Regionale Entwicklung der Immobilienmärkte

8

FPRE-Regionen

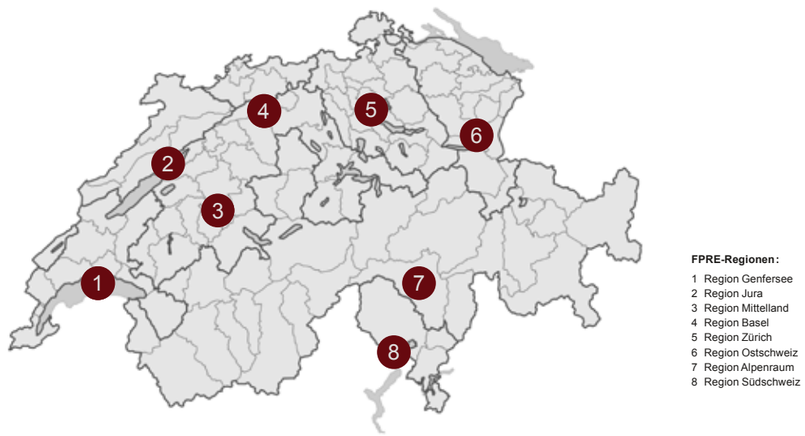
Bei der Regionalisierung von FPRE sind funktionale und morphologische Kriterien ausschlaggebend. Es ist für räumliche Analysen – insbesondere auch für die Immobilienbewertung – zentral, eine «Feinkörnigkeit» zu verwenden, um genauere, marktspezifische Aussagen zu erhalten.

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.

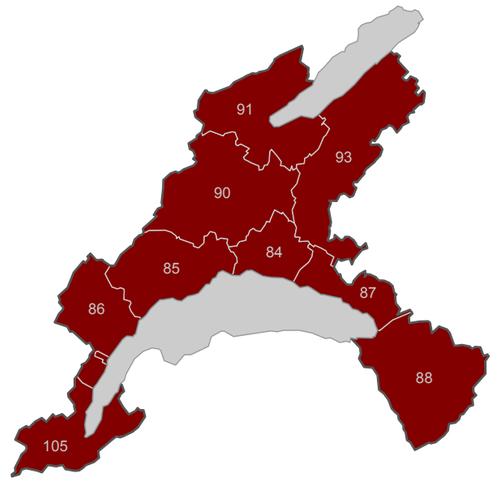
Abb. 8.1
FPRE-Regionen



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

8.1 Region Genfersee

Abb. 8.1.1
Region Genfersee



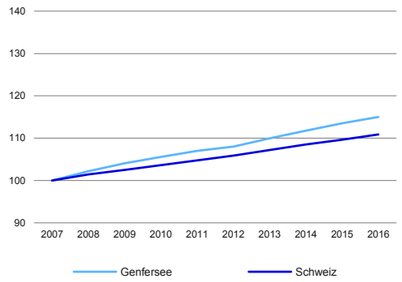
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.1.2
Demographische Eckwerte

	Region Genfersee		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2016)	1'279'690	1.3% (2015)	8'419'550	1.1% (2015)
Ausländer (2016)				
Anzahl	460'140	0.9% (2015)	2'101'146	2.6% (2015)
Anteil	36.0%	-0.15* (2015)	25.0%	0.35* (2015)
Durchschnittl. Reineinkommen (2014)	88'081	6.9% (2009)	81'024	4.1% (2009)
Soziale Schichten (2013)				
Untere Schichten**	35.0%	1.16* (2000)	37.3%	3.28* (2000)
Mittlere Schichten**	26.7%	-10.08* (2000)	30.2%	-10.22* (2000)
Obere Schichten**	38.3%	8.92* (2000)	32.5%	6.94* (2000)

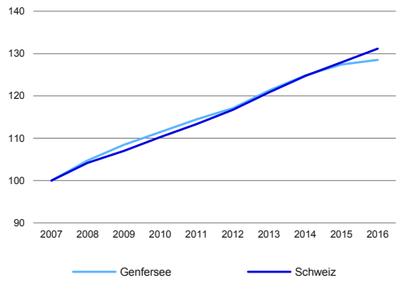
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht,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

Abb. 8.1.3
Bevölkerungsentwicklung



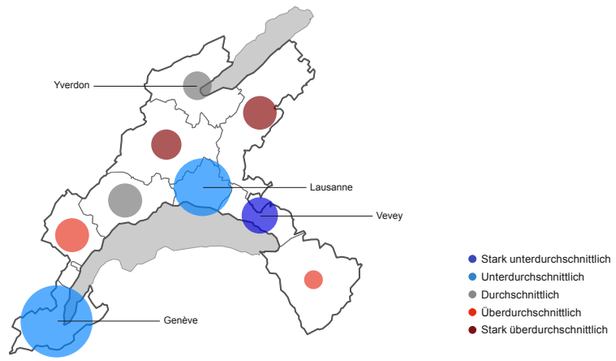
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



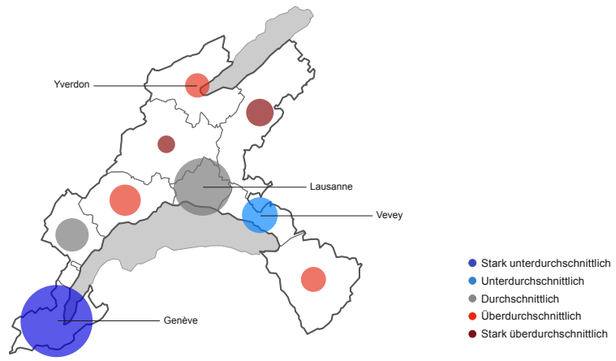
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.5
Bevölkerungsentwicklung (2013 – 2016)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2013 – 2016; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2013 – 2016)



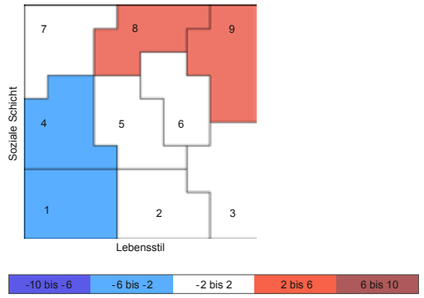
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2013 – 2016;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.1.7
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)

	Region Genfersee	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	46'653	9.0%
2 Moderne Arbeiter	59'378	11.5%
3 Improvisierte Alternative	74'657	14.5%
4 Klassischer Mittelstand	34'394	6.7%
5 Aufgeschlossene Mitte	51'139	9.9%
6 Etablierte Alternative	52'396	10.2%
7 Bürgerliche Oberschicht	36'034	7.0%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	56'823	11.0%
9 Urbane Avantgarde	104'605	20.3%
Total	516'080	100.0%

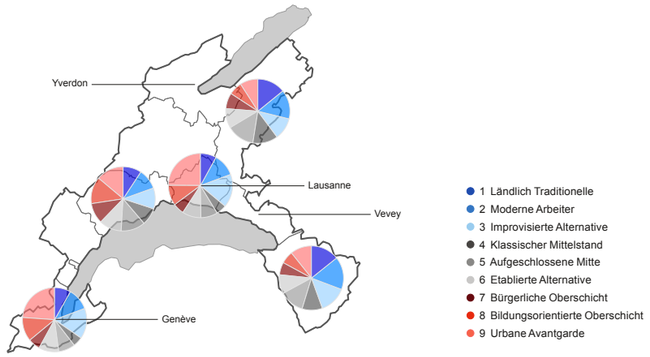
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt – Differenz zur Schweiz (2013)



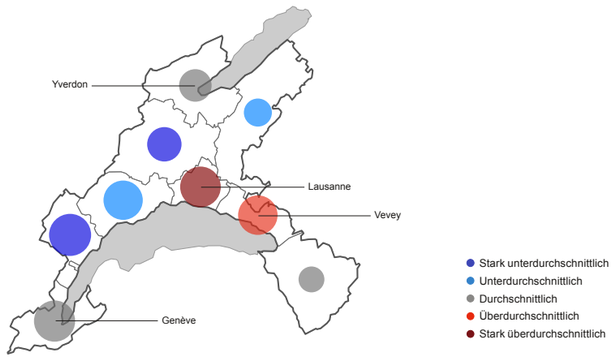
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)



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

Abb. 8.1.10
Entwicklung Anteil oberschichtige Haushalte (2000 – 2013)



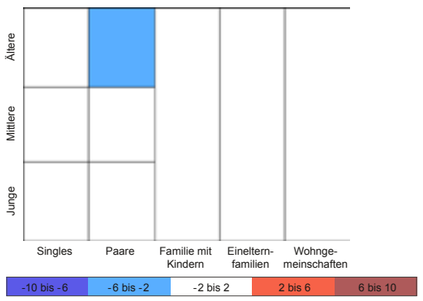
Anmerkung: Entwicklung des Anteils oberschichtige Haushalte im regionalen Vergleich 2000 – 2013; Kreisradius in Relation zum Anteil oberschichtige Haushalte 2013; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.1.11
Verteilung Lebensphasen (2015)

	Region Genfersee	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	54'012	10.2 %
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	56'216	10.7 %
Älterer Single (55+ J.)	97'429	18.5 %
Junges Paar (bis 34 J.)	21'471	4.1 %
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	30'957	5.9 %
Älteres Paar (55+ J.)	78'799	14.9 %
Familie mit Kindern*	139'857	26.5 %
Einelternfamilie*	34'197	6.5 %
Wohngemeinschaft*	14'910	2.8 %
Total	527'848	100.0 %

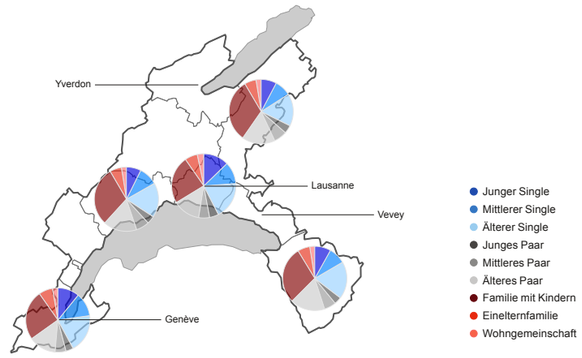
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.12
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2015)



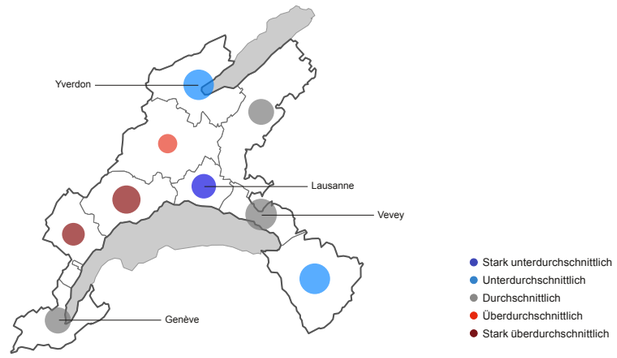
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.13
Verteilung Lebensphasen (2015)



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

Abb. 8.1.14
Entwicklung Anteil ältere Singles und ältere Paare (2000 – 2015)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils ältere Singles und ältere Paare im regionalen Vergleich 2000 – 2015; Kreisradius in Relation zum Anteil ältere Singles und ältere Paare 2015.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

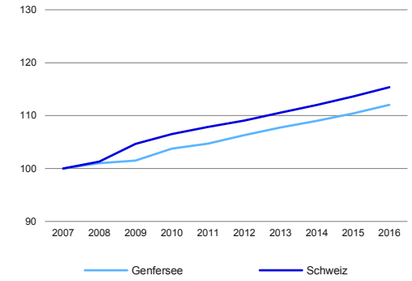
8.1.1 Wohnungsmarkt Region Genfersee

Tab. 8.1.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Genfersee		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2016)	628'255	1.5% (2015)	4'418'591	1.5% (2015)
Leerstandsquote (2017)	0.78%	0.10* (2016)	1.47%	0.17* (2016)
Bauinvestitionen Wohnen (2015)	4'538	3.2% (2014)	31'277	1.3% (2014)

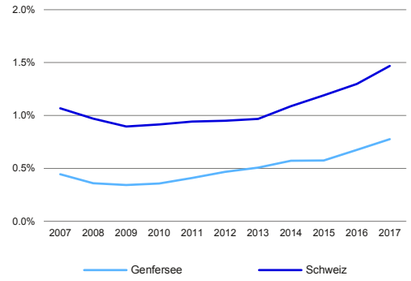
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



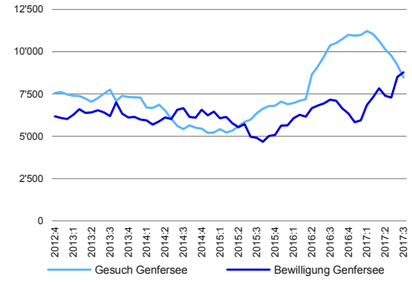
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



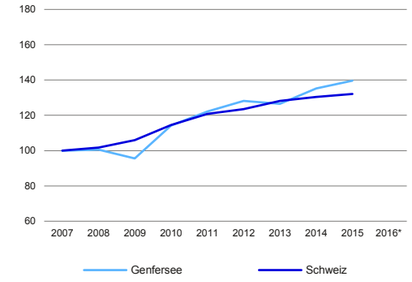
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.1.4
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen Wohnen



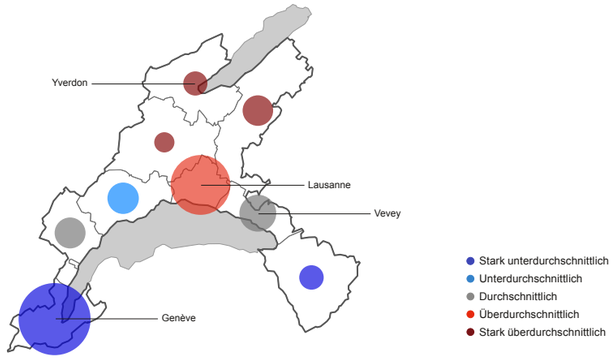
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.1.5
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



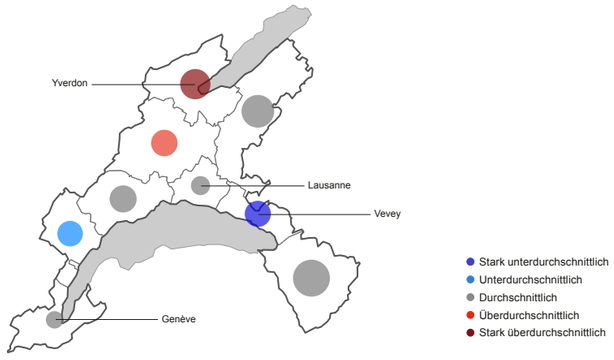
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2016 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2018 publiziert. Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.1.6
Entwicklung Wohnungsbestand (2015 – 2016)



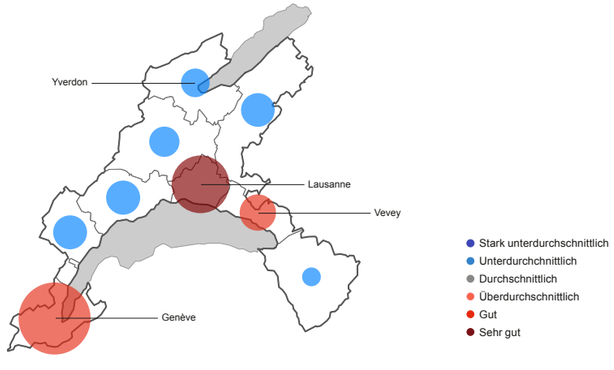
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2015 – 2016; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.1.7
Entwicklung Leerwohnungen (2016 – 2017)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2016 – 2017; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2017.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

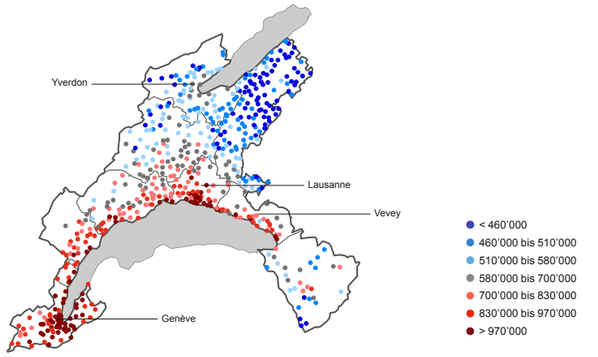
Abb. 8.1.1.8
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2014)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2014; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2016.
Quelle: WLQI Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

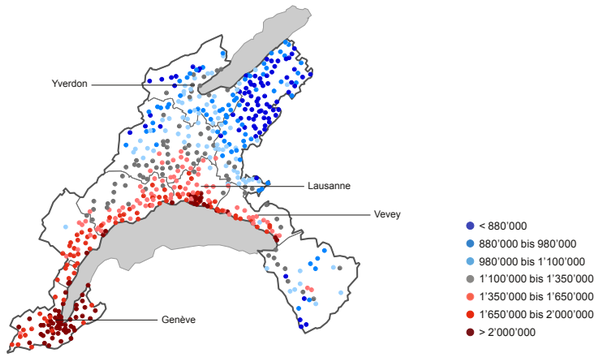
8.1.2 Wohneigentum Region Genfersee

Abb. 8.1.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2017)



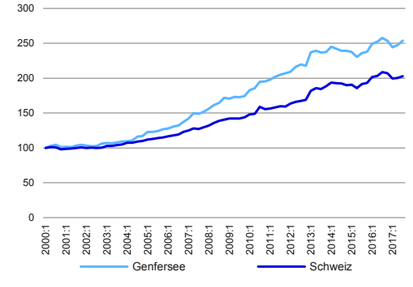
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2017)



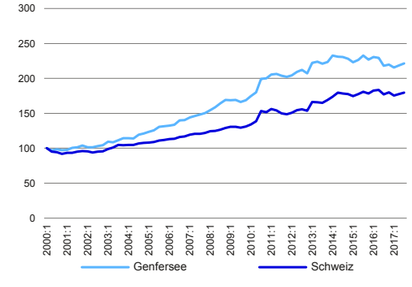
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 600 m², Volumen 800 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



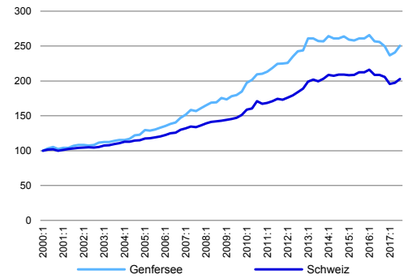
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



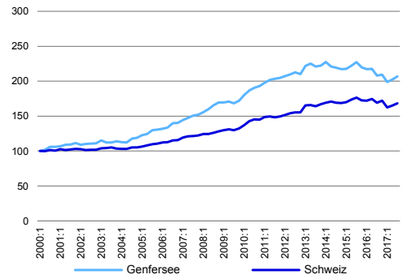
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



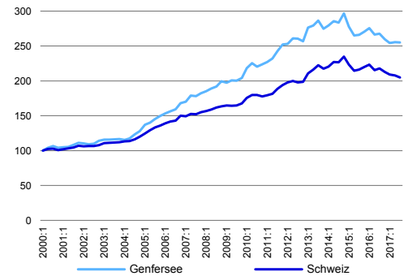
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



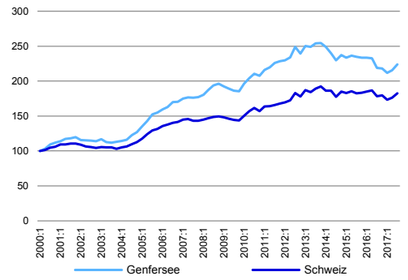
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



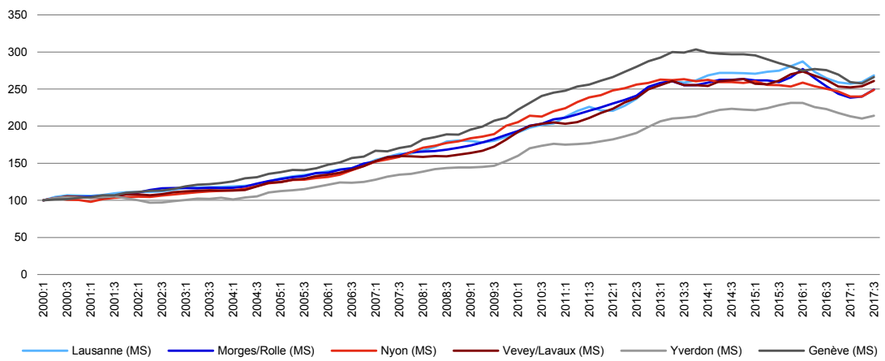
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



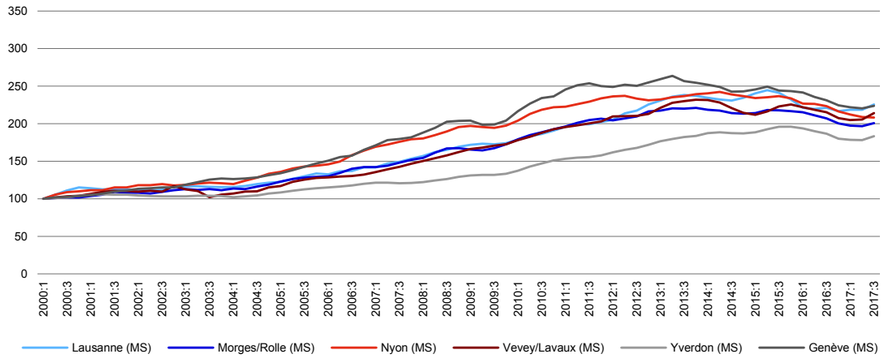
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



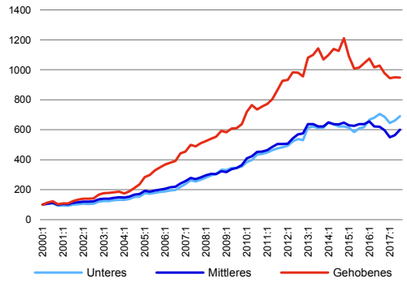
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



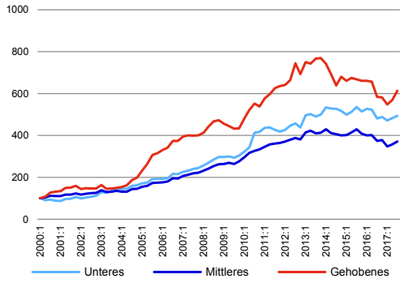
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



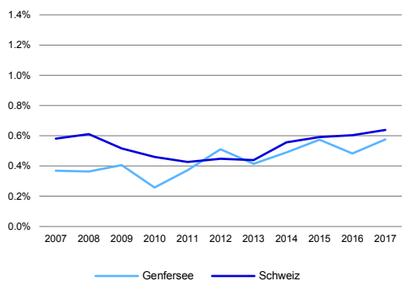
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



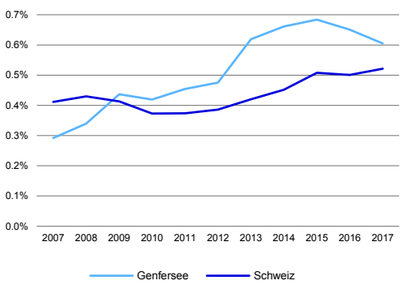
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



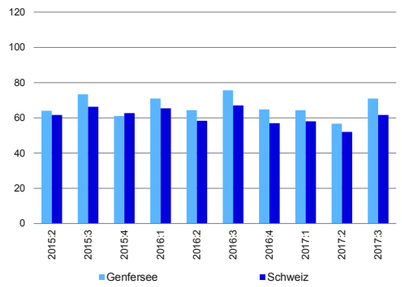
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



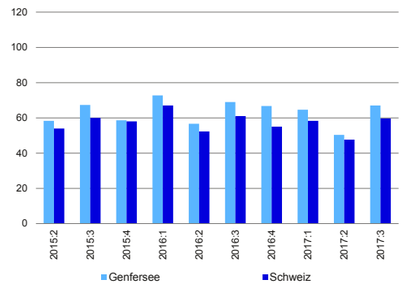
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.15
Insertionszeit EWG



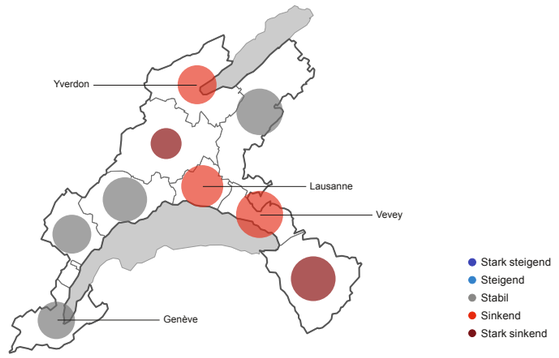
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.16
Insertionszeit EFH



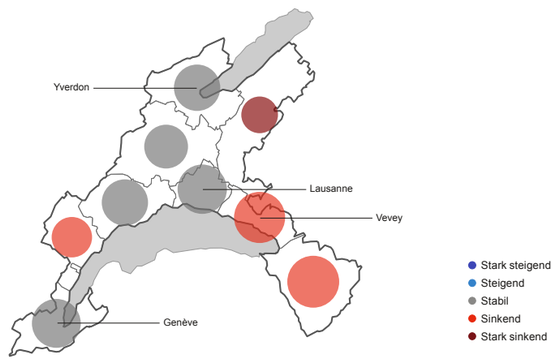
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.17
Insertionszeitentwicklung EWG (2016 – 2017)



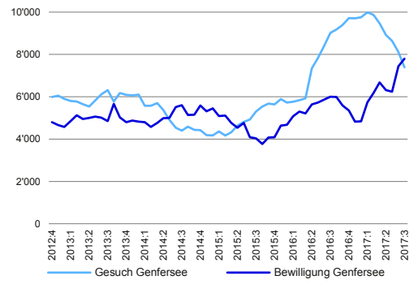
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016 – 1. bis 3. Quartal 2017; Kreisradius in Relation der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2017.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.2.18
Insertionszeitentwicklung EFH (2016 – 2017)



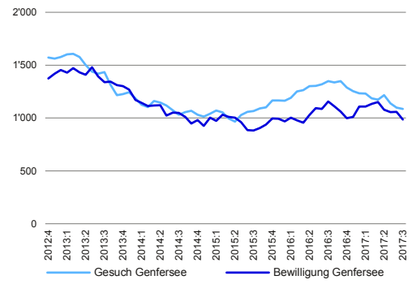
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016 – 1. bis 3. Quartal 2017; Kreisradius in Relation der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2017.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.2.19
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



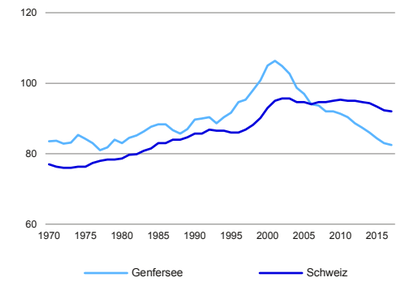
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.20
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



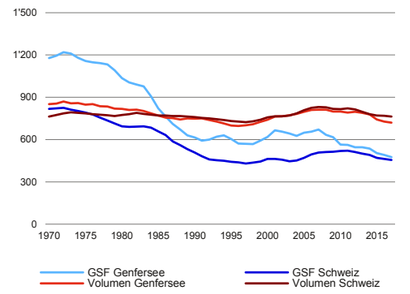
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.21
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG nach Baujahr



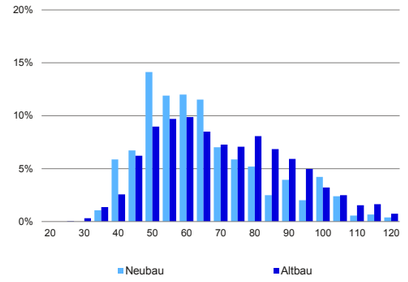
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.22
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



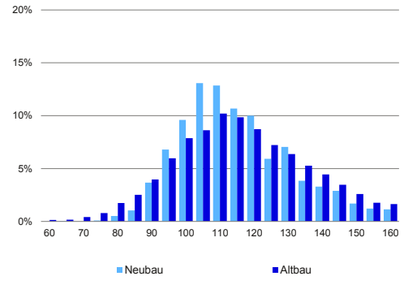
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.23
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



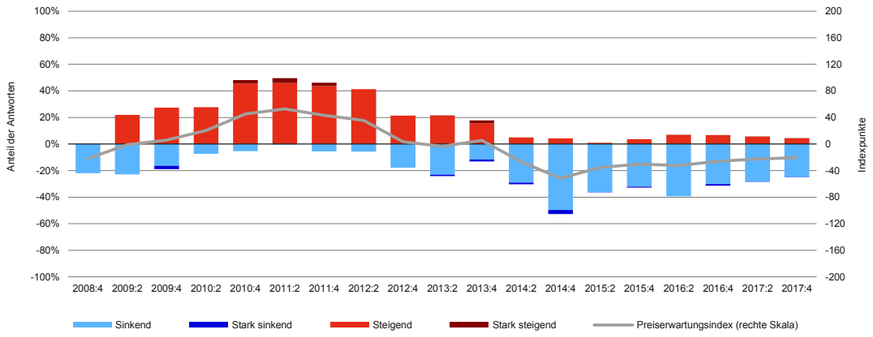
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.24
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



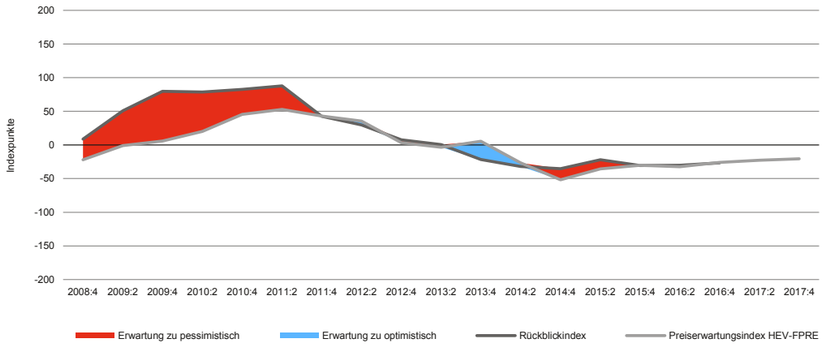
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.25
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



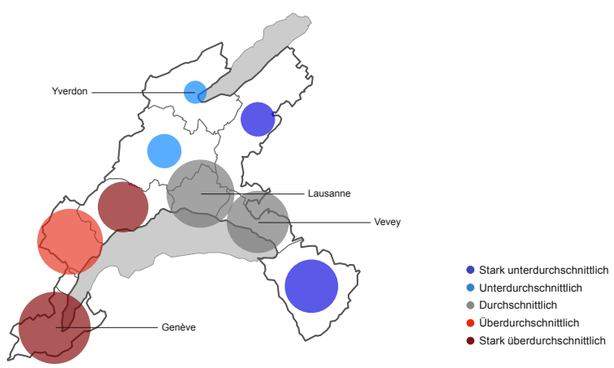
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.1.2.26
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



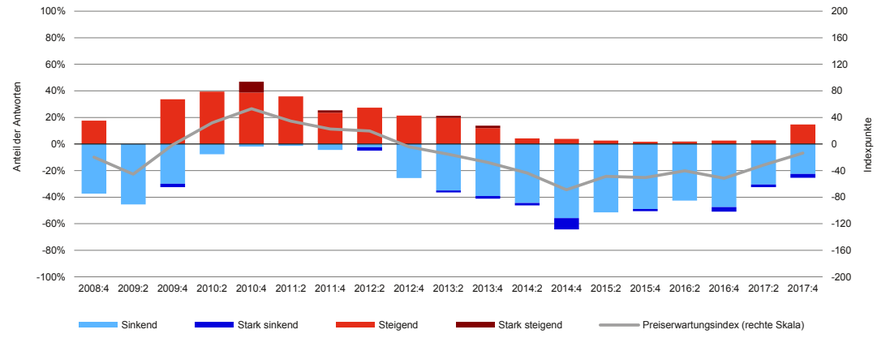
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.1.2.27
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2016 – 2020)



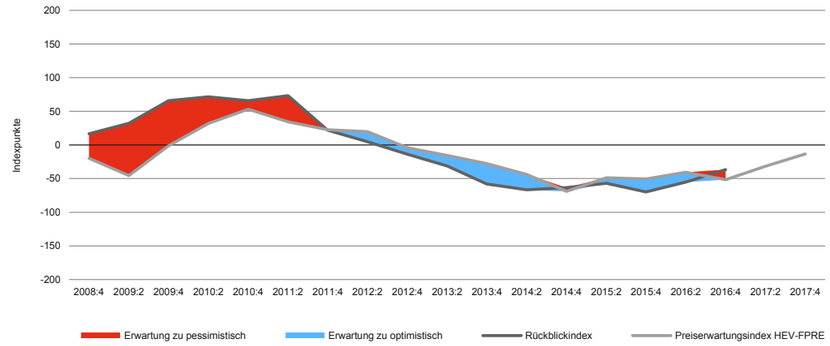
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2016 – 2020;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.2.28
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



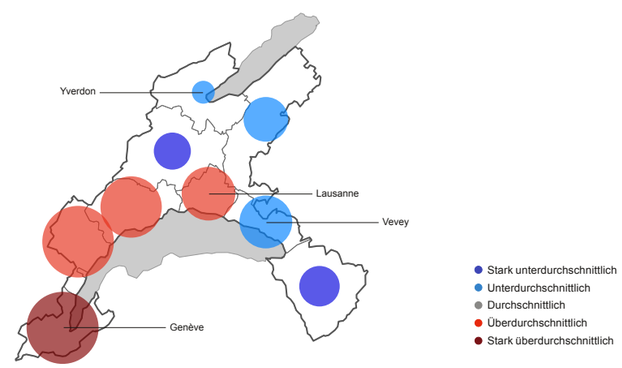
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.1.2.29
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



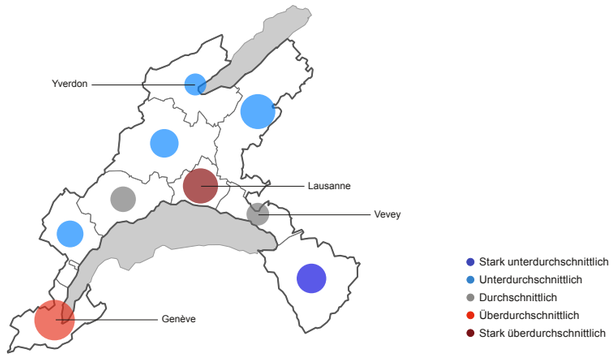
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.1.2.30
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2016 – 2020)



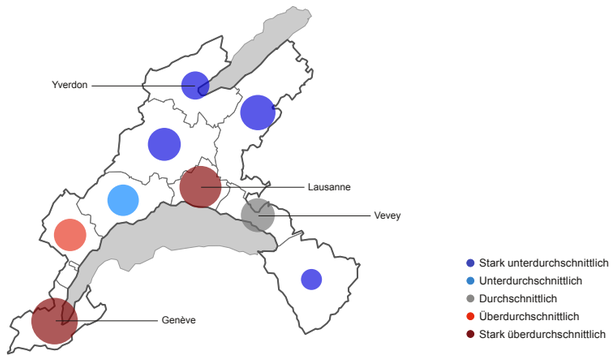
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2016 – 2020;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.2.31
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2015 – 2030)



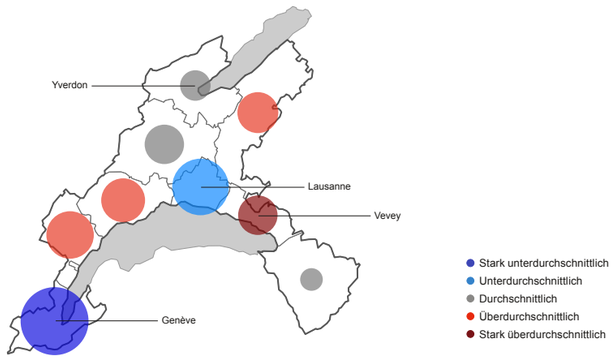
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.2.32
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

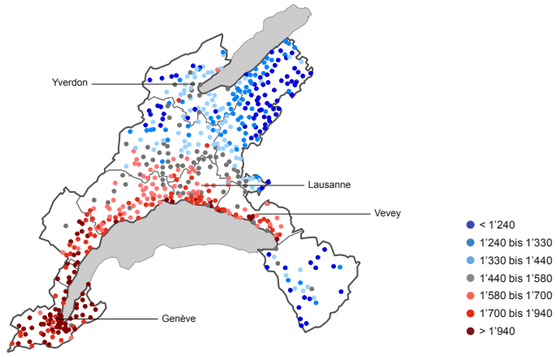
Abb. 8.1.2.33
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

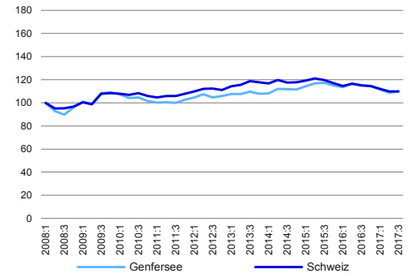
8.1.3 Mietwohnungen Region Genfersee

Abb. 8.1.3.1
2.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF / Monat (4. Quartal 2017)



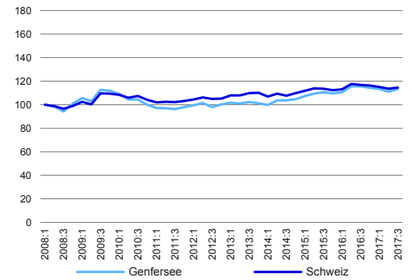
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF / Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



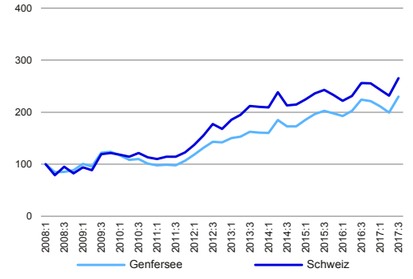
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



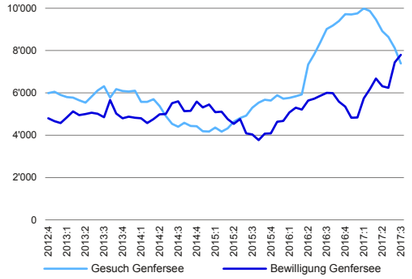
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



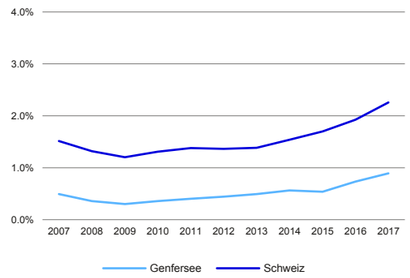
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.5
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



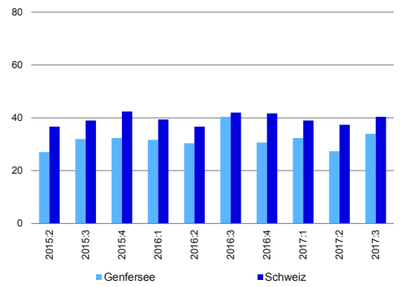
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.6
Entwicklung Leerstandsquote MWG



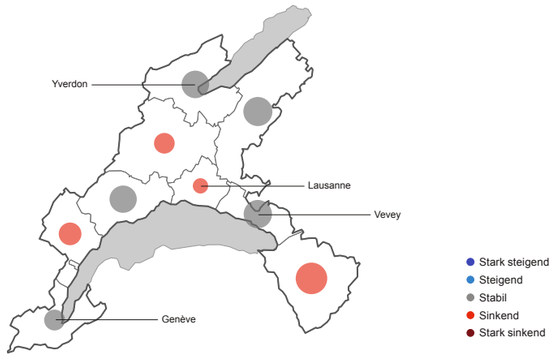
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.7
Insertionszeit MWG



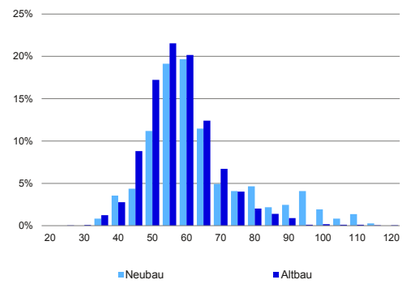
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.8
Insertionszeitentwicklung MWG (2016 – 2017)



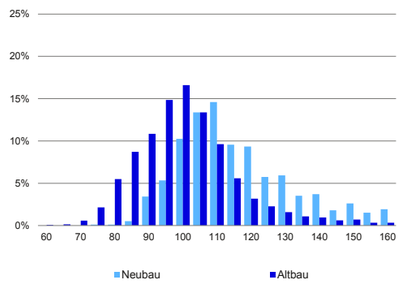
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016 – 1. bis 3. Quartal 2017;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2017.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.3.9
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



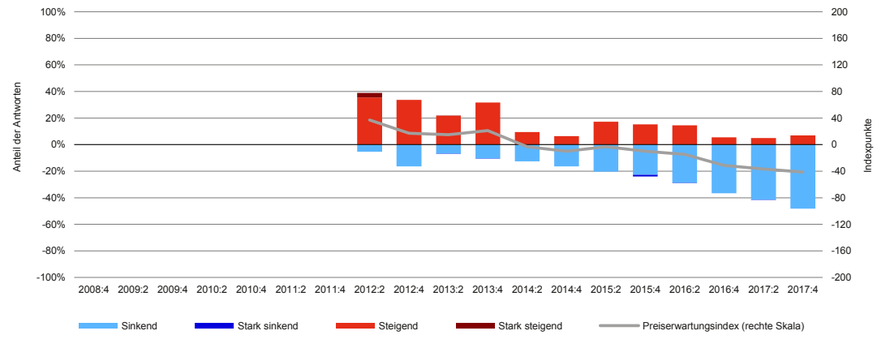
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.10
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



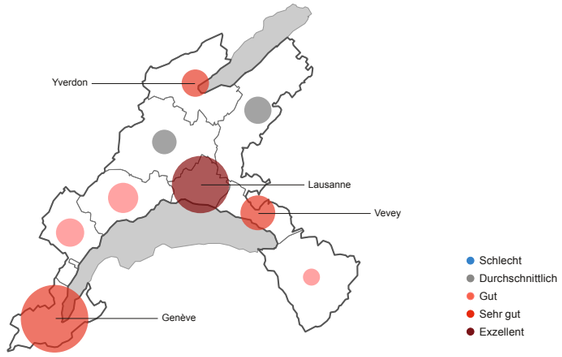
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.11
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



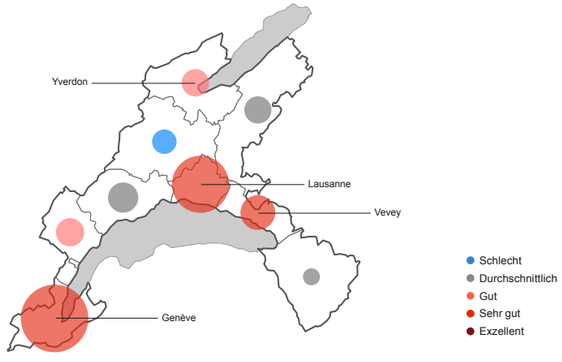
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.1.3.12
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2017)



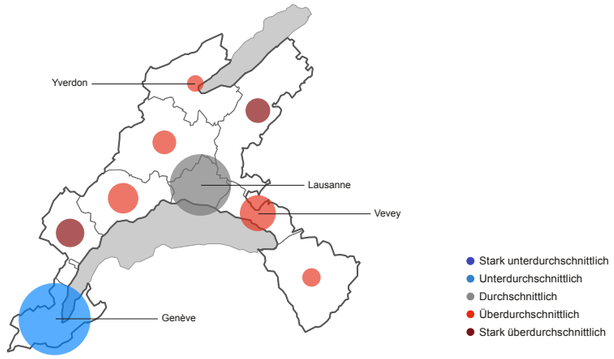
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.3.13
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2017)



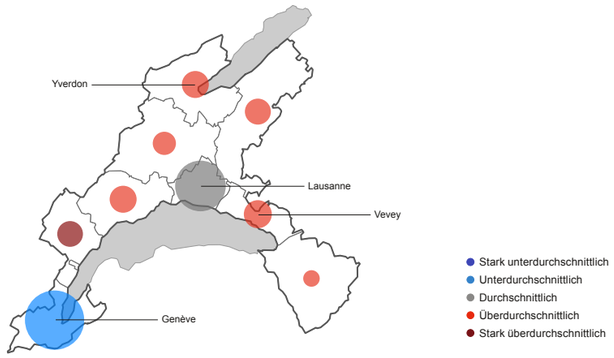
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.3.14
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2015 – 2030)



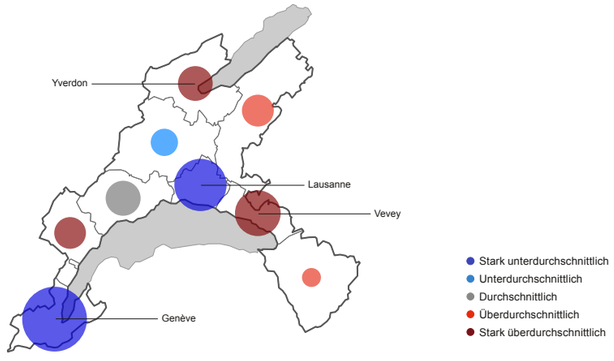
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.3.15
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.3.16
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

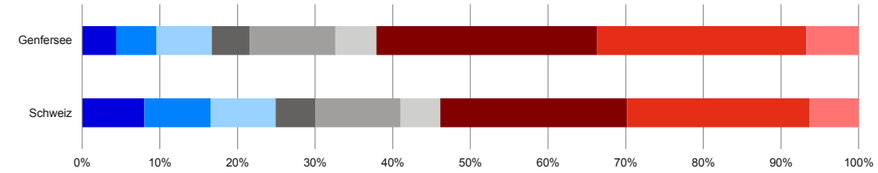
8.1.4 Geschäftsflächenmarkt Region Genfersee

Tab. 8.1.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

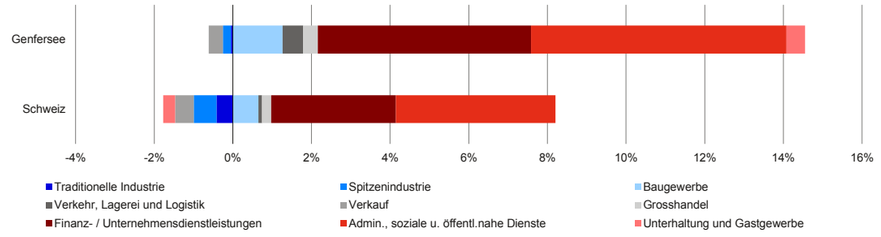
	Region Genfersee		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2015)	97'489		675'506	
Vollzeitäquivalente (2015)	630'205	13.4% (2008)	3'999'207	5.9% (2008)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2015)	58'104'366	9.7% (2008)	405'549'727	2.9% (2008)
Bauinvestitionen Geschäft (2015)	1'768	6.3% (2014)	9'755	-3.6% (2014)

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

Abb. 8.1.4.2
Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2015)

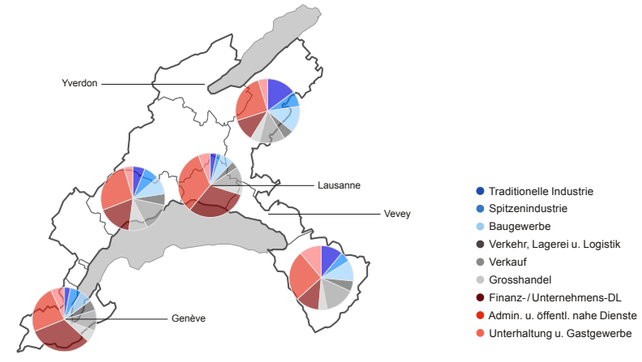


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 – 2015)



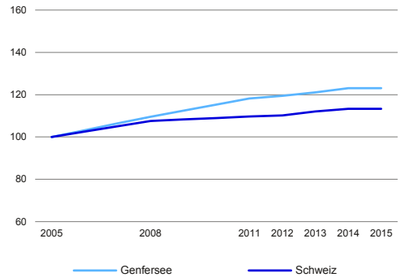
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2015)



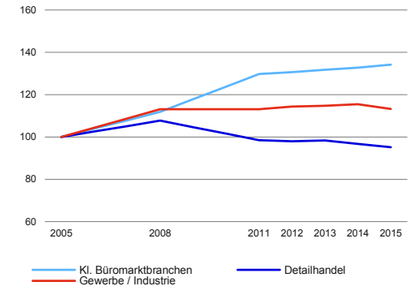
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



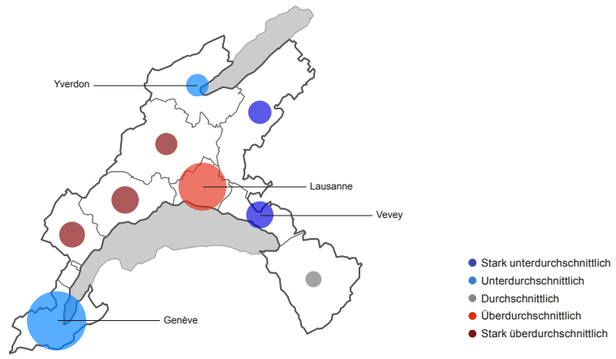
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen, Detailhandel, Gewerbe / Industrie



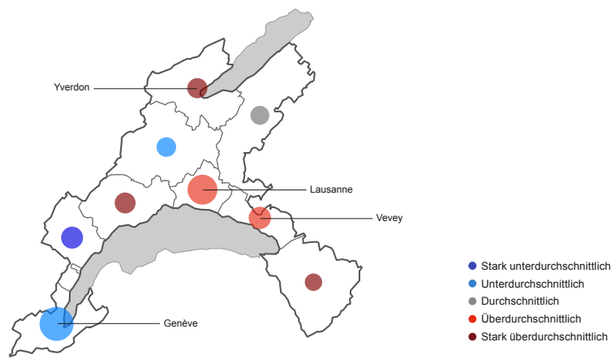
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2008 – 2015)



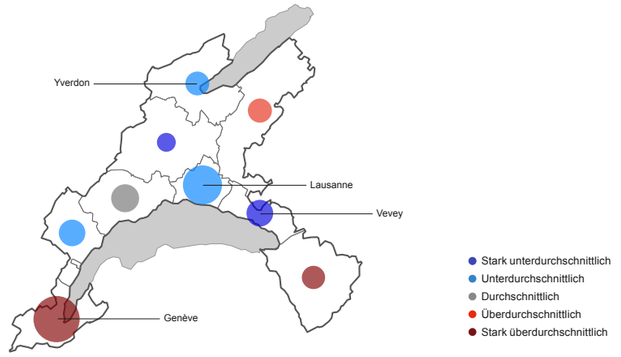
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2008 – 2015;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2015.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2008 – 2015)



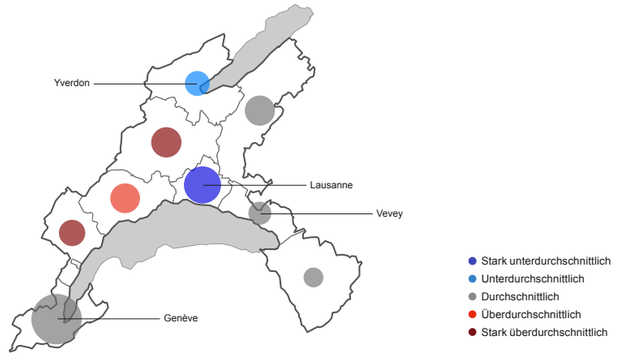
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2008 – 2015; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2015; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2008 – 2015)



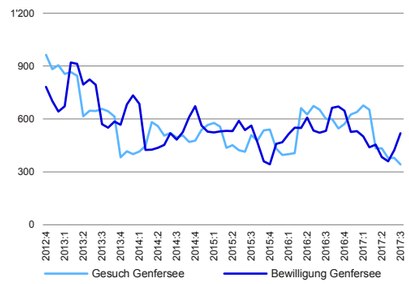
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2008 – 2015;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2015.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe / Industrie (2008 – 2015)



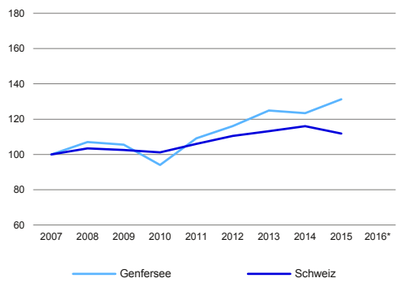
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe / Industrie im regionalen Vergleich 2008 – 2015;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe / Industrie 2015.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.4.10
Baugesuche und -bewilligungen Geschäftsflächen



Anmerkung: in Mio. CHF, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



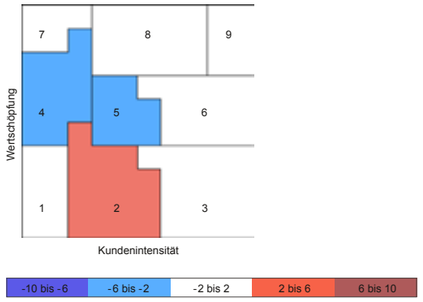
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2016 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2018 publiziert. Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.1.4.12
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)

	Region Genfersee	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungszentralen	17'086	6.3%
2 Lokale Dienstleister	55'058	20.4%
3 Kreative Denker	34'217	12.7%
4 Back Offices	25'057	9.3%
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	63'295	23.4%
6 Diskrete Berater	31'908	11.8%
7 Spezialisierte Performer	24'455	9.1%
8 Hauptsitze	14'450	5.3%
9 Exklusive Frontoffices	4'676	1.7%
Total	270'201	100.0%

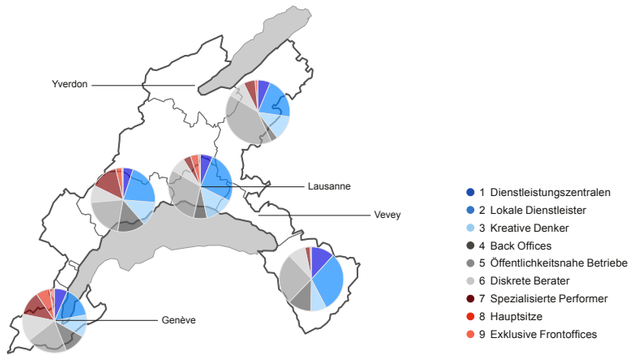
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.1.4.13
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2015)



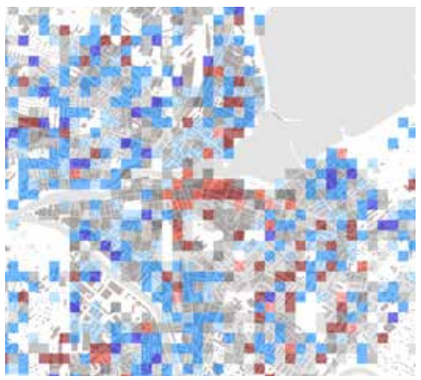
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.1.4.14
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



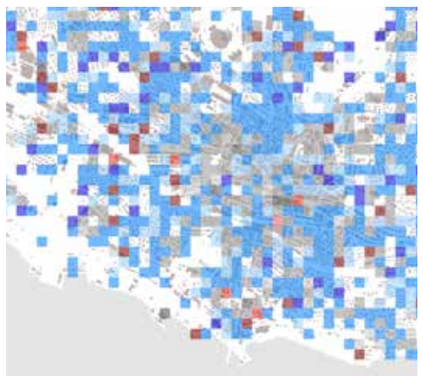
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.4.15
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Genève



Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister, ■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices, ■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater, ■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze, ■ 9 Exklusive Frontoffices; Darstellung im 100 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.4.16
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Lausanne



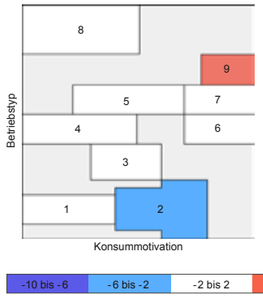
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister, ■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices, ■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater, ■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze, ■ 9 Exklusive Frontoffices; Darstellung im 100 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.1.4.17
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015)

	Region Genfersee	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	12'174	26.4 %
2 PW-Versorger	1'786	3.9 %
3 Nahversorger	9'125	19.8 %
4 Spezialgeschäfte	5'287	11.5 %
5 Standortgeneralisten	5'161	11.2 %
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	2'081	4.5 %
7 Filialisierte Shoppingmagnete	4'461	9.7 %
8 Fachmärkte	2'889	6.3 %
9 Waren- und Kaufhäuser	3'198	6.9 %
Total	46'162	100.0 %

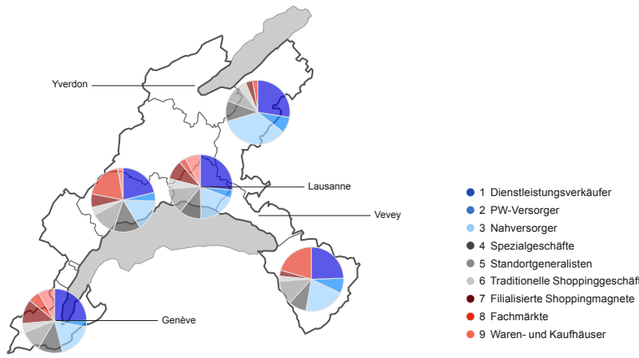
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.1.4.18
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2015)



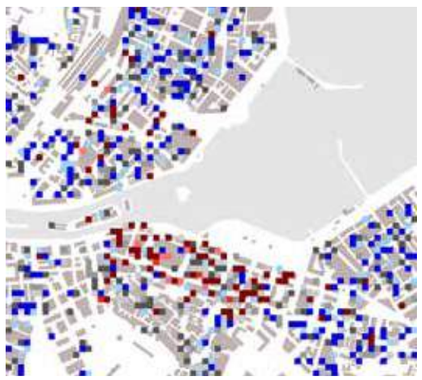
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.1.4.19
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015)



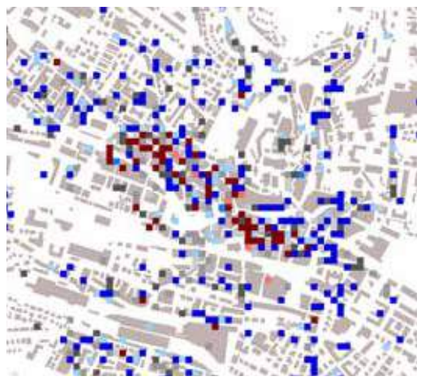
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.4.20
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Genève



Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungsverkäufer, ■ 2 PW-Versorger, ■ 3 Nahversorger, ■ 4 Spezialgeschäfte, ■ 5 Standortgeneralisten, ■ 6 Traditionelle Shoppinggeschäfte, ■ 7 Filialisierte Shoppingmagnete, ■ 8 Fachmärkte, ■ 9 Waren- und Kaufhäuser; Darstellung im 25 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

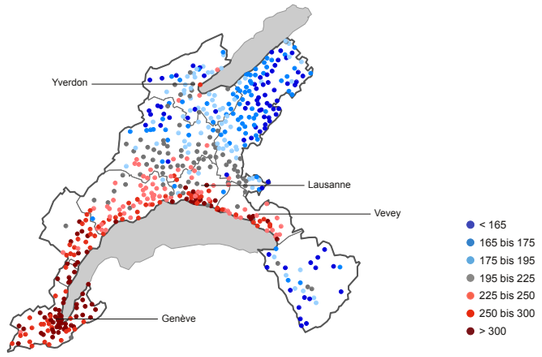
Abb. 8.1.4.21
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Lausanne



Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungsverkäufer, ■ 2 PW-Versorger, ■ 3 Nahversorger, ■ 4 Spezialgeschäfte, ■ 5 Standortgeneralisten, ■ 6 Traditionelle Shoppinggeschäfte, ■ 7 Filialisierte Shoppingmagnete, ■ 8 Fachmärkte, ■ 9 Waren- und Kaufhäuser; Darstellung im 25 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

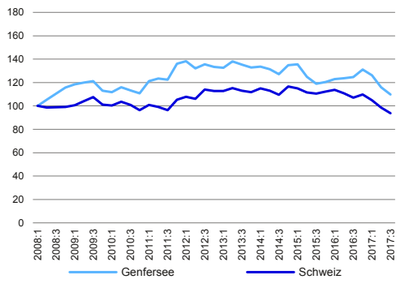
8.1.5 Büroflächenmarkt Region Genfersee

Abb. 8.1.5.1
Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2017)



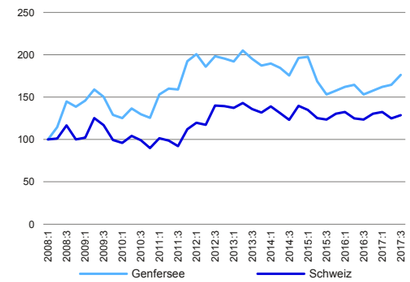
Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.5.2
Marktmieten Büroflächen (Neubau)



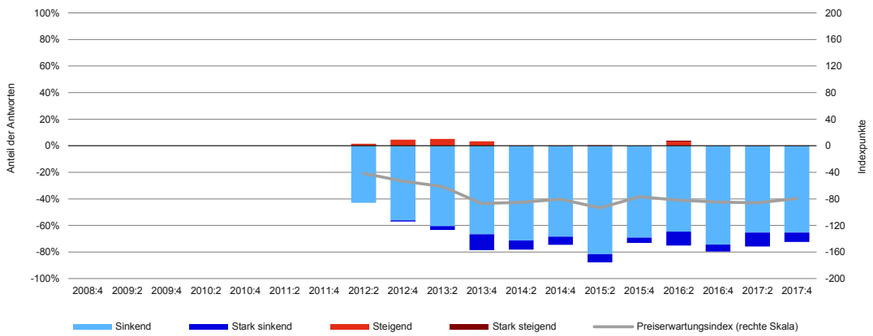
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.5.3
Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)



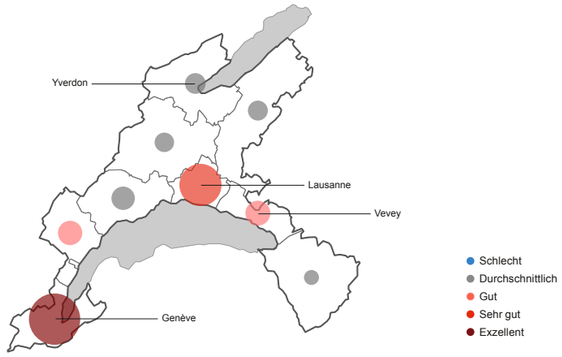
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.5.4
Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



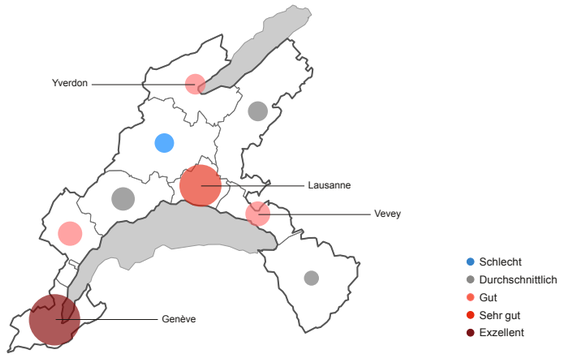
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.1.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2017)



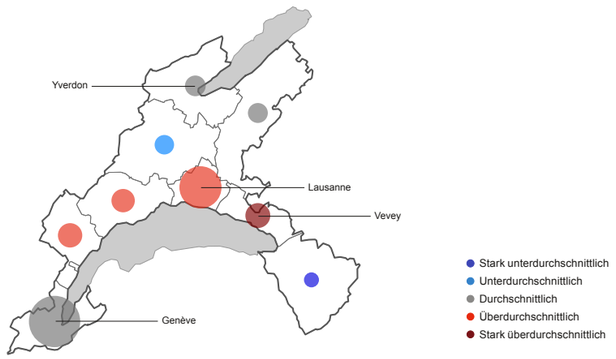
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2017)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

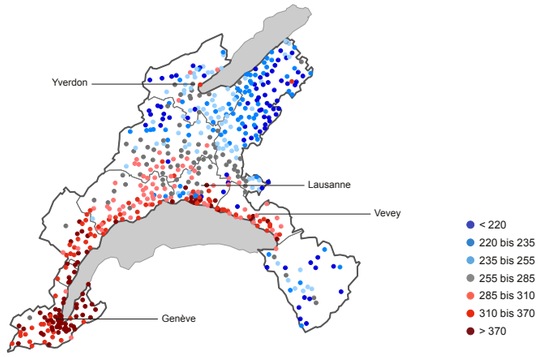
Abb. 8.1.5.7
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

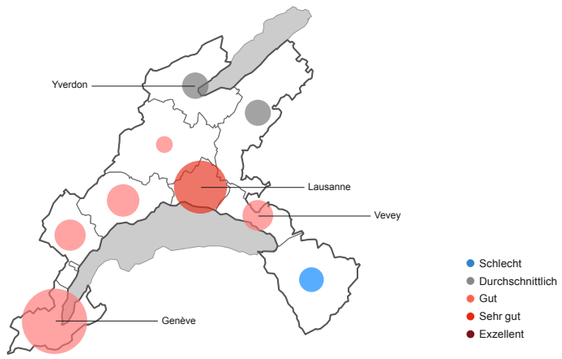
8.1.6 Verkaufsflächenmarkt Region Genfersee

Abb. 8.1.6.1
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2017)



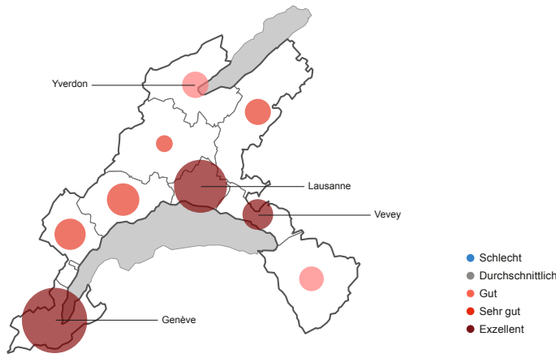
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.6.2
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2017)



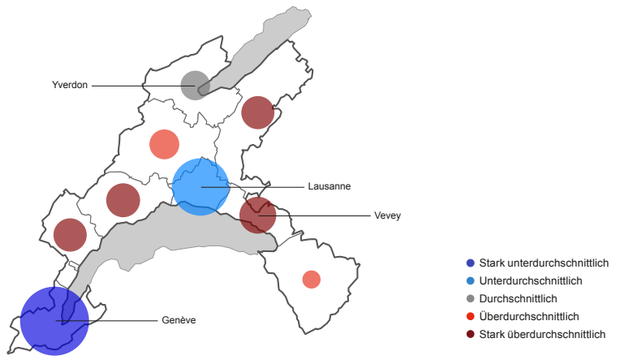
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.6.3
Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2017)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

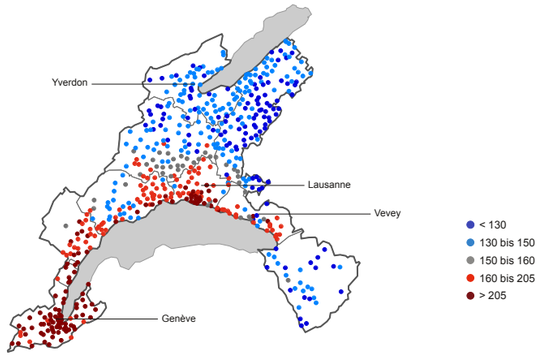
Abb. 8.1.6.4
Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2014 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2014 – 2030; Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2014.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

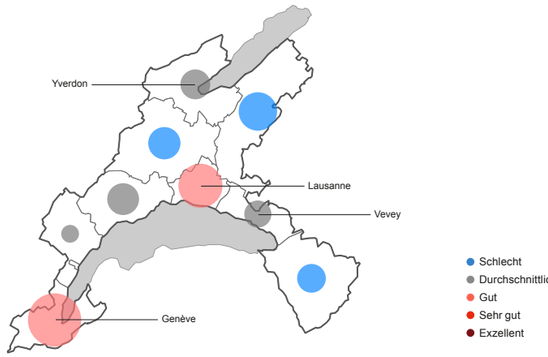
8.1.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Genfersee

Abb. 8.1.7.1
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2017)



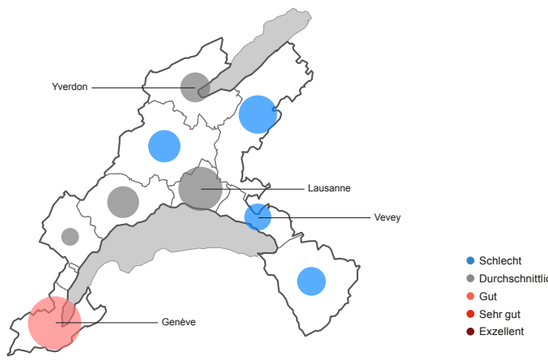
Spezifikation: Neubau, ortsübliche Lage und Standard, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.7.2
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2017)



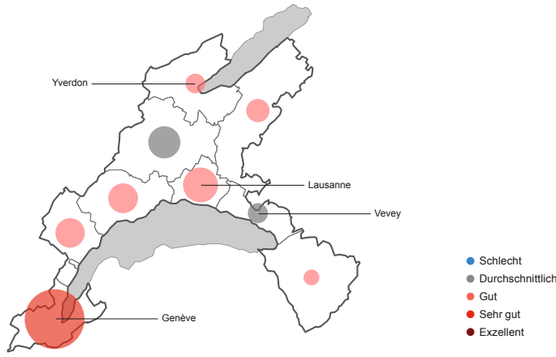
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.7.3
Prospektives Makro-Lagerating Spizenindustrie (4. Quartal 2017)



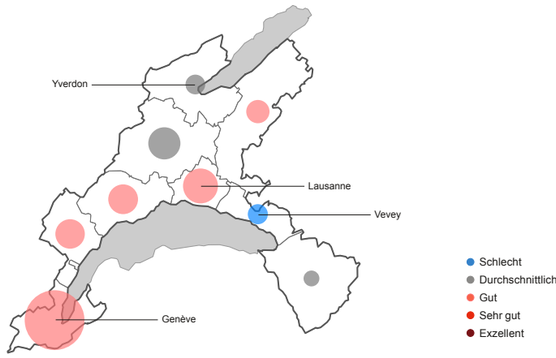
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.7.4
Aktuelles Makro-Lagerating Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2017)



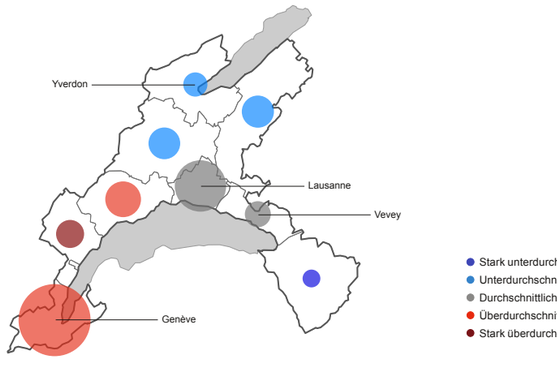
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.7.5
Prospektives Makro-Lagerating Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2017)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.7.6
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2015 – 2030;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

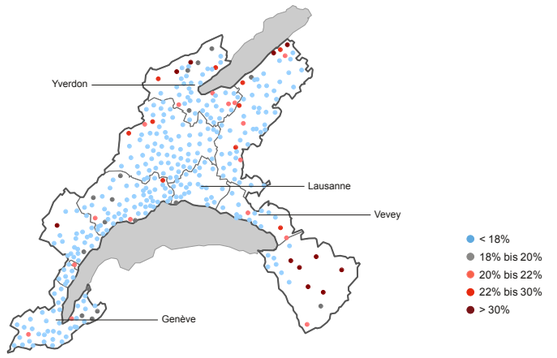
8.1.8 Tourismus Region Genfersee

Tab. 8.1.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Genfersee		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2016/17)	381	-0.5% (2015/16)	4'348	-1.9% (2015/16)
Logiernächte (2016/17)	5'848'169	3.4% (2015/16)	36'821'504	3.8% (2015/16)
Auslastung (2016/17)	48.2%	1.14* (2015/16)	42.7%	1.15* (2015/16)
Zweitwohnungen (2016)	88'314		702'888	
Inserate Airbnb (Nov. 2017)	4'282		23'976	

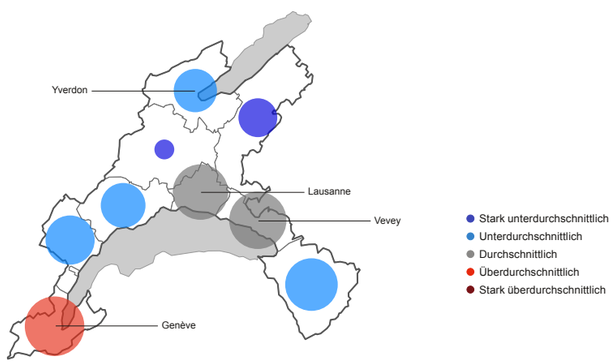
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2016/17: 3. Quartal 2016 – 3. Quartal 2017; 2015/16: 3. Quartal 2015 – 3. Quartal 2016.
Quelle: ARE, Airbnb, BFS.

