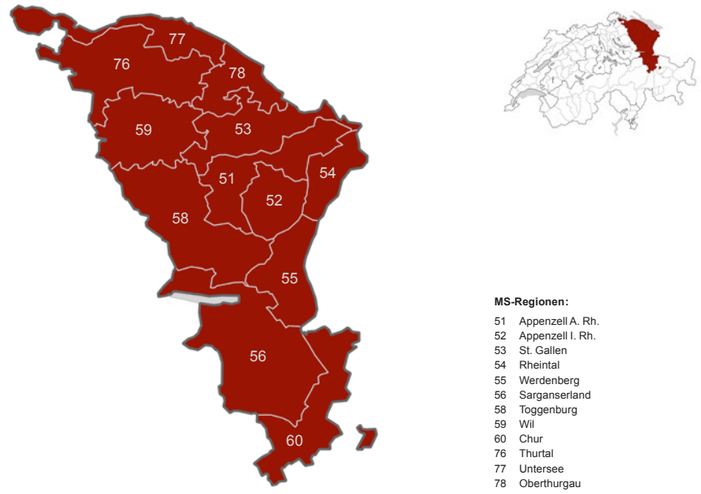
Tab. 8.5.7.3
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum			Eigentumsquote	
	2000	2025	%	2000	2025	%	2000	2025	%	2000	2025	%	2000	2025
1 Zürich	337 900	393 442	16.4 %	181 800	231 642	27.4 %	168 900	196 370	16.3 %	12 900	35 272	173.4 %	7.1 %	15.2 %
2 Glatt-/Furttal	152 255	202 350	32.9 %	67 100	99 379	48.1 %	48 800	57 533	17.9 %	18 300	41 847	128.7 %	27.3 %	42.1 %
3 Limmattal	72 055	90 166	25.1 %	32 500	44 656	37.4 %	25 200	27 679	9.8 %	7 300	16 975	132.5 %	22.5 %	38.0 %
4 Knonaueramt	41 455	55 398	33.6 %	16 100	24 383	51.4 %	8 400	9 523	13.4 %	7 700	14 860	93.0 %	47.8 %	60.9 %
5 Zimmerberg	105 739	129 226	22.2 %	46 900	63 694	35.8 %	34 500	35 989	4.3 %	12 400	27 704	123.4 %	26.4 %	43.5 %
6 Pfannenstiel	93 196	117 347	25.9 %	40 400	57 648	42.7 %	25 900	28 491	10.0 %	14 500	29 157	101.1 %	35.9 %	50.6 %
7 Zürcher Oberland	140 834	178 334	26.6 %	56 200	80 663	43.5 %	33 900	41 802	23.3 %	22 300	38 860	74.3 %	39.7 %	48.2 %
8 Winterthur	155 668	196 553	26.3 %	67 300	93 716	39.3 %	45 100	56 613	25.5 %	22 200	37 104	67.1 %	33.0 %	39.6 %
9 Weinland	26 842	32 982	22.9 %	10 200	14 193	39.1 %	4 300	5 538	28.8 %	5 900	8 656	46.7 %	57.8 %	61.0 %
10 Zürcher Unterland	85 703	114 395	33.5 %	34 500	51 965	50.6 %	21 200	25 438	20.0 %	13 300	26 526	99.4 %	38.6 %	51.0 %
32 Einsiedeln	19 086	22 041	15.5 %	7 000	10 111	44.4 %	3 500	4 995	42.7 %	3 500	5 116	46.2 %	50.0 %	50.6 %
33 March	55 630	69 533	25.0 %	21 200	33 469	57.9 %	11 600	16 156	39.3 %	9 600	17 314	80.4 %	45.3 %	51.7 %
36 Glarn. Mittel/Unterl.	27 866	30 557	9.7 %	10 500	14 575	38.8 %	5 800	6 796	17.2 %	4 700	7 779	65.5 %	44.8 %	53.4 %
38 Zug	99 388	121 598	22.3 %	38 200	60 069	57.2 %	25 700	33 961	32.1 %	12 500	26 108	108.9 %	32.7 %	43.5 %
50 Schaffhausen	73 305	78 745	7.4 %	30 800	38 964	26.5 %	18 700	24 078	28.8 %	12 100	14 886	23.0 %	39.3 %	38.2 %
57 Linthgebiet	54 307	61 710	13.6 %	21 100	28 306	34.1 %	12 300	13 084	6.4 %	8 800	15 221	73.0 %	41.7 %	53.8 %
71 Brugg/Zurzach	76 393	90 230	18.1 %	28 000	40 933	46.2 %	12 700	18 537	46.0 %	15 300	22 395	46.4 %	54.6 %	54.7 %
72 Baden	90 728	110 911	22.2 %	40 700	56 479	38.8 %	26 700	32 940	23.4 %	14 000	23 539	68.1 %	34.4 %	41.7 %
73 Rohrdorf/Mutsch.	54 693	69 151	26.4 %	21 400	32 268	50.8 %	10 200	13 714	34.5 %	11 200	18 553	65.7 %	52.3 %	57.5 %
74 Freiamt	59 994	74 748	24.6 %	22 300	33 317	49.4 %	10 400	14 446	38.9 %	11 900	18 872	58.6 %	53.4 %	56.6 %
Region Zürich	1 823 037	2 239 414	22.8 %	794 200	1 110 428	39.8 %	553 800	663 683	19.8 %	240 400	446 742	85.8 %	30.3 %	40.2 %

Quelle: BFS; Prospektivmodell Fahrländer Partner.

8.6 Region Ostschweiz

Abb. 8.6.1
Region Ostschweiz



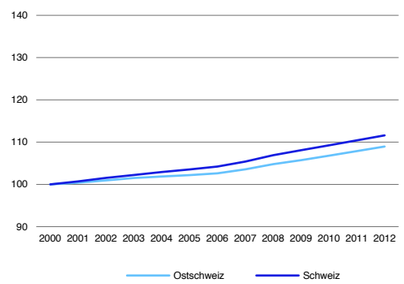
Quelle: Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.6.2
Demographische Eckwerte

	Region Ostschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2012)	825 936	1.0 % (2011)	8 039 060	1.1 % (2011)
Ausländer (2012)				
Anzahl	178 730	3.1 % (2011)	1 869 969	3.0 % (2011)
Anteil	21.6 %	0.45* (2011)	23.3 %	0.43* (2011)
Durchschnittliches Reineinkommen (2010)	71 192	6.4 % (2005)	78 421	8.3 % (2005)
Soziale Schichten (2011)				
Untere Schichten**	33.5 %	-1.41* (2000)	31.8 %	-2.25* (2000)
Mittlere Schichten**	41.9 %	-1.03* (2000)	39.6 %	-0.86* (2000)
Obere Schichten**	24.6 %	2.45* (2000)	28.7 %	3.12* (2000)

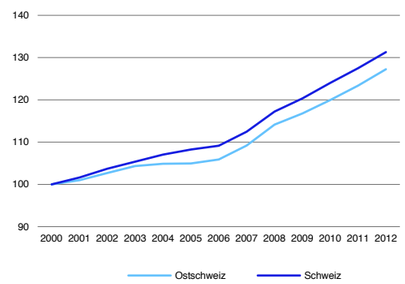
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.3
Bevölkerungsentwicklung



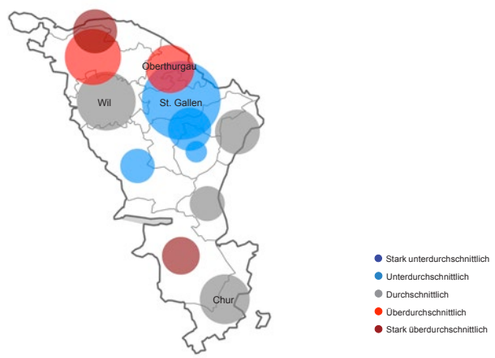
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2000 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



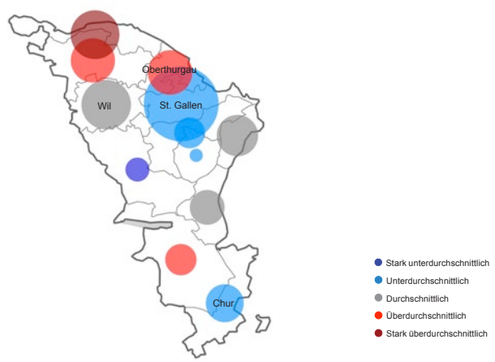
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2000 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.5
Bevölkerungsentwicklung (2009–2012)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2009–2012; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2009–2012)



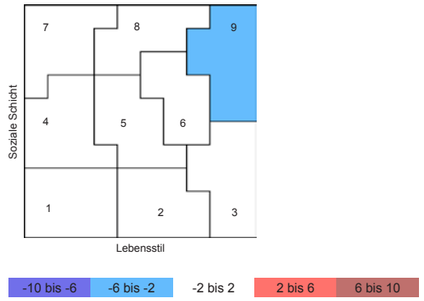
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2009–2012; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.6.7
Verteilung Nachfragersegmente (2011)

	Region Ostschweiz	
	Haushalte	Verteilung
1 Ländlich Traditionelle	28 660	8.1 %
2 Moderne Arbeiter	51 434	14.5 %
3 Improvisierte Alternative	39 229	11.0 %
4 Klassischer Mittelstand	46 281	13.0 %
5 Aufgeschlossene Mitte	71 196	20.0 %
6 Etablierte Alternative	31 531	8.9 %
7 Bürgerliche Oberschicht	23 974	6.7 %
8 Bildungsorientierte Oberschicht	37 037	10.4 %
9 Urbane Avantgarde	26 462	7.4 %
Total	355 804	100.0 %

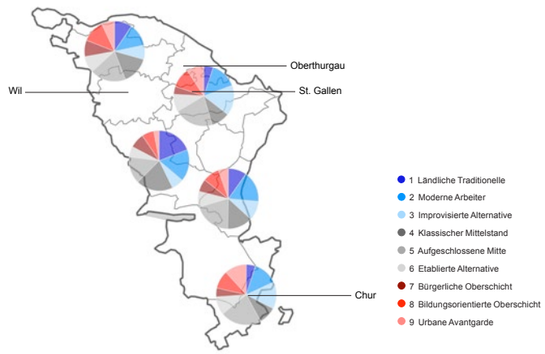
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.8
Nachfragersegmente – Differenz zur Schweiz (2011)



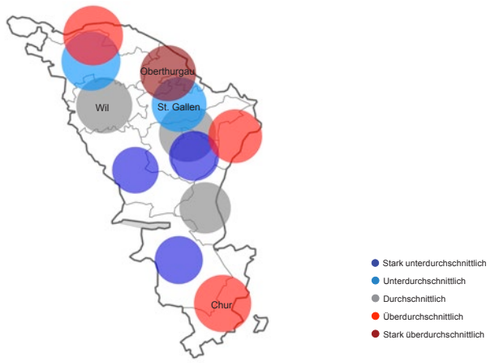
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten (PP).
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.9
Verteilung Nachfragersegmente (2011)



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.10
Entwicklung Anteil oberschichtige Haushalte (2000–2011)



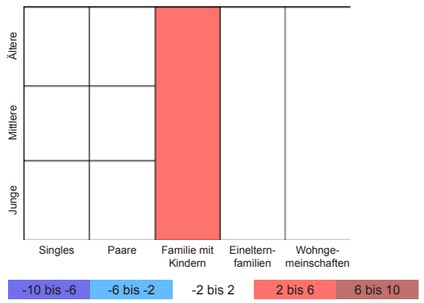
Anmerkung: Entwicklung des Anteils oberschichtige Haushalte im regionalen Vergleich 2000–2011; Kreisradius in Relation zum Anteil oberschichtige Haushalte 2011; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.6.11
Verteilung Lebensphasen (2011)

	Region Ostschweiz	
	Haushalte	Verteilung
Junger Single (bis 34 J.)	30 933	8.7 %
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	31 643	8.9 %
Älterer Single (55+ J.)	59 422	16.7 %
Junges Paar (bis 34 J.)	14 861	4.2 %
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	23 259	6.5 %
Älteres Paar (55+ J.)	62 438	17.5 %
Familie mit Kindern*	105 014	29.5 %
Einelternfamilie*	19 463	5.5 %
Wohngemeinschaft*	8 770	2.5 %
Total	355 804	100.0 %

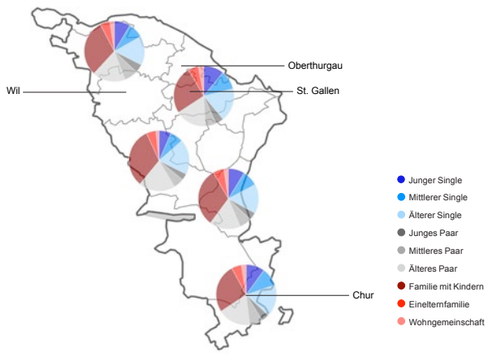
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.12
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2011)



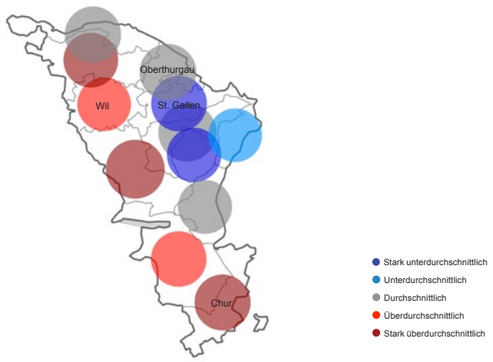
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten (PP).
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.13
Verteilung Lebensphasen (2011)



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.14
Entwicklung Anteil ältere Singles und ältere Paare (2000–2011)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils ältere Singles und ältere Paare im regionalen Vergleich 2000–2011; Kreisradius in Relation zum Anteil ältere Singles und ältere Paare.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

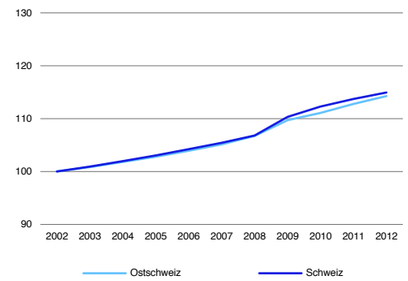
8.6.1 Eckwerte Wohnungsmarkt Region Ostschweiz

Tab. 8.6.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Ostschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2012)	402 238	1.3 % (2011)	4 174 986	1.3 % (2011)
Leerstandsquote (2013)	1.48 %	0.05* (2012)	0.96 %	0.02* (2012)
Bauinvestitionen Wohnen (2012)	3 029	4.3 % (2011)	29 037	5.5 % (2011)

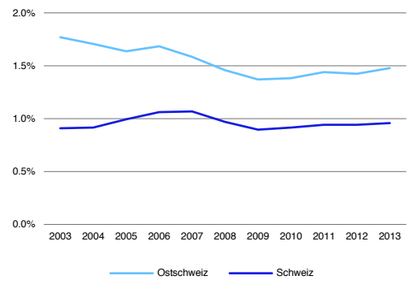
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



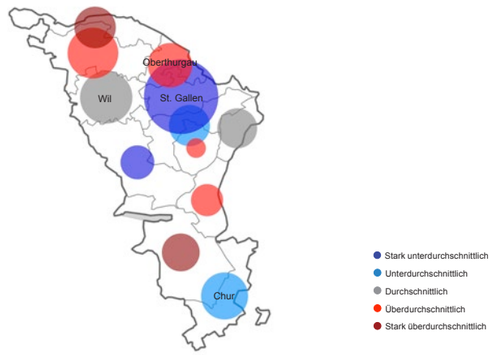
Anmerkung: Indexiert (Basis 2002 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



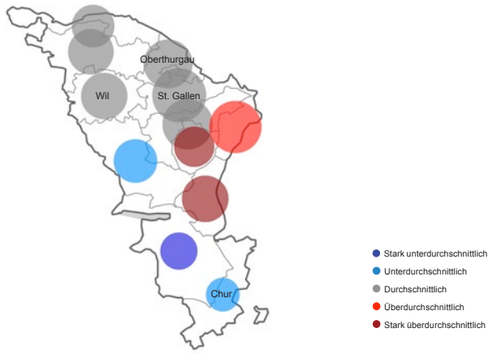
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.1.4
Entwicklung Wohnungsbestand (2011–2012)



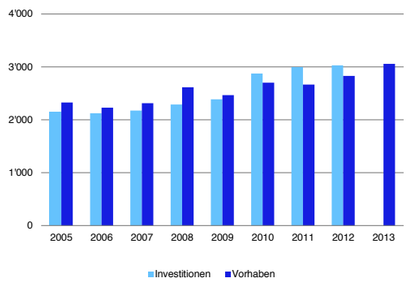
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2011–2012; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.1.5
Entwicklung Leerwohnungen (2012–2013)



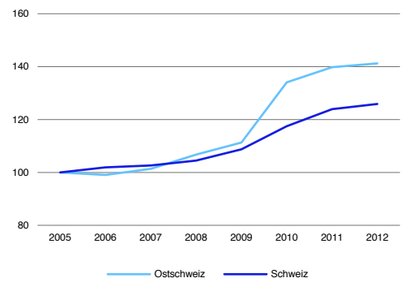
Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2012–2013; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2013.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.1.6
Bauinvestitionen und -vorhaben Wohnen



Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

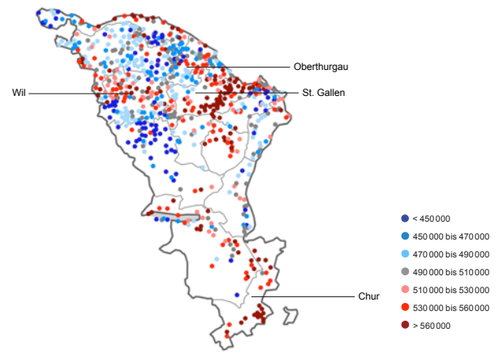
Abb. 8.6.1.7
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

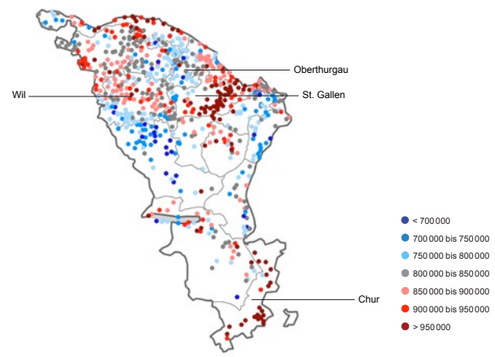
8.6.2 Wohneigentum Region Ostschweiz

Abb. 8.6.2.1
Durchschnittliche Eigentumswohnung: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2013)



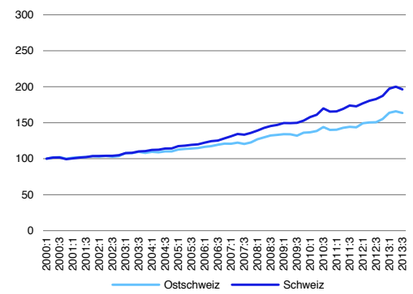
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.2.2
Durchschnittliches Einfamilienhaus: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2013)



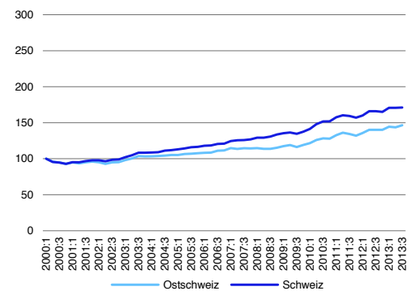
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 500m², Volumen 750m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



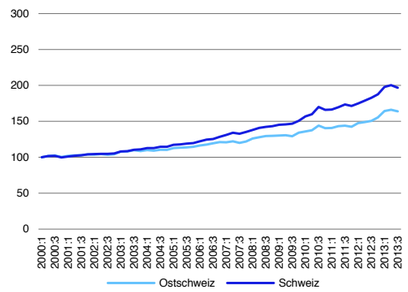
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



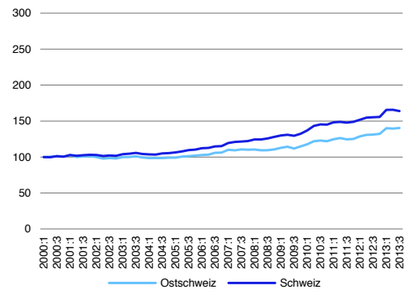
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



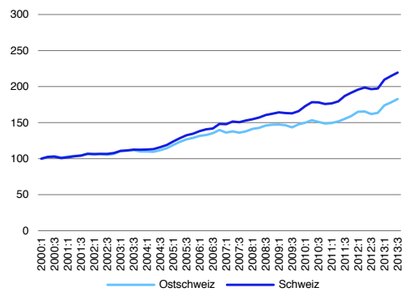
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



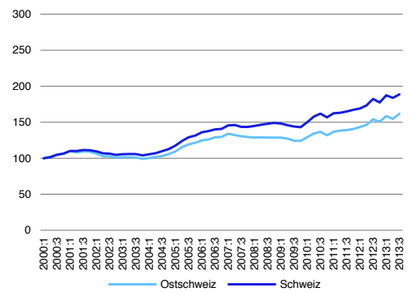
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



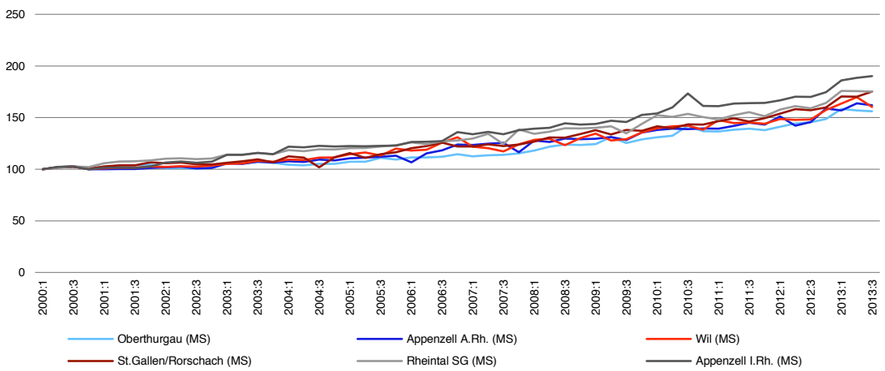
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



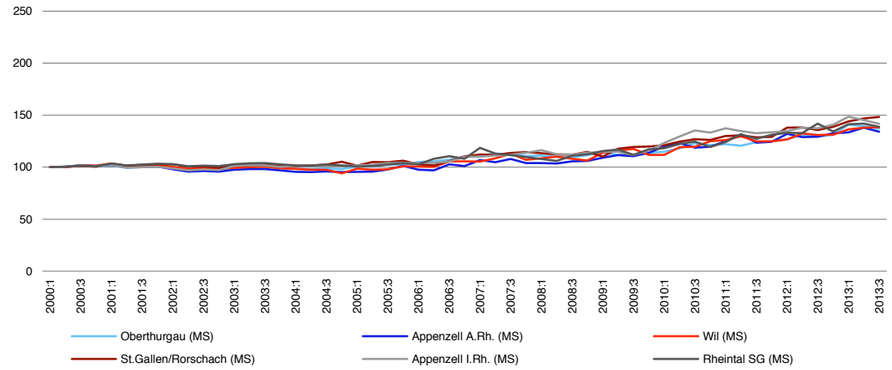
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



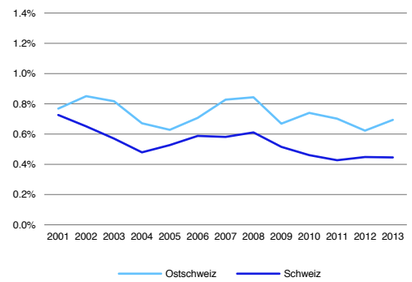
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



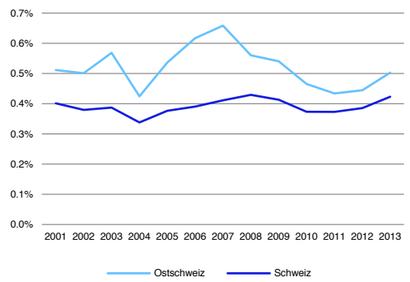
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.11
Entwicklung Leerstandsquote EWG



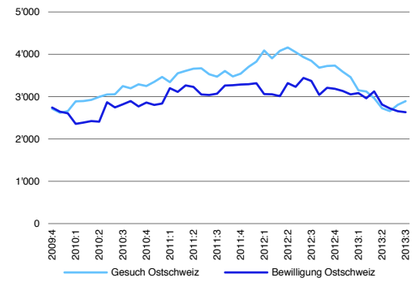
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.12
Entwicklung Leerstandsquote EFH