Abb. 8.1.8.2
Zweitwohnungsanteile (2016)



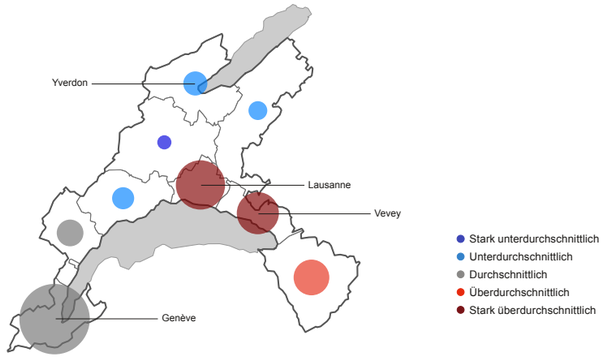
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2016).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2015/16 – 2016/17)



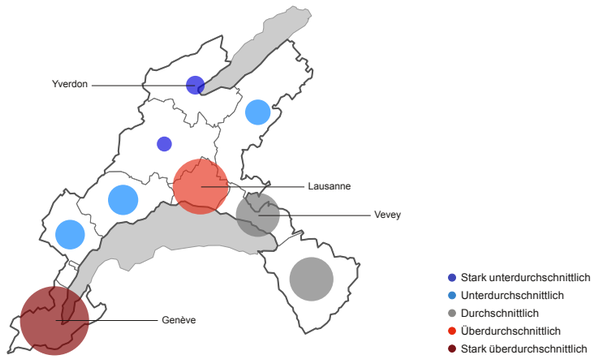
Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2015/16 – 2016/17 (Netto-Auslastung); Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2016/2017.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.8.4
Entwicklung Logiernächte (2015/16 – 2016/17)



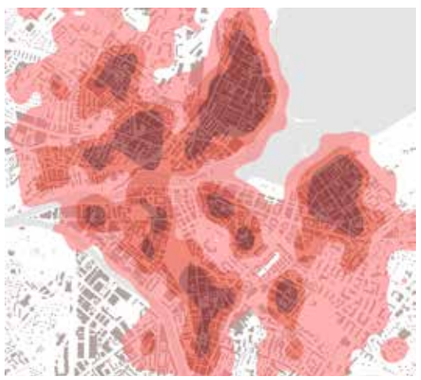
Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2015/16 – 2016/17; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2016/17.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.8.5
Angebotsquote Airbnb (2017)



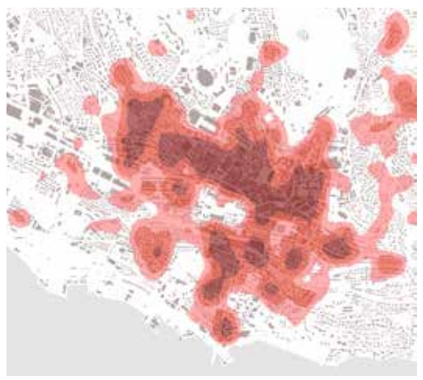
Anmerkung: Anteil auf Airbnb angebotene Wohnungen/ «ganze Unterkünfte» (November 2017) im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2016; Kreisradius in Relation zur Anzahl auf Airbnb angebotener Objekte (alle Objekte, November 2017).
Quelle: Airbnb, BFS, Modellierung Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.8.6
Inserate Airbnb (2017)
Stadtzentrum Genève



Anmerkung: ■ sehr hohe Angebotsdichte, ■ hohe Angebotsdichte, ■ mittlere Angebotsdichte, □ geringe Angebotsdichte / kein Angebot; November 2017.
Quelle: Airbnb, Modellierung Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

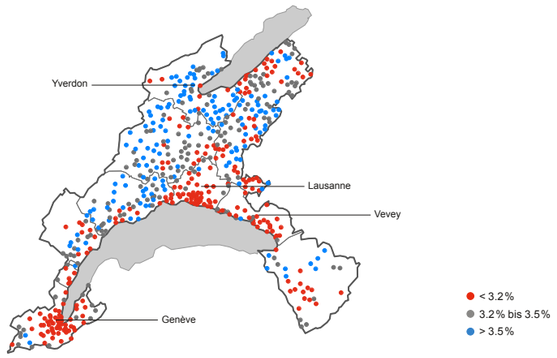
Abb. 8.1.8.7
Inserate Airbnb (2017)
Stadtzentrum Lausanne



Anmerkung: ■ sehr hohe Angebotsdichte, ■ hohe Angebotsdichte, ■ mittlere Angebotsdichte, □ geringe Angebotsdichte / kein Angebot; November 2017.
Quelle: Airbnb, Modellierung Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

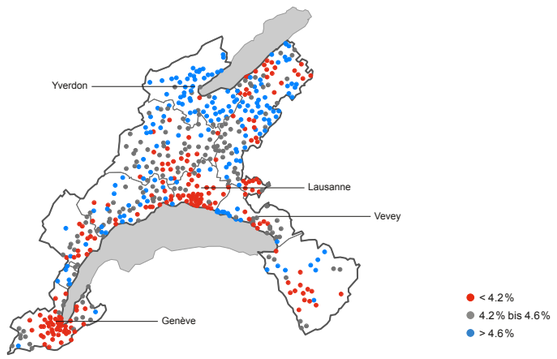
8.1.9 Renditeliegenschaften Region Genfersee

Abb. 8.1.9.1
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2017)



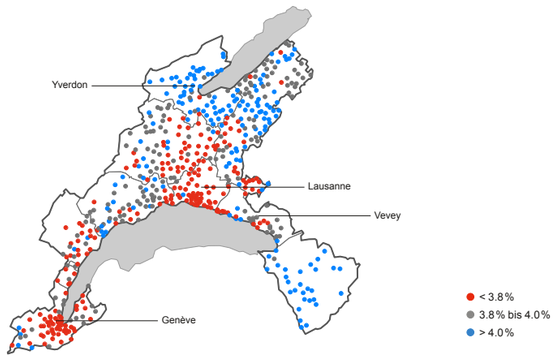
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.9.2
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2017)



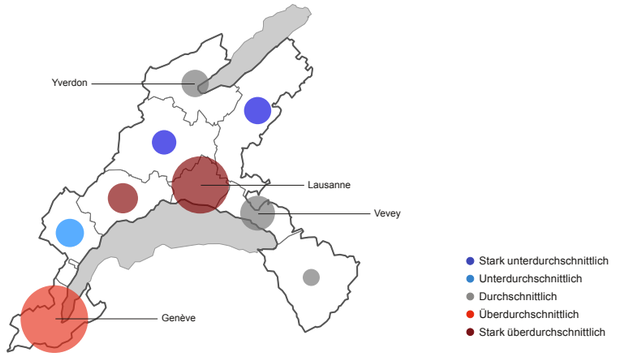
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.9.3
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2017)



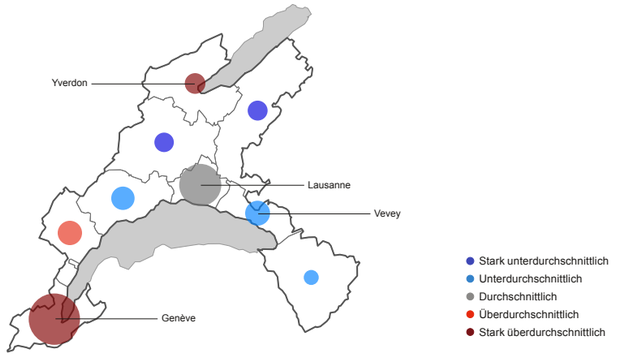
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.9.4
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2016 – 2020)



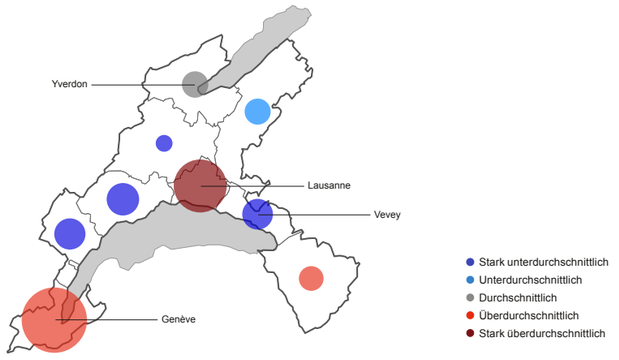
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2016 – 2020; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.9.5
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2016 – 2020)



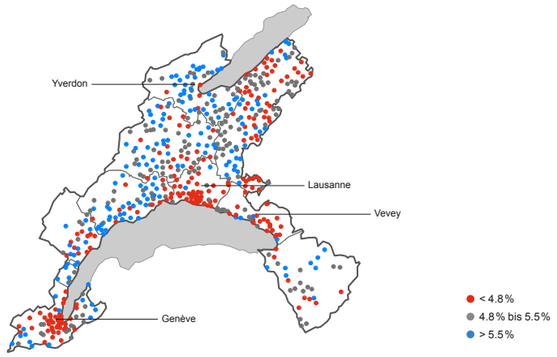
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2016 – 2020; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.9.6
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2016 – 2020)



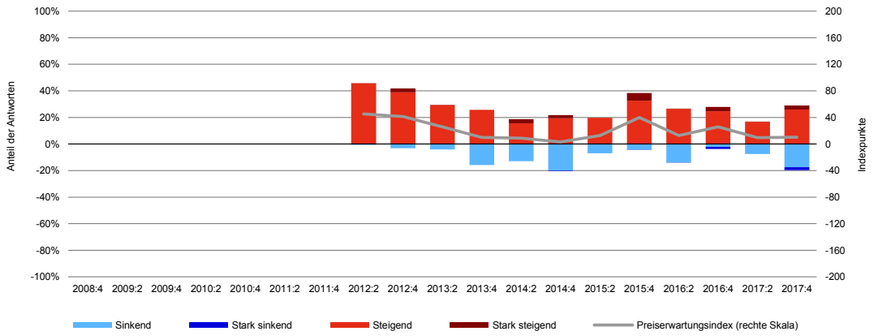
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2016 – 2020; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017 Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.9.7
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2017)



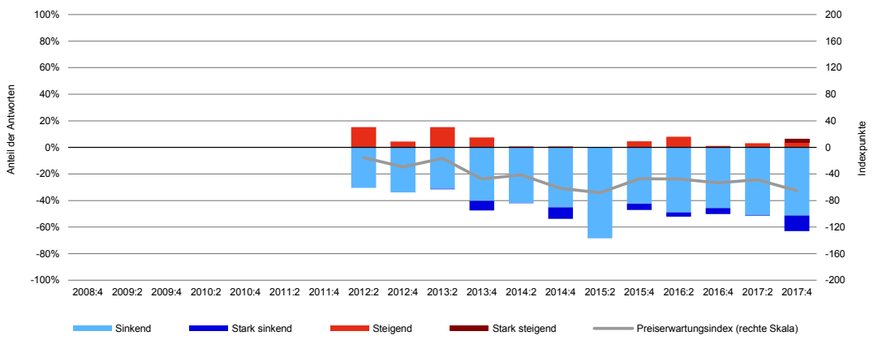
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.9.8
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



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

Abb. 8.1.9.9
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



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

8.1.10 Fazit Region Genfersee

- Die Bevölkerung in der Region Genfersee ist 2016 erneut schneller gewachsen als auf gesamtschweizerischer Ebene. Im Gegensatz zu den Vorjahren stieg die Zahl der ausländischen Personen im Vergleich zur Schweiz aber erheblich weniger stark, so dass insgesamt sogar ein rückläufiger Ausländeranteil resultierte. In keiner anderen Region sind die Effekte der sinkenden Zuwanderung so gross wie hier.
- Die Korrektur auf den Wohneigentumsmärkten in der Region setzt sich fort. Im gehobenen und inzwischen auch im mittleren Segment sind sinkende Preise zu beobachten. Angesichts der vergleichsweise hohen Leerstände und den überdurchschnittlichen Insertionszeiten für EWG und EFH dürfte sich dieser Trend mittelfristig fortsetzen, auch wenn die Marktbeobachter im Segment EFH eine Stabilisierung erwarten.
- Die hohe Wohnbautätigkeit, insbesondere in den MS-Regionen Yverdon und Gros-de-Vaud, hat zu einem Anstieg der Leerstände im Segment MWG geführt, allerdings auf sehr tiefem Niveau. Die vorlaufenden Indikatoren deuten darauf hin, dass 2018 erneut eine grosse Zahl an Wohnungen auf den Markt kommen wird. Auch wenn die Wohnbautätigkeit anschliessend deutlich zurückgehen dürfte, ist mittelfristig mit einem weiteren Anstieg der Leerstände zu rechnen.
- Die Abschlussmieten für Büroflächen stehen seit einigen Quartalen unter erheblichem Druck. Begründen lässt sich dies mit der relativ hohen Neuproduktion und dem eher schwachen Beschäftigungswachstum in den klassischen Büromarktbranchen. Die günstigen Konjunkturaussichten und der auf Basis der vorlaufenden Indikatoren zu erwartende Rückgang der Bautätigkeit dürften die Mieten mittelfristig stabilisieren.
- Steigende Leerstände und bestenfalls stabile Marktmieten führen nicht nur im Segment Geschäftsflächen zu tendenziell sinkenden Erträgen, sondern auch bei den MFH. Die tiefen Zinsen und der Mangel an Alternativen lassen aber weiterhin eine hohe Nachfrage nach Renditeliegenschaften von Seiten der Investoren erwarten. Die Marktwerte für MFH dürften mittelfristig weiter steigen, während im Geschäftsflächenbereich bestenfalls noch geringe Wertsteigerungen möglich sind.

8.1.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.1.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2018 – 2019

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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. 8.1.10.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2018 – 2019

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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.

8.1.10.2 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.1.10.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2018 – 2019

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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.

8.1.10.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.1.10.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2018 – 2019

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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.

8.1.11 Eckwerte Region Genfersee

Tab. 8.1.11.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2016	2015 – 2016	2016	2015 – 2016	2016	2015 – 2016	2014	2009 – 2014	Untere	Mittlere	Obere
84 Lausanne	282'363	1.5%	112'258	1.7%	39.8%	0.08%p	83'961	4.5%	36%	23%	41%
85 Morges/Rolle	81'936	1.2%	24'646	1.3%	30.1%	0.02%p	98'128	4.4%	30%	32%	38%
86 Nyon	81'026	1.4%	28'413	0.7%	35.1%	-0.27%p	116'644	4.1%	25%	31%	44%
87 Vevey/Lavaux	93'454	1.0%	33'541	0.9%	35.9%	-0.04%p	86'918	4.3%	36%	26%	38%
88 Aigle	45'128	1.4%	16'427	1.5%	36.4%	0.02%p	72'004	1.7%	44%	32%	23%
90 Gros-de-Vaud	65'932	1.7%	12'990	1.7%	19.7%	0.00%p	83'358	4.6%	33%	38%	29%
91 Yverdon	60'496	1.6%	15'857	1.9%	26.2%	0.10%p	73'136	4.6%	40%	33%	27%
93 La Broye	79'831	2.3%	19'125	4.8%	24.0%	0.58%p	73'973	4.0%	40%	36%	24%
105 Genève	489'524	1.0%	196'883	-0.2%	40.2%	-0.47%p	90'992	11.6%	35%	23%	42%
Region Genfersee	1'279'690	1.3%	460'140	0.9%	36.0%	-0.15%p	88'081	6.9%	35%	27%	38%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2016	2015 – 2016	2017	2016 – 2017	2017	2016 – 2017	2017	2016 – 2017	2017	2016 – 2017
84 Lausanne	145'953	1.8%	0.52%	0.07%p	0.31%	-0.32%p	0.23%	0.04%p	0.62%	0.14%p
85 Morges/Rolle	38'435	1.1%	0.92%	0.10%p	0.79%	-0.37%p	0.46%	-0.01%p	1.20%	0.37%p
86 Nyon	37'667	1.2%	0.80%	0.01%p	0.54%	0.04%p	0.23%	-0.16%p	1.35%	0.12%p
87 Vevey/Lavaux	49'799	1.3%	0.85%	-0.03%p	0.55%	-0.25%p	0.43%	-0.20%p	1.07%	0.09%p
88 Aigle	30'432	1.0%	2.19%	0.33%p	1.20%	0.06%p	3.05%	0.91%p	2.32%	0.20%p
90 Gros-de-Vaud	29'102	2.2%	0.88%	0.28%p	0.25%	-0.06%p	0.33%	0.08%p	1.63%	0.64%p
91 Yverdon	30'276	2.6%	1.25%	0.46%p	0.45%	0.03%p	0.68%	0.20%p	1.77%	0.75%p
93 La Broye	37'040	2.8%	1.54%	0.14%p	0.61%	-0.01%p	0.60%	-0.39%p	2.81%	0.76%p
105 Genève	229'551	1.0%	0.51%	0.05%p	0.69%	0.19%p	0.39%	0.20%p	0.51%	0.01%p
Region Genfersee	628'255	1.5%	0.78%	0.10%p	0.60%	-0.05%p	0.58%	0.09%p	0.89%	0.16%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2015		2015	2008 – 2015	2015	2008 – 2015	2015	2008 – 2015
84 Lausanne	21'344	-	203'214	14.4%	163'750	15.2%	13'899'922	7.3%
85 Morges/Rolle	6'156	-	42'327	15.0%	34'330	16.0%	3'677'473	17.5%
86 Nyon	6'009	-	36'419	14.9%	29'626	16.5%	2'731'533	18.5%
87 Vevey/Lavaux	6'621	-	42'706	9.9%	33'840	9.9%	2'923'799	5.6%
88 Aigle	3'274	-	19'876	12.5%	16'005	13.2%	1'684'136	12.6%
90 Gros-de-Vaud	4'550	-	26'338	15.9%	21'244	16.2%	2'352'471	18.3%
91 Yverdon	4'373	-	28'333	13.7%	21'993	12.0%	2'081'030	5.4%
93 La Broye	5'552	-	30'260	10.6%	23'511	8.8%	2'561'870	7.8%
105 Genève	39'610	-	341'903	13.5%	285'905	12.5%	26'192'132	9.3%
Region Genfersee	97'489	-	771'376	13.6%	630'205	13.4%	58'104'366	9.7%

Anmerkung: Für die Anzahl Arbeitsstätten sind keine Vergleichszahlen aus dem Jahr 2008 verfügbar.
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo, Fahrländer Partner.

Tab. 8.1.11.2
Wohnungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Genève						
Chêne-Bougeries	1'376'000	4'345–4'800	3'221'000	3'070–3'395	1'540	1'125–1'185
Genève-Bâtie-Acacias	1'342'000	6'955–7'690	2'972'000	2'775–3'070	1'975	3'420–3'595
Genève-Cité Rive Droite	1'488'000	7'950–8'785	3'006'000	2'815–3'115	2'100	3'835–4'035
Genève-Cité-Centre	1'984'000	11'320–12'510	3'941'000	3'915–4'330	2'690	6'055–6'365
Genève-Petit-Saconnex	1'321'000	6'815–7'530	2'800'000	2'575–2'845	2'610	5'510–5'790
Lancy	900'000	2'675–2'955	1'913'000	1'530–1'690	2'190	2'895–3'045
Le Grand-Saconnex	1'285'000	4'445–4'915	2'318'000	2'010–2'220	2'175	2'870–3'020
Meyrin	827'000	2'335–2'580	1'944'000	1'570–1'735	1'640	1'495–1'575
Onex	1'101'000	3'595–3'975	2'335'000	2'030–2'240	1'835	1'845–1'940
Thônex	1'071'000	3'460–3'820	2'014'000	1'650–1'825	2'110	2'470–2'595
Vernier	806'000	2'240–2'480	1'841'000	1'450–1'600	2'200	2'650–2'785
Versoix	1'014'000	3'195–3'535	2'243'000	1'920–2'120	2'190	2'755–2'900
Vaud						
Aigle	664'000	1'860–2'055	1'163'000	650–715	1'325	880–925
Chailly-Sur-Lausanne	968'000	4'415–4'880	2'268'000	1'950–2'155	1'735	2'740–2'880
Gland	897'000	2'655–2'935	1'675'000	1'250–1'385	1'725	1'710–1'800
La Tour-de-Peilz	879'000	2'430–2'685	1'727'000	1'310–1'450	1'685	1'600–1'680
Lausanne-Centre	1'195'000	5'945–6'570	2'433'000	2'145–2'370	2'025	3'925–4'125
Lausanne-Sous-Gare	1'291'000	6'600–7'295	2'609'000	2'350–2'600	1'660	2'665–2'800
Montreux	1'006'000	3'975–4'395	1'829'000	1'430–1'585	1'625	1'980–2'080
Morges	1'003'000	3'145–3'480	1'781'000	1'375–1'520	1'650	1'595–1'675
Moudon	505'000	765–845	913'000	355–395	1'285	490–515
Nyon	1'005'000	3'155–3'490	2'019'000	1'655–1'830	1'825	2'050–2'155
Orbe	623'000	1'245–1'380	1'111'000	585–650	1'465	965–1'015
Payerne	522'000	880–975	887'000	325–360	1'210	475–500
Prilly	837'000	2'380–2'630	1'713'000	1'295–1'435	1'600	1'425–1'500
Pully	1'203'000	3'635–4'015	2'089'000	1'740–1'920	1'810	1'690–1'775
Vevey	878'000	3'235–3'580	1'590'000	1'150–1'270	1'535	1'760–1'850
Yverdon-les-Bains	694'000	1'545–1'705	1'072'000	545–600	1'465	1'095–1'150

EWG: 3.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an guter Lage.

EFH: Neubau, freistehend, Grundstück 600m², Volumen 800m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EFH: Innere Werte von Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen); Basis: Freistehendes EFH mit typischer Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an guter Lage.

MWG: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfl äche 65m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF / Mt.

Bauland MWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an durchschnittlicher Lage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2017.

Tab. 8.1.11.3
Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	Büro*		Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Gewerbe	Bauland Gewerbe
Genève							
Chêne-Bougeries	561	(750)	3'740–3'930	635	4'435–4'905	427	1'455–1'530
Genève-Bâtie-Acacias	413	(755)	4'840–5'085	403	4'415–4'880	331	1'545–1'625
Genève-Cité Rive Droite	493	(905)	6'245–6'565	533	6'370–7'045	392	2'070–2'175
Genève-Cité-Centre	674	(970)	9'440–9'925	623	7'720–8'535	544	3'365–3'540
Genève-Petit-Saconnex	396	(690)	4'540–4'770	442	4'995–5'520	319	1'445–1'520
Lancy	449	(695)	3'470–3'650	531	3'540–3'910	468	2'110–2'220
Le Grand-Saconnex	491	(755)	3'745–3'935	558	4'085–4'515	498	2'065–2'170
Meyrin	340	(625)	2'245–2'360	412	2'740–3'025	342	1'280–1'345
Onex	279	(630)	1'180–1'240	365	2'930–3'240	285	725–760
Thônex	285	(525)	1'235–1'300	419	2'640–2'915	229	365–385
Vernier	438	(805)	3'685–3'875	519	3'975–4'395	434	1'900–2'000
Versoix	280	(575)	1'365–1'435	301	1'650–1'825	287	855–900
Vaud							
Aigle	166	(345)	135–145	240	635–700	150	100–110
Chailly-Sur-Lausanne	258	(555)	1'415–1'485	167	290–320	202	405–425
Gland	267	(495)	1'080–1'135	345	2'100–2'320	189	125–130
La Tour-de-Peilz	284		985–1'035	355	2'080–2'300	143	100–110
Lausanne-Centre	363	(665)	3'520–3'705	518	6'125–6'770	358	1'760–1'850
Lausanne-Sous-Gare	322	(530)	2'855–3'005	386	4'170–4'605	250	840–885
Montreux	308	(565)	1'720–1'805	384	2'980–3'290	170	100–110
Morges	295	(545)	1'245–1'310	337	2'465–2'725	293	820–865
Moudon	122	(240)	135–145	191	605–670	120	100–110
Nyon	330	(605)	1'890–1'990	427	3'295–3'640	208	370–385
Orbe	117		135–145	157	425–470	145	100–110
Payerne	165	(290)	135–145	212	815–900	126	100–110
Prilly	263		1'030–1'085	243	1'330–1'470	188	160–170
Pully	353	(515)	1'675–1'760	288	2'515–2'775	284	740–775
Vevey	254	(470)	1'210–1'270	311	2'340–2'585	189	190–200
Yverdon-les-Bains	227	(350)	590–620	265	1'790–1'975	148	100–110

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 250m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

Bauland Büro: Innere Werte von Bauland für Büroliegenschaft (erschlossen); Basis: Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte, Nutzfläche total: 800m2, Geschosshöhe: 3.2m an durchschnittlicher Lage.

Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 250m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

Bauland Verkauf: Innere Werte von Bauland für Verkaufsliegenschaft (erschlossen); Basis: Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte, Nutzfläche total: 2'000m², Geschosshöhe: 3.5m an guter Lage.

Gewerbe- und Industrieflächen: Neubau, ortsübliche Lage und Standard, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr.

Bauland Gewerbe- und Industrieflächen: Innere Werte von Bauland für Gewerbeliegenschaft (erschlossen); Basis: Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte, Nutzfläche total: 2'000 m², Geschosshöhe: 4.7m an durchschnittlicher Lage.

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2017.

Tab. 8.1.11.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%
84 Lausanne	278'180	321'627	15.6%	127'832	152'883	19.6%	102'982	118'039	14.6%	25'332	36'293	43.3%
85 Morges/Rolle	80'930	98'080	21.2%	33'076	41'596	25.8%	19'802	23'153	16.9%	13'299	18'517	39.2%
86 Nyon	79'880	100'415	25.7%	31'901	41'570	30.3%	17'033	20'896	22.7%	14'888	20'874	40.2%
87 Vevey/Lavaux	92'508	112'493	21.6%	41'116	51'834	26.1%	28'020	32'388	15.6%	12'967	18'542	43.0%
88 Aigle	44'498	53'262	19.7%	18'458	22'933	24.2%	9'726	11'226	15.4%	8'794	11'611	32.0%
90 Gros-de-Vaud	64'829	77'655	19.8%	25'877	32'209	24.5%	12'959	15'019	15.9%	12'969	17'205	32.7%
91 Yverdon	59'539	71'066	19.4%	25'267	31'280	23.8%	15'894	18'009	13.3%	9'502	12'768	34.4%
93 La Broye	78'055	94'429	21.0%	31'348	39'764	26.8%	15'756	18'385	16.7%	15'625	21'009	34.5%
105 Genève	484'736	560'206	15.6%	192'973	228'192	18.3%	157'249	176'270	12.1%	36'826	53'048	44.0%
Region Genfersee	1'263'155	1'489'232	17.9%	527'848	642'261	21.7%	379'421	433'384	14.2%	150'201	209'867	39.7%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

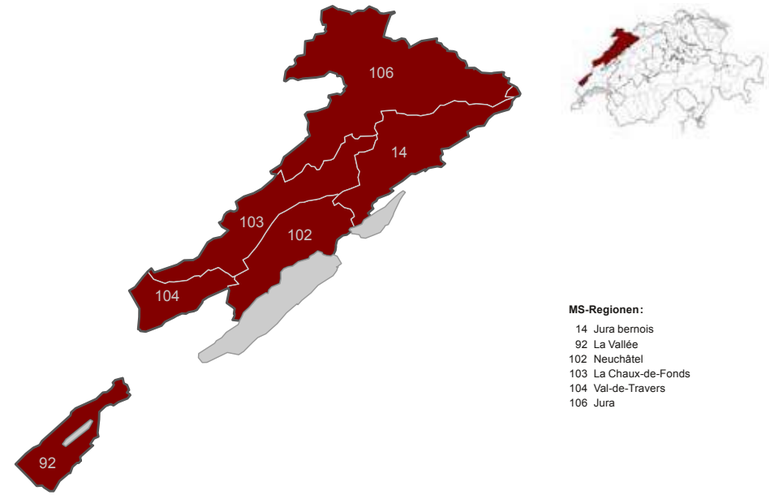
Tab. 8.1.11.5
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Geschäft gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%
84 Lausanne	20'577	20'978	1.9%	142'623	157'048	10.1%	2'623'170	2'659'186	1.4%	11'276'752	12'263'168	8.7%
85 Morges/Rolle	7'912	8'304	4.9%	24'845	26'935	8.4%	1'190'929	1'244'258	4.5%	2'486'544	2'640'816	6.2%
86 Nyon	5'174	5'685	9.9%	23'873	26'009	9.0%	730'149	809'947	10.9%	2'001'384	2'145'787	7.2%
87 Vevey/Lavaux	5'013	5'181	3.4%	28'034	30'858	10.1%	641'353	656'548	2.4%	2'282'446	2'473'289	8.4%
88 Aigle	4'257	4'231	-0.6%	10'853	11'607	7.0%	651'510	638'106	-2.1%	1'032'626	1'089'929	5.5%
90 Gros-de-Vaud	7'734	7'788	0.7%	11'943	12'832	7.5%	1'279'439	1'279'899	0.0%	1'073'032	1'134'997	5.8%
91 Yverdon	4'672	4'680	0.2%	16'105	17'554	9.0%	682'148	680'553	-0.2%	1'398'881	1'504'723	7.6%
93 La Broye	7'778	7'844	0.8%	13'611	14'720	8.1%	1'296'276	1'294'837	-0.1%	1'265'594	1'344'201	6.2%
105 Genève	43'999	45'635	3.7%	240'609	260'743	8.4%	6'384'052	6'636'400	4.0%	19'808'080	21'199'261	7.0%
Region Genfersee	107'118	110'326	3.0%	512'496	558'306	8.9%	15'479'027	15'899'733	2.7%	42'625'339	45'796'172	7.4%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

8.2 Region Jura

Abb. 8.2.1
Region Jura



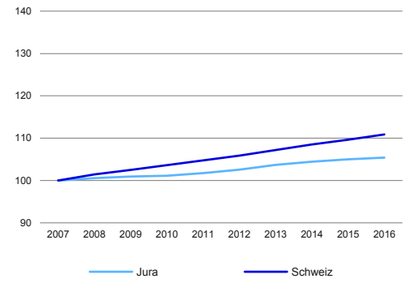
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.2.2
Demographische Eckwerte

	Region Jura		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2016)	317'330	0.4% (2015)	8'419'550	1.1% (2015)
Ausländer (2016)				
Anzahl	69'275	1.3% (2015)	2'101'146	2.6% (2015)
Anteil	21.8%	0.20* (2015)	25.0%	0.35* (2015)
Durchschnittl. Reineinkommen (2014)	71'686	3.2% (2009)	81'024	4.1% (2009)
Soziale Schichten (2013)				
Untere Schichten**	38.8%	0.11* (2000)	37.3%	3.28* (2000)
Mittlere Schichten**	34.0%	-7.42* (2000)	30.2%	-10.22* (2000)
Obere Schichten**	27.2%	7.31* (2000)	32.5%	6.94* (2000)

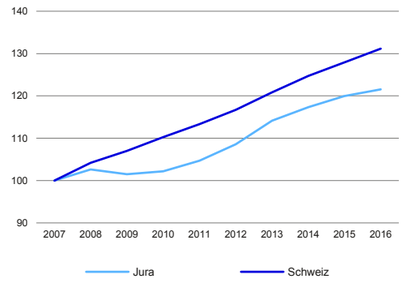
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht,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

Abb. 8.2.3
Bevölkerungsentwicklung



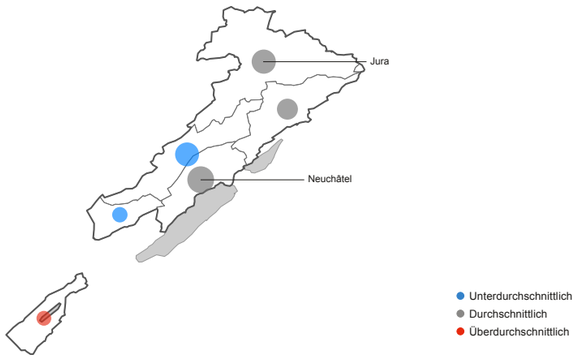
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



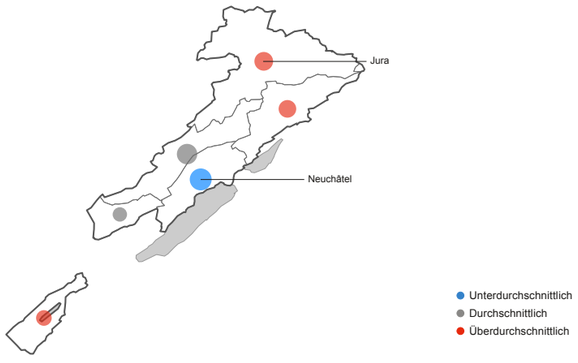
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.5
Bevölkerungsentwicklung (2013 – 2016)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2013 – 2016; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2013 – 2016)



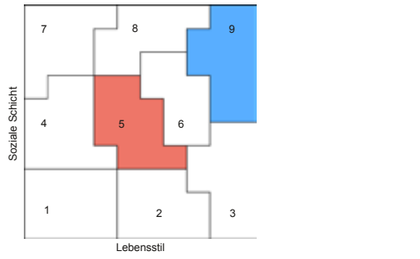
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2013 – 2016;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.2.7
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)

	Region Jura	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	15'533	11.4%
2 Moderne Arbeiter	18'892	13.8%
3 Improvisierte Alternative	18'619	13.6%
4 Klassischer Mittelstand	14'888	10.9%
5 Aufgeschlossene Mitte	18'182	13.3%
6 Etablierte Alternative	13'454	9.8%
7 Bürgerliche Oberschicht	9'672	7.1%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	9'920	7.3%
9 Urbane Avantgarde	17'596	12.9%
Total	136'757	100.0%

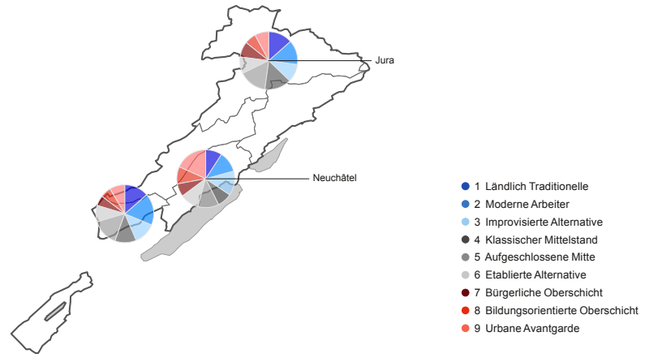
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt – Differenz zur Schweiz (2013)



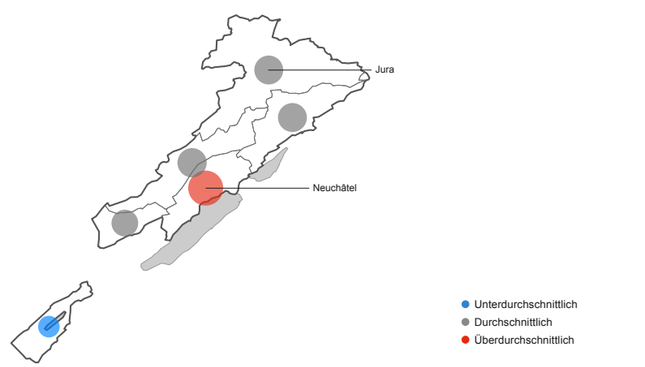
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)



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

Abb. 8.2.10
Entwicklung Anteil oberschichtige Haushalte (2000 – 2013)



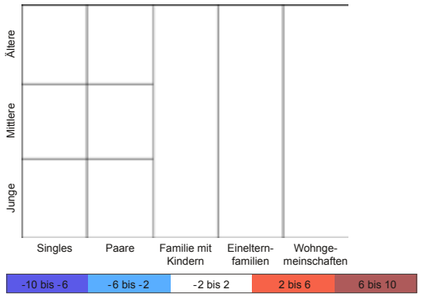
Anmerkung: Entwicklung des Anteils oberschichtige Haushalte im regionalen Vergleich 2000 – 2013; Kreisradius in Relation zum Anteil oberschichtige Haushalte 2013; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.2.11
Verteilung Lebensphasen (2015)

	Region Jura	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	11'354	8.2%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	12'116	8.7%
Älterer Single (55+ J.)	28'242	20.3%
Junges Paar (bis 34 J.)	5'434	3.9%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	8'267	5.9%
Älteres Paar (55+ J.)	25'423	18.3%
Familie mit Kindern*	37'042	26.6%
Einelternfamilie*	7'996	5.7%
Wohngemeinschaft*	3'430	2.5%
Total	139'304	100.0%

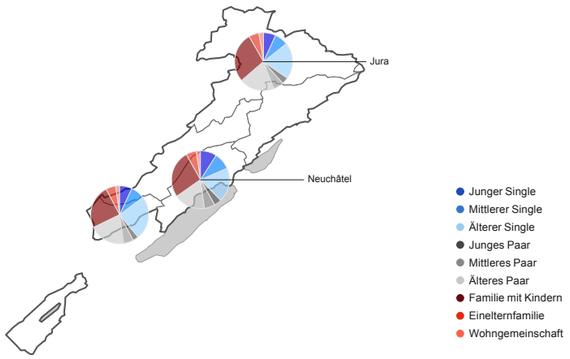
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.12
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2015)



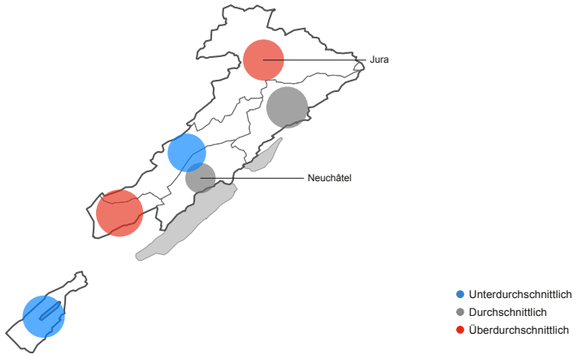
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.13
Verteilung Lebensphasen (2015)



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

Abb. 8.2.14
Entwicklung Anteil ältere Singles und ältere Paare (2000 – 2015)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils ältere Singles und ältere Paare im regionalen Vergleich 2000 – 2015; Kreisradius in Relation zum Anteil ältere Singles und ältere Paare 2015.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

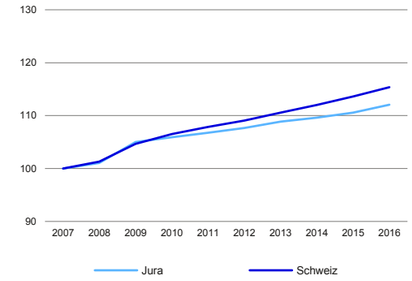
8.2.1 Wohnungsmarkt Region Jura

Tab. 8.2.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Jura		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2016)	167'485	1.3% (2015)	4'418'591	1.5% (2015)
Leerstandsquote (2017)	1.96%	0.40* (2016)	1.47%	0.17* (2016)
Bauinvestitionen Wohnen (2015)	535	-1.6% (2014)	31'277	1.3% (2014)

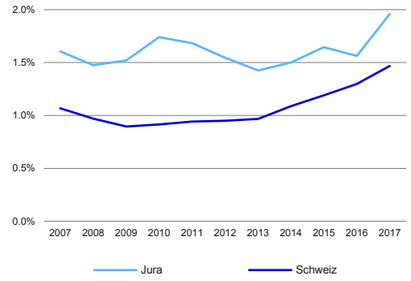
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



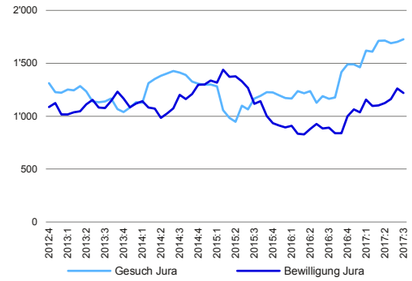
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



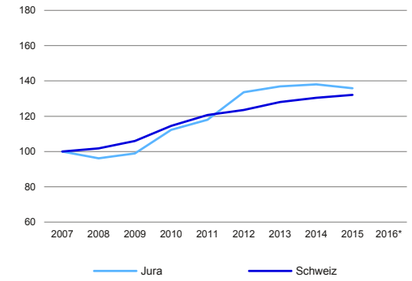
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.1.4
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen Wohnen



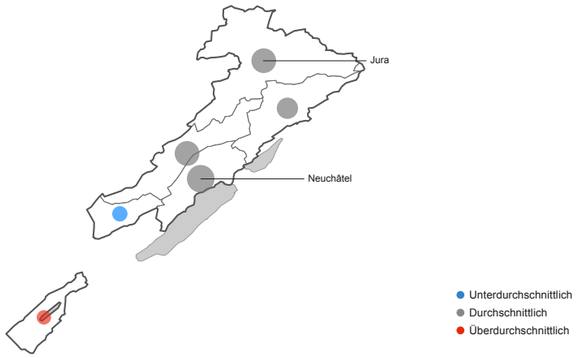
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.1.5
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



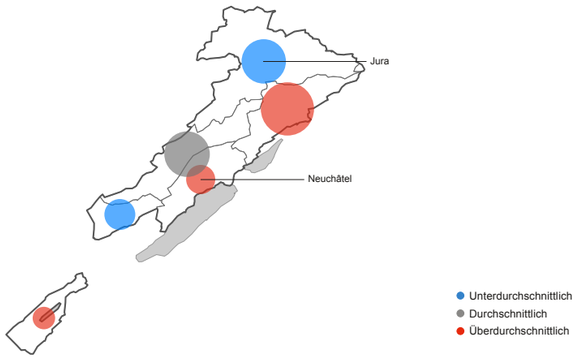
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2016 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2018 publiziert. Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.1.6
Entwicklung Wohnungsbestand (2015 – 2016)



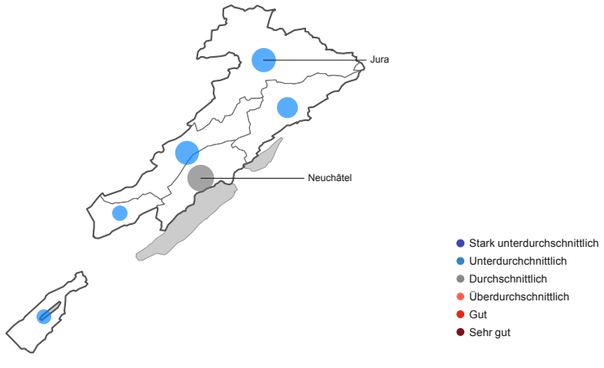
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2015 – 2016; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.1.7
Entwicklung Leerwohnungen (2016 – 2017)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2016 – 2017; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2017.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

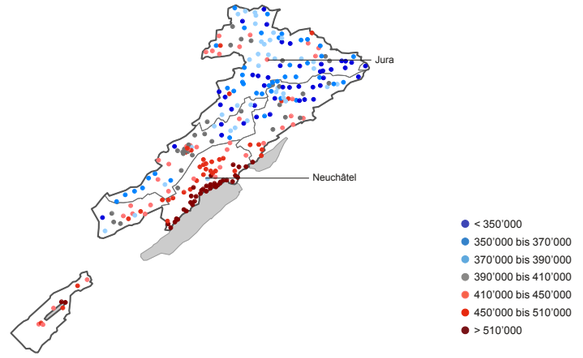
Abb. 8.2.1.8
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2014)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2014; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2016.
Quelle: WLQI Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

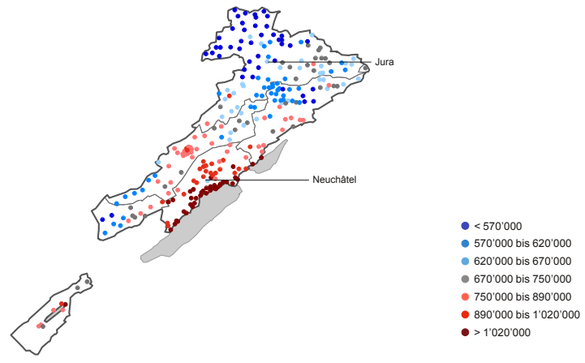
8.2.2 Wohneigentum Region Jura

Abb. 8.2.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2017)



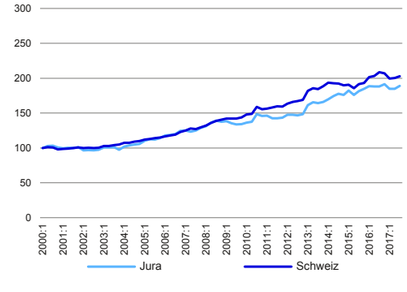
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2017)



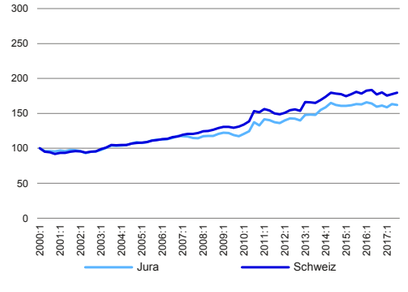
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 600 m², Volumen 800 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



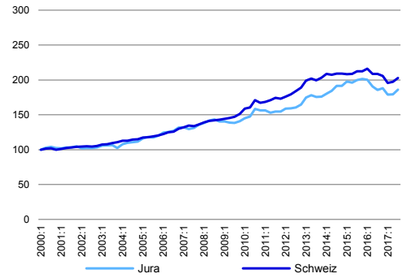
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



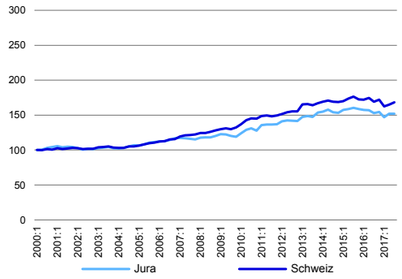
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



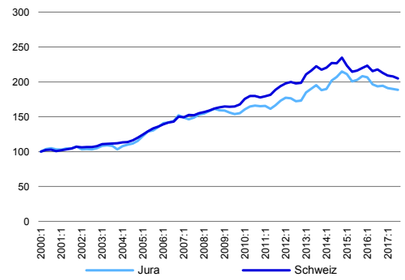
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



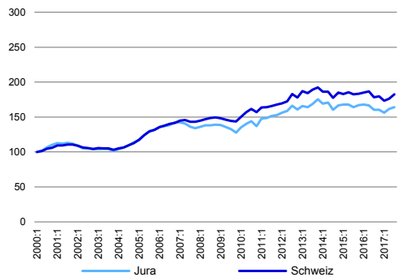
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



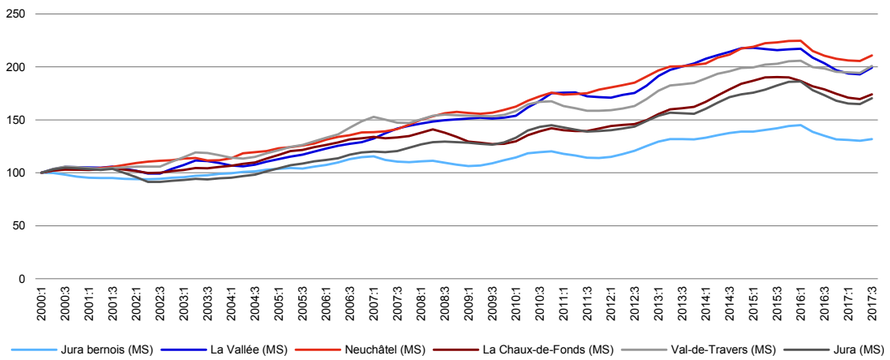
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



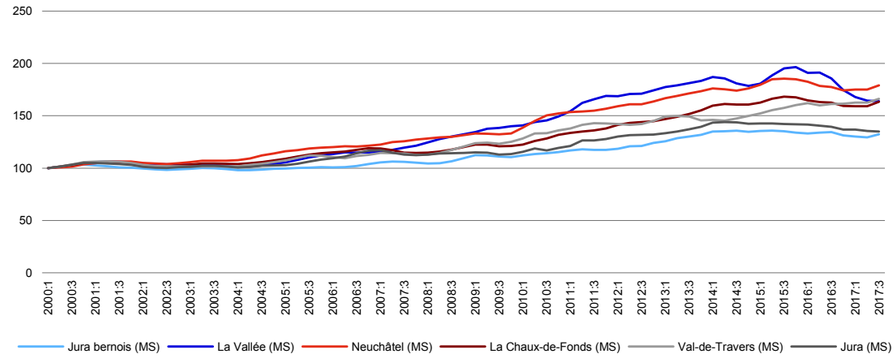
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



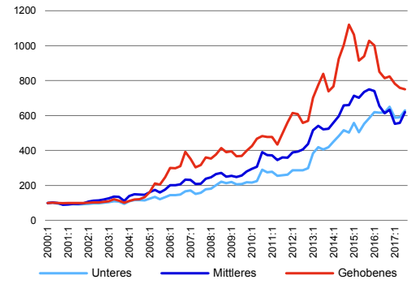
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



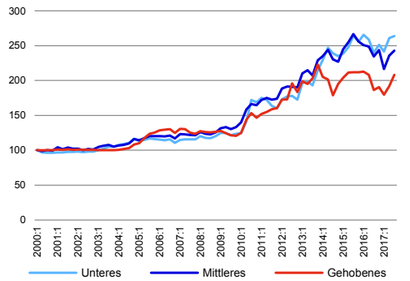
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



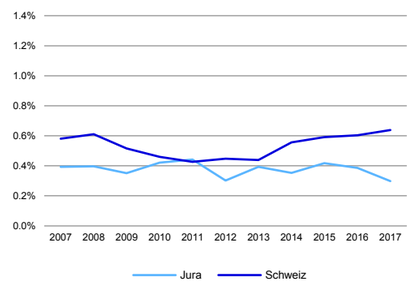
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



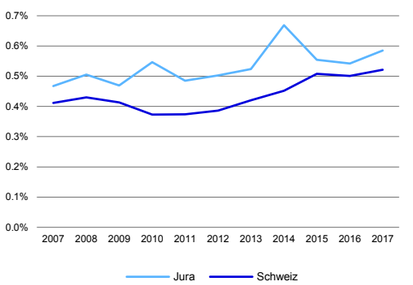
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



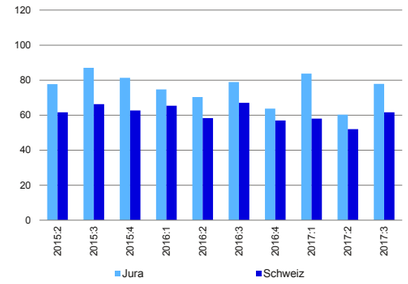
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



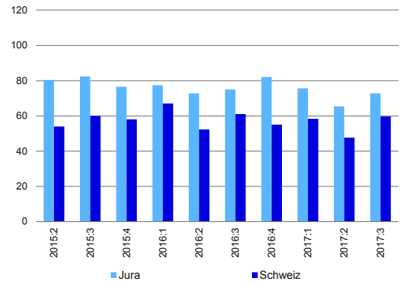
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.15
Insertionszeit EWG



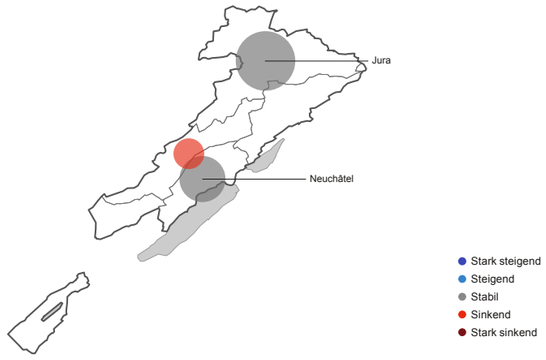
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.16
Insertionszeit EFH



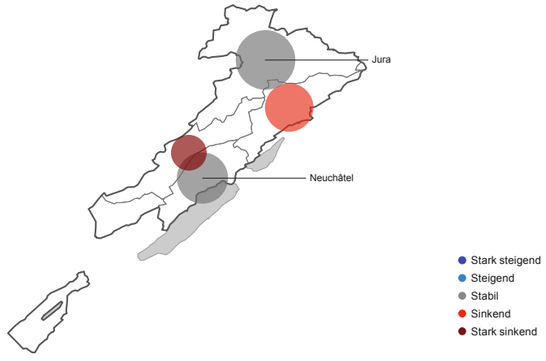
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.17
Insertionszeitentwicklung EWG (2016 – 2017)



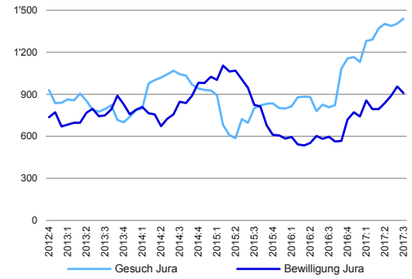
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016 – 1. bis 3. Quartal 2017;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2017.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.2.18
Insertionszeitentwicklung EFH (2016 – 2017)



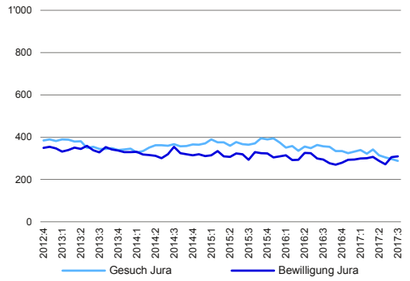
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016 – 1. bis 3. Quartal 2017;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2017.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.2.19
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



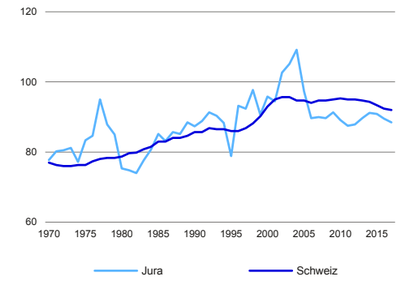
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.20
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



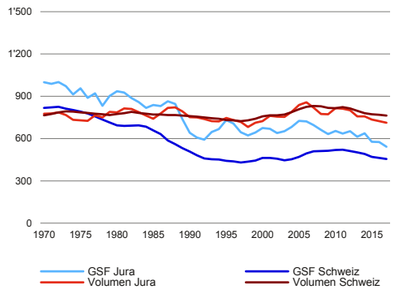
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.21
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG nach Baujahr



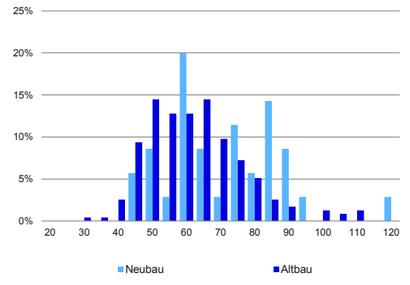
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.22
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



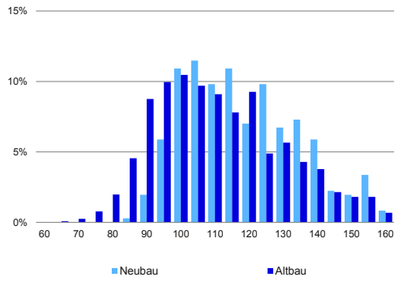
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw.
Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.23
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



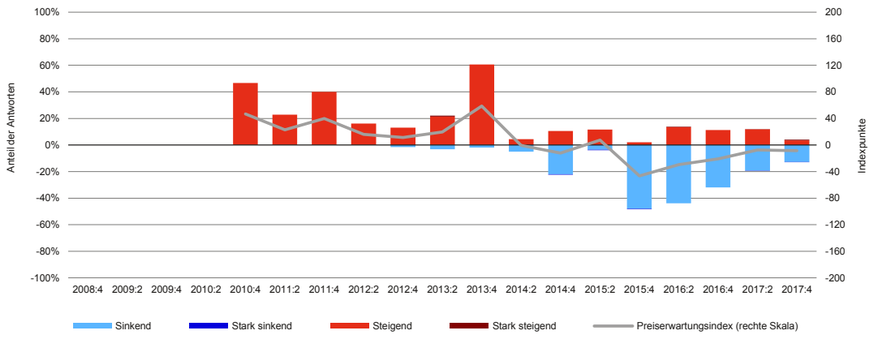
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.24
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



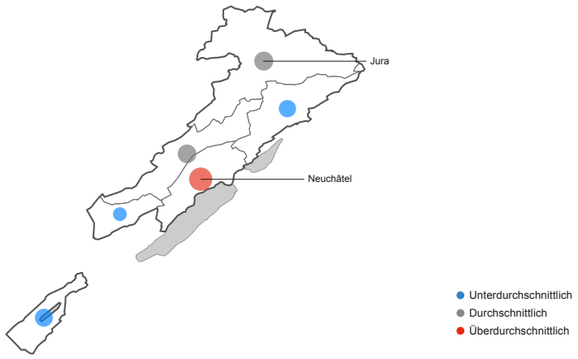
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.25
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



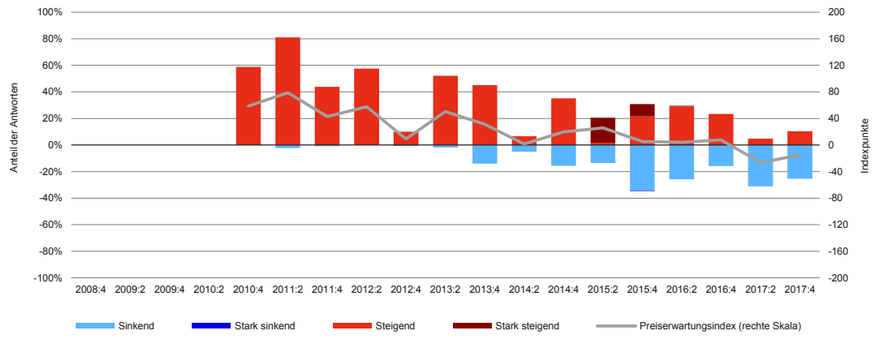
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.2.2.26
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2016 – 2020)



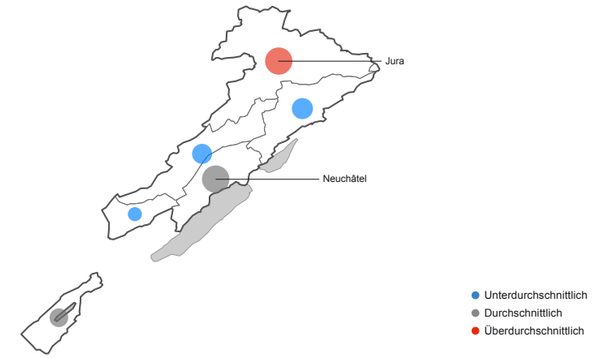
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2016 – 2020;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.2.27
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



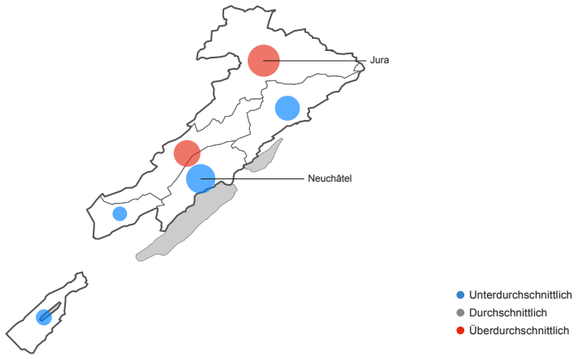
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.2.2.28
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2016 – 2020)



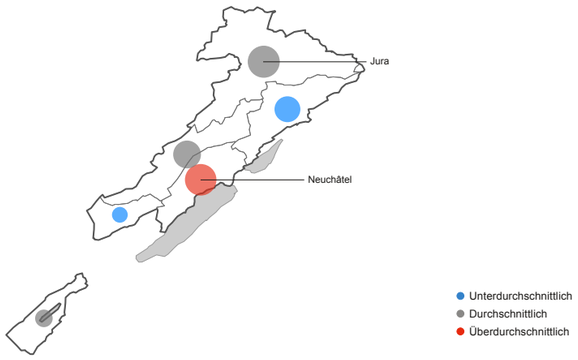
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2016 – 2020;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.2.29
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2015 – 2030)



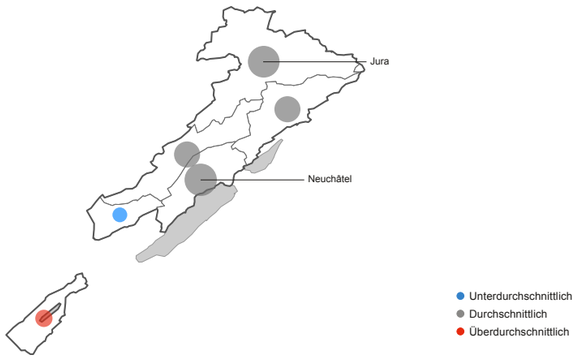
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.2.30
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

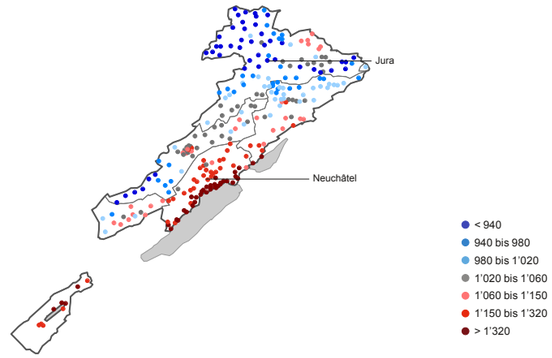
Abb. 8.2.2.31
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

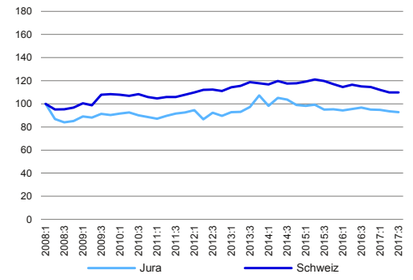
8.2.3 Mietwohnungen Region Jura

Abb. 8.2.3.1
2.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF / Monat (4. Quartal 2017)



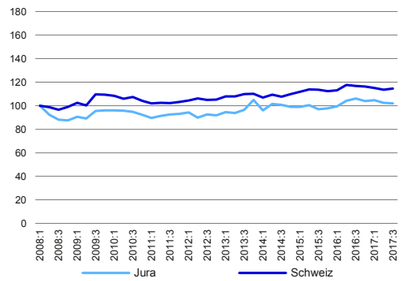
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF / Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



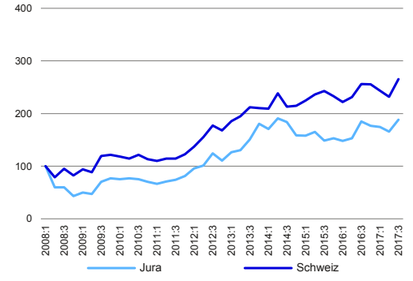
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



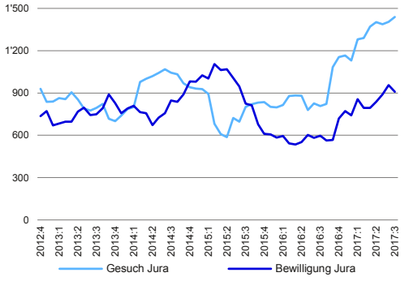
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



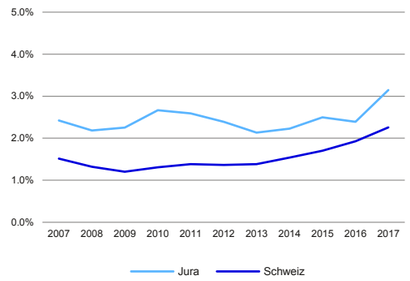
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.5
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



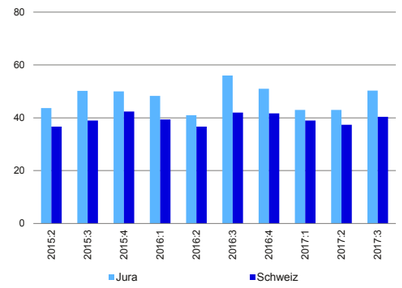
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.6
Entwicklung Leerstandsquote MWG



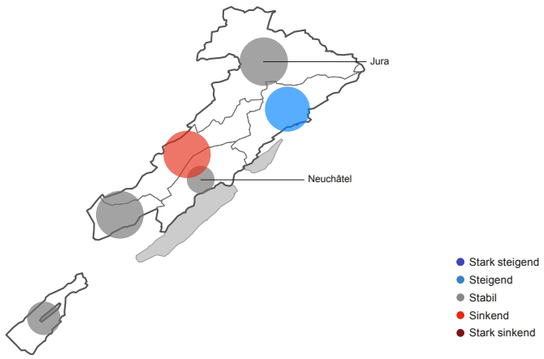
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.7
Insertionszeit MWG



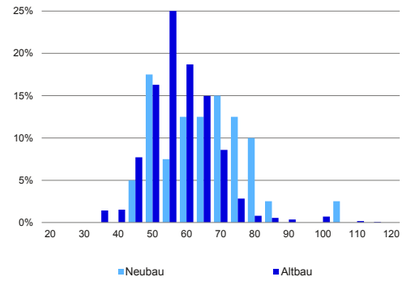
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.8
Insertionszeitentwicklung MWG (2016 – 2017)



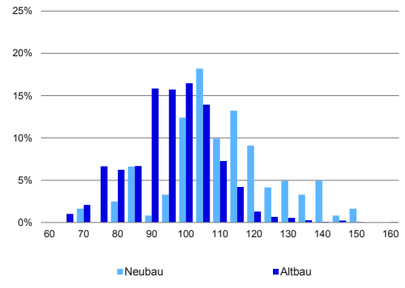
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016 – 1. bis 3. Quartal 2017;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2017.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.3.9
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



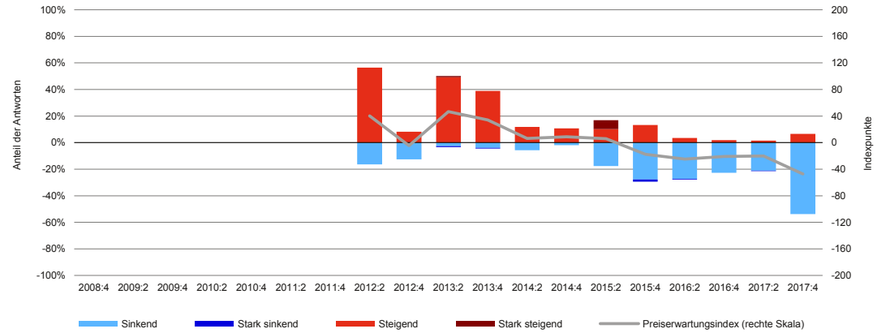
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.10
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



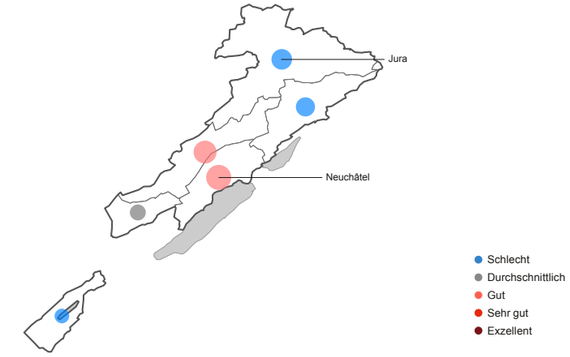
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.11
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



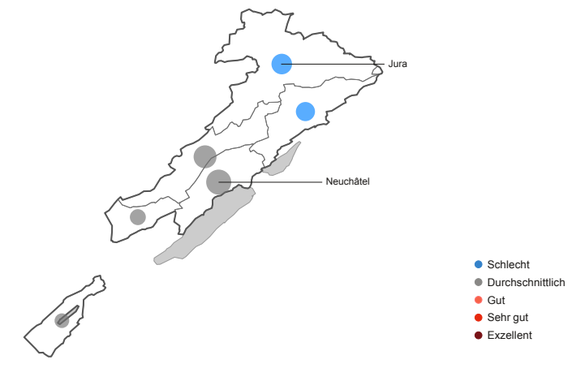
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.2.3.12
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2017)



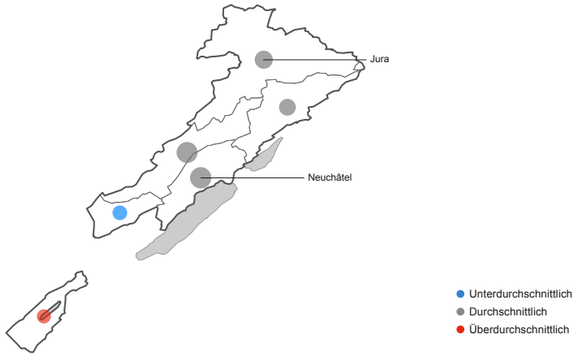
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.3.13
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2017)



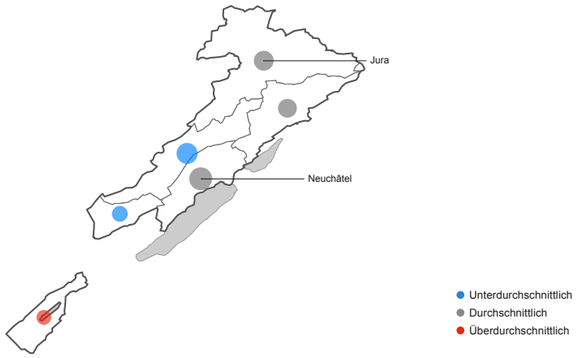
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.3.14
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2015 – 2030)



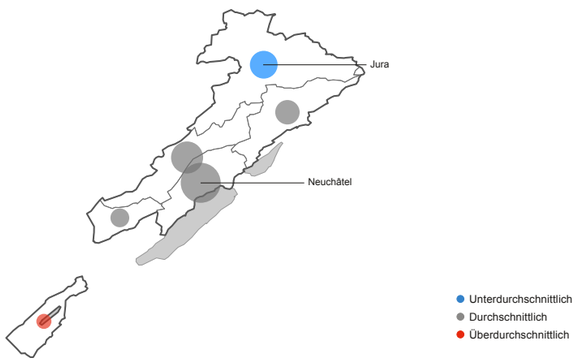
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.3.15
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.3.16
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

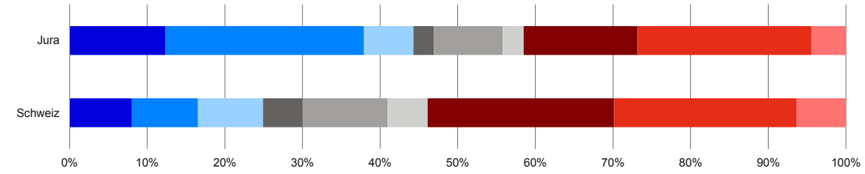
8.2.4 Geschäftsflächenmarkt Region Jura

Tab. 8.2.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

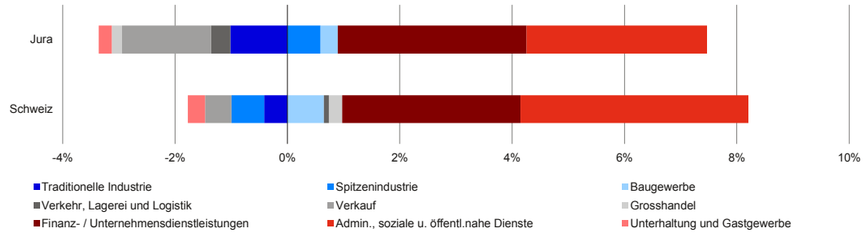
	Region Jura		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2015)	24'306		675'506	
Vollzeitäquivalente (2015)	148'617	3.6% (2008)	3'999'207	5.9% (2008)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2015)	18'245'417	0.8% (2008)	405'549'727	2.9% (2008)
Bauinvestitionen Geschäft (2015)	236	-7.6% (2014)	9'755	-3.6% (2014)

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

Abb. 8.2.4.2
Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2015)

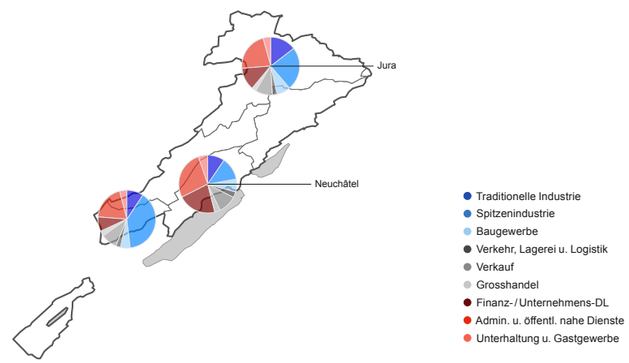


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 – 2015)



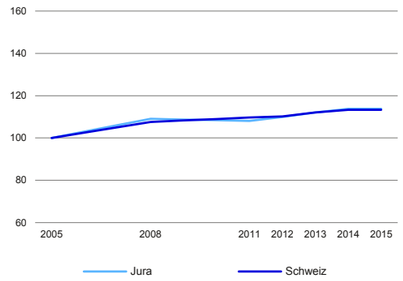
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2015)



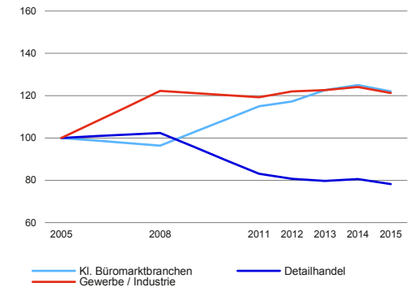
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



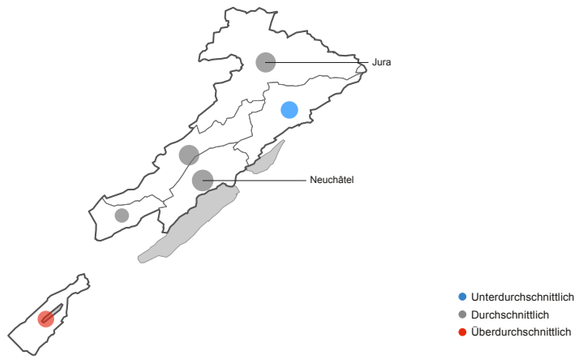
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen, Detailhandel, Gewerbe / Industrie



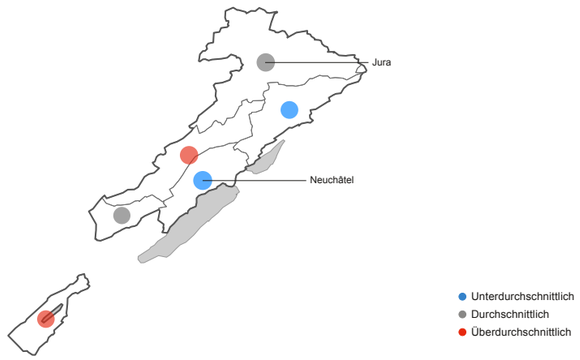
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2008 – 2015)



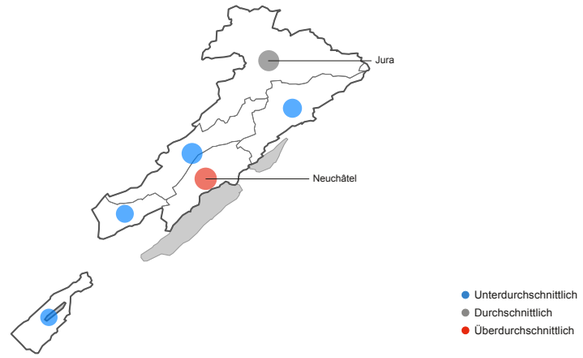
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2008 – 2015;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2015.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2008 – 2015)



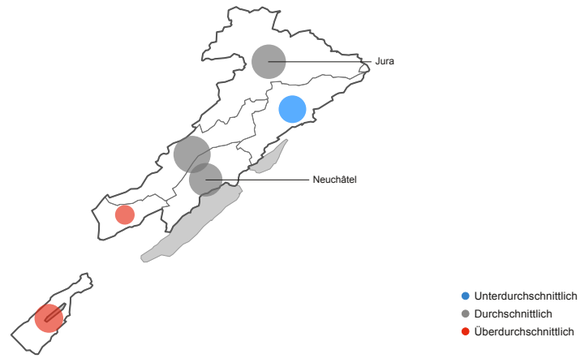
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2008 – 2015; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2015; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2008 – 2015)



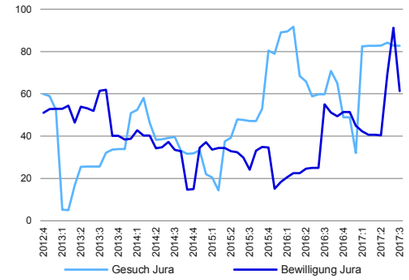
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2008 – 2015;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2015.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe / Industrie (2008 – 2015)