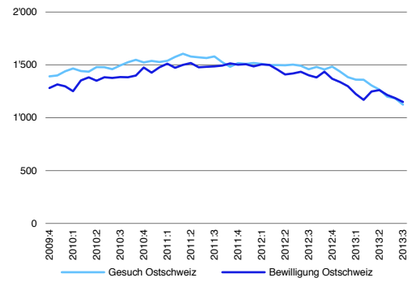
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.13
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



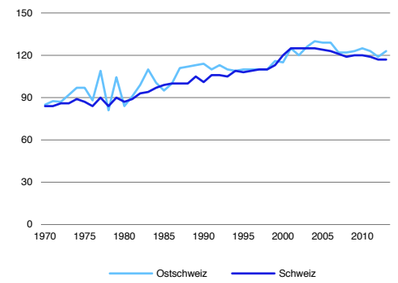
Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.6.2.14
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



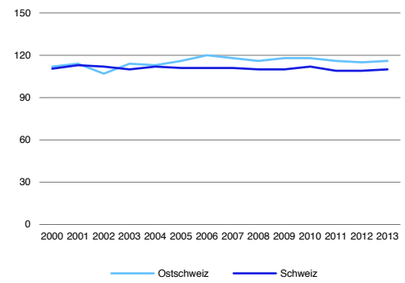
Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.6.2.15
Entwicklung Wohnfläche EWG nach Baujahr



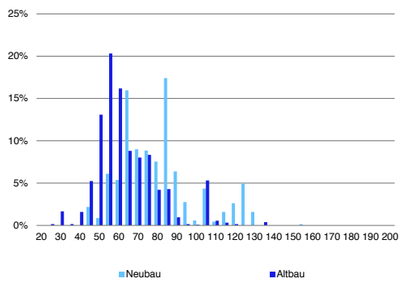
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.16
Entwicklung Wohnfläche EWG nach Transaktionsjahr



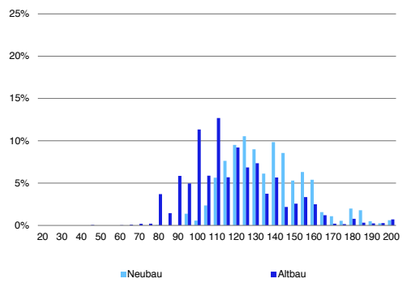
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² nach Transaktionsjahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.17
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



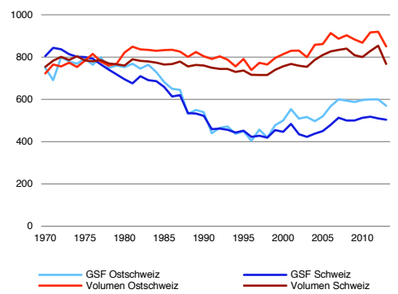
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m², Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.18
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



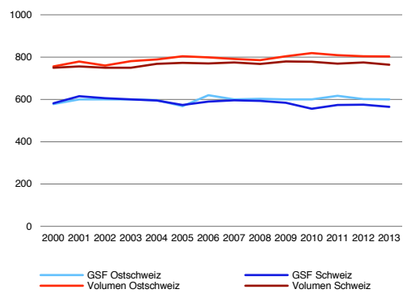
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m², Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.19
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



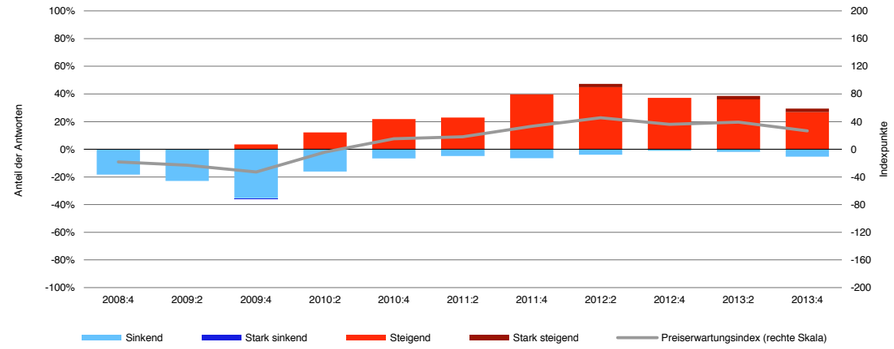
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.20
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Transaktionsjahr



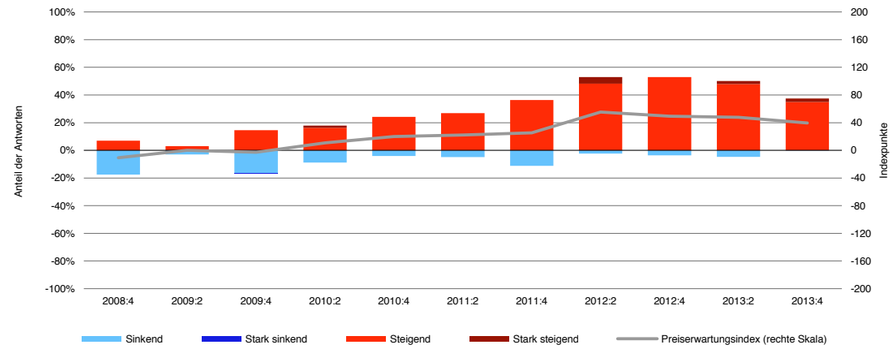
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ nach Transaktionsjahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.21
Preiserwartung Eigentumswohnungen (kommende 12 Monate)



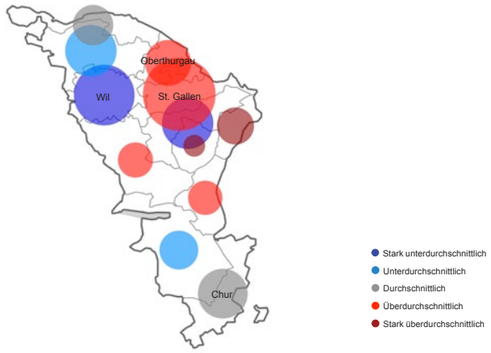
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.6.2.22
Preiserwartung Einfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



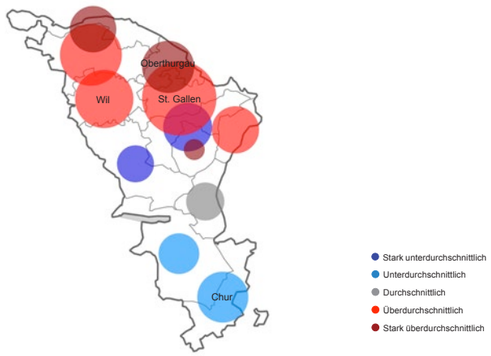
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.6.2.23
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum unteres Segment (2010–2025)



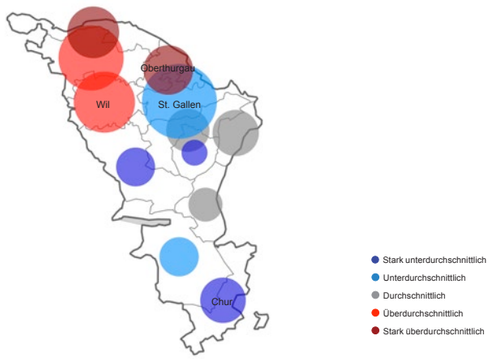
Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.2.24
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum mittleres Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

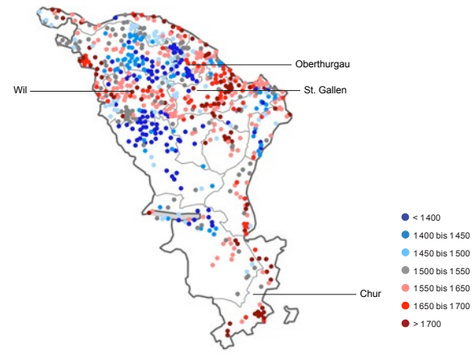
Abb. 8.6.2.25
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum gehobenes Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

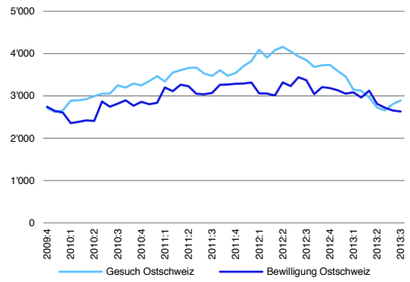
8.6.3 Mietwohnungen Region Ostschweiz

Abb. 8.6.3.1
3.5-Zimmer Mietwohnung: Nettomarktmiete in CHF / Monat (4. Quartal 2013)



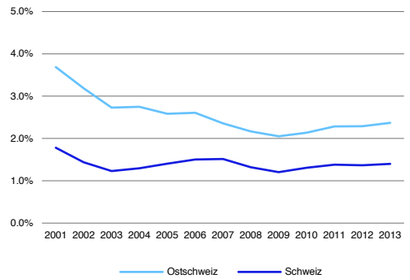
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11-15 Wohnungen, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Netto-Martkmiete in CHF / Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.3.2
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



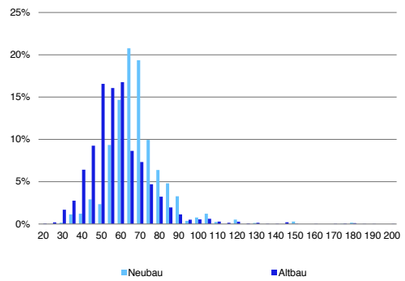
Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.6.3.3
Entwicklung Leerstandsquote MWG



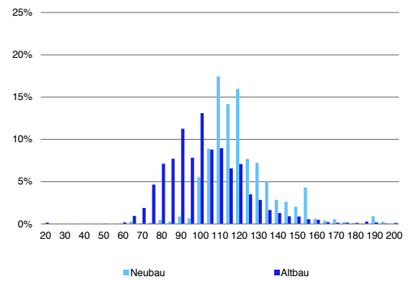
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.4
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



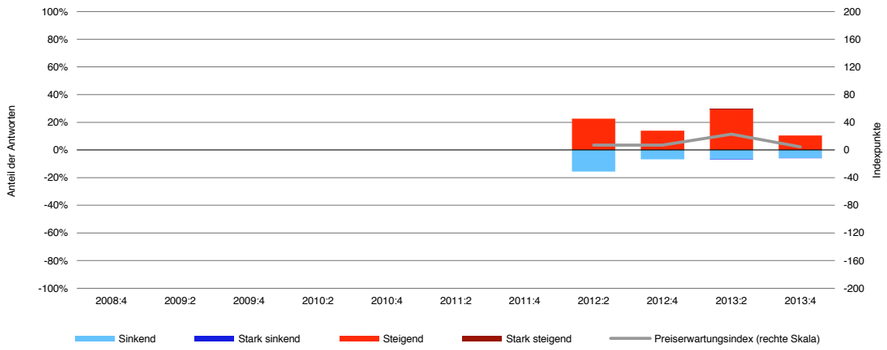
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m²,
Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.5
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



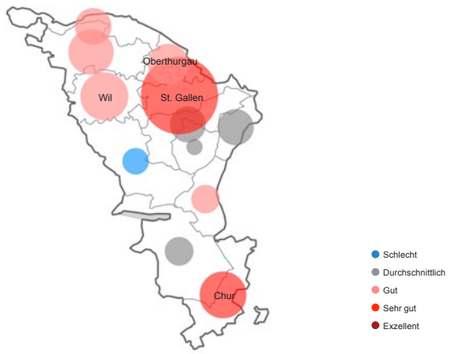
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m²,
Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.6
Preiserwartung Mietwohnungen (kommende 12 Monate)



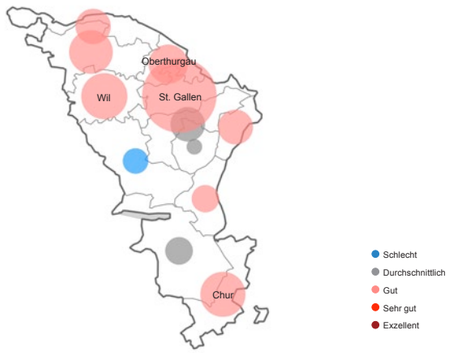
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.6.3.7
Aktuelles Makrolagerating MFH (4. Quartal 2013)



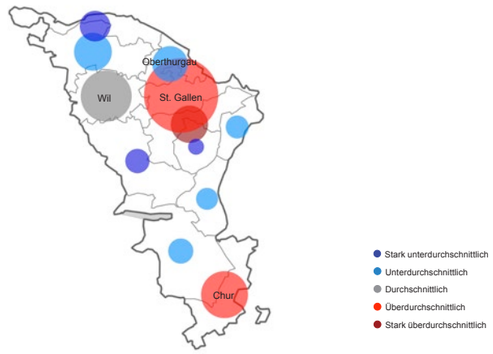
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.3.8
Prospektives Makrolagerating MFH (4. Quartal 2013)



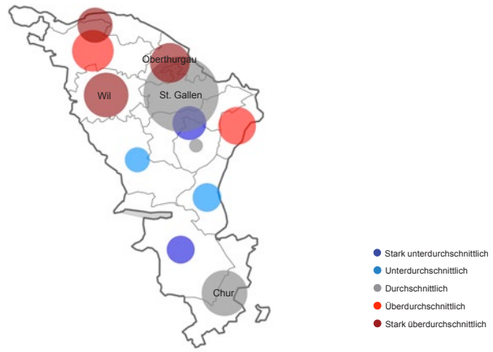
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.3.9
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen unteres Segment (2010–2025)



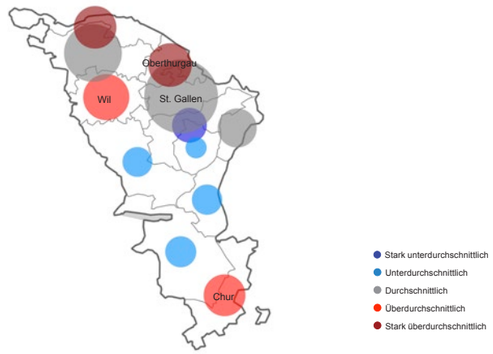
Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.3.10
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen mittleres Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.3.11
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen gehobenes Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

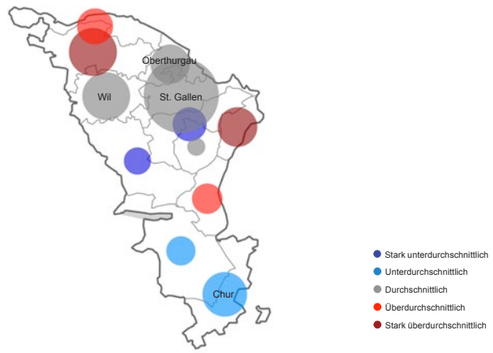
8.6.4 Geschäftsflächen Region Ostschweiz

Tab. 8.6.4.1
Eckwerte Ostschweiz

	Region Ostschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2008)	48848	-2.8% (2001)	451651	-1.4% (2001)
Vollzeitäquivalente (2008)	344945	5.9% (2001)	3511140	6.5% (2001)
Arbeitslose (Oktober 2013)	10098	0.6% (2012)	133380	6.3% (2012)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2008)	41480654		383608725	
Bauinvestitionen Geschäft (2012)	930	8.2% (2011)	9870	6.8% (2011)

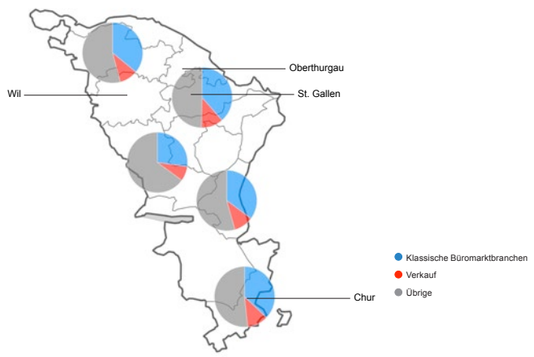
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern. Bauinvestitionen Geschäft in Mio. CHF.
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.4.2
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2001–2008)



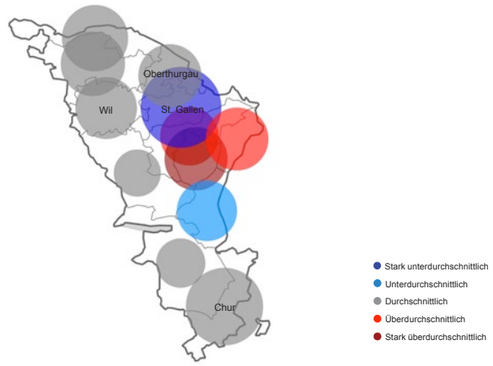
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2001-2008; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2008.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.4.3
Unternehmensgründungen (2001–2011)



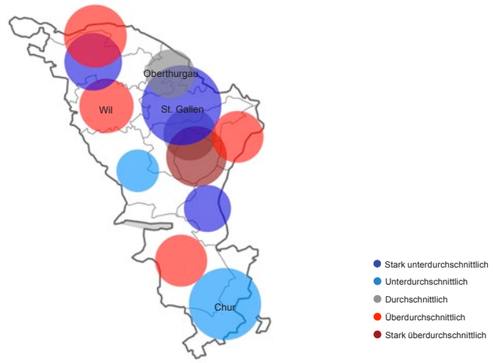
Anmerkung: Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.4.4
Anteil Vollzeitäquivalente in wertschöpfungsstarken Branchen (2001–2008)



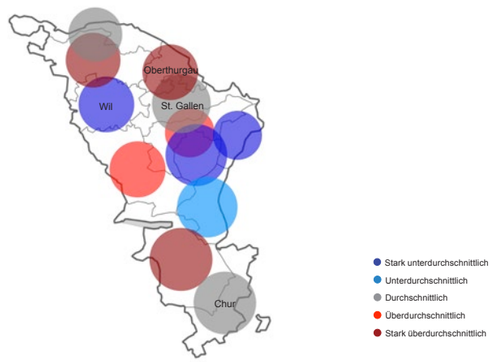
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquvalente in wertschöpfungsstarken Branchen im regionalen Vergleich 2001–2008; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente in wertschöpfungsstarken Branchen 2008.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.4.5
Anteil Vollzeitäquivalente in klassischen Büromarktbranchen (2001–2008)



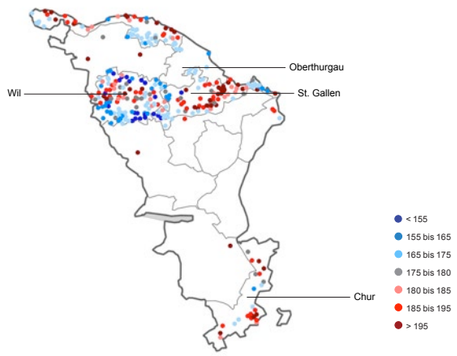
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquvalente in klassischen Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2001–2008; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente in klassischen Büromarktbranchen 2008; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.4.6
Anteil Vollzeitäquivalente im Detailhandel (2001–2008)



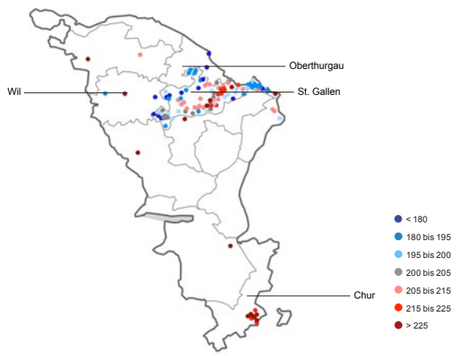
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquvalente im Detailhandel im regionalen Vergleich 2001–2008; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente im Detailhandel 2008.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.4.7
Büroflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2013)



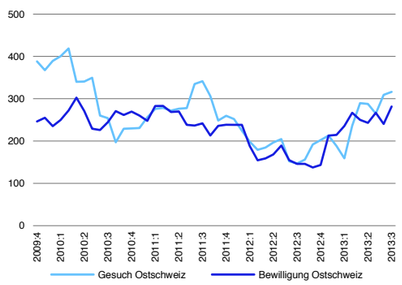
Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Netto-Marktmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.4.8
Verkaufsflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2013)



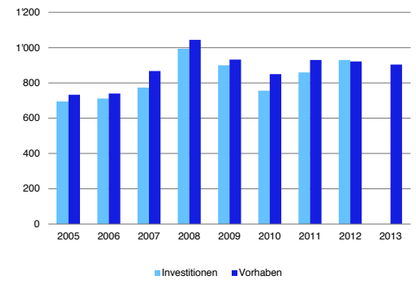
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Netto-Martkmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.4.9
Baugesuche und -bewilligungen Geschäftsflächen



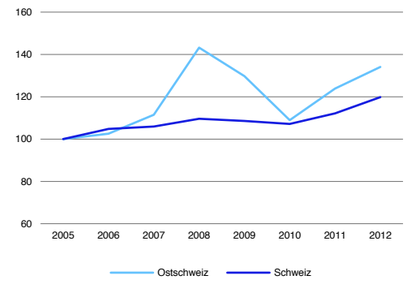
Anmerkung: Baukosten in Mio. CHF, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.6.4.10
Bauinvestitionen und -vorhaben Geschäftsflächen



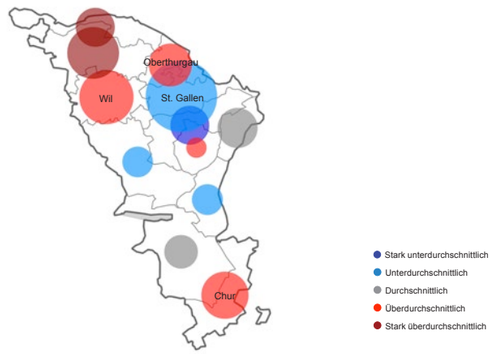
Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



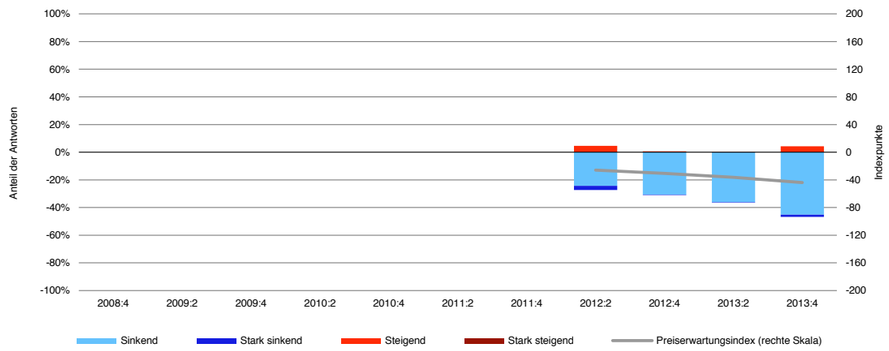
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.4.12
Entwicklung Detailhandelspotenzial (2000–2010)



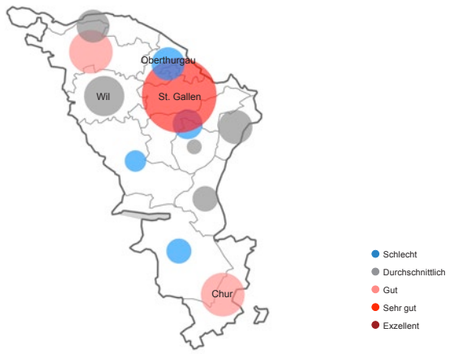
Anmerkung: Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2000–2010. Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2010.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.4.13
Preiserwartung Mieten von Büroflächen (kommende 12 Monate)



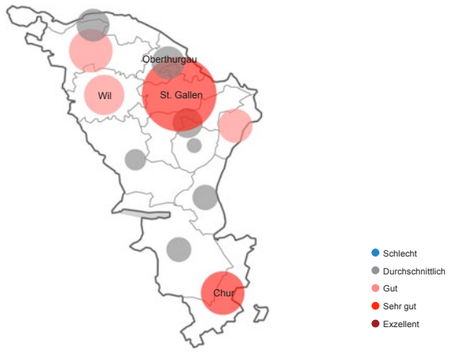
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.6.4.14
Aktuelles Makrolagerating Büro (4. Quartal 2013)



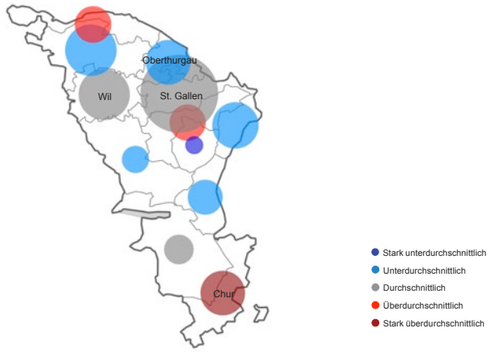
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.4.15
Prospektives Makrolagerating Büro (4. Quartal 2013)