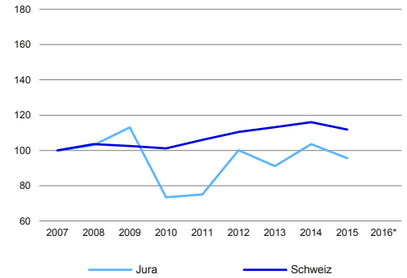
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe / Industrie im regionalen Vergleich 2008 – 2015;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe / Industrie 2015.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.4.10
Baugesuche und -bewilligungen Geschäftsflächen



Anmerkung: in Mio. CHF, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



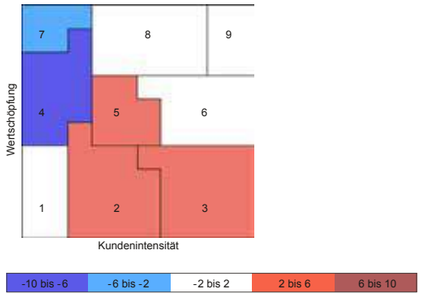
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2016 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2018 publiziert. Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.2.4.12
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)

	Region Jura	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungszentralen	1'633	5.2%
2 Lokale Dienstleister	6'478	20.5%
3 Kreative Denker	5'409	17.2%
4 Back Offices	1'537	4.9%
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	10'082	32.0%
6 Diskrete Berater	3'966	12.6%
7 Spezialisierte Performer	1'468	4.7%
8 Hauptsitze	879	2.8%
9 Exklusive Frontoffices	80	0.3%
Total	31'533	100.0%

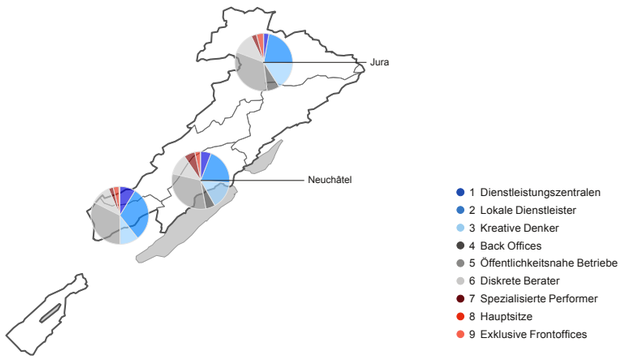
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.2.4.13
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2015)



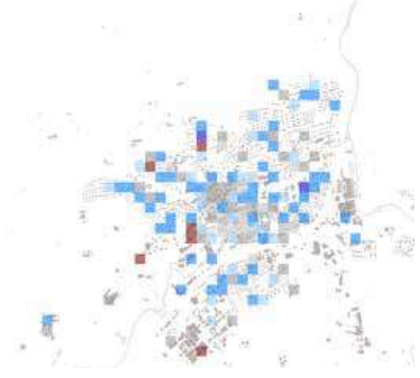
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.2.4.14
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



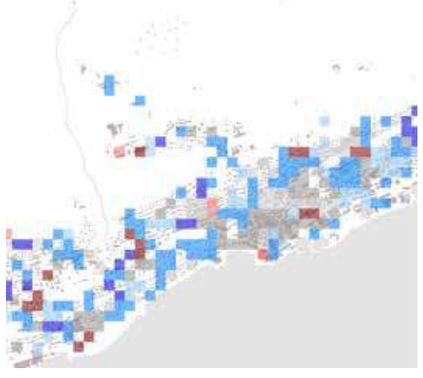
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.4.15
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Delémont



Anmerkung: 1 Dienstleistungszentralen, 2 Lokale Dienstleister, 3 Kreative Denker, 4 Back Offices, 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, 6 Diskrete Berater, 7 Spezialisierte Performer, 8 Hauptsitze, 9 Exklusive Frontoffices; Darstellung im 100 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.4.16
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Neuchâtel



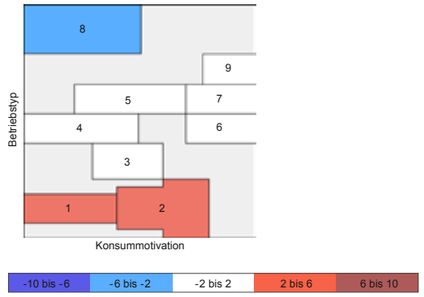
Anmerkung: 1 Dienstleistungszentralen, 2 Lokale Dienstleister, 3 Kreative Denker, 4 Back Offices, 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, 6 Diskrete Berater, 7 Spezialisierte Performer, 8 Hauptsitze, 9 Exklusive Frontoffices; Darstellung im 100 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.2.4.17
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015)

	Region Jura	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	2'334	27.6%
2 PW-Versorger	435	5.2%
3 Nahversorger	2'124	25.1%
4 Spezialgeschäfte	910	10.8%
5 Standortgeneralisten	1'030	12.2%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	364	4.3%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	651	7.7%
8 Fachmärkte	266	3.1%
9 Waren- und Kaufhäuser	331	3.9%
Total	8'445	100.0%

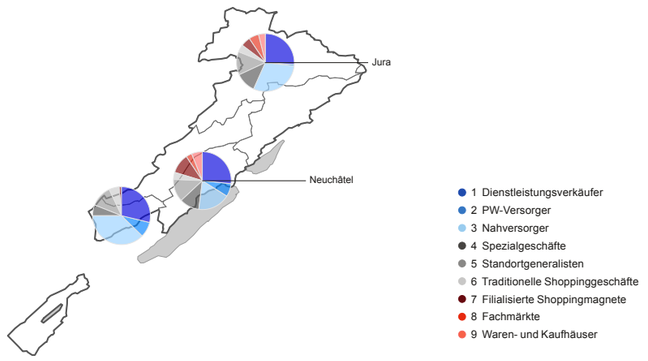
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.2.4.18
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2015)



Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.2.4.19
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015)

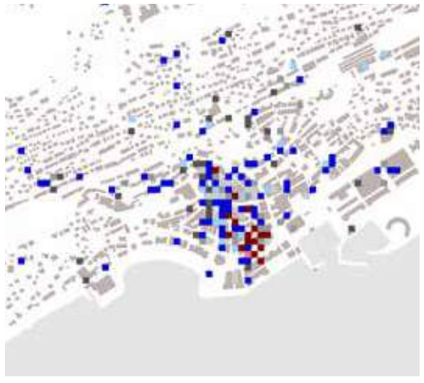


Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.4.20
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Delémont

Anmerkung: 1 Dienstleistungsverkäufer, 2 PW-Versorger, 3 Nahversorger, 4 Spezialgeschäfte, 5 Standortgeneralisten, 6 Traditionelle Shoppinggeschäfte, 7 Filialisierte Shoppingmagnete, 8 Fachmärkte, 9 Waren- und Kaufhäuser; Darstellung im 25 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

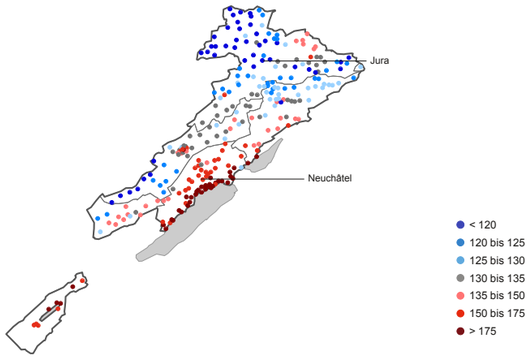
Abb. 8.2.4.21
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Neuchâtel



Anmerkung: 1 Dienstleistungsverkäufer, 2 PW-Versorger, 3 Nahversorger, 4 Spezialgeschäfte, 5 Standortgeneralisten, 6 Traditionelle Shoppinggeschäfte, 7 Filialisierte Shoppingmagnete, 8 Fachmärkte, 9 Waren- und Kaufhäuser; Darstellung im 25 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

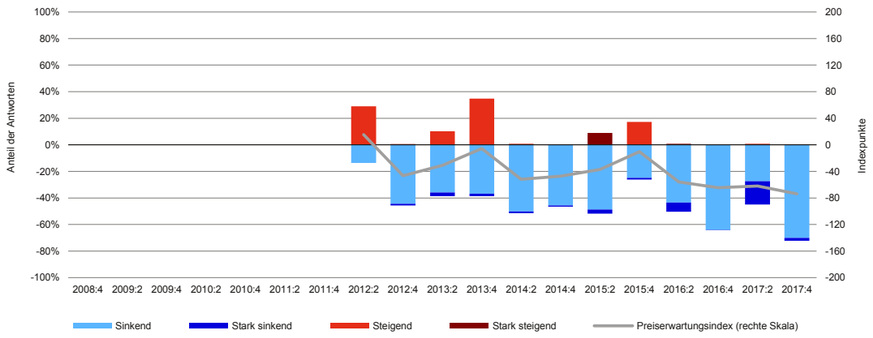
8.2.5 Büroflächenmarkt Region Jura

Abb. 8.2.5.1
Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2017)



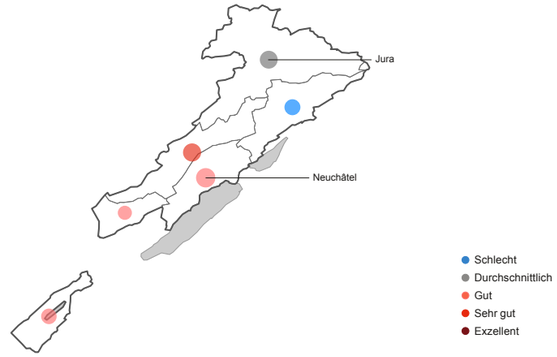
Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 250m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.5.2
Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



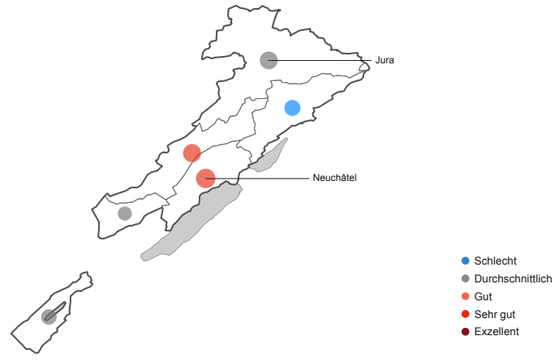
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.2.5.3
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2017)



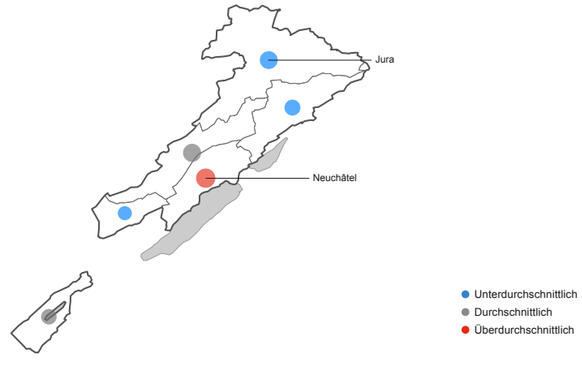
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.5.4
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2017)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

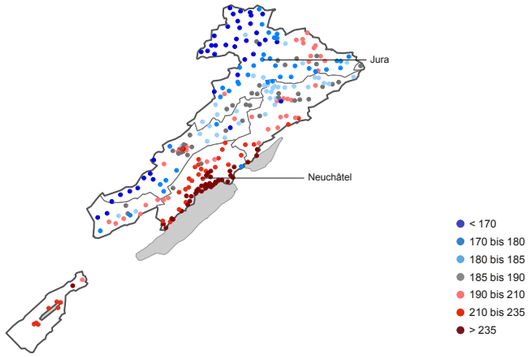
Abb. 8.2.5.5
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

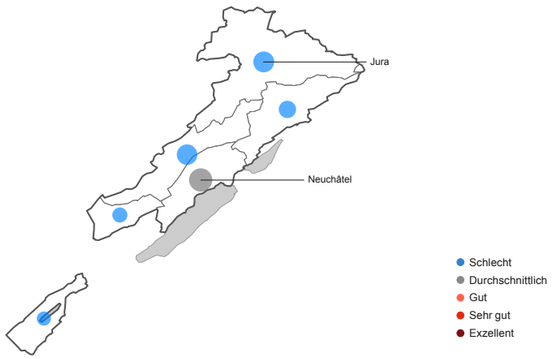
8.2.6 Verkaufsflächenmarkt Region Jura

Abb. 8.2.6.1
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2017)



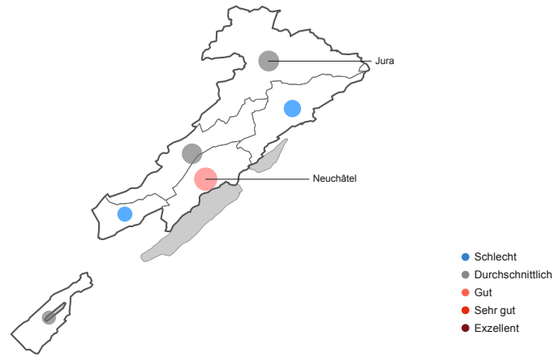
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.6.2
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2017)



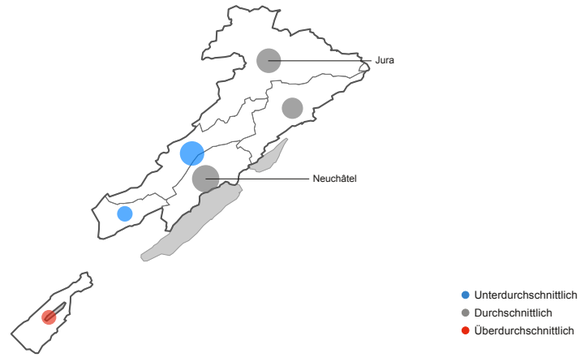
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.6.3
Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2017)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

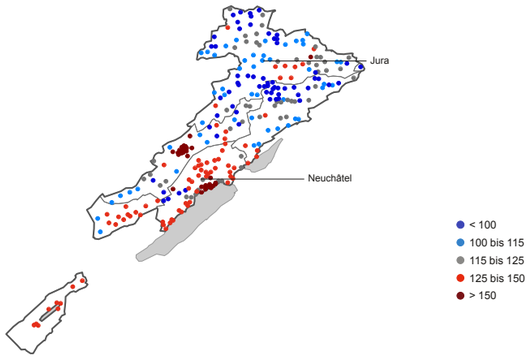
Abb. 8.2.6.4
Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2014 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2014 – 2030; Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2014.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

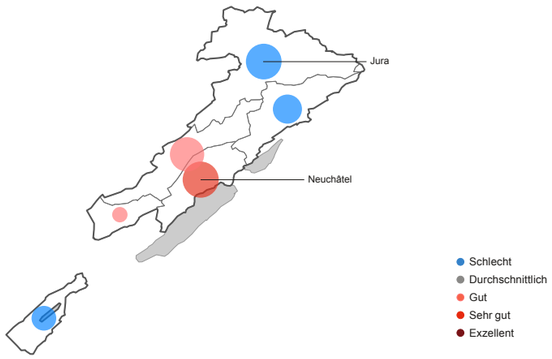
8.2.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Jura

Abb. 8.2.7.1
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2017)



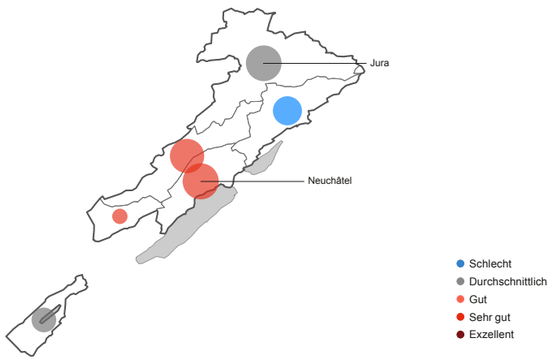
Spezifikation: Neubau, ortsübliche Lage und Standard, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.7.2
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2017)



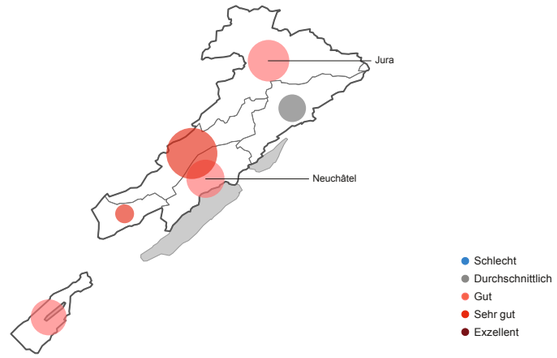
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.7.3
Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2017)



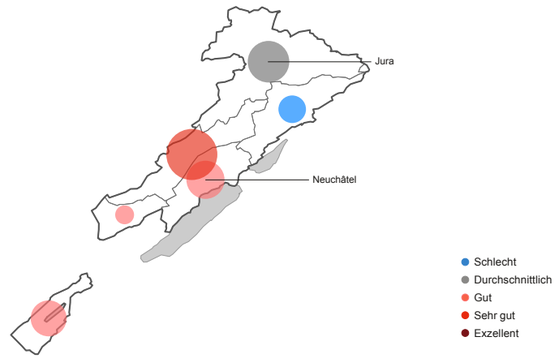
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.7.4
Aktuelles Makro-Lagerating Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2017)



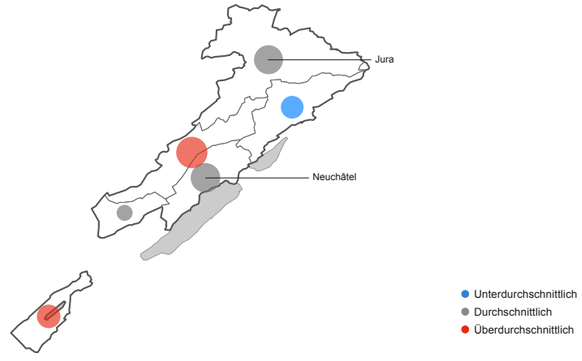
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.7.5
Prospektives Makro-Lagerating Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2017)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.7.6
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2015 – 2030;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

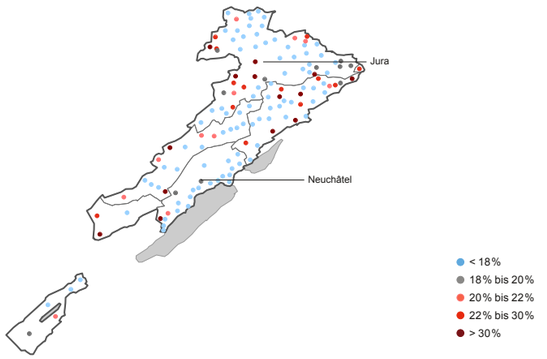
8.2.8 Tourismus Region Jura

Tab. 8.2.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Jura		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2016/17)	172	-3.1% (2015/16)	4'348	-1.9% (2015/16)
Logiernächte (2016/17)	402'926	-0.8% (2015/16)	36'821'504	3.8% (2015/16)
Auslastung (2016/17)	23.7%	0.64* (2015/16)	42.7%	1.15* (2015/16)
Zweitwohnungen (2016)	24'154		702'888	
Inserate Airbnb (Nov. 2017)	426		23'976	

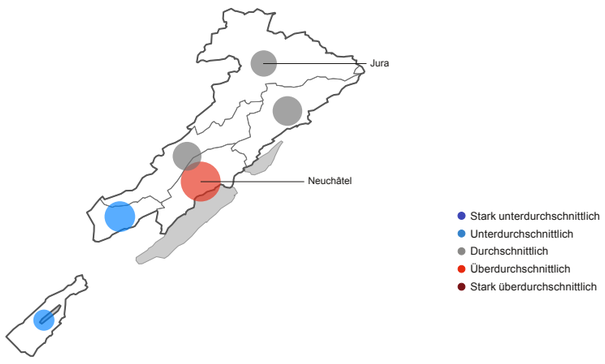
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2016/17: 3. Quartal 2016 – 3. Quartal 2017; 2015/16: 3. Quartal 2015 – 3. Quartal 2016.
Quelle: ARE, Airbnb, BFS.

Abb. 8.2.8.2
Zweitwohnungsanteile (2016)



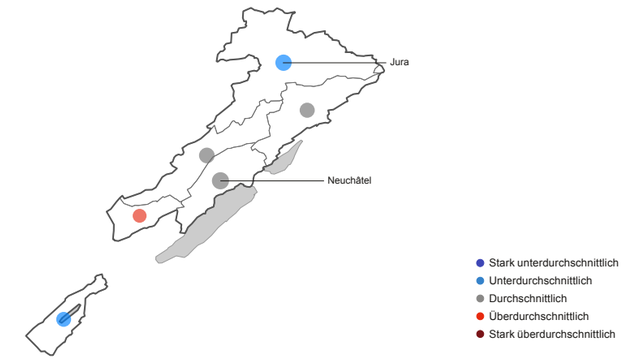
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2016).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2015/16 – 2016/17)



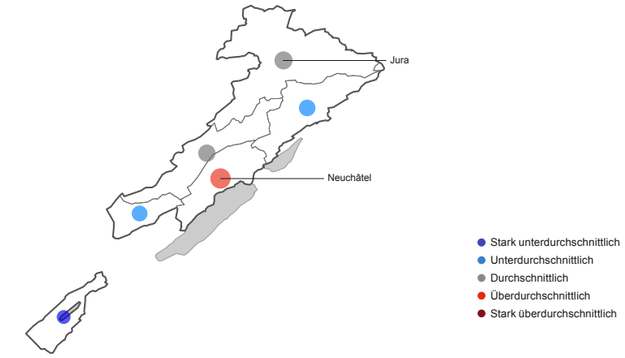
Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2015/16 – 2016/17 (Netto-Auslastung); Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2016/2017.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.8.4
Entwicklung Logiernächte (2015/16 – 2016/17)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2015/16 – 2016/17; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2016/17.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.8.5
Angebotsquote Airbnb (2017)



Anmerkung: Anteil auf Airbnb angebotene Wohnungen/ «ganze Unterkünfte» (November 2017) im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2016; Kreisradius in Relation zur Anzahl auf Airbnb angebotener Objekte (alle Objekte, November 2017).
Quelle: Airbnb, BFS, Modellierung Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.8.6
Inserate Airbnb (2017)
Stadtzentrum Delémont

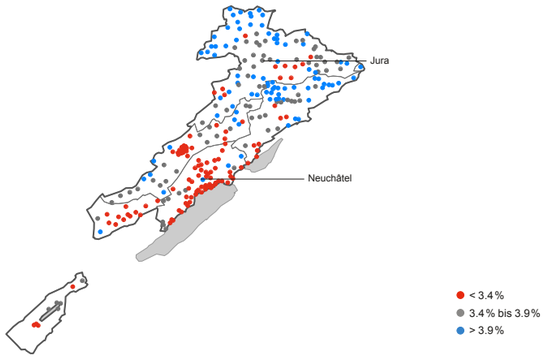
Anmerkung: ■ sehr hohe Angebotsdichte, ■ hohe Angebotsdichte, ■ mittlere Angebotsdichte, □ geringe Angebotsdichte / kein Angebot; November 2017.
Quelle: Airbnb, Modellierung Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.8.7
Inserate Airbnb (2017)
Stadtzentrum Neuchâtel

Anmerkung: ■ sehr hohe Angebotsdichte, ■ hohe Angebotsdichte, ■ mittlere Angebotsdichte, □ geringe Angebotsdichte / kein Angebot; November 2017.
Quelle: Airbnb, Modellierung Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

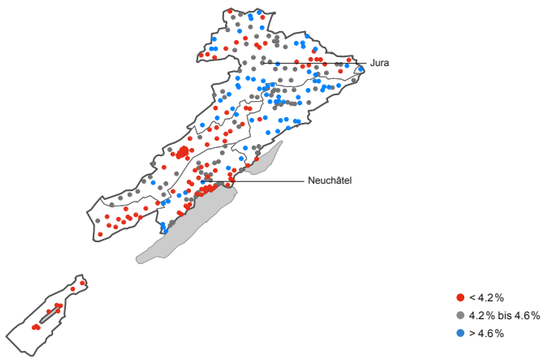
8.2.9 Renditeliegenschaften Region Jura

Abb. 8.2.9.1
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2017)



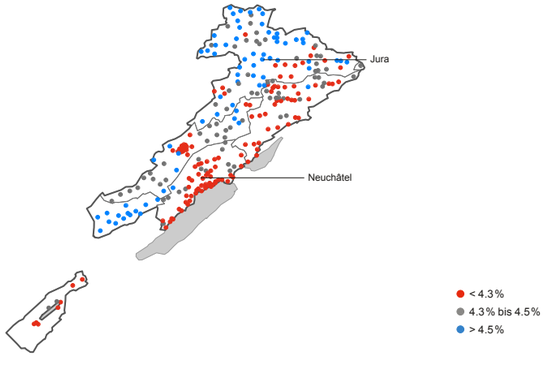
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.9.2
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2017)



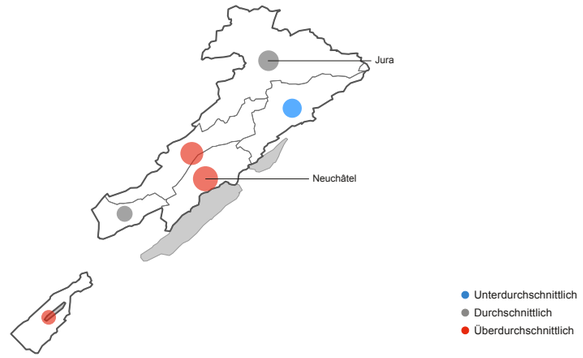
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.9.3
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2017)



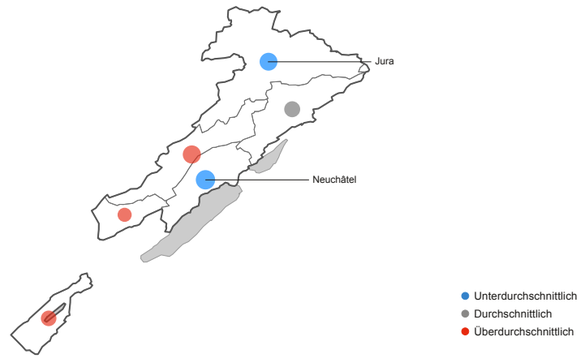
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.9.4
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2016 – 2020)



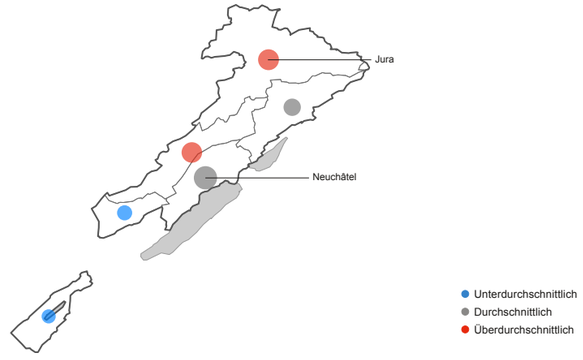
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2016 – 2020; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.9.5
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2016 – 2020)



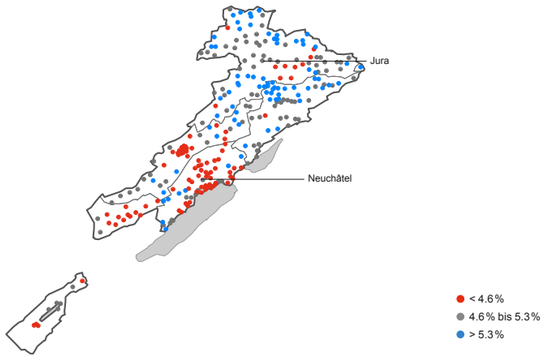
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2016 – 2020; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.9.6
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2016 – 2020)



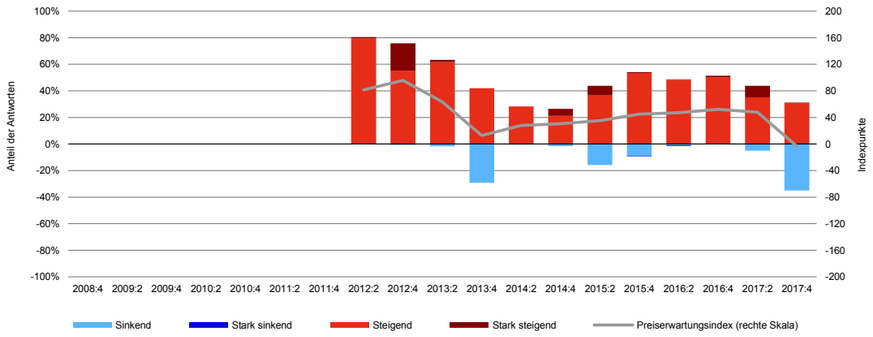
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2016 – 2020; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.9.7
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2017)



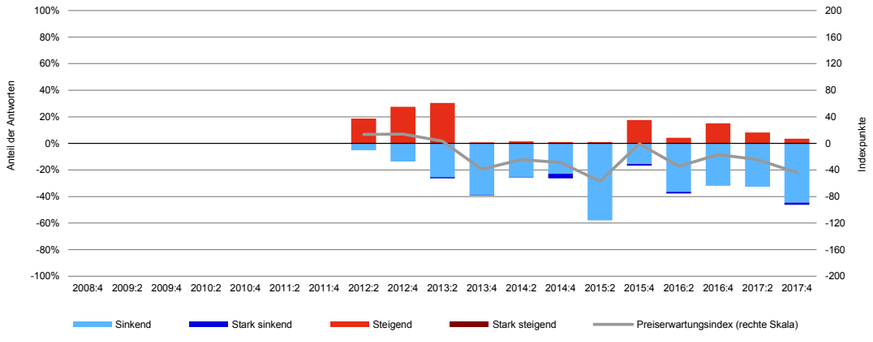
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.9.8
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



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

Abb. 8.2.9.9
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



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

8.2.10 Fazit Region Jura

- Die Region Jura gehört traditionell zu den schwach wachsenden Regionen in der Schweiz. Auf kleinräumiger Ebene gibt es aber eine nennenswerte Ausnahme: Die MS-Region La Vallée weist seit einigen Jahren ein deutlich über der gesamtschweizerischen Entwicklung liegendes Bevölkerungswachstum aus. Verantwortlich dafür sind wohl Verdrängungseffekte aus dem Grossraum Genf und den Hochpreis-Regionen Nyon und Morges am Genfersee.
- Auch wenn die Preisentwicklung beim Wohneigentum in der Vergangenheit wesentlich moderater verlief, kann sich zumindest der Bereich EWG inzwischen dem gesamtschweizerischen Trend nicht mehr entziehen: Die Preise im mittleren und gehobenen Segment sinken. Bei den EFH sind dagegen stabile Preise zu beobachten. Mittelfristig ist auch bei den EWG-Preisen eine Stabilisierung zu erwarten.
- Auf der Suche nach Rendite bzw. Entwicklungsmöglichkeiten gerät die Region Jura zunehmend in den Fokus der Investoren und Projektentwickler. Davon zeugt nicht nur die relativ hohe Wohnbautätigkeit der vergangenen Jahre, sondern insbesondere auch die Tatsache, dass die vorlaufenden Indikatoren auf eine noch wesentlich höhere Bautätigkeit in der kurzen und mittleren Frist hindeuten. Nach dem sprunghaften Anstieg der Leerstandsquote im Segment MWG im Jahr 2017 dürfte die Zahl der leer stehenden Wohnungen damit noch weiter zunehmen.
- Als stark industriell geprägte Region erlebte die Branchenstruktur auch im Jura seit 2008 einen Strukturwandel, welcher jenem in der Schweizer Wirtschaft weitgehend ähnelt. Mit einer Ausnahme: Im Gegensatz zur Schweiz hat die Zahl der Arbeitsplätze in der Spitzenindustrie – zu Lasten der traditionellen Industrie – im Jura zugenommen. Gleiches gilt für die Beschäftigung in den klassischen Büromarktbranchen, wobei sich die Entwicklung in diesen Branchen inzwischen stabilisiert hat. Trotzdem sind und bleiben die Marktmieten für Büroflächen in der Region gemäss den Marktbeobachtern unter Druck.
- Steigende Leerstände und anhaltend hohe Neuproduktion sind üblicherweise Gift für die Marktwerte von Renditeliegenschaften. Während in den anderen Regionen trotz tendenziell sinkenden Erträgen noch Wertsteigerungen bei MFH wahrscheinlich sind – dem Anlagedruck sei Dank –, erwarten die Experten in der Region Jura bestenfalls stabile Marktwerte für MFH und rückläufige Werte für Geschäftshäuser.

8.2.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.2.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2018 – 2019

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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. 8.2.10.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2018 – 2019

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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.

8.2.10.2 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.2.10.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2018 – 2019

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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.

8.2.10.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.2.10.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2018 – 2019

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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.

8.2.11 Eckwerte Region Jura

Tab. 8.2.11.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2016	2015 – 2016	2016	2015 – 2016	2016	2015 – 2016	2014	2009 – 2014	Untere	Mittlere	Obere
14 Jura bernois	38'474	0.1%	6'967	2.6%	18.1%	0.45%p	69'171	3.8%	39%	38%	23%
92 La Vallée	11'874	1.8%	2'998	5.9%	25.2%	0.97%p	70'860	1.5%	44%	38%	18%
102 Neuchâtel	111'833	0.4%	27'742	0.1%	24.8%	-0.06%p	79'133	4.3%	34%	30%	35%
103 La Chaux-de-Fonds	69'917	0.2%	18'604	1.2%	26.6%	0.25%p	67'259	2.0%	45%	31%	24%
104 Val-de-Travers	12'110	0.3%	2'313	2.7%	19.1%	0.45%p	61'802	-0.2%	44%	36%	20%
106 Jura	73'122	0.5%	10'651	2.2%	14.6%	0.25%p	67'630	3.1%	37%	40%	23%
Region Jura	317'330	0.4%	69'275	1.3%	21.8%	0.20%p	71'686	3.2%	39%	34%	27%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2016	2015 – 2016	2017	2016 – 2017	2017	2016 – 2017	2017	2016 – 2017	2017	2016 – 2017
14 Jura bernois	20'571	1.3%	3.59%	1.00%p	0.73%	0.26%p	0.10%	-0.25%p	7.02%	2.10%p
92 La Vallée	6'650	1.8%	0.95%	0.35%p	0.25%	-0.12%p	0.56%	0.48%p	1.41%	0.54%p
102 Neuchâtel	57'520	1.3%	1.07%	0.36%p	0.13%	0.04%p	0.04%	0.03%p	1.68%	0.57%p
103 La Chaux-de-Fonds	38'167	1.5%	2.43%	0.39%p	0.29%	0.06%p	0.20%	-0.01%p	3.54%	0.63%p
104 Val-de-Travers	6'889	1.0%	1.15%	0.14%p	0.00%	-0.30%p	0.00%	-0.27%p	1.81%	0.39%p
106 Jura	37'688	1.4%	2.28%	0.19%p	1.02%	0.00%p	0.93%	-0.33%p	4.22%	0.70%p
Region Jura	167'485	1.3%	1.96%	0.40%p	0.58%	0.04%p	0.30%	-0.09%p	3.15%	0.76%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2015		2015	2008 – 2015	2015	2008 – 2015	2015	2008 – 2015
14 Jura bernois	2'635	-	16'124	-7.9%	13'032	-7.4%	1'600'840	-13.7%
92 La Vallée	796	-	10'405	11.2%	9'276	11.4%	1'544'631	12.6%
102 Neuchâtel	8'305	-	63'238	6.8%	50'142	5.6%	5'252'309	0.8%
103 La Chaux-de-Fonds	5'224	-	44'645	3.9%	37'309	4.0%	5'094'582	1.4%
104 Val-de-Travers	1'027	-	5'944	6.5%	4'883	6.9%	678'542	10.8%
106 Jura	6'319	-	42'071	2.5%	33'975	2.6%	4'074'513	1.2%
Region Jura	24'306	-	182'427	3.8%	148'617	3.6%	18'245'417	0.8%

Anmerkung: Für die Anzahl Arbeitsstätten sind keine Vergleichszahlen aus dem Jahr 2008 verfügbar.
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo, Fahrländer Partner.

Tab. 8.2.11.2
Wohnungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Bern/Berne						
Moutier	329'000	135 – 145	729'000	140 – 155	1'000	135 – 145
St-Imier	381'000	335 – 370	638'000	135 – 145	1'015	135 – 145
Jura						
Delémont	449'000	705 – 775	742'000	155 – 170	1'010	135 – 145
Porrentruy	442'000	660 – 730	653'000	135 – 145	985	135 – 145
Neuchâtel						
Fleurier	455'000	560 – 620	875'000	310 – 340	1'110	170 – 175
La Chaux-de-Fonds	451'000	760 – 840	893'000	330 – 365	1'215	675 – 710
Le Locle	431'000	600 – 660	847'000	275 – 305	975	135 – 145
Neuchâtel	708'000	2'250 – 2'490	1'422'000	955 – 1'055	1'500	1'420 – 1'495

EWG: 3.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an guter Lage.

EFH: Neubau, freistehend, Grundstück 600m², Volumen 800m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EFH: Innere Werte von Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen); Basis: Freistehendes EFH mit typischer Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an guter Lage.

MWG: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfl äche 65m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF / Mt.

Bauland MWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an durchschnittlicher Lage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2017.

Tab. 8.2.11.3
Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	Büro*		Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Gewerbe	Bauland Gewerbe
Bern/Berne							
Moutier	129		135–145	193	490–540	123	100–110
St-Imier	131		135–145	187	135–145	129	100–110
Jura							
Delémont	172	(310)	135–145	201	270–300	150	100–110
Porrentruy	126	(235)	135–145	183	135–145	117	100–110
Neuchâtel							
Fleurier	142		135–145	193	345–380	141	100–110
La Chaux-de-Fonds	181	(260)	540–570	341	1'435–1'585	151	100–110
Le Locle	120		135–145	210	310–340	143	100–110
Neuchâtel	248	(455)	1'275–1'340	309	1'650–1'825	199	355–370

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 250m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

Bauland Büro: Innere Werte von Bauland für Büroliegenschaft (erschlossen); Basis: Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte, Nutzfläche total: 800m², Geschosshöhe: 3.2m an durchschnittlicher Lage.

Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 250m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

Bauland Verkauf: Innere Werte von Bauland für Verkaufsliegenschaft (erschlossen); Basis: Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte, Nutzfläche total: 2'000m², Geschosshöhe: 3.5m an guter Lage

Gewerbe- und Industrieflächen: Neubau, ortsübliche Lage und Standard, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr.

Bauland Gewerbe- und Industrieflächen: Innere Werte von Bauland für Gewerbeliegenschaft (erschlossen); Basis: Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte, Nutzfläche total: 2'000m², Geschosshöhe: 4.7m an durchschnittlicher Lage.

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2017.

Tab. 8.2.11.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%
14 Jura bernois	38'443	42'013	9.3%	16'748	19'135	14.3%	8'499	8'987	5.7%	8'229	10'077	22.5%
92 La Vallée	11'659	13'649	17.1%	5'247	6'378	21.6%	2'877	3'127	8.7%	2'373	3'172	33.7%
102 Neuchâtel	111'385	123'112	10.5%	49'752	57'151	14.9%	33'247	35'625	7.1%	16'483	21'647	31.3%
103 La Chaux-de-Fonds	69'749	74'803	7.2%	31'927	35'672	11.7%	22'160	22'825	3.0%	9'766	12'673	29.8%
104 Val-de-Travers	12'073	12'948	7.2%	5'509	6'147	11.6%	3'348	3'577	6.8%	2'159	2'686	24.4%
106 Jura	72'782	78'529	7.9%	30'121	34'470	14.4%	12'693	13'389	5.5%	17'440	21'375	22.6%
Region Jura	316'091	345'053	9.2%	139'304	158'953	14.1%	82'824	87'529	5.7%	56'449	71'630	26.9%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

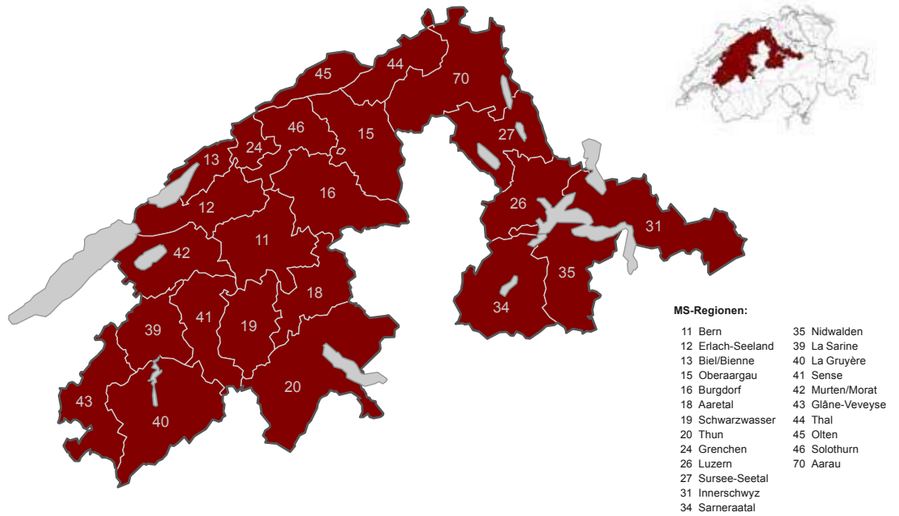
Tab. 8.2.11.5
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Geschäft gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%
14 Jura bernois	6'196	6'153	-0.7%	6'056	6'647	9.7%	1'070'835	1'065'114	-0.5%	530'005	573'058	8.1%
92 La Vallée	6'695	7'278	8.7%	2'418	2'608	7.9%	1'307'645	1'425'674	9.0%	236'986	251'002	5.9%
102 Neuchâtel	14'711	15'257	3.7%	34'527	37'859	9.7%	2'455'225	2'546'219	3.7%	2'797'084	3'019'858	8.0%
103 La Chaux-de-Fonds	19'261	20'703	7.5%	17'010	18'566	9.1%	3'651'056	3'940'409	7.9%	1'443'526	1'554'170	7.7%
104 Val-de-Travers	2'481	2'634	6.2%	2'091	2'250	7.6%	483'034	509'857	5.6%	195'508	207'448	6.1%
106 Jura	14'837	15'325	3.3%	16'971	18'496	9.0%	2'621'283	2'718'838	3.7%	1'453'230	1'560'050	7.4%
Region Jura	64'182	67'350	4.9%	79'074	86'426	9.3%	11'589'077	12'206'110	5.3%	6'656'340	7'165'585	7.7%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

8.3 Region Mittelland

Abb. 8.3.1
Region Mittelland



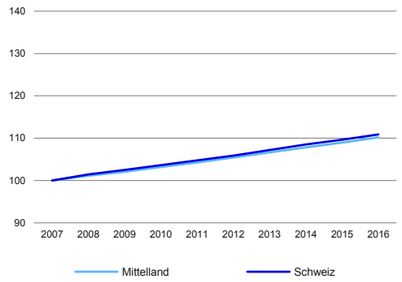
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.3.2
Demographische Eckwerte

	Region Mittelland		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2016)	2'100'122	1.1% (2015)	8'419'550	1.1% (2015)
Ausländer (2016)				
Anzahl	405'922	4.1% (2015)	2'101'146	2.6% (2015)
Anteil	19.3%	0.54* (2015)	25.0%	0.35* (2015)
Durchschnittl. Reineinkommen (2014)	76'117	4.0% (2009)	81'024	4.1% (2009)
Soziale Schichten (2013)				
Untere Schichten**	38.3%	2.88* (2000)	37.3%	3.28* (2000)
Mittlere Schichten**	31.6%	-10.84* (2000)	30.2%	-10.22* (2000)
Obere Schichten**	30.0%	7.97* (2000)	32.5%	6.94* (2000)

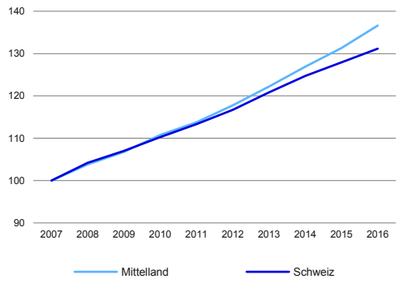
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht,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

Abb. 8.3.3
Bevölkerungsentwicklung



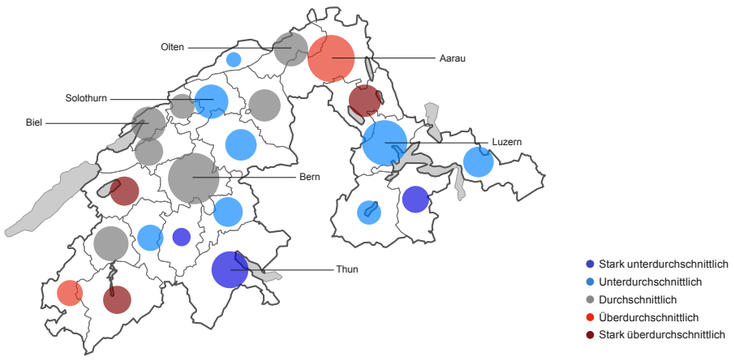
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



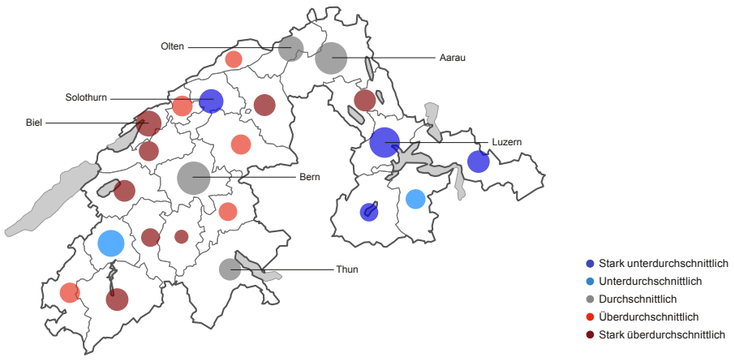
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.5
Bevölkerungsentwicklung (2013 – 2016)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2013 – 2016; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2013 – 2016)



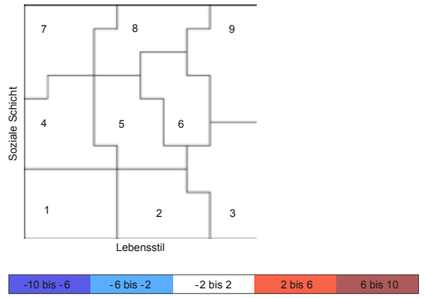
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2013 – 2016; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.3.7
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)

	Region Mittelland	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	113'597	12.8%
2 Moderne Arbeiter	106'832	12.0%
3 Improvisierte Alternative	119'484	13.5%
4 Klassischer Mittelstand	89'536	10.1%
5 Aufgeschlossene Mitte	101'492	11.4%
6 Etablierte Alternative	89'680	10.1%
7 Bürgerliche Oberschicht	65'546	7.4%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	66'664	7.5%
9 Urbane Avantgarde	134'121	15.1%
Total	886'952	100.0%

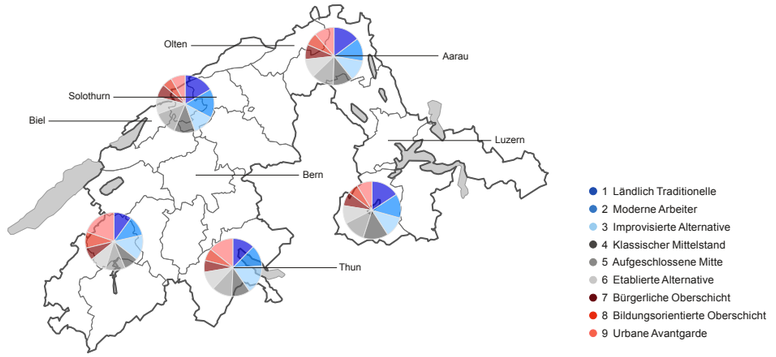
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt – Differenz zur Schweiz (2013)



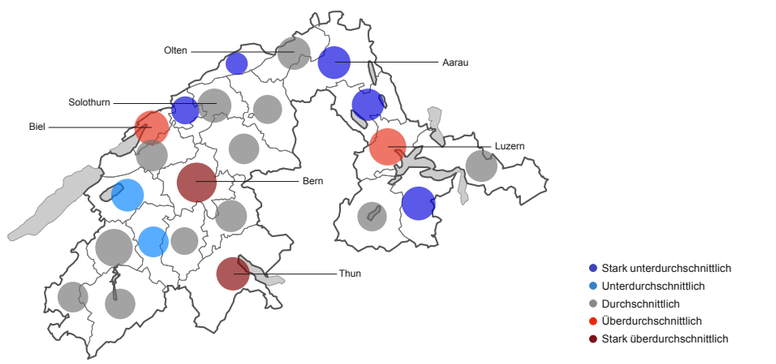
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)



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

Abb. 8.3.10
Entwicklung Anteil oberschichtige Haushalte (2000 – 2013)



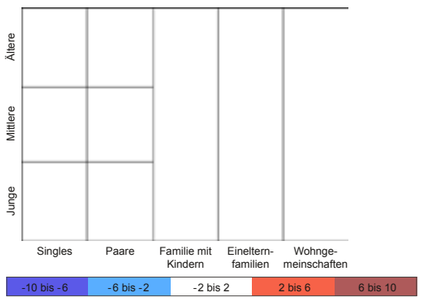
Anmerkung: Entwicklung des Anteils oberschichtige Haushalte im regionalen Vergleich 2000 – 2013; Kreisradius in Relation zum Anteil oberschichtige Haushalte 2013; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.3.11
Verteilung Lebensphasen (2015)

	Region Mittelland	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	79'484	8.8%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	82'971	9.1%
Älterer Single (55+ J.)	171'007	18.8%
Junges Paar (bis 34 J.)	38'174	4.2%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	59'230	6.5%
Älteres Paar (55+ J.)	167'122	18.4%
Familie mit Kindern*	236'774	26.1%
Einelternfamilie*	47'950	5.3%
Wohngemeinschaft*	25'081	2.8%
Total	907'792	100.0%

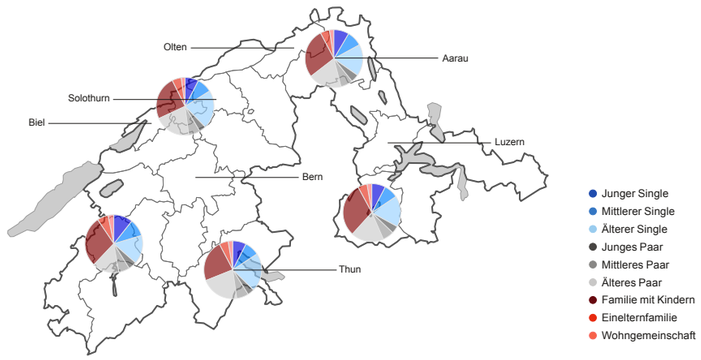
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.12
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2015)



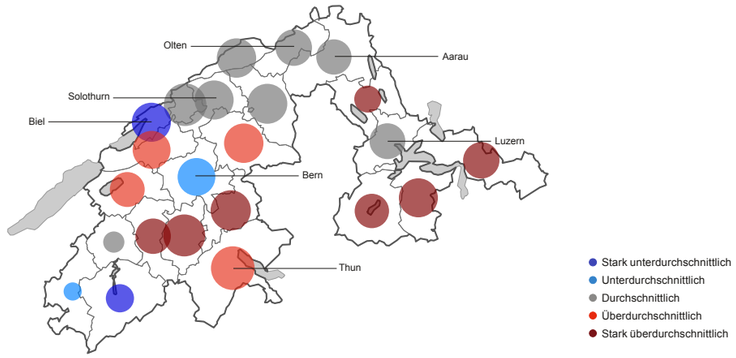
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.13
Verteilung Lebensphasen (2015)



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

Abb. 8.3.14
Entwicklung Anteil ältere Singles und ältere Paare (2000 – 2015)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils ältere Singles und ältere Paare im regionalen Vergleich 2000 – 2015; Kreisradius in Relation zum Anteil ältere Singles und ältere Paare 2015.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

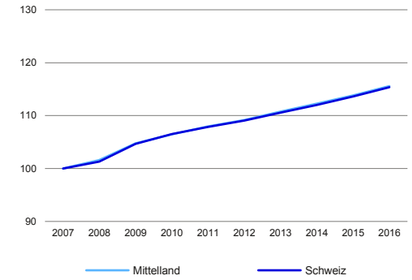
8.3.1 Wohnungsmarkt Region Mittelland

Tab. 8.3.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Mittelland		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2016)	1'052'665	1.5% (2015)	4'418'591	1.5% (2015)
Leerstandsquote (2017)	1.94%	0.20* (2016)	1.47%	0.17* (2016)
Bauinvestitionen Wohnen (2015)	8'174	1.8% (2014)	31'277	1.3% (2014)

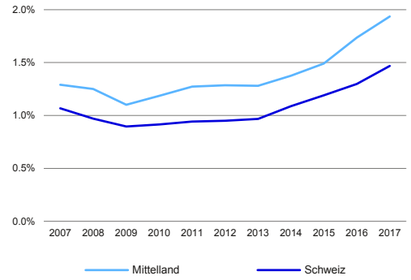
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



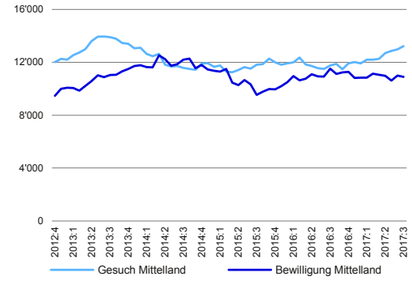
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



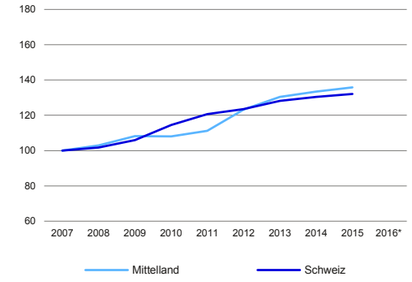
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.1.4
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen Wohnen



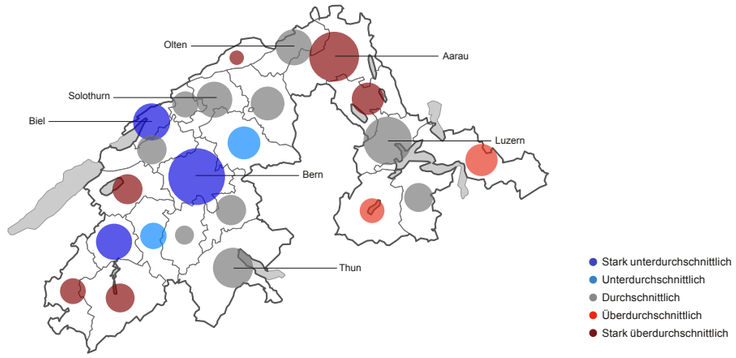
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.1.5
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



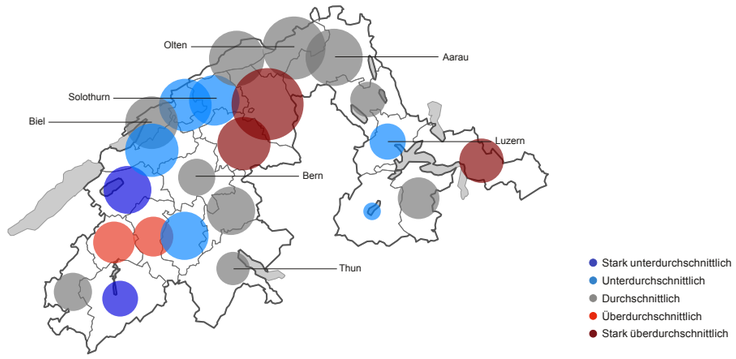
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2016 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2018 publiziert. Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.1.6
Entwicklung Wohnungsbestand (2015 – 2016)



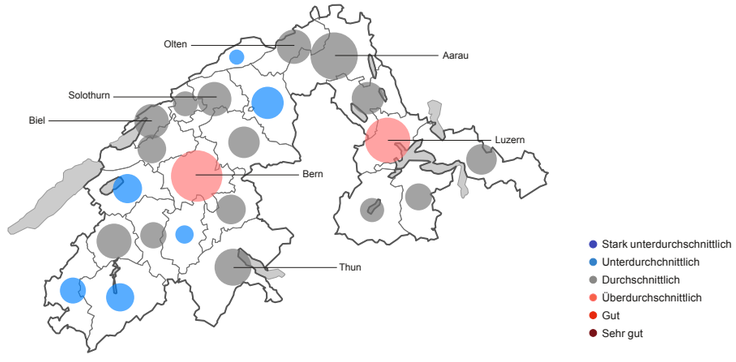
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2015 – 2016; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.1.7
Entwicklung Leerwohnungen (2016 – 2017)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2016 – 2017; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2017.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

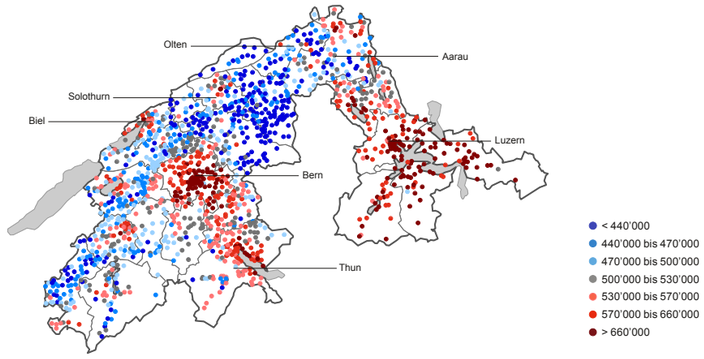
Abb. 8.3.1.8
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2014)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2014; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2016.
Quelle: WLQI Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

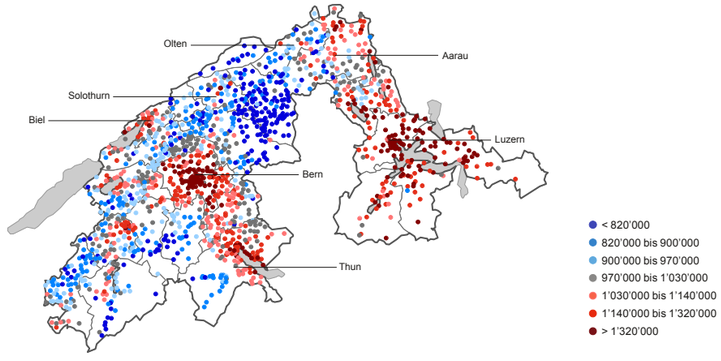
8.3.2 Wohneigentum Region Mittelland

Abb. 8.3.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2017)



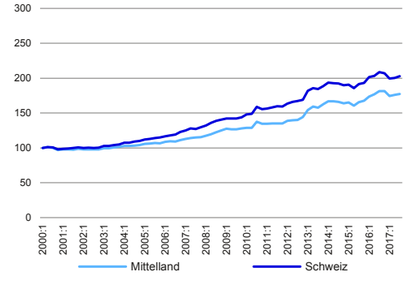
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2017)



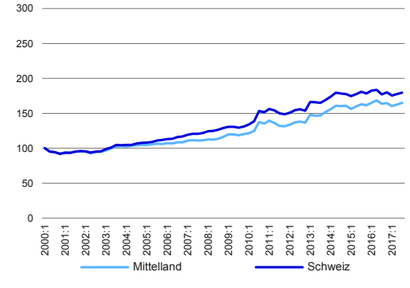
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 600 m², Volumen 800 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



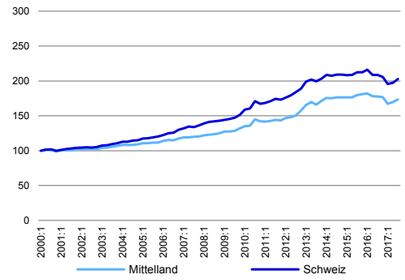
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



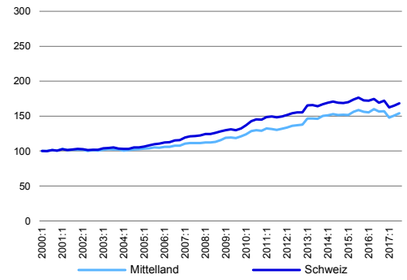
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



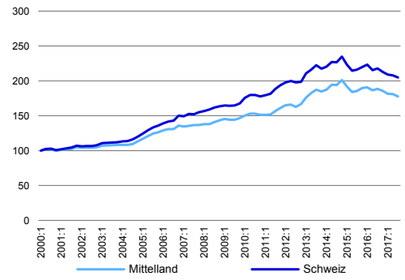
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



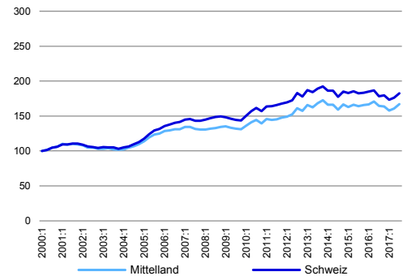
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



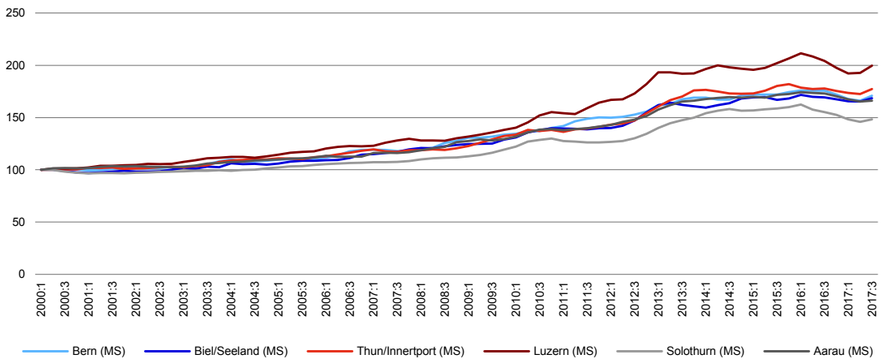
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



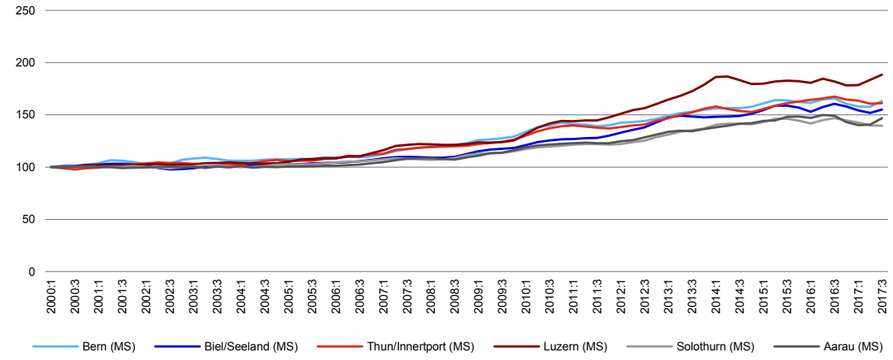
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



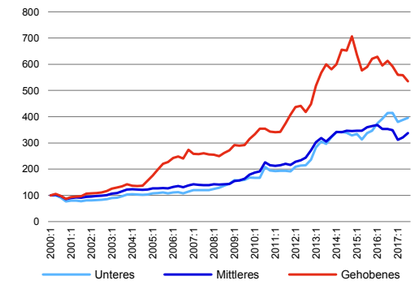
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



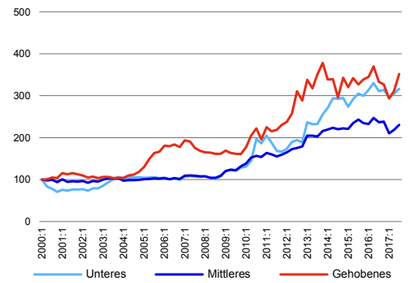
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



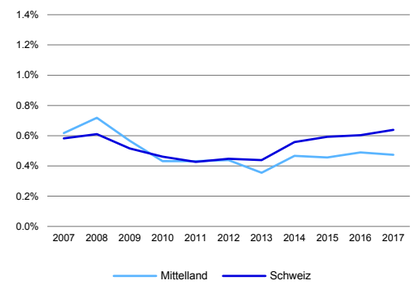
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



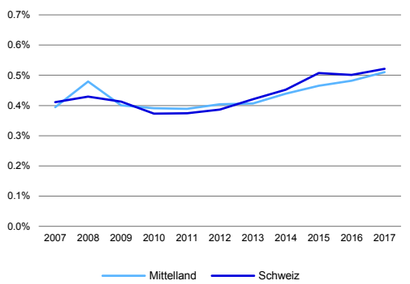
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



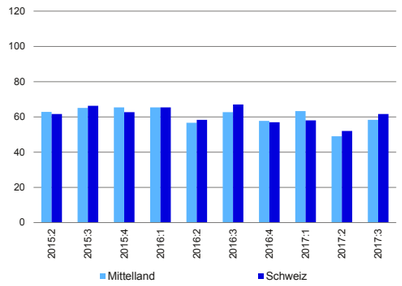
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



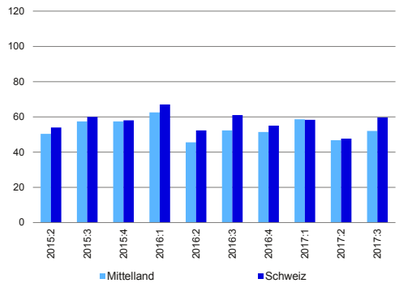
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.15
Insertionszeit EWG



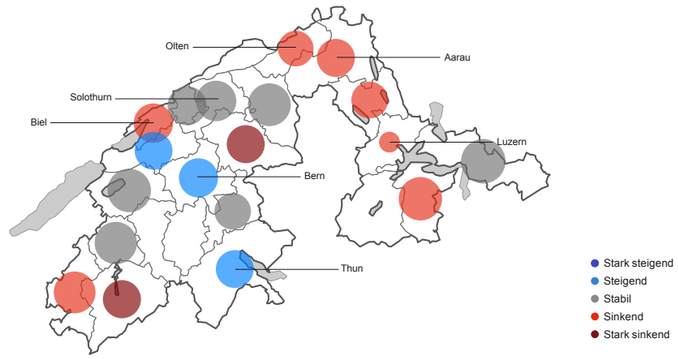
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.16
Insertionszeit EFH



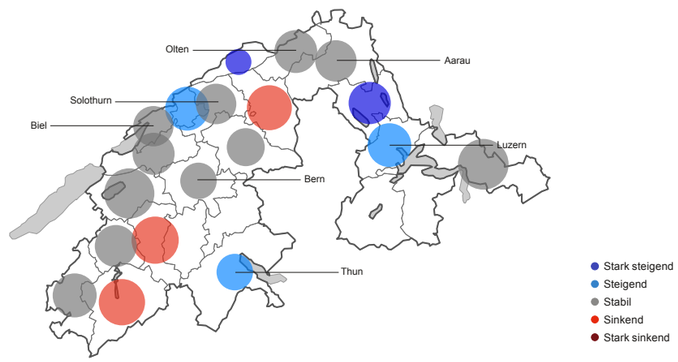
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.17
Insertionszeitentwicklung EWG (2016 – 2017)



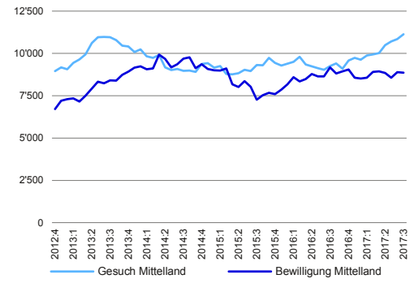
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016 – 1. bis 3. Quartal 2017;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2017.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.2.18
Insertionszeitentwicklung EFH (2016 – 2017)



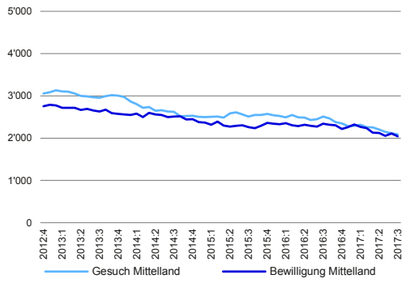
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016 – 1. bis 3. Quartal 2017;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2017.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.2.19
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



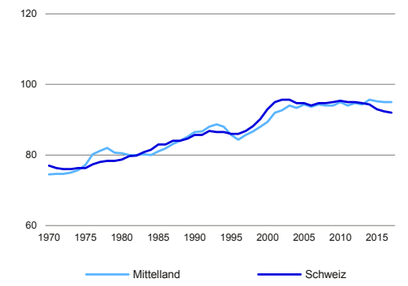
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.20
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



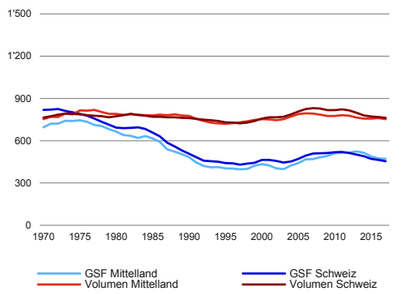
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.21
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG nach Baujahr



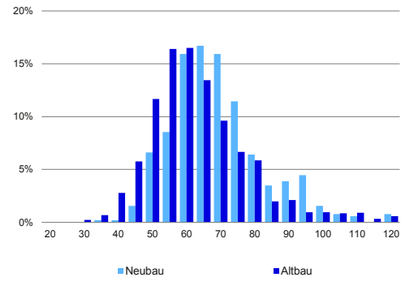
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.22
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



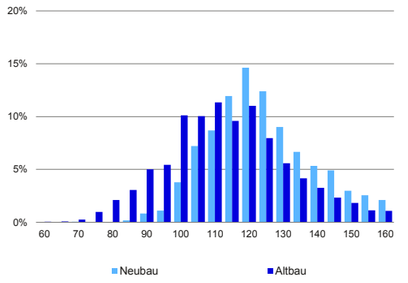
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw.
Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.23
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



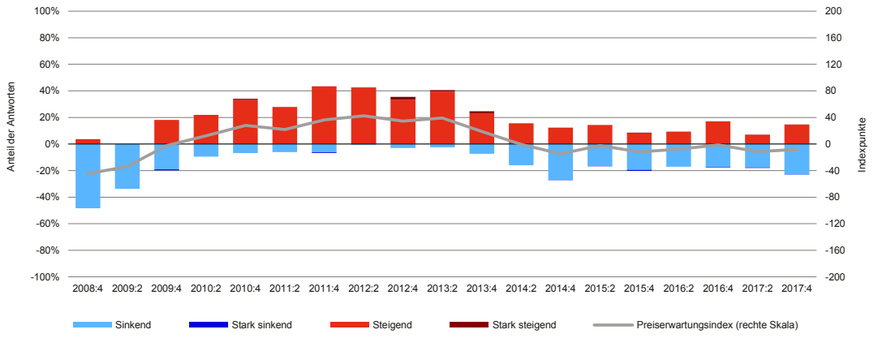
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.24
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



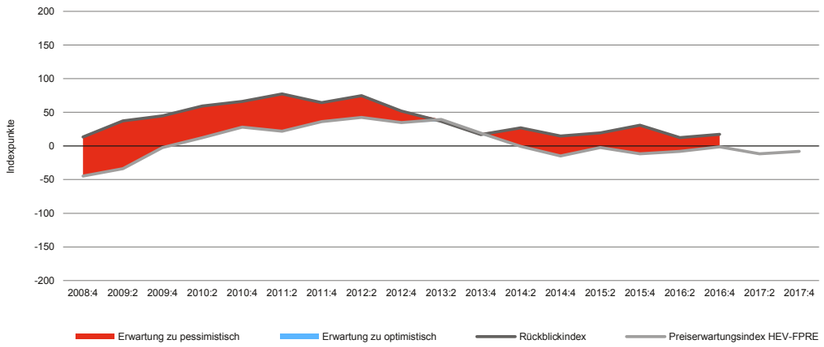
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.25
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



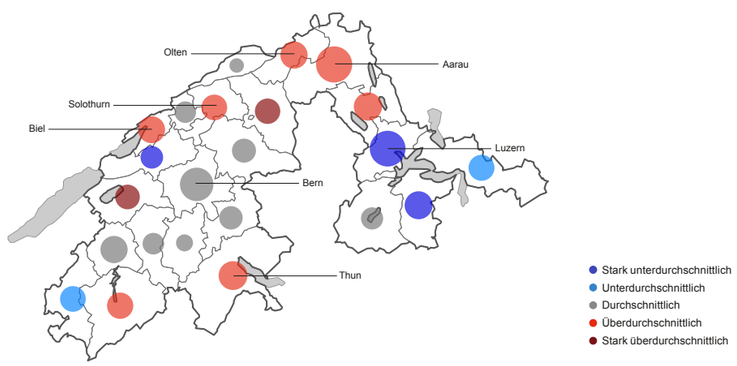
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.3.2.26
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



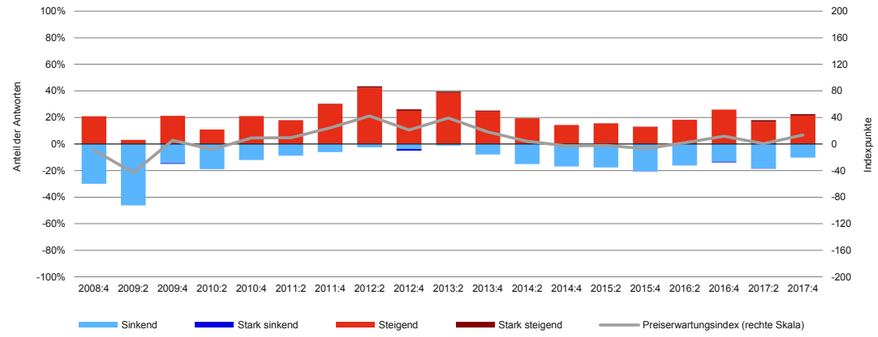
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.3.2.27
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2016 – 2020)



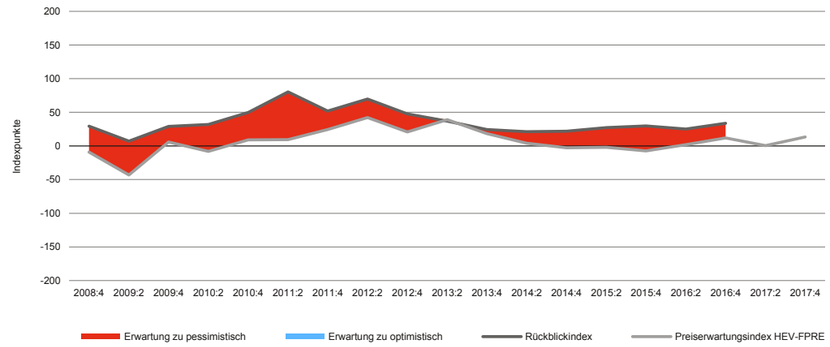
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2016 – 2020;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.2.28
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