Anmerkung: Langfristge Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

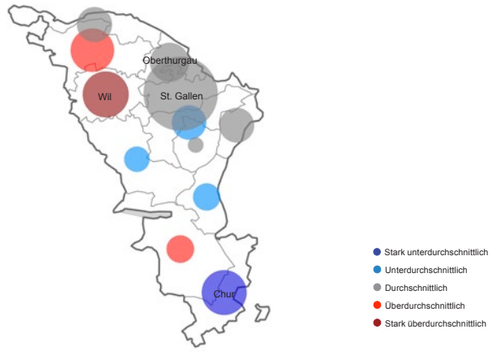
Abb. 8.6.4.16
Entwicklung der Nachfrage nach Geschäftsflächen (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Geschäftsflächen im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Geschäftsflächen 2010; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

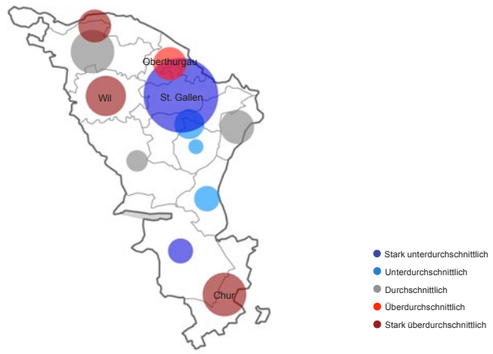
8.6.5 Renditeliegenschaften Region Ostschweiz

Abb. 8.6.5.1
Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser (2012–2016)



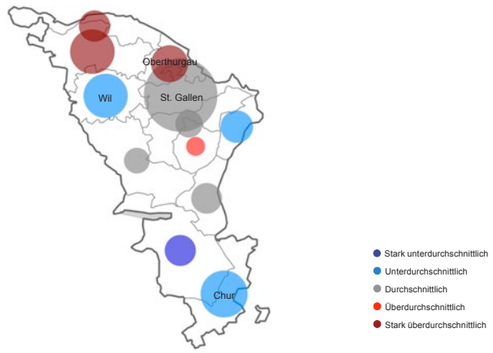
Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.5.2
Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2012–2016)



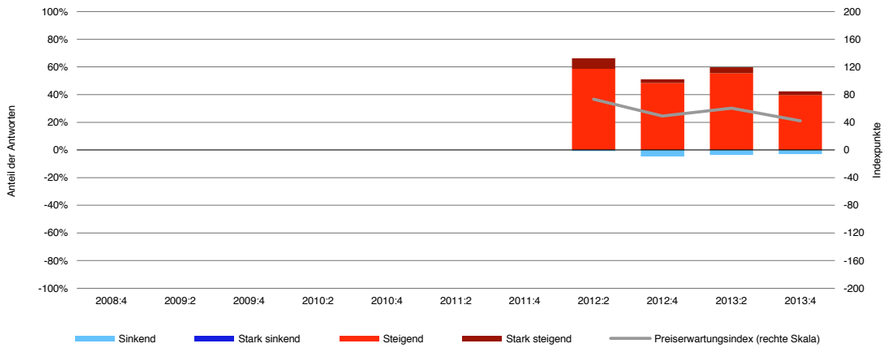
Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.5.3
Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2012–2016)



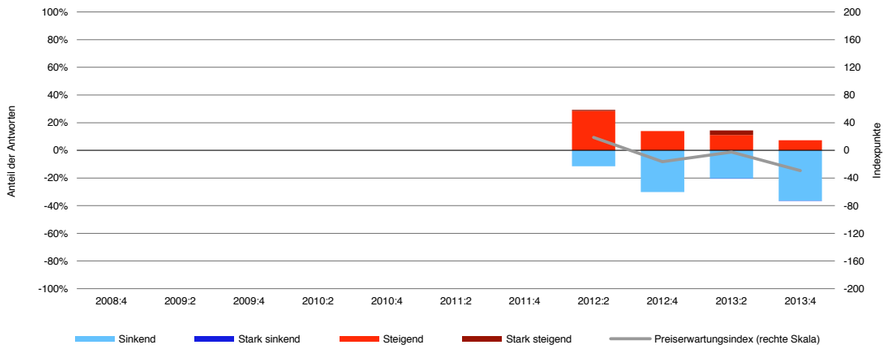
Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.5.4
Preiserwartung Mehrfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.6.5.5
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

8.6.6 Fazit Region Ostschweiz

- Trotz des seit einigen Jahren zu beobachtenden Preisanstiegs in der Region Ostschweiz bewegen sich die Preise für Wohneigentum immer noch auf vergleichsweise günstigem Niveau. Dadurch profitiert die Region – namentlich der Kanton Thurgau – vom Nachfragedruck im Raum Zürich, wodurch mittelfristig mit stabilen (gehobenes Segment) bis weiter steigenden Preisen zu rechnen ist.
- Im Bereich Mietwohnungen hat das tiefe Preisniveau zu Folge, dass Neubauwohnungen weiterhin gut absorbiert werden. Altbau-Wohnungen sind dagegen bezüglich ihrer Qualitäten häufig nur noch bedingt marktfähig und daher nur mit Mühe zu vermieten.
- Das erwartete Wirtschaftswachstum wird der Nachfrage nach Büroflächen kaum Impulse verleihen, da die klassischen Büromarktbranchen in der Region relativ schwach vertreten sind.
- Während der Detailhandel in anderen Regionen vom hohen Bevölkerungswachstum profitiert hat, verlief die Bevölkerungsentwicklung in der Ostschweiz moderat. Sowohl mittel- als auch langfristig dürfte die Region bestenfalls ein durchschnittliches Wachstum aufweisen. Die Nachfrage nach Verkaufsflächen verläuft denn auch verhalten, zumal der starke Franken angesichts der Grenznähe viele Konsumenten zum Einkauf ins Ausland lockt.

8.6.6.1 Wohneigentum

Tab. 8.6.6.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2014–2015

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	↘	→	→

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

Tab. 8.6.6.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2014–2015

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	↘	↗	→
Gehobenes Segment	●	→	●	↘	↗	→

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

8.6.6.2 Mietwohungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.6.6.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2014–2015

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Altbau	🟡	→	🔴	→	🟡	↘	🟢	↗	→	→
Neubau mittel	🟢	→	🟢	→	🟢	↗	🟢	↗	↗	↗
Neubau gehoben	🟢	→	🟢	↘	🟢	→	🟢	↗	↗	↗

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: 🟢: unproblematisch, 🟡: gewisse Probleme, 🔴: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

8.6.6.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.6.6.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2014–2015

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Büroimmobilien	🔴	→	🟡	→	🔴	→	🟢	→	→	→
Verkaufsimmobilien	🟡	→	🟡	→	🟡	→	🟢	→	→	→

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: 🟢: unproblematisch, 🟡: gewisse Probleme, 🔴: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

8.6.7 Eckwerte Region Ostschweiz

Tab. 8.6.7.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2012	2011–2012	2012	2011–2012	2012	2011–2012 (%p)	2010	2005–2010	Untere	Mittlere	Obere
51 Appenzell A.Rh.	55 337	0.2 %	7 984	1.6 %	14.4 %	0.19	72 109	8.7 %	31 %	43 %	26 %
52 Appenzell I.Rh.	13 818	-0.1 %	1 432	-0.2 %	10.4 %	-0.01	73 732	2.5 %	37 %	43 %	20 %
53 St.Gallen/Rorschach	184 899	0.7 %	46 833	1.9 %	25.3 %	0.30	70 719	5.7 %	36 %	40 %	24 %
54 Rheintal SG	59 809	0.9 %	14 246	2.9 %	23.8 %	0.46	69 094	5.1 %	34 %	43 %	23 %
55 Werdenberg	36 447	1.0 %	10 119	3.5 %	27.8 %	0.68	67 984	4.1 %	37 %	42 %	21 %
56 Sarganserland	42 363	1.7 %	8 152	4.5 %	19.2 %	0.52	66 206	6.3 %	38 %	44 %	18 %
58 Toggenburg	35 241	-0.2 %	4 765	0.3 %	13.5 %	0.07	62 505	5.0 %	43 %	40 %	17 %
59 Wil	103 389	1.2 %	20 495	3.8 %	19.8 %	0.49	73 055	5.6 %	31 %	44 %	25 %
60 Bündn. Rheintal	73 891	0.7 %	12 020	1.9 %	16.3 %	0.19	75 255	7.3 %	33 %	41 %	26 %
76 Thurtal	93 936	1.6 %	16 323	4.5 %	17.4 %	0.48	73 419	6.5 %	29 %	43 %	28 %
77 Untersee/Rhein	57 683	2.1 %	19 857	5.2 %	34.4 %	0.99	75 321	8.9 %	30 %	41 %	29 %
78 Oberthurgau	69 123	1.4 %	16 504	4.3 %	23.9 %	0.67	68 055	8.3 %	34 %	41 %	25 %
Region Ostschweiz	825 936	1.0 %	178 730	3.1 %	21.6 %	0.45	71 192	6.4 %	34 %	42 %	25 %

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2012	2011–2012	2013	2012–2013 (%p)	2013	2012–2013 (%p)	2013	2012–2013 (%p)	2013	2012–2013 (%p)
51 Appenzell A.Rh.	28 271	0.9 %	1.69 %	0.05	0.81 %	0.063	1.02 %	0.000	2.54 %	0.080
52 Appenzell I.Rh.	6 376	1.8 %	1.08 %	0.24	0.20 %	-0.050	0.45 %	0.151	1.93 %	0.491
53 St.Gallen/Rorschach	92 981	0.6 %	1.94 %	0.07	0.63 %	0.260	0.88 %	0.235	2.59 %	-0.010
54 Rheintal SG	26 695	1.4 %	1.81 %	0.30	0.41 %	0.008	0.80 %	0.175	4.18 %	0.808
55 Werdenberg	17 232	1.7 %	1.44 %	0.35	0.47 %	0.134	0.50 %	0.029	2.81 %	0.748
56 Sarganserland	23 909	2.6 %	0.92 %	-0.26	0.40 %	-0.063	0.93 %	0.105	1.35 %	-0.612
58 Toggenburg	19 202	0.7 %	1.27 %	-0.05	0.31 %	-0.168	0.82 %	0.394	2.22 %	-0.103
59 Wil	45 961	1.5 %	1.43 %	0.04	0.50 %	0.052	0.42 %	-0.105	2.68 %	0.159
60 Bündn. Rheintal	36 991	0.9 %	0.76 %	-0.04	0.19 %	-0.228	0.67 %	0.248	1.01 %	-0.108
76 Thurtal	43 021	1.9 %	1.38 %	0.07	0.54 %	0.020	0.37 %	-0.155	2.44 %	0.257
77 Untersee/Rhein	28 798	2.2 %	1.21 %	0.00	0.59 %	0.176	0.76 %	-0.275	1.80 %	0.065
78 Oberthurgau	32 801	1.7 %	1.59 %	0.07	0.54 %	0.193	0.55 %	0.063	2.55 %	0.053
Region Ostschweiz	402 238	1.3 %	1.48 %	0.05	0.50 %	0.058	0.69 %	0.071	2.37 %	0.081

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Arbeitslose		Geschäftsflächenb. BGF
	2008	2001–2008	2008	2001–2008	2008	2001–2008	2013	2012–2013	2008
51 Appenzell A.Rh.	3 834	-7.1 %	23 542	-1.6 %	19 333	-3.5 %	526	11.4 %	2 342 183
52 Appenzell I.Rh.	1 268	-4.3 %	6 639	9.7 %	5 416	6.7 %	80	-20.8 %	572 534
53 St.Gallen/Rorschach	10 481	-2.6 %	114 312	7.5 %	94 431	5.2 %	2 662	-4.9 %	10 802 412
54 Rheintal SG	3 281	1.6 %	30 277	12.3 %	26 332	11.2 %	699	-13.2 %	3 831 548
55 Werdenberg	1 998	-3.9 %	17 920	8.5 %	15 451	8.4 %	403	-9.6 %	2 179 562
56 Sarganserland	2 445	-4.6 %	17 354	2.9 %	14 271	2.1 %	388	-4.7 %	1 556 663
58 Toggenburg	2 834	-10.0 %	15 616	1.2 %	12 329	-0.7 %	375	2.5 %	1 311 190
59 Wil	5 888	-1.0 %	45 032	7.5 %	38 237	7.2 %	1 210	-3.0 %	4 673 793
60 Bündn. Rheintal	4 138	-1.5 %	39 464	4.5 %	33 251	3.9 %	681	10.9 %	3 541 542
76 Thurtal	5 612	-2.4 %	46 522	10.8 %	38 507	10.4 %	1 250	19.7 %	4 726 067
77 Untersee/Rhein	3 523	1.0 %	25 729	8.2 %	21 607	7.9 %	929	11.3 %	2 387 650
78 Oberthurgau	3 546	-2.5 %	30 142	8.7 %	25 782	7.3 %	895	-0.4 %	3 555 510
Region Ostschweiz	48 848	-2.8 %	48 848	-2.8 %	344 945	5.9 %	10 098	0.6 %	41 480 654

Quelle: BFS; ESTV; Fahrländer Partner & sotomo; Fahrländer Partner.

Tab. 8.6.7.2
Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	EFH	MWG	Büro	Verkauf
Appenzell Ausserrhoden					
Herisau	509 000	844 000	1 825	195	243
Teufen	696 000	1 151 000	1 860	-	-
Appenzell Innerrhoden					
Appenzell	686 000	941 000	1 975	-	-
Graubünden					
Chur	732 000	1 449 000	1 940	206	244
St. Gallen					
Altstätten	485 000	759 000	1 465	-	-
Buchs	512 000	841 000	1 685	-	-
Rorschach	559 000	977 000	1 610	213	221
Sargans	543 000	996 000	1 715	201	228
St. Gallen-City	580 000	1 025 000	1 690	191	210
St. Gallen-Rosenberg	784 000	1 511 000	1 890	220	236
Uzwil	442 000	892 000	1 550	172	-
Wattwil	490 000	803 000	1 450	216	234
Wil	599 000	1 117 000	1 850	207	230
Thurgau					
Amriswil	453 000	797 000	1 600	-	-
Arbon	488 000	862 000	1 685	-	-
Frauenfeld	553 000	1 016 000	1 785	236	277
Kreuzlingen	555 000	976 000	1 765	214	-
Romanshorn	477 000	800 000	1 610	160	177

Spezifikation: Spezifikation: EWG: 3.5-Zimmer, Neubau, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
EFH: Neubau, freistehend, Grundstück 500m2, Volumen 750m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
MWG: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Netto-Martkmiete in CHF / Mt.
Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Netto-Markt-miete in CHF / m² Jahr.
Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Netto-Martkmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Datenstand 4. Quartal 2013

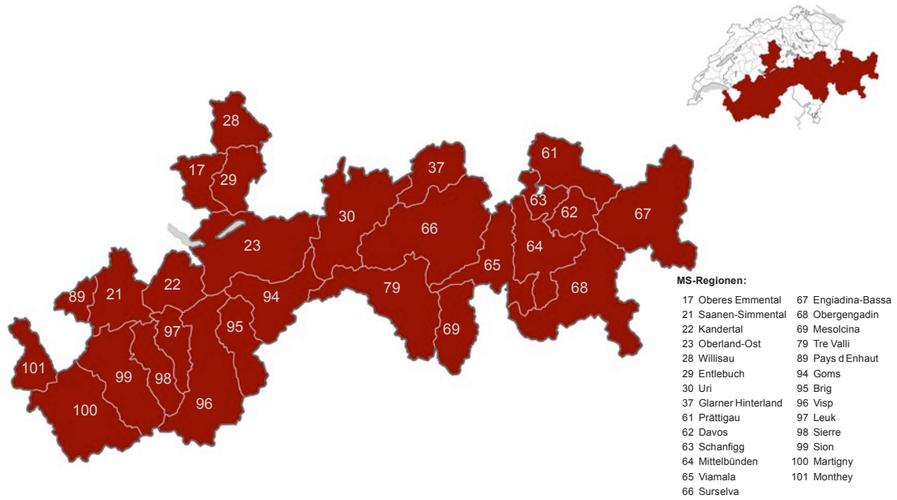
Tab. 8.6.7.3
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum			Eigentumsquote	
	2000	2025	%	2000	2025	%	2000	2025	%	2000	2025	%	2000	2025
51 Appenzell A.Rh.	55 342	56 436	2.0 %	21 500	27 029	25.7 %	11 600	12 285	5.9 %	9 900	14 742	48.9 %	46.0 %	54.5 %
52 Appenzell I.Rh.	13 194	14 538	10.2 %	4 400	6 121	39.1 %	1 900	2 566	35.1 %	2 500	3 555	42.2 %	56.8 %	58.1 %
53 St.Gallen/Rorschach	172 912	193 907	12.1 %	75 000	99 634	32.8 %	55 100	61 845	12.2 %	19 900	37 790	89.9 %	26.5 %	37.9 %
54 Rheintal SG	53 295	63 223	18.6 %	19 700	27 563	39.9 %	9 000	13 430	49.2 %	10 700	14 132	32.1 %	54.3 %	51.3 %
55 Werdenberg	33 037	37 645	13.9 %	12 600	16 843	33.7 %	6 500	7 937	22.1 %	6 100	8 906	46.0 %	48.4 %	52.9 %
56 Sarganserland	38 065	42 161	10.8 %	14 600	18 369	25.8 %	6 900	7 878	14.2 %	7 700	10 491	36.2 %	52.7 %	57.1 %
58 Toggenburg	36 454	35 883	-1.6 %	13 100	15 450	17.9 %	6 700	6 734	0.5 %	6 400	8 717	36.2 %	48.9 %	56.4 %
59 Wil	92 840	109 900	18.4 %	35 600	48 770	37.0 %	19 600	24 078	22.8 %	16 000	24 691	54.3 %	44.9 %	50.6 %
60 Bündn. Rheintal	67 064	75 796	13.0 %	28 500	38 589	35.4 %	18 500	22 596	22.1 %	10 000	15 992	59.9 %	35.1 %	41.4 %
76 Thurtal	84 190	99 823	18.6 %	32 500	47 291	45.5 %	17 500	21 029	20.2 %	15 000	26 261	75.1 %	46.2 %	55.5 %
77 Untersee/Rhein	48 771	61 331	25.8 %	20 400	30 007	47.1 %	12 000	14 017	16.8 %	8 400	15 990	90.4 %	41.2 %	53.3 %
78 Oberthurgau	62 834	74 777	19.0 %	23 600	35 493	50.4 %	14 400	17 451	21.2 %	9 200	18 040	96.1 %	39.0 %	50.8 %
Region Ostschweiz	757 998	865 420	14.2 %	301 500	411 159	36.4 %	179 700	211 846	17.9 %	121 800	199 307	63.6 %	40.4 %	48.5 %

Quelle: BFS; Prospektivmodell Fahrländer Partner.

8.7 Region Alpenraum

Abb. 8.7.1
Region Alpenraum



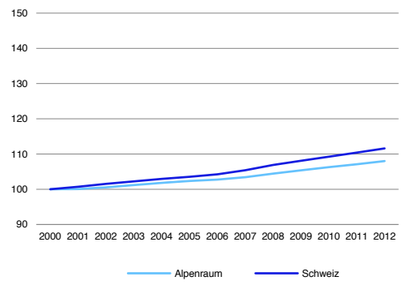
Quelle: Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.7.2
Demographische Eckwerte

	Region Alpenraum		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2012)	700 615	0.9 % (2011)	8 039 060	1.1 % (2011)
Ausländer (2012)				
Anzahl	124 590	3.2 % (2011)	1 869 969	3.0 % (2011)
Anteil	17.8 %	0.40* (2011)	23.3 %	0.43* (2011)
Durchschnittliches Reineinkommen (2010)	67 975	8.0 % (2005)	78 421	8.3 % (2005)
Soziale Schichten (2011)				
Untere Schichten**	42.8 %	-2.73* (2000)	31.8 %	-2.25* (2000)
Mittlere Schichten**	41.9 %	0.80* (2000)	39.6 %	-0.86* (2000)
Obere Schichten**	15.3 %	1.93* (2000)	28.7 %	3.12* (2000)

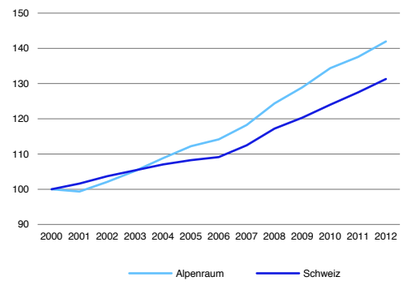
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.3
Bevölkerungsentwicklung



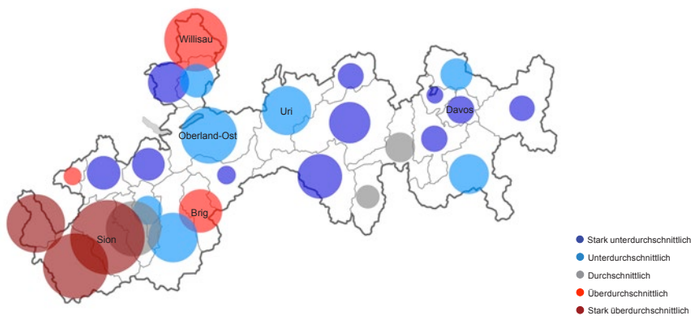
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2000 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



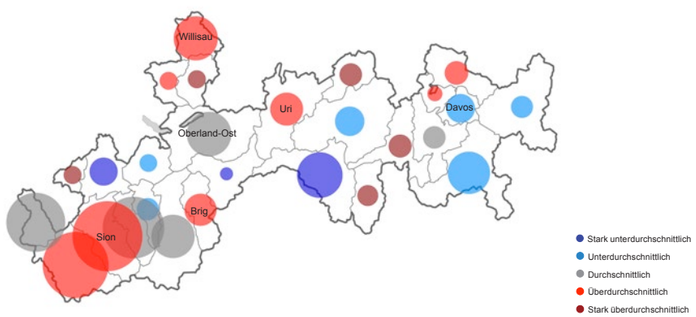
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2000 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.5
Bevölkerungsentwicklung (2009–2012)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2009–2012; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2009–2012)



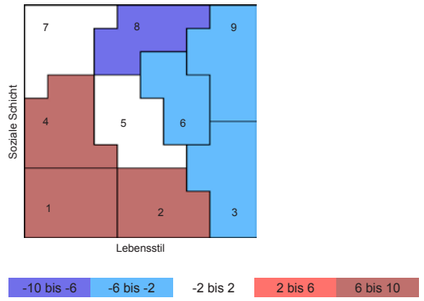
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2009–2012; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.7.7
Verteilung Nachfragersegmente (2011)

	Region Alpenraum	
	Haushalte	Verteilung
1 Ländlich Traditionelle	41 817	14.0 %
2 Moderne Arbeiter	56 940	19.1 %
3 Improvisierte Alternative	28 952	9.7 %
4 Klassischer Mittelstand	51 274	17.2 %
5 Aufgeschlossene Mitte	53 187	17.8 %
6 Etablierte Alternative	20 648	6.9 %
7 Bürgerliche Oberschicht	15 118	5.1 %
8 Bildungsorientierte Oberschicht	16 301	5.5 %
9 Urbane Avantgarde	14 081	4.7 %
Total	298 318	100.0 %

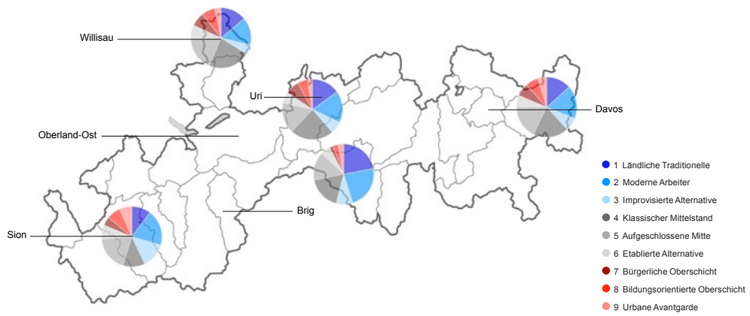
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.8
Nachfragersegmente – Differenz zur Schweiz (2011)