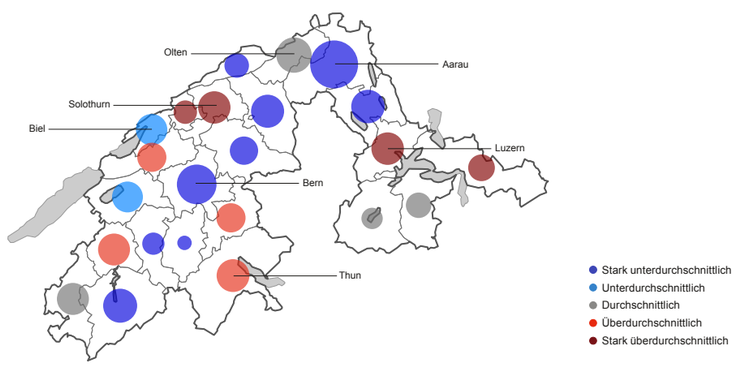
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.3.2.29
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



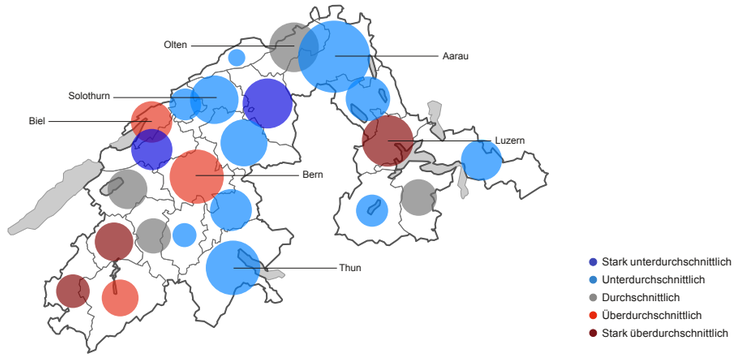
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.3.2.30
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2016 – 2020)



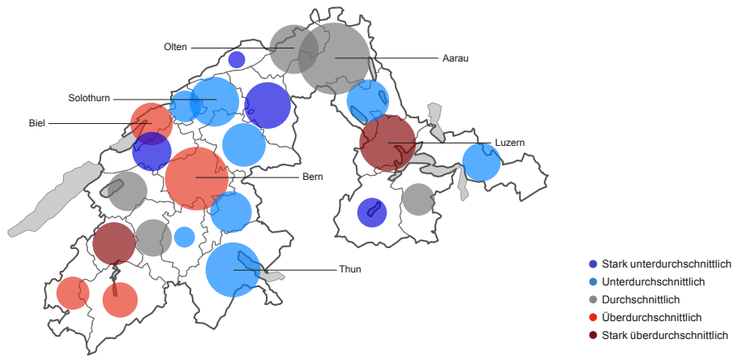
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2016 – 2020;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.2.31
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2015 – 2030)



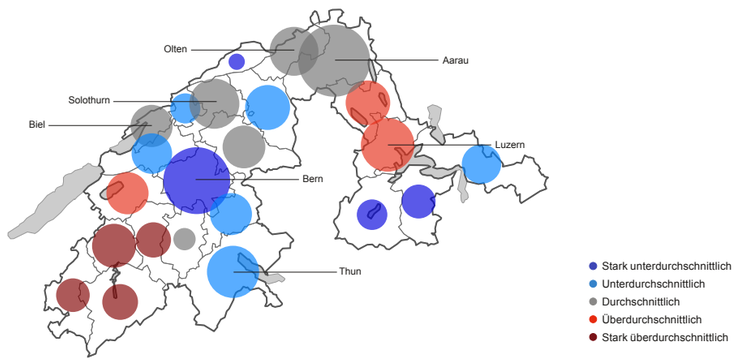
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.2.32
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

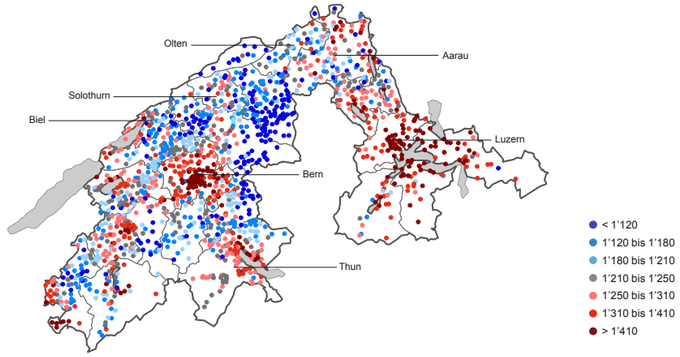
Abb. 8.3.2.33
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

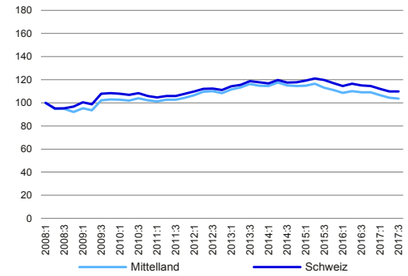
8.3.3 Mietwohnungen Region Mittelland

Abb. 8.3.3.1
2.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF / Monat (4. Quartal 2017)



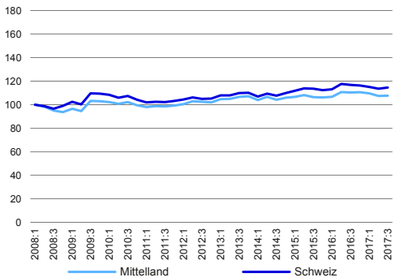
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF / Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



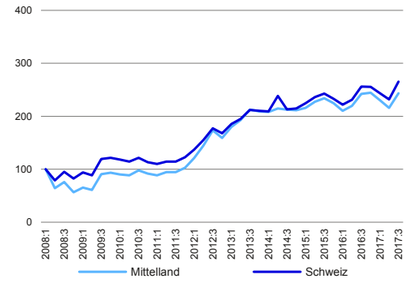
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



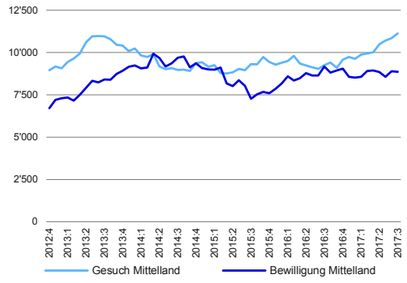
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



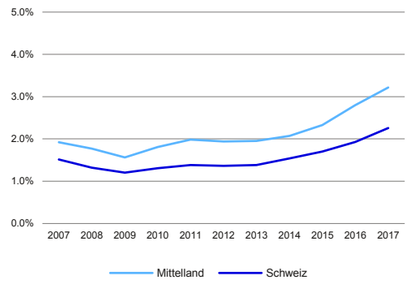
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.5
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



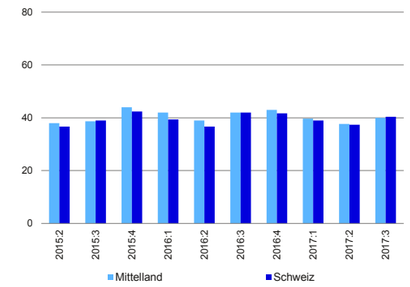
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.6
Entwicklung Leerstandsquote MWG



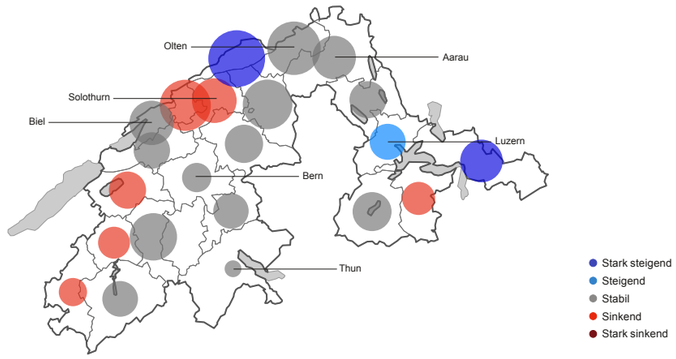
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.7
Insertionszeit MWG



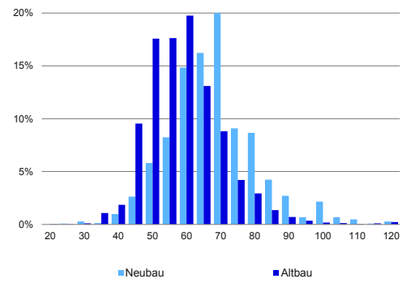
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.8
Insertionszeitentwicklung MWG (2016 – 2017)



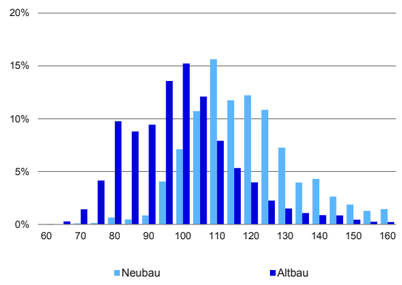
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016 – 1. bis 3. Quartal 2017;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2017.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.3.9
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



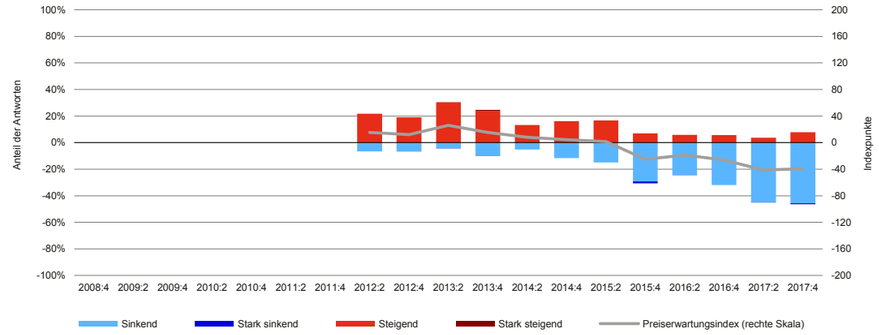
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.10
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



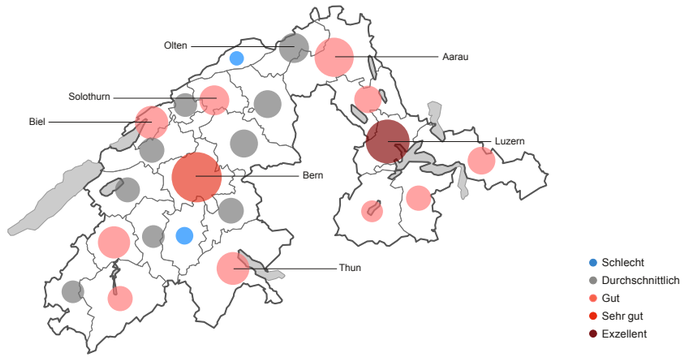
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.11
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



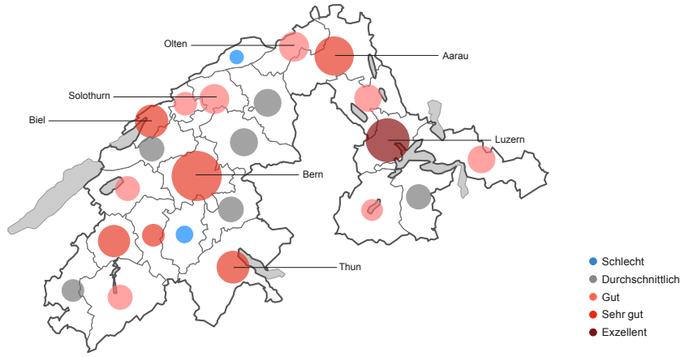
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.3.3.12
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2017)



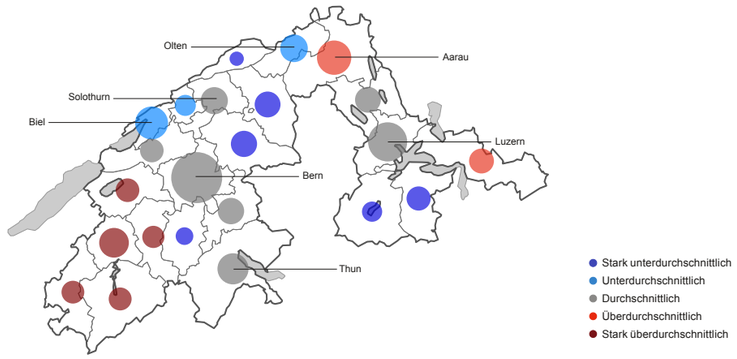
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.3.13
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2017)



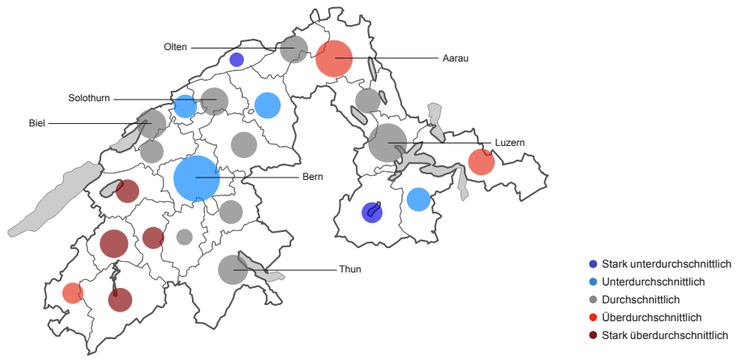
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.3.14
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2015 – 2030)



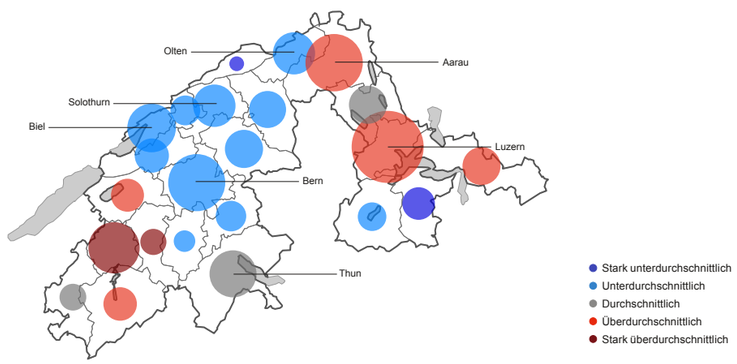
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.3.15
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.3.16
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

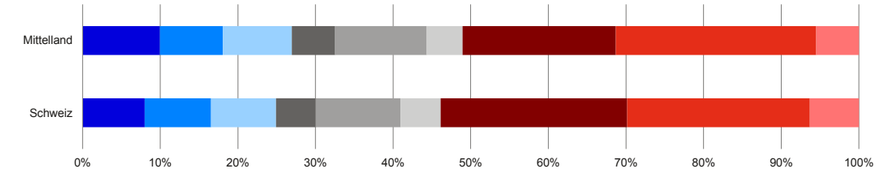
8.3.4 Geschäftsflächenmarkt Region Mittelland

Tab. 8.3.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

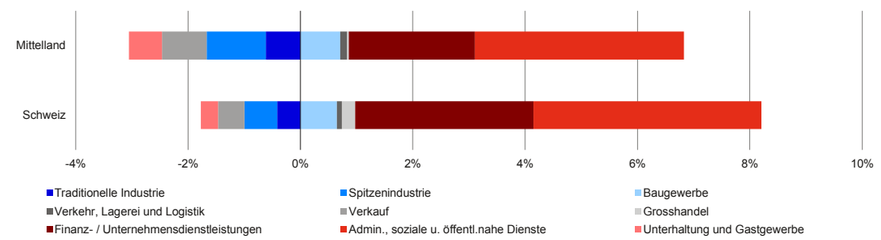
	Region Mittelland		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2015)	155'589		675'506	
Vollzeitäquivalente (2015)	941'683	3.2% (2008)	3'999'207	5.9% (2008)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2015)	97'206'462	0.3% (2008)	405'549'727	2.9% (2008)
Bauinvestitionen Geschäft (2015)	2'401	-4.1% (2014)	9'755	-3.6% (2014)

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

Abb. 8.3.4.2
Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2015)

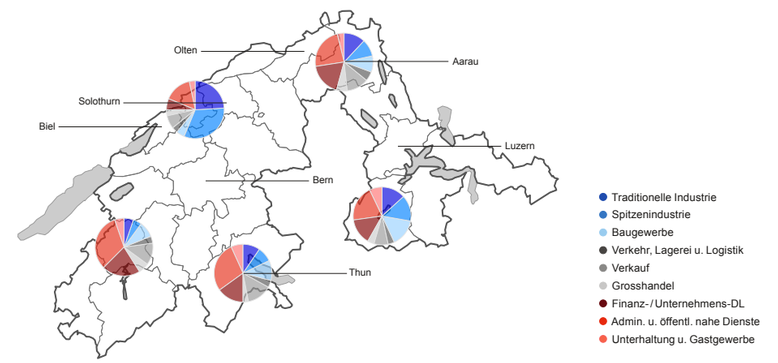


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 – 2015)



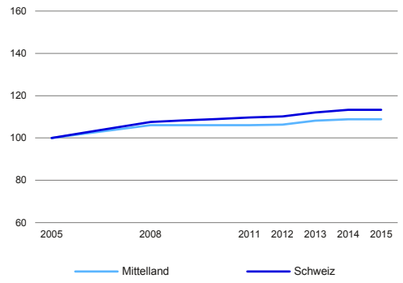
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2015)



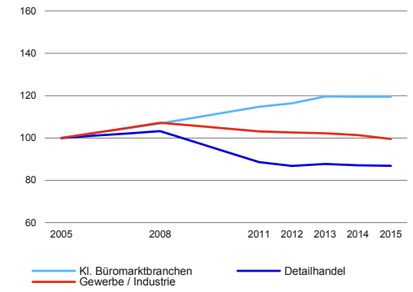
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



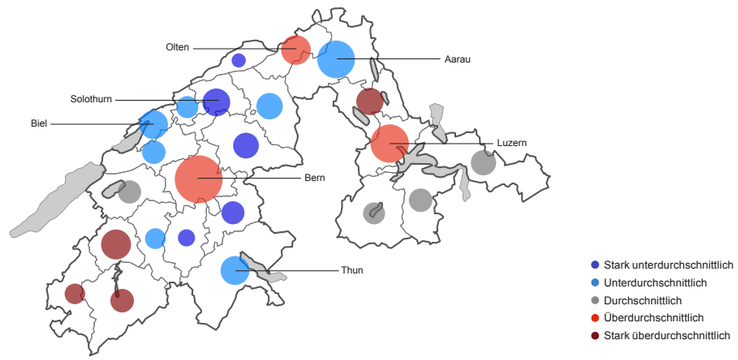
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen, Detailhandel, Gewerbe / Industrie



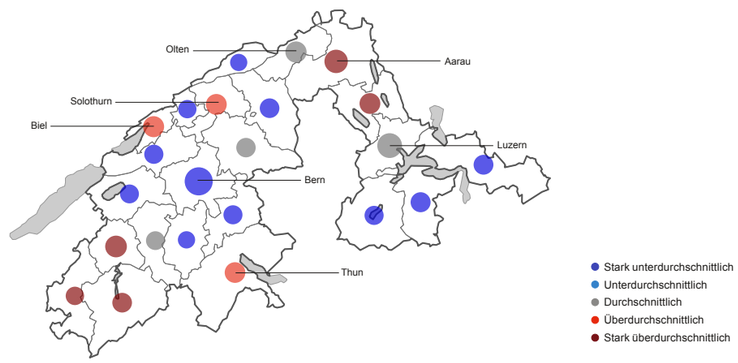
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2008 – 2015)



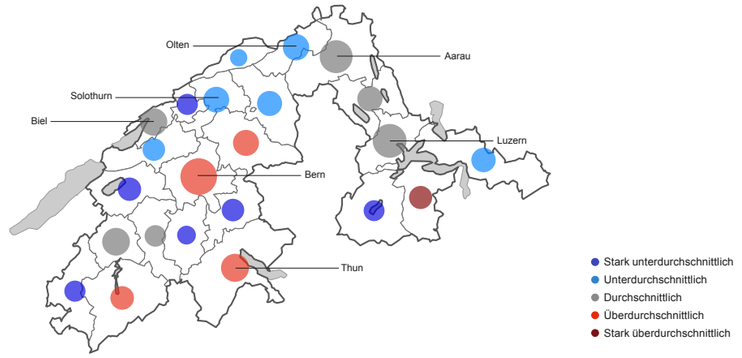
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2008 – 2015; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2015.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2008 – 2015)



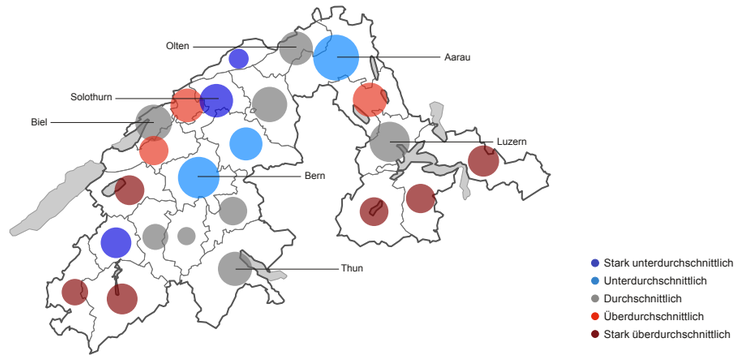
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2008 – 2015; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2015; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2008 – 2015)



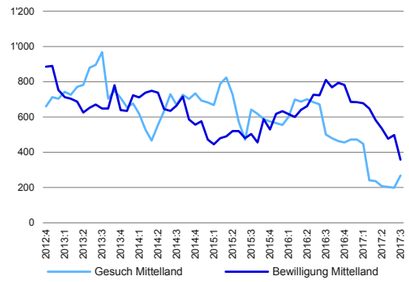
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2008 – 2015; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2015.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe / Industrie (2008 – 2015)



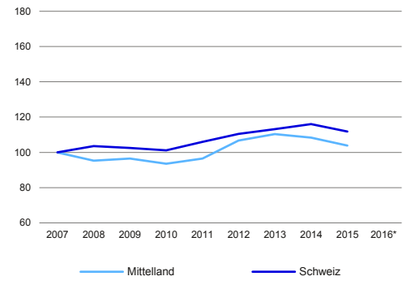
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe / Industrie im regionalen Vergleich 2008 – 2015; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe / Industrie 2015.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.4.10
Baugesuche und -bewilligungen Geschäftsflächen



Anmerkung: in Mio. CHF, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



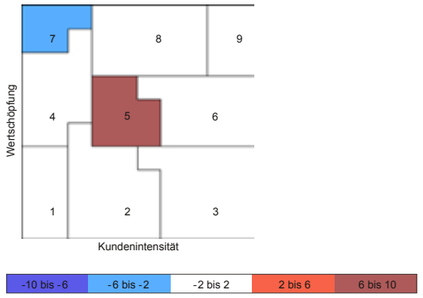
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2016 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2018 publiziert. Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.3.4.12
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)

	Region Mittelland	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungszentralen	15'472	5.0%
2 Lokale Dienstleister	55'094	17.9%
3 Kreative Denker	34'799	11.3%
4 Back Offices	29'365	9.6%
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	110'447	35.9%
6 Diskrete Berater	37'489	12.1%
7 Spezialisierte Performer	13'393	4.3%
8 Hauptsitze	10'672	3.5%
9 Exklusive Frontoffices	1'262	0.4%
Total	307'994	100.0%

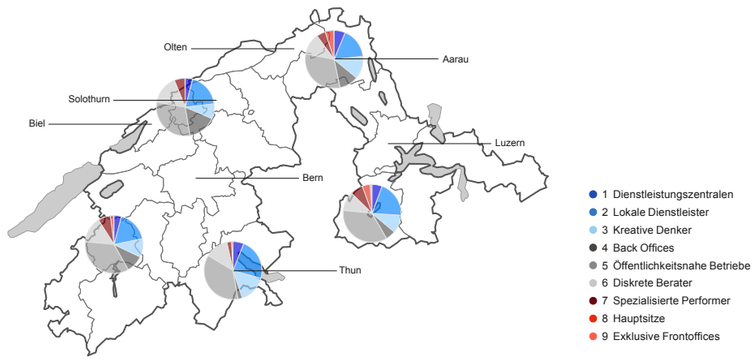
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.3.4.13
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2015)



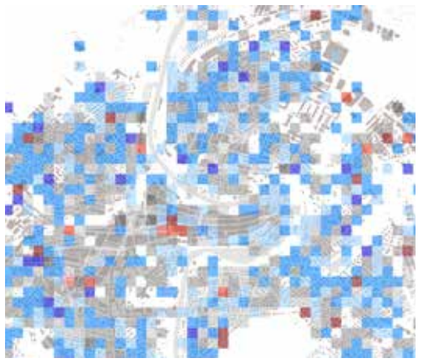
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.3.4.14
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



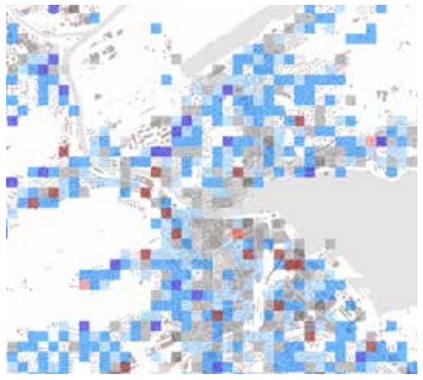
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.4.15
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Bern



Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister, ■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices, ■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater, ■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze, ■ 9 Exklusive Frontoffices; Darstellung im 100 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.4.16
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Luzern



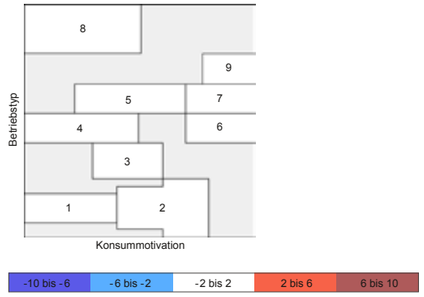
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister, ■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices, ■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater, ■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze, ■ 9 Exklusive Frontoffices; Darstellung im 100 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.3.4.17
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015)

	Region Mittelland	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	16'607	24.1%
2 PW-Versorger	3'296	4.8%
3 Nahversorger	15'253	22.2%
4 Spezialgeschäfte	8'956	13.0%
5 Standortgeneralisten	8'436	12.3%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	2'555	3.7%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	6'559	9.5%
8 Fachmärkte	4'765	6.9%
9 Waren- und Kaufhäuser	2'367	3.4%
Total	68'793	100.0%

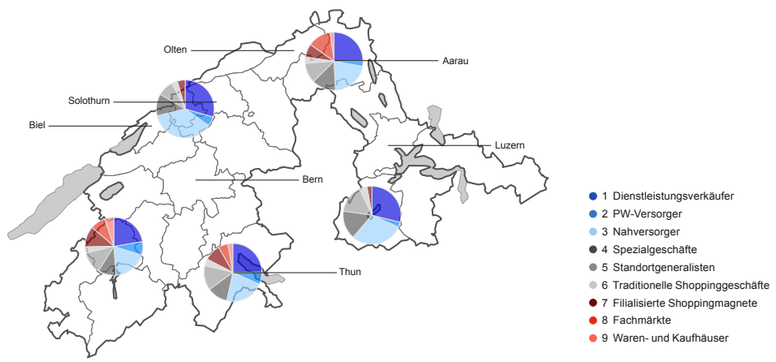
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.3.4.18
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2015)



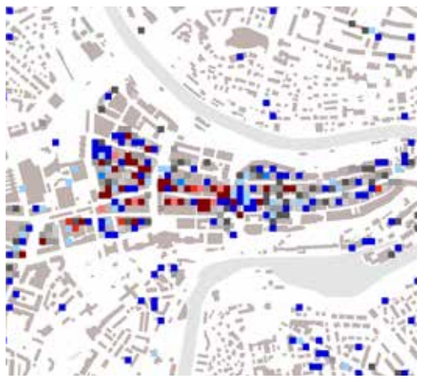
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.3.4.19
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015)



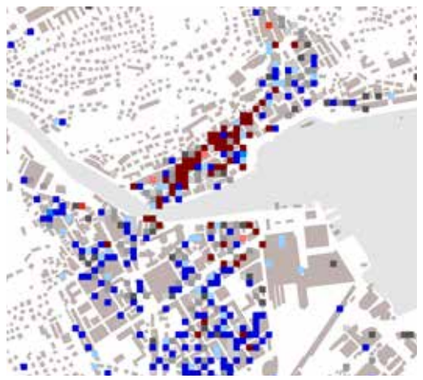
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.4.20
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Bern



Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungsverkäufer, ■ 2 PW-Versorger, ■ 3 Nahversorger, ■ 4 Spezialgeschäfte, ■ 5 Standortgeneralisten, ■ 6 Traditionelle Shoppinggeschäfte, ■ 7 Filialisierte Shoppingmagnete, ■ 8 Fachmärkte, ■ 9 Waren- und Kaufhäuser; Darstellung im 25 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

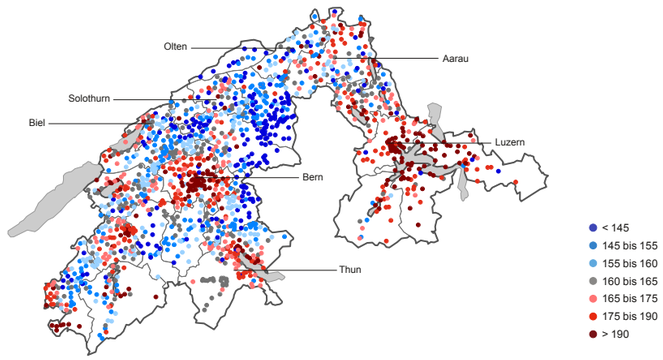
Abb. 8.3.4.21
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Luzern



Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungsverkäufer, ■ 2 PW-Versorger, ■ 3 Nahversorger, ■ 4 Spezialgeschäfte, ■ 5 Standortgeneralisten, ■ 6 Traditionelle Shoppinggeschäfte, ■ 7 Filialisierte Shoppingmagnete, ■ 8 Fachmärkte, ■ 9 Waren- und Kaufhäuser; Darstellung im 25 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

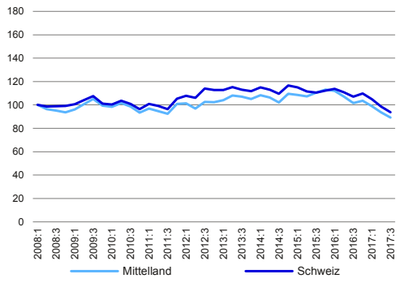
8.3.5 Büroflächenmarkt Region Mittelland

Abb. 8.3.5.1
Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2017)



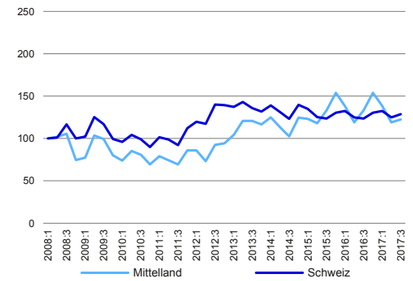
Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.5.2
Marktmieten Büroflächen (Neubau)



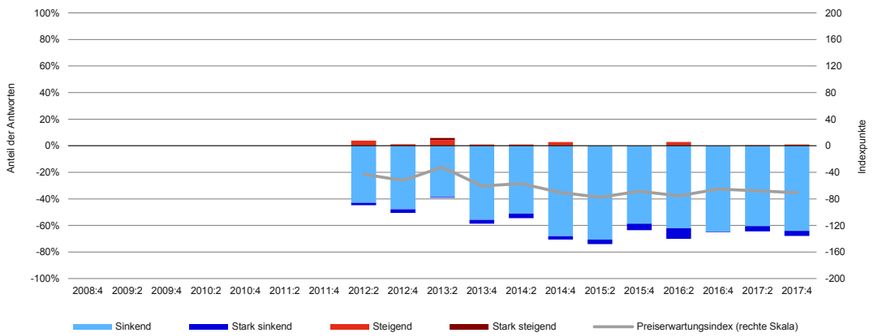
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.5.3
Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)



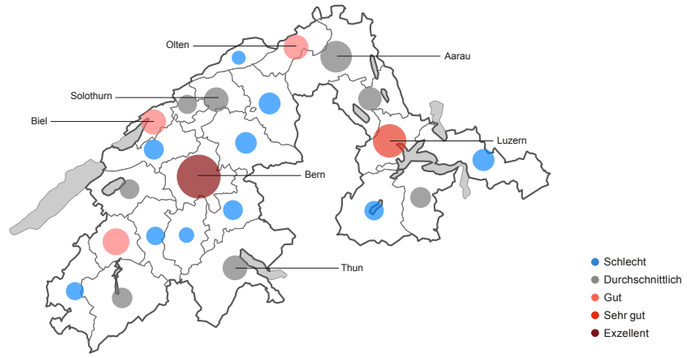
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.5.4
Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



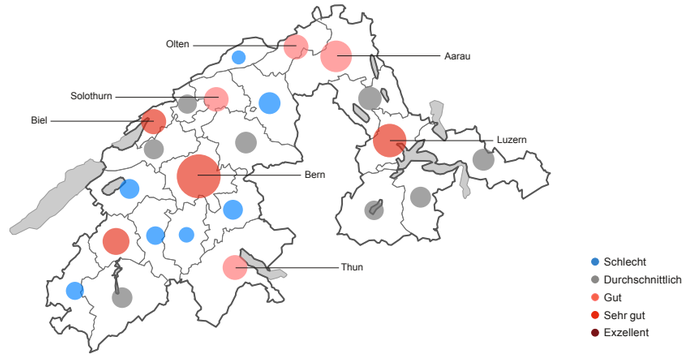
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.3.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2017)



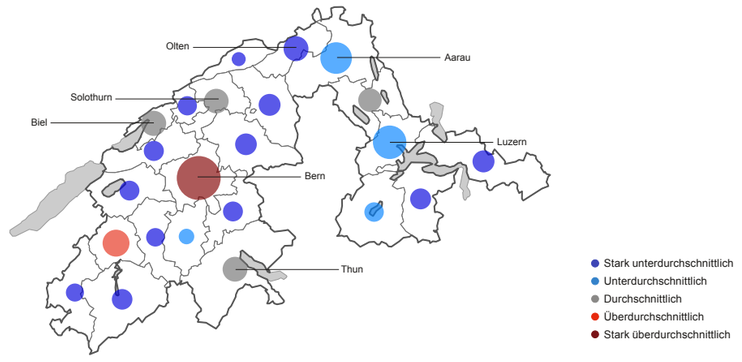
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2017)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

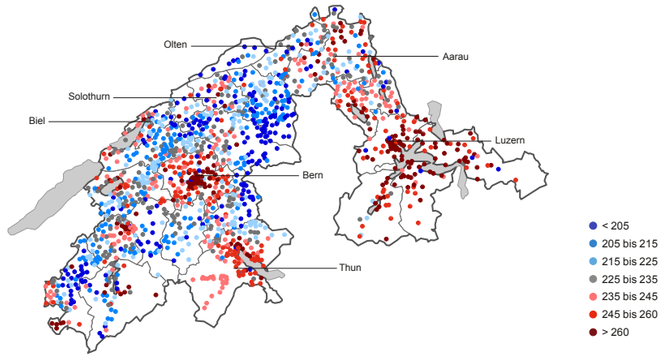
Abb. 8.3.5.7
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.3.6 Verkaufsflächenmarkt Region Mittelland

Abb. 8.3.6.1
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2017)

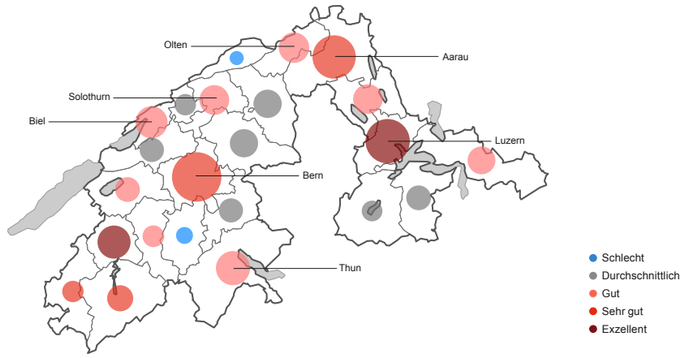


Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.6.2
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2017)

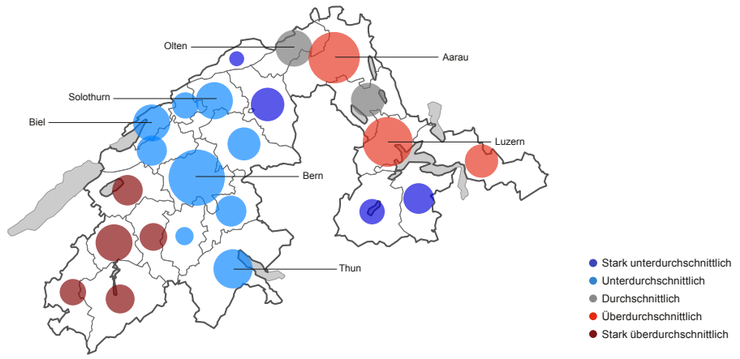
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.6.3
Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2017)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

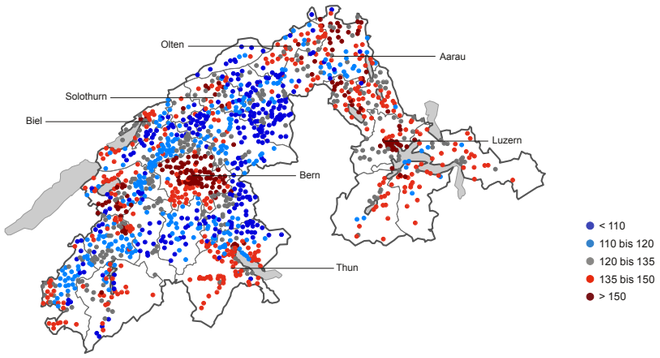
Abb. 8.3.6.4
Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2014 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2014 – 2030; Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2014.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

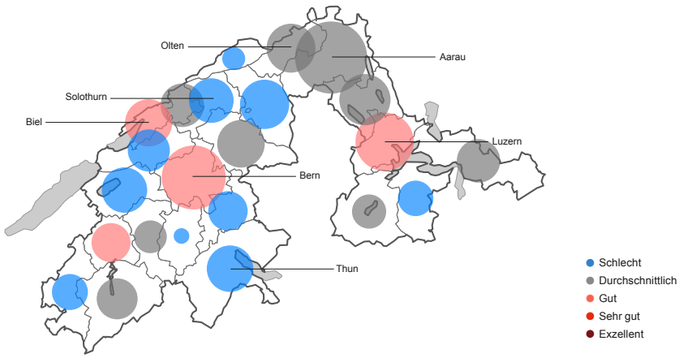
8.3.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Mittelland

Abb. 8.3.7.1
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2017)



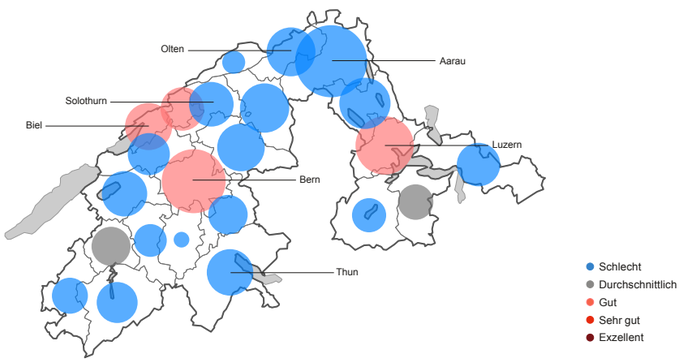
Spezifikation: Neubau, ortsübliche Lage und Standard, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.7.2
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2017)



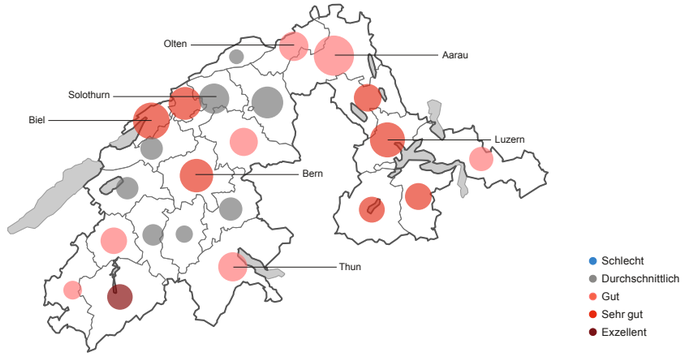
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.7.3
Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2017)



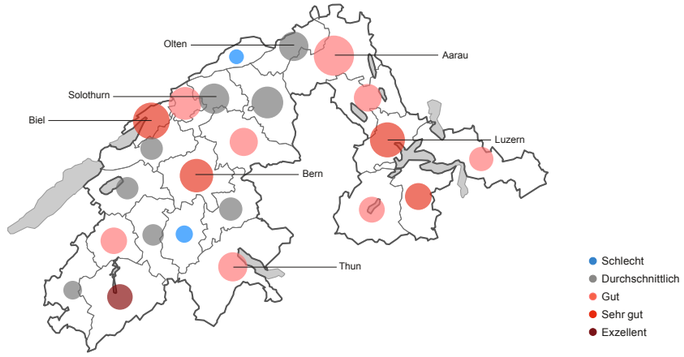
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.7.4
Aktuelles Makro-Lagerating Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2017)



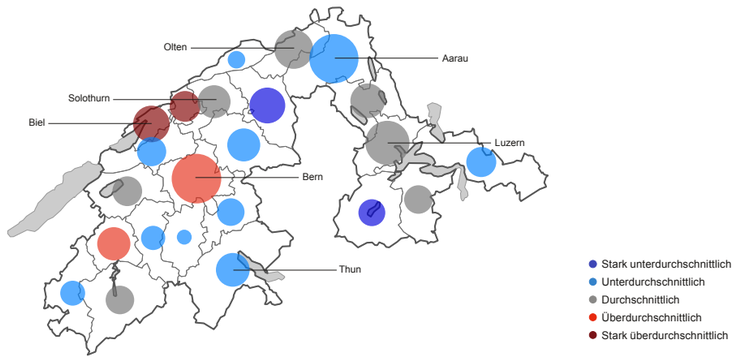
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.7.5
Prospektives Makro-Lagerating Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2017)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.7.6
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2015 – 2030;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

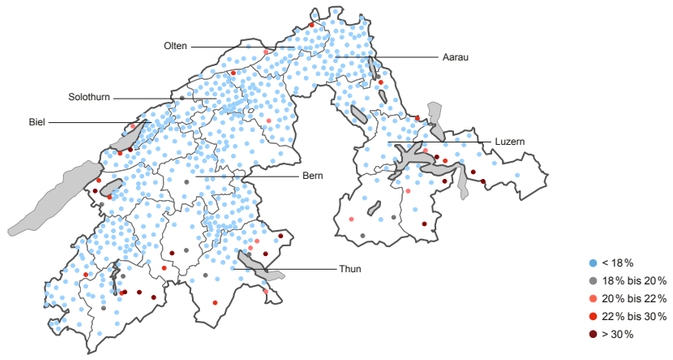
8.3.8 Tourismus Region Mittelland

Tab. 8.3.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Mittelland		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2016/17)	765	-1.7% (2015/16)	4'348	-1.9% (2015/16)
Logiernächte (2016/17)	5'916'753	2.7% (2015/16)	36'821'504	3.8% (2015/16)
Auslastung (2016/17)	42.2%	0.76* (2015/16)	42.7%	1.15* (2015/16)
Zweitwohnungen (2016)	127'166		702'888	
Inserate Airbnb (Nov. 2017)	2'733		23'976	

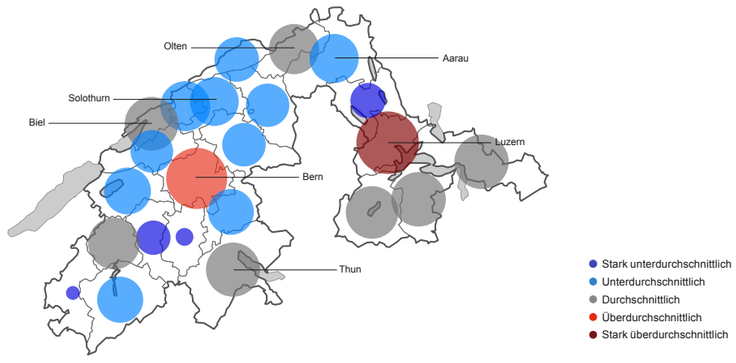
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2016/17: 3. Quartal 2016 – 3. Quartal 2017; 2015/16: 3. Quartal 2015 – 3. Quartal 2016.
Quelle: ARE, Airbnb, BFS.

Abb. 8.3.8.2
Zweitwohnungsanteile (2016)



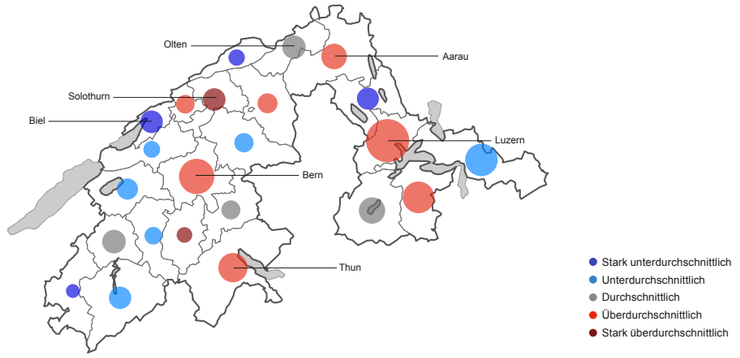
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2016).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2015/16 – 2016/17)



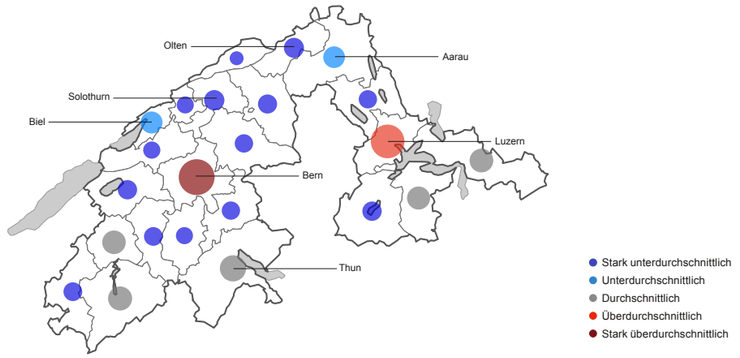
Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2015/16 – 2016/17 (Netto-Auslastung); Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2016/2017.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.8.4
Entwicklung Logiernächte (2015/16 – 2016/17)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2015/16 – 2016/17; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2016/17.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.8.5
Angebotsquote Airbnb (2017)

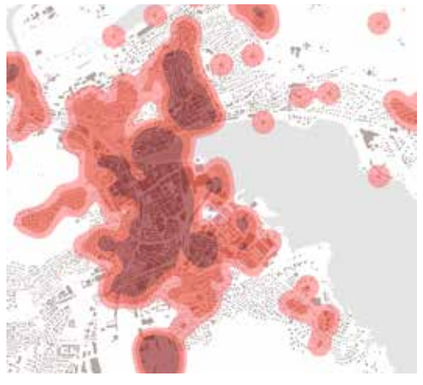


Anmerkung: Anteil auf Airbnb angebotene Wohnungen/ «ganze Unterkünfte» (November 2017) im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2016; Kreisradius in Relation zur Anzahl auf Airbnb angebotener Objekte (alle Objekte, November 2017).
Quelle: Airbnb, BFS, Modellierung Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.8.6
Inserate Airbnb (2017)
Stadtzentrum Bern

Anmerkung: ■ sehr hohe Angebotsdichte, ■ hohe Angebotsdichte, ■ mittlere Angebotsdichte, □ geringe Angebotsdichte / kein Angebot; November 2017.
Quelle: Airbnb, Modellierung Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

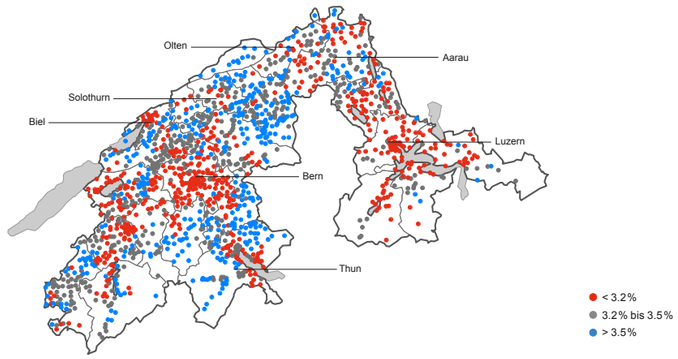
Abb. 8.3.8.7
Inserate Airbnb (2017)
Stadtzentrum Luzern



Anmerkung: ■ sehr hohe Angebotsdichte, ■ hohe Angebotsdichte, ■ mittlere Angebotsdichte, □ geringe Angebotsdichte / kein Angebot; November 2017.
Quelle: Airbnb, Modellierung Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

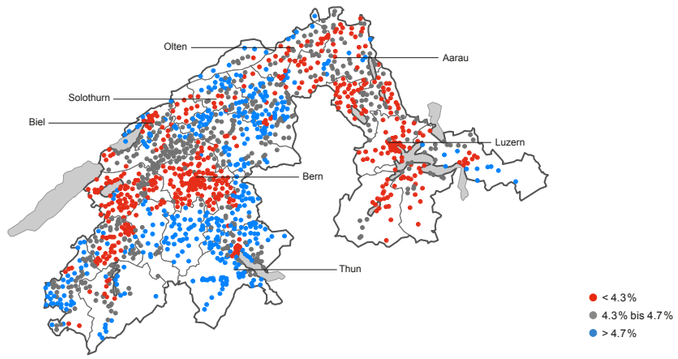
8.3.9 Renditeliegenschaften Region Mittelland

Abb. 8.3.9.1
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2017)



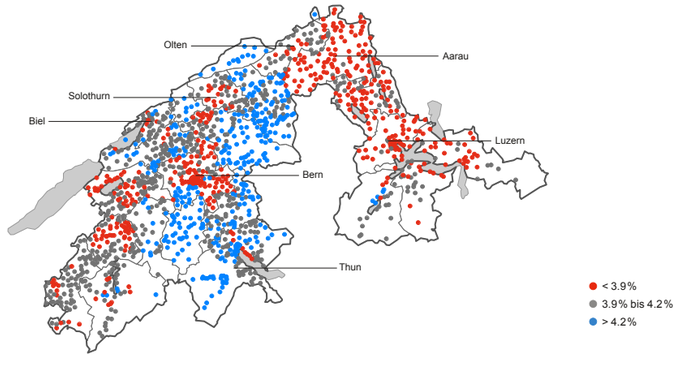
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.9.2
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2017)



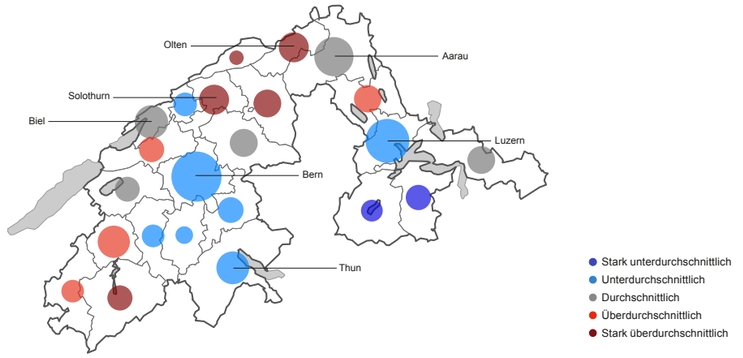
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.9.3
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2017)



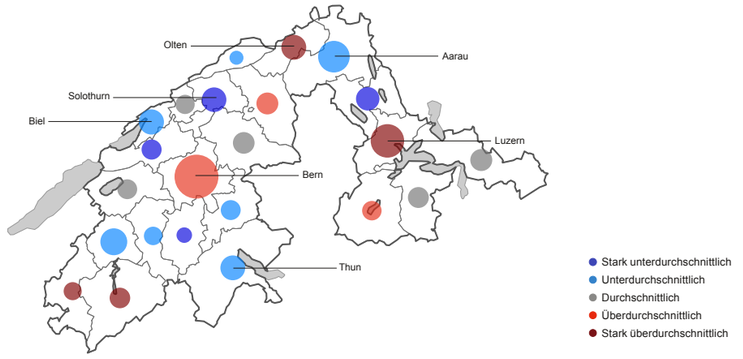
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.9.4
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2016 – 2020)



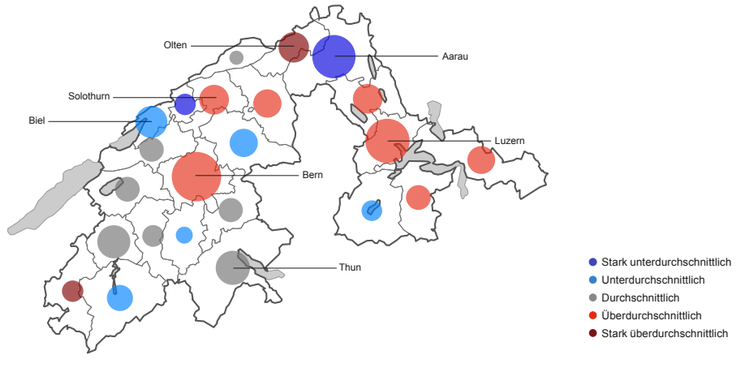
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2016 – 2020
Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.9.5
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2016 – 2020)



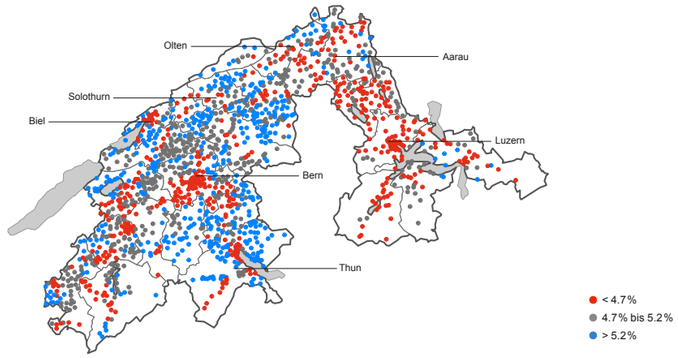
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2016 – 2020;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.9.6
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2016 – 2020)



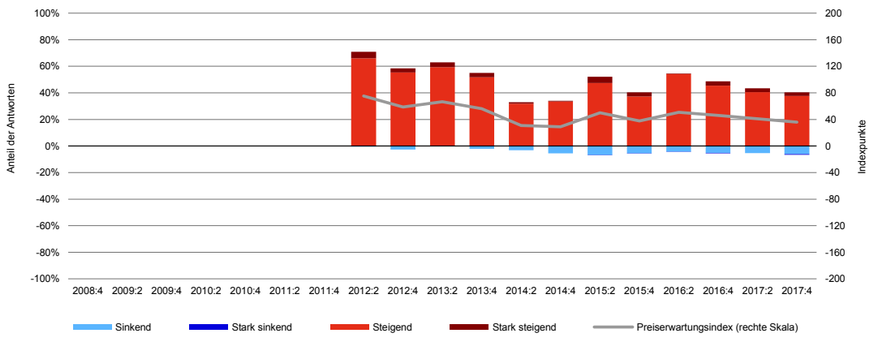
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2016 – 2020;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.9.7
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2017)



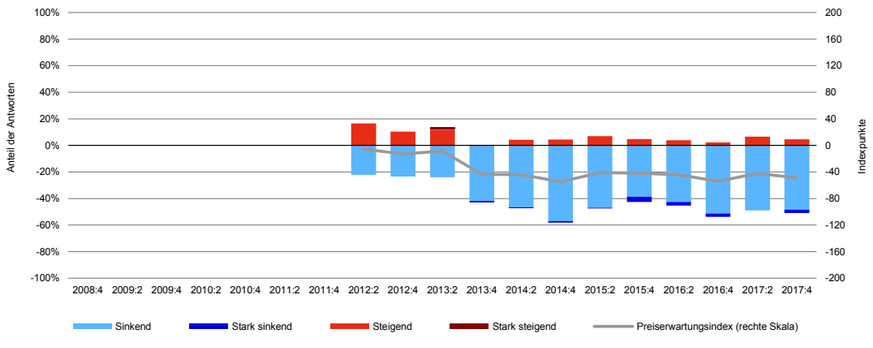
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.9.8
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



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

Abb. 8.3.9.9
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



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

8.3.10 Fazit Region Mittelland

- Die – gemessen an der Bevölkerung – zweitgrösste Region der Schweiz verzeichnete 2016 erneut einen weit über dem Durchschnitt liegenden Zuwachs der ausländischen Bevölkerung. Mit gut 19% liegt der Ausländeranteil aber immer noch deutlich unter jenem auf gesamtschweizerischer Ebene (25%). Bemerkenswert ist, dass vor allem periphere Regionen in den Kantonen Bern, Solothurn und Fribourg überdurchschnittlich hohe Wachstumsraten aufweisen.
- Sowohl die Leerstandsquoten als auch die Preisentwicklung im Wohneigentumsbereich lassen den Schluss zu, dass sich die Märkte nahe dem Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage befinden. Im Segment Wohneigentum wurden offensichtlich kaum Überkapazitäten geschaffen, und die Preiserwartungen deuten darauf hin, dass die Marktbeobachter auch mittelfristig nicht von einer überbordenden Bautätigkeit ausgehen: Sie rechnen sowohl für EWG als auch für EFH mit stabilen Preisen.
- Im Gegensatz zu anderen Regionen befindet sich das Mittelland schon seit längerem im Fokus der Immobilieninvestoren. Insbesondere im östlichen Teil der Region (Innerschweiz und Region Aarau) und im Kanton Fribourg wurden bzw. werden immer noch viele MWG neu erstellt. Auch wenn die Leerstandsquote in diesem Segment 2017 die Marke von 3% überstiegen hat, ist mittelfristig nicht mit einem Rückgang der Bautätigkeit zu rechnen. Der Druck auf die Mieten, insbesondere im Neubau, wird sich damit kaum verringern.
- Ähnlich wie die Wohnungsmieten haben auch die Mieten für Geschäftsflächen ihren Höhepunkt überschritten und der Abwärtstrend scheint sich zu festigen. Während Büroflächen in gewissen Regionen auf eine intakte Nachfrage stossen, welche sich im Zug der konjunkturellen Erholung noch beleben dürfte, ist namentlich im Grossraum Bern nur ein geringes Beschäftigungswachstum in den klassischen Büromarktbranchen zu erwarten.
- Die Nachfrage nach Renditeliegenschaften bleibt weiterhin hoch. Die Investoren werden jedoch vorsichtiger bei der Standortwahl: Periphere Standorte werden zunehmend gemieden, während in zentrumsnahen Gebieten die Marktwerte für MFH noch weiter steigen dürften. Gleiches gilt für Geschäftsimmobilien, wobei in diesem Segment kaum noch mit Wertsteigerungen gerechnet werden darf.

8.3.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.3.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2018 – 2019

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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. 8.3.10.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2018 – 2019

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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.

8.3.10.2 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.3.10.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2018 – 2019

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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.

8.3.10.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.3.10.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2018 – 2019

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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.

8.3.11 Eckwerte Region Mittelland

Tab. 8.3.11.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2016	2015 – 2016	2016	2015 – 2016	2016	2015 – 2016	2014	2009 – 2014	Untere	Mittlere	Obere
11 Bern	317'567	1.1%	66'511	4.2%	20.9%	0.62%p	79'369	2.8%	33%	25%	42%
12 Erlach/Seeland	56'927	1.6%	7'298	7.1%	12.8%	0.66%p	73'983	4.4%	38%	36%	25%
13 Biel/Seeland	101'485	0.9%	25'600	3.9%	25.2%	0.74%p	71'187	2.8%	43%	27%	30%
15 Oberaargau	81'904	1.1%	11'837	6.3%	14.5%	0.70%p	68'842	6.0%	42%	36%	22%
16 Burgdorf	76'259	0.5%	7'577	4.7%	9.9%	0.40%p	68'602	3.0%	41%	36%	24%
18 Aaretal	63'226	0.9%	4'730	7.2%	7.5%	0.44%p	73'162	3.1%	38%	37%	26%
19 Schwarzwasser	16'896	0.5%	988	7.7%	5.8%	0.39%p	65'605	3.4%	42%	37%	21%
20 Thun/Innertport	124'142	0.5%	12'563	4.6%	10.1%	0.39%p	70'151	3.7%	40%	32%	28%
24 Grenchen	36'391	1.2%	8'944	4.6%	24.6%	0.79%p	70'045	1.9%	45%	34%	21%
26 Luzern	223'457	0.9%	48'297	3.0%	21.6%	0.45%p	78'045	4.7%	37%	27%	35%
27 Sursee/Seetal	83'164	1.9%	12'187	5.1%	14.7%	0.44%p	77'916	5.1%	37%	37%	26%
31 Innerschwyz	69'721	0.7%	13'445	3.0%	19.3%	0.44%p	84'515	5.3%	41%	34%	26%
34 Sarneraatal	33'244	0.8%	4'416	3.0%	13.3%	0.28%p	75'898	5.6%	41%	37%	22%
35 Nidwalden/Engelberg	46'690	0.4%	7'105	1.8%	15.2%	0.21%p	104'724	18.4%	39%	33%	28%
39 La Sarine	105'631	1.2%	29'699	2.8%	28.1%	0.49%p	79'792	3.7%	36%	29%	36%
40 La Gruyère	53'652	2.1%	13'990	4.6%	26.1%	0.63%p	74'742	5.2%	41%	35%	24%
41 Sense	43'409	0.5%	4'639	5.3%	10.7%	0.49%p	71'836	4.3%	38%	38%	24%
42 Murten	59'939	1.8%	11'558	4.1%	19.3%	0.38%p	78'897	5.7%	37%	36%	27%
43 Glâne/Veveyse	41'711	1.3%	8'038	3.4%	19.3%	0.40%p	75'264	6.0%	38%	38%	24%
44 Olten/Gösgen/Gäu	99'380	1.3%	24'382	3.4%	24.5%	0.50%p	73'444	0.4%	40%	33%	27%
45 Thal	14'541	0.8%	2'823	3.7%	19.4%	0.54%p	67'097	0.4%	44%	37%	19%
46 Solothurn	98'661	1.2%	19'580	4.1%	19.8%	0.55%p	74'692	1.4%	38%	33%	29%
70 Aarau	252'125	1.8%	59'715	4.6%	23.7%	0.63%p	75'254	3.4%	39%	34%	27%
Region Mittelland	2'100'122	1.1%	405'922	4.1%	19.3%	0.54%p	76'117	4.0%	38%	32%	30%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2016	2015 – 2016	2017	2016 – 2017	2017	2016 – 2017	2017	2016 – 2017	2017	2016 – 2017
11 Bern	170'173	0.9%	1.13%	0.07%p	0.33%	0.03%p	0.36%	-0.03%p	1.51%	0.14%p
12 Erlach/Seeland	27'792	1.7%	2.54%	0.01%p	0.39%	-0.06%p	0.25%	-0.04%p	5.27%	0.18%p
13 Biel/Seeland	53'936	0.8%	2.47%	0.31%p	0.71%	0.33%p	0.44%	0.08%p	3.54%	0.40%p
15 Oberaargau	40'936	1.4%	5.20%	1.45%p	0.94%	0.05%p	0.91%	0.42%p	10.05%	2.97%p
16 Burgdorf	37'667	1.0%	2.52%	0.71%p	0.59%	0.03%p	0.49%	-0.10%p	4.50%	1.49%p
18 Aaretal	29'990	1.6%	2.03%	0.21%p	0.40%	-0.03%p	0.35%	-0.18%p	3.78%	0.43%p
19 Schwarzwasser	8'801	1.3%	2.00%	-0.05%p	1.00%	0.26%p	0.17%	-0.04%p	3.64%	-0.17%p
20 Thun/Innertport	67'329	1.2%	0.91%	0.06%p	0.44%	0.11%p	0.26%	-0.22%p	1.55%	0.24%p
24 Grenchen	19'303	1.6%	2.46%	0.01%p	0.56%	0.02%p	0.29%	-0.27%p	4.25%	0.19%p
26 Luzern	111'903	1.3%	1.07%	0.01%p	0.29%	-0.10%p	0.38%	0.07%p	1.46%	0.03%p
27 Sursee/Seetal	36'067	2.6%	1.02%	0.15%p	0.18%	-0.01%p	0.40%	0.00%p	1.93%	0.39%p
31 Innerschwyz	35'575	1.9%	1.66%	0.73%p	0.55%	-0.03%p	0.61%	0.11%p	2.74%	1.44%p
34 Sarneraatal	16'673	2.1%	0.52%	-0.02%p	0.24%	0.06%p	0.27%	-0.08%p	0.84%	0.01%p
35 Nidwalden/Engelberg	26'084	1.4%	1.44%	0.13%p	0.56%	0.27%p	0.75%	0.19%p	2.15%	0.10%p
39 La Sarine	49'742	0.9%	1.45%	0.36%p	0.17%	0.01%p	0.12%	-0.19%p	2.35%	0.68%p
40 La Gruyère	25'876	3.3%	1.05%	-0.49%p	0.51%	-0.03%p	0.41%	-0.66%p	1.78%	-0.63%p
41 Sense	20'010	1.0%	1.31%	0.30%p	0.35%	0.15%p	0.34%	0.14%p	2.69%	0.56%p
42 Murten	29'097	2.6%	1.97%	-0.94%p	0.42%	0.03%p	0.15%	-0.28%p	4.34%	-1.97%p
43 Glâne/Veveyse	18'654	2.9%	1.20%	0.03%p	0.39%	0.11%p	0.61%	-0.47%p	2.18%	0.26%p
44 Olten/Gösgen/Gäu	49'554	1.6%	3.78%	0.62%p	0.60%	0.06%p	0.64%	-0.17%p	7.44%	1.48%p
45 Thal	6'944	2.4%	2.78%	0.26%p	0.78%	0.27%p	0.00%	-0.18%p	6.33%	0.60%p
46 Solothurn	49'259	1.3%	2.23%	0.01%p	0.40%	0.11%p	0.70%	0.36%p	4.32%	-0.17%p
70 Aarau	121'300	2.5%	3.00%	0.26%p	0.75%	-0.10%p	0.89%	0.12%p	5.94%	0.77%p
Region Mittelland	1'052'665	1.5%	1.94%	0.20%p	0.51%	0.03%p	0.47%	-0.02%p	3.22%	0.42%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2015		2015	2008–2015	2015	2008–2015	2015	2008–2015
11 Bern	24'870	-	279'258	5.9%	214'988	5.6%	17'970'316	1.4%
12 Erlach/Seeland	4'086	-	25'609	0.7%	19'686	0.5%	2'257'384	-0.6%
13 Biel/Seeland	6'996	-	55'391	-1.9%	43'165	-1.2%	4'994'667	-2.8%
15 Oberaargau	6'124	-	41'320	-1.5%	31'908	-2.9%	4'046'969	-3.8%
16 Burgdorf	5'737	-	37'298	-2.5%	28'599	-3.6%	3'339'642	-5.8%
18 Aaretal	4'471	-	24'634	-4.3%	18'462	-5.0%	1'970'656	-5.1%
19 Schwarzwasser	1'681	-	7'544	-6.4%	5'436	-5.7%	483'242	-5.3%
20 Thun/Innertport	9'154	-	58'921	-0.7%	44'186	-2.4%	4'457'880	-3.5%
24 Grenchen	2'247	-	18'727	-1.8%	15'415	-2.4%	2'300'768	0.7%
26 Luzern	16'646	-	147'025	8.4%	112'144	7.9%	10'837'242	3.2%
27 Sursee/Seetal	6'515	-	46'947	11.2%	35'967	10.5%	4'041'655	7.5%
31 Innerschwyz	5'832	-	34'927	2.7%	26'706	1.5%	2'784'170	2.6%
34 Sarneraatal	3'189	-	19'321	1.6%	15'058	1.2%	1'695'933	0.1%
35 Nidwalden/Engelberg	4'601	-	26'142	4.1%	20'036	3.5%	2'213'105	9.0%
39 La Sarine	7'579	-	66'474	10.9%	50'086	9.2%	4'708'969	1.6%
40 La Gruyère	3'520	-	25'693	21.1%	20'260	21.0%	2'270'486	21.5%
41 Sense	2'984	-	15'911	2.5%	11'930	-1.5%	1'238'321	-3.5%
42 Murten	4'141	-	24'704	3.8%	19'246	3.8%	2'360'641	8.5%
43 Glâne/Veveyse	2'952	-	14'640	9.5%	11'445	9.7%	1'253'963	11.7%
44 Olten/Gösgen/Gäu	6'663	-	59'796	4.9%	48'221	6.9%	5'682'620	4.5%
45 Thal	1'045	-	5'239	-4.1%	3'850	-8.3%	444'541	-14.9%
46 Solothurn	6'908	-	50'660	-1.5%	38'338	-3.6%	3'972'959	-10.0%
70 Aarau	17'648	-	138'044	1.3%	106'551	-0.3%	11'880'334	-4.1%
Region Mittelland	155'589	-	1'224'225	3.9%	941'683	3.2%	97'206'462	0.3%

Anmerkung: Für die Anzahl Arbeitsstätten sind keine Vergleichszahlen aus dem Jahr 2008 verfügbar.
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo, Fahrländer Partner.

Tab. 8.3.11.2
Wohnungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Wohnobjekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Aargau						
Aarau	750'000	2'495–2'755	1'984'000	1'615–1'785	1'525	1'635–1'720
Lenzburg	596'000	1'490–1'650	1'563'000	1'120–1'235	1'325	875–920
Oftringen	513'000	840–930	1'123'000	600–665	1'225	435–455
Reinach	428'000	470–520	987'000	440–490	1'150	140–145
Zofingen	652'000	1'445–1'595	1'231'000	730–805	1'285	690–725
Bern/Berne						
Bern-Breitenrain	980'000	4'495–4'965	2'851'000	2'635–2'915	1'710	2'445–2'570
Bern-Bümpliz	647'000	2'225–2'460	1'397'000	925–1'020	1'475	1'670–1'755
Bern-City	1'058'000	5'020–5'550	2'255'000	1'935–2'140	1'990	3'335–3'505
Bern-Mattenhof	900'000	3'950–4'365	2'412'000	2'115–2'340	1'765	2'615–2'750
Biel/Bienne	503'000	1'065–1'180	1'038'000	500–555	1'485	1'325–1'395
Burgdorf	576'000	1'385–1'530	1'010'000	470–520	1'300	885–930
Herzogenbuchsee	485'000	890–985	754'000	170–185	1'265	265–280
Ittigen	687'000	1'690–1'870	1'516'000	1'065–1'175	1'485	1'160–1'220
Köniz	831'000	2'350–2'595	1'601'000	1'165–1'290	1'475	1'215–1'280
Langenthal	494'000	715–790	998'000	455–500	1'240	440–460
Lyss	555'000	1'275–1'410	1'027'000	490–540	1'310	710–745
Münsingen	671'000	1'620–1'790	1'398'000	925–1'025	1'490	1'165–1'225
Muri bei Bern	884'000	2'320–2'565	2'131'000	1'790–1'980	1'415	895–940
Ostermundigen	682'000	1'670–1'845	1'416'000	945–1'045	1'385	945–990
Spiez	577'000	1'120–1'240	1'257'000	760–840	1'410	915–965
Steffisburg	673'000	1'535–1'700	1'296'000	805–890	1'460	990–1'040
Thun	592'000	1'575–1'740	1'163'000	650–715	1'440	870–915
Worb	616'000	1'365–1'510	1'207'000	700–775	1'265	560–585
Fribourg/Freiburg						
Bulle	554'000	1'265–1'400	1'180'000	670–740	1'315	935–985
Fribourg	653'000	1'930–2'135	1'333'000	850–940	1'485	1'375–1'445
Romont	497'000	955–1'055	931'000	375–415	1'210	490–515
Villars-sur-Glâne	679'000	1'565–1'730	1'221'000	715–790	1'440	1'085–1'140
Luzern						
Ebikon	639'000	1'390–1'535	1'460'000	1'000–1'105	1'450	1'040–1'095
Emmen	655'000	1'460–1'610	1'528'000	1'080–1'190	1'475	1'080–1'135
Horw	985'000	2'890–3'195	1'814'000	1'415–1'565	1'490	1'170–1'230
Kriens	688'000	1'605–1'770	1'684'000	1'260–1'395	1'560	1'305–1'375
Luzern-Allmend	1'088'000	4'455–4'920	2'180'000	1'845–2'040	2'025	3'310–3'475
Luzern-Innenstadt	1'297'000	5'665–6'260	2'673'000	2'425–2'680	1'815	2'695–2'835
Sursee	716'000	1'725–1'905	1'567'000	1'125–1'245	1'335	820–860
Nidwalden						
Stans	843'000	2'830–3'125	1'586'000	1'145–1'265	1'435	1'255–1'320
Obwalden						
Sarnen	603'000	1'235–1'365	1'300'000	810–895	1'500	1'090–1'145
Schwyz						
Arth	693'000	1'540–1'700	1'477'000	1'020–1'125	1'460	895–940
Schwyz	767'000	2'415–2'670	1'508'000	1'055–1'165	1'550	1'485–1'565
Solothurn						
Balsthal	432'000	465–510	895'000	335–370	1'135	140–150
Grenchen	487'000	905–1'000	915'000	355–395	1'135	280–295
Olten	521'000	1'170–1'295	1'148'000	630–700	1'400	1'175–1'235
Solothurn	587'000	1'550–1'710	1'196'000	690–760	1'340	1'185–1'245

EWG: 3.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an guter Lage.

EFH: Neubau, freistehend, Grundstück 600m², Volumen 800m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF

Bauland EFH: Innere Werte von Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen); Basis: Freistehendes EFH mit typischer Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an guter Lage.

MWG: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfl äche 65m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF / Mt.

Bauland MWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an durchschnittlicher Lage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2017.