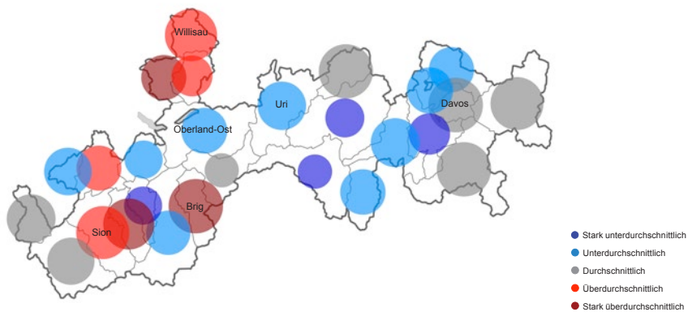
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten (PP).
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.9
Verteilung Nachfragersegmente (2011)



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.10
Entwicklung Anteil oberschichtige Haushalte (2000–2011)



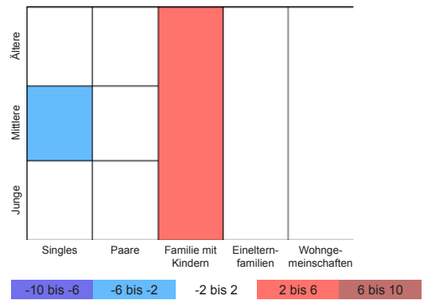
Anmerkung: Entwicklung des Anteils oberschichtige Haushalte im regionalen Vergleich 2000–2011; Kreisradius in Relation zum Anteil oberschichtige Haushalte 2011; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.7.11
Verteilung Lebensphasen (2011)

	Region Alpenraum	
	Haushalte	Verteilung
Junger Single (bis 34 J.)	20 867	7.0 %
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	23 704	7.9 %
Älterer Single (55+ J.)	53 211	17.8 %
Junges Paar (bis 34 J.)	10 673	3.6 %
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	17 906	6.0 %
Älteres Paar (55+ J.)	52 910	17.7 %
Familie mit Kindern*	92 489	31.0 %
Einelternfamilie*	18 362	6.2 %
Wohngemeinschaft*	8 196	2.7 %
Total	298 318	100.0 %

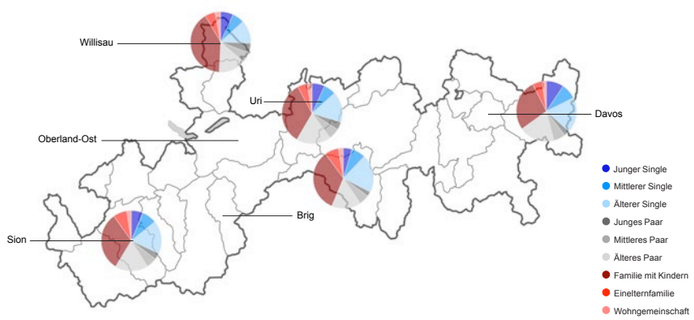
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.12
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2011)



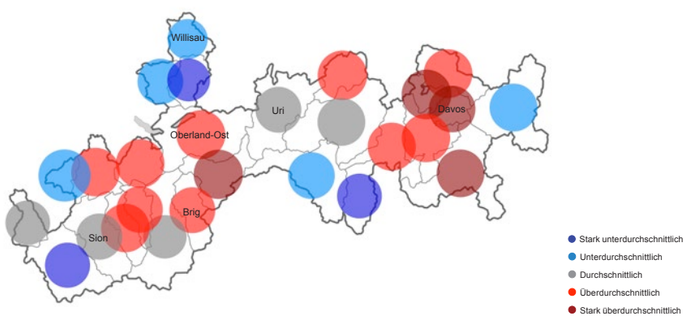
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten (PP).
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.13
Verteilung Lebensphasen (2011)



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.14
Entwicklung Anteil ältere Singles und ältere Paare (2000–2011)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils ältere Singles und ältere Paare im regionalen Vergleich 2000–2011; Kreisradius in Relation zum Anteil ältere Singles und ältere Paare.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

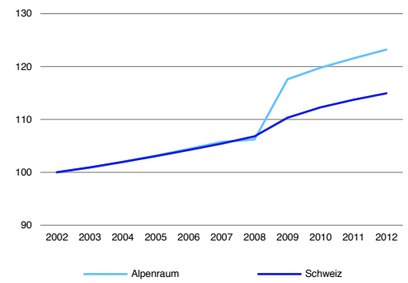
8.7.1 Eckwerte Wohnungsmarkt Region Alpenraum

Tab. 8.7.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Alpenraum		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2012)	509 591	1.4 % (2011)	4 174 986	1.3 % (2011)
Leerstandsquote (2013)	1.04 %	0.06* (2012)	0.96 %	0.02* (2012)
Bauinvestitionen Wohnen (2012)	2 793	3.1 % (2011)	29 037	5.5 % (2011)

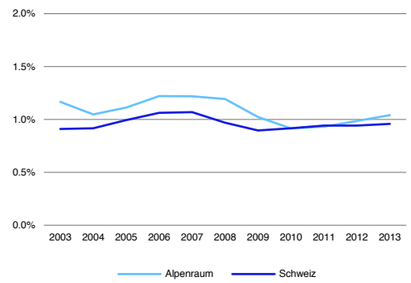
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



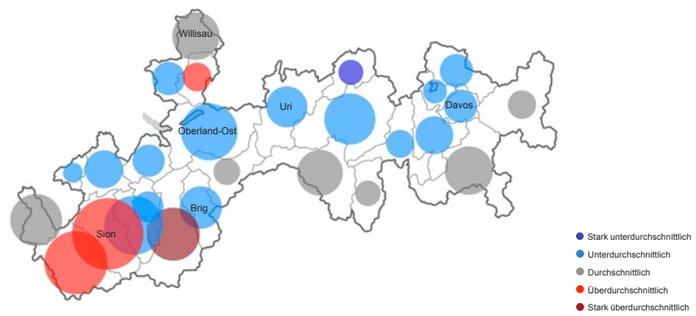
Anmerkung: Indexiert (Basis 2002 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



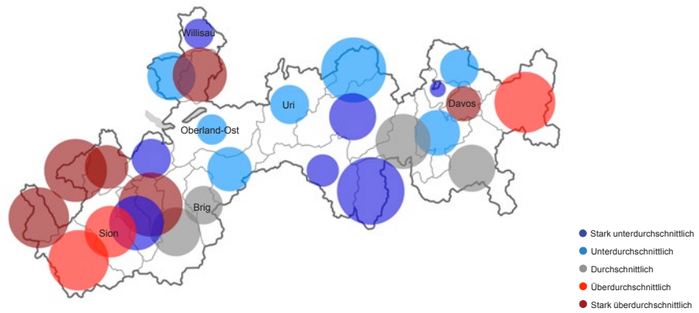
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.1.4
Entwicklung Wohnungsbestand (2011–2012)



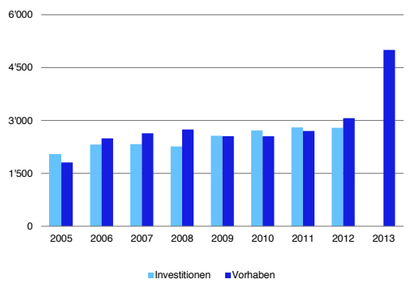
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2011–2012; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.1.5
Entwicklung Leerwohnungen (2012–2013)



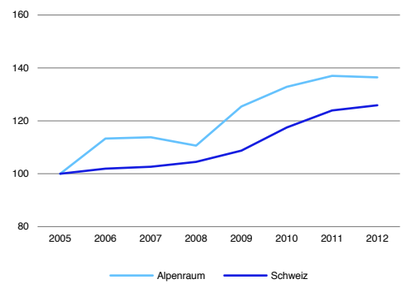
Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2012–2013; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2013.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.1.6
Bauinvestitionen und -vorhaben Wohnen



Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

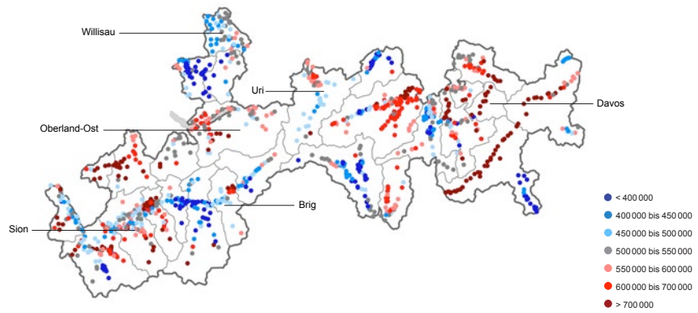
Abb. 8.7.1.7
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

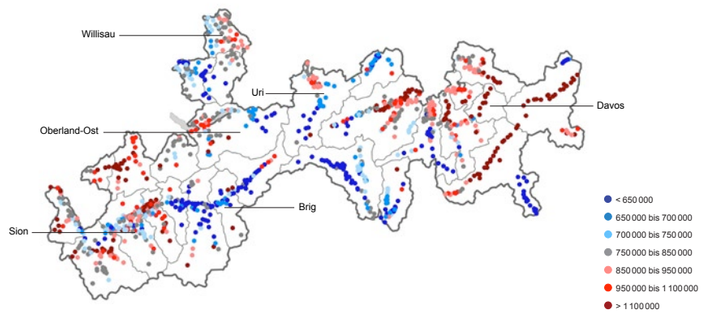
8.7.2 Wohneigentum Region Alpenraum

Abb. 8.7.2.1
Durchschnittliche Eigentumswohnung: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2013)



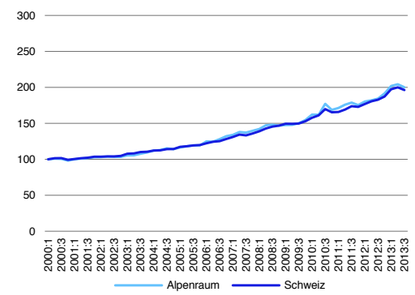
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.2.2
Durchschnittliches Einfamilienhaus: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2013)



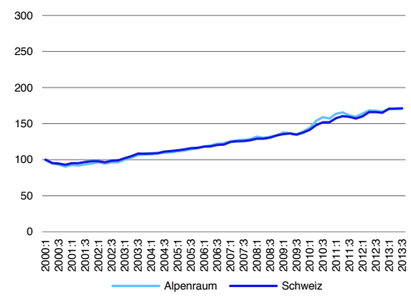
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 500m², Volumen 750m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



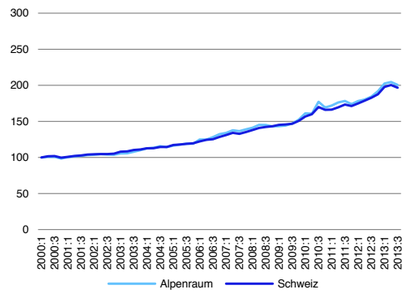
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



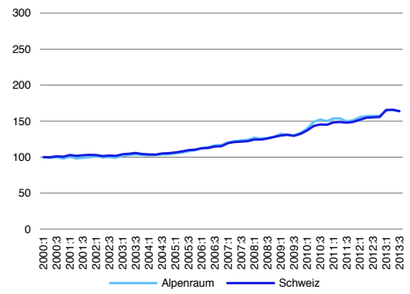
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



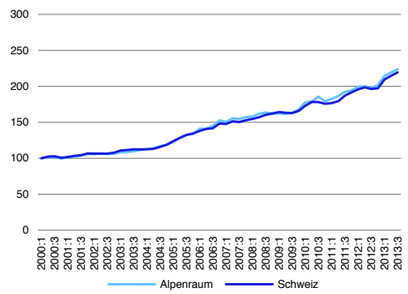
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



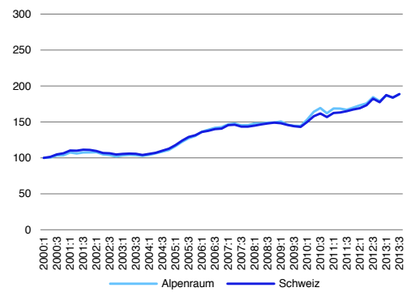
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



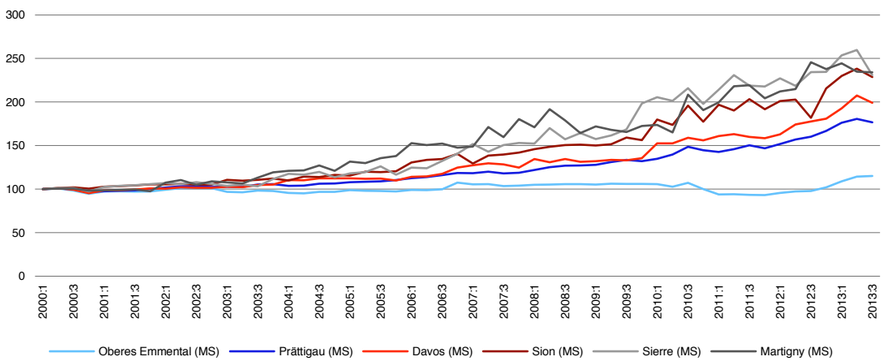
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



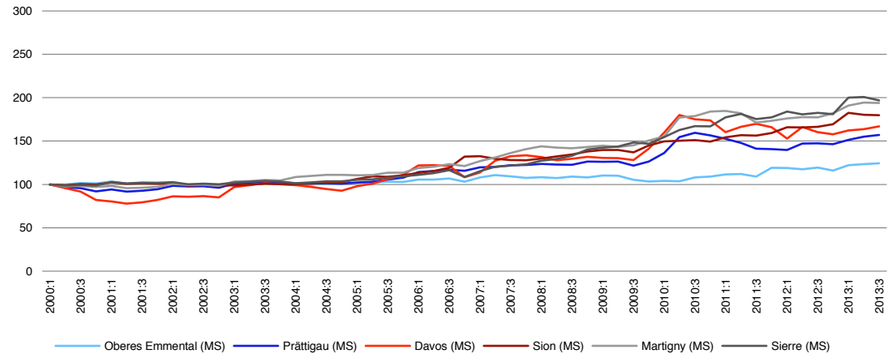
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



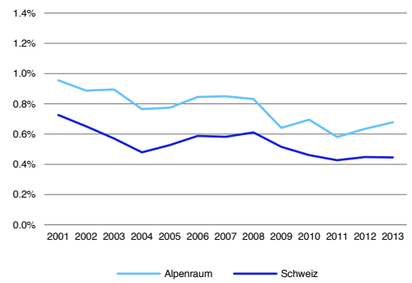
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



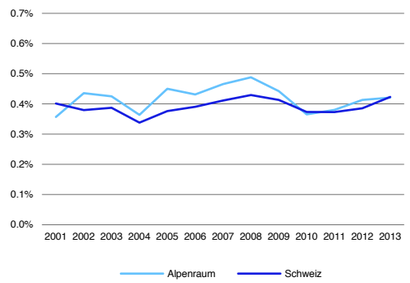
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.11
Entwicklung Leerstandsquote EWG



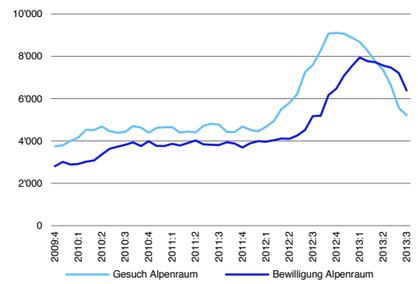
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.12
Entwicklung Leerstandsquote EFH



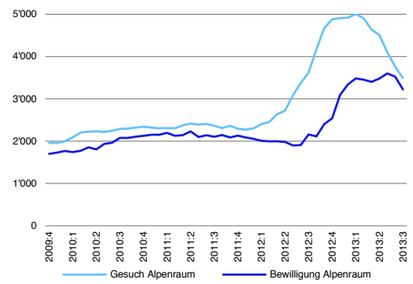
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.13
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



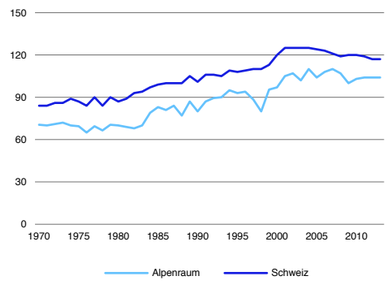
Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.7.2.14
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



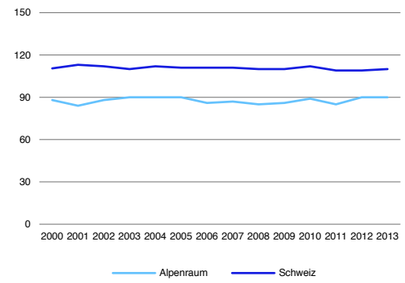
Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.7.2.15
Entwicklung Wohnfläche EWG nach Baujahr



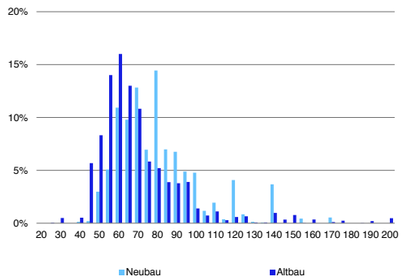
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.16
Entwicklung Wohnfläche EWG nach Transaktionsjahr



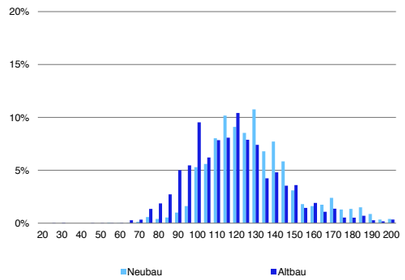
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² nach Transaktionsjahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.17
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



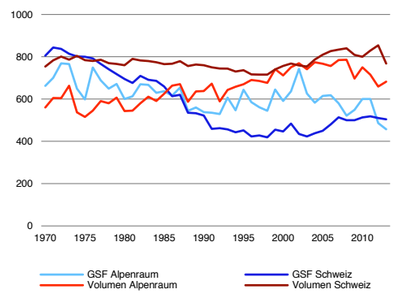
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m², Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.18
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



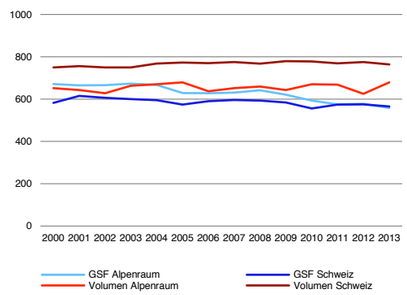
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m², Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.19
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



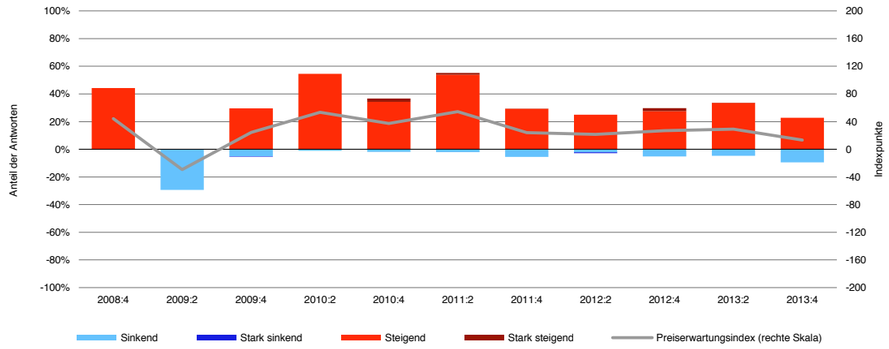
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.20
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Transaktionsjahr



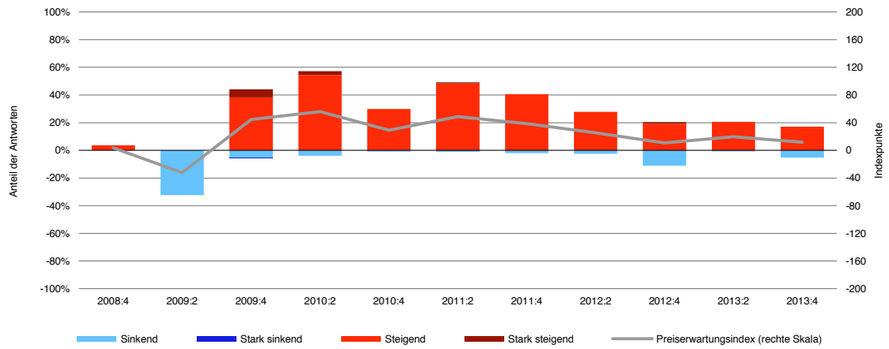
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ nach Transaktionsjahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.21
Preiserwartung Eigentumswohnungen (kommende 12 Monate)



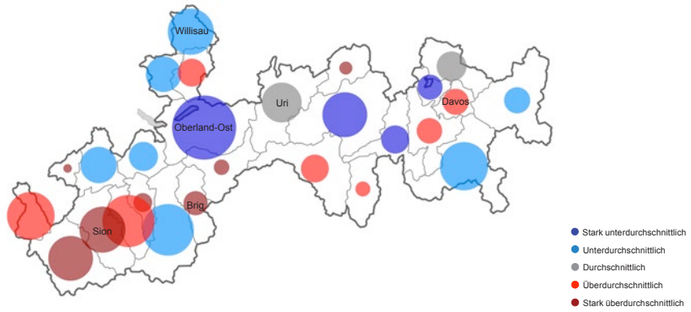
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.7.2.22
Preiserwartung Einfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



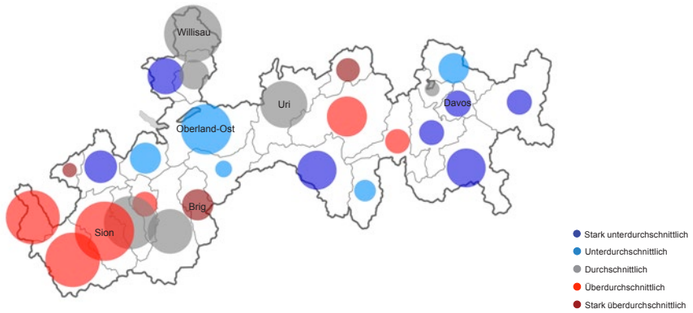
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.7.2.23
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum unteres Segment (2010–2025)



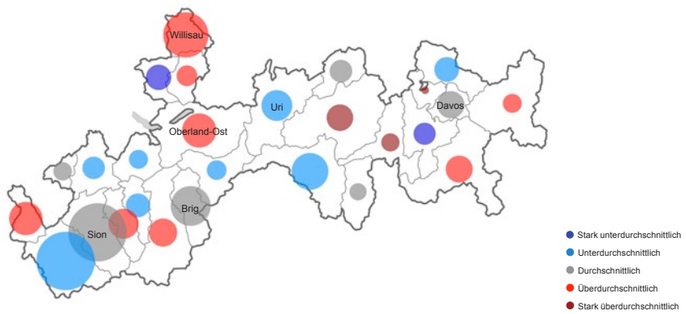
Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.2.24
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum mittleres Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

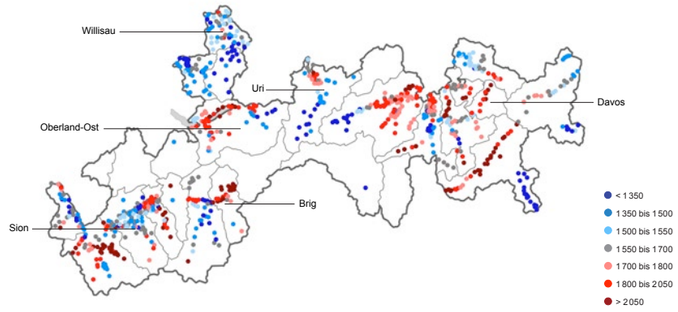
Abb. 8.7.2.25
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum gehobenes Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

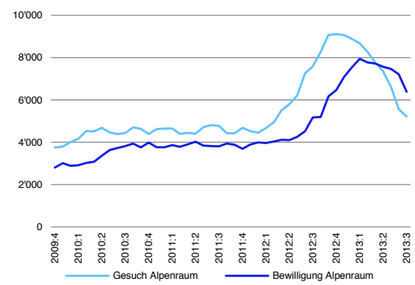
8.7.3 Mietwohnungen Region Alpenraum

Abb. 8.7.3.1
3.5-Zimmer Mietwohnung: Nettomarktmiete in CHF / Monat (4. Quartal 2013)