Tab. 8.3.11.3
Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Geschäftobjekte an ausgewählten Standorten

	Büro*		Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Gewerbe	Bauland Gewerbe
Aargau							
Aarau	245	(415)	1'115 – 1'170	435	4'430 – 4'895	183	180 – 190
Lenzburg	207	(335)	480 – 505	285	1'585 – 1'750	154	100 – 110
Oftringen	185	(340)	135 – 145	265	1'705 – 1'885	158	100 – 110
Reinach	196	(295)	135 – 145	222	1'055 – 1'165	150	100 – 110
Zofingen	168		135 – 145	206	1'095 – 1'210	133	100 – 110
Bern/Berne							
Bern-Breitenrain	227		1'725 – 1'810	287	1'665 – 1'845	170	145 – 155
Bern-Bümpliz	222	(310)	1'630 – 1'715	243	1'175 – 1'295	179	220 – 230
Bern-City	297	(425)	3'015 – 3'170	384	2'740 – 3'030	247	790 – 830
Bern-Mattenhof	250	(390)	2'150 – 2'260	328	2'120 – 2'340	194	345 – 365
Biel/Bienne	179	(330)	285 – 300	239	775 – 855	147	100 – 110
Burgdorf	216	(350)	550 – 580	292	850 – 935	199	275 – 285
Herzogenbuchsee	115		135 – 145	177	150 – 165	125	100 – 110
Ittigen	193		515 – 540	264	1'560 – 1'725	162	100 – 110
Köniz	199	(310)	475 – 500	261	975 – 1'075	139	100 – 110
Langenthal	182	(310)	135 – 145	211	530 – 585	148	100 – 110
Lyss	147	(240)	135 – 145	209	490 – 540	135	100 – 110
Münsingen	197	(320)	135 – 145	197	580 – 645	127	100 – 110
Muri bei Bern	198		415 – 440	275	1'675 – 1'850	176	100 – 110
Ostermundigen	194	(335)	225 – 235	224	680 – 750	162	100 – 110
Spiez	186		135 – 145	198	550 – 605	124	100 – 110
Steffisburg	193		240 – 250	268	900 – 995	127	100 – 110
Thun	221	(345)	440 – 465	486	2'450 – 2'705	196	255 – 265
Worb	170		135 – 145	233	1'155 – 1'275	162	100 – 110
Fribourg/Freiburg							
Bulle	192	(355)	310 – 325	295	1'655 – 1'825	150	100 – 110
Fribourg	254	(415)	1'325 – 1'395	330	3'015 – 3'330	227	535 – 560
Romont	158		135 – 145	286	1'080 – 1'195	131	100 – 110
Villars-sur-Glâne	193		305 – 325	287	1'545 – 1'705	144	100 – 110
Luzern							
Ebikon	199		315 – 330	302	1'945 – 2'150	146	100 – 110
Emmen	199	(345)	225 – 235	275	1'640 – 1'815	145	100 – 110
Horw	194		210 – 220	277	1'835 – 2'030	127	100 – 110
Kriens	180	(335)	185 – 195	264	1'285 – 1'420	131	100 – 110
Luzern-Allmend	312	(505)	2'230 – 2'345	481	5'060 – 5'590	257	845 – 890
Luzern-Innenstadt	252	(535)	1'415 – 1'485	338	3'120 – 3'445	197	380 – 400
Sursee	230	(405)	640 – 670	266	1'360 – 1'505	141	100 – 110
Nidwalden							
Stans	201	(370)	500 – 525	293	1'335 – 1'475	150	100 – 110
Obwalden							
Sarnen	207	(365)	260 – 275	293	1'455 – 1'610	128	100 – 110
Schwyz							
Arth	199		135 – 145	275	1'440 – 1'590	134	100 – 110
Schwyz	214	(395)	435 – 460	295	1'370 – 1'515	139	100 – 110
Solothurn							
Balsthal	148		135 – 145	218	635 – 705	148	100 – 110
Grenchen	160	(295)	135 – 145	138	135 – 145	143	100 – 110
Olten	232	(425)	1'100 – 1'155	282	1'310 – 1'450	166	100 – 110
Solothurn	198	(365)	360 – 380	430	3'705 – 4'095	170	100 – 110

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 250m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

Bauland Büro: Innere Werte von Bauland für Büroliegenschaft (erschlossen); Basis: Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte, Nutzfläche total: 800m², Geschosshöhe: 3.2m an durchschnittlicher Lage.

Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 250m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

Bauland Verkauf: Innere Werte von Bauland für Verkaufsliegenschaft (erschlossen); Basis: Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte, Nutzfläche total: 2'000m², Geschosshöhe: 3.5m an guter Lage.

Gewerbe- und Industrieflächen: Neubau, ortsübliche Lage und Standard, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr.

Bauland Gewerbe- und Industrieflächen: Innere Werte von Bauland für Gewerbeliegenschaft (erschlossen); Basis: Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte, Nutzfläche total: 2'000m², Geschosshöhe: 4.7m an durchschnittlicher Lage.

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2017.

Tab. 8.3.11.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%
11 Bern	314'062	345'935	10.1%	144'835	166'639	15.1%	106'402	115'588	8.6%	39'429	51'796	31.4%
12 Erlach/Seeland	56'050	61'755	10.2%	24'517	28'222	15.1%	11'735	12'849	9.5%	12'781	15'354	20.1%
13 Biel/Seeland	100'615	114'466	13.8%	45'722	54'297	18.8%	31'785	34'284	7.9%	14'457	19'939	37.9%
15 Oberaargau	80'995	88'249	9.0%	35'436	40'377	13.9%	16'877	18'253	8.2%	18'650	22'397	20.1%
16 Burgdorf	75'855	83'716	10.4%	33'287	38'431	15.5%	17'285	18'938	9.6%	16'061	19'966	24.3%
18 Aaretal	62'678	69'672	11.2%	26'883	31'276	16.3%	12'749	14'492	13.7%	14'134	17'172	21.5%
19 Schwarzwasser	16'812	18'858	12.2%	7'295	8'549	17.2%	3'156	3'365	6.6%	4'120	5'187	25.9%
20 Thun/Innertport	123'489	136'338	10.4%	56'649	65'405	15.5%	29'916	33'408	11.7%	26'664	32'347	21.3%
24 Grenchen	35'948	39'917	11.0%	16'321	18'943	16.1%	9'355	10'153	8.5%	7'099	8'944	26.0%
26 Luzern	221'439	259'527	17.2%	100'405	124'178	23.7%	73'206	84'083	14.9%	27'591	40'118	45.4%
27 Sursee/Seetal	81'579	91'121	11.7%	31'833	37'660	18.3%	16'081	17'776	10.5%	15'731	19'907	26.5%
31 Innerschwyz	69'260	79'592	14.9%	28'992	35'625	22.9%	16'787	20'137	20.0%	12'187	15'608	28.1%
34 Sarneraatal	32'979	34'205	3.7%	13'568	15'222	12.2%	6'735	7'326	8.8%	6'773	8'150	20.3%
35 Nidwalden/Engelberg	46'517	49'329	6.0%	20'278	23'028	13.6%	11'861	12'746	7.5%	8'483	10'632	25.3%
39 La Sarine	104'388	132'753	27.2%	42'590	57'478	35.0%	28'161	35'247	25.2%	14'774	22'398	51.6%
40 La Gruyère	52'540	64'715	23.2%	21'309	27'916	31.0%	11'636	14'198	22.0%	9'675	13'719	41.8%
41 Sense	43'196	53'259	23.3%	17'807	23'370	31.2%	7'930	9'829	24.0%	9'938	13'432	35.1%
42 Murten	58'883	71'407	21.3%	24'487	31'320	27.9%	11'311	13'434	18.8%	13'128	17'565	33.8%
43 Glâne/Veveyse	41'178	50'236	22.0%	16'022	20'830	30.0%	7'782	9'677	24.3%	8'249	11'379	37.9%
44 Olten/Gösgen/Gäu	98'150	111'444	13.5%	43'136	51'098	18.5%	22'122	24'226	9.5%	21'238	27'354	28.8%
45 Thal	14'425	15'482	7.3%	5'989	6'717	12.1%	2'345	2'448	4.4%	3'640	4'315	18.5%
46 Solothurn	97'513	111'105	13.9%	43'511	51'724	18.9%	21'962	24'790	12.9%	21'697	27'165	25.2%
70 Aarau	247'741	292'539	18.1%	106'920	132'966	24.4%	52'438	61'202	16.7%	54'768	71'306	30.2%
Region Mittelland	2'076'292	2'375'620	14.4%	907'792	1'091'271	20.2%	529'617	598'449	13.0%	381'269	496'150	30.1%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

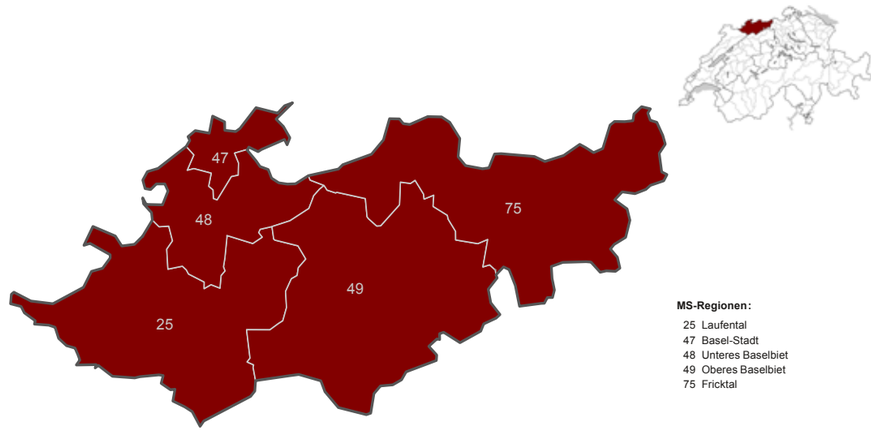
Tab. 8.3.11.5
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Geschäft gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%
11 Bern	29'179	29'634	1.6%	183'795	203'007	10.5%	4'064'063	4'100'330	0.9%	13'906'253	15'127'015	8.8%
12 Erlach/Seeland	6'599	6'535	-1.0%	11'198	12'071	7.8%	1'097'098	1'079'156	-1.6%	1'160'287	1'228'676	5.9%
13 Biel/Seeland	14'163	14'632	3.3%	28'458	30'929	8.7%	2'465'259	2'559'821	3.8%	2'529'408	2'701'567	6.8%
15 Oberaargau	12'652	12'390	-2.1%	16'927	18'198	7.5%	2'301'078	2'225'382	-3.3%	1'745'891	1'845'039	5.7%
16 Burgdorf	10'040	9'956	-0.8%	16'196	17'422	7.6%	1'790'582	1'757'640	-1.8%	1'549'060	1'637'927	5.7%
18 Aaretal	6'199	6'139	-1.0%	10'302	11'221	8.9%	1'043'433	1'017'688	-2.5%	927'223	995'763	7.4%
19 Schwarzwasser	1'424	1'429	0.4%	2'799	3'049	8.9%	242'062	239'686	-1.0%	241'180	259'905	7.8%
20 Thun/Innertport	12'483	12'423	-0.5%	29'548	32'162	8.8%	1'901'807	1'877'027	-1.3%	2'556'072	2'734'788	7.0%
24 Grenchen	9'245	9'642	4.3%	5'779	6'217	7.6%	1'746'443	1'832'895	5.0%	554'325	587'189	5.9%
26 Luzern	24'433	24'440	0.0%	86'123	93'406	8.5%	3'660'443	3'626'088	-0.9%	7'176'799	7'681'565	7.0%
27 Sursee/Seetal	12'069	12'215	1.2%	21'463	23'428	9.2%	2'060'525	2'069'050	0.4%	1'981'130	2'118'327	6.9%
31 Innerschwyz	8'742	8'681	-0.7%	16'532	17'789	7.6%	1'321'303	1'296'372	-1.9%	1'462'867	1'550'524	6.0%
34 Sarneraatal	6'173	6'045	-2.1%	7'894	8'600	8.9%	998'753	961'588	-3.7%	697'180	745'973	7.0%
35 Nidwalden/Engelberg	6'447	6'466	0.3%	12'708	13'626	7.2%	1'100'120	1'096'326	-0.3%	1'112'985	1'176'812	5.7%
39 La Sarine	9'413	9'686	2.9%	39'740	43'536	9.6%	1'302'859	1'335'147	2.5%	3'406'110	3'665'470	7.6%
40 La Gruyère	7'873	7'911	0.5%	11'435	12'295	7.5%	1'282'247	1'277'458	-0.4%	988'240	1'050'571	6.3%
41 Sense	4'190	4'149	-1.0%	6'477	6'952	7.3%	627'283	614'619	-2.0%	611'037	645'654	5.7%
42 Murten	7'075	7'156	1.1%	9'990	10'622	6.3%	1'343'013	1'352'013	0.7%	1'017'628	1'064'795	4.6%
43 Glâne/Veveyse	4'435	4'393	-0.9%	5'625	6'053	7.6%	715'915	698'727	-2.4%	538'048	569'741	5.9%
44 Olten/Gösgen/Gäu	13'000	12'987	-0.1%	34'492	36'710	6.4%	2'186'623	2'162'673	-1.1%	3'495'996	3'670'336	5.0%
45 Thal	1'655	1'660	0.3%	1'815	1'950	7.4%	272'878	270'112	-1.0%	171'663	181'708	5.9%
46 Solothurn	11'072	10'975	-0.9%	26'322	28'773	9.3%	1'722'114	1'703'645	-1.1%	2'250'845	2'421'445	7.6%
70 Aarau	32'615	32'044	-1.8%	71'735	77'678	8.3%	5'324'305	5'191'378	-2.5%	6'556'028	6'979'152	6.5%
Region Mittelland	251'177	251'588	0.2%	657'355	715'694	8.9%	40'570'207	40'344'820	-0.6%	56'636'255	60'639'942	7.1%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

8.4 Region Basel

Abb. 8.4.1
Region Basel



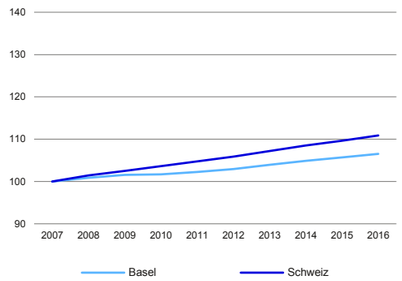
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.4.2
Demographische Eckwerte

	Region Basel		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2016)	594'461	0.8% (2015)	8'419'550	1.1% (2015)
Ausländer (2016)				
Anzahl	156'775	2.9% (2015)	2'101'146	2.6% (2015)
Anteil	26.4%	0.53* (2015)	25.0%	0.35* (2015)
Durchschnittl. Reineinkommen (2014)	85'504	4.6% (2009)	81'024	4.1% (2009)
Soziale Schichten (2013)				
Untere Schichten**	34.2%	4.85* (2000)	37.3%	3.28* (2000)
Mittlere Schichten**	28.1%	-11.44* (2000)	30.2%	-10.22* (2000)
Obere Schichten**	37.8%	6.59* (2000)	32.5%	6.94* (2000)

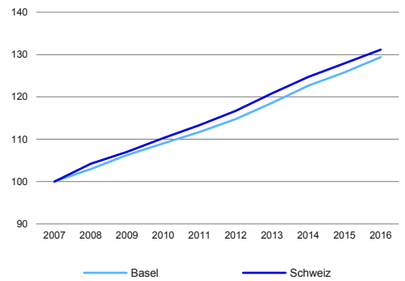
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht,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

Abb. 8.4.3
Bevölkerungsentwicklung



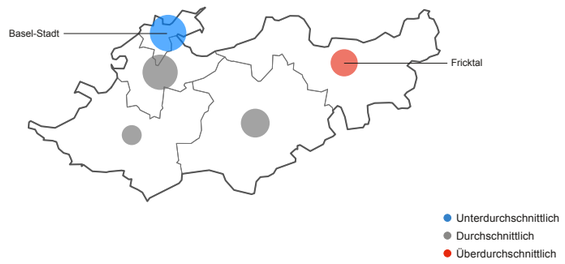
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



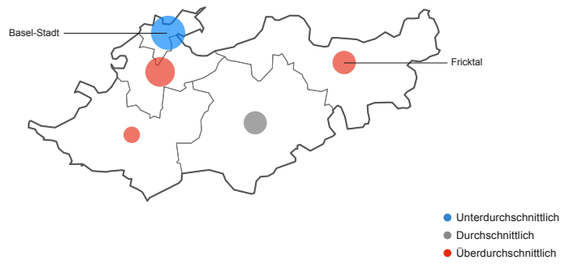
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.5
Bevölkerungsentwicklung (2013 – 2016)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2013 – 2016; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2013 – 2016)



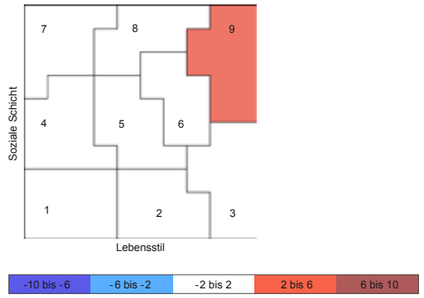
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2013 – 2016;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.4.7
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)

	Region Basel	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	27'201	10.2%
2 Moderne Arbeiter	27'566	10.4%
3 Improvisierte Alternative	36'173	13.6%
4 Klassischer Mittelstand	19'595	7.4%
5 Aufgeschlossene Mitte	26'852	10.1%
6 Etablierte Alternative	28'234	10.6%
7 Bürgerliche Oberschicht	19'854	7.5%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	25'440	9.6%
9 Urbane Avantgarde	55'270	20.8%
Total	266'184	100.0%

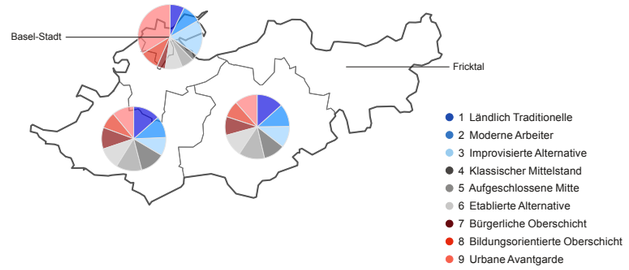
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt – Differenz zur Schweiz (2013)



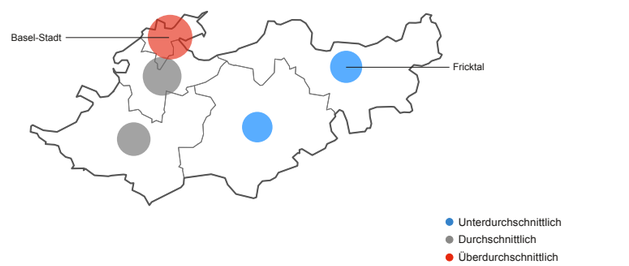
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)



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

Abb. 8.4.10
Entwicklung Anteil oberschichtige Haushalte (2000 – 2013)



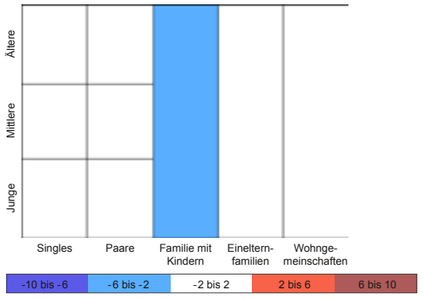
Anmerkung: Entwicklung des Anteils oberschichtige Haushalte im regionalen Vergleich 2000 – 2013; Kreisradius in Relation zum Anteil oberschichtige Haushalte 2013; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.4.11
Verteilung Lebensphasen (2015)

	Region Basel	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	23'965	8.9%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	27'942	10.4%
Älterer Single (55+ J.)	55'960	20.8%
Junges Paar (bis 34 J.)	9'895	3.7%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	17'867	6.6%
Älteres Paar (55+ J.)	49'927	18.5%
Familie mit Kindern*	62'634	23.2%
Einelternfamilie*	14'471	5.4%
Wohngemeinschaft*	6'931	2.6%
Total	269'592	100.0%

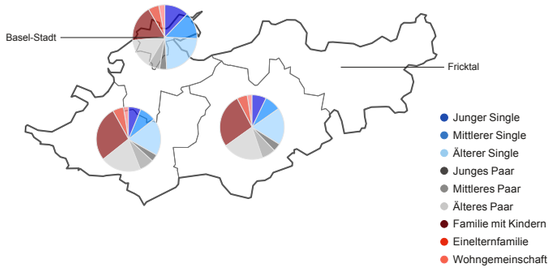
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.12
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2015)



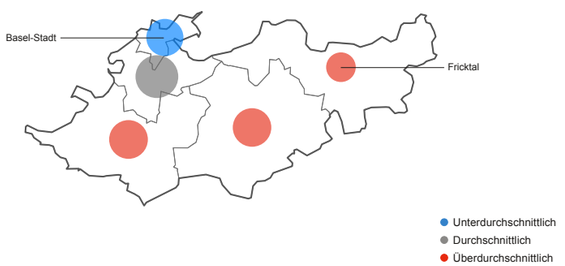
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.13
Verteilung Lebensphasen (2015)



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

Abb. 8.4.14
Entwicklung Anteil ältere Singles und ältere Paare (2000 – 2015)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils ältere Singles und ältere Paare im regionalen Vergleich 2000 – 2015; Kreisradius in Relation zum Anteil ältere Singles und ältere Paare 2015.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

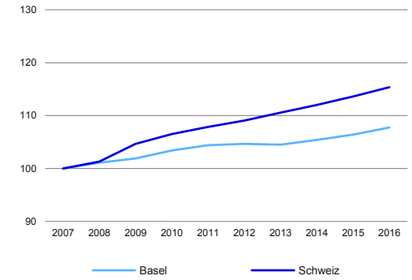
8.4.1 Wohnungsmarkt Region Basel

Tab. 8.4.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Basel		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2016)	301'769	1.3% (2015)	4'418'591	1.5% (2015)
Leerstandsquote (2017)	0.85%	0.09* (2016)	1.47%	0.17* (2016)
Bauinvestitionen Wohnen (2015)	1'576	-0.5% (2014)	31'277	1.3% (2014)

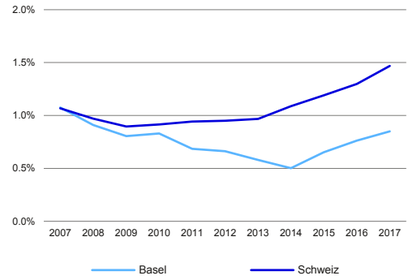
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



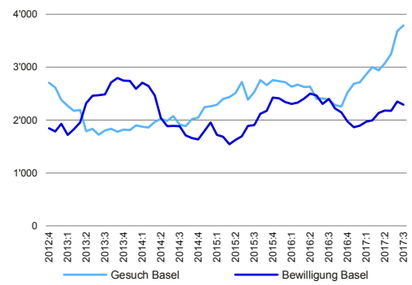
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



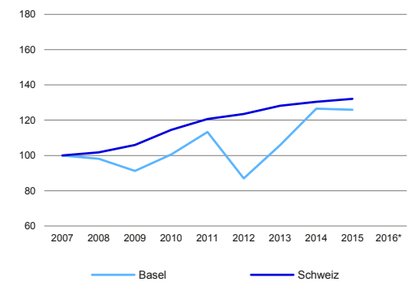
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.1.4
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen Wohnen



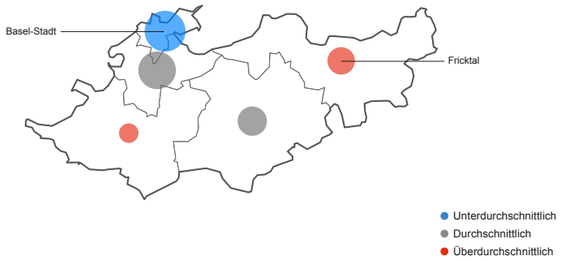
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.1.5
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



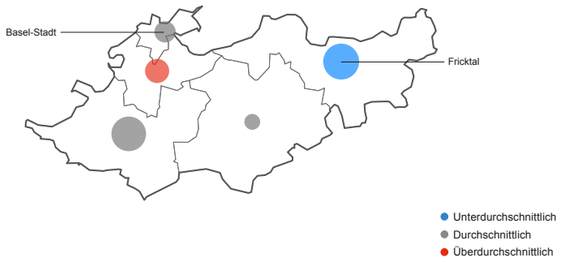
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2016 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2018 publiziert. Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.1.6
Entwicklung Wohnungsbestand (2015 – 2016)



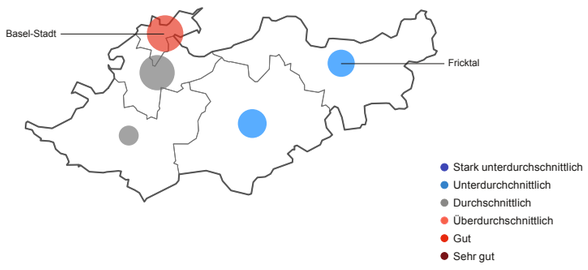
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2015 – 2016; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.1.7
Entwicklung Leerwohnungen (2016 – 2017)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2016 – 2017; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2017.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

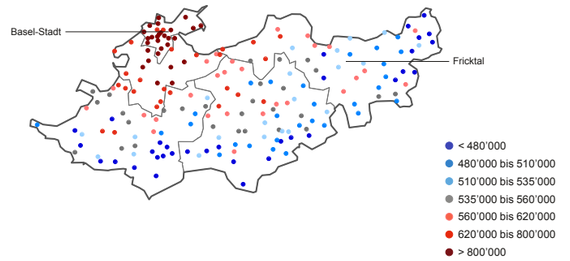
Abb. 8.4.1.8
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2014)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2014; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2016.
Quelle: WLQI Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.4.2 Wohneigentum Region Basel

Abb. 8.4.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2017)

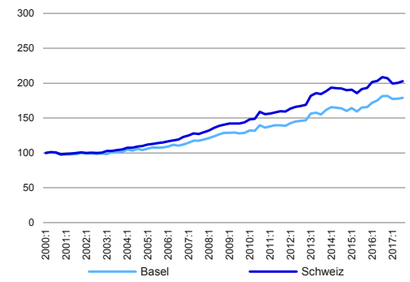


Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2017)

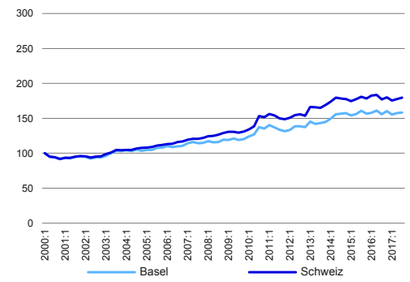
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 600 m², Volumen 800 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



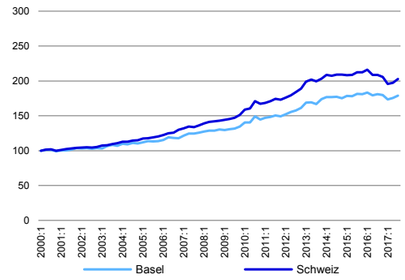
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



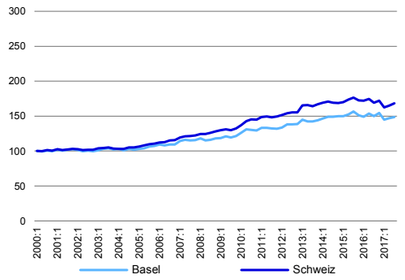
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



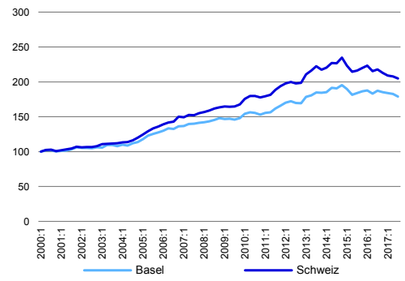
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



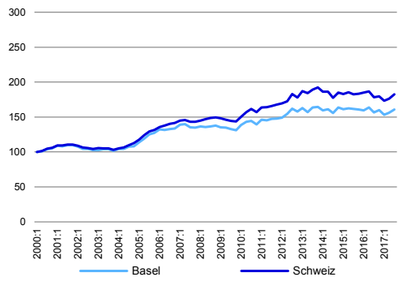
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



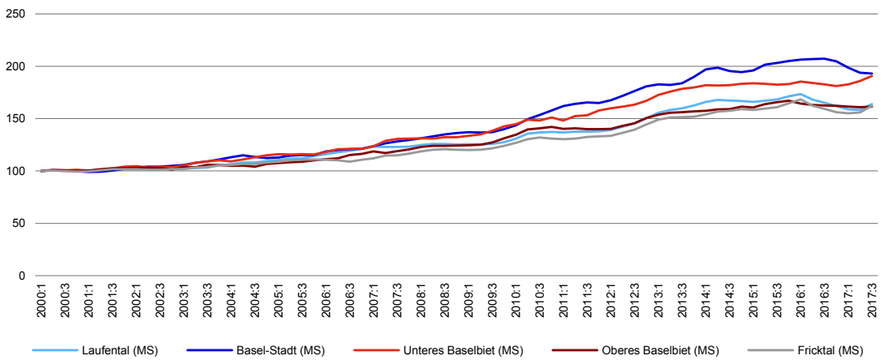
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



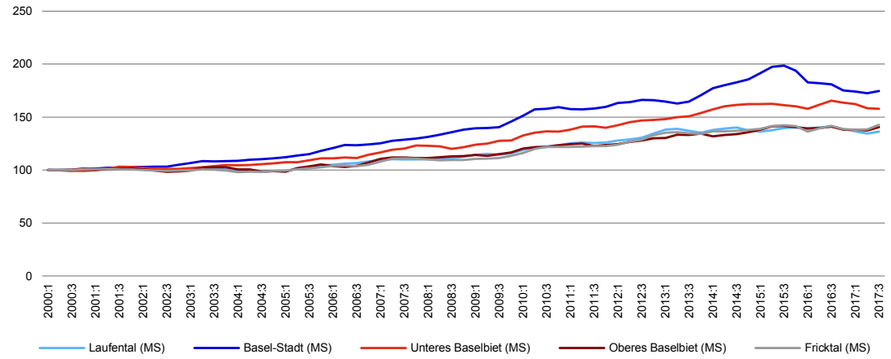
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



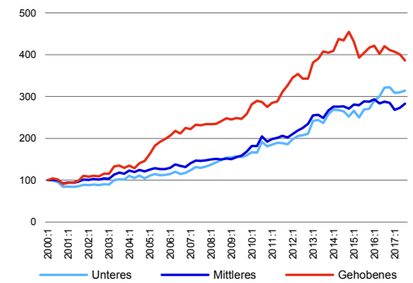
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



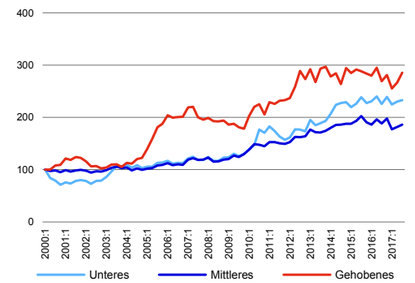
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



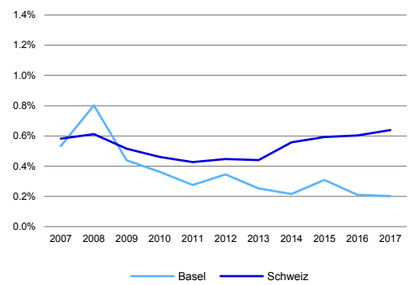
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



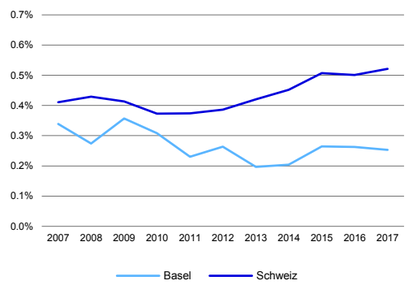
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



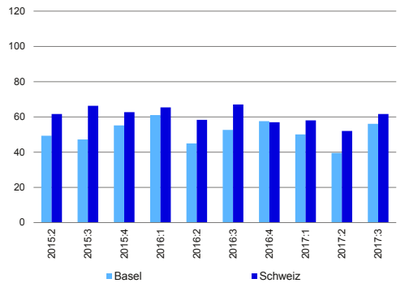
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



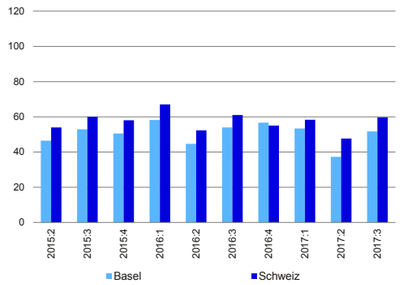
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.15
Insertionszeit EWG



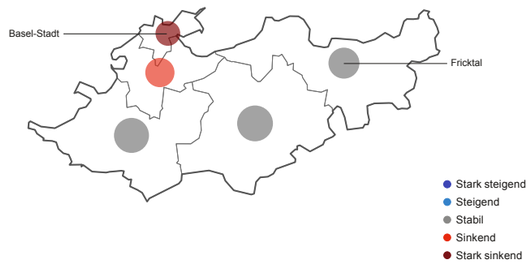
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.16
Insertionszeit EFH



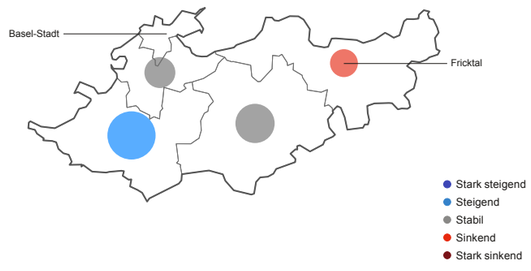
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.17
Insertionszeitentwicklung EWG (2016 – 2017)



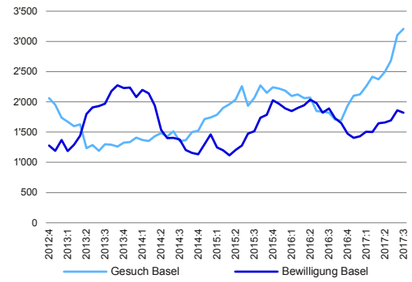
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016 – 1. bis 3. Quartal 2017;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2017.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.2.18
Insertionszeitentwicklung EFH (2016 – 2017)



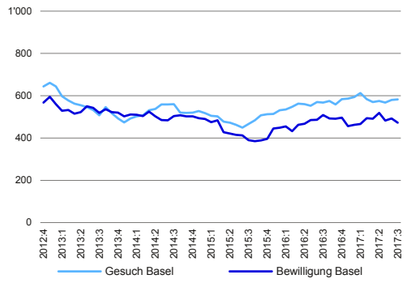
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016 – 1. bis 3. Quartal 2017;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2017.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.2.19
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



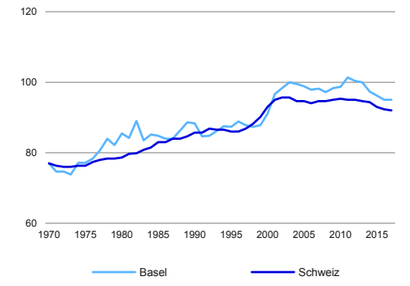
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.20
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



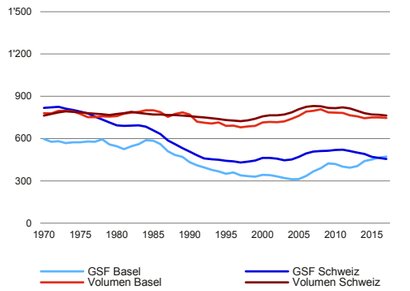
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.21
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG nach Baujahr



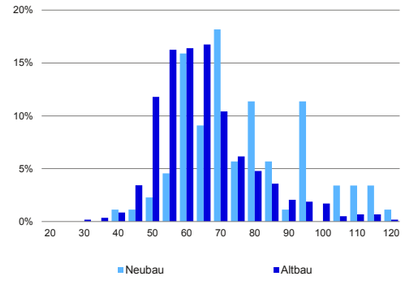
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.22
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



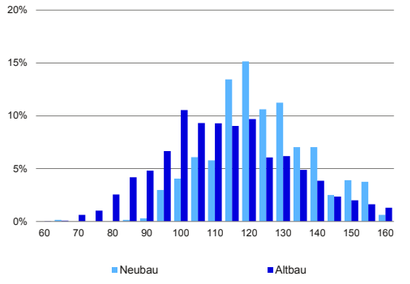
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw.
Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.23
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



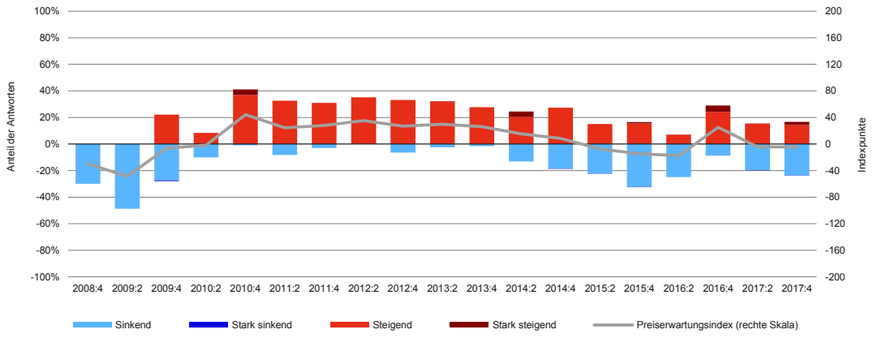
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.24
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



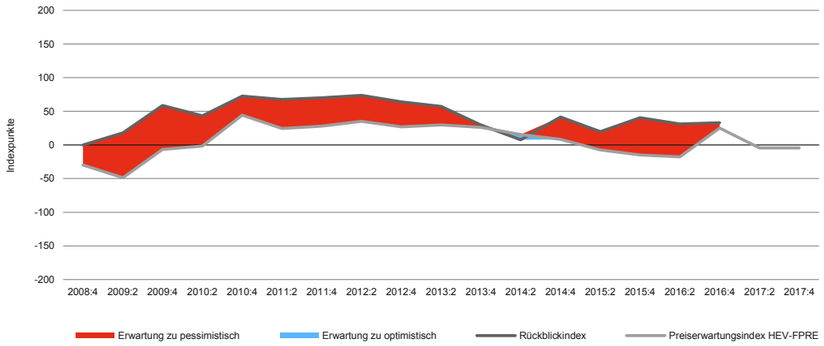
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.25
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



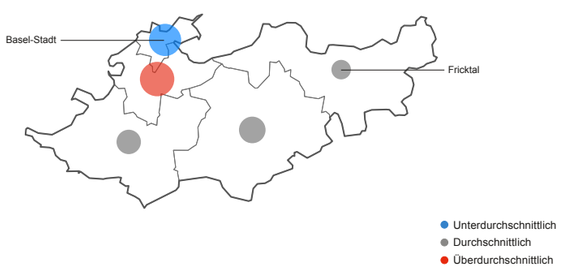
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.4.2.26
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



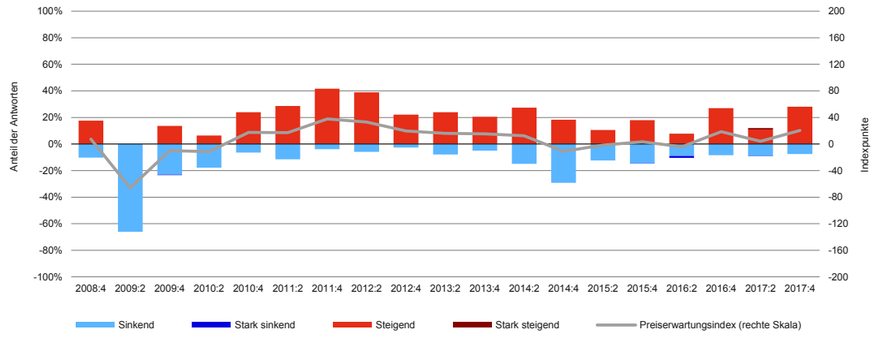
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.4.2.27
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2016 – 2020)



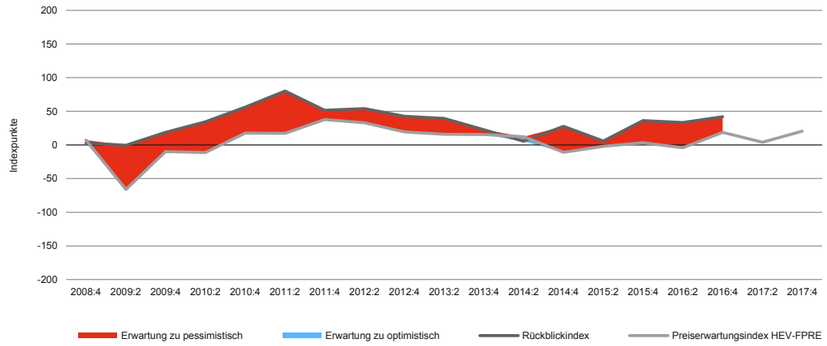
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2016 – 2020;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.2.28
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



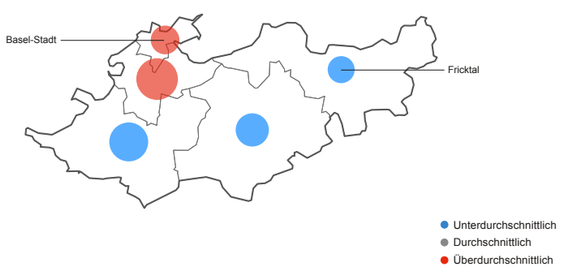
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.4.2.29
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



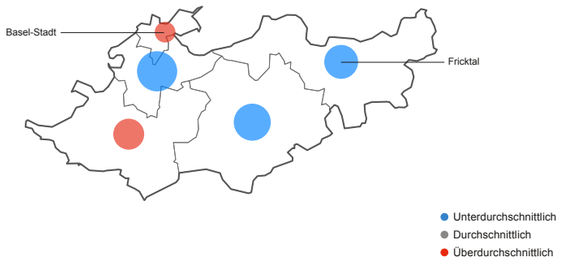
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.4.2.30
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2016 – 2020)



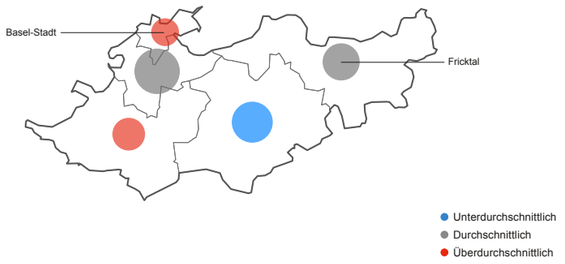
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2016 – 2020;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.2.31
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2015 – 2030)



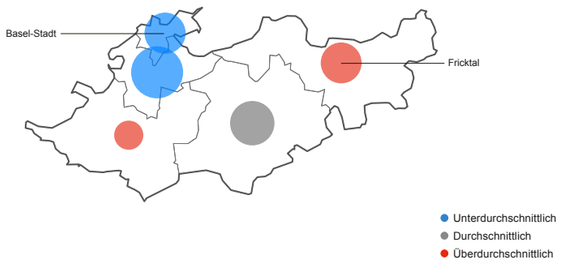
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.2.32
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

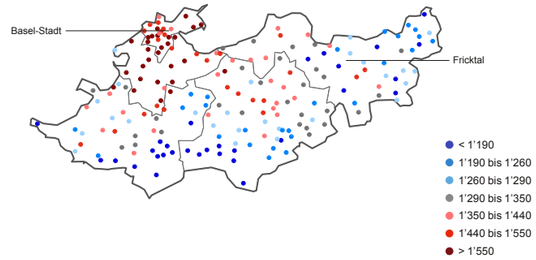
Abb. 8.4.2.33
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

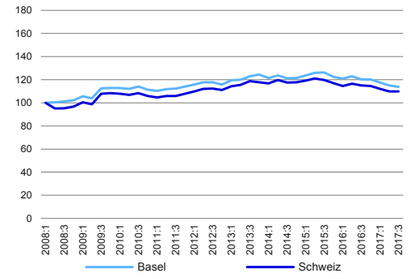
8.4.3 Mietwohnungen Region Basel

Abb. 8.4.3.1
2.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF / Monat (4. Quartal 2017)



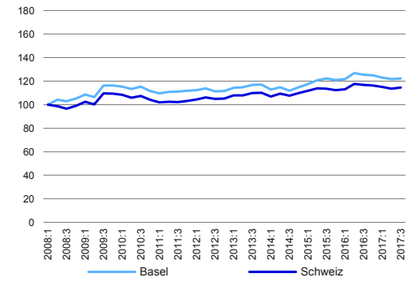
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF / Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



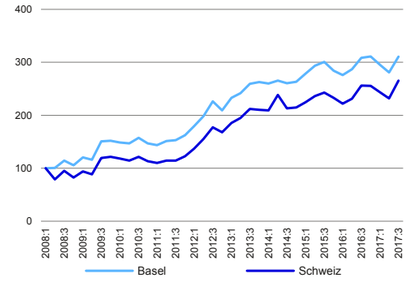
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



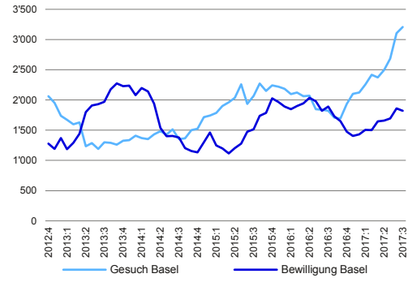
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



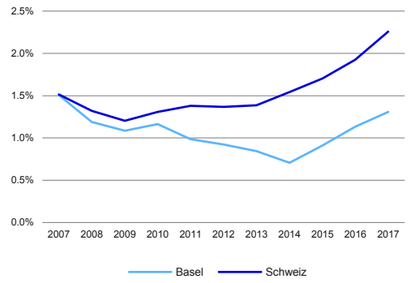
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.5
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



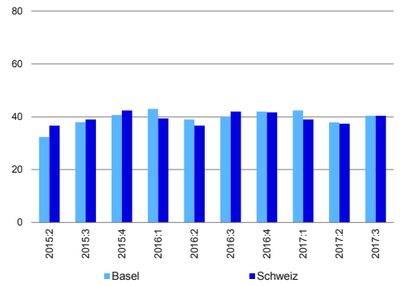
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.6
Entwicklung Leerstandsquote MWG



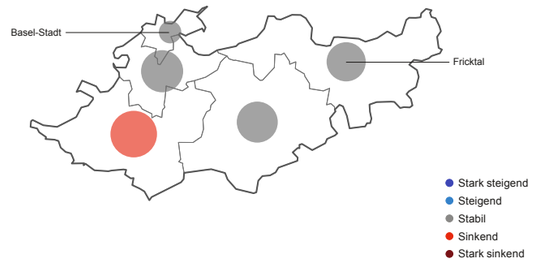
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.7
Insertionszeit MWG



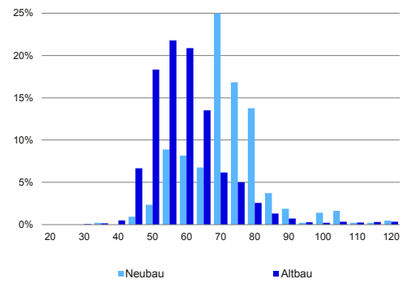
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.8
Insertionszeitentwicklung MWG (2016 – 2017)



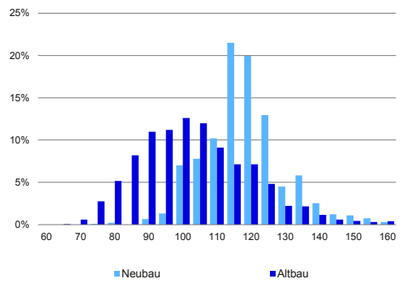
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016 – 1. bis 3. Quartal 2017;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2017.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.3.9
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



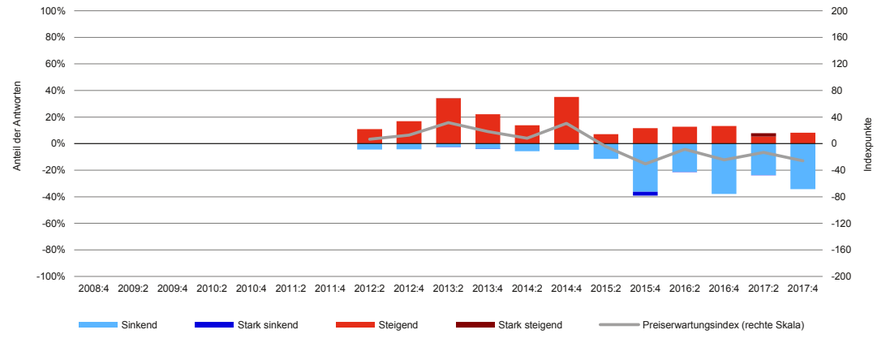
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.10
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



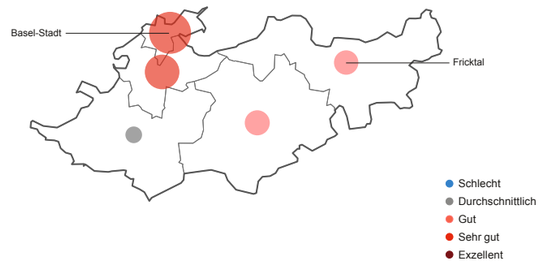
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.11
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



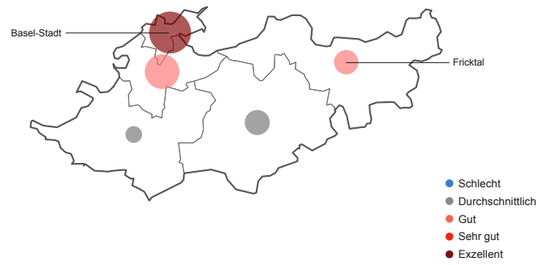
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.4.3.12
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2017)



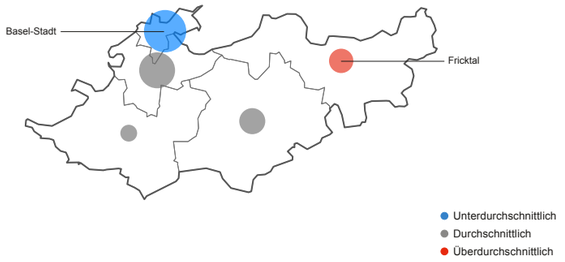
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.3.13
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2017)



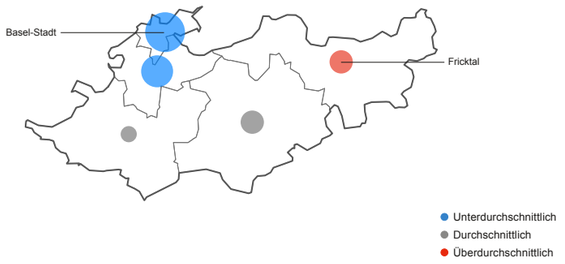
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.3.14
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2015 – 2030)



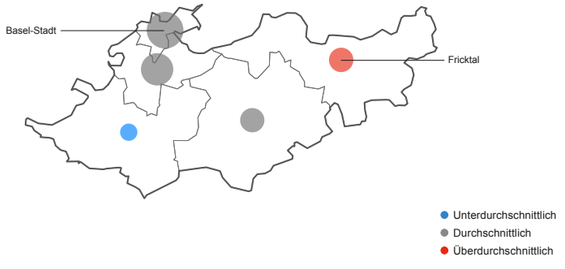
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.3.15
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.3.16
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

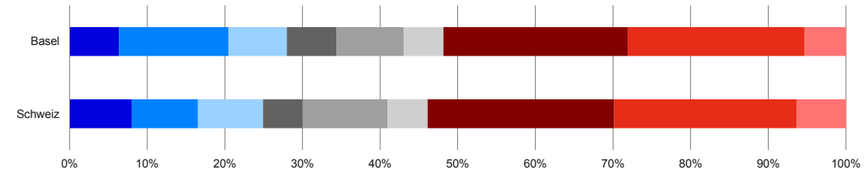
8.4.4 Geschäftsflächenmarkt Region Basel

Tab. 8.4.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

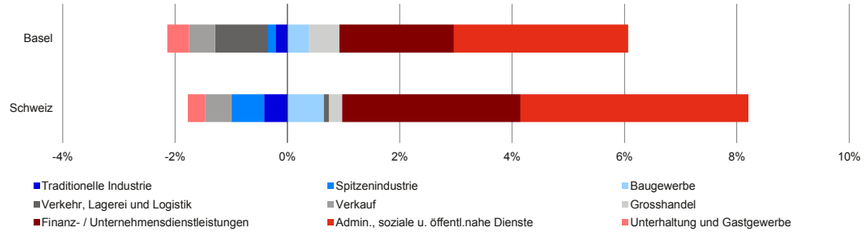
	Region Basel		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2015)	44'697		675'506	
Vollzeitäquivalente (2015)	308'438	3.7% (2008)	3'999'207	5.9% (2008)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2015)	32'178'984	2.0% (2008)	405'549'727	2.9% (2008)
Bauinvestitionen Geschäft (2015)	762	-5.1% (2014)	9'755	-3.6% (2014)

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

Abb. 8.4.4.2
Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2015)

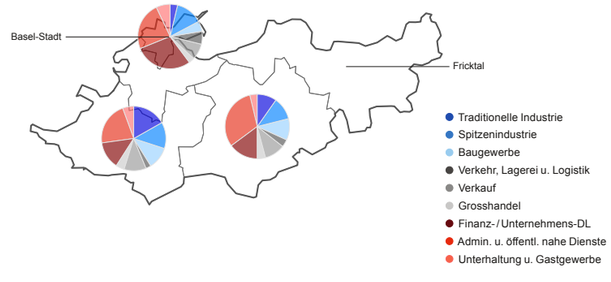


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 – 2015)



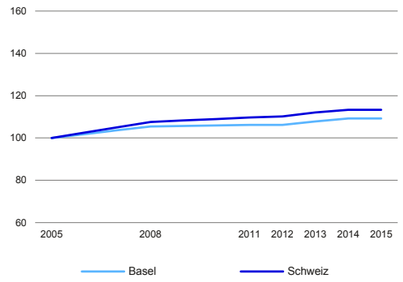
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2015)



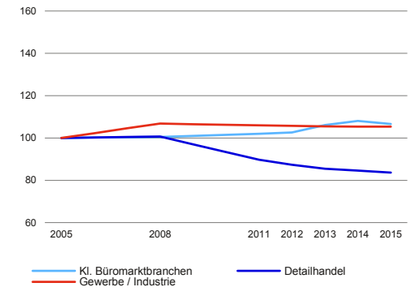
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



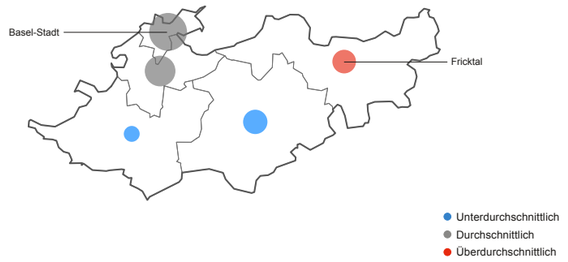
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen, Detailhandel, Gewerbe / Industrie



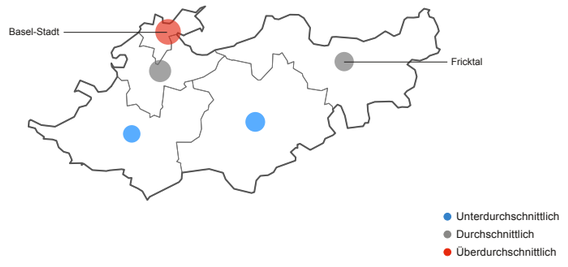
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2008 – 2015)



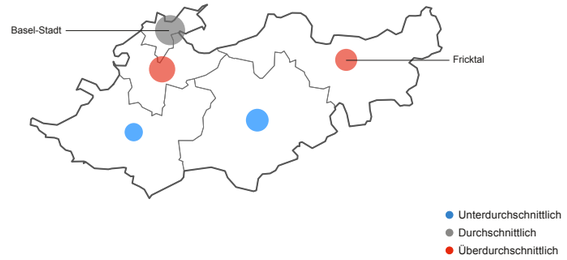
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2008 – 2015;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2015.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2008 – 2015)



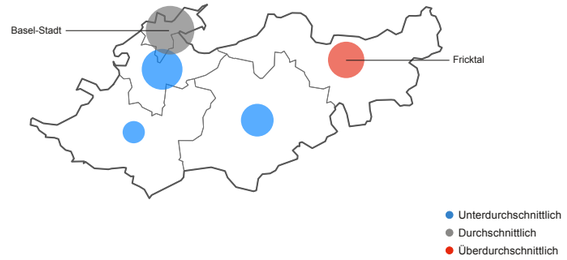
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2008 – 2015; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2015; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2008 – 2015)



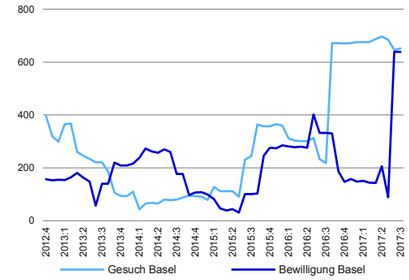
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2008 – 2015;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2015.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe / Industrie (2008 – 2015)



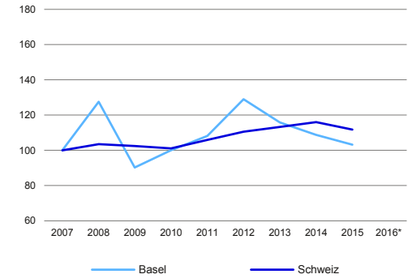
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe / Industrie im regionalen Vergleich 2008 – 2015;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe / Industrie 2015.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.4.10
Baugesuche und -bewilligungen Geschäftsflächen



Anmerkung: in Mio. CHF, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



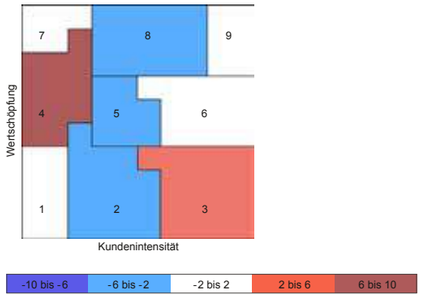
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2016 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2018 publiziert. Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.4.4.12
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)

	Region Basel	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungszentralen	6'657	5.4%
2 Lokale Dienstleister	17'220	13.9%
3 Kreative Denker	20'695	16.8%
4 Back Offices	23'788	19.3%
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	27'853	22.6%
6 Diskrete Berater	15'991	13.0%
7 Spezialisierte Performer	7'617	6.2%
8 Hauptsitze	2'781	2.3%
9 Exklusive Frontoffices	859	0.7%
Total	123'461	100.0%

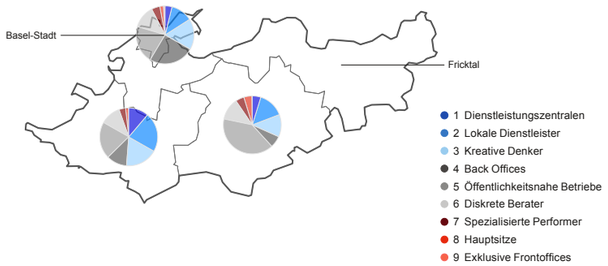
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.4.4.13
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2015)



Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.4.4.14
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)

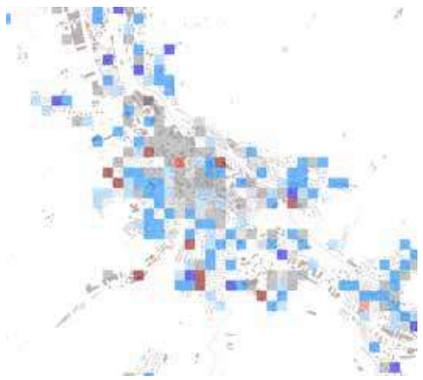


Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.4.15
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Basel

Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister, ■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices, ■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater, ■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze, ■ 9 Exklusive Frontoffices; Darstellung im 100 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.4.16
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Liestal



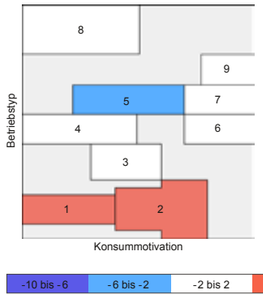
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister, ■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices, ■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater, ■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze, ■ 9 Exklusive Frontoffices; Darstellung im 100 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.4.4.17
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015)

	Region Basel	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	4'988	27.6%
2 PW-Versorger	523	2.9%
3 Nahversorger	4'312	23.8%
4 Spezialgeschäfte	2'022	11.2%
5 Standortgeneralisten	1'834	10.1%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	719	4.0%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	1'568	8.7%
8 Fachmärkte	1'178	6.5%
9 Waren- und Kaufhäuser	959	5.3%
Total	18'102	100.0%

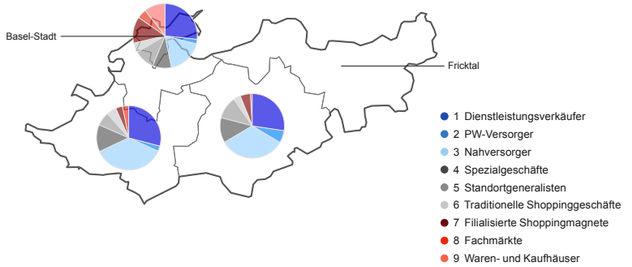
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.4.4.18
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2015)



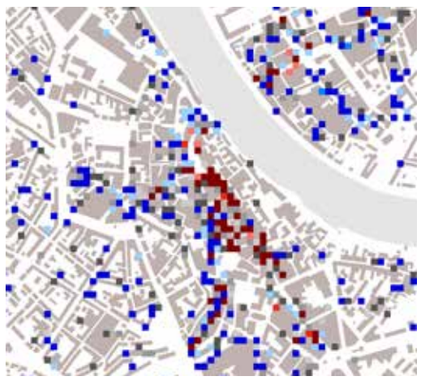
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.4.4.19
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015)



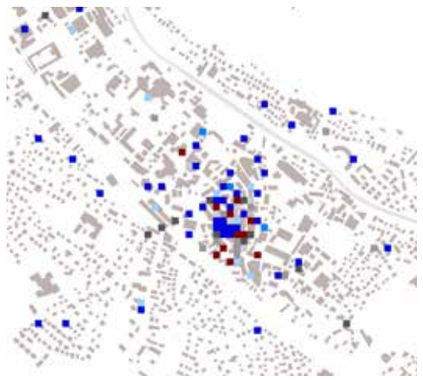
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.4.20
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Basel



Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungsverkäufer, ■ 2 PW-Versorger, ■ 3 Nahversorger, ■ 4 Spezialgeschäfte, ■ 5 Standortgeneralisten, ■ 6 Traditionelle Shoppinggeschäfte, ■ 7 Filialisierte Shoppingmagnete, ■ 8 Fachmärkte, ■ 9 Waren- und Kaufhäuser; Darstellung im 25 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

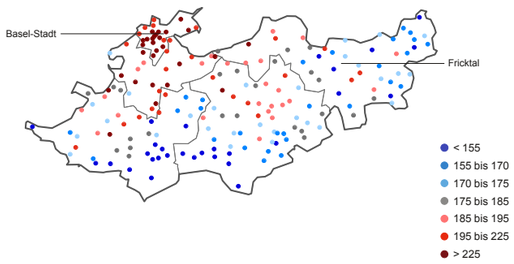
Abb. 8.4.4.21
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Liestal



Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungsverkäufer, ■ 2 PW-Versorger, ■ 3 Nahversorger, ■ 4 Spezialgeschäfte, ■ 5 Standortgeneralisten, ■ 6 Traditionelle Shoppinggeschäfte, ■ 7 Filialisierte Shoppingmagnete, ■ 8 Fachmärkte, ■ 9 Waren- und Kaufhäuser; Darstellung im 25 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

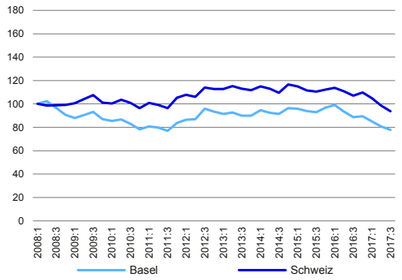
8.4.5 Büroflächenmarkt Region Basel

Abb. 8.4.5.1
Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2017)



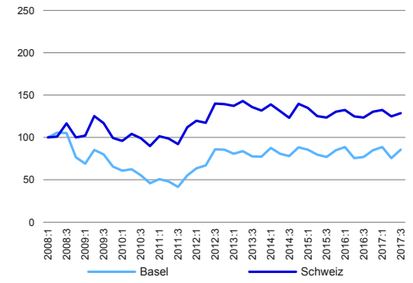
Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.5.2
Marktmieten Büroflächen (Neubau)



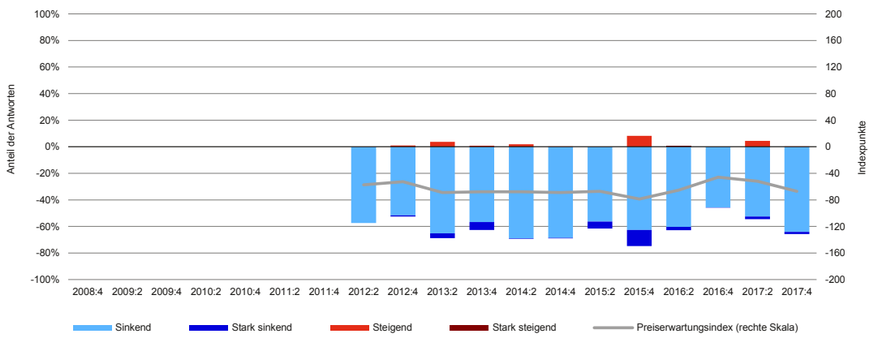
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.5.3
Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)



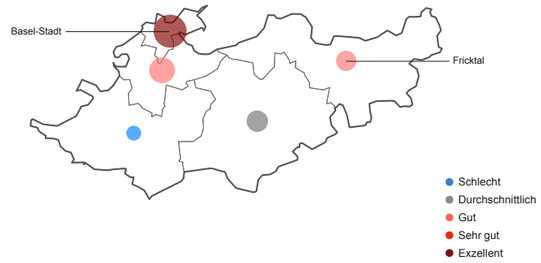
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.5.4
Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



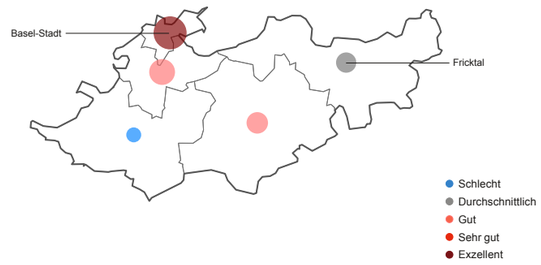
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.4.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2017)



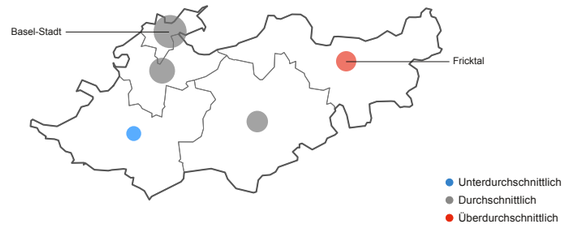
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2017)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

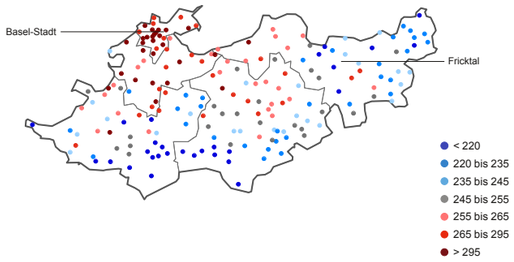
Abb. 8.4.5.7
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

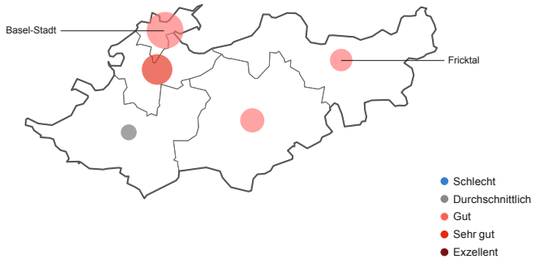
8.4.6 Verkaufsflächenmarkt Region Basel

Abb. 8.4.6.1
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2017)



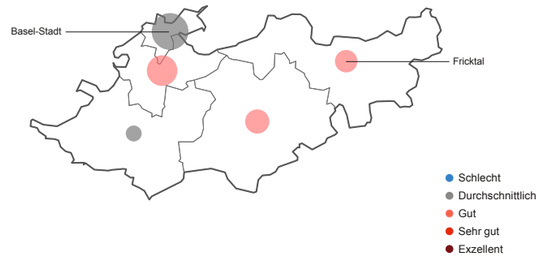
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.6.2
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2017)



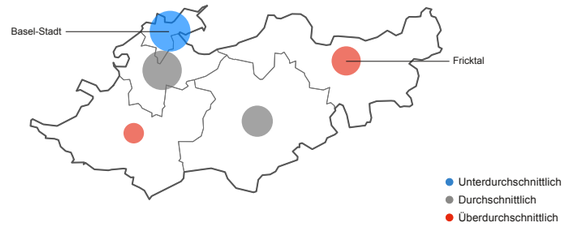
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.6.3
Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2017)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

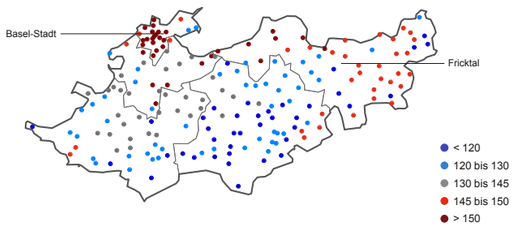
Abb. 8.4.6.4
Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2014 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2014 – 2030; Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2014.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

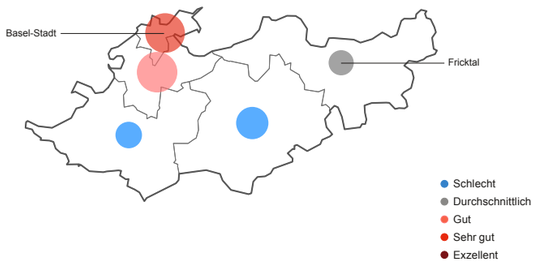
8.4.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Basel

Abb. 8.4.7.1
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2017)



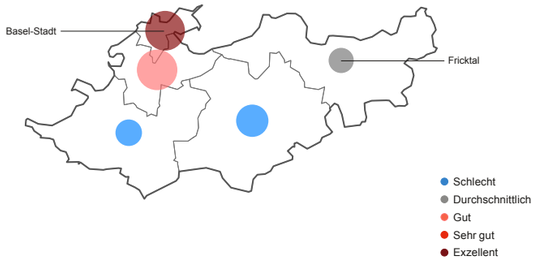
Spezifikation: Neubau, ortsübliche Lage und Standard, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.7.2
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2017)



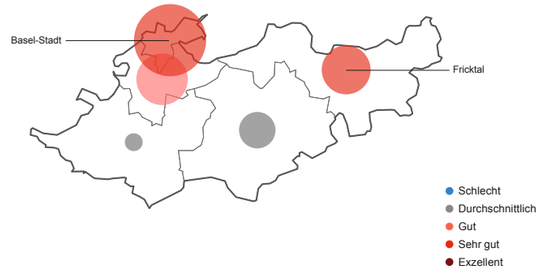
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.7.3
Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2017)



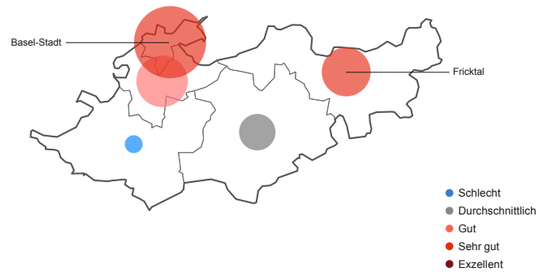
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.7.4
Aktuelles Makro-Lagerating Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2017)



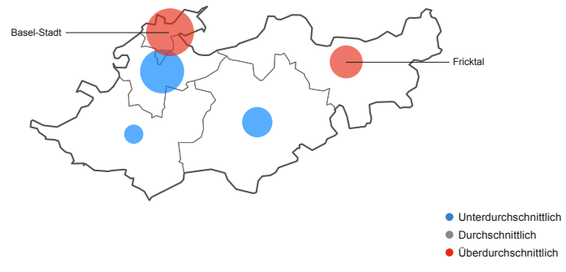
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.7.5
Prospektives Makro-Lagerating Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2017)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.7.6
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2015 – 2030;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

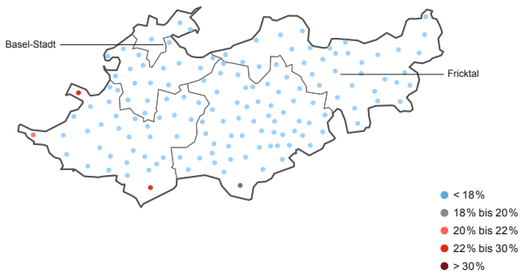
8.4.8 Tourismus Region Basel

Tab. 8.4.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Basel		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2016/17)	145	-1.5% (2015/16)	4'348	-1.9% (2015/16)
Logiernächte (2016/17)	1'652'510	5.7% (2015/16)	36'821'504	3.8% (2015/16)
Auslastung (2016/17)	39.8%	-1.19* (2015/16)	42.7%	1.15* (2015/16)
Zweitwohnungen (2016)	29'659		702'888	
Inserate Airbnb (Nov. 2017)	2'265		23'976	

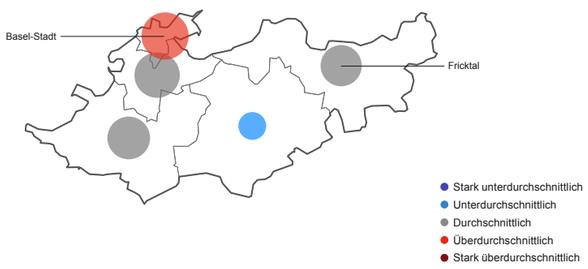
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2016/17: 3. Quartal 2016 – 3. Quartal 2017; 2015/16: 3. Quartal 2015 – 3. Quartal 2016.
Quelle: ARE, Airbnb, BFS.