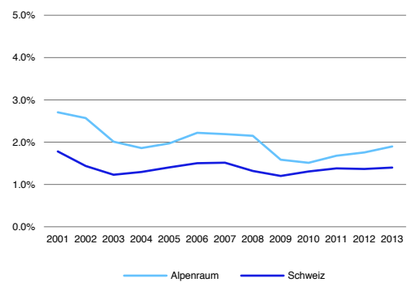
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11-15 Wohnungen, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Netto-Martkmiete in CHF / Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.3.2
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



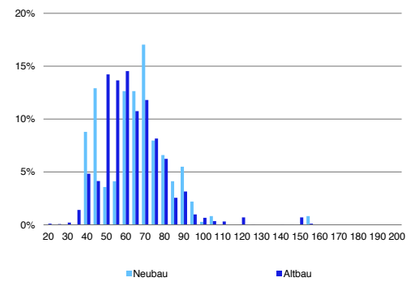
Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.7.3.3
Entwicklung Leerstandsquote MWG



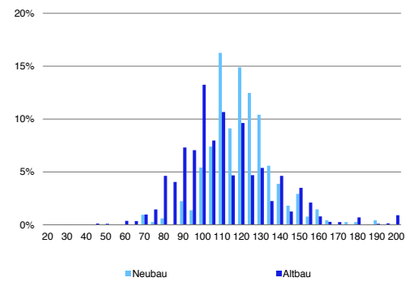
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.4
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



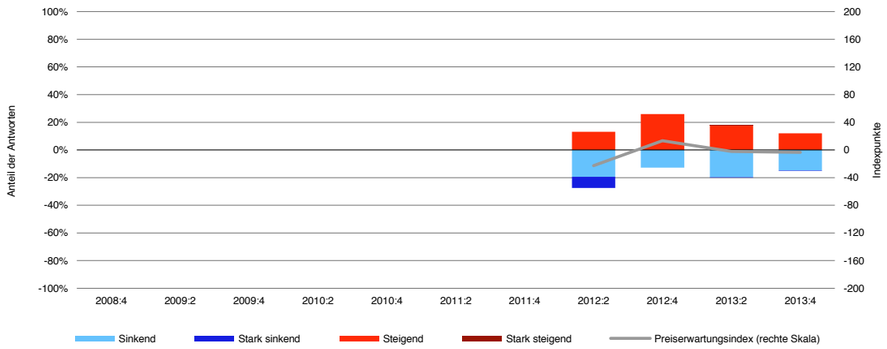
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m².
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.5
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



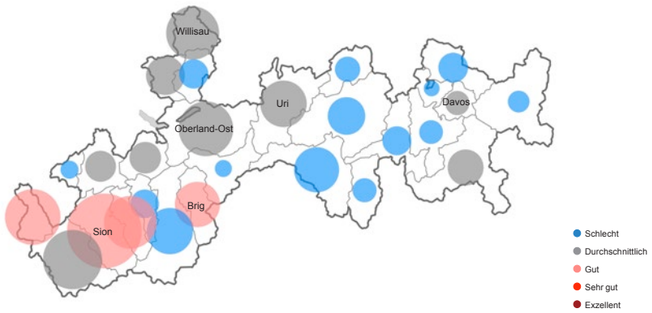
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m².
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.6
Preiserwartung Mietwohnungen (kommende 12 Monate)



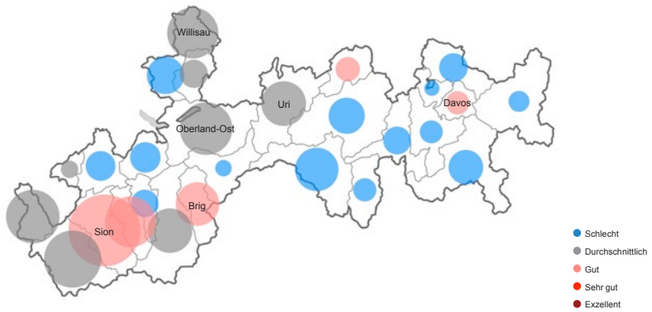
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.7.3.7
Aktuelles Makrolagerating MFH (4. Quartal 2013)



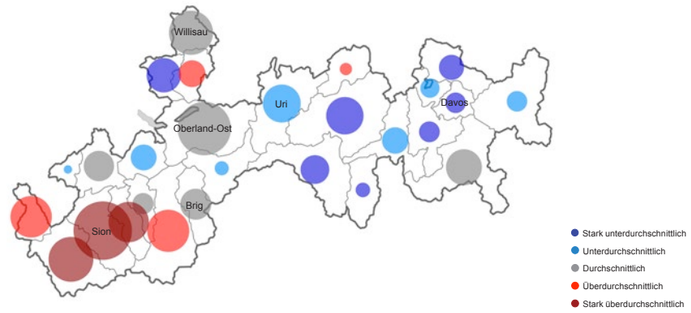
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.3.8
Prospektives Makrolagerating MFH (4. Quartal 2013)



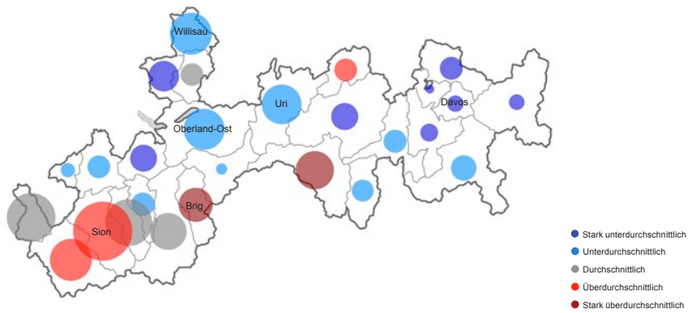
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.3.9
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen unteres Segment (2010–2025)



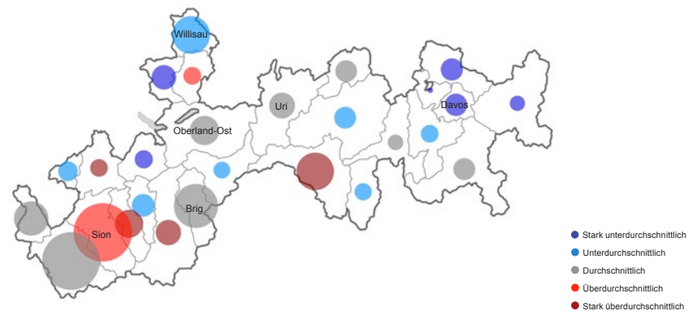
Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.3.10
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen mittleres Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.3.11
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen gehobenes Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

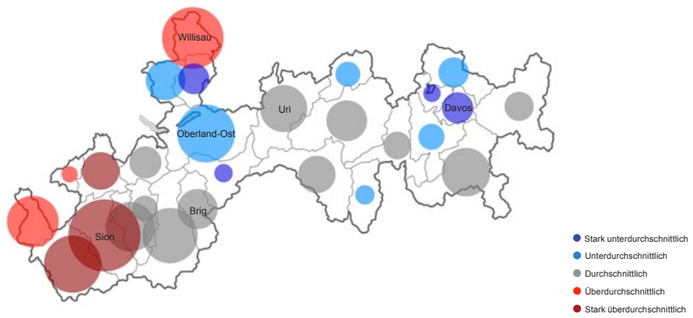
8.7.4 Geschäftsflächen Region Alpenraum

Tab. 8.7.4.1
Eckwerte Geschäftsflächen

	Region Alpenraum		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2008)	49764	-6.5% (2001)	451651	-1.4% (2001)
Vollzeitäquivalente (2008)	270429	3.5% (2001)	3511140	6.5% (2001)
Arbeitslose (Oktober 2013)	9605	9.1% (2012)	133380	6.3% (2012)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2008)	27454977		383608725	
Bauinvestitionen Geschäft (2012)	678	7.7% (2011)	9870	6.8% (2011)

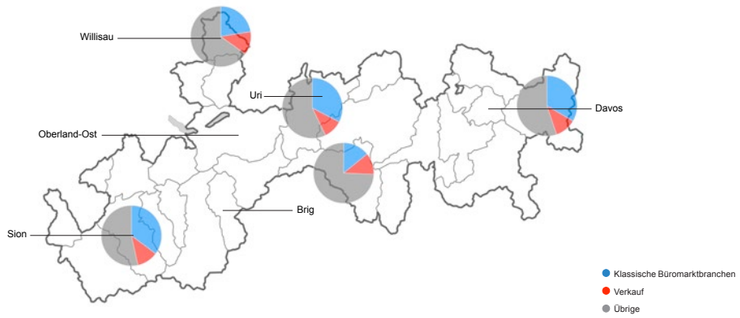
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern. Bauinvestitionen Geschäft in Mio. CHF.
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.4.2
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2001–2008)



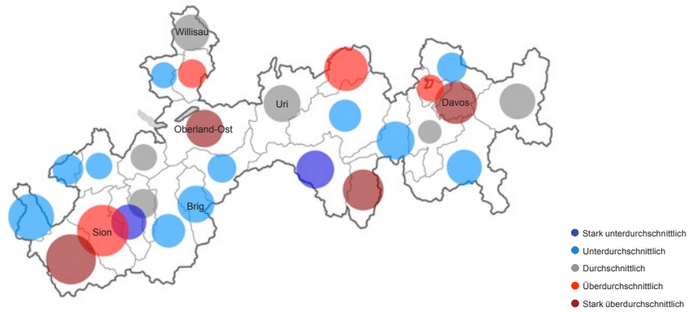
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente 2001-2008 im regionalen Vergleich; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2008.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.4.3
Unternehmensgründungen (2001–2011)



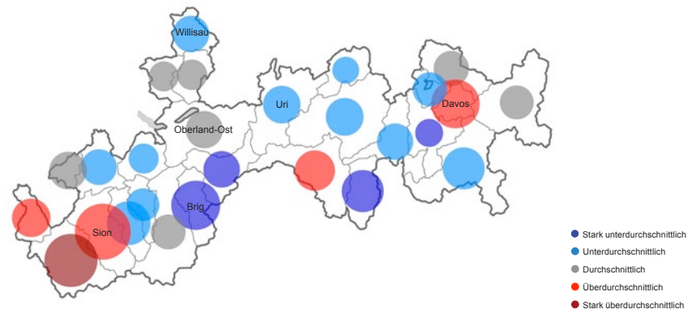
Anmerkung: Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.4.4
Anteil Vollzeitäquivalente in wertschöpfungsstarken Branchen (2001–2008)



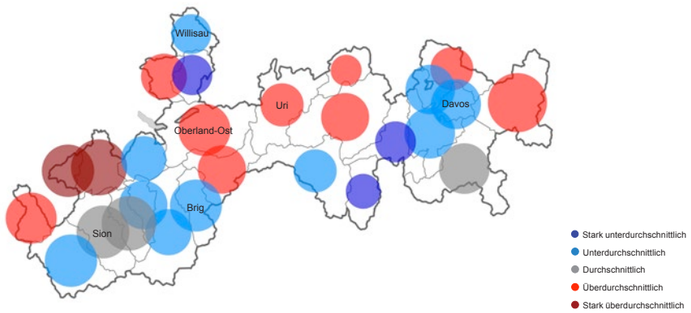
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquvalente in wertschöpfungsstarken Branchen im regionalen Vergleich 2001–2008; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente in wertschöpfungsstarken Branchen 2008.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.4.5
Anteil Vollzeitäquivalente in klassischen Büromarktbranchen (2001–2008)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquvalente in klassischen Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2001–2008; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente in klassischen Büromarktbranchen 2008; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.4.6
Anteil Vollzeitäquivalente im Detailhandel (2001–2008)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquvalente im Detailhandel im regionalen Vergleich 2001–2008; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente im Detailhandel 2008.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

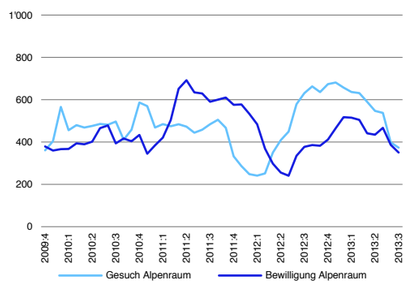
Abb. 8.7.4.7
Büroflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2013)

Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Netto-Martkmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.4.8
Verkaufsflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2013)

Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Netto-Martkmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.4.9
Baugesuche und -bewilligungen Geschäftsflächen

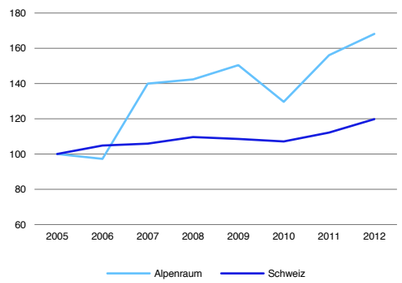


Anmerkung: Baukosten in Mio. CHF, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.7.4.10
Bauinvestitionen und -vorhaben Geschäftsflächen

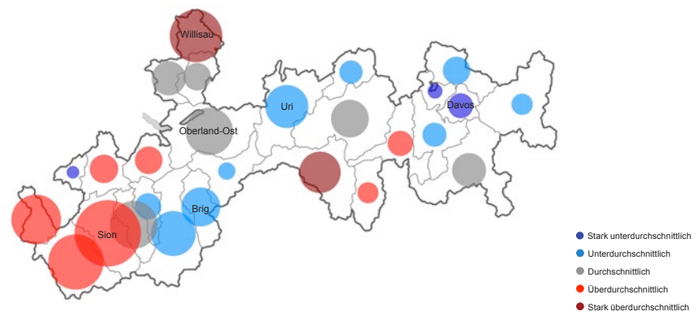
Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



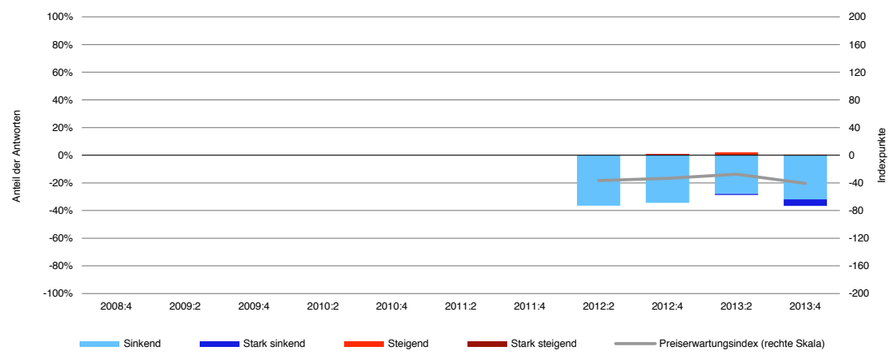
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.4.12
Entwicklung Detailhandelspotenzial (2000–2010)



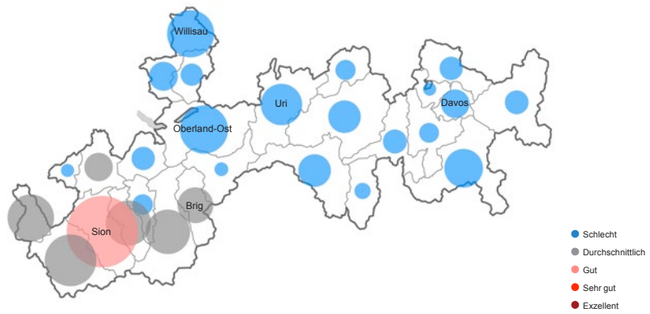
Anmerkung: Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2000–2010. Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2010.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.4.13
Preiserwartung Mieten von Büroflächen (kommende 12 Monate)



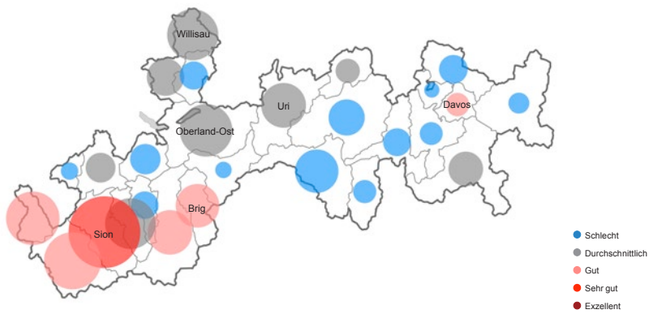
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.7.4.14
Aktuelles Makrolagerating Büro (4. Quartal 2013)



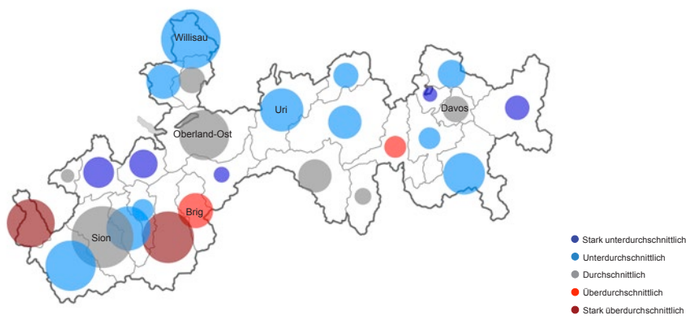
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.4.15
Prospektives Makrolagerating Büro (4. Quartal 2013)



Anmerkung: Langfristge Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

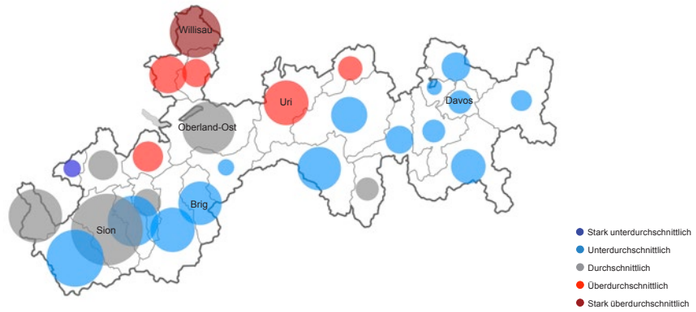
Abb. 8.7.4.16
Entwicklung der Nachfrage nach Geschäftsflächen (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Geschäftsflächen im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Geschäftsflächen 2010; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

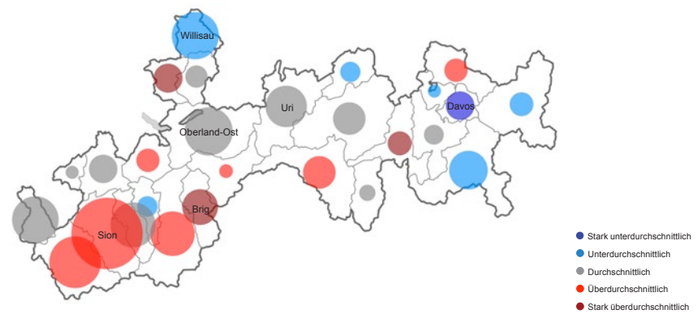
8.7.5 Renditeliegenschaften Region Alpenraum

Abb. 8.7.5.1
Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser (2012–2016)



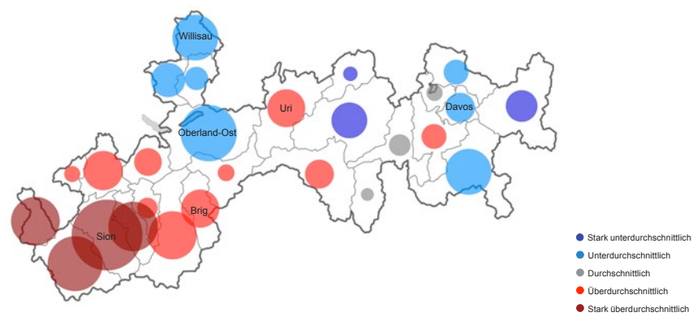
Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.5.2
Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2012–2016)



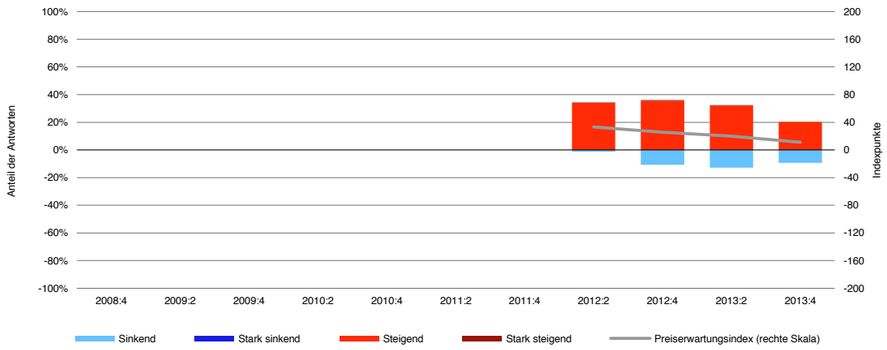
Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.5.3
Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2012–2016)



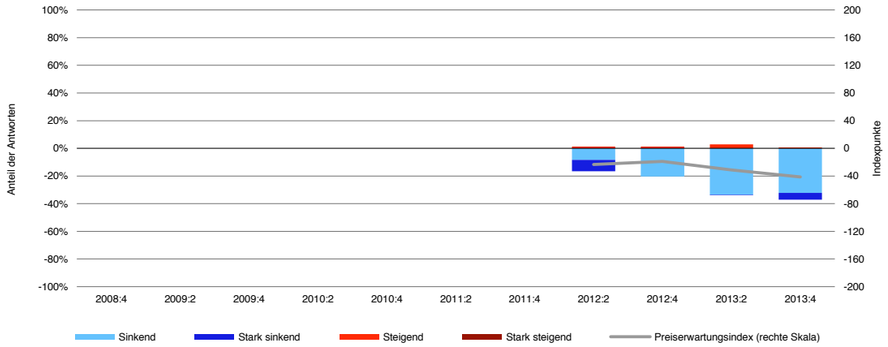
Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.5.4
Preiserwartung Mehrfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.7.5.5
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

8.7.6 Fazit Region Alpenraum

- Die Wohneigentumsmärkte im Alpenraum haben in den vergangenen Jahren – getrieben durch die Erstwohnungen – insgesamt stetig steigende Preise verzeichnet. Dabei sind die Preise in den Feriendestinationen seit mehreren Quartalen insgesamt rückläufig. Dies hängt insbesondere mit dem sehr hohen Preisniveau und der CHF-Stärke zusammen. Dazu kommen nun auch die Unsicherheiten betreffend die Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative, die zu Fragen seitens der Kaufinteressenten führen, aber noch nicht immer schlüssig beantwortet werden können.
- EFH in den Tourismusorten finden zwar weiterhin Käufer, aber mancherorts zu einem tieferen Preis als noch vor zwei Jahren. Gleiches gilt für gehobene Eigentumswohnungen. In den Tourismusdestinationen werden Neubau-Wohnungen schon mit Blick auf die Umsetzung der Initiative geplant und entsprechend ist die Absorption gut. Die Unklarheiten bei Altbau-Wohnungen könnten zum heutigen Zeitpunkt aber potenzielle Käufer eher abschrecken.
- Trotz tendenziell sinkender Nachfrage und vergleichsweise hohem Angebot ist im unteren und mittleren Segment der Mietwohnungen nicht von rückläufigen Mieten auszugehen. Neubau-Wohnungen im gehobenen Segment an bevorzugten Lagen erfreuen sich sogar einer guten Nachfrage. Dementsprechend ist mittelfristig von stabilen bis steigenden Marktwerten von MFH auszugehen.
- Nach wie vor schwach bleibt die Nachfrage nach Büroflächen, und obwohl kein generelles Überangebot an Flächen besteht, dürften die Mieten eher sinken. Dank der Nachfrage der Investoren nach Renditeliegenschaften werden die Marktwerte nicht beeinträchtigt.