Abb. 8.4.8.2
Zweitwohnungsanteile (2016)



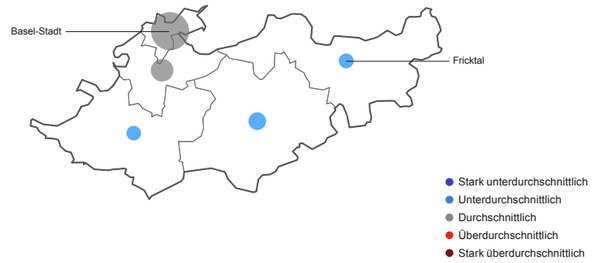
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2016).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2015/16 – 2016/17)



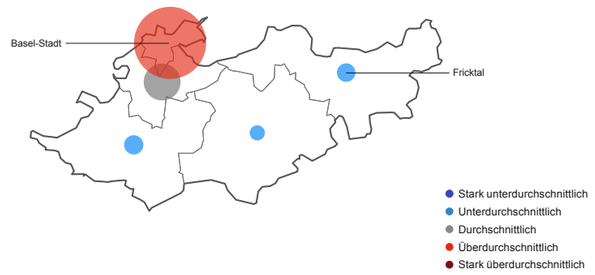
Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2015/16 – 2016/17 (Netto-Auslastung);
Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2016/2017.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.8.4
Entwicklung Logiernächte (2015/16 – 2016/17)



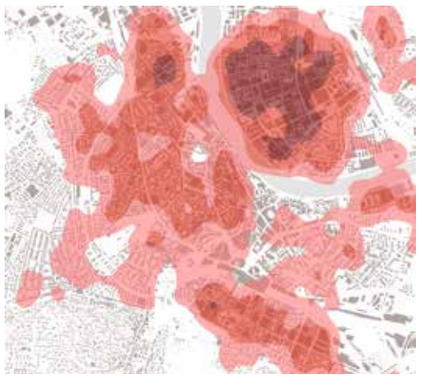
Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2015/16 – 2016/17; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2016/17.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.8.5
Angebotsquote Airbnb (2017)



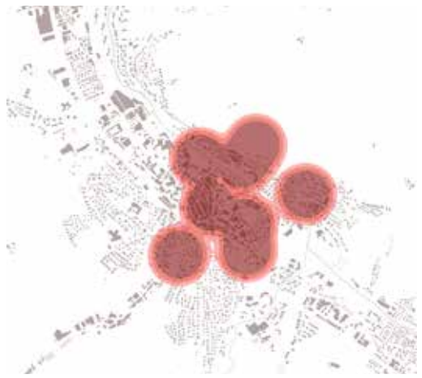
Anmerkung: Anteil auf Airbnb angebotene Wohnungen/ «ganze Unterkünfte» (November 2017) im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2016;
Kreisradius in Relation zur Anzahl auf Airbnb angebotener Objekte (alle Objekte, November 2017).
Quelle: Airbnb, BFS, Modellierung Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.8.6
Inserate Airbnb (2017)
Stadtzentrum Basel



Anmerkung: ■ sehr hohe Angebotsdichte, ■ hohe Angebotsdichte, ■ mittlere Angebotsdichte, □ geringe Angebotsdichte / kein Angebot; November 2017.
Quelle: Airbnb, Modellierung Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

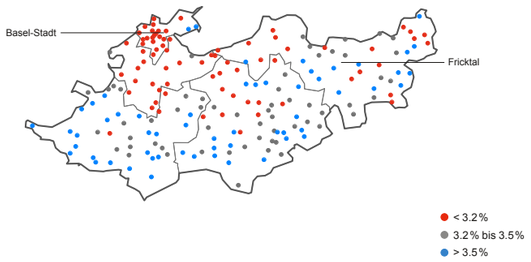
Abb. 8.4.8.7
Inserate Airbnb (2017)
Stadtzentrum Liestal



Anmerkung: ■ sehr hohe Angebotsdichte, ■ hohe Angebotsdichte, ■ mittlere Angebotsdichte, □ geringe Angebotsdichte / kein Angebot; November 2017.
Quelle: Airbnb, Modellierung Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

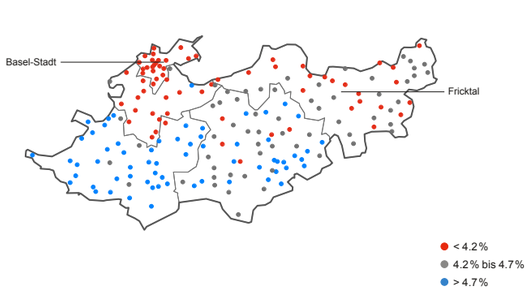
8.4.9 Renditeliegenschaften Region Basel

Abb. 8.4.9.1
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2017)



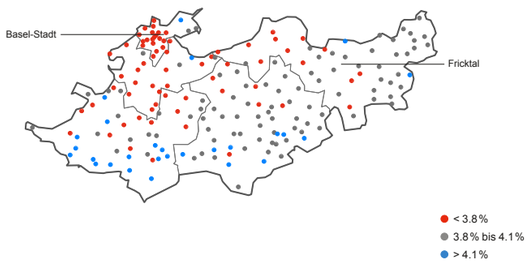
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.9.2
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2017)



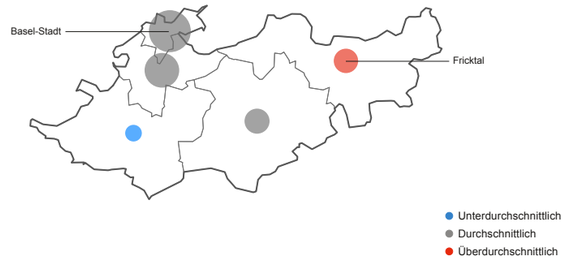
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.9.3
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2017)



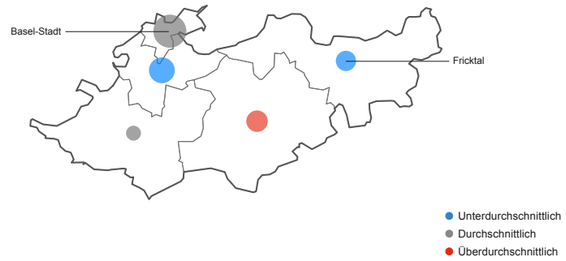
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.9.4
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2016 – 2020)



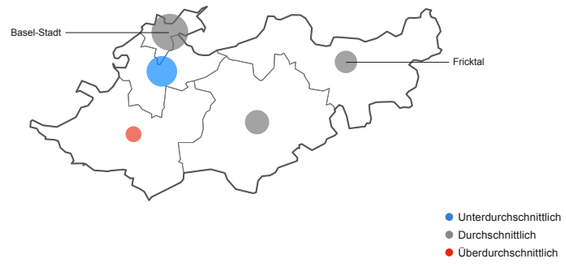
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2016 – 2020; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.9.5
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2016 – 2020)



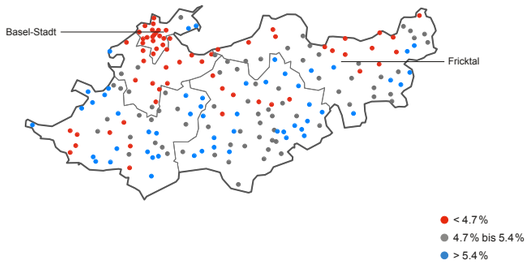
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2016 – 2020; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.9.6
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2016 – 2020)



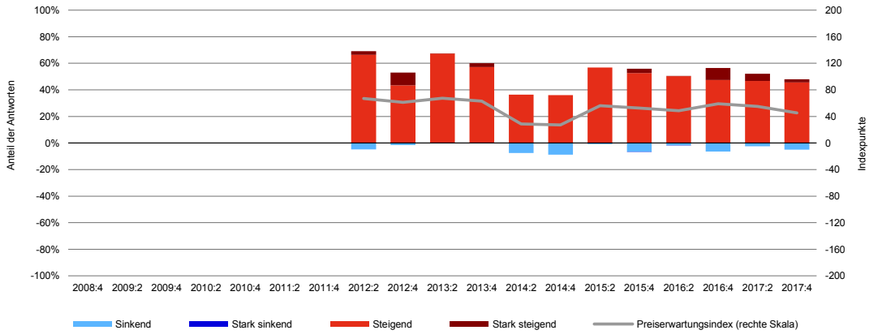
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2016 – 2020; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.9.7
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2017)



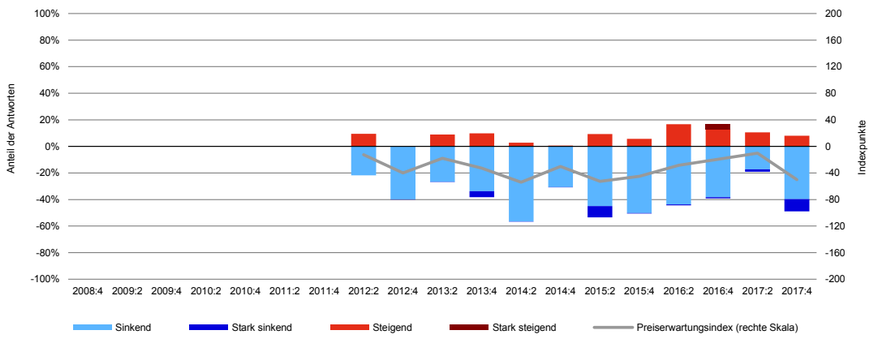
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.9.8
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



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

Abb. 8.4.9.9
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



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

8.4.10 Fazit Region Basel

- Die Region Basel gehört zu den am langsamsten wachsenden Regionen in der Schweiz. Nur die Region Jura verzeichnete im Zeitraum 2007 bis 2016 ein noch tieferes Bevölkerungswachstum. Mitverantwortlich dafür sind die Arbeitsmärkte, welche in den vergangenen Jahren nur in geringem Ausmass zusätzliche Jobs geschaffen haben. Nennenswertes Wachstum weisen die Branchen «Architektur- und Ingenieurbüros» sowie die Arbeitsvermittlungen und insbesondere die Pharma-Branche auf.
- Auch wenn sich hier die Frage nach dem Huhn und dem Ei stellt: Möglicherweise ist auch die vergleichsweise tiefe Wohnbautätigkeit ein Grund für das moderate Bevölkerungswachstum. Die Tatsache, dass die Leerstandsquoten in allen Nutzungssegmenten weit unter dem gesamtschweizerischen Niveau liegen, zeigt nämlich, dass durchaus eine Nachfrage nach Wohnraum besteht. Nicht zuletzt deshalb dürften in der Region Basel noch keine Anzeichen von sinkenden Wohneigentumspreisen zu beobachten sein, und auch mittelfristig ist mit stabilen Preisen zu rechnen.
- Die steigenden Leerstände im Bereich MWG deuten auch hier – wie in anderen Regionen – auf eine gewisse Überproduktion hin. Die Leerstandsquote hat aber inzwischen erst ein Niveau erreicht, dass man als «normal» bzw. notwendig für einen funktionierenden Markt bezeichnen muss. Auf Grund der Entwicklung der vorlaufenden Indikatoren ist aber mittelfristig mit einem deutlichen Anstieg der Wohnbautätigkeit zu rechnen. Die Leerstände dürften damit weiter steigen, und die Wohnungsmieten, welche – im Neubausegment – schon seit einigen Quartalen eine leichte Abwärtstendenz aufweisen, zusätzlich belasten.
- Die Abschlussmieten für Büroflächen in der Region werden seit einiger Zeit von den Entwicklungen in der Stadt Basel, insbesondere dem hohen Neuzugang an Flächen im neuen Roch-Tower, bestimmt, welcher schon vor seiner Fertigstellung für Bewegung im Markt gesorgt hat. Im Sommer 2017 wurde die Bewilligung für den Bau 2 erteilt, was – voraussichtlich ab 2022 – zu einer zusätzlichen Angebotsausdehnung führen wird. Vor diesem Hintergrund ist mit weiter sinkenden Mieterträgen zu rechnen.

8.4.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.4.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2018 – 2019

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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. 8.4.10.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2018 – 2019

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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.

8.4.10.2 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.4.10.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2018 – 2019

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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.

8.4.10.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.4.10.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2018 – 2019

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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.

8.4.11 Eckwerte Region Basel

Tab. 8.4.11.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2016	2015 – 2016	2016	2015 – 2016	2016	2015 – 2016	2014	2009 – 2014	Untere	Mittlere	Obere
25 Laufental	54'595	0.6%	9'381	3.6%	17.2%	0.50%p	82'455	4.2%	34%	36%	30%
47 Basel-Stadt	193'070	0.7%	69'044	2.4%	35.8%	0.60%p	84'204	6.3%	35%	18%	48%
48 Unteres Baselbiet	172'027	1.1%	42'038	3.4%	24.4%	0.55%p	92'095	3.9%	33%	32%	36%
49 Oberes Baselbiet	93'971	0.6%	17'932	2.3%	19.1%	0.33%p	81'942	3.7%	36%	35%	29%
75 Fricktal	80'798	1.1%	18'380	3.7%	22.7%	0.58%p	80'360	4.0%	35%	35%	30%
Region Basel	594'461	0.8%	156'775	2.9%	26.4%	0.53%p	85'504	4.6%	34%	28%	38%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2016	2015 – 2016	2017	2016 – 2017	2017	2016 – 2017	2017	2016 – 2017	2017	2016 – 2017
25 Laufental	26'177	1.6%	1.88%	0.15%p	0.54%	-0.08%p	0.45%	-0.39%p	4.69%	0.86%p
47 Basel-Stadt	108'987	0.9%	0.50%	0.08%p	0.11%	-0.02%p	0.01%	-0.05%p	0.61%	0.12%p
48 Unteres Baselbiet	85'296	1.4%	0.67%	0.16%p	0.04%	0.03%p	0.03%	0.00%p	1.23%	0.30%p
49 Oberes Baselbiet	43'677	1.2%	0.38%	0.01%p	0.03%	-0.03%p	0.06%	-0.01%p	0.88%	0.08%p
75 Fricktal	37'632	2.0%	2.10%	-0.03%p	0.77%	0.03%p	0.73%	0.22%p	4.22%	-0.14%p
Region Basel	301'769	1.3%	0.85%	0.09%p	0.25%	-0.01%p	0.20%	-0.01%p	1.31%	0.18%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2015		2015	2008 – 2015	2015	2008 – 2015	2015	2008 – 2015
25 Laufental	3'884	-	19'116	-2.3%	14'306	-5.5%	1'701'045	-6.7%
47 Basel-Stadt	17'379	-	190'753	6.1%	151'633	4.9%	14'441'041	3.4%
48 Unteres Baselbiet	11'014	-	94'758	3.9%	76'454	2.9%	8'729'743	0.2%
49 Oberes Baselbiet	7'032	-	45'206	0.2%	34'737	-2.2%	3'591'387	-4.7%
75 Fricktal	5'388	-	39'001	11.7%	31'309	11.6%	3'715'768	14.0%
Region Basel	44'697	-	388'834	4.9%	308'438	3.7%	32'178'984	2.0%

Anmerkung: Für die Anzahl Arbeitsstätten sind keine Vergleichszahlen aus dem Jahr 2008 verfügbar.
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo, Fahrländer Partner.

Tab. 8.4.11.2
Wohnungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Aargau						
Rheinfelden	700'000	1'755 – 1'940	1'567'000	1'125 – 1'245	1'315	760 – 800
Basel-Landschaft						
Allschwil	791'000	2'170 – 2'400	1'780'000	1'375 – 1'520	1'600	1'540 – 1'615
Arlesheim	916'000	2'455 – 2'710	1'990'000	1'625 – 1'795	1'600	1'305 – 1'375
Binningen	976'000	2'700 – 2'985	2'317'000	2'010 – 2'220	1'700	1'435 – 1'510
Birsfelden	858'000	2'480 – 2'740	1'793'000	1'390 – 1'535	1'585	1'220 – 1'285
Liestal	663'000	1'580 – 1'745	1'430'000	965 – 1'065	1'460	1'115 – 1'170
Münchenstein	808'000	2'250 – 2'485	1'783'000	1'380 – 1'525	1'635	1'375 – 1'445
Muttenz	814'000	2'275 – 2'515	1'827'000	1'430 – 1'580	1'600	1'450 – 1'525
Pratteln	605'000	1'310 – 1'450	1'450'000	985 – 1'090	1'510	1'240 – 1'305
Basel-Stadt						
Basel-City	840'000	3'535 – 3'910	1'816'000	1'420 – 1'570	1'775	2'685 – 2'825
Basel-St. Johann	816'000	3'375 – 3'735	1'812'000	1'410 – 1'560	1'510	1'820 – 1'915
Basel-Vorstädte	837'000	3'515 – 3'885	1'815'000	1'415 – 1'565	1'535	1'905 – 2'005
Basel-Wettstein	855'000	3'640 – 4'025	1'801'000	1'400 – 1'545	1'510	1'840 – 1'935
Riehen	956'000	2'615 – 2'890	2'229'000	1'905 – 2'105	1'625	1'225 – 1'290

EWG: 3.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an guter Lage.

EFH: Neubau, freistehend, Grundstück 600m², Volumen 800m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EFH: Innere Werte von Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen); Basis: Freistehendes EFH mit typischer Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an guter Lage.

MWG: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfl äche 65m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF / Mt.

Bauland MWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an durchschnittlicher Lage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2017.

Tab. 8.4.11.3
Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	Büro*		Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Geschäft	Bauland Geschäft
Aargau							
Rheinfelden	255		830 – 875	326	1'875 – 2'070	182	160 – 170
Basel-Landschaft							
Allschwil	222	(345)	830 – 875	310	1'640 – 1'810	145	100 – 110
Arlesheim	242	(325)	615 – 650	325	2'050 – 2'265	165	100 – 110
Binningen	271	(480)	1'050 – 1'100	355	1'930 – 2'135	180	100 – 110
Birsfelden	217	(330)	300 – 315	263	1'285 – 1'425	145	100 – 110
Liestal	229	(450)	775 – 815	316	1'765 – 1'950	141	100 – 110
Münchenstein	200	(370)	270 – 280	270	1'460 – 1'610	131	100 – 110
Muttenz	232	(300)	555 – 585	314	1'610 – 1'775	140	100 – 110
Pratteln	189	(350)	480 – 505	281	1'415 – 1'565	151	100 – 110
Basel-Stadt							
Basel-City	270	(535)	2'455 – 2'580	848	7'560 – 8'360	250	820 – 860
Basel-St. Johann	199	(345)	1'165 – 1'225	305	1'745 – 1'930	176	195 – 205
Basel-Vorstädte	303	(390)	3'055 – 3'210	469	3'505 – 3'875	288	1'135 – 1'195
Basel-Wettstein	236		1'835 – 1'930	328	1'995 – 2'205	203	425 – 445
Riehen	238		515 – 540	271	1'085 – 1'195	148	100 – 110

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 250m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

Bauland Büro: Innere Werte von Bauland für Büroliegenschaft (erschlossen); Basis: Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte, Nutzfläche total: 800m², Geschosshöhe: 3.2m an durchschnittlicher Lage.

Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 250m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

Bauland Verkauf: Innere Werte von Bauland für Verkaufsliegenschaft (erschlossen); Basis: Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte, Nutzfläche total: 2'000m², Geschosshöhe: 3.5m an guter Lage.

Gewerbe- und Industrieflächen: Neubau, ortsübliche Lage und Standard, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr.

Bauland Gewerbe- und Industrieflächen: Innere Werte von Bauland für Gewerbeliegenschaft (erschlossen); Basis: Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte, Nutzfläche total: 2'000m², Geschosshöhe: 4.7m an durchschnittlicher Lage.

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2017.

Tab. 8.4.11.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%
25 Laufental	54'289	60'915	12.2%	23'073	27'043	17.2%	8'652	9'270	7.1%	14'452	17'960	24.3%
47 Basel-Stadt	191'817	201'453	5.0%	96'190	103'127	7.2%	82'334	85'625	4.0%	14'887	18'333	23.2%
48 Unteres Baselbiet	170'223	182'644	7.3%	76'693	86'141	12.3%	45'863	48'145	5.0%	31'194	38'463	23.3%
49 Oberes Baselbiet	93'435	102'716	9.9%	39'580	45'529	15.0%	16'778	18'063	7.7%	22'821	27'639	21.1%
75 Fricktal	79'925	92'830	16.1%	34'056	41'680	22.4%	15'544	18'188	17.0%	18'528	23'623	27.5%
Region Basel	589'689	640'558	8.6%	269'592	303'520	12.6%	169'170	179'292	6.0%	101'882	126'018	23.7%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

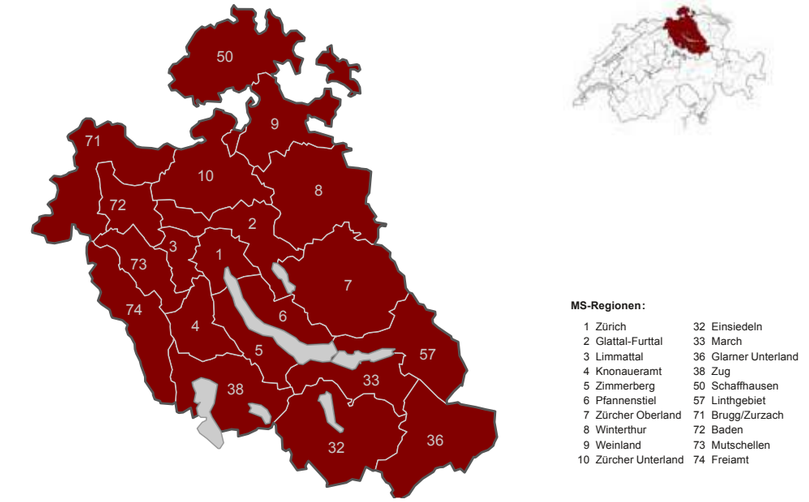
Tab. 8.4.11.5
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Geschäft gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%
25 Laufental	5'585	5'494	-1.6%	7'986	8'652	8.4%	966'350	942'215	-2.5%	734'695	784'175	6.7%
47 Basel-Stadt	34'852	41'320	18.6%	116'698	126'936	8.8%	5'325'829	6'364'634	19.5%	9'115'212	9'825'729	7.8%
48 Unteres Baselbiet	21'763	22'498	3.4%	54'183	58'709	8.4%	3'339'521	3'441'367	3.0%	5'390'222	5'726'693	6.2%
49 Oberes Baselbiet	10'850	11'140	2.7%	22'531	24'785	10.0%	1'660'134	1'696'592	2.2%	1'931'253	2'090'759	8.3%
75 Fricktal	14'247	16'175	13.5%	15'927	17'186	7.9%	2'214'153	2'517'080	13.7%	1'501'615	1'597'318	6.4%
Region Basel	87'298	96'628	10.7%	217'325	236'269	8.7%	13'505'988	14'961'888	10.8%	18'672'997	20'024'674	7.2%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

8.5 Region Zürich

Abb. 8.5.1
Region Zürich



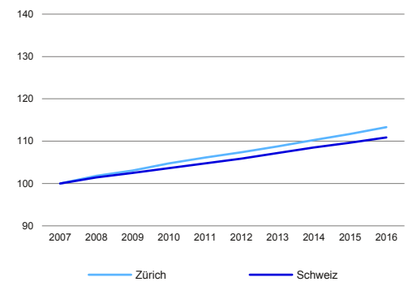
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.5.2
Demographische Eckwerte

	Region Zürich		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2016)	2'221'363	1.4% (2015)	8'419'550	1.1% (2015)
Ausländer (2016)				
Anzahl	577'892	3.1% (2015)	2'101'146	2.6% (2015)
Anteil	26.0%	0.44* (2015)	25.0%	0.35* (2015)
Durchschnittl. Reineinkommen (2014)	89'753	3.9% (2009)	81'024	4.1% (2009)
Soziale Schichten (2013)				
Untere Schichten**	34.1%	5.89* (2000)	37.3%	3.28* (2000)
Mittlere Schichten**	28.3%	-11.64* (2000)	30.2%	-10.22* (2000)
Obere Schichten**	37.6%	5.75* (2000)	32.5%	6.94* (2000)

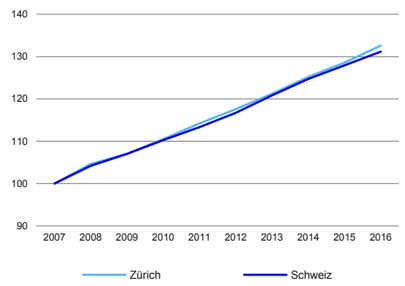
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht,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

Abb. 8.5.3
Bevölkerungsentwicklung



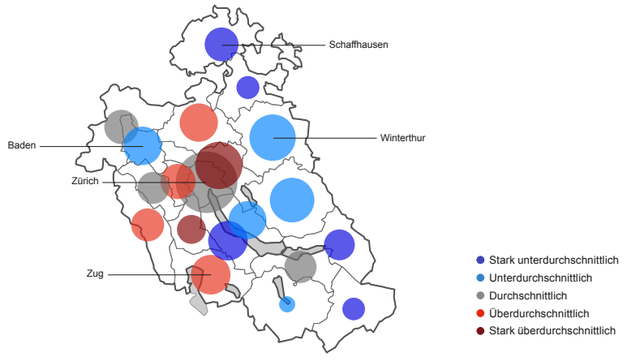
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



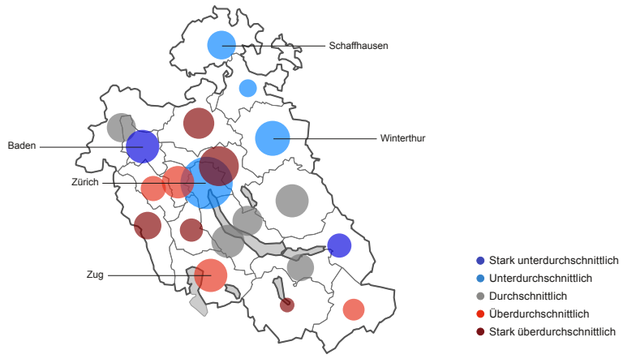
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.5
Bevölkerungsentwicklung (2013 – 2016)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2013 – 2016; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2013 – 2016)



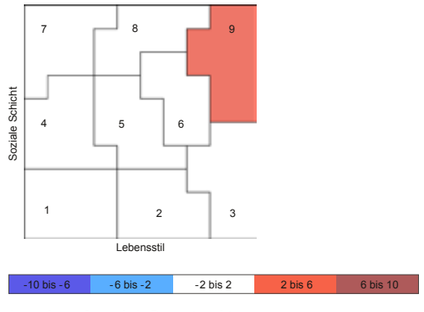
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2013 – 2016;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.5.7
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)

	Region Zürich	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	98'411	10.5%
2 Moderne Arbeiter	99'928	10.6%
3 Improvisierte Alternative	122'350	13.0%
4 Klassischer Mittelstand	72'500	7.7%
5 Aufgeschlossene Mitte	95'681	10.2%
6 Etablierte Alternative	97'496	10.4%
7 Bürgerliche Oberschicht	74'090	7.9%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	94'138	10.0%
9 Urbane Avantgarde	184'621	19.7%
Total	939'216	100.0%

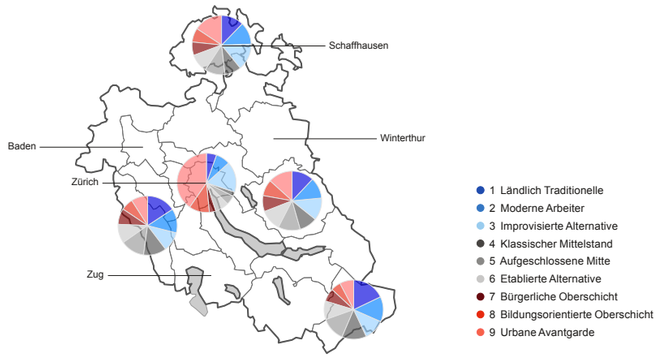
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt – Differenz zur Schweiz (2013)



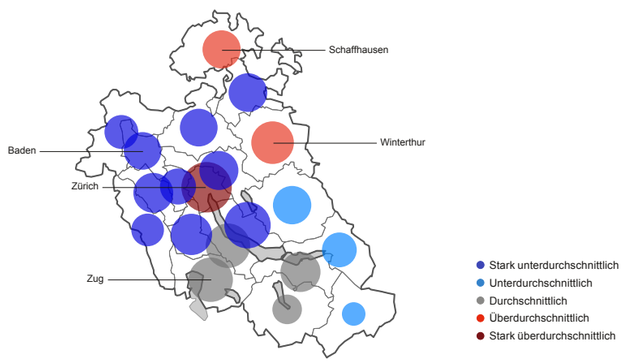
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)



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

Abb. 8.5.10
Entwicklung Anteil oberschichtige Haushalte (2000 – 2013)



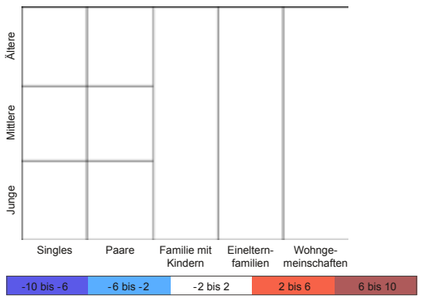
Anmerkung: Entwicklung des Anteils oberschichtige Haushalte im regionalen Vergleich 2000 – 2013; Kreisradius in Relation zum Anteil oberschichtige Haushalte 2013; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.5.11
Verteilung Lebensphasen (2015)

	Region Zürich	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	93'706	9.7%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	105'249	10.9%
Älterer Single (55+ J.)	171'216	17.7%
Junges Paar (bis 34 J.)	42'290	4.4%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	66'810	6.9%
Älteres Paar (55+ J.)	161'881	16.8%
Familie mit Kindern*	242'907	25.2%
Einelternfamilie*	51'129	5.3%
Wohngemeinschaft*	30'282	3.1%
Total	965'470	100.0%

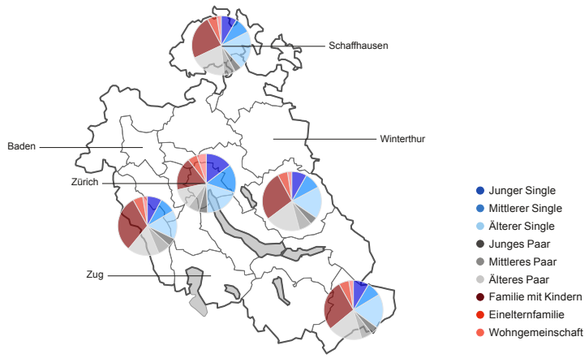
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.12
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2015)



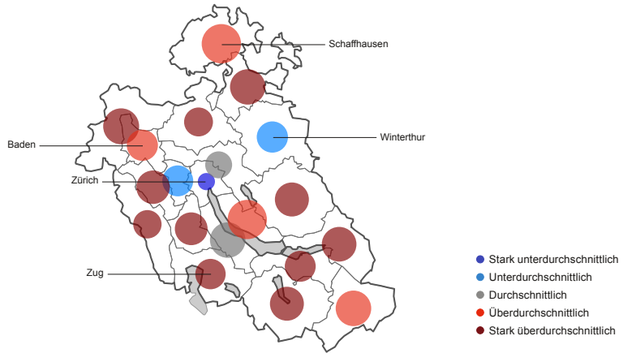
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.13
Verteilung Lebensphasen (2015)



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

Abb. 8.5.14
Entwicklung Anteil ältere Singles und ältere Paare (2000 – 2015)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils ältere Singles und ältere Paare im regionalen Vergleich 2000 – 2015; Kreisradius in Relation zum Anteil ältere Singles und ältere Paare 2015.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

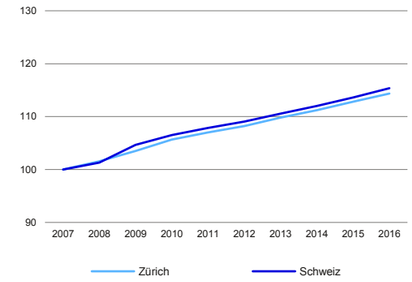
8.5.1 Wohnungsmarkt Region Zürich

Tab. 8.5.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Zürich		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2016)	1'079'508	1.4% (2015)	4'418'591	1.5% (2015)
Leerstandsquote (2017)	1.11%	0.09* (2016)	1.47%	0.17* (2016)
Bauinvestitionen Wohnen (2015)	8'859	-0.7% (2014)	31'277	1.3% (2014)

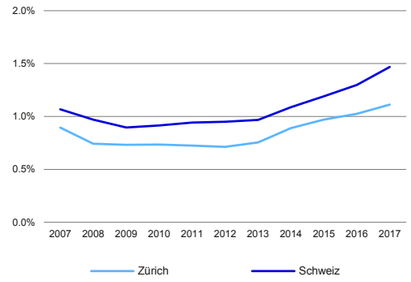
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



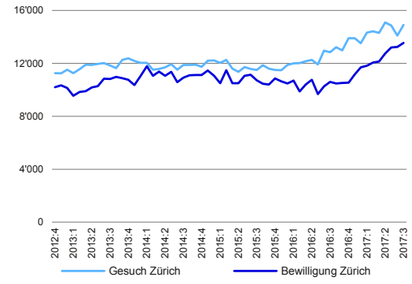
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



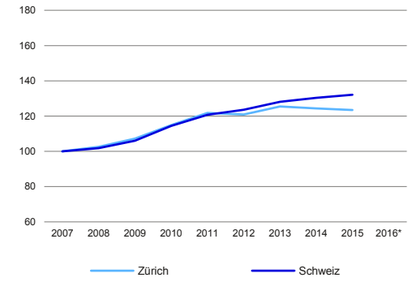
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.1.4
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen Wohnen



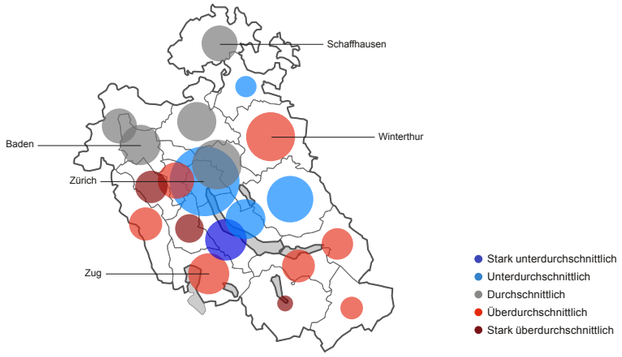
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.1.5
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



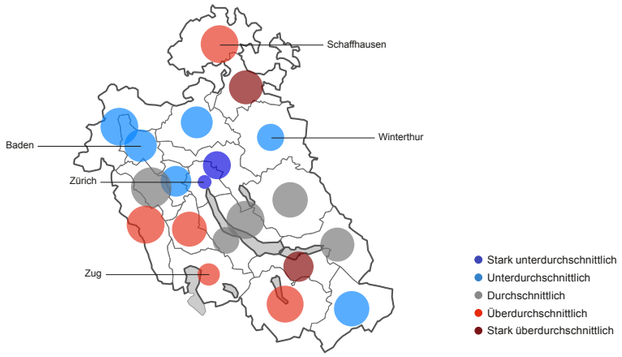
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2016 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2018 publiziert. Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.1.6
Entwicklung Wohnungsbestand (2015 – 2016)



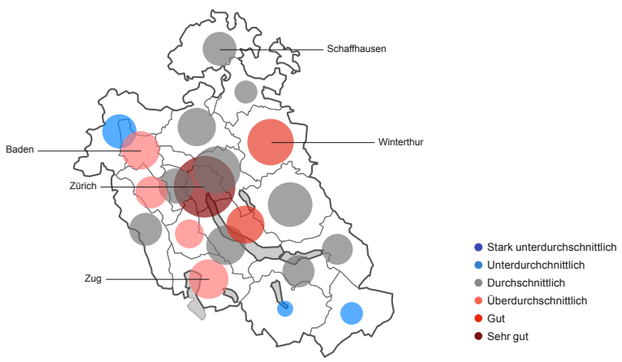
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2015 – 2016; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.1.7
Entwicklung Leerwohnungen (2016 – 2017)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2016 – 2017; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2017.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

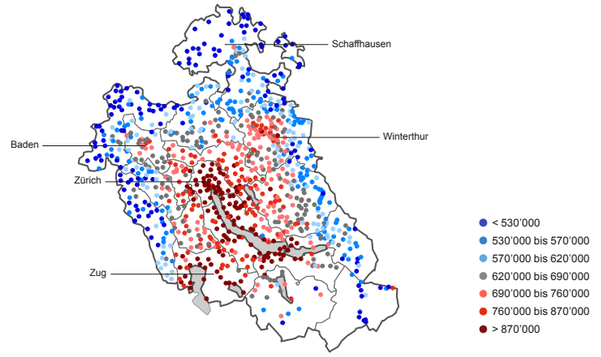
Abb. 8.5.1.8
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2014)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2014; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2016.
Quelle: WLQI Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

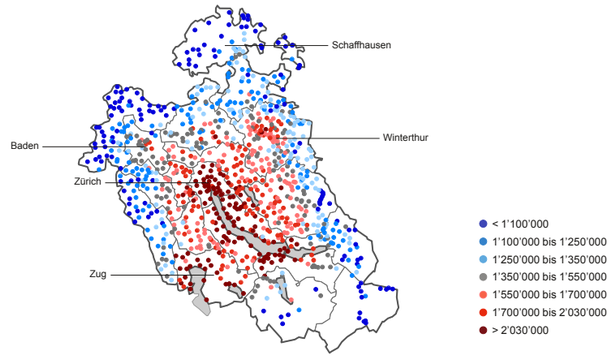
8.5.2 Wohneigentum Region Zürich

Abb. 8.5.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2017)



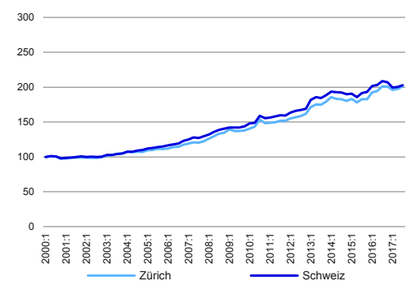
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2017)



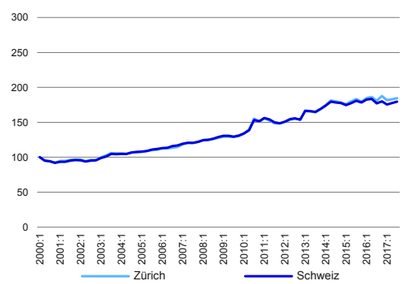
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 600 m², Volumen 800 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



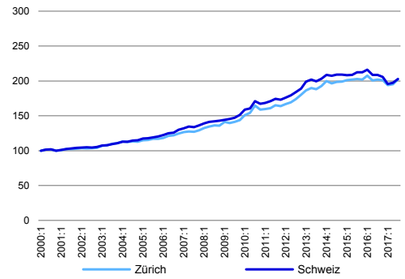
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



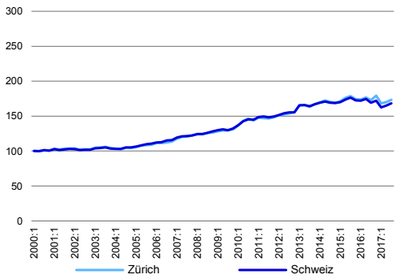
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



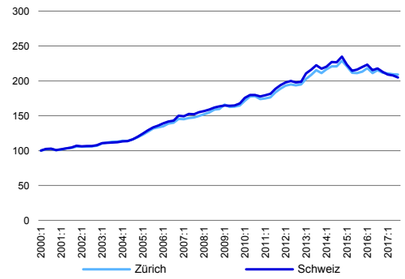
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



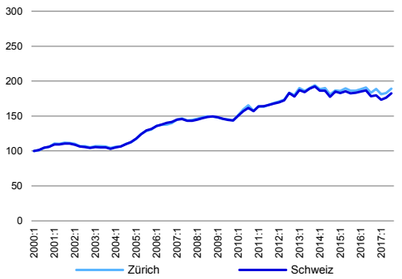
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



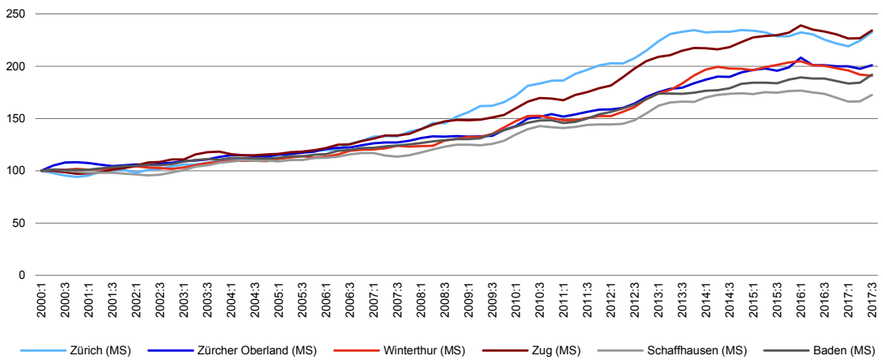
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



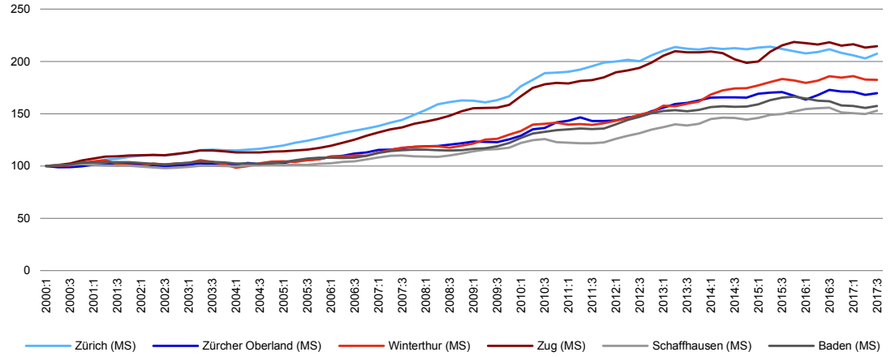
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



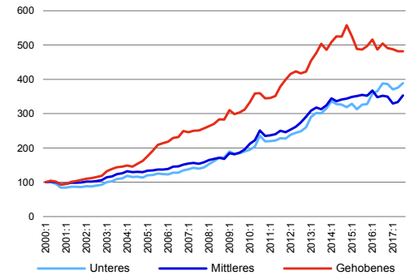
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



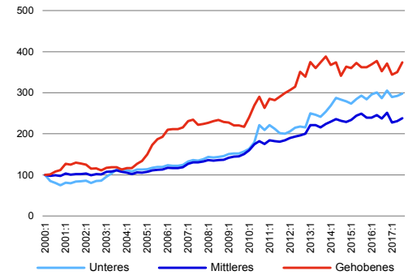
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



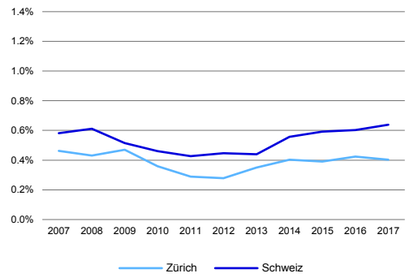
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



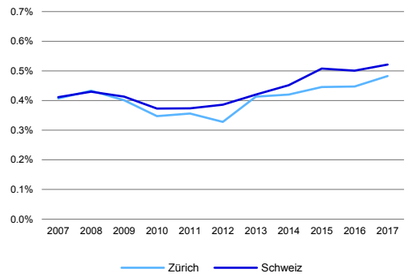
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



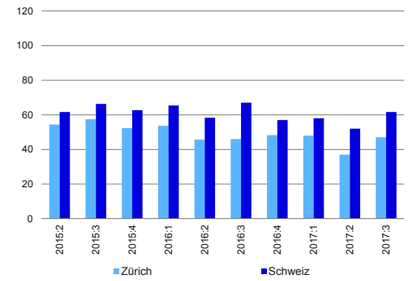
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



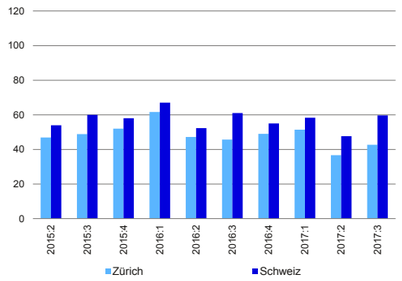
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.15
Insertionszeit EWG



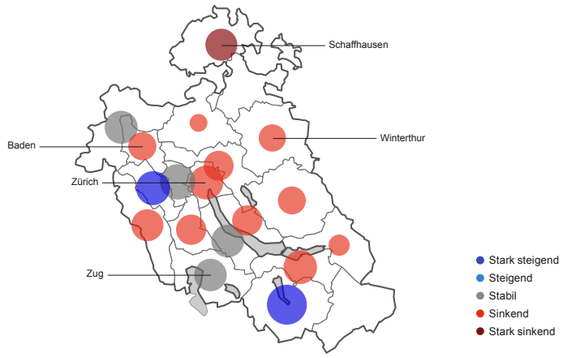
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.16
Insertionszeit EFH



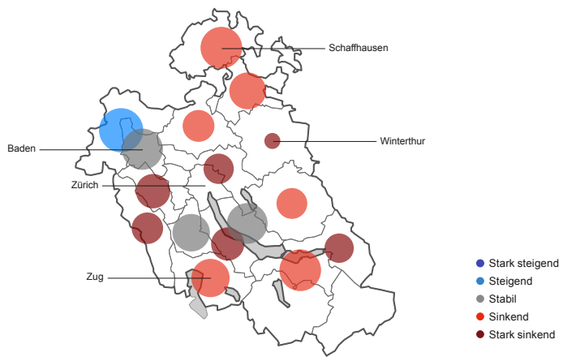
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.17
Insertionszeitentwicklung EWG (2016 – 2017)



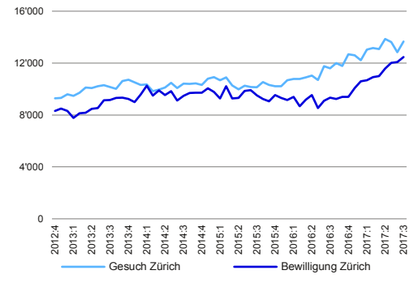
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016 – 1. bis 3. Quartal 2017;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2017.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.2.18
Insertionszeitentwicklung EFH (2016 – 2017)



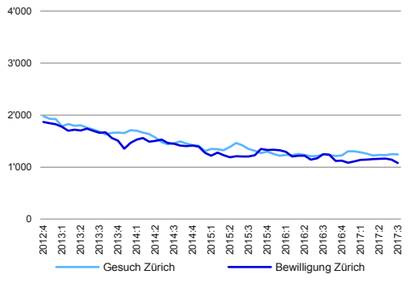
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen im regionalen Vergleich 1. bis 3. Quartal 2016 – 1. bis 3. Quartal 2017;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2017.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.2.19
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



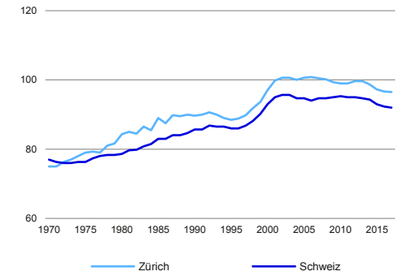
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.20
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



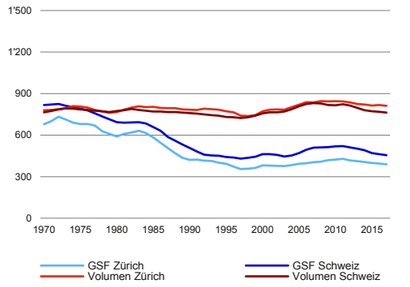
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.21
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG nach Baujahr



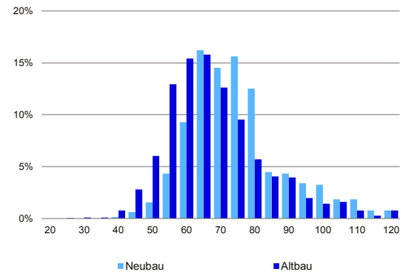
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.22
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



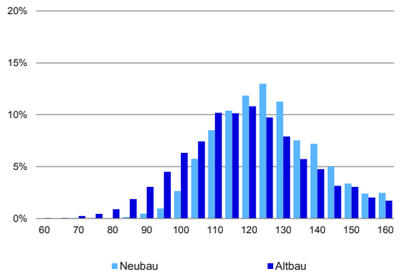
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw.
Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.23
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



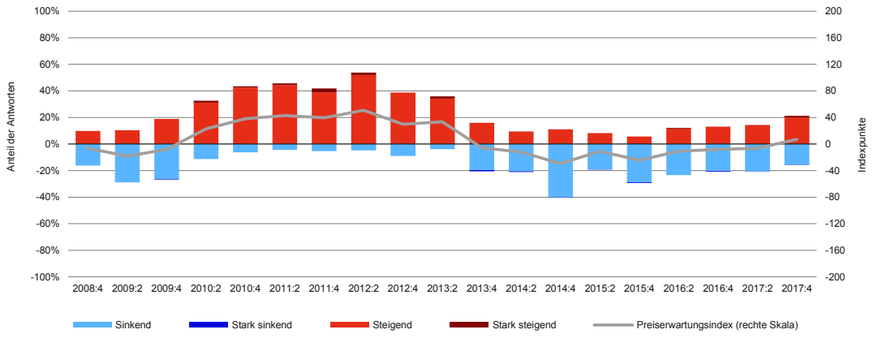
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.24
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



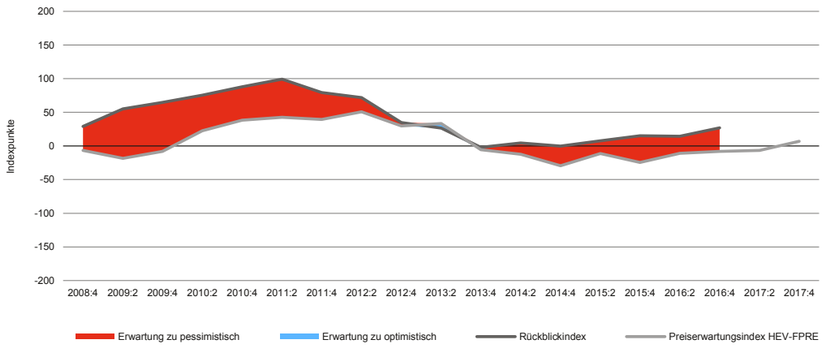
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.25
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



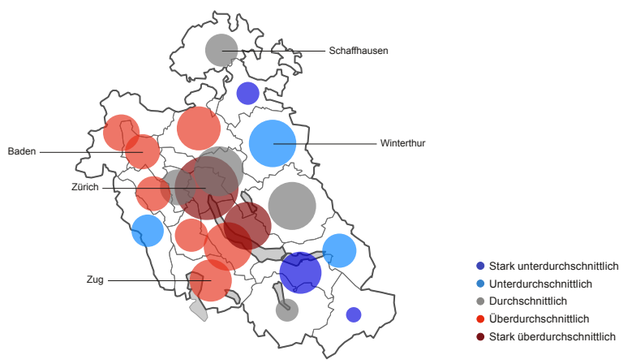
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.5.2.26
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



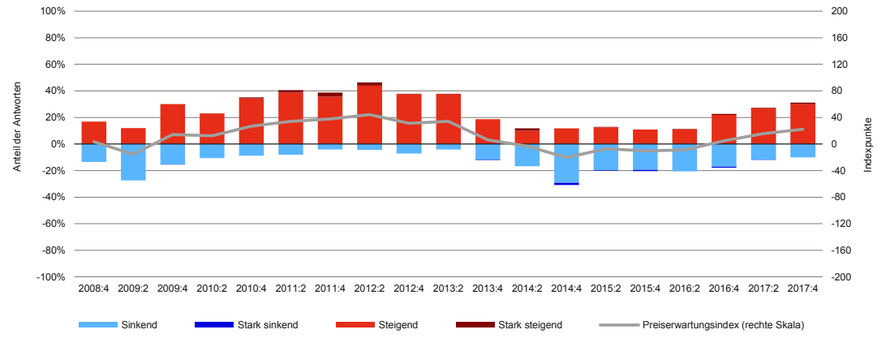
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.5.2.27
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2016 – 2020)



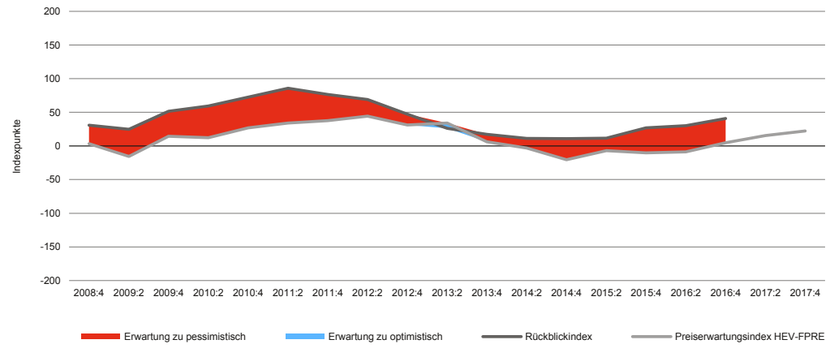
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2016 – 2020;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.2.28
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



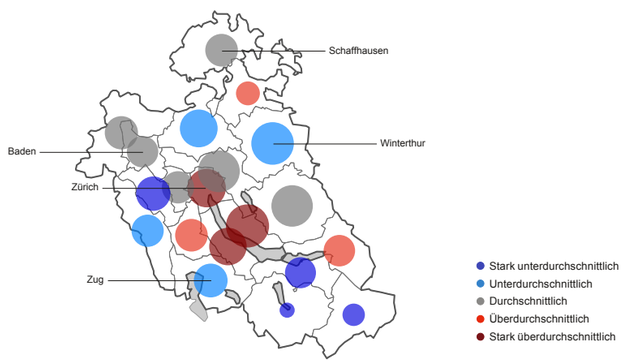
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.5.2.29
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



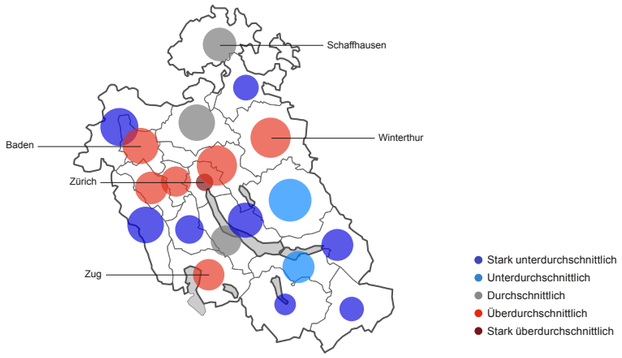
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.5.2.30
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2016 – 2020)



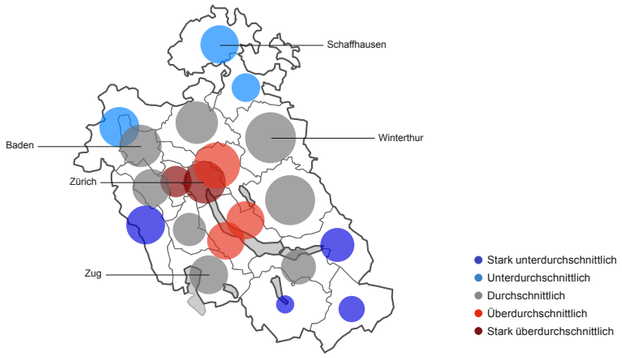
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2016 – 2020;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.2.31
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2015 – 2030)



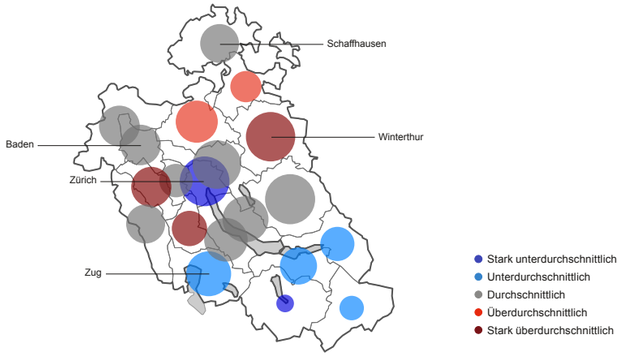
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.2.32
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

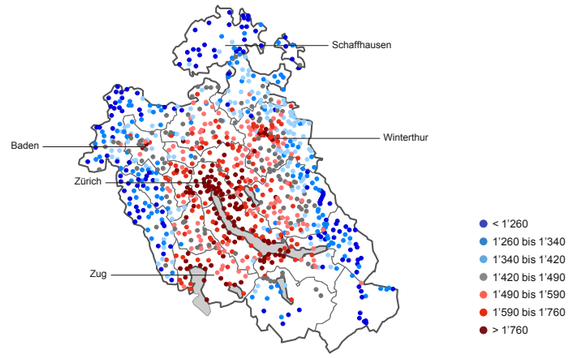
Abb. 8.5.2.33
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

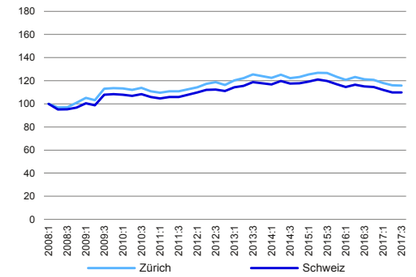
8.5.3 Mietwohnungen Region Zürich

Abb. 8.5.3.1
2.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF / Monat (4. Quartal 2017)



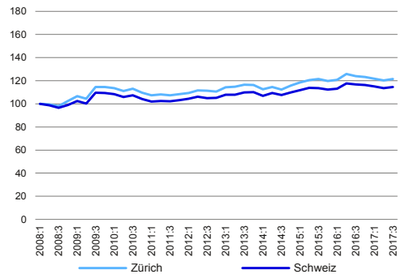
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF / Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



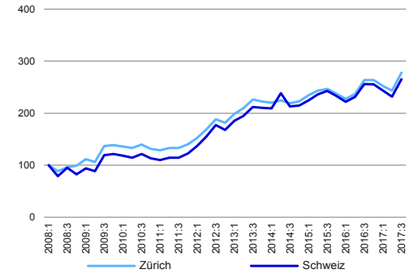
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



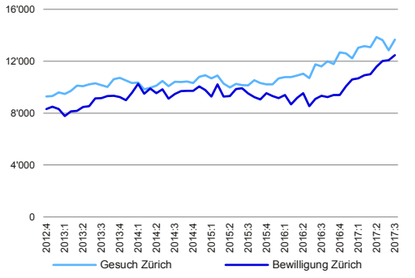
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



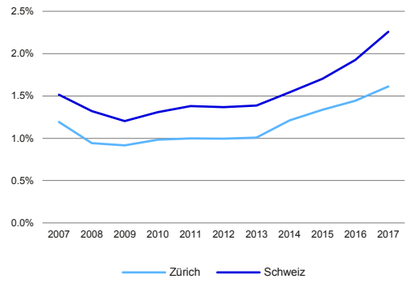
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.5
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



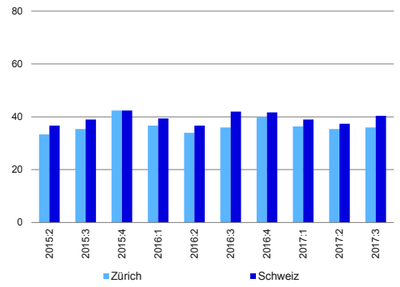
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.6
Entwicklung Leerstandsquote MWG



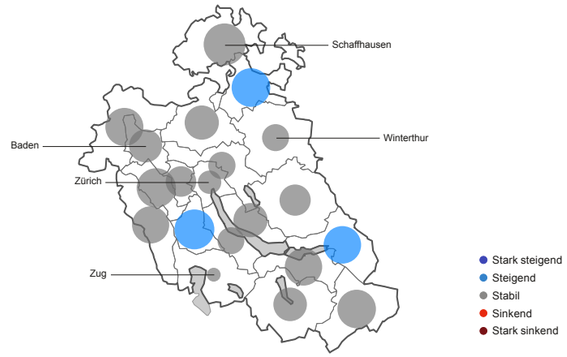
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.7
Insertionszeit MWG



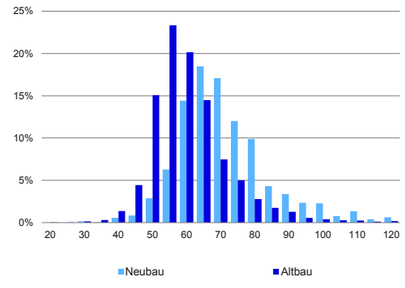
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.8
Insertionszeitentwicklung MWG (2016 – 2017)



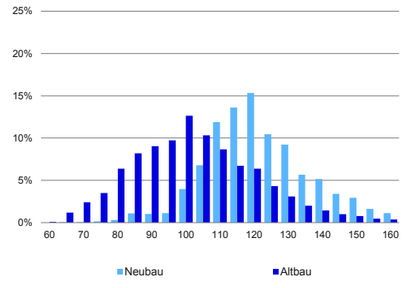
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016 – 1. bis 3. Quartal 2017;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2017.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.3.9
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



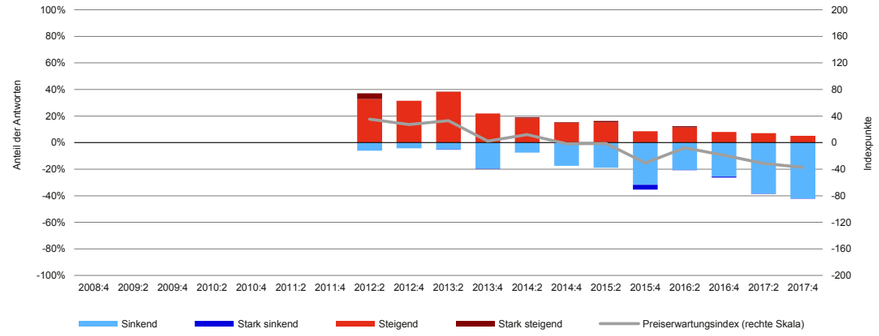
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.10
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



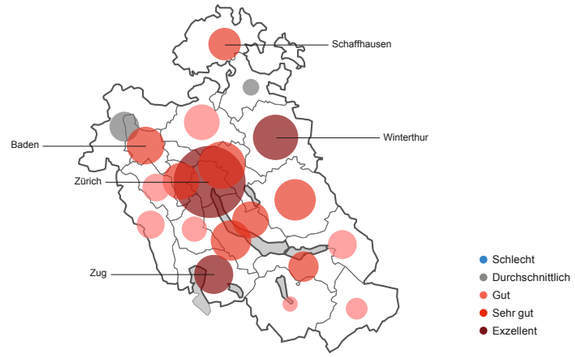
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.11
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



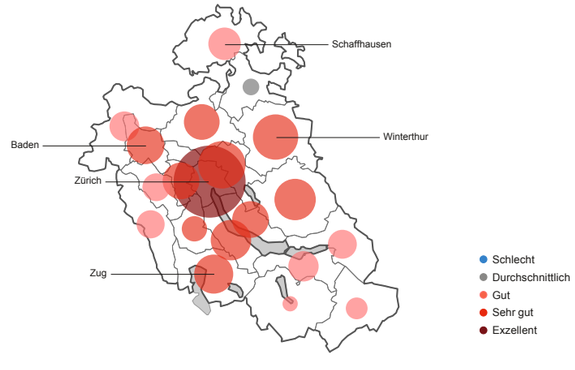
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.5.3.12
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2017)



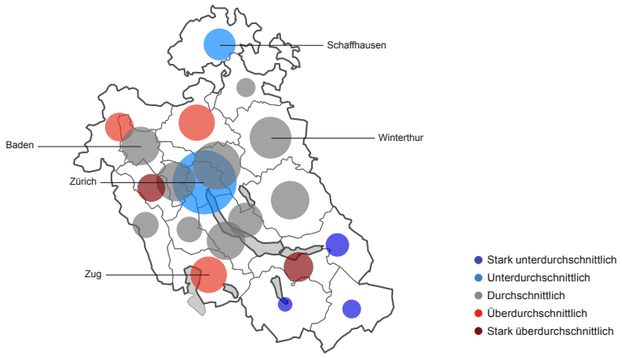
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.3.13
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2017)



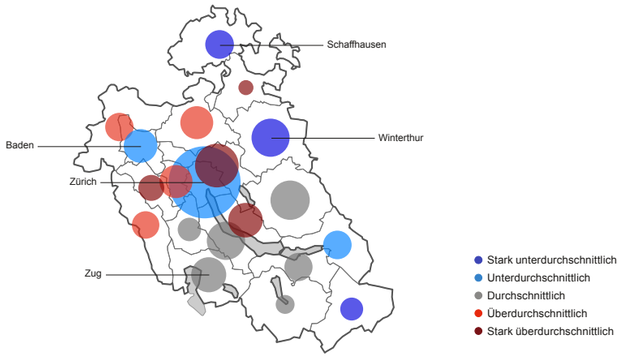
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.3.14
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2015 – 2030)



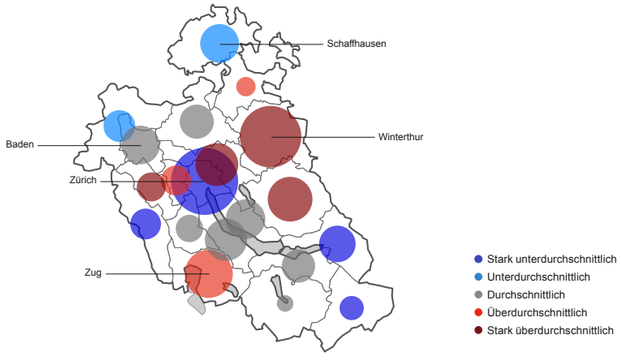
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.3.15
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.3.16
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

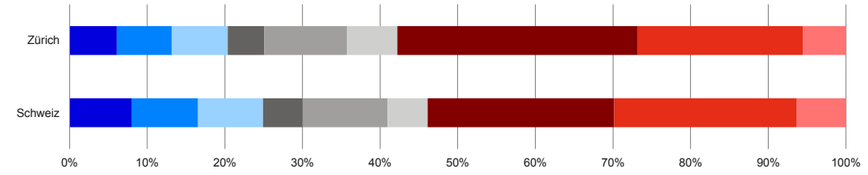
8.5.4 Geschäftsflächenmarkt Region Zürich

Tab. 8.5.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

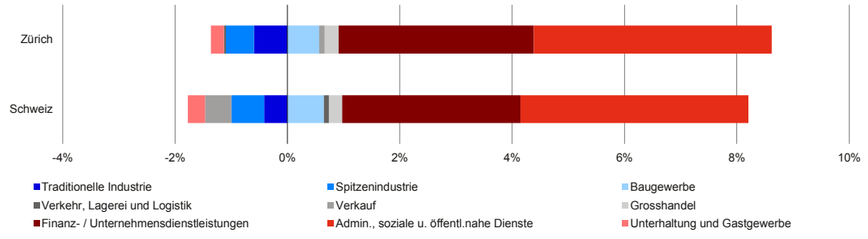
	Region Zürich		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2015)	182'047		675'506	
Vollzeitäquivalente (2015)	1'114'645	6.9% (2008)	3'999'207	5.9% (2008)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2015)	109'648'689	3.5% (2008)	405'549'727	2.9% (2008)
Bauinvestitionen Geschäft (2015)	2'863	-10.1% (2014)	9'755	-3.6% (2014)

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

Abb. 8.5.4.2
Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2015)

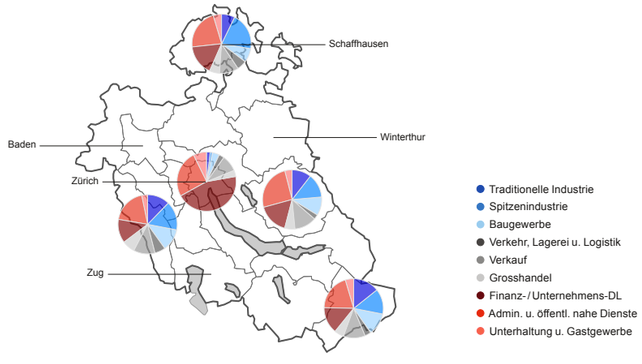


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 – 2015)



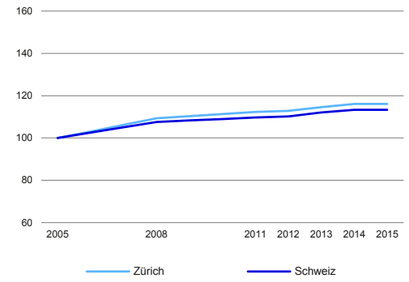
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2015)



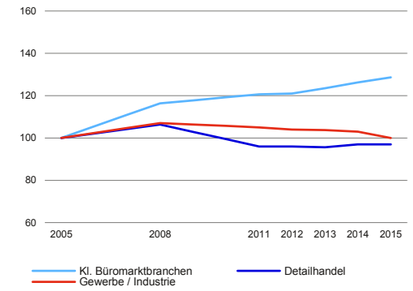
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



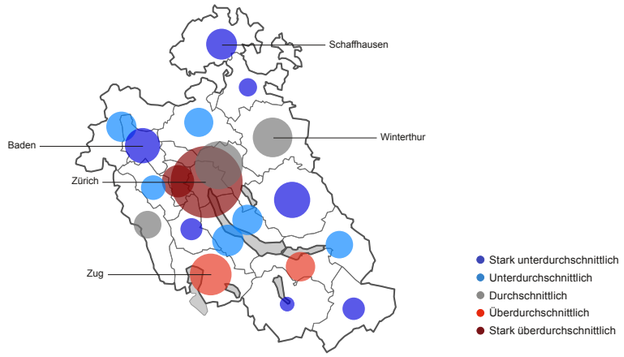
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen, Detailhandel, Gewerbe / Industrie



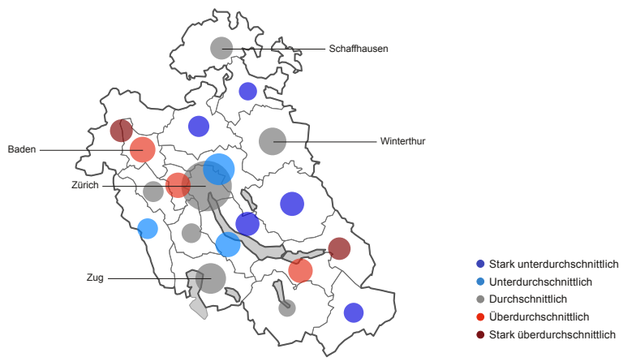
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2008 – 2015)



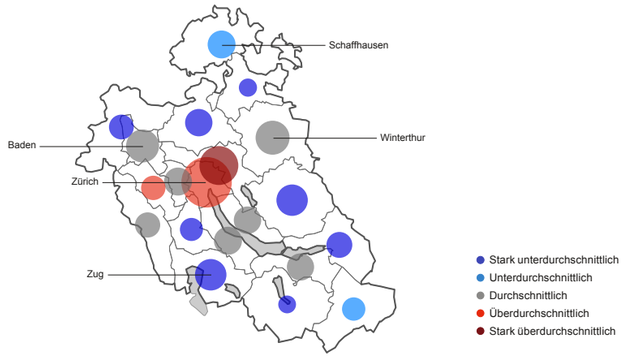
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2008 – 2015;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2015.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2008 – 2015)



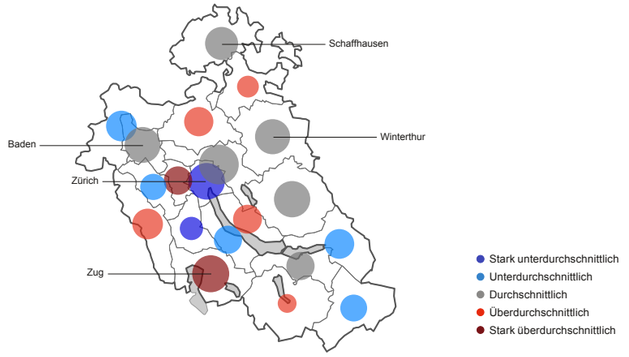
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2008 – 2015; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2015; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2008 – 2015)



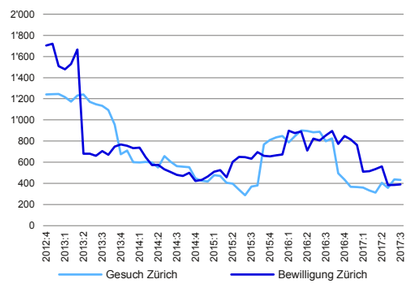
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2008 – 2015;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2015.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe / Industrie (2008 – 2015)



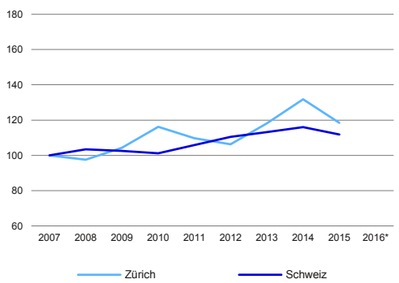
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe / Industrie im regionalen Vergleich 2008 – 2015;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe / Industrie 2015.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.4.10
Baugesuche und -bewilligungen Geschäftsflächen



Anmerkung: in Mio. CHF, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



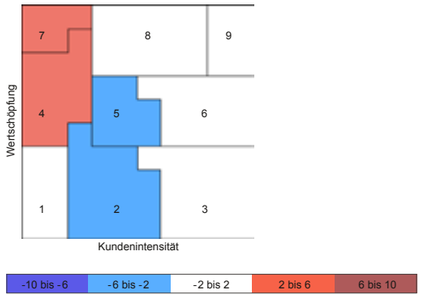
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2016 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2018 publiziert. Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.5.4.12
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)

	Region Zürich	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungszentralen	30'806	6.1%
2 Lokale Dienstleister	78'925	15.7%
3 Kreative Denker	55'512	11.0%
4 Back Offices	70'291	14.0%
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	110'524	22.0%
6 Diskrete Berater	75'918	15.1%
7 Spezialisierte Performer	51'158	10.2%
8 Hauptsitze	24'852	4.9%
9 Exklusive Frontoffices	4'963	1.0%
Total	502'949	100.0%

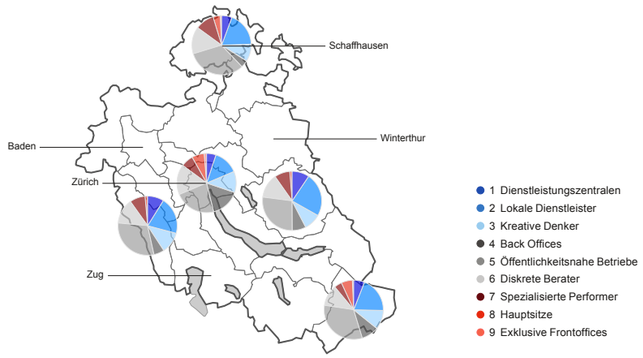
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.5.4.13
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2015)



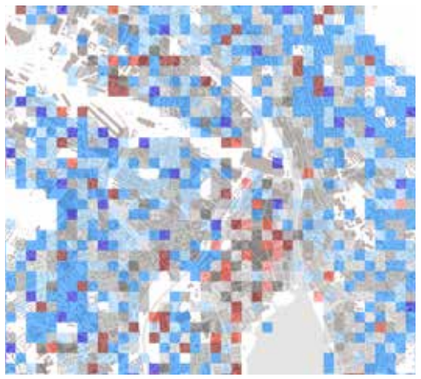
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.5.4.14
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