8.7.6.1 Wohneigentum

Tab. 8.7.6.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2014–2015

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Unteres Segment	●	→	●	→	→	→
Mittleres Segment	●	→	●	→	→	→
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	→

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

Tab. 8.7.6.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2014–2015

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	→
Mittleres Segment	●	→	●	→	→	→
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	→

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

8.7.6.2 Mietwohungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.7.6.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2014–2015

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Altbau	●	↘	●	→	●	→	●	→	→	→
Neubau mittel	●	↘	●	→	●	→	●	↗	↗	→
Neubau gehoben	●	→	●	→	●	↗	●	↗	↗	↗

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

8.7.6.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.7.6.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2014–2015

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Büroimmobilien	●	→	●	→	●	↘	●	↗	→	→
Verkaufsimmobilien	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

8.7.7 Eckwerte Region Alpenraum

Tab. 8.7.7.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2012	2011–2012	2012	2011–2012	2012	2011–2012 (%p)	2010	2005–2010	Untere	Mittlere	Obere
17 Oberes Emmental	24 868	-0.2 %	1 094	2.4 %	4.4 %	0.11	59 389	7.6 %	44 %	42 %	14 %
21 Saanen/Ob.Simmental	16 697	-0.8 %	2 740	-1.1 %	16.4 %	-0.06	74 930	19.7 %	46 %	41 %	13 %
22 Kandertal	15 688	-0.1 %	1 076	0.7 %	6.9 %	0.05	60 111	7.0 %	46 %	44 %	10 %
23 Oberland-Ost	46 648	0.4 %	6 872	3.9 %	14.7 %	0.50	63 422	5.9 %	43 %	43 %	14 %
28 Willisau	58 581	1.0 %	6 747	4.5 %	11.5 %	0.39	65 921	7.4 %	34 %	48 %	18 %
29 Entlebuch	16 782	0.5 %	1 122	3.0 %	6.7 %	0.16	58 031	10.1 %	46 %	43 %	11 %
30 Uri	35 693	0.9 %	3 755	8.1 %	10.5 %	0.70	66 339	9.1 %	39 %	46 %	16 %
37 Glarner Hinterland	9 859	-0.8 %	1 759	1.2 %	17.8 %	0.35	64 174	8.3 %	39 %	41 %	20 %
61 Prättigau	15 080	0.2 %	1 921	1.7 %	12.7 %	0.19	67 511	7.4 %	42 %	44 %	14 %
62 Davos	11 156	0.2 %	2 845	1.4 %	25.5 %	0.28	79 395	7.1 %	40 %	40 %	20 %
63 Schanfigg	4 123	-0.8 %	776	3.1 %	18.8 %	0.70	67 686	8.1 %	43 %	42 %	14 %
64 Mittelbünden	10 188	0.2 %	1 751	5.0 %	17.2 %	0.79	69 054	9.8 %	48 %	40 %	11 %
65 Domleschg/Hrhein	13 110	1.8 %	1 839	7.7 %	14.0 %	0.77	67 279	7.0 %	38 %	46 %	16 %
66 Surselva	25 229	-1.0 %	2 997	-2.2 %	11.9 %	-0.14	65 091	9.5 %	51 %	39 %	10 %
67 Engiadina bassa	9 574	0.0 %	1 671	1.8 %	17.5 %	0.31	68 409	9.3 %	38 %	43 %	19 %
68 Oberengadin	23 423	-0.5 %	6 197	0.6 %	26.5 %	0.27	83 350	10.8 %	39 %	42 %	20 %
69 Mesolcina	8 146	1.9 %	1 513	8.8 %	18.6 %	1.18	64 144	8.8 %	44 %	42 %	14 %
79 Tre Valli	29 282	1.0 %	7 200	1.4 %	24.6 %	0.09	64 845	12.3 %	54 %	38 %	8 %
89 Pays d'Enhaut	4 756	1.7 %	1 117	6.6 %	23.5 %	1.07	69 480	21.6 %	44 %	41 %	15 %
94 Goms	5 114	-1.4 %	584	-3.6 %	11.4 %	-0.27	60 850	10.8 %	57 %	36 %	8 %
95 Brig-Oestl.Raron	27 760	1.6 %	3 576	5.6 %	12.9 %	0.48	70 340	8.2 %	39 %	41 %	20 %
96 Visp-Westl.Raron	36 402	0.0 %	6 498	2.2 %	17.9 %	0.37	68 827	8.3 %	47 %	40 %	13 %
97 Leuk	12 320	0.6 %	1 696	0.7 %	13.8 %	0.02	64 689	7.9 %	47 %	43 %	10 %
98 Sierre	45 027	1.2 %	13 156	2.6 %	29.2 %	0.40	71 138	-1.7 %	44 %	39 %	17 %
99 Sion	81 930	1.8 %	16 960	4.5 %	20.7 %	0.54	71 541	9.2 %	43 %	38 %	19 %
100 Martigny	62 896	2.4 %	15 092	4.9 %	24.0 %	0.58	68 944	7.8 %	42 %	43 %	15 %
101 Monthey/St-Maurice	50 283	1.6 %	12 036	2.3 %	23.9 %	0.16	68 486	7.1 %	40 %	44 %	16 %
Region Alpenraum	700 615	0.9 %	124 590	3.2 %	17.8 %	0.40	67 975	8.0 %	43 %	42 %	15 %

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2012	2011–2012	2013	2012–2013 (%p)	2013	2012–2013 (%p)	2013	2012–2013 (%p)	2013	2012–2013 (%p)
17 Oberes Emmental	11 744	0.9 %	1.03 %	-0.12	0.10 %	-0.143	0.06 %	-0.125	1.82 %	-0.093
21 Saanen/Ob.Simmental	15 395	1.1 %	0.84 %	0.35	0.83 %	0.439	0.93 %	0.369	0.77 %	0.305
22 Kandertal	11 110	0.7 %	0.68 %	-0.27	0.49 %	0.098	0.20 %	-0.812	1.16 %	0.040
23 Oberland-Ost	34 375	0.8 %	0.41 %	-0.06	0.31 %	-0.040	0.33 %	-0.097	0.52 %	-0.032
28 Willisau	24 199	1.5 %	0.40 %	-0.13	0.07 %	-0.035	0.20 %	-0.079	0.66 %	-0.190
29 Entlebuch	8 758	2.2 %	1.30 %	0.40	0.39 %	-0.049	0.81 %	0.451	1.96 %	0.624
30 Uri	17 992	1.0 %	0.67 %	-0.09	0.20 %	-0.044	0.29 %	0.058	1.17 %	-0.193
37 Glarner Hinterland	6 651	-0.6 %	1.88 %	-0.09	0.37 %	-0.026	1.31 %	-0.327	5.22 %	-0.158
61 Prättigau	11 850	0.6 %	0.66 %	-0.07	0.41 %	0.000	0.38 %	-0.126	1.06 %	-0.064
62 Davos	11 740	0.4 %	0.55 %	0.32	0.24 %	0.000	1.38 %	0.914	0.05 %	-0.015
63 Schanfigg	6 139	1.1 %	0.11 %	-0.15	0.16 %	-0.313	0.10 %	0.000	0.11 %	-0.177
64 Mittelbünden	15 324	0.9 %	0.92 %	-0.01	0.45 %	-0.330	1.03 %	0.222	1.07 %	-0.070
65 Domleschg/Hrhein	8 335	0.8 %	1.34 %	0.13	0.46 %	0.035	0.26 %	-0.085	2.97 %	0.415
66 Surselva	28 076	0.8 %	0.98 %	-0.36	0.35 %	-0.154	0.83 %	-0.043	1.58 %	-0.926
67 Engiadina bassa	8 628	1.5 %	1.65 %	0.29	0.43 %	-0.309	1.18 %	0.564	2.68 %	0.346
68 Oberengadin	25 023	1.2 %	0.98 %	0.11	0.44 %	0.360	1.04 %	0.198	1.04 %	-0.018
69 Mesolcina	6 964	1.2 %	2.02 %	-0.50	1.36 %	-0.261	0.00 %	-1.691	5.80 %	0.494
79 Tre Valli	22 426	1.2 %	0.46 %	-0.22	0.03 %	-0.139	0.00 %	-0.045	1.56 %	-0.464
89 Pays d'Enhaut	4 222	0.0 %	1.75 %	0.76	2.67 %	1.514	2.36 %	0.369	0.69 %	0.573
94 Goms	7 604	1.2 %	0.87 %	-0.13	0.36 %	0.000	0.75 %	-0.169	1.84 %	-0.131
95 Brig-Oestl.Raron	19 309	1.0 %	0.66 %	0.06	0.00 %	-0.213	0.53 %	0.263	1.27 %	-0.139
96 Visp-Westl.Raron	30 058	3.9 %	1.05 %	0.05	0.44 %	-0.125	0.72 %	0.161	2.22 %	0.065
97 Leuk	10 288	0.9 %	1.82 %	0.56	0.66 %	0.155	0.90 %	0.112	5.19 %	2.084
98 Sierre	37 137	1.1 %	1.32 %	-0.37	0.69 %	-0.106	0.82 %	-0.085	2.79 %	-1.066
99 Sion	54 826	1.7 %	1.18 %	0.22	0.51 %	0.230	0.66 %	0.240	2.77 %	0.242
100 Martigny	42 557	2.3 %	1.62 %	0.38	0.24 %	-0.014	0.31 %	-0.425	5.77 %	2.387
101 Monthey/St-Maurice	28 861	1.3 %	1.63 %	0.58	0.66 %	0.159	1.32 %	0.376	2.87 %	1.216
Region Alpenraum	509 591	1.4 %	1.04 %	0.06	0.42 %	0.008	0.68 %	0.043	1.90 %	0.142

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Arbeitslose		Geschäftsflächenb. BGF
	2008	2001–2008	2008	2001–2008	2008	2001–2008	2013	2012–2013	2008
17 Oberes Emmental	2238	-9.4%	12543	-3.4%	9469	-5.8%	153	-1.3%	932128
21 Saanen/Ob.Simmental	1773	-6.7%	10531	9.8%	8545	11.7%	172	13.9%	745703
22 Kandertal	1319	-11.5%	7933	3.0%	6180	4.2%	143	2.9%	630463
23 Oberland-Ost	3495	-7.7%	25126	1.4%	20192	-0.8%	477	7.2%	1971624
28 Willisau	4010	-6.4%	28372	10.9%	22942	9.4%	333	1.5%	2778749
29 Entlebuch	1637	-9.5%	7784	-4.2%	5757	-8.1%	40	-14.9%	538399
30 Uri	2140	-8.1%	16583	2.3%	13384	2.0%	218	-16.8%	1462143
37 Glarner Hinterland	683	-12.7%	4438	-2.9%	3712	-4.0%	134	4.7%	493197
61 Prättigau	1256	-10.8%	6727	-2.3%	5557	-1.5%	96	7.9%	601312
62 Davos	813	-9.7%	6858	-10.7%	5889	-13.1%	123	-11.5%	532403
63 Schanfigg	399	-8.5%	2097	-8.3%	1861	-8.8%	82	-7.9%	161349
64 Mittelbünden	959	-10.3%	4928	-2.1%	4127	-3.6%	126	8.6%	368332
65 Domleschg/Hrhein	1042	-6.2%	5833	7.0%	4597	4.6%	63	-17.1%	375654
66 Surselva	2246	-10.7%	12275	1.6%	9992	2.4%	192	14.3%	871319
67 Engiadina bassa	1066	-7.0%	6083	2.4%	5131	0.6%	118	9.3%	468158
68 Oberengadin	2094	-5.1%	16005	1.6%	14292	1.5%	447	0.0%	1364014
69 Mesolcina	580	-9.2%	2705	-1.4%	2278	-3.1%	119	30.8%	218925
79 Tre Valli	1705	-6.5%	9929	2.0%	8421	0.5%	641	29.8%	866991
89 Pays d'Enhaut	468	-0.6%	1979	7.0%	1584	6.0%	67	139.3%	140291
94 Goms	534	-14.4%	2444	-11.6%	2030	-11.8%	50	-7.4%	193226
95 Brig-Oestl.Raron	1663	-7.4%	11941	7.4%	9733	4.4%	263	38.4%	959506
96 Visp-Westl.Raron	2712	-8.9%	21619	0.9%	18511	0.8%	526	14.3%	2087341
97 Leuk	1037	-10.3%	4973	1.7%	3934	3.3%	105	-1.9%	369816
98 Sierre	2486	-9.4%	17986	3.5%	14923	4.6%	942	3.6%	1532991
99 Sion	5328	0.3%	38796	10.5%	31494	10.6%	1853	12.9%	3001316
100 Martigny	3779	-3.1%	24431	13.3%	19844	13.1%	1107	10.1%	1984552
101 Monthey/St-Maurice	2302	7.4%	18833	12.2%	16050	9.5%	1015	8.1%	1805075
Region Alpenraum	49764	-6.5%	49764	-6.5%	270429	3.5%	9605	9.1%	27454977

Quelle: BFS; ESTV; Fahrländer Partner & sotomo; Fahrländer Partner.

Tab. 8.7.7.2
Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	EFH	MWG	Büro	Verkauf
Bern/Berne					
Frutigen	492000	768000	1490	-	-
Luzern					
Willisau Stadt	548000	799000	1735	-	-
Ticino					
Biasca	480000	707000	1050	-	-
Valais/Wallis					
Martigny	536000	850000	1800	229	291
Monthey	501000	828000	1635	-	-
Sierre	521000	856000	1515	-	-
Sion	558000	1088000	1635	236	193

Spezifikation: Spezifikation: EWG: 3.5-Zimmer, Neubau, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
EFH: Neubau, freistehend, Grundstück 500m2, Volumen 750m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
MWG: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Netto-Martkmiete in CHF / Mt.
Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Netto-Markt-miete in CHF / m² Jahr.
Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Netto-Martkmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Datenstand: 4. Quartal 2013.

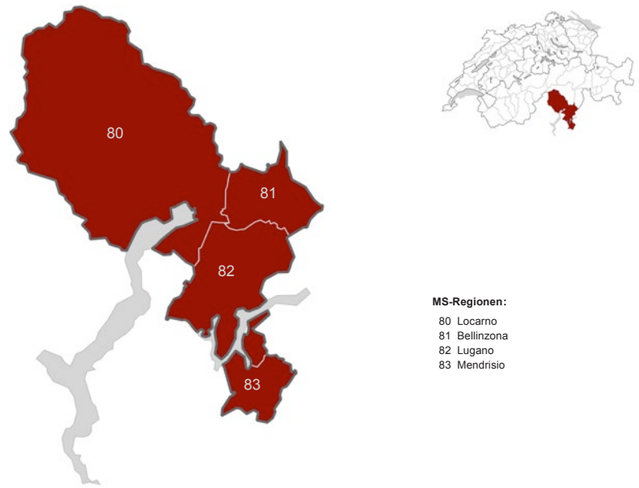
Tab. 8.7.7.3
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum			Eigentumsquote	
	2000	2025	%	2000	2025	%	2000	2025	%	2000	2025	%	2000	2025
17 Oberes Emmental	25378	24592	-3.1%	9000	10598	17.8%	4800	4811	0.2%	4200	5788	37.8%	46.7%	54.6%
21 Saanen/Ob.Simmental	16574	17357	4.7%	6200	8322	34.2%	2900	3313	14.2%	3300	5008	51.8%	53.2%	60.2%
22 Kandertal	15621	15935	2.0%	5800	7268	25.3%	2700	3237	19.9%	3100	4031	30.0%	53.4%	55.5%
23 Oberland-Ost	45514	48647	6.9%	18800	24301	29.3%	9500	10192	7.3%	9300	14112	51.7%	49.5%	58.1%
28 Willisau	54414	60630	11.4%	18100	24864	37.4%	9900	9651	-2.5%	8200	15213	85.5%	45.3%	61.2%
29 Entlebuch	16795	18217	8.5%	5400	7298	35.1%	2600	3069	18.0%	2800	4230	51.1%	51.9%	58.0%
30 Uri	35246	35908	1.9%	12900	16477	27.7%	6700	7316	9.2%	6200	9161	47.8%	48.1%	55.6%
37 Glarner Hinterland	10680	10996	3.0%	3900	5031	29.0%	1500	2324	54.9%	2400	2708	12.8%	61.5%	53.8%
61 Prättigau	14723	14903	1.2%	5600	7414	32.4%	2400	2863	19.3%	3200	4550	42.2%	57.1%	61.4%
62 Davos	12354	11482	-7.1%	4600	5920	28.7%	3100	1891	-39.0%	1500	4029	168.6%	32.6%	68.1%
63 Schanfigg	4370	4280	-2.1%	1900	2394	26.0%	1100	813	-26.1%	800	1581	97.6%	42.1%	66.0%
64 Mittelbünden	10544	10199	-3.3%	4200	5073	20.8%	1800	1794	-0.3%	2400	3277	36.5%	57.1%	64.6%
65 Domleschg/Hrhein	12409	12753	2.8%	4700	5960	26.8%	2200	2780	26.3%	2500	3178	27.1%	53.2%	53.3%
66 Surselva	26048	25600	-1.7%	9600	12444	29.6%	3500	4540	29.7%	6100	7902	29.5%	63.5%	63.5%
67 Engiadina bassa	9281	9836	6.0%	3500	4659	33.1%	1500	1523	1.5%	2000	3135	56.7%	57.1%	67.3%
68 Oberengadin	22406	23925	6.8%	8800	12695	44.3%	4700	4431	-5.7%	4100	8264	101.6%	46.6%	65.1%
69 Mesolcina	7545	7889	4.6%	2900	3839	32.4%	900	1915	112.7%	2000	1923	-3.8%	69.0%	50.1%
79 Tre Valli	28145	29083	3.3%	11200	13502	20.6%	5600	6559	17.1%	5600	6943	24.0%	50.0%	51.4%
89 Pays d'Enhaut	4459	5206	16.7%	1900	2511	32.2%	900	1087	20.8%	1000	1424	42.4%	52.6%	56.7%
94 Goms	5553	5421	-2.4%	2000	2758	37.9%	500	961	92.2%	1500	1795	19.7%	75.0%	65.1%
95 Brig-Oestl.Raron	25777	29087	12.8%	9300	14300	53.8%	3700	7430	100.8%	5600	6870	22.7%	60.2%	48.0%
96 Visp-Westl.Raron	35277	38301	8.6%	12300	18121	47.3%	3900	7805	100.1%	8400	10316	22.8%	68.3%	56.9%
97 Leuk	12048	12650	5.0%	4200	5892	40.3%	1000	2792	179.2%	3200	3100	-3.1%	76.2%	52.6%
98 Sierre	38570	47979	24.4%	14600	23113	58.3%	5600	10137	81.0%	9000	12975	44.2%	61.6%	56.1%
99 Sion	68823	86858	26.2%	25600	40912	59.8%	10800	21445	98.6%	14800	19467	31.5%	57.8%	47.6%
100 Martigny	49663	64166	29.2%	18900	30409	60.9%	6800	12820	88.5%	12100	17588	45.4%	64.0%	57.8%
101 Monthey/St-Maurice	40459	52448	29.6%	15100	24336	61.2%	7000	11187	59.8%	8100	13149	62.3%	53.6%	54.0%
Region Alpenraum	648676	724349	11.7%	241000	340409	41.2%	107600	148685	38.2%	133400	191716	43.7%	55.4%	56.3%

Quelle: BFS; Prospektivmodell Fahrländer Partner.

8.8 Region Südschweiz

Abb. 8.8.1
Region Südschweiz



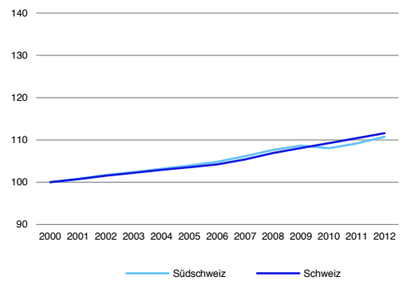
Quelle: Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.8.2
Demographische Eckwerte

	Region Südschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2012)	312 370	1.4 % (2011)	8 039 060	1.1 % (2011)
Ausländer (2012)				
Anzahl	84 132	3.6 % (2011)	1 869 969	3.0 % (2011)
Anteil	26.9 %	0.55* (2011)	23.3 %	0.43* (2011)
Durchschnittliches Reineinkommen (2010)	76 111	11.0 % (2005)	78 421	8.3 % (2005)
Soziale Schichten (2011)				
Untere Schichten**	42.1 %	-1.16* (2000)	31.8 %	-2.25* (2000)
Mittlere Schichten**	36.9 %	-0.94* (2000)	39.6 %	-0.86* (2000)
Obere Schichten**	21.1 %	2.11* (2000)	28.7 %	3.12* (2000)

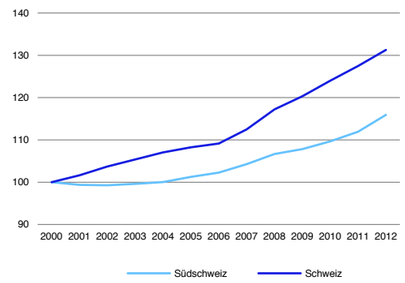
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.3
Bevölkerungsentwicklung



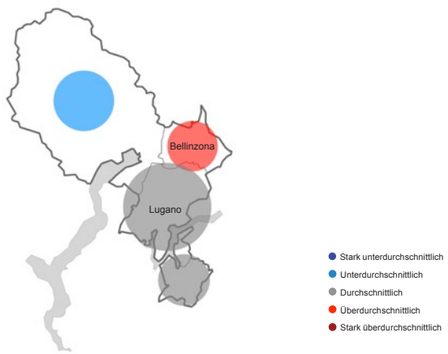
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2000 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



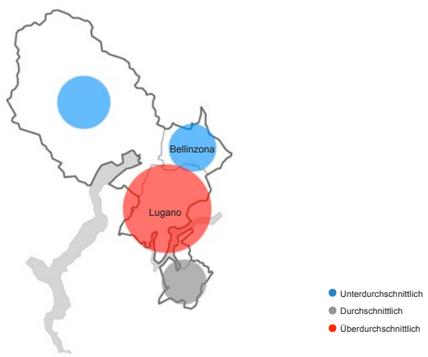
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2000 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.5
Bevölkerungsentwicklung (2009–2012)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2009–2012; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2009–2012)



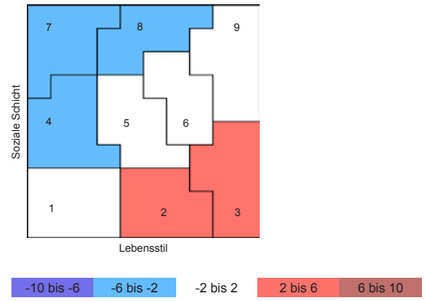
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2009–2012; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.8.7
Verteilung Nachfragersegmente (2011)

	Region Südschweiz	
	Haushalte	Verteilung
1 Ländlich Traditionelle	11 357	7.9 %
2 Moderne Arbeiter	26 771	18.7 %
3 Improvisierte Alternative	22 167	15.5 %
4 Klassischer Mittelstand	12 930	9.0 %
5 Aufgeschlossene Mitte	26 356	18.4 %
6 Etablierte Alternative	13 526	9.4 %
7 Bürgerliche Oberschicht	4 124	2.9 %
8 Bildungsorientierte Oberschicht	12 263	8.6 %
9 Urbane Avantgarde	13 771	9.6 %
Total	143 265	100.0 %

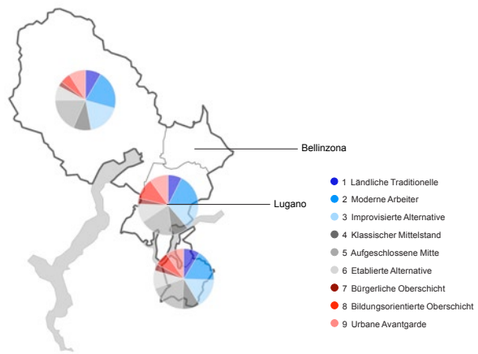
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.8
Nachfragersegmente – Differenz zur Schweiz (2011)



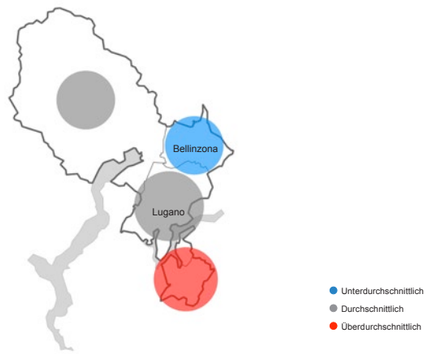
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten (PP).
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.9
Verteilung Nachfragersegmente (2011)



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.10
Entwicklung Anteil oberschichtige Haushalte (2000–2011)



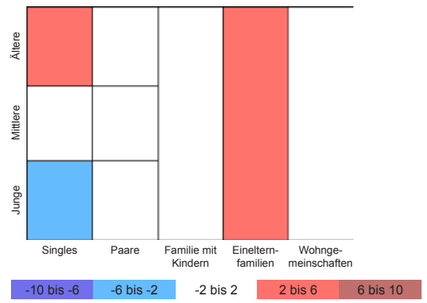
Anmerkung: Entwicklung des Anteils oberschichtige Haushalte im regionalen Vergleich 2000–2011; Kreisradius in Relation zum Anteil oberschichtige Haushalte 2011; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.8.11
Verteilung Lebensphasen (2011)