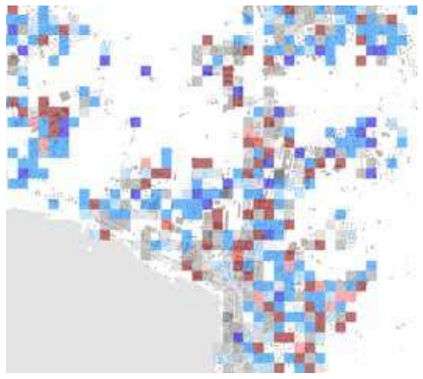
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.4.15
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Zürich



Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister, ■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices, ■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater, ■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze, ■ 9 Exklusive Frontoffices; Darstellung im 100 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.4.16
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Zug



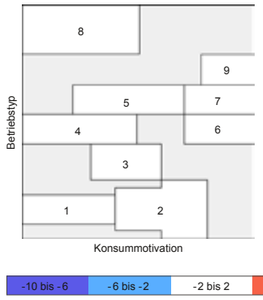
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister, ■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices, ■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater, ■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze, ■ 9 Exklusive Frontoffices; Darstellung im 100 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.5.4.17
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015)

	Region Zürich	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	19'474	24.8%
2 PW-Versorger	3'790	4.8%
3 Nahversorger	16'513	21.0%
4 Spezialgeschäfte	10'605	13.5%
5 Standortgeneralisten	9'340	11.9%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	3'233	4.1%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	6'855	8.7%
8 Fachmärkte	4'980	6.3%
9 Waren- und Kaufhäuser	3'694	4.7%
Total	78'485	100.0%

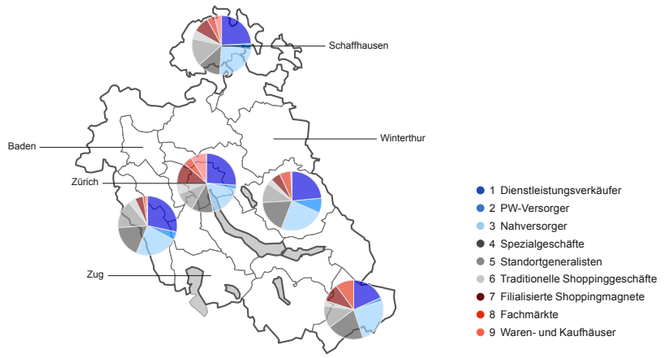
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.5.4.18
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2015)



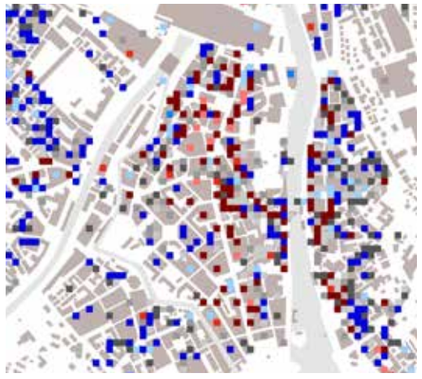
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.5.4.19
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015)



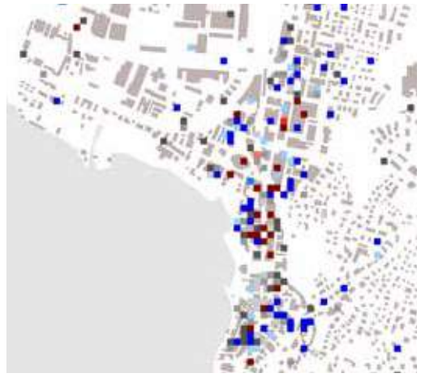
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.4.20
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Zürich



Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungsverkäufer, ■ 2 PW-Versorger, ■ 3 Nahversorger, ■ 4 Spezialgeschäfte, ■ 5 Standortgeneralisten, ■ 6 Traditionelle Shoppinggeschäfte, ■ 7 Filialisierte Shoppingmagnete, ■ 8 Fachmärkte, ■ 9 Waren- und Kaufhäuser; Darstellung im 25 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

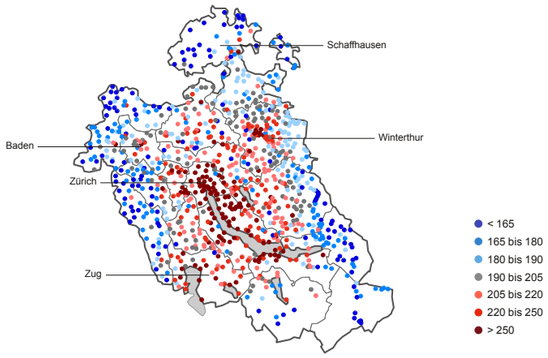
Abb. 8.5.4.21
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Zug



Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungsverkäufer, ■ 2 PW-Versorger, ■ 3 Nahversorger, ■ 4 Spezialgeschäfte, ■ 5 Standortgeneralisten, ■ 6 Traditionelle Shoppinggeschäfte, ■ 7 Filialisierte Shoppingmagnete, ■ 8 Fachmärkte, ■ 9 Waren- und Kaufhäuser; Darstellung im 25 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

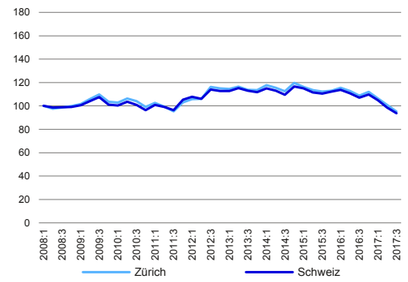
8.5.5 Büroflächenmarkt Region Zürich

Abb. 8.5.5.1
Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2017)



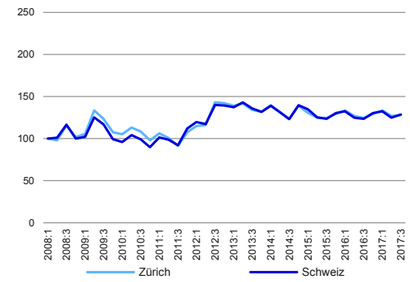
Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.5.2
Marktmieten Büroflächen (Neubau)



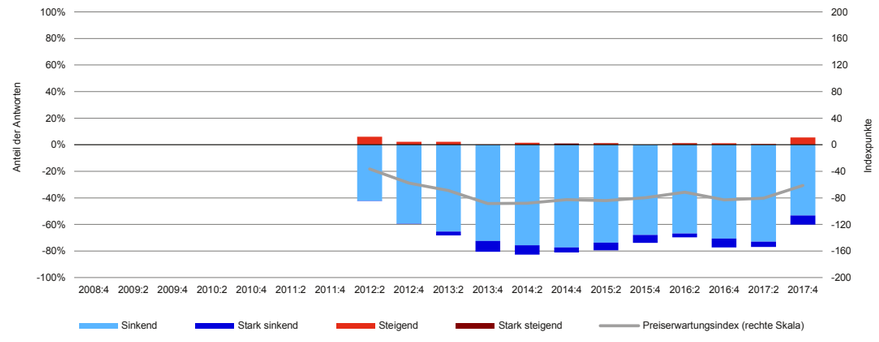
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.5.3
Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)



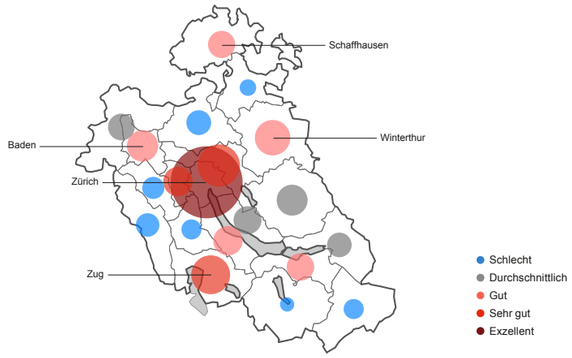
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.5.4
Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



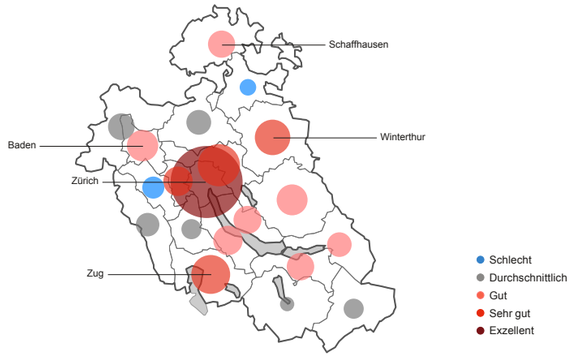
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.5.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2017)



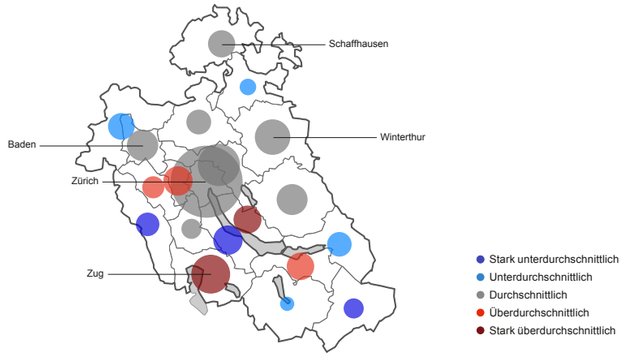
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2017)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

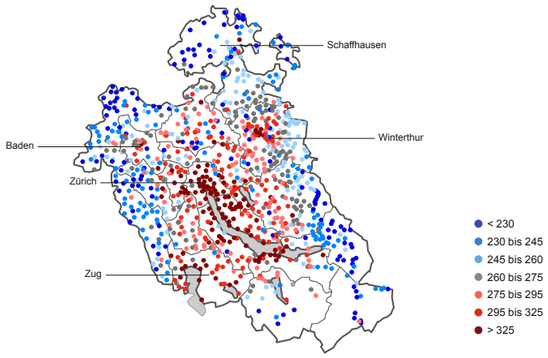
Abb. 8.5.5.7
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

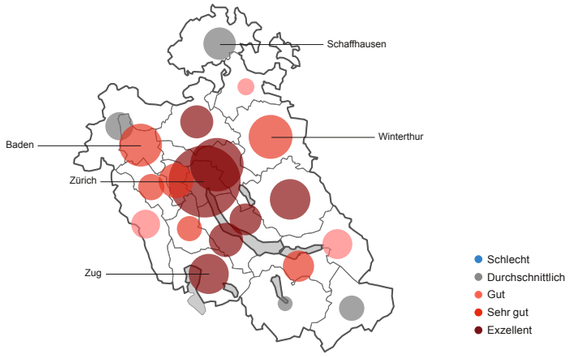
8.5.6 Verkaufsflächenmarkt Region Zürich

Abb. 8.5.6.1
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2017)



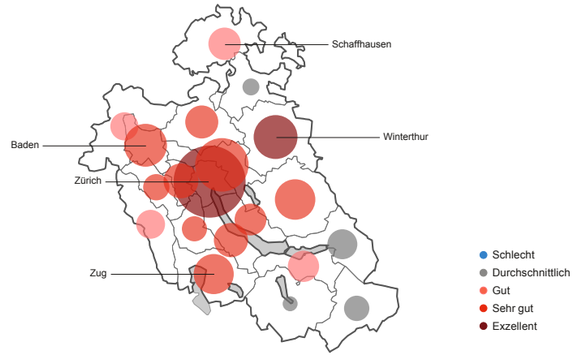
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.6.2
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2017)



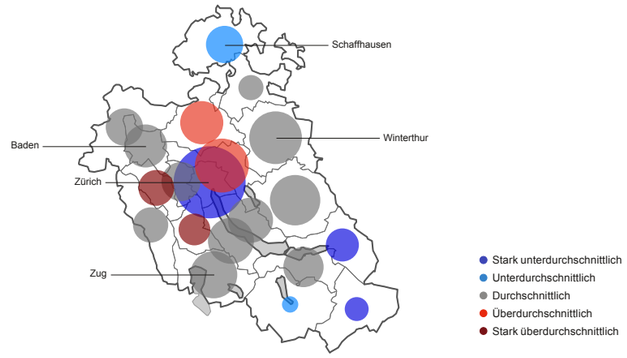
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.6.3
Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2017)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

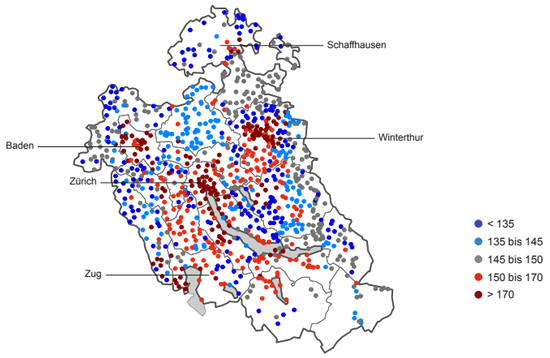
Abb. 8.5.6.4
Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2014 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2014 – 2030; Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2014.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

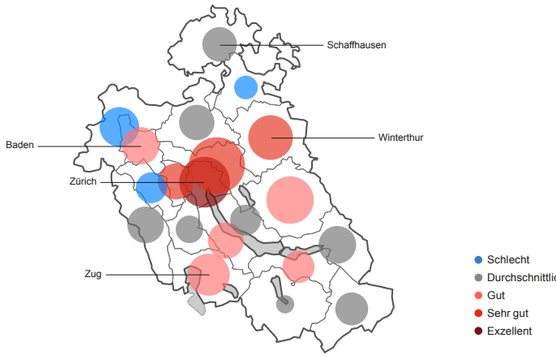
8.5.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Zürich

Abb. 8.5.7.1
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2017)



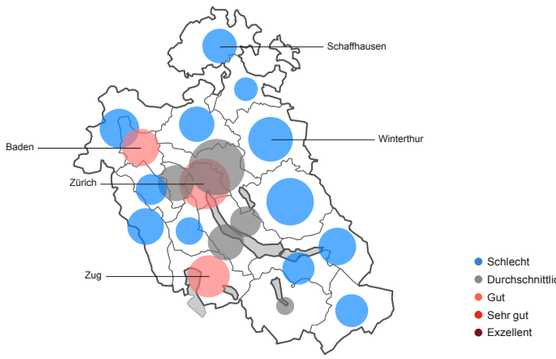
Spezifikation: Neubau, ortsübliche Lage und Standard, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.7.2
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2017)



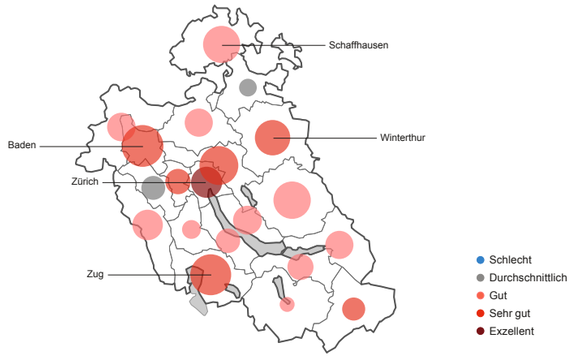
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.7.3
Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2017)



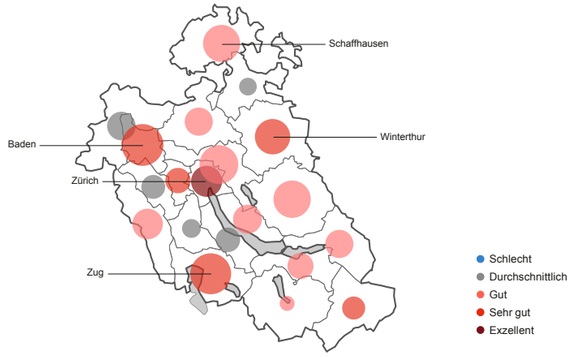
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.7.4
Aktuelles Makro-Lagerating Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2017)



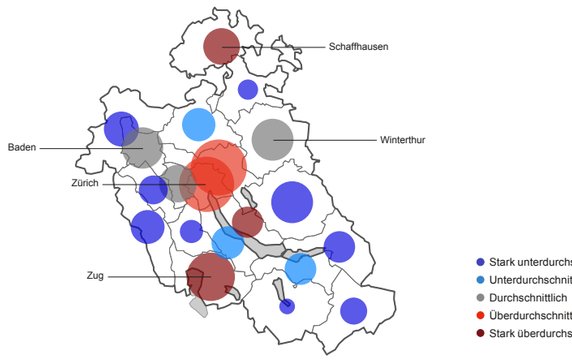
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.7.5
Prospektives Makro-Lagerating Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2017)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.7.6
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2015 – 2030;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

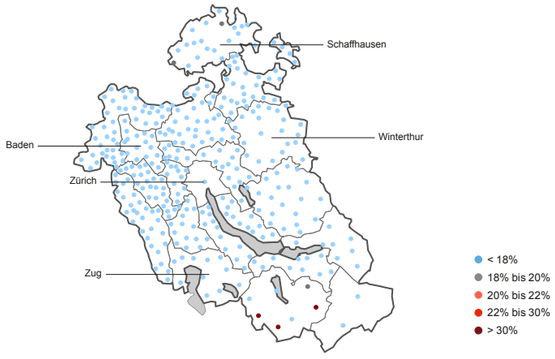
8.5.8 Tourismus Region Zürich

Tab. 8.5.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Zürich		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2016/17)	496	-2.8% (2015/16)	4'348	-1.9% (2015/16)
Logiernächte (2016/17)	6'453'869	3.8% (2015/16)	36'821'504	3.8% (2015/16)
Auslastung (2016/17)	50.6%	1.61* (2015/16)	42.7%	1.15* (2015/16)
Zweitwohnungen (2016)	100'439		702'888	
Inserate Airbnb (Nov. 2017)	2'659		23'976	

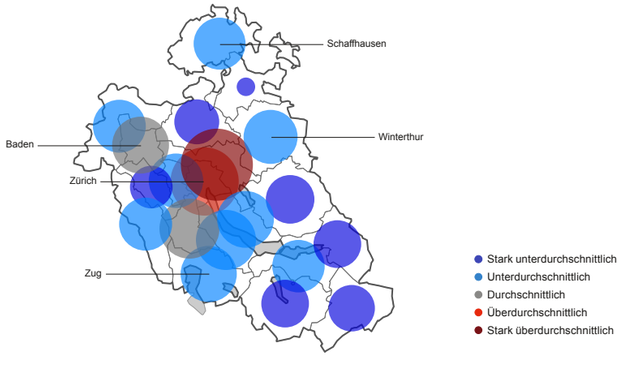
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2016/17: 3. Quartal 2016 – 3. Quartal 2017; 2015/16: 3. Quartal 2015 – 3. Quartal 2016.
Quelle: ARE, Airbnb, BFS.

Abb. 8.5.8.2
Zweitwohnungsanteile (2016)



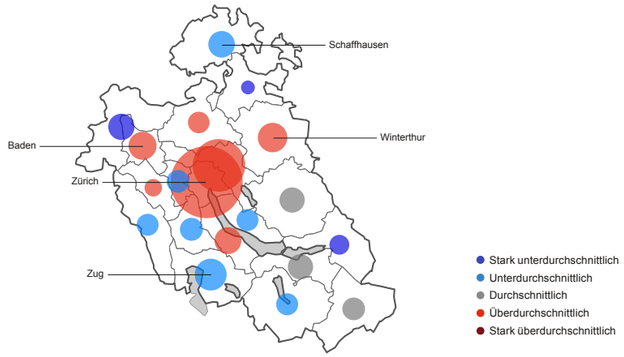
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2016).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2015/16 – 2016/17)



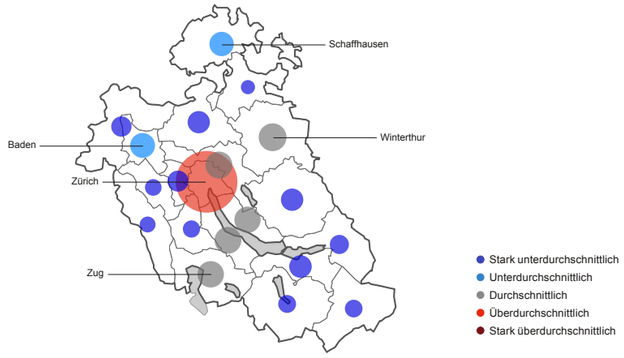
Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2015/16 – 2016/17 (Netto-Auslastung); Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2016/2017.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.8.4
Entwicklung Logiernächte (2015/16 – 2016/17)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2015/16 – 2016/17; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2016/17.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.8.5
Angebotsquote Airbnb (2017)



Anmerkung: Anteil auf Airbnb angebotene Wohnungen/ «ganze Unterkünfte» (November 2017) im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2016; Kreisradius in Relation zur Anzahl auf Airbnb angebotener Objekte (alle Objekte, November 2017).
Quelle: Airbnb, BFS, Modellierung Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.8.6
Inserate Airbnb (2017)
Stadtzentrum Zürich

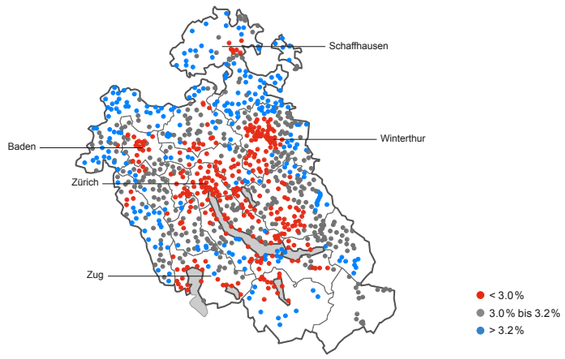
Anmerkung: ■ sehr hohe Angebotsdichte, ■ hohe Angebotsdichte, ■ mittlere Angebotsdichte, □ geringe Angebotsdichte / kein Angebot; November 2017.
Quelle: Airbnb, Modellierung Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.8.7
Inserate Airbnb (2017)
Stadtzentrum Zug

Anmerkung: ■ sehr hohe Angebotsdichte, ■ hohe Angebotsdichte, ■ mittlere Angebotsdichte, □ geringe Angebotsdichte / kein Angebot; November 2017.
Quelle: Airbnb, Modellierung Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

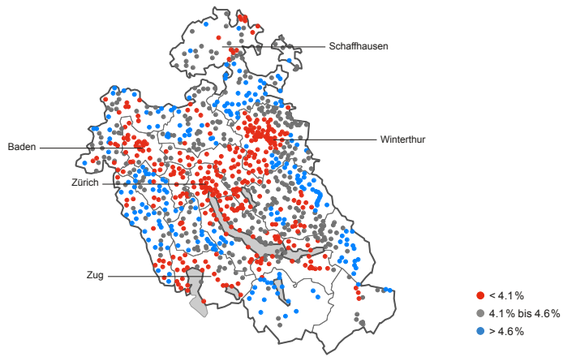
8.5.9 Renditeliegenschaften Region Zürich

Abb. 8.5.9.1
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2017)



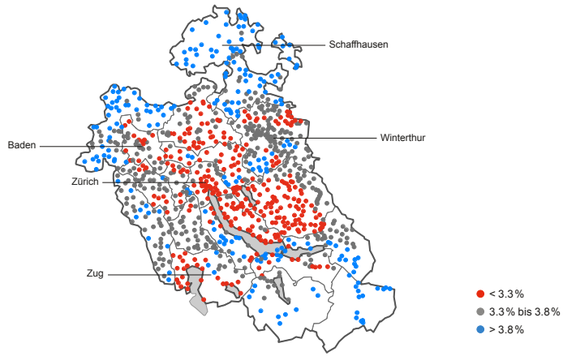
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.9.2
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2017)



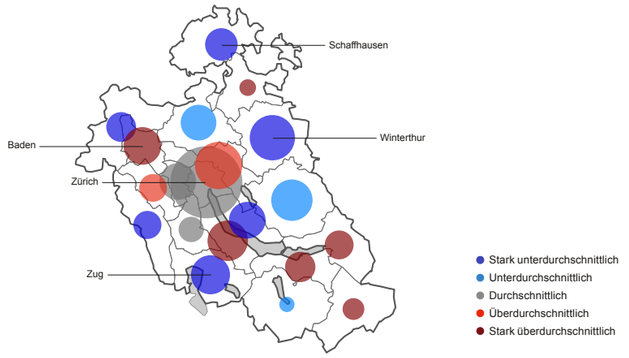
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.9.3
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2017)



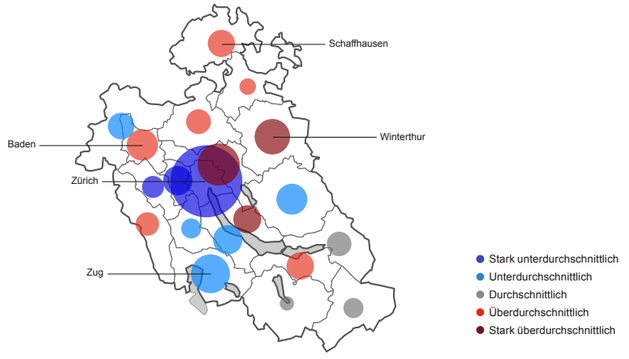
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.9.4
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2016 – 2020)



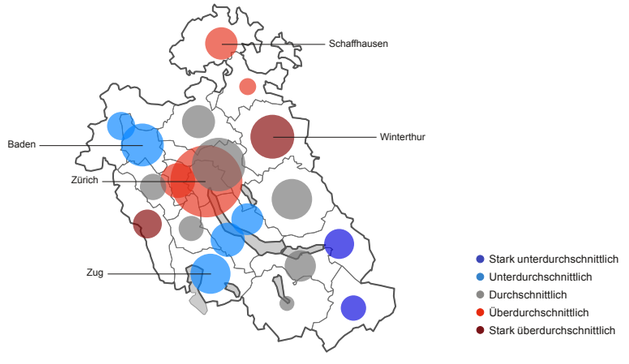
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2016 – 2020; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.9.5
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2016 – 2020)



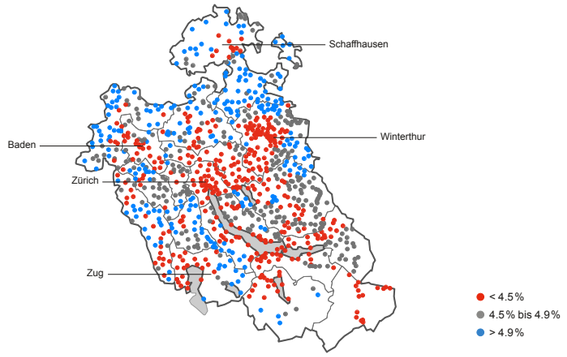
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2016 – 2020; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.9.6
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2016 – 2020)



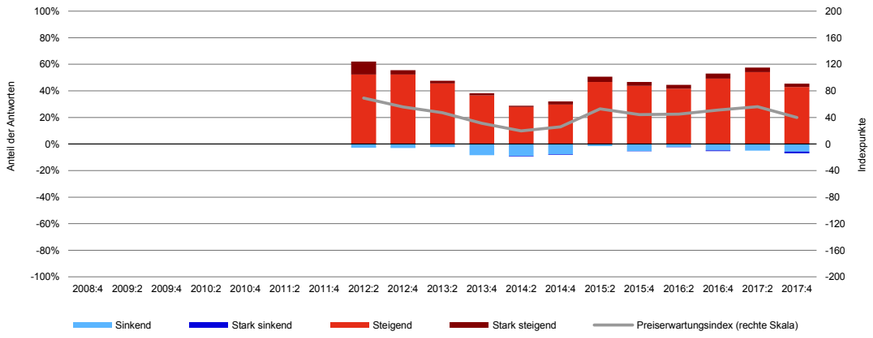
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2016 – 2020; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.9.7
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2017)



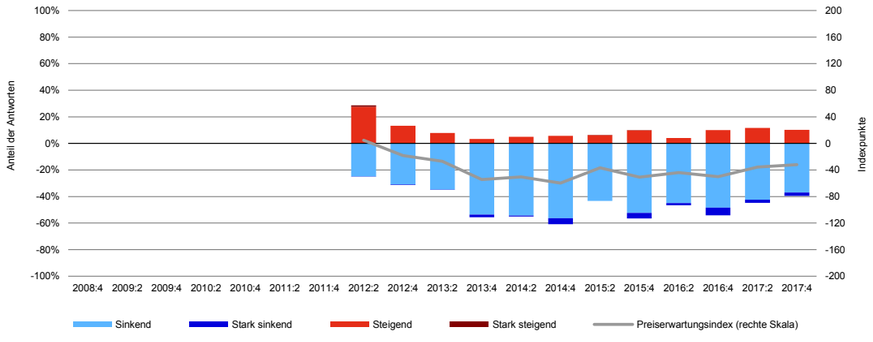
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.9.8
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



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

Abb. 8.5.9.9
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



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

8.5.10 Fazit Region Zürich

- Die Region Zürich boomt, und dies seit Jahren: Sowohl die Bevölkerung als auch die Arbeitsplätze wachsen überdurchschnittlich. Dieses Wachstum hat aber auch negative Seiten: Sehr hohe Immobilienpreise, Wohnungsknappheit in den Zentren und Agglomerationen, zunehmende Überbeanspruchung der Verkehrsinfrastruktur, um nur einige zu nennen. Da die Lösung dieser Probleme weitgehend auf Ebene der Raumplanung zu erfolgen hat, ist diesbezüglich in der näheren Zukunft nicht mit einer Entspannung zu rechnen.
- Während sich die EFH-Preise in allen Segmenten stabil entwickeln, zeigen die Preise für gehobene EWG und inzwischen auch für jene im mittleren Segment eine Abwärtstendenz. Mittelfristig ist hier mit einer Stabilisierung zu rechnen, und es ist eher im Bereich EFH eine gewisse Korrektur zu erwarten, wobei im unteren Segment noch etwas Luft nach Oben besteht.
- Auch wenn die Nachfrage nach MWG insgesamt hoch bleibt, sind auch in der Region Zürich die Abschlussmieten für Neubau-Wohnungen rückläufig. Betroffen sind vor allem die eher peripheren Gebiete mit hoher Neubautätigkeit, wie beispielsweise das Freiamt und die March. In den zentrumsnahen Regionen herrscht dagegen nach wie vor ein Nachfrageüberhang.
- Die seit Jahren bestehenden Überkapazitäten auf dem Büroflächenmarkt und das eher moderate Wachstum in den klassischen Büromarktbranchen machen sich seit Mitte 2016 in den Abschlussmieten bemerkbar. Obwohl die Region Zürich auf Grund ihrer Branchenstruktur von der allseits erwarteten Verbesserung der wirtschaftlichen Entwicklung profitieren dürfte, wird die entsprechende Zusatznachfrage den Rückgang der Mieten bestenfalls verlangsamen, und dies auch nur, weil mittelfristig weniger neue Flächen auf den Markt gelangen als in den vergangenen Jahren.
- Objekte mit nachhaltigem Cash-Flow in zentrumsnahen Gebieten zu teilweise exorbitanten Preisen erwerben, oder doch besser in die Peripherie gehen, wo die Preise noch bezahlbar sind, dafür das Risiko sinkender Erträge entsprechend gross? Diesem Dilemma stehen die Investoren nicht nur in der Region Zürich gegenüber. Im Gegensatz zu anderen Regionen dürften aber die Marktwerte für MFH in der Region Zürich beinahe flächendeckend weiter steigen. Im Segment Büro- und Verkaufsimmobilien sind dagegen stabile oder leicht sinkende Marktwerte zu erwarten.

8.5.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.5.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2018 – 2019

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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. 8.5.10.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2018 – 2019

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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.

8.5.10.2 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.5.10.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2018 – 2019

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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.

8.5.10.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.5.10.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2018 – 2019

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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.

8.5.11 Eckwerte Region Zürich

Tab. 8.5.11.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2016	2015 – 2016	2016	2015 – 2016	2016	2015 – 2016	2014	2009 – 2014	Untere	Mittlere	Obere
1 Zürich	402'762	1.5%	130'164	2.4%	32.3%	0.29%p	84'718	6.0%	30%	15%	55%
2 Glatt-/Furttal	200'711	2.0%	60'261	3.9%	30.0%	0.54%p	87'444	4.4%	37%	31%	32%
3 Limmattal	89'773	1.6%	31'553	3.0%	35.1%	0.47%p	84'465	2.0%	43%	29%	28%
4 Knonaueramt	52'904	2.5%	9'807	7.0%	18.5%	0.78%p	94'306	4.4%	29%	35%	35%
5 Zimmerberg	123'566	0.8%	33'765	3.3%	27.3%	0.65%p	102'063	5.6%	29%	29%	41%
6 Pfannenstiel	110'685	1.2%	24'481	3.9%	22.1%	0.58%p	132'180	4.9%	26%	28%	46%
7 Zürcher Oberland	171'664	1.3%	33'716	3.1%	19.6%	0.35%p	81'985	5.1%	36%	33%	31%
8 Winterthur	190'992	1.4%	40'188	3.0%	21.0%	0.34%p	80'839	4.8%	35%	28%	38%
9 Weinland	31'639	0.3%	4'093	1.3%	12.9%	0.12%p	86'290	4.8%	32%	37%	31%
10 Zürcher Unterland	113'273	1.7%	27'310	4.6%	24.1%	0.67%p	85'794	4.5%	36%	34%	30%
32 Einsiedeln	22'807	1.9%	3'171	6.3%	13.9%	0.58%p	78'729	10.9%	44%	34%	22%
33 March	70'107	1.4%	17'192	3.5%	24.5%	0.49%p	138'105	-0.8%	34%	33%	34%
36 Glarn. Mittel/Unterl.	30'572	0.7%	7'756	2.6%	25.4%	0.48%p	72'099	6.6%	43%	37%	20%
38 Zug	123'948	1.5%	34'139	3.5%	27.5%	0.54%p	108'462	-2.2%	30%	28%	41%
50 Schaffhausen	80'769	1.2%	20'880	3.5%	25.9%	0.58%p	72'924	3.4%	39%	30%	31%
57 Linthgebiet	62'803	0.7%	11'356	2.0%	18.1%	0.23%p	78'629	4.3%	39%	34%	26%
71 Brugg/Zurzach	83'108	1.2%	21'991	3.1%	26.5%	0.49%p	77'314	2.4%	39%	35%	25%
72 Baden	114'766	1.2%	34'893	1.4%	30.4%	0.05%p	82'548	3.3%	39%	31%	30%
73 Rohrdorf/Mutsch.	69'264	1.6%	13'045	3.5%	18.8%	0.35%p	89'722	1.8%	31%	36%	33%
74 Freiamt	75'250	1.7%	18'131	4.2%	24.1%	0.57%p	76'060	2.5%	40%	36%	24%
Region Zürich	2'221'363	1.4%	577'892	3.1%	26.0%	0.44%p	89'753	3.9%	34%	28%	38%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2016	2015 – 2016	2017	2016 – 2017	2017	2016 – 2017	2017	2016 – 2017	2017	2016 – 2017
1 Zürich	220'940	1.1%	0.21%	-0.02%p	0.09%	-0.07%p	0.10%	-0.17%p	0.23%	0.01%p
2 Glatt-/Furttal	94'022	1.4%	0.85%	-0.05%p	0.39%	-0.02%p	0.37%	-0.05%p	1.18%	-0.04%p
3 Limmattal	42'430	1.7%	1.13%	0.04%p	0.31%	0.07%p	0.20%	-0.81%p	1.58%	0.30%p
4 Knonaueramt	23'947	3.0%	1.64%	0.30%p	0.35%	-0.18%p	0.86%	-0.42%p	3.29%	1.23%p
5 Zimmerberg	59'687	0.6%	0.74%	0.05%p	0.37%	0.12%p	0.26%	-0.06%p	1.01%	0.08%p
6 Pfannenstiel	53'617	1.2%	2.09%	0.23%p	1.62%	0.96%p	0.84%	-0.15%p	2.95%	0.16%p
7 Zürcher Oberland	79'367	1.2%	1.70%	0.18%p	0.62%	0.24%p	0.46%	0.11%p	2.98%	0.23%p
8 Winterthur	90'758	1.5%	0.78%	0.02%p	0.14%	-0.04%p	0.18%	0.06%p	1.29%	0.05%p
9 Weinland	14'443	1.2%	1.51%	0.35%p	0.49%	-0.03%p	0.10%	-0.20%p	3.61%	1.19%p
10 Zürcher Unterland	51'202	1.3%	1.25%	0.00%p	0.32%	-0.28%p	0.49%	-0.02%p	2.12%	0.19%p
32 Einsiedeln	12'369	2.6%	1.92%	0.37%p	0.41%	-0.09%p	1.00%	0.26%p	3.51%	0.82%p
33 March	32'949	1.5%	1.07%	0.27%p	0.42%	-0.07%p	0.27%	-0.17%p	2.03%	0.79%p
36 Glarn. Mittel/Unterl.	15'594	1.8%	1.69%	0.05%p	0.11%	-0.31%p	0.00%	0.00%p	3.83%	0.48%p
38 Zug	57'728	1.5%	0.43%	0.09%p	0.40%	-0.07%p	0.12%	0.03%p	0.64%	0.17%p
50 Schaffhausen	41'344	1.3%	2.04%	0.36%p	0.50%	-0.04%p	1.30%	0.84%p	3.22%	0.45%p
57 Linthgebiet	29'923	1.5%	1.52%	0.07%p	0.33%	-0.27%p	0.43%	-0.04%p	2.87%	0.36%p
71 Brugg/Zurzach	38'795	1.4%	2.04%	0.04%p	0.46%	-0.07%p	0.27%	0.02%p	4.59%	0.22%p
72 Baden	54'768	1.3%	1.32%	0.03%p	0.30%	-0.06%p	0.07%	-0.16%p	2.41%	0.20%p
73 Rohrdorf/Mutsch.	31'763	2.1%	2.50%	0.11%p	0.76%	0.01%p	0.89%	0.24%p	5.44%	0.25%p
74 Freiamt	33'862	1.6%	2.06%	0.37%p	0.93%	0.34%p	0.92%	0.30%p	3.97%	0.55%p
Region Zürich	1'079'508	1.4%	1.11%	0.09%p	0.48%	0.04%p	0.40%	-0.02%p	1.61%	0.17%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2015		2015	2008–2015	2015	2008–2015	2015	2008–2015
1 Zürich	43'973	-	468'635	11.6%	365'977	11.9%	27'572'885	8.6%
2 Glatt-/Furttal	13'749	-	154'625	5.3%	127'804	5.3%	14'324'855	2.9%
3 Limmattal	5'757	-	50'496	12.7%	40'743	12.0%	4'563'886	8.4%
4 Knonaueramt	3'442	-	17'171	4.2%	12'692	-0.7%	1'290'393	-4.8%
5 Zimmerberg	8'051	-	48'555	5.0%	37'911	3.9%	3'775'184	1.9%
6 Pfannenstiel	8'414	-	44'020	5.5%	33'706	4.0%	3'308'131	1.9%
7 Zürcher Oberland	12'136	-	75'481	4.9%	57'251	0.8%	6'438'723	-2.0%
8 Winterthur	12'895	-	97'573	11.2%	74'763	8.5%	7'474'327	4.8%
9 Weinland	2'451	-	11'240	-2.8%	8'144	-7.3%	852'811	-3.3%
10 Zürcher Unterland	6'659	-	37'955	4.7%	29'509	3.7%	3'272'595	4.4%
32 Einsiedeln	2'052	-	9'344	2.1%	6'723	-2.0%	719'996	-4.3%
33 March	7'897	-	38'797	12.5%	30'527	11.1%	3'012'355	6.7%
36 Glarn. Mittel/Unterl.	2'487	-	16'898	0.0%	13'292	-1.5%	1'645'118	-0.7%
38 Zug	17'673	-	109'004	10.3%	86'521	9.7%	9'364'244	8.9%
50 Schaffhausen	6'617	-	45'376	-0.3%	35'416	-2.0%	4'139'117	-4.4%
57 Linthgebiet	4'729	-	31'967	5.6%	24'668	2.4%	2'759'497	-2.9%
71 Brugg/Zurzach	5'524	-	42'419	3.7%	33'268	2.7%	3'846'860	-2.3%
72 Baden	7'687	-	66'741	1.5%	53'013	0.5%	6'223'124	-2.7%
73 Rohrdorf/Mutsch.	4'428	-	22'942	5.5%	17'574	4.0%	2'023'628	-2.0%
74 Freiamt	5'426	-	32'148	6.7%	25'145	5.2%	3'040'960	2.6%
Region Zürich	182'047	-	1'421'387	7.9%	1'114'645	6.9%	109'648'689	3.5%

Anmerkung: Für die Anzahl Arbeitsstätten sind keine Vergleichszahlen aus dem Jahr 2008 verfügbar.
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo, Fahrländer Partner.

Tab. 8.5.11.2
Wohnungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Wohnobjekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Aargau						
Baden	772'000	2'620–2'895	1'699'000	1'280–1'415	1'935	3'020–3'175
Baden-Dättwil	728'000	2'370–2'615	1'525'000	1'075–1'190	1'540	1'770–1'860
Brugg	647'000	1'770–1'955	1'274'000	780–860	1'490	1'295–1'360
Spreitenbach	649'000	1'515–1'675	1'526'000	1'075–1'190	1'460	1'040–1'095
Wettingen	756'000	1'895–2'095	1'814'000	1'415–1'565	1'415	1'035–1'085
Wohlen	644'000	1'745–1'930	1'234'000	730–810	1'290	750–790
Glarus						
Glarus	499'000	740–820	1'074'000	545–600	1'235	460–480
Schaffhausen						
Neuhausen am Rheinfall	569'000	1'085–1'200	1'220'000	715–790	1'290	625–660
Schaffhausen	608'000	1'670–1'845	1'349'000	870–960	1'240	905–950
Schwyz						
Einsiedeln	785'000	2'510–2'775	1'557'000	1'110–1'230	1'325	900–945
Freienbach	1'049'000	3'355–3'705	2'232'000	1'910–2'110	1'965	2'410–2'535
Galgenen	731'000	2'215–2'450	1'561'000	1'115–1'235	1'435	1'115–1'170
Lachen	952'000	3'410–3'770	1'999'000	1'635–1'805	1'585	1'640–1'725
Pfäffikon	847'000	2'295–2'535	2'035'000	1'675–1'850	1'560	1'140–1'200
Uri						
Altdorf	703'000	1'670–1'845	1'235'000	735–810	1'225	495–520
Zug						
Baar	1'101'000	3'395–3'750	2'598'000	2'335–2'585	1'725	1'750–1'840
Cham	1'073'000	3'275–3'620	2'705'000	2'465–2'720	1'815	1'995–2'100
Oberwil	1'367'000	6'065–6'705	2'973'000	2'780–3'070	2'215	4'065–4'270
Zug	1'377'000	6'130–6'775	3'595'000	3'510–3'880	2'115	3'760–3'950
Zürich						
Adliswil	953'000	2'915–3'220	2'031'000	1'670–1'845	1'760	1'915–2'015
Affoltern am Albis	788'000	2'155–2'385	1'980'000	1'610–1'780	1'590	1'370–1'440
Bülach	707'000	1'785–1'970	1'618'000	1'185–1'310	1'575	1'405–1'475
Dietikon	735'000	1'915–2'115	1'680'000	1'255–1'390	1'635	1'565–1'645
Dübendorf	822'000	2'315–2'555	1'850'000	1'455–1'610	1'765	1'850–1'945
Horgen	1'039'000	3'315–3'665	2'537'000	2'265–2'505	1'800	2'005–2'105
Kloten	809'000	2'255–2'495	1'608'000	1'175–1'295	1'775	1'675–1'760
Meilen	1'213'000	3'675–4'060	3'415'000	3'300–3'645	1'960	1'950–2'050
Oberwinterthur	749'000	2'490–2'750	1'760'000	1'350–1'495	1'390	1'480–1'560
Opfikon	845'000	2'415–2'670	1'905'000	1'520–1'680	1'735	1'840–1'935
Pfäffikon	847'000	2'295–2'535	2'035'000	1'675–1'850	1'560	1'140–1'200
Regensdorf	791'000	2'175–2'400	1'479'000	1'020–1'130	1'615	1'515–1'590
Richterswil	959'000	2'945–3'250	2'093'000	1'740–1'925	1'675	1'690–1'780
Schlieren	627'000	1'415–1'565	1'793'000	1'390–1'535	1'590	1'550–1'630
Stäfa	1'051'000	3'370–3'725	2'211'000	1'880–2'080	1'890	2'025–2'130
Thalwil	1'239'000	4'235–4'680	2'453'000	2'165–2'395	2'235	3'030–3'190
Uster	867'000	2'520–2'785	1'916'000	1'535–1'695	1'740	1'845–1'940
Volketswil	780'000	2'120–2'345	1'702'000	1'285–1'420	1'585	1'495–1'575
Wädenswil	1'055'000	3'385–3'740	2'201'000	1'870–2'065	1'690	1'725–1'815
Wallisellen	792'000	2'175–2'400	1'950'000	1'575–1'740	1'715	1'890–1'985
Wetzikon	796'000	2'570–2'840	1'757'000	1'345–1'490	1'460	1'395–1'465
Winterthur	735'000	2'410–2'660	1'566'000	1'125–1'240	1'910	3'035–3'190
Zollikon	1'527'000	4'970–5'490	3'602'000	3'520–3'890	2'565	3'090–3'245
Zürich-Albisrieden	1'208'000	6'045–6'685	2'914'000	2'710–2'995	1'990	3'835–4'030
Zürich-City	1'601'000	8'710–9'630	3'382'000	3'260–3'600	2'435	5'350–5'625

EWG: 3.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an guter Lage.

EFH: Neubau, freistehend, Grundstück 600m², Volumen 800m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EFH: Innere Werte von Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen); Basis: Freistehendes EFH mit typischer Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an guter Lage.

MWG: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfl äche 65m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF / Mt.

Bauland MWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an durchschnittlicher Lage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2017.

Tab. 8.5.11.3
Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	Büro*		Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Gewerbe	Bauland Gewerbe
Aargau							
Baden	299	(495)	2'090 – 2'200	909	10'880 – 12'025	242	760 – 800
Baden-Dättwil	235	(375)	705 – 740	311	1'765 – 1'950	190	330 – 345
Brugg	212	(320)	490 – 515	285	1'225 – 1'355	144	100 – 110
Spreitenbach	173	(320)	135 – 145	566	4'425 – 4'890	138	100 – 110
Wettingen	219		425 – 445	197	735 – 810	175	135 – 140
Wohlen	211	(390)	400 – 420	286	1'220 – 1'350	162	100 – 110
Glarus							
Glarus	167		135 – 145	277	1'245 – 1'380	148	100 – 110
Schaffhausen							
Neuhausen am Rheinfall	213	(345)	410 – 430	241	970 – 1'075	131	100 – 110
Schaffhausen	243	(450)	1'010 – 1'060	241	730 – 805	196	290 – 305
Schwyz							
Einsiedeln	219		220 – 235	249	885 – 975	150	100 – 110
Freienbach	275	(410)	1'160 – 1'220	345	2'815 – 3'110	211	390 – 410
Galgenen	192		250 – 260	261	1'220 – 1'345	159	100 – 110
Lachen	222	(405)	410 – 435	264	1'475 – 1'630	159	100 – 110
Pfäffikon	240		350 – 370	296	2'155 – 2'385	175	145 – 150
Uri							
Altdorf	167	(310)	135 – 145	300	1'335 – 1'475	124	100 – 110
Zug							
Baar	242	(445)	1'390 – 1'460	440	3'435 – 3'795	151	100 – 110
Cham	201	(370)	610 – 645	348	3'275 – 3'620	140	100 – 110
Oberwil	321		1'480 – 1'555	395	3'905 – 4'315	156	100 – 110
Zug	375	(615)	2'575 – 2'705	442	4'550 – 5'025	186	290 – 305
Zürich							
Adliswil	193	(315)	485 – 510	347	1'675 – 1'850	165	100 – 110
Affoltern am Albis	216	(355)	390 – 410	293	1'755 – 1'940	174	100 – 110
Bülach	190	(350)	235 – 250	243	1'950 – 2'155	142	100 – 110
Dietikon	233	(375)	1'155 – 1'215	282	1'565 – 1'730	215	455 – 475
Dübendorf	207	(380)	415 – 435	289	2'180 – 2'410	160	100 – 110
Horgen	263	(430)	835 – 875	257	1'400 – 1'550	188	225 – 240
Kloten	244	(450)	1'455 – 1'530	299	2'660 – 2'940	169	135 – 145
Meilen	291		950 – 1'000	374	3'135 – 3'465	148	100 – 110
Oberwinterthur	186		135 – 145	257	995 – 1'100	153	100 – 110
Opfikon	245	(365)	1'335 – 1'405	316	2'635 – 2'910	183	230 – 240
Pfäffikon	240		350 – 370	296	2'155 – 2'385	175	145 – 150
Regensdorf	203	(305)	625 – 660	273	1'785 – 1'975	171	125 – 130
Richterswil	202		280 – 295	275	1'920 – 2'125	134	100 – 110
Schlieren	206	(355)	800 – 845	328	2'050 – 2'265	166	100 – 110
Stäfa	237		505 – 535	269	1'790 – 1'980	150	100 – 110
Thalwil	261	(425)	940 – 990	351	2'350 – 2'595	155	100 – 110
Uster	229	(395)	560 – 590	289	2'525 – 2'790	170	130 – 135
Volketswil	229	(420)	980 – 1'030	304	2'720 – 3'010	164	100 – 110
Wädenswil	223		540 – 570	366	2'445 – 2'705	144	100 – 110
Wallisellen	265	(440)	1'810 – 1'900	303	2'710 – 2'995	153	100 – 110
Wetzikon	203	(375)	380 – 400	307	2'430 – 2'685	154	100 – 110
Winterthur	295	(540)	1'340 – 1'405	423	2'510 – 2'775	268	890 – 935
Zollikon	380	(655)	1'785 – 1'880	464	4'015 – 4'435	297	810 – 850
Zürich-Albisrieden	213	(395)	1'470 – 1'545	269	2'105 – 2'325	171	210 – 220
Zürich-City	551	(720)	8'210 – 8'635	1'189	16'515 – 18'255	430	2'495 – 2'625

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 250m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

Bauland Büro: Innere Werte von Bauland für Büroliegenschaft (erschlossen); Basis: Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte, Nutzfläche total: 800m², Geschosshöhe: 3.2m an durchschnittlicher Lage.

Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 250m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

Bauland Verkauf: Innere Werte von Bauland für Verkaufsliegenschaft (erschlossen); Basis: Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte, Nutzfläche total: 2'000m², Geschosshöhe: 3.5m an guter Lage.

Gewerbe- und Industrieflächen: Neubau, ortsübliche Lage und Standard, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr.

Bauland Gewerbe- und Industrieflächen: Innere Werte von Bauland für Gewerbeliegenschaft (erschlossen); Basis: Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte, Nutzfläche total: 2'000m², Geschosshöhe: 4.7m an durchschnittlicher Lage.

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2017.

Tab. 8.5.11.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%
1 Zürich	396'955	429'372	8.2%	192'171	215'976	12.4%	170'266	215'976	26.8%	22'267	29'514	32.5%
2 Glatt-/Furttal	196'692	235'871	19.9%	85'570	106'555	24.5%	57'448	67'322	17.2%	27'995	39'281	40.3%
3 Limmattal	88'388	104'555	18.3%	38'891	47'771	22.8%	28'347	32'510	14.7%	10'491	14'975	42.8%
4 Knonaueramt	51'602	62'561	21.2%	21'373	26'913	25.9%	9'849	11'206	13.8%	11'508	15'780	37.1%
5 Zimmerberg	122'549	143'534	17.1%	54'143	65'913	21.7%	37'235	42'705	14.7%	17'329	23'732	36.9%
6 Pfannenstiel	109'352	131'136	19.9%	47'928	59'713	24.6%	28'224	32'593	15.5%	19'847	26'959	35.8%
7 Zürcher Oberland	169'527	201'374	18.8%	72'287	89'147	23.3%	39'715	45'609	14.8%	32'688	43'581	33.3%
8 Winterthur	188'417	222'141	17.9%	82'860	101'328	22.3%	51'029	58'594	14.8%	32'074	44'055	37.4%
9 Weinland	31'543	37'467	18.8%	13'085	16'169	23.6%	4'748	5'325	12.2%	8'330	10'664	28.0%
10 Zürcher Unterland	111'399	134'586	20.8%	46'790	58'681	25.4%	26'146	31'504	20.5%	20'742	28'225	36.1%
32 Einsiedeln	22'391	24'443	9.2%	9'375	10'952	16.8%	4'648	5'167	11.2%	4'719	5'783	22.6%
33 March	69'128	79'850	15.5%	29'638	36'633	23.6%	16'320	19'113	17.1%	13'556	17'667	30.3%
36 Glarn. Mittel/Unterl.	30'367	33'066	8.9%	13'088	15'007	14.7%	6'831	7'194	5.3%	6'269	7'855	25.3%
38 Zug	122'134	141'401	15.8%	52'273	64'204	22.8%	33'734	38'998	15.6%	18'739	25'299	35.0%
50 Schaffhausen	79'836	90'886	13.8%	36'053	42'695	18.4%	19'936	21'614	8.4%	16'160	20'927	29.5%
57 Linthgebiet	62'395	67'842	8.7%	26'271	30'276	15.2%	14'218	15'532	9.2%	12'037	14'832	23.2%
71 Brugg/Zurzach	82'120	96'000	16.9%	34'599	42'636	23.2%	15'497	18'484	19.3%	19'102	24'614	28.9%
72 Baden	113'358	131'728	16.2%	49'957	61'107	22.3%	30'450	34'242	12.5%	19'803	26'887	35.8%
73 Rohrdorf/Mutsch.	68'201	84'211	23.5%	28'756	37'406	30.1%	12'684	14'910	17.6%	16'230	22'031	35.7%
74 Freiamt	73'973	83'907	13.4%	30'362	36'327	19.6%	13'095	15'272	16.6%	17'216	21'353	24.0%
Region Zürich	2'190'327	2'535'932	15.8%	965'470	1'165'409	20.7%	620'420	733'871	18.3%	347'102	464'013	33.7%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

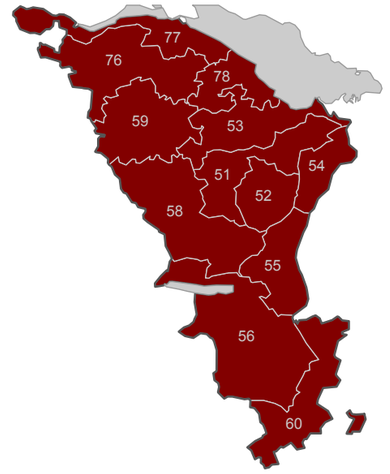
Tab. 8.5.11.5
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Geschäft gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%
1 Zürich	26'875	27'023	0.6%	338'963	367'208	8.3%	3'360'544	3'345'262	-0.5%	24'212'341	26'050'438	7.6%
2 Glatt-/Furttal	26'650	27'062	1.5%	100'209	106'613	6.4%	4'255'558	4'306'556	1.2%	10'069'297	10'520'071	4.5%
3 Limmattal	8'912	8'936	0.3%	31'644	34'182	8.0%	1'344'920	1'335'645	-0.7%	3'218'966	3'394'762	5.5%
4 Knonaueramt	3'705	3'643	-1.7%	8'492	9'255	9.0%	506'130	489'320	-3.3%	784'264	839'879	7.1%
5 Zimmerberg	7'438	7'416	-0.3%	29'998	32'204	7.4%	1'139'741	1'124'108	-1.4%	2'635'442	2'799'906	6.2%
6 Pfannenstiel	7'835	8'107	3.5%	25'347	27'912	10.1%	1'216'090	1'260'177	3.6%	2'092'041	2'271'857	8.6%
7 Zürcher Oberland	18'963	18'887	-0.4%	36'640	39'818	8.7%	3'094'447	3'060'124	-1.1%	3'344'276	3'573'682	6.9%
8 Winterthur	18'011	18'301	1.6%	55'434	60'372	8.9%	2'759'891	2'792'029	1.2%	4'714'436	5'061'371	7.4%
9 Weinland	2'831	2'822	-0.3%	4'398	4'740	7.8%	426'294	420'316	-1.4%	426'517	451'898	6.0%
10 Zürcher Unterland	8'854	8'878	0.3%	19'491	21'045	8.0%	1'294'036	1'287'834	-0.5%	1'978'560	2'097'015	6.0%
32 Einsiedeln	2'214	2'186	-1.3%	3'915	4'210	7.5%	375'054	363'867	-3.0%	344'941	366'611	6.3%
33 March	8'048	8'043	-0.1%	21'680	23'544	8.6%	1'110'977	1'096'891	-1.3%	1'901'379	2'021'918	6.3%
36 Glarn. Mittel/Unterl.	5'260	5'185	-1.4%	7'602	8'147	7.2%	940'639	918'449	-2.4%	704'479	744'604	5.7%
38 Zug	19'892	20'802	4.6%	65'425	71'329	9.0%	3'243'385	3'393'836	4.6%	6'120'859	6'515'746	6.5%
50 Schaffhausen	12'268	12'954	5.6%	21'949	23'658	7.8%	2'154'784	2'260'609	4.9%	1'984'332	2'106'304	6.1%
57 Linthgebiet	8'634	8'503	-1.5%	15'153	16'374	8.1%	1'428'113	1'389'428	-2.7%	1'331'384	1'415'198	6.3%
71 Brugg/Zurzach	10'456	10'156	-2.9%	21'512	23'292	8.3%	1'800'969	1'727'782	-4.1%	2'045'891	2'179'932	6.6%
72 Baden	17'830	18'044	1.2%	34'661	37'509	8.2%	3'117'574	3'142'018	0.8%	3'105'550	3'297'409	6.2%
73 Rohrdorf/Mutsch.	5'285	5'256	-0.5%	11'677	12'629	8.2%	856'290	839'977	-1.9%	1'167'339	1'236'503	5.9%
74 Freiamt	9'642	9'470	-1.8%	14'126	15'168	7.4%	1'591'145	1'546'178	-2.8%	1'449'814	1'528'917	5.5%
Region Zürich	229'601	231'674	0.9%	868'315	939'208	8.2%	36'016'580	36'100'407	0.2%	73'632'109	78'474'020	6.6%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

8.6 Region Ostschweiz

Abb. 8.6.1
Region Ostschweiz



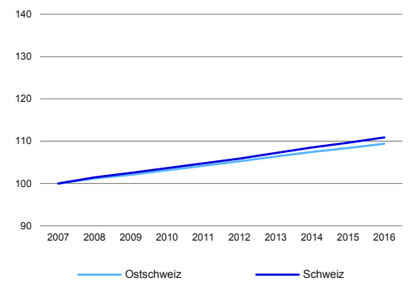
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.6.2
Demographische Eckwerte

	Region Ostschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2016)	858'623	0.9% (2015)	8'419'550	1.1% (2015)
Ausländer (2016)				
Anzahl	199'028	2.3% (2015)	2'101'146	2.6% (2015)
Anteil	23.2%	0.32* (2015)	25.0%	0.35* (2015)
Durchschnittl. Reineinkommen (2014)	73'188	3.0% (2009)	81'024	4.1% (2009)
Soziale Schichten (2013)				
Untere Schichten**	40.9%	5.96* (2000)	37.3%	3.28* (2000)
Mittlere Schichten**	33.1%	-9.78* (2000)	30.2%	-10.22* (2000)
Obere Schichten**	26.0%	3.82* (2000)	32.5%	6.94* (2000)

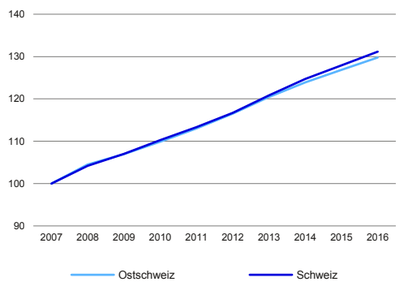
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht,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

Abb. 8.6.3
Bevölkerungsentwicklung



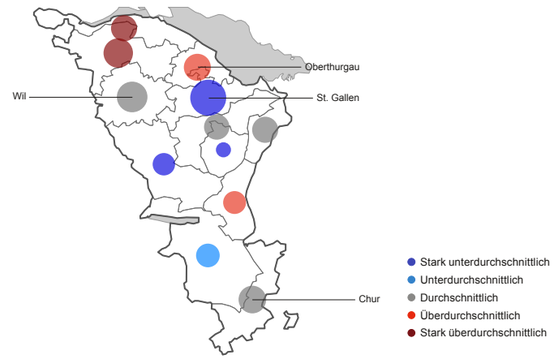
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



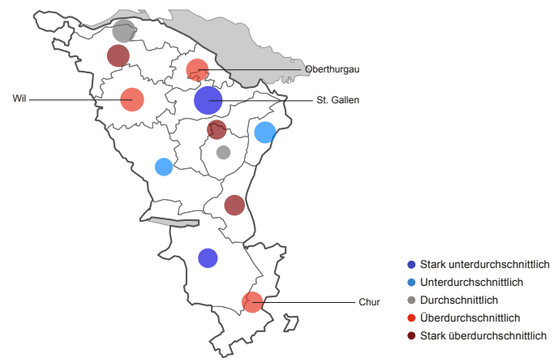
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.5
Bevölkerungsentwicklung (2013 – 2016)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2013 – 2016; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2013 – 2016)



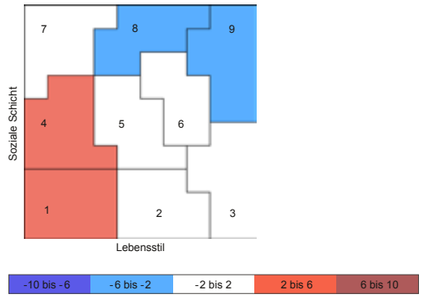
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2013 – 2016;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.6.7
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)

	Region Ostschweiz	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	53'175	14.9%
2 Moderne Arbeiter	47'570	13.4%
3 Improvisierte Alternative	44'792	12.6%
4 Klassischer Mittelstand	40'680	11.4%
5 Aufgeschlossene Mitte	42'486	11.9%
6 Etablierte Alternative	34'705	9.8%
7 Bürgerliche Oberschicht	27'145	7.6%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	23'000	6.5%
9 Urbane Avantgarde	42'194	11.9%
Total	355'746	100.0%

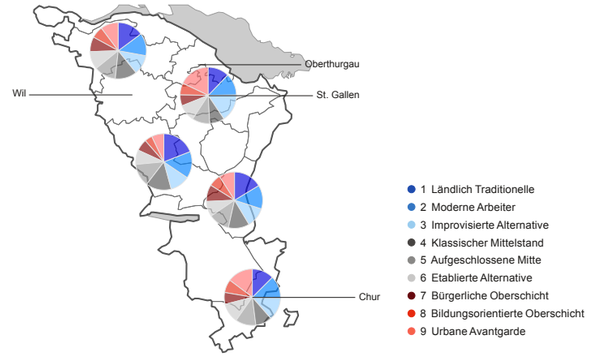
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt – Differenz zur Schweiz (2013)



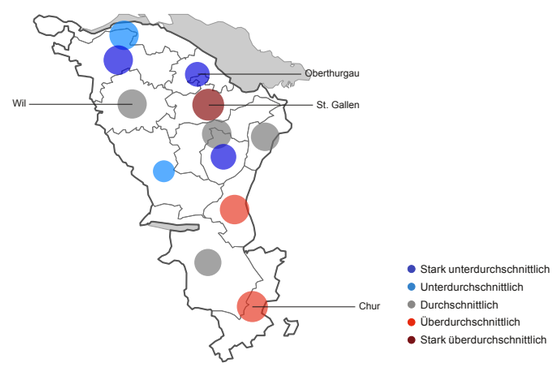
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)



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

Abb. 8.6.10
Entwicklung Anteil oberschichtige Haushalte (2000 – 2013)



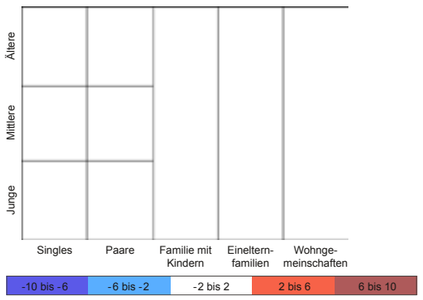
Anmerkung: Entwicklung des Anteils oberschichtige Haushalte im regionalen Vergleich 2000 – 2013; Kreisradius in Relation zum Anteil oberschichtige Haushalte 2013; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.6.11
Verteilung Lebensphasen (2015)

	Region Ostschweiz	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	32'427	8.9%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	31'909	8.7%
Älterer Single (55+ J.)	67'401	18.5%
Junges Paar (bis 34 J.)	15'392	4.2%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	22'881	6.3%
Älteres Paar (55+ J.)	66'149	18.1%
Familie mit Kindern*	99'951	27.4%
Einelternfamilie*	19'495	5.3%
Wohngemeinschaft*	9'401	2.6%
Total	365'006	100.0%

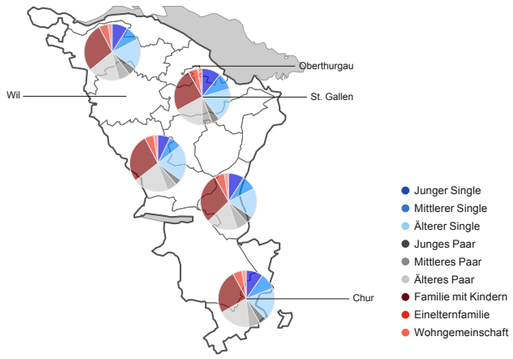
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.12
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2015)



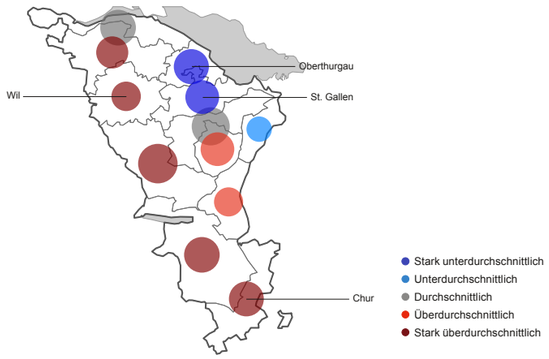
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.13
Verteilung Lebensphasen (2015)



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

Abb. 8.6.14
Entwicklung Anteil ältere Singles und ältere Paare (2000 – 2015)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils ältere Singles und ältere Paare im regionalen Vergleich 2000 – 2015; Kreisradius in Relation zum Anteil ältere Singles und ältere Paare 2015.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

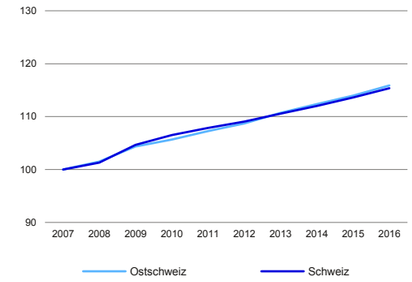
8.6.1 Wohnungsmarkt Region Ostschweiz

Tab. 8.6.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Ostschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2016)	428'864	1.7% (2015)	4'418'591	1.5% (2015)
Leerstandsquote (2017)	1.86%	0.08* (2016)	1.47%	0.17* (2016)
Bauinvestitionen Wohnen (2015)	2'986	4.1% (2014)	31'277	1.3% (2014)

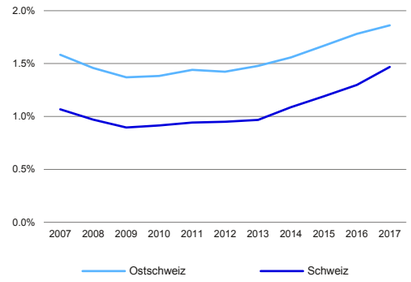
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



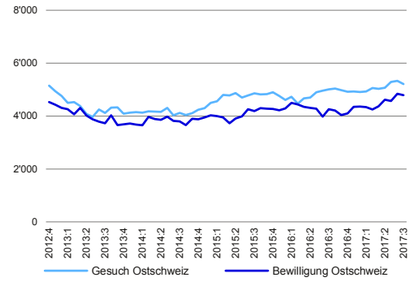
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



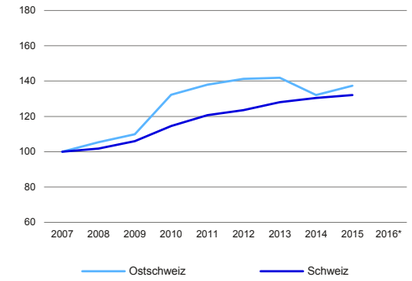
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.1.4
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen Wohnen



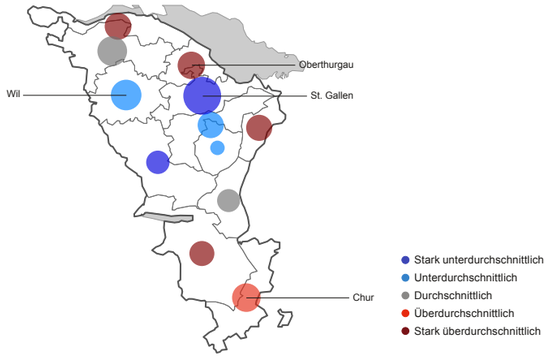
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.1.5
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



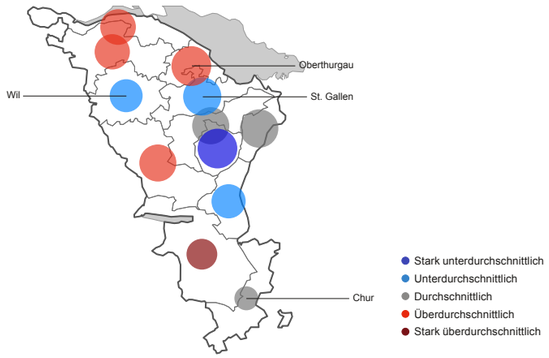
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2016 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2018 publiziert. Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.1.6
Entwicklung Wohnungsbestand (2015 – 2016)



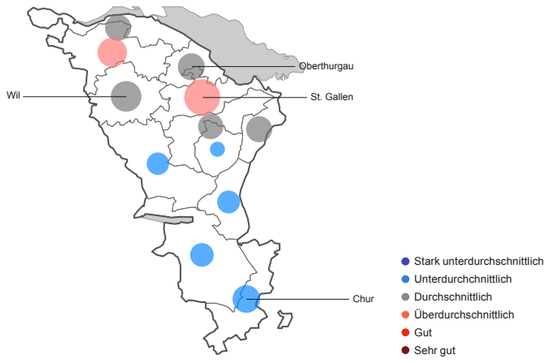
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2015 – 2016; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.1.7
Entwicklung Leerwohnungen (2016 – 2017)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2016 – 2017; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2017.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

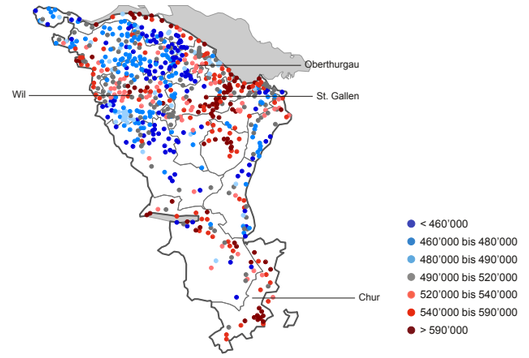
Abb. 8.6.1.8
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2014)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2014; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2016.
Quelle: WLQI Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

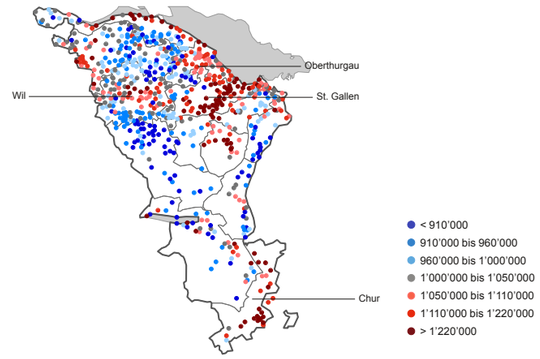
8.6.2 Wohneigentum Region Ostschweiz

Abb. 8.6.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2017)



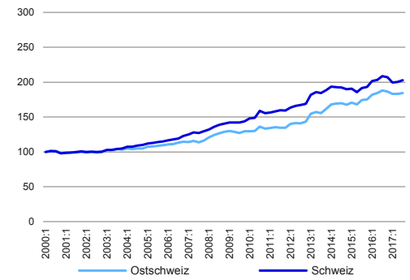
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2017)



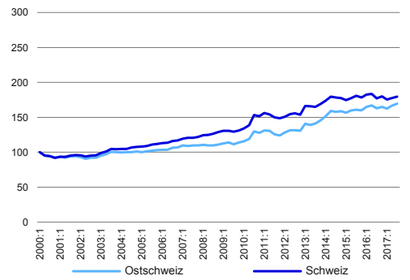
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 600 m², Volumen 800 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



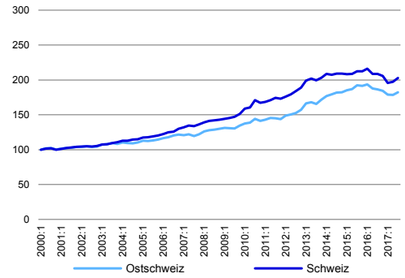
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



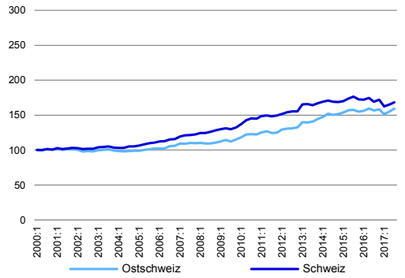
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



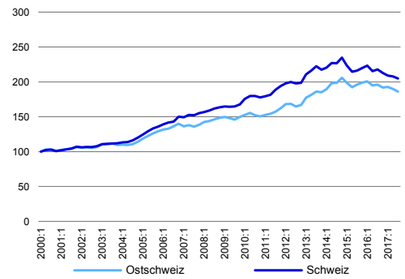
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



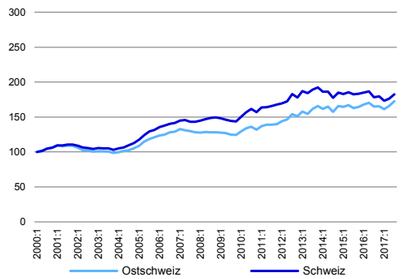
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