	Region Südschweiz	
	Haushalte	Verteilung
Junger Single (bis 34 J.)	8 983	6.3 %
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	14 499	10.1 %
Älterer Single (55+ J.)	29 056	20.3 %
Junges Paar (bis 34 J.)	4 015	2.8 %
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	8 104	5.7 %
Älteres Paar (55+ J.)	21 749	15.2 %
Familie mit Kindern*	41 306	28.8 %
Eineltern familie*	11 542	8.1 %
Wohngemeinschaft*	4 010	2.8 %
Total	143 265	100.0 %

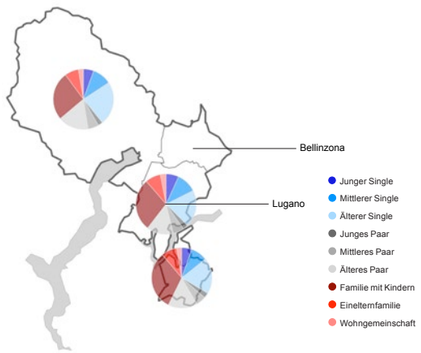
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.12
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2011)



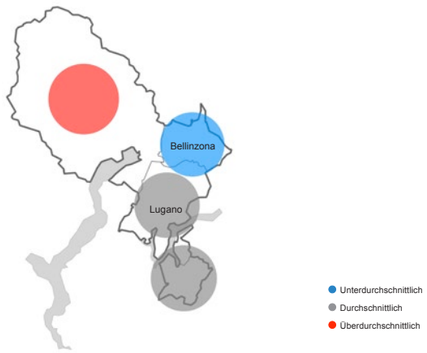
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten (PP).
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.13
Verteilung Lebensphasen (2011)



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.14
Entwicklung Anteil ältere Singles und ältere Paare (2000–2011)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils ältere Singles und ältere Paare im regionalen Vergleich 2000–2011; Kreisradius in Relation zum Anteil ältere Singles und ältere Paare.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

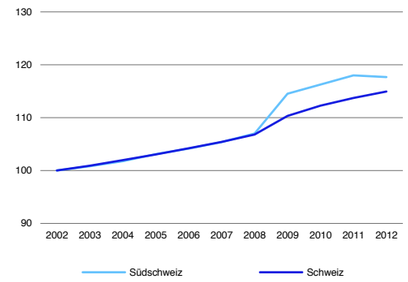
8.8.1 Eckwerte Wohnungsmarkt Region Südschweiz

Tab. 8.8.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Südschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2012)	198 235	-0.3 % (2011)	4 174 986	1.3 % (2011)
Leerstandsquote (2013)	0.87 %	0.02* (2012)	0.96 %	0.02* (2012)
Bauinvestitionen Wohnen (2012)	1 658	10.9 % (2011)	29 037	5.5 % (2011)

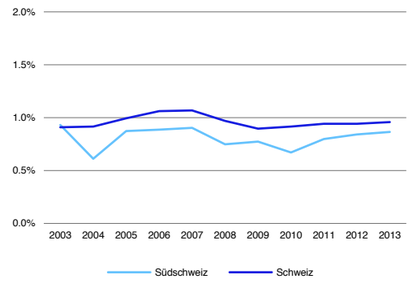
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



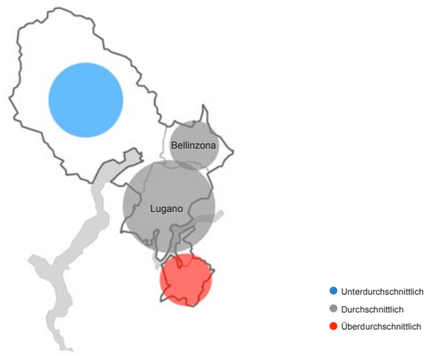
Anmerkung: Indexiert (Basis 2002 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



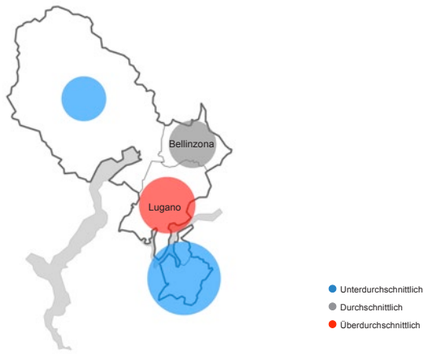
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.1.4
Entwicklung Wohnungsbestand (2011–2012)



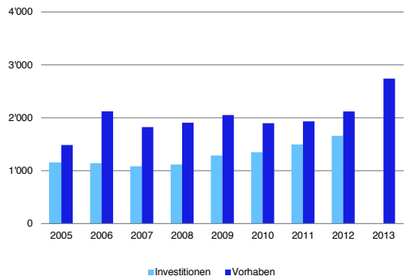
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2011–2012; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2012.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.1.5
Entwicklung Leerwohnungen (2012–2013)



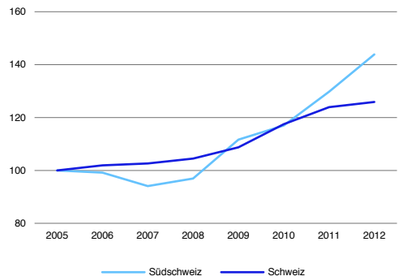
Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2012–2013; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2013.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.1.6
Bauinvestitionen und -vorhaben Wohnen



Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

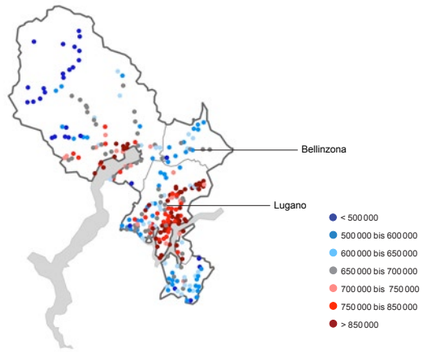
Abb. 8.8.1.7
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

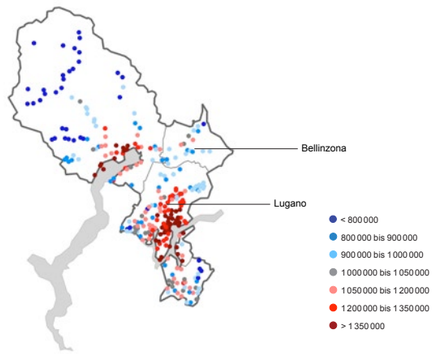
8.8.2 Wohneigentum Region Südschweiz

Abb. 8.8.2.1
Durchschnittliche Eigentumswohnung: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2013)



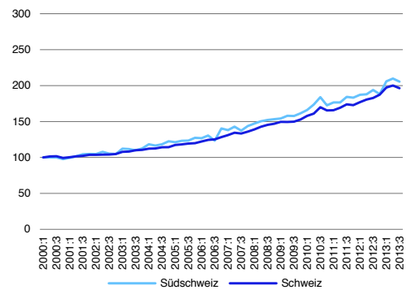
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.2.2
Durchschnittliches Einfamilienhaus: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2013)



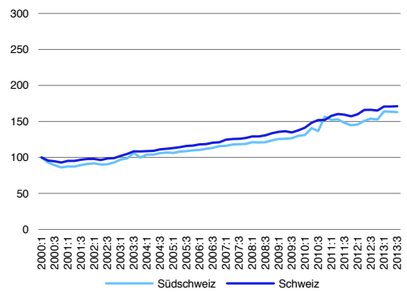
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 500m², Volumen 750m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



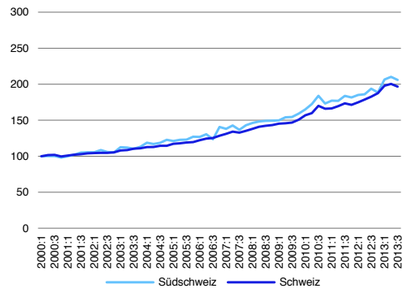
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



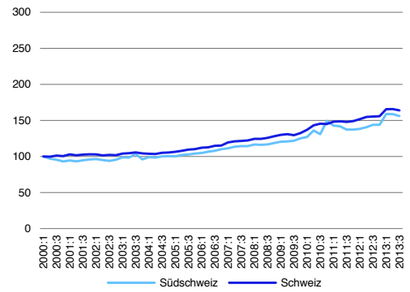
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



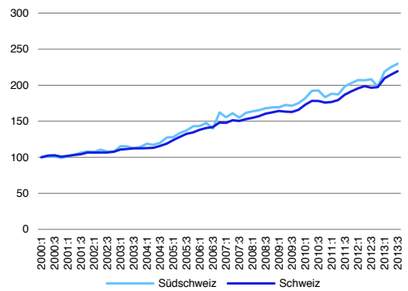
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



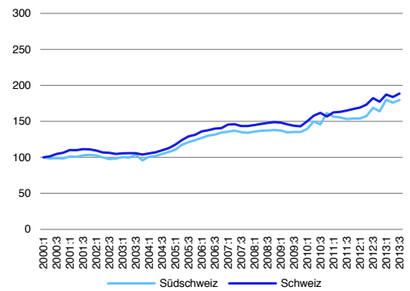
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



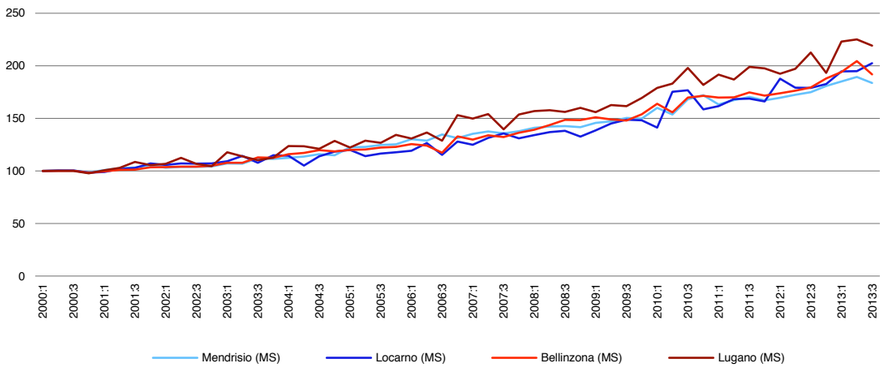
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



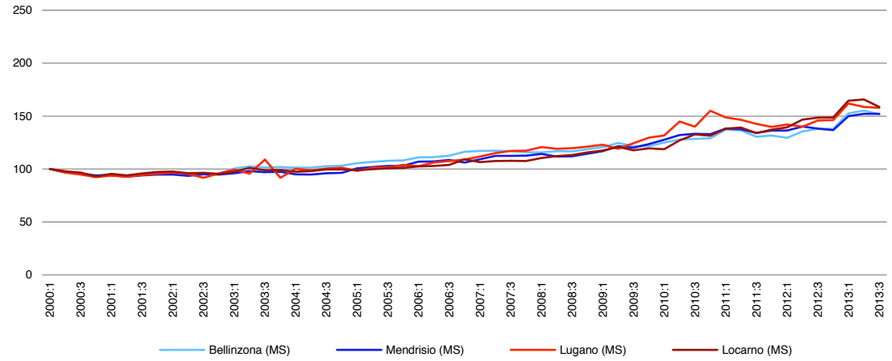
Anmerkung: Indexiert (Basis 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



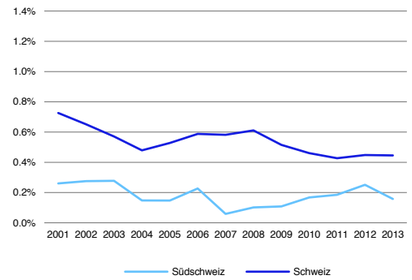
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



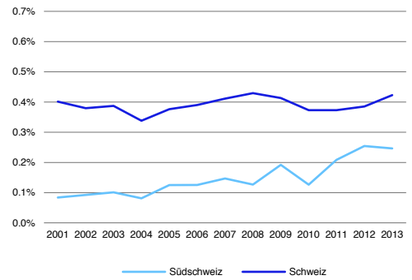
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.11
Entwicklung Leerstandsquote EWG



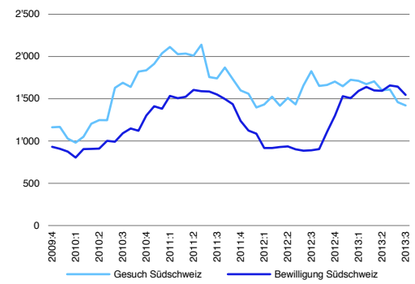
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.12
Entwicklung Leerstandsquote EFH



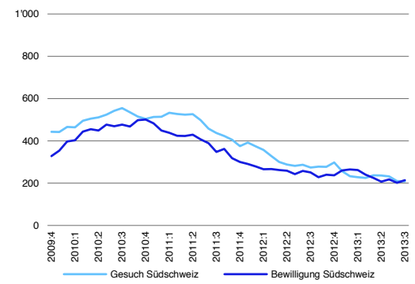
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.13
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



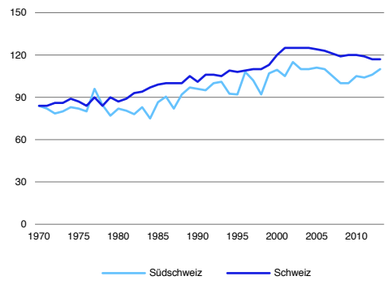
Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.8.2.14
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



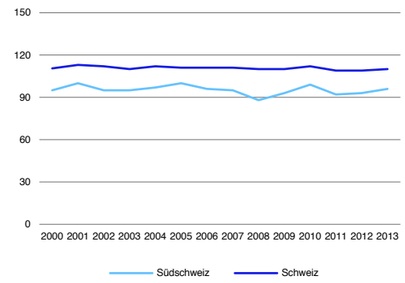
Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.8.2.15
Entwicklung Wohnfläche EWG nach Baujahr



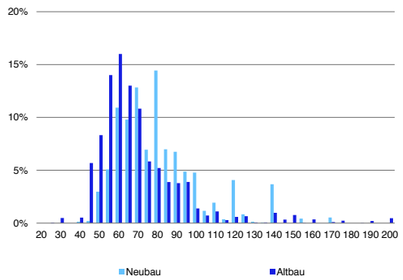
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.16
Entwicklung Wohnfläche EWG nach Transaktionsjahr



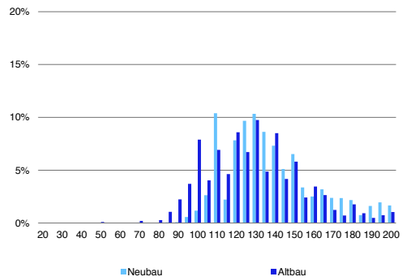
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² nach Transaktionsjahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.17
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



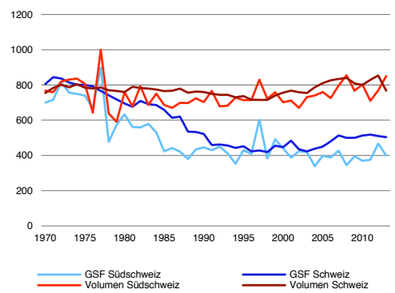
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m², Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.18
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



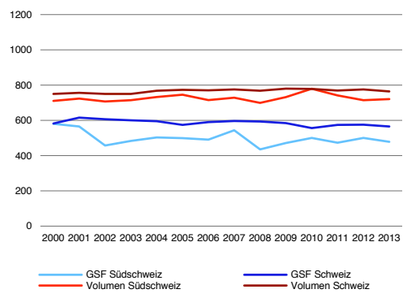
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m², Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.19
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



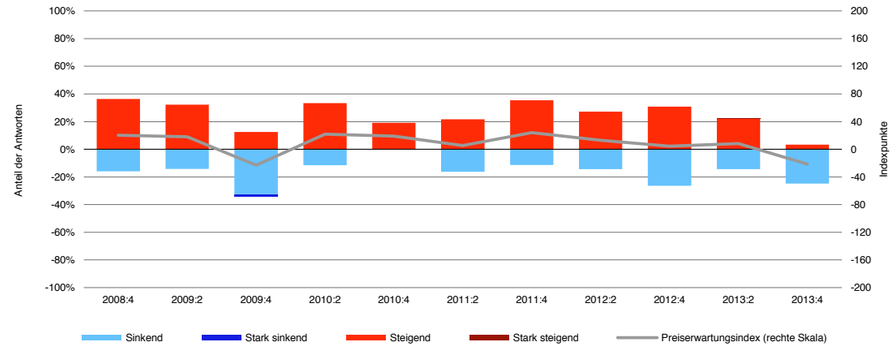
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.20
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Transaktionsjahr



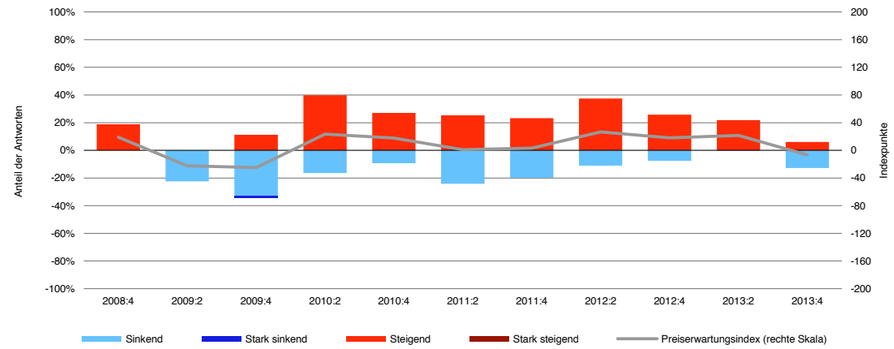
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ nach Transaktionsjahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.21
Preiserwartung Eigentumswohnungen (kommende 12 Monate)



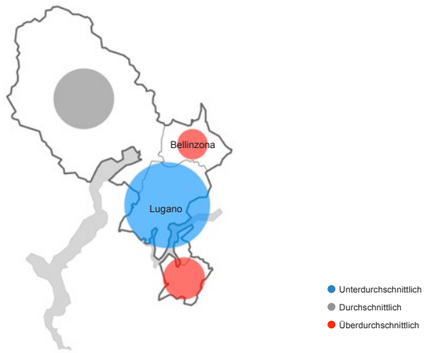
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.8.2.22
Preiserwartung Einfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



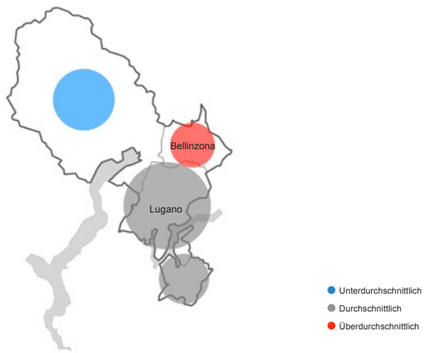
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.8.2.23
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum unteres Segment (2010–2025)



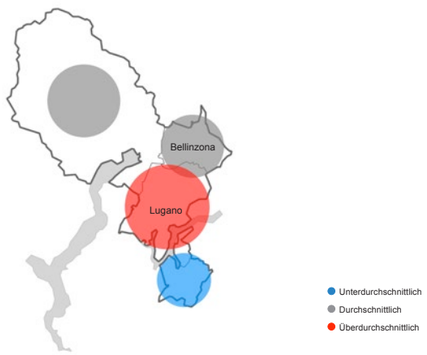
Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.2.24
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum mittleres Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

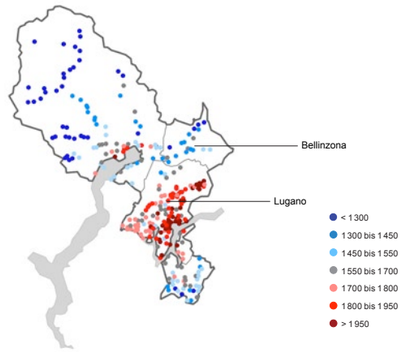
Abb. 8.8.2.25
Entwicklung Nachfrage nach Wohneigentum gehobenes Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

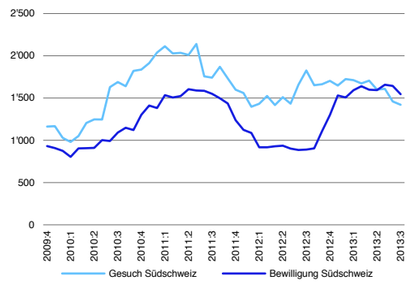
8.8.3 Mietwohnungen Region Südschweiz

Abb. 8.8.3.1
3.5-Zimmer Mietwohnung: Nettomarktmiete in CHF / Monat (4. Quartal 2013)



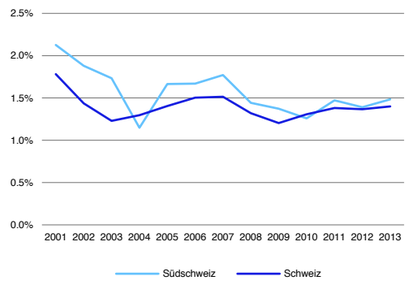
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11-15 Wohnungen, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Netto-Martkmiete in CHF / Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.3.2
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



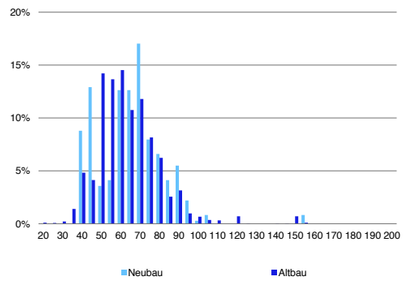
Anmerkung: Anzahl Einheiten, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.8.3.3
Entwicklung Leerstandsquote MWG



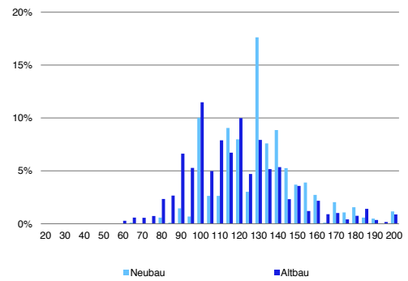
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.4
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



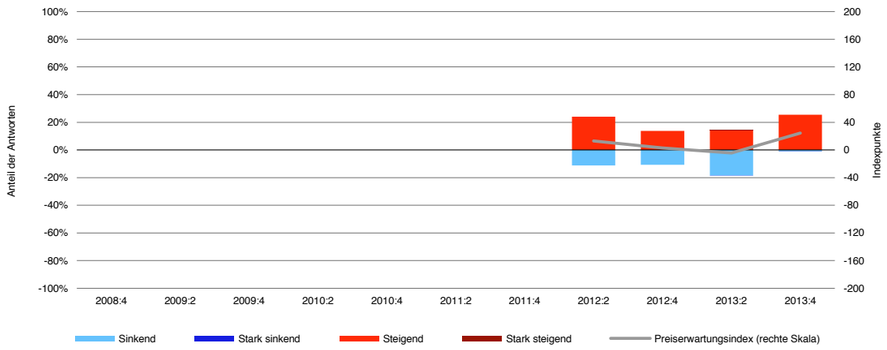
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m²,
Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.5
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



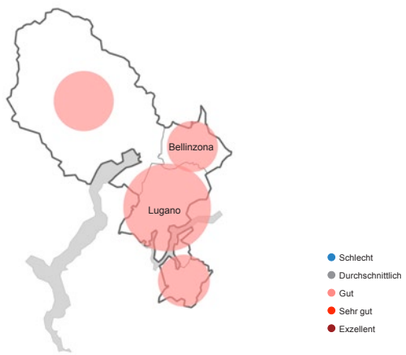
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m²,
Neubau = Baujahr 2009 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.6
Preiserwartung Mietwohnungen (kommende 12 Monate)



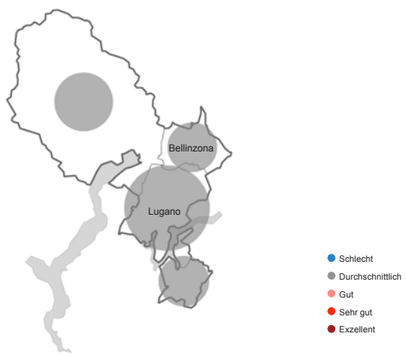
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.8.3.7
Aktuelles Makrolagerating MFH (4. Quartal 2013)



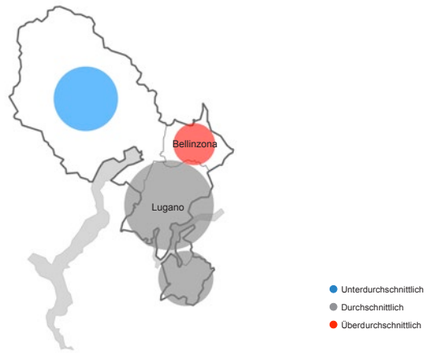
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.3.8
Prospektives Makrolagerating MFH (4. Quartal 2013)



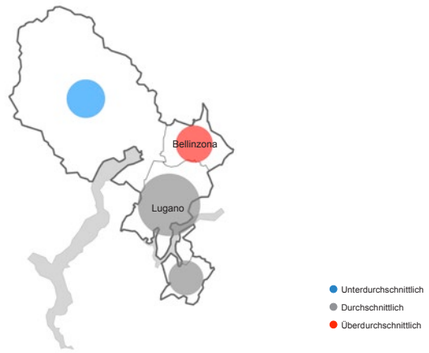
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.3.9
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen unteres Segment (2010–2025)



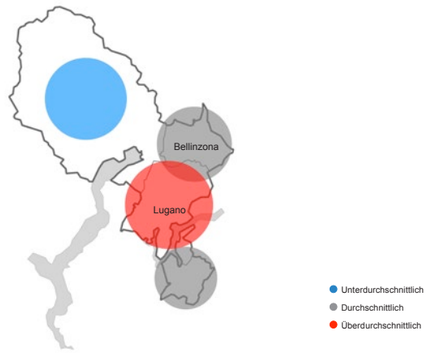
Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.3.10
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen mittleres Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.3.11
Entwicklung Nachfrage nach Mietwohnungen gehobenes Segment (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2012; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

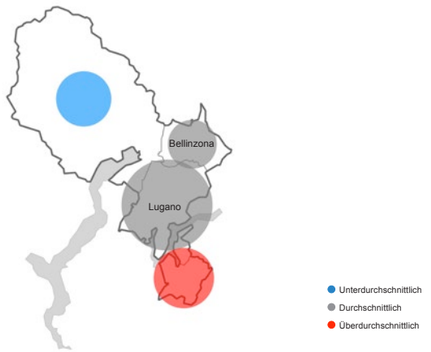
8.8.4 Geschäftsflächen Region Südschweiz

Tab. 8.8.4.1
Eckwerte Geschäftsflächen

	Region Südschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2008)	19848	4.1% (2001)	451651	-1.4% (2001)
Vollzeitäquivalente (2008)	150582	9.3% (2001)	3511140	6.5% (2001)
Arbeitslose (Oktober 2013)	6558	-1.1% (2012)	133380	6.3% (2012)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2008)	17158210		383608725	
Bauinvestitionen Geschäft (2012)	351	-11.4% (2011)	9870	6.8% (2011)

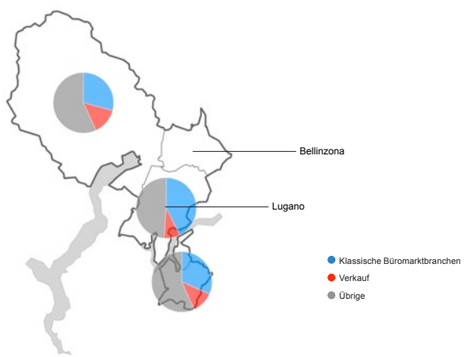
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern. Bauinvestitionen Geschäft in Mio. CHF.
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.4.2
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2001–2008)



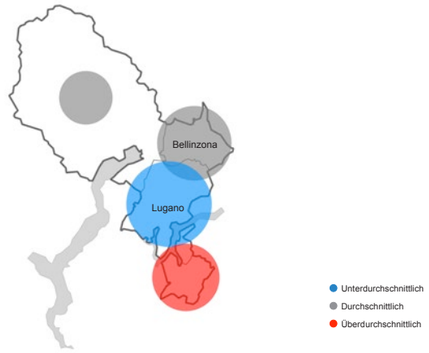
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente 2001-2008 im regionalen Vergleich; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2008.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.4.3
Unternehmensgründungen (2001–2011)



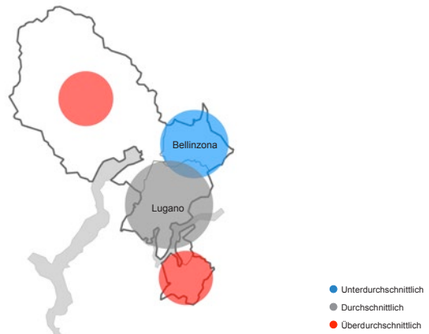
Anmerkung: Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.4.4
Anteil Vollzeitäquivalente in wertschöpfungsstarken Branchen (2001–2008)



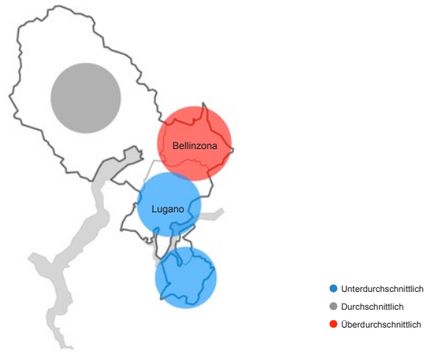
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquvalente in wertschöpfungsstarken Branchen im regionalen Vergleich 2001–2008; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente in wertschöpfungsstarken Branchen 2008.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.4.5
Anteil Vollzeitäquivalente in klassischen Büromarktbranchen (2001–2008)



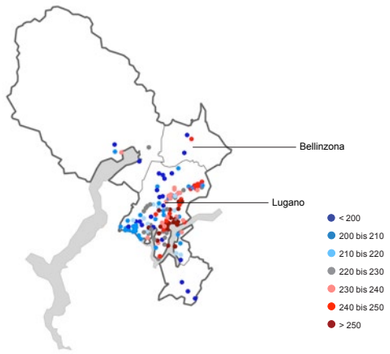
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquvalente in klassischen Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2001–2008; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente in klassischen Büromarktbranchen 2008; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.4.6
Anteil Vollzeitäquivalente im Detailhandel (2001–2008)



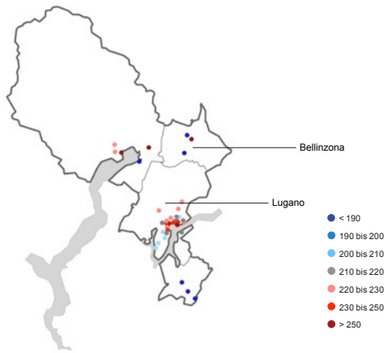
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquvalente im Detailhandel im regionalen Vergleich 2001–2008; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente im Detailhandel 2008.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.4.7
Büroflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2013)



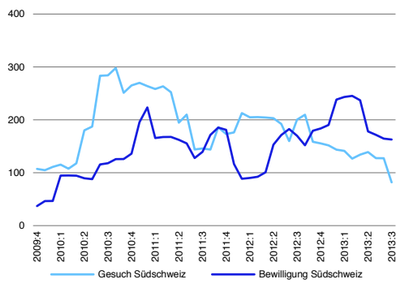
Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Netto-Martkmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.4.8
Verkaufsflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2013)



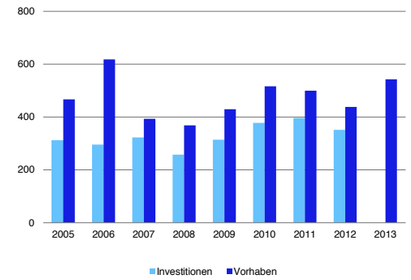
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Netto-Martkmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.4.9
Baugesuche und -bewilligungen Geschäftsflächen



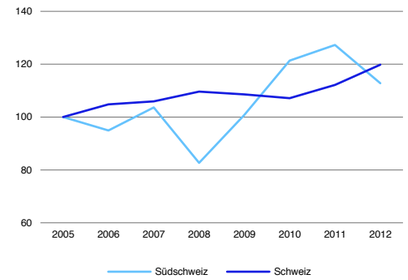
Anmerkung: Baukosten in Mio. CHF, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 8.8.4.10
Bauinvestitionen und -vorhaben Geschäftsflächen



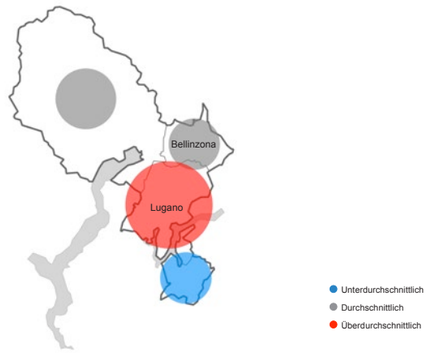
Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



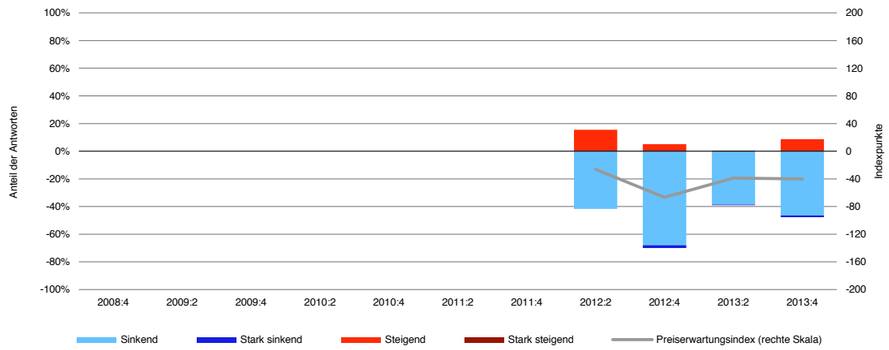
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.4.12
Entwicklung Detailhandelspotenzial (2000–2010)



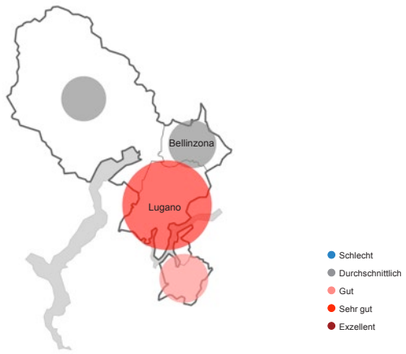
Anmerkung: Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2000–2010. Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2010.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.4.13
Preiserwartung Mieten von Büroflächen (kommende 12 Monate)



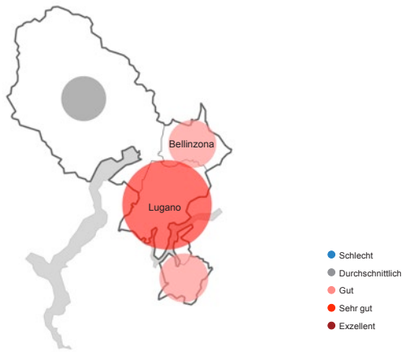
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.8.4.14
Aktuelles Makrolagerating Büro (4. Quartal 2013)



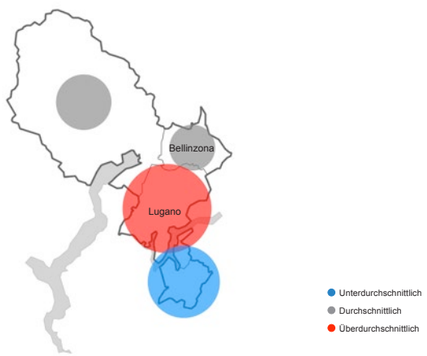
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.4.15
Prospektives Makrolagerating Büro (4. Quartal 2013)



Anmerkung: Langfristge Standortattraktivität aus Investorensicht.
Quelle: Makrolagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

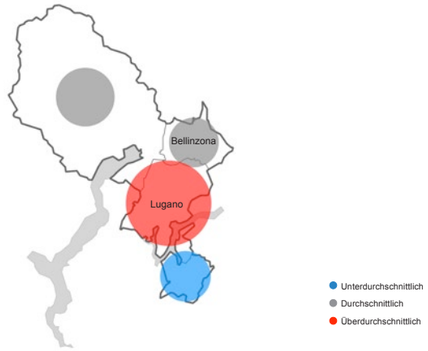
Abb. 8.8.4.16
Entwicklung der Nachfrage nach Geschäftsflächen (2010–2025)



Anmerkung: Entwicklung der Nachfrage nach Geschäftsflächen im regionalen Vergleich 2010–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Geschäftsflächen 2010; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

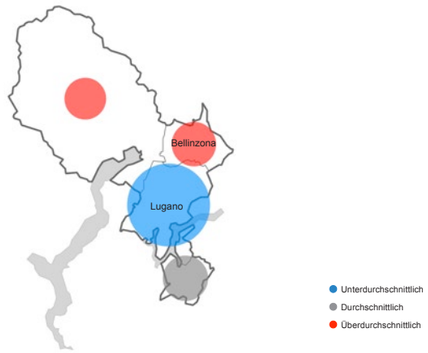
8.8.5 Renditeliegenschaften Region Südschweiz

Abb. 8.8.5.1
Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser (2012–2016)



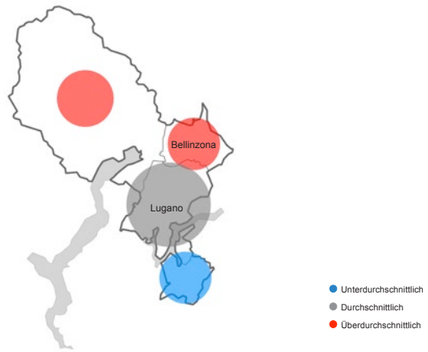
Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.5.2
Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2012–2016)



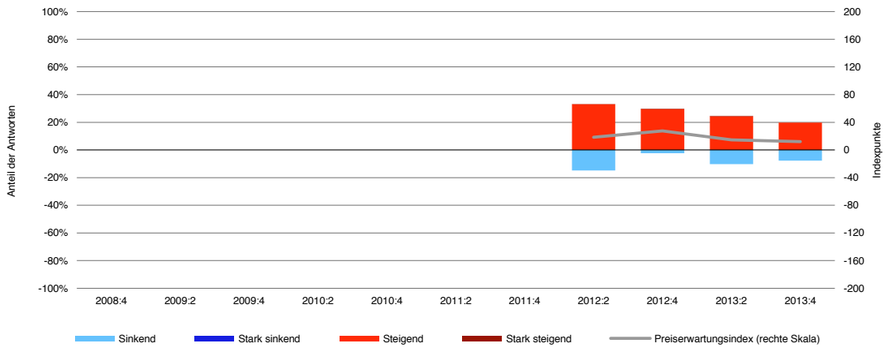
Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.5.3
Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2012–2016)



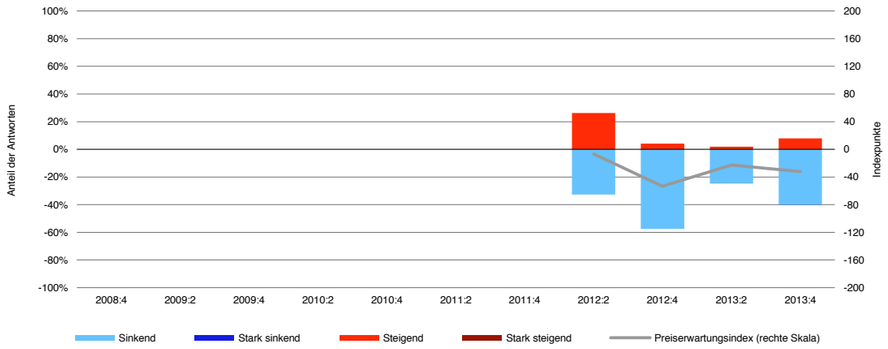
Anmerkung: Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien 2012-2016; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2010.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Basisszenario November 2013; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.5.4
Preiserwartung Mehrfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.8.5.5
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

8.8.6 Fazit Region Südschweiz

- Ebenso wie der Alpenraum ist auch die Region Südschweiz von der Unsicherheit im Zusammenhang mit der Zweitwohnungsinitiative betroffen.
- Während die Marktwerte von Wohneigentum im unteren und mittleren Segment mittelfristig weiter steigen dürften, ist im gehobenen Segment eher von sinkenden Preisen auszugehen.
- Da das Angebot an Mietwohnungen in der Region mehr oder weniger im Gleichschritt mit der steigenden Nachfrage ausgedehnt werden kann, ist 2014 und 2015 von stabilen Mieten auszugehen. Einzig im gehobenen Segment könnte es zu einem leichten Anstieg der Leerstände kommen, der aber vorläufig ohne Auswirkungen auf die Preise bleibt.
- Der Südschweizer Markt für Renditeliegenschaften befand sich bis anhin nicht im Fokus der grossen Deutsch- und Westschweizer Investoren. Dies könnte sich ändern, da nördlich der Alpen kaum noch valable Investitionsobjekte zu finden sind.

8.8.6.1 Wohneigentum

Tab. 8.8.6.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2014–2015

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	→
Gehobenes Segment	●	→	●	↘	→	↘

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

Tab. 8.8.6.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2014–2015

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	→
Gehobenes Segment	●	→	●	↘	↘	↘

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

8.8.6.2 Mietwohungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.8.6.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2014–2015

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Altbau	●	→	●	→	●	→	●	↗	→	→
Neubau mittel	●	→	●	→	●	→	●	↗	↗	→
Neubau gehoben	●	→	●	↘	●	→	●	↗	↗	→

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

8.8.6.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.8.6.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2014–2015

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2014	2015
Büroimmobilien	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→
Verkaufsimmobilien	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch; Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

8.8.7 Eckwerte Region Südschweiz

Tab. 8.8.7.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2012	2011–2012	2012	2011–2012	2012	2011–2012 (%p)	2010	2005–2010	Untere	Mittlere	Obere
80 Locarno	68 731	1.0 %	15 907	1.8 %	23.1 %	0.19	69 958	10.3 %	47 %	36 %	17 %
81 Bellinzona	47 660	1.2 %	12 805	2.2 %	26.9 %	0.27	69 852	8.6 %	46 %	37 %	17 %
82 Lugano	145 953	1.8 %	44 088	4.8 %	30.2 %	0.84	82 407	13.0 %	39 %	37 %	24 %
83 Mendrisio	50 026	1.1 %	11 332	3.0 %	22.7 %	0.41	73 507	8.6 %	41 %	38 %	21 %
Region Südschweiz	312 370	1.4 %	84 132	3.6 %	26.9 %	0.55	76 111	11.0 %	42 %	37 %	21 %

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2012	2011–2012	2013	2012–2013 (%p)	2013	2012–2013 (%p)	2013	2012–2013 (%p)	2013	2012–2013 (%p)
80 Locarno	57 186	-2.8 %	0.57 %	-0.06	0.19 %	-0.015	0.15 %	-0.300	1.08 %	-0.004
81 Bellinzona	25 445	0.8 %	0.64 %	0.03	0.10 %	-0.098	0.00 %	-0.596	1.32 %	0.433
82 Lugano	87 819	0.7 %	0.91 %	0.18	0.41 %	0.079	0.21 %	0.086	1.33 %	0.247
83 Mendrisio	27 785	1.2 %	1.54 %	-0.32	0.21 %	-0.062	0.11 %	0.057	2.86 %	-0.577
Region Südschweiz	198 235	-0.3 %	0.87 %	0.02	0.25 %	-0.008	0.16 %	-0.094	1.48 %	0.094

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Arbeitslose		Geschäftsflächenbedarf BGF
	2008	2001–2008	2008	2001–2008	2008	2001–2008	2013	2012–2013	2008
80 Locarno	4 203	-2.6 %	30 487	2.5 %	26 483	0.1 %	1 556	-1.8 %	2 884 476
81 Bellinzona	2 583	1.5 %	23 767	10.3 %	20 664	9.6 %	1 090	-1.8 %	1 966 445
82 Lugano	9 371	6.3 %	81 543	12.0 %	71 839	9.8 %	2 914	-2.4 %	7 425 980
83 Mendrisio	3 691	8.7 %	35 316	18.5 %	31 597	16.8 %	998	5.1 %	4 881 309
Region Südschweiz	19 848	4.1 %	19 848	4.1 %	150 582	9.3 %	6 558	-1.1 %	17 158 210

Quelle: BFS; ESTV; Fahrländer Partner & sotomo; Fahrländer Partner.

Tab. 8.8.7.2
Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	EFH	MWG	Büro	Verkauf
Tessin					
Bellinzona	623 000	1 144 000	1 640	244	273
Chiasso	580 000	1 048 000	1 560	187	190
Locarno	740 000	1 332 000	1 940	238	332
Lugano-Castagnola	1 218 000	2 318 000	2 565	326	284
Mendrisio	710 000	1 246 000	1 775	195	190

Spezifikation: Spezifikation: EWG: 3.5-Zimmer, Neubau, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
EFH: Neubau, freistehend, Grundstück 500m2, Volumen 750m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, Marktwert in CHF.
MWG: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 2. Obergeschoss, Wohnfläche 90m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Netto-Martkmiete in CHF / Mt.
Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Netto-Markt-miete in CHF / m² Jahr.
Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 180m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Netto-Martkmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Datenstand: 4. Quartal 2013.

Tab. 8.8.7.3
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum			Eigentumsquote	
	2000	2025	%	2000	2025	%	2000	2025	%	2000	2025	%	2000	2025
80 Locarno	63 499	70 971	11.8 %	28 100	36 537	30.0 %	17 700	18 760	6.0 %	10 400	17 776	70.9 %	37.0 %	48.7 %
81 Bellinzona	42 329	49 350	16.6 %	18 000	23 310	29.5 %	11 500	13 890	20.8 %	6 500	9 418	44.9 %	36.1 %	40.4 %
82 Lugano	129 248	150 117	16.1 %	55 300	73 516	32.9 %	36 000	40 809	13.4 %	19 300	32 710	69.5 %	34.9 %	44.5 %
83 Mendrisio	46 994	52 005	10.7 %	21 600	24 869	15.1 %	14 300	14 285	-0.1 %	7 300	10 584	45.0 %	33.8 %	42.6 %
Region Südschweiz	282 070	322 442	14.3 %	123 000	158 232	28.6 %	79 500	87 742	10.4 %	43 500	70 490	62.0 %	35.4 %	44.5 %

Quelle: BFS; Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Abkürzungen

9

BFM	Bundesamt für Migration
BFS	Bundesamt für Statistik
BGF	Bruttogeschossfläche
BIP	Bruttoinlandprodukt
BRICS	Brasilien, Russland, Indien, China und Südafrika
CBD	Central Business District
EFH	Einfamilienhaus
EWG	Eigentumswohnung/Stockwerkeigentum
ESTV	Eidgenössische Steuerverwaltung
EZB	Europäische Zentralbank
HEV	Hauseigentümerverband
HNF	Hauptnutzfläche
ILO	International Labour Organization
IMBAS	Immobilien Bewertungs- und Analysesystem von Fahrländer Partner
KRE	Kloess Real Estate
LIK	Landesindex der Konsumentenpreise
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MS-Region	Einteilung der Schweiz in 106 Regionen nach dem Modell mobilité spatiale des BFS
MWG	Mietwohnung
NF	Nutzfläche
OCSTAT	Kantonales Statistisches Amt des Kantons Genf
OECD	Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
ÖV	Öffentlicher Verkehr
p.a.	pro Jahr (per annum)
RESC	Real Estate Scenario Cockpit von Fahrländer Partner
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RPG	Raumplanungsgesetz
SBV	Schweizerischer Baumeisterverband
SECO	Staatssekretariat für Wirtschaft
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SNB	Schweizerische Nationalbank
STWE	Stockwerkeigentum
VZA	Vollzeitäquivalente Stellen

Impressum

Herausgeber
Fahrländer Partner AG

Redaktion
Dominik Matter
Stefan Fahrländer
Jaron Schlesinger
Raphael Schönbächler
Anne-Kathrin Widmer

Gestaltung
Simone Farner, Pirol

Information & Verkauf
Dominik Matter
dm@fpre.ch
T +41 44 466 70 07

Bezugsbedingungen
Alle Preise zuzüglich 2.5% MwSt.
Einzelexemplar CHF 150.–

Adressen
Fahrländer Partner AG
Eichstrasse 23
CH-8045 Zürich
T +41 44 466 70 00
almanach@fpre.ch
www.fpre.ch

© 2013 by Fahrländer Partner AG

Das Copyright liegt bei Fahrländer Partner AG. Der Abonnent, die Abonnentin verpflichtet sich, dieses Produkt weder teilweise noch vollständig zu kopieren oder in anderer Form zu reproduzieren, um es so Dritten kostenlos oder gegen Vergütung weiterzugeben.

Die Verwendung und Wiedergabe von Informationen aus diesem Produkt ist unter folgender Quellenangabe gestattet:
«Quelle: Immobilien-Almanach Schweiz 2014, Fahrländer Partner».

ISSN 2296-1682

Cover:
Transaktionspreise EWG Mittleres Segment
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100)
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.