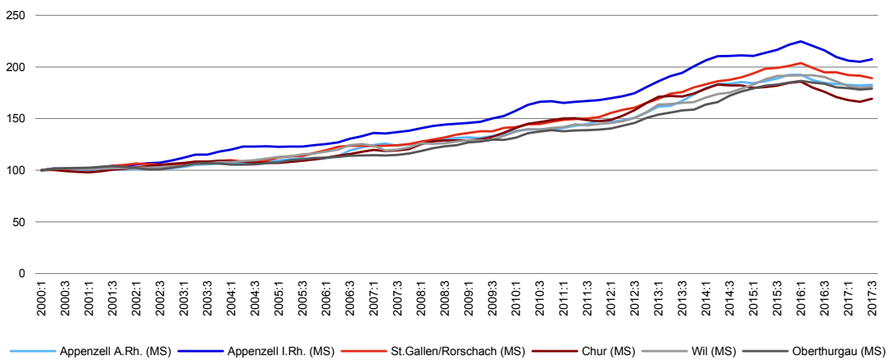
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



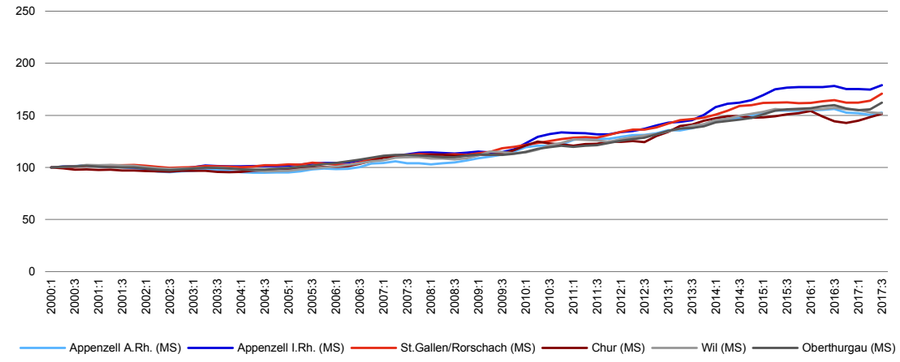
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



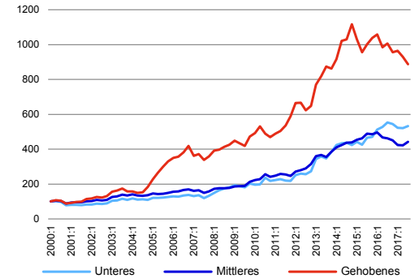
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



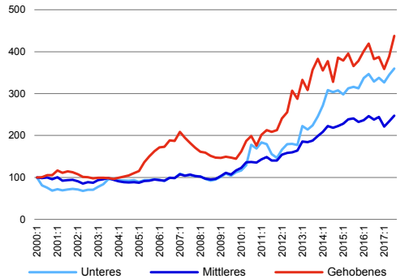
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



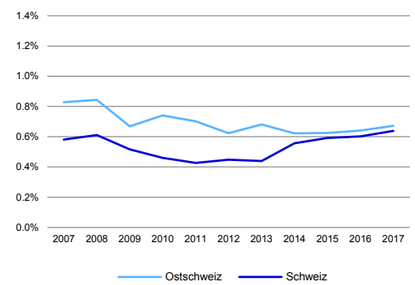
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



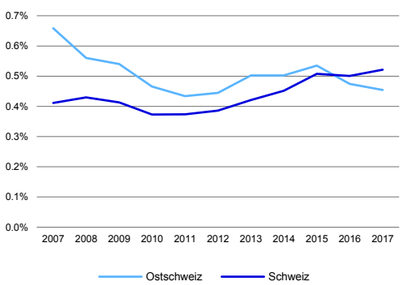
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



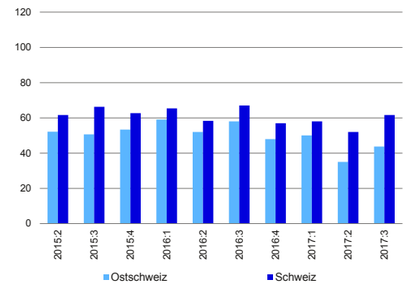
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



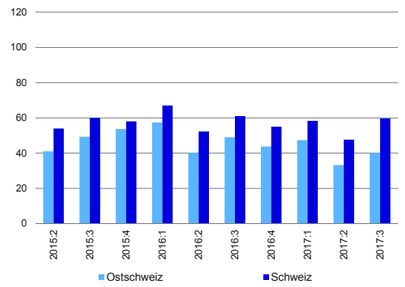
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.15
Insertionszeit EWG



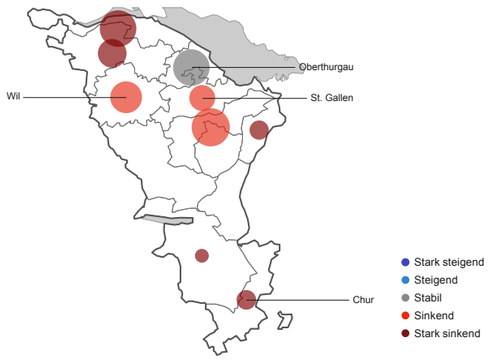
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.16
Insertionszeit EFH



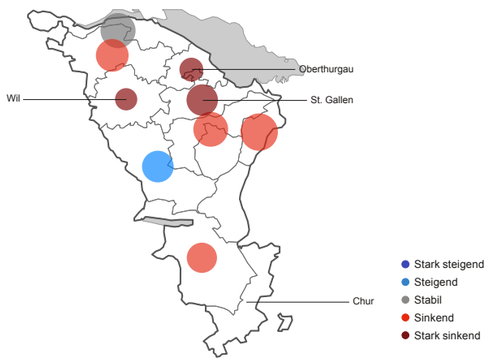
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.17
Insertionszeitentwicklung EWG (2016 – 2017)



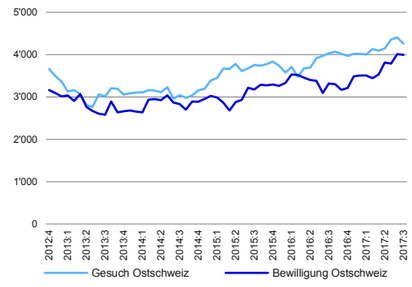
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016 – 1. bis 3. Quartal 2017; Kreisradius in Relation der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2017.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.2.18
Insertionszeitentwicklung EFH (2016 – 2017)



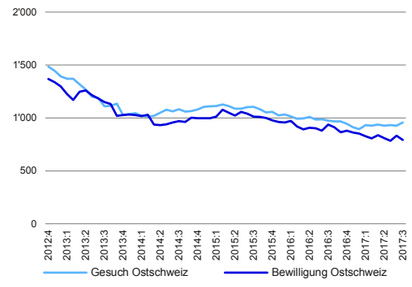
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016 – 1. bis 3. Quartal 2017; Kreisradius in Relation der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2017.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.2.19
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



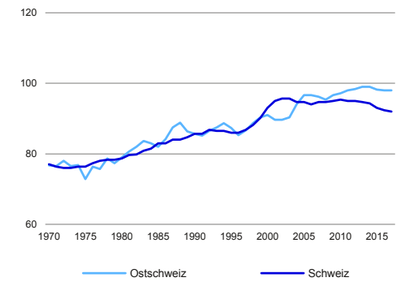
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.20
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



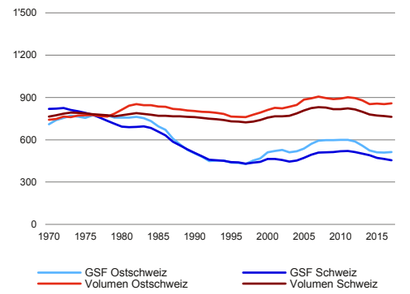
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.21
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG nach Baujahr



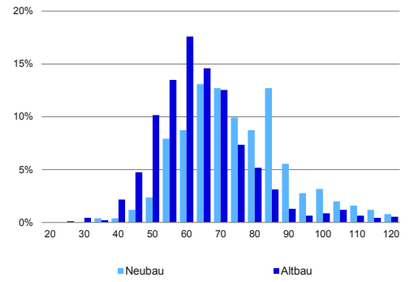
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.22
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



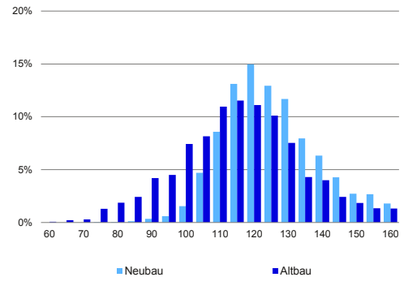
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.23
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



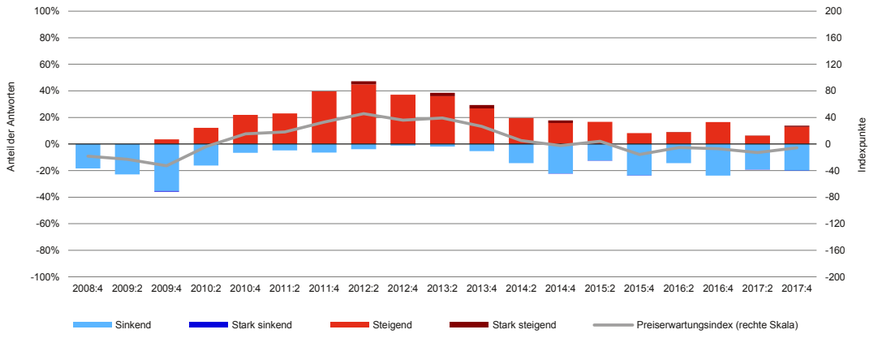
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416, Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.24
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



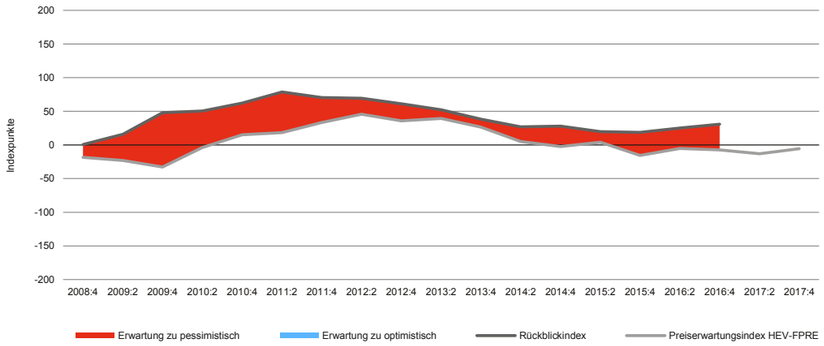
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416, Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.25
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



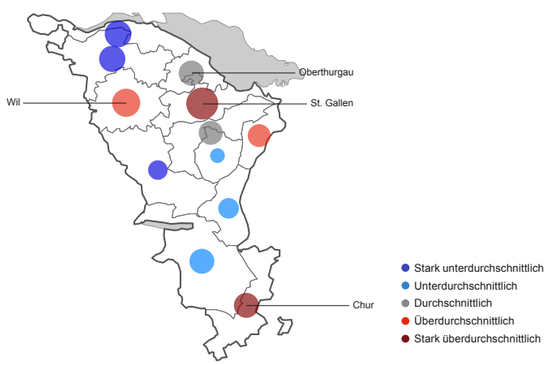
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.6.2.26
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



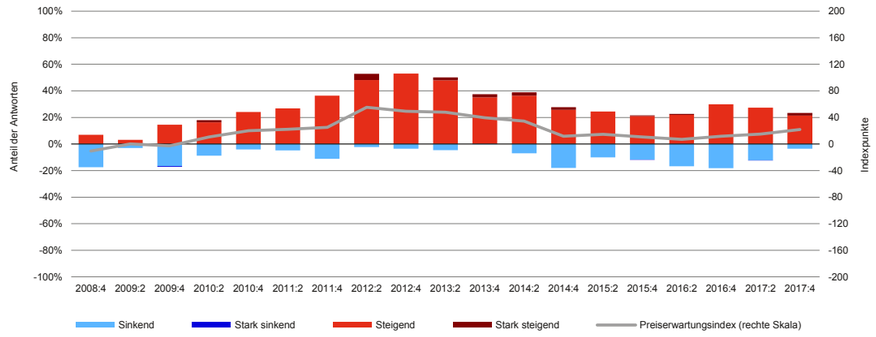
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.6.2.27
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2016 – 2020)



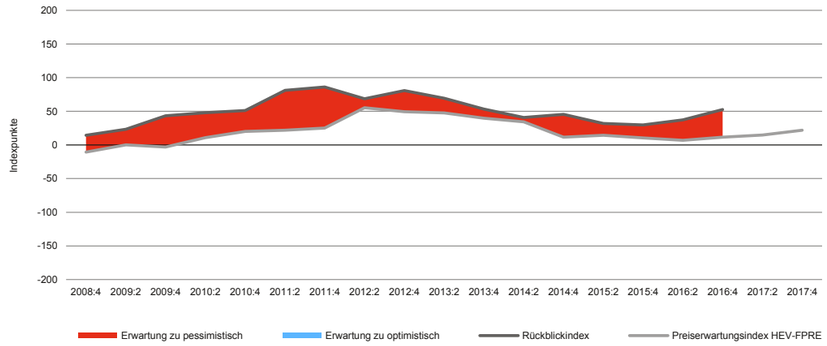
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2016 – 2020;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.2.28
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



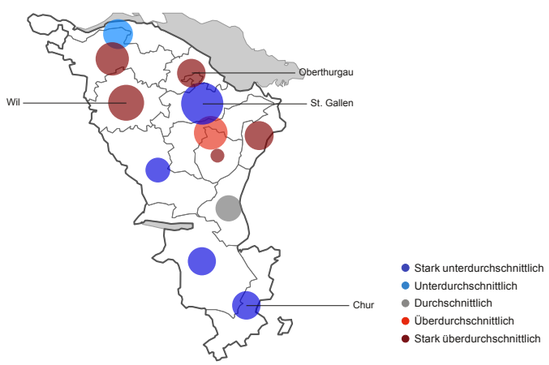
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.6.2.29
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



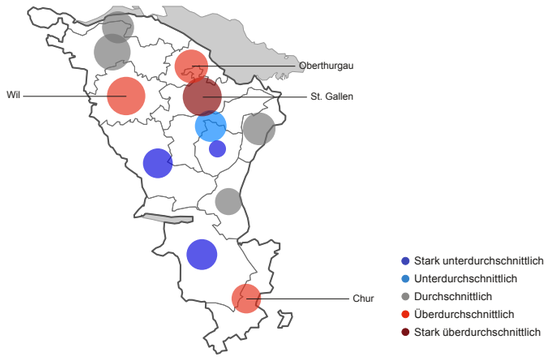
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.6.2.30
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2016 – 2020)



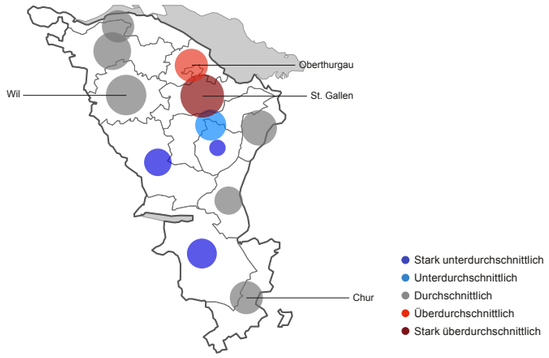
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2016 – 2020;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.2.31
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2015 – 2030)



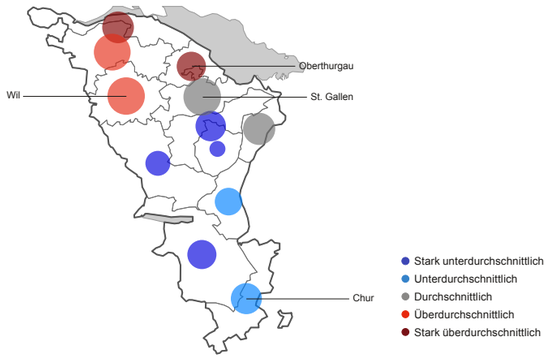
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.2.32
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

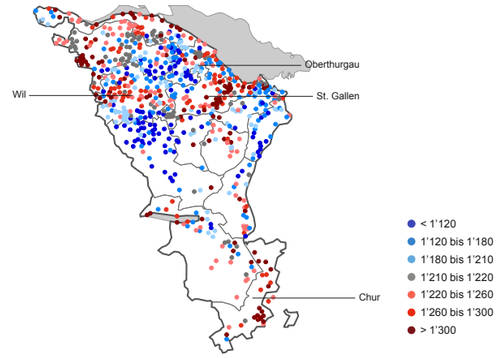
Abb. 8.6.2.33
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

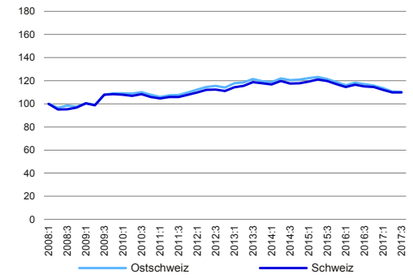
8.6.3 Mietwohnungen Region Ostschweiz

Abb. 8.6.3.1
2.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF / Monat (4. Quartal 2017)



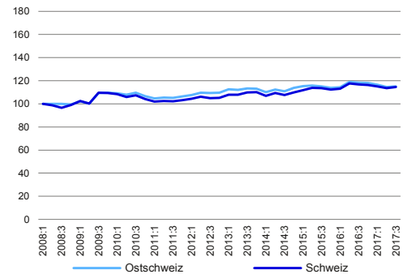
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF / Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



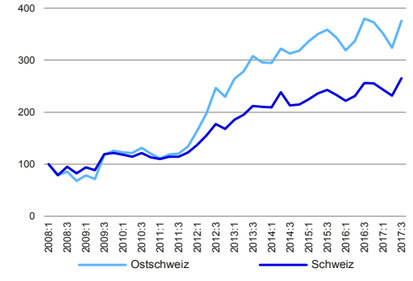
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



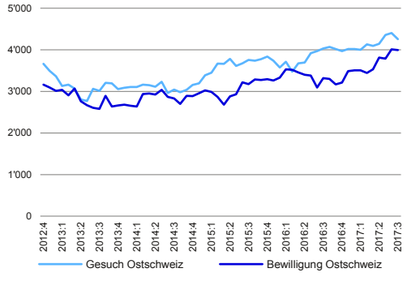
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



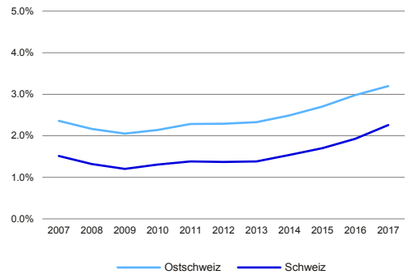
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.5
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



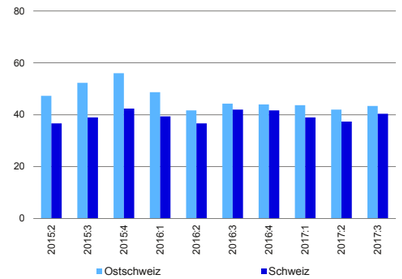
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.6
Entwicklung Leerstandsquote MWG



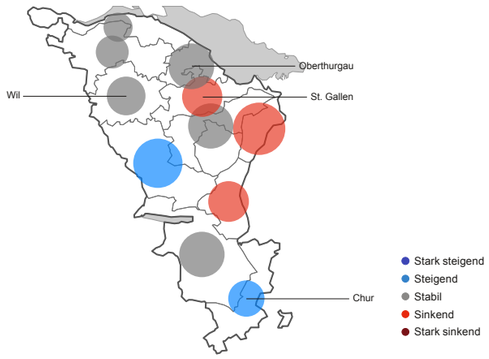
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.7
Insertionszeit MWG



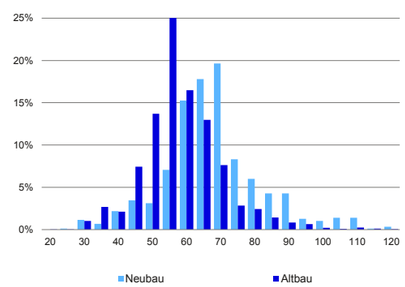
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.8
Insertionszeitentwicklung MWG (2016 – 2017)



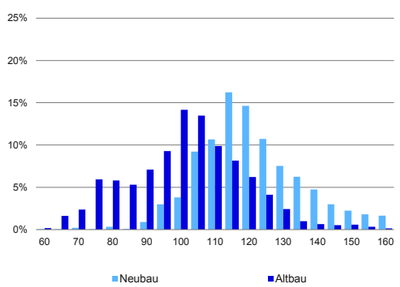
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016 – 1. bis 3. Quartal 2017;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2017.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.3.9
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



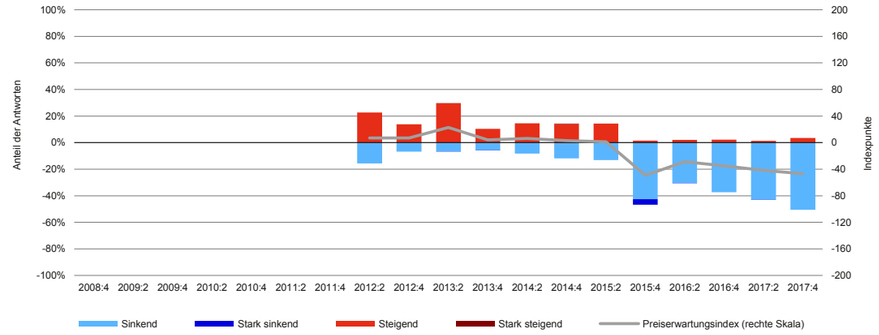
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.10
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



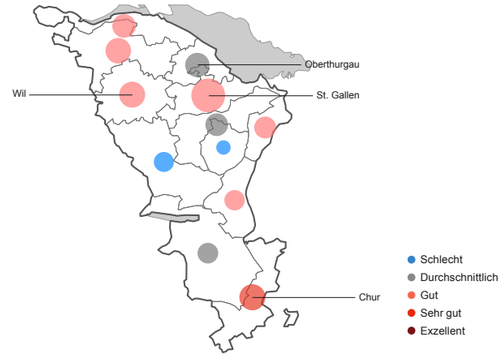
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.11
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



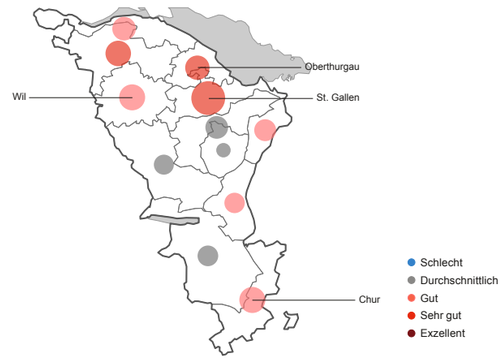
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.6.3.12
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2017)



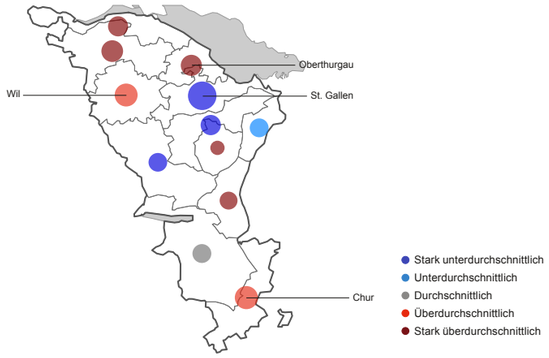
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.3.13
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2017)



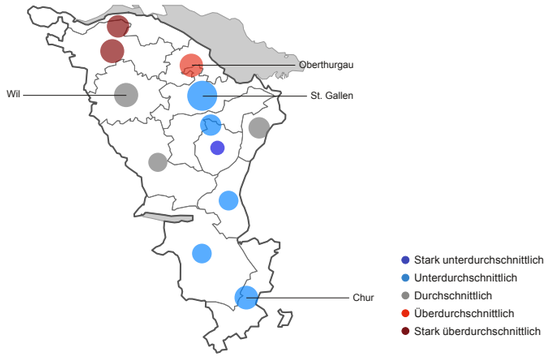
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.3.14
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2015 – 2030)



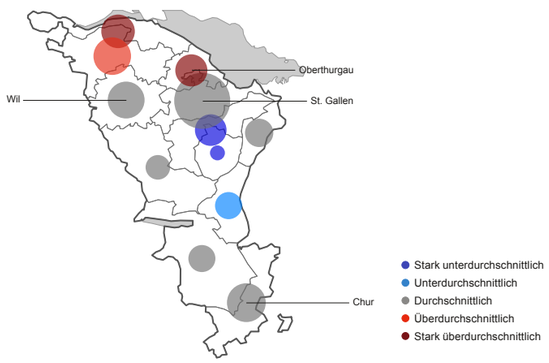
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.3.15
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.3.16
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

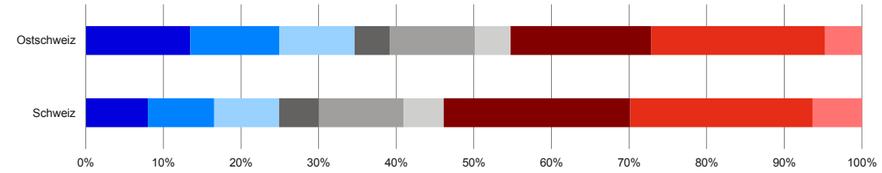
8.6.4 Geschäftsflächenmarkt Region Ostschweiz

Tab. 8.6.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

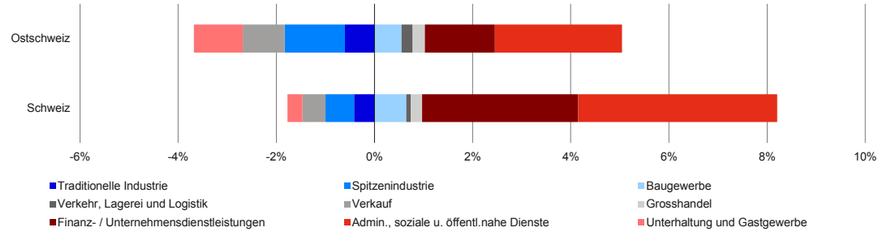
	Region Ostschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2015)	67'890		675'506	
Vollzeitäquivalente (2015)	376'518	0.9% (2008)	3'999'207	5.9% (2008)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2015)	42'197'961	-1.3% (2008)	405'549'727	2.9% (2008)
Bauinvestitionen Geschäft (2015)	846	0.1% (2014)	9'755	-3.6% (2014)

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

Abb. 8.6.4.2
Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2015)

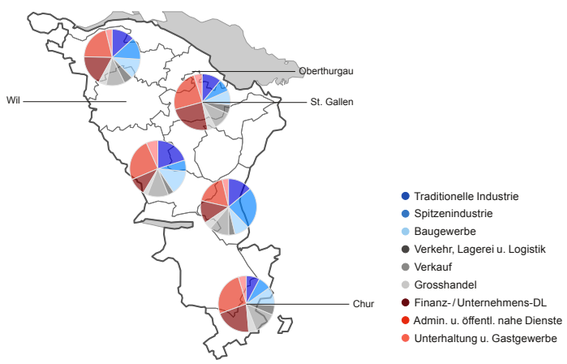


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 – 2015)



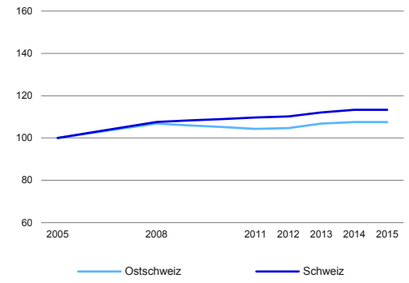
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2015)



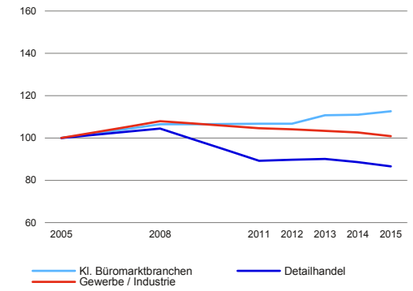
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



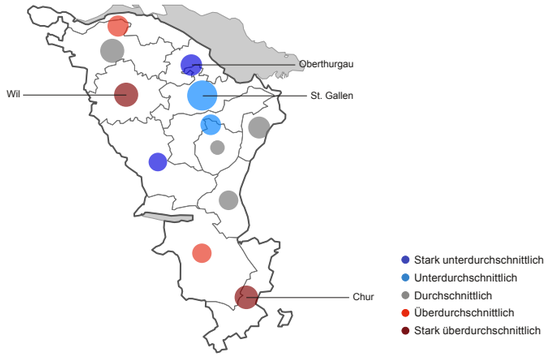
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen, Detailhandel, Gewerbe / Industrie



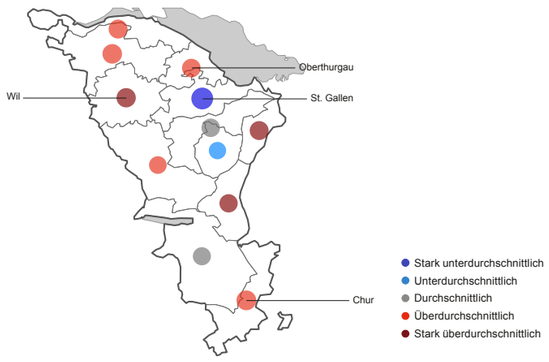
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2008 – 2015)



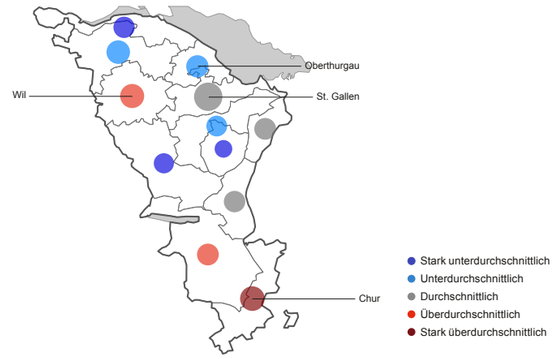
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2008 – 2015;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2015.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2008 – 2015)



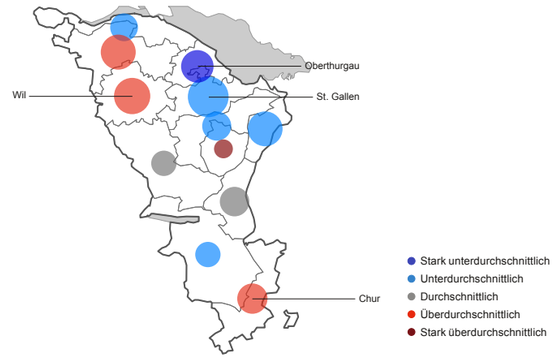
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2008 – 2015; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2015; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2008 – 2015)



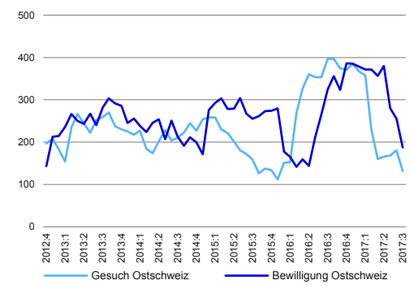
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2008 – 2015;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2015.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe / Industrie (2008 – 2015)



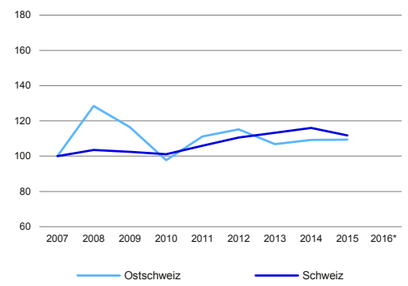
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe / Industrie im regionalen Vergleich 2008 – 2015;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe / Industrie 2015.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.4.10
Baugesuche und -bewilligungen Geschäftsflächen



Anmerkung: in Mio. CHF, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



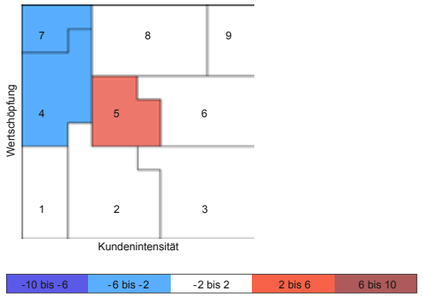
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2016 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2018 publiziert. Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.6.4.12
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)

	Region Ostschweiz	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungszentralen	4'922	5.1%
2 Lokale Dienstleister	18'784	19.6%
3 Kreative Denker	10'552	11.0%
4 Back Offices	7'348	7.7%
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	29'561	30.9%
6 Diskrete Berater	13'360	14.0%
7 Spezialisierte Performer	4'974	5.2%
8 Hauptsitze	5'786	6.0%
9 Exklusive Frontoffices	384	0.4%
Total	95'672	100.0%

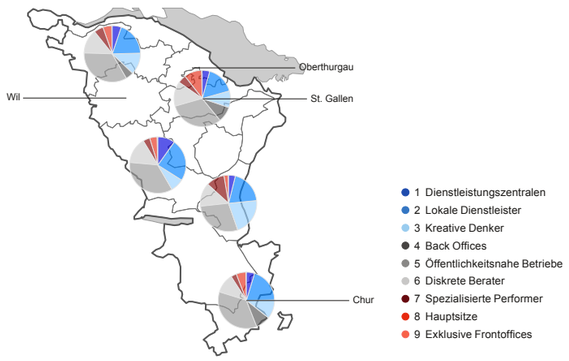
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.6.4.13
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2015)



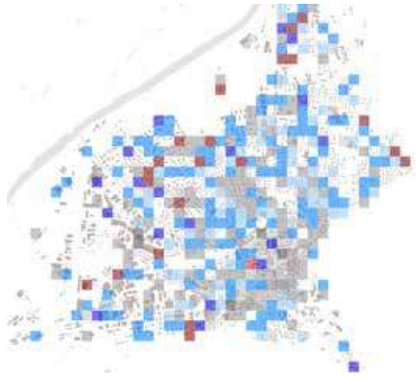
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.6.4.14
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



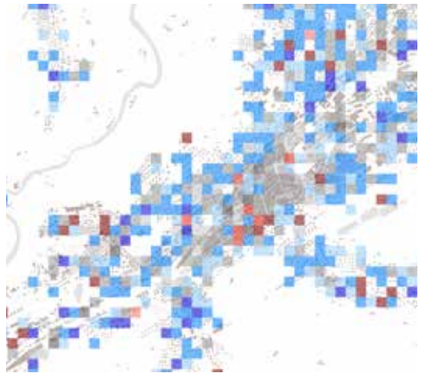
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.4.15
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Chur



Anmerkung: 1 Dienstleistungszentralen, 2 Lokale Dienstleister, 3 Kreative Denker, 4 Back Offices, 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, 6 Diskrete Berater, 7 Spezialisierte Performer, 8 Hauptsitze, 9 Exklusive Frontoffices; Darstellung im 100 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.4.16
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum St. Gallen



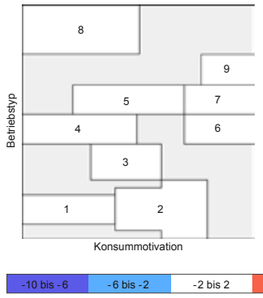
Anmerkung: 1 Dienstleistungszentralen, 2 Lokale Dienstleister, 3 Kreative Denker, 4 Back Offices, 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, 6 Diskrete Berater, 7 Spezialisierte Performer, 8 Hauptsitze, 9 Exklusive Frontoffices; Darstellung im 100 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.6.4.17
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015)

	Region Ostschweiz	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	6'181	23.4%
2 PW-Versorger	1'449	5.5%
3 Nahversorger	6'084	23.0%
4 Spezialgeschäfte	3'571	13.5%
5 Standortgeneralisten	3'511	13.3%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	1'029	3.9%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	2'401	9.1%
8 Fachmärkte	1'513	5.7%
9 Waren- und Kaufhäuser	725	2.7%
Total	26'462	100.0%

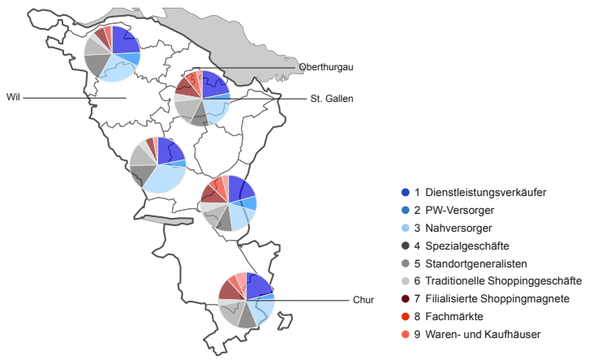
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.6.4.18
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2015)



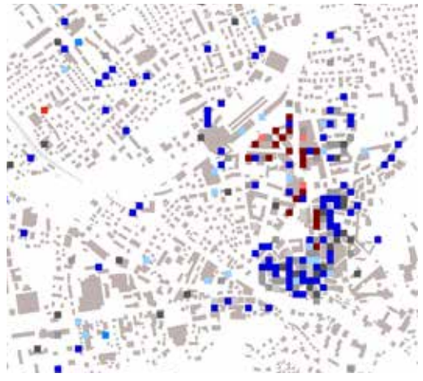
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.6.4.19
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015)



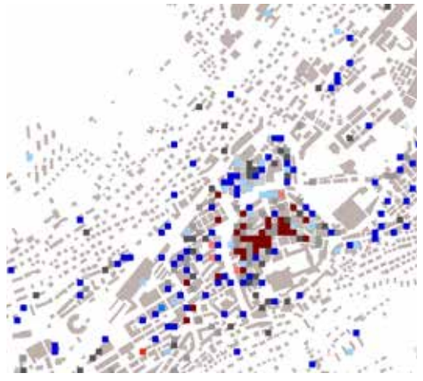
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.4.20
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Chur



Anmerkung: 1 Dienstleistungsverkäufer, 2 PW-Versorger, 3 Nahversorger, 4 Spezialgeschäfte, 5 Standortgeneralisten, 6 Traditionelle Shoppinggeschäfte, 7 Filialisierte Shoppingmagnete, 8 Fachmärkte, 9 Waren- und Kaufhäuser; Darstellung im 25 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

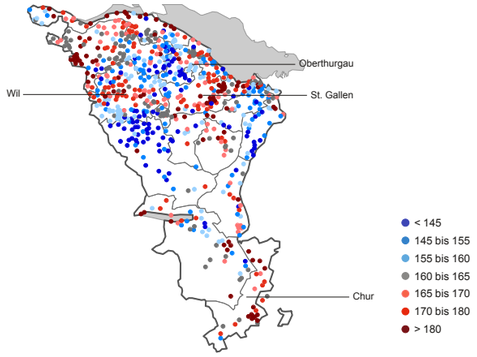
Abb. 8.6.4.21
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum St. Gallen



Anmerkung: 1 Dienstleistungsverkäufer, 2 PW-Versorger, 3 Nahversorger, 4 Spezialgeschäfte, 5 Standortgeneralisten, 6 Traditionelle Shoppinggeschäfte, 7 Filialisierte Shoppingmagnete, 8 Fachmärkte, 9 Waren- und Kaufhäuser; Darstellung im 25 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

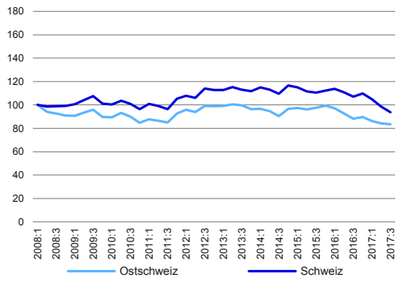
8.6.5 Büroflächenmarkt Region Ostschweiz

Abb. 8.6.5.1
Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2017)



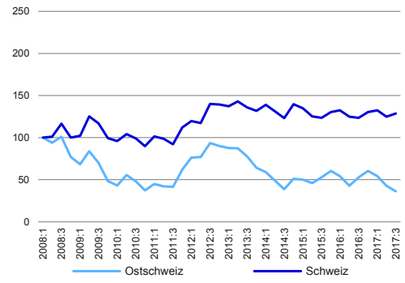
Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.5.2
Marktmieten Büroflächen (Neubau)



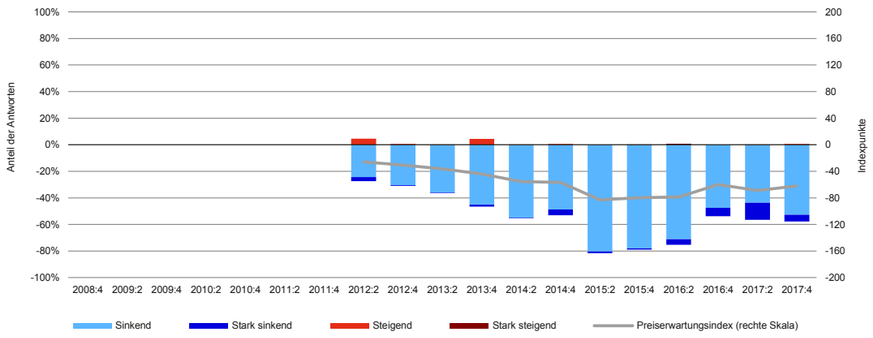
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.5.3
Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)



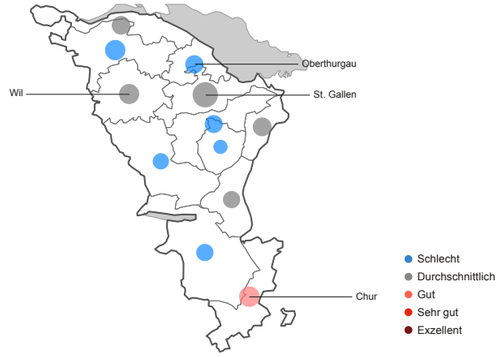
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.5.4
Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



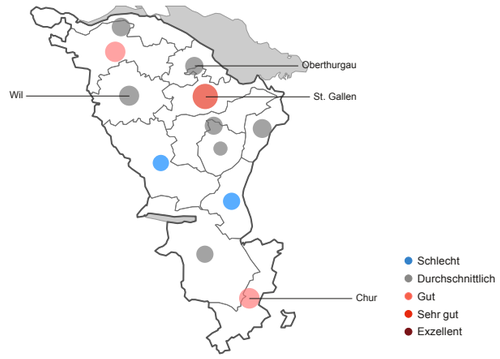
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.6.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2017)



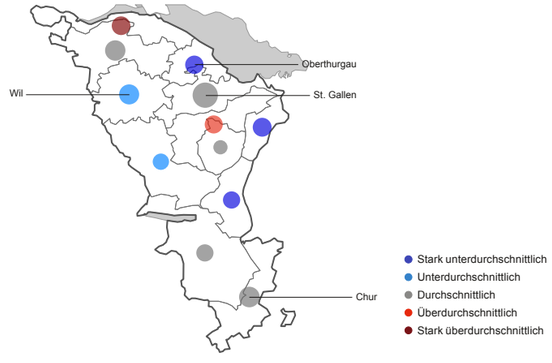
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2017)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

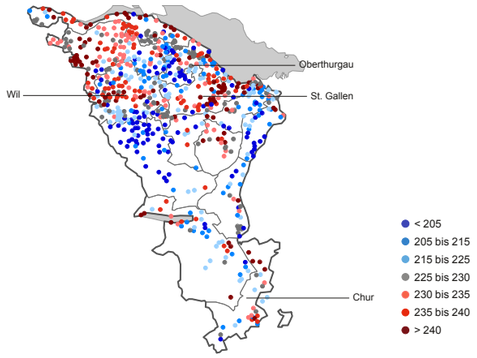
Abb. 8.6.5.7
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

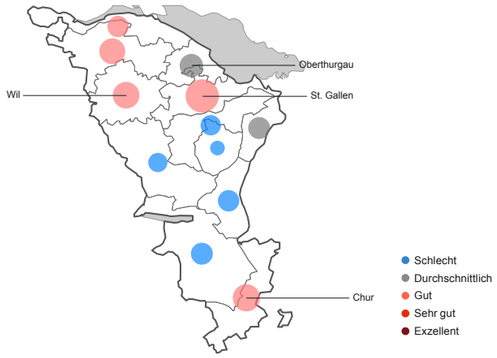
8.6.6 Verkaufsflächenmarkt Region Ostschweiz

Abb. 8.6.6.1
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2017)



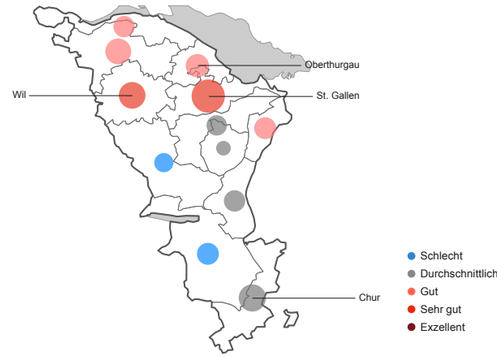
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.6.2
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2017)



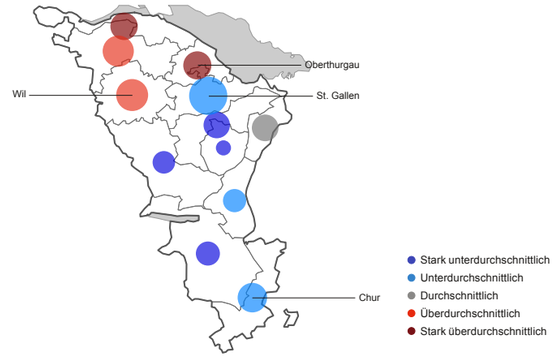
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.6.3
Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2017)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

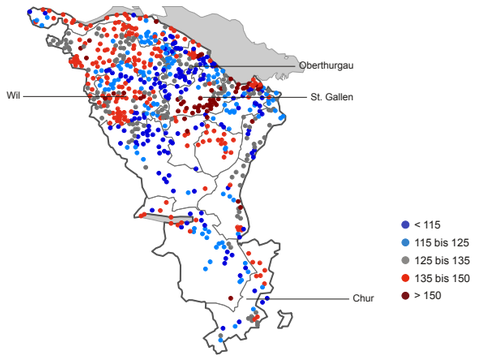
Abb. 8.6.6.4
Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2014 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2014 – 2030; Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2014.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

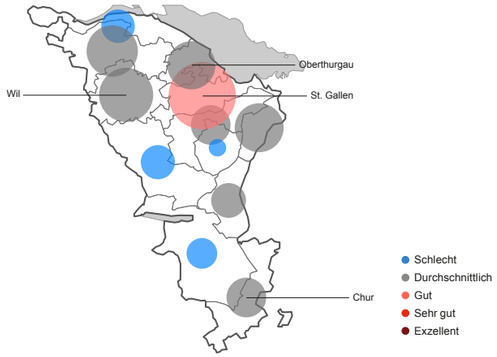
8.6.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Ostschweiz

Abb. 8.6.7.1
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2017)



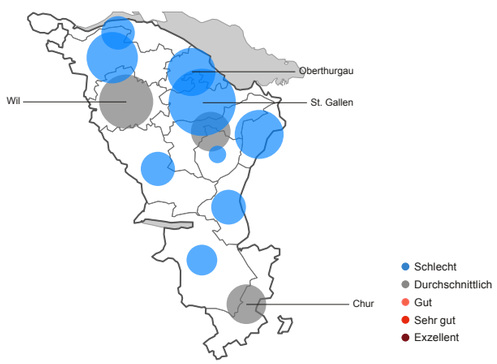
Spezifikation: Neubau, ortsübliche Lage und Standard, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.7.2
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2017)



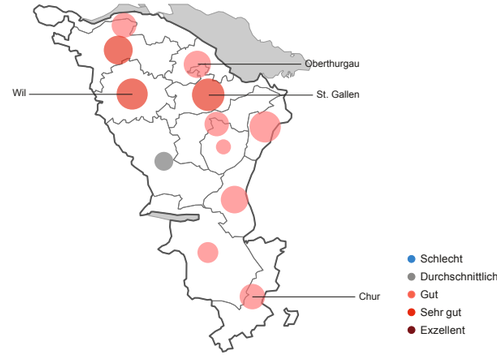
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.7.3
Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2017)



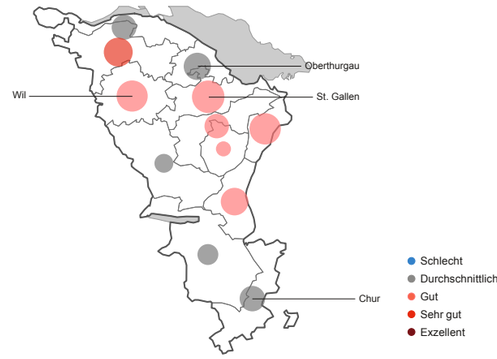
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.7.4
Aktuelles Makro-Lagerating Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2017)



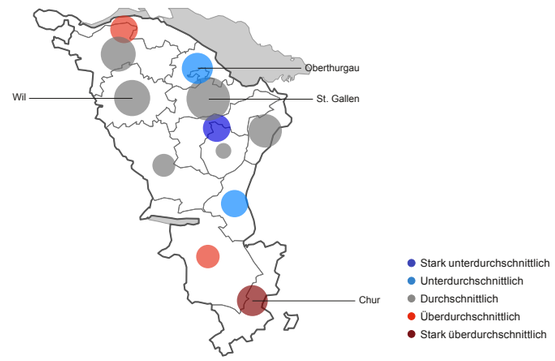
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.7.5
Prospektives Makro-Lagerating Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2017)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.7.6
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2015 – 2030;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

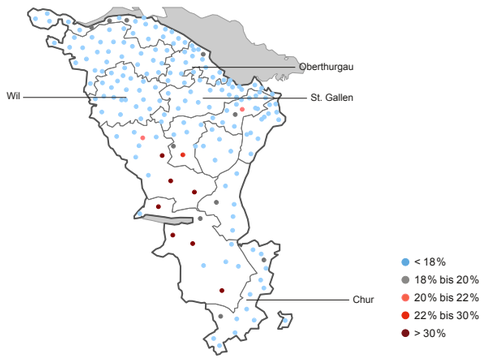
8.6.8 Tourismus Region Ostschweiz

Tab. 8.6.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Ostschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2016/17)	434	-4.0% (2015/16)	4'348	-1.9% (2015/16)
Logiernächte (2016/17)	1'839'602	1.2% (2015/16)	36'821'504	3.8% (2015/16)
Auslastung (2016/17)	31.1%	1.29* (2015/16)	42.7%	1.15* (2015/16)
Zweitwohnungen (2016)	56'508		702'888	
Inserate Airbnb (Nov. 2017)	919		23'976	

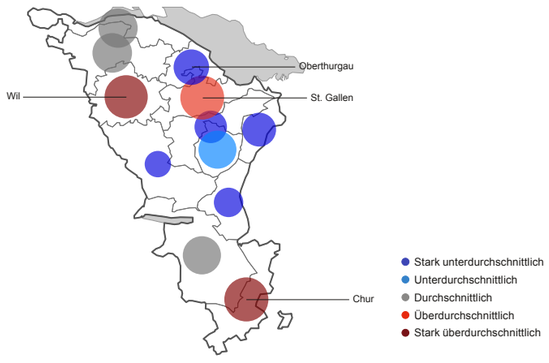
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2016/17: 3. Quartal 2016 – 3. Quartal 2017; 2015/16: 3. Quartal 2015 – 3. Quartal 2016.
Quelle: ARE, Airbnb, BFS.

Abb. 8.6.8.2
Zweitwohnungsanteile (2016)



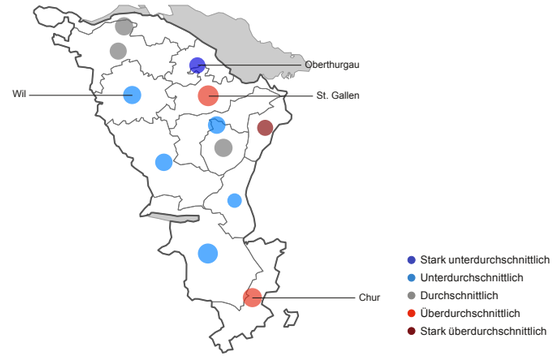
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2016).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2015/16 – 2016/17)



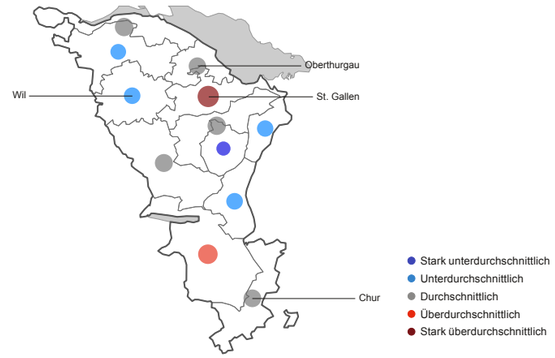
Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2015/16 – 2016/17 (Netto-Auslastung); Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2016/2017.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.8.4
Entwicklung Logiernächte (2015/16 – 2016/17)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2015/16 – 2016/17; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2016/17.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.8.5
Angebotsquote Airbnb (2017)

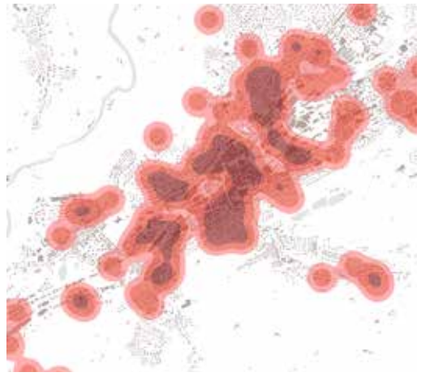


Anmerkung: Anteil auf Airbnb angebotene Wohnungen/ «ganze Unterkünfte» (November 2017) im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2016; Kreisradius in Relation zur Anzahl auf Airbnb angebotener Objekte (alle Objekte, November 2017).
Quelle: Airbnb, BFS, Modellierung Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.8.6
Inserate Airbnb (2017)
Stadtzentrum Chur

Anmerkung: ■ sehr hohe Angebotsdichte, ■ hohe Angebotsdichte, ■ mittlere Angebotsdichte, □ geringe Angebotsdichte / kein Angebot; November 2017.
Quelle: Airbnb, Modellierung Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

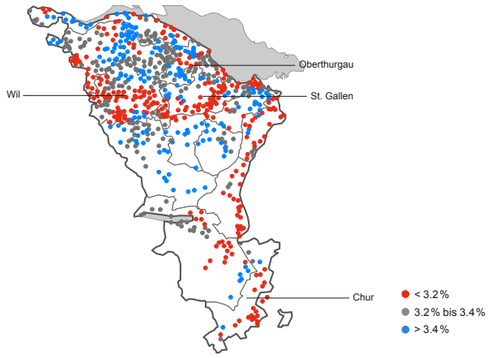
Abb. 8.6.8.7
Inserate Airbnb (2017)
Stadtzentrum St. Gallen



Anmerkung: ■ sehr hohe Angebotsdichte, ■ hohe Angebotsdichte, ■ mittlere Angebotsdichte, □ geringe Angebotsdichte / kein Angebot; November 2017.
Quelle: Airbnb, Modellierung Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

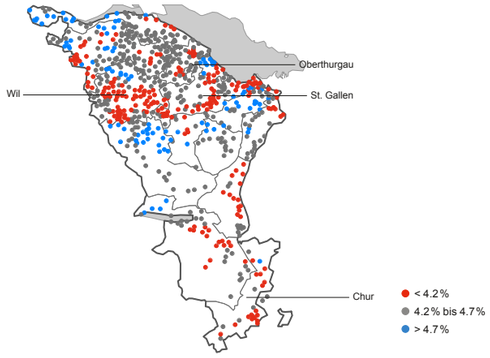
8.6.9 Renditeliegenschaften Region Ostschweiz

Abb. 8.6.9.1
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2017)



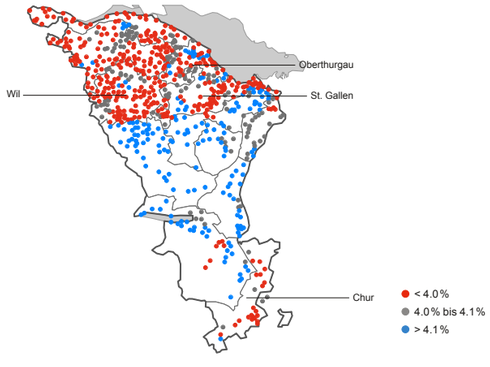
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.9.2
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2017)



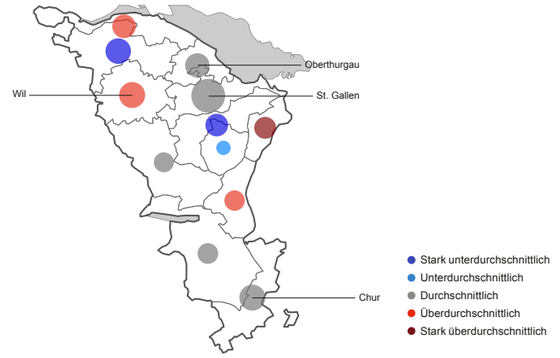
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.9.3
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2017)



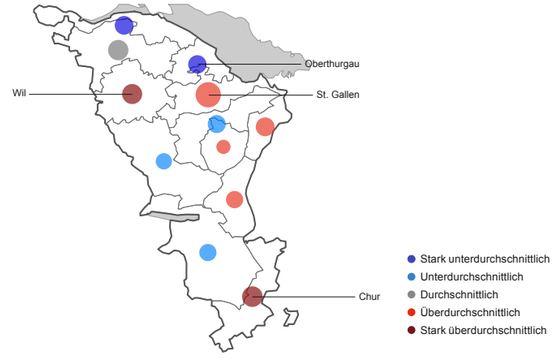
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.9.4
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2016 – 2020)



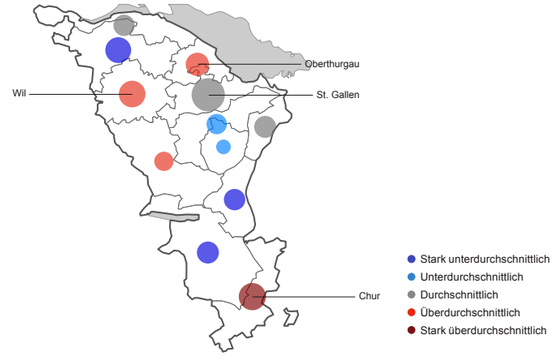
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2016 – 2020; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.9.5
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2016 – 2020)



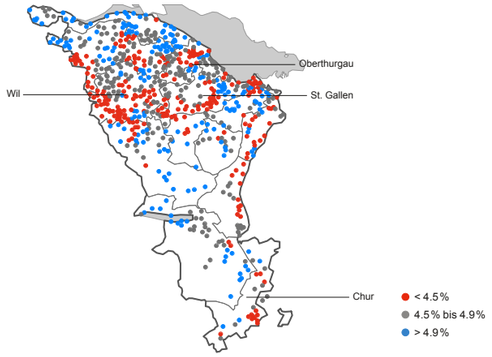
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2016 – 2020; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.9.6
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2016 – 2020)



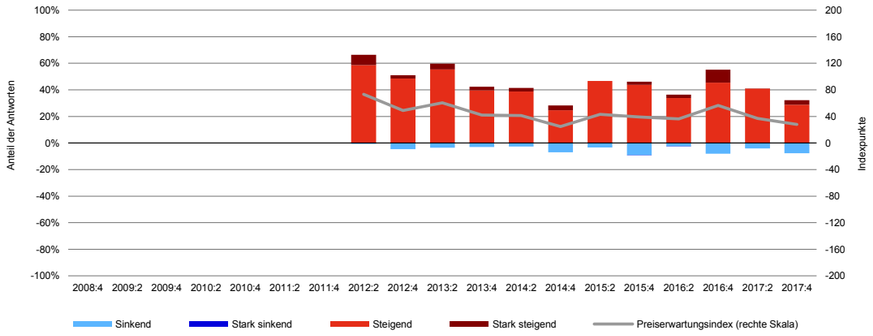
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2016 – 2020; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.9.7
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2017)



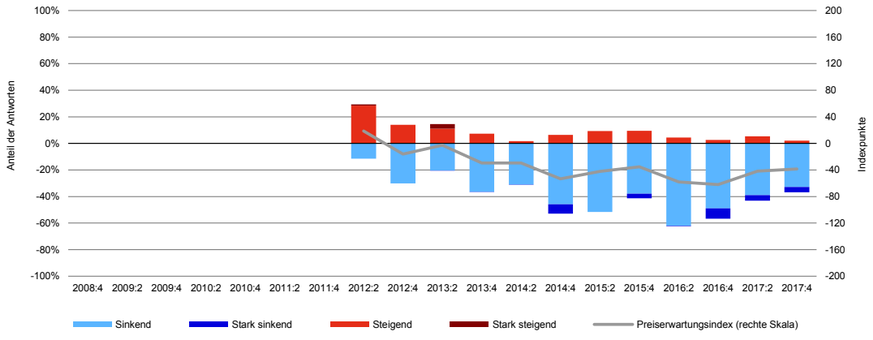
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.9.8
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



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

Abb. 8.6.9.9
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



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

8.6.10 Fazit Region Ostschweiz

- Die Entwicklung der Bevölkerungszahl erfolgte in der Region Ostschweiz in etwa in Einklang mit der landesweiten Entwicklung, wobei insbesondere die Regionen entlang der Achse Winterthur–Kreuzlingen stark überdurchschnittlich wachsen, wo sich insbesondere mittelschichtige Haushalte niedergelassen haben.
- Die Leerstände entwickeln sich in der Region in etwa in Einklang mit der landesweiten Entwicklung, also auch positiv, was ein Zeichen für eine zu hohe Neubautätigkeit ist. Das generell höhere Niveau rührt nach wie vor von veralteten Arbeitersiedlungen, die nicht mehr marktgerecht sind und teilweise abgebrochen und ersetzt werden. Insgesamt erscheint das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage relativ ausgewogen und auch die kommende Entwicklungstätigkeit deutet nicht auf grössere Ungleichgewichte hin.
- Die Situation auf den Wohneigentumsmärkten ist insgesamt stabil und die Region Ostschweiz ist deutlich weniger volatil als andere Regionen. Nach bereits erfolgten Preiskorrekturen prognostiziert FPRE für die kommenden zwei Jahre generell eine Seitwärtsbewegung der Preise, wobei die Korrektur im gehobenen Segment kurzfristig noch abgeschlossen werden muss.
- Aufgrund der vergleichsweise hohen Leerstände sowie der grossen Konkurrenz durch das nach wie vor erschwingliche Wohneigentum bleiben die Marktmieten insbesondere im Neubaubereich weiterhin unter Druck. Während in vielen Regionen der Schweiz die Flächen im Neubaubereich nach vorherigen Übertreibungen wieder etwas reduziert werden, ist die Botschaft von der Erschwinglichkeit in der Ostschweiz noch nicht überall durchgedrungen. Es werden immer noch zu viele zu grosszügige Wohnungen erstellt, was letztlich die Absorption von Altbauwohnungen stärkt und gleichzeitig zu erhöhten Leerständen im Neubau führen dürfte. Entsprechend bleibt das gehobene Segment deutlich unter Druck, während vernünftig konzipierte Neubauwohnungen sowie weiterhin marktfähige Altbauwohnungen weiterhin auf eine gute Nachfrage stossen.
- Auf den Büroflächenmärkten werden generell «kleine Brötchen gebacken» und entsprechend ist die Region wenig im Fokus der Anleger. Die bisher verhaltene Flächennachfrage dürfte aufgrund der erwarteten Dynamik der Volkswirtschaft allerdings besser werden und der Anlagedruck wird gemäss den Erwartungen von FPRE in der kommenden Zeit über sinkende Diskontierungssätze zu einer gewissen Aufwertung führen.

8.6.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.6.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2018 – 2019

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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. 8.6.10.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2018 – 2019

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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.

8.6.10.2 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.6.10.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2018 – 2019

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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.

8.6.10.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.6.10.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2018 – 2019

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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.

8.6.11 Eckwerte Region Ostschweiz

Tab. 8.6.11.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2016	2015 – 2016	2016	2015 – 2016	2016	2015 – 2016	2014	2009 – 2014	Untere	Mittlere	Obere
51 Appenzell A.Rh.	56'860	0.7%	9'061	4.0%	15.9%	0.51%p	73'518	2.9%	39%	35%	26%
52 Appenzell I.Rh.	14'097	0.3%	1'622	2.5%	11.5%	0.25%p	77'966	3.3%	44%	36%	20%
53 St.Gallen/Rorschach	188'735	0.4%	50'410	1.3%	26.7%	0.24%p	72'053	2.1%	41%	28%	31%
54 Rheintal SG	62'707	1.2%	15'684	2.4%	25.0%	0.29%p	70'020	0.4%	40%	36%	24%
55 Werdenberg	38'445	1.3%	11'835	4.4%	30.8%	0.91%p	70'023	0.2%	41%	33%	26%
56 Sarganserland	43'662	1.0%	8'669	2.3%	19.9%	0.25%p	68'033	3.3%	44%	35%	22%
58 Toggenburg	35'697	0.3%	5'169	1.9%	14.5%	0.23%p	63'489	2.2%	46%	36%	18%
59 Wil	110'776	0.9%	23'572	2.1%	21.3%	0.26%p	74'376	2.9%	40%	34%	25%
60 Bündn. Rheintal	77'208	1.1%	13'647	3.3%	17.7%	0.37%p	76'862	2.9%	39%	32%	29%
76 Thurtal	96'719	1.4%	18'332	2.6%	19.0%	0.22%p	77'154	5.2%	39%	35%	26%
77 Untersee/Rhein	62'669	1.1%	22'611	2.0%	36.1%	0.31%p	79'022	4.5%	42%	33%	25%
78 Oberthurgau	71'048	1.3%	18'416	3.0%	25.9%	0.44%p	70'252	4.3%	45%	36%	19%
Region Ostschweiz	858'623	0.9%	199'028	2.3%	23.2%	0.32%p	73'188	3.0%	41%	33%	26%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2016	2015 – 2016	2017	2016 – 2017	2017	2016 – 2017	2017	2016 – 2017	2017	2016 – 2017
51 Appenzell A.Rh.	29'600	1.4%	2.01%	0.06%p	0.95%	0.07%p	1.13%	-0.19%p	3.09%	0.20%p
52 Appenzell I.Rh.	6'895	1.4%	2.42%	-1.61%p	0.43%	-0.47%p	1.04%	0.82%p	4.58%	-3.43%p
53 St.Gallen/Rorschach	97'315	1.2%	2.18%	-0.04%p	0.42%	0.06%p	1.09%	0.29%p	2.99%	-0.12%p
54 Rheintal SG	29'206	2.2%	2.21%	0.13%p	0.45%	0.13%p	0.55%	0.02%p	5.26%	0.31%p
55 Werdenberg	18'898	1.7%	1.64%	-0.11%p	0.37%	0.07%p	0.13%	-0.43%p	3.48%	-0.05%p
56 Sarganserland	25'258	2.2%	1.33%	0.34%p	0.49%	0.13%p	1.01%	0.10%p	2.29%	0.76%p
58 Toggenburg	20'009	0.9%	2.01%	0.31%p	0.41%	-0.15%p	0.38%	0.03%p	3.95%	0.84%p
59 Wil	49'995	1.3%	1.51%	-0.12%p	0.44%	-0.17%p	0.52%	0.10%p	2.87%	-0.16%p
60 Bündn. Rheintal	39'758	2.0%	1.07%	0.05%p	0.25%	0.10%p	0.25%	-0.05%p	1.83%	0.13%p
76 Thurtal	45'223	1.6%	1.77%	0.20%p	0.31%	-0.09%p	0.18%	-0.16%p	3.55%	0.66%p
77 Untersee/Rhein	31'910	2.6%	1.81%	0.36%p	0.63%	0.02%p	1.20%	0.10%p	2.91%	0.79%p
78 Oberthurgau	34'797	2.3%	2.43%	0.43%p	0.29%	-0.22%p	0.38%	-0.23%p	4.30%	1.02%p
Region Ostschweiz	428'864	1.7%	1.86%	0.08%p	0.45%	-0.02%p	0.67%	0.03%p	3.20%	0.22%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2015		2015	2008 – 2015	2015	2008 – 2015	2015	2008 – 2015
51 Appenzell A.Rh.	5'335	-	27'309	0.5%	21'006	-0.4%	2'397'501	-3.4%
52 Appenzell I.Rh.	1'678	-	8'150	2.6%	6'079	0.8%	670'543	8.8%
53 St.Gallen/Rorschach	14'719	-	135'016	2.2%	103'637	-0.1%	10'820'188	-2.4%
54 Rheintal SG	4'639	-	34'124	2.6%	28'071	1.7%	3'701'782	-3.8%
55 Werdenberg	2'661	-	19'965	1.4%	16'217	0.5%	2'052'211	-2.7%
56 Sarganserland	3'294	-	20'374	3.6%	15'573	2.1%	1'643'788	1.6%
58 Toggenburg	3'405	-	16'876	-4.6%	12'514	-6.9%	1'317'380	-6.0%
59 Wil	7'956	-	53'818	6.9%	42'949	6.1%	5'177'190	5.3%
60 Bündn. Rheintal	6'599	-	49'917	8.5%	38'764	5.8%	3'907'184	4.4%
76 Thurtal	7'776	-	54'492	0.5%	42'516	0.5%	4'817'178	-0.2%
77 Untersee/Rhein	5'044	-	30'518	3.1%	23'645	2.8%	2'517'241	-0.3%
78 Oberthurgau	4'784	-	31'966	-5.1%	25'545	-6.2%	3'175'774	-11.6%
Region Ostschweiz	67'890	-	482'525	2.4%	376'518	0.9%	42'197'961	-1.3%

Anmerkung: Für die Anzahl Arbeitsstätten sind keine Vergleichszahlen aus dem Jahr 2008 verfügbar.
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo, Fahrländer Partner.

Tab. 8.6.11.2
Wohnungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Appenzell Ausserrhoden						
Herisau	591'000	1'465 – 1'620	1'050'000	515 – 570	1'075	190 – 200
Teufen	716'000	1'630 – 1'800	1'442'000	980 – 1'080	1'460	750 – 790
Appenzell Innerrhoden						
Appenzell	664'000	1'415 – 1'565	1'282'000	790 – 870	1'315	480 – 505
Graubünden						
Chur	764'000	2'580 – 2'850	1'531'000	1'080 – 1'195	1'515	1'730 – 1'820
St. Gallen						
Altstätten	525'000	1'105 – 1'220	999'000	455 – 505	1'135	210 – 220
Buchs	594'000	1'485 – 1'640	1'073'000	545 – 600	1'260	765 – 805
Rorschach	594'000	1'485 – 1'640	1'226'000	725 – 800	1'265	635 – 670
Sargans	614'000	1'590 – 1'760	1'127'000	605 – 670	1'225	575 – 605
St. Gallen-City	588'000	1'555 – 1'715	1'355'000	875 – 965	1'275	810 – 850
St. Gallen-Rosenberg	797'000	2'770 – 3'060	2'245'000	1'920 – 2'125	1'365	1'055 – 1'110
Uzwil	531'000	920 – 1'020	895'000	335 – 370	1'250	505 – 530
Wattwil	488'000	730 – 810	999'000	455 – 505	1'235	355 – 370
Wil	653'000	1'450 – 1'600	1'504'000	1'050 – 1'160	1'300	760 – 800
Thurgau						
Amriswil	538'000	950 – 1'050	1'086'000	560 – 620	1'525	955 – 1'005
Arbon	592'000	1'475 – 1'630	1'150'000	635 – 700	1'165	385 – 405
Frauenfeld	692'000	2'010 – 2'225	1'346'000	865 – 955	1'350	1'010 – 1'060
Kreuzlingen	645'000	1'760 – 1'945	1'251'000	750 – 830	1'400	1'170 – 1'230
Romanshorn	511'000	1'035 – 1'145	1'136'000	620 – 685	1'240	510 – 540

EWG: 3.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an guter Lage.

EFH: Neubau, freistehend, Grundstück 600m², Volumen 800m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EFH: Innere Werte von Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen); Basis: Freistehendes EFH mit typischer Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an guter Lage.

MWG: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfl äche 65m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF / Mt.

Bauland MWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an durchschnittlicher Lage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2017.

Tab. 8.6.11.3
Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standort

	Büro*	Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Gewerbe	Bauland Gewerbe
Appenzell Ausserrhoden						
Herisau	242 (365)	775 – 815	200	135 – 145	190	220 – 235
Teufen	202	135 – 145	266	1'160 – 1'285	123	100 – 110
Appenzell Innerrhoden						
Appenzell	252	520 – 550	326	1'520 – 1'680	148	100 – 110
Graubünden						
Chur	212 (375)	675 – 710	502	4'095 – 4'525	145	100 – 110
St. Gallen						
Altstätten	154	135 – 145	217	460 – 505	150	100 – 110
Buchs	186	220 – 235	247	675 – 745	150	100 – 110
Rorschach	190 (350)	135 – 145	243	835 – 920	156	100 – 110
Sargans	205 (335)	285 – 300	265	790 – 870	128	100 – 110
St. Gallen-City	171 (315)	135 – 145	237	810 – 900	149	100 – 110
St. Gallen-Rosenberg	188 (345)	165 – 175	257	995 – 1'100	190	280 – 295
Uzwil	166	135 – 145	143	175 – 195	147	100 – 110
Wattwil	183	135 – 145	194	505 – 555	122	100 – 110
Wil	193 (330)	255 – 270	290	2'190 – 2'420	156	100 – 110
Thurgau						
Amriswil	175	135 – 145	247	1'100 – 1'215	129	100 – 110
Arbon	137	135 – 145	192	345 – 380	124	100 – 110
Frauenfeld	243 (385)	700 – 735	273	1'070 – 1'180	158	100 – 110
Kreuzlingen	232 (385)	710 – 745	233	695 – 765	150	100 – 110
Romanshorn	159 (295)	135 – 145	193	340 – 375	131	100 – 110

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 250m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

Bauland Büro: Innere Werte von Bauland für Büroliegenschaft (erschlossen); Basis: Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte, Nutzfläche total: 800m², Geschosshöhe: 3.2m an durchschnittlicher Lage.

Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 250m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

Bauland Verkauf: Innere Werte von Bauland für Verkaufsliegenschaft (erschlossen); Basis: Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte, Nutzfläche total: 2'000m², Geschosshöhe: 3.5m an guter Lage.

Gewerbe- und Industrieflächen: Neubau, ortsübliche Lage und Standard, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr.

Bauland Gewerbe- und Industrieflächen: Innere Werte von Bauland für Gewerbeliegenschaft (erschlossen); Basis: Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte, Nutzfläche total: 2'000 m², Geschosshöhe: 4.7m an durchschnittlicher Lage.

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2017.

Tab. 8.6.11.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%
51 Appenzell A.Rh.	56'459	60'774	7.6%	23'924	27'305	14.1%	12'510	13'371	6.9%	11'487	13'703	19.3%
52 Appenzell I.Rh.	14'058	14'510	3.2%	5'495	6'111	11.2%	2'227	2'556	14.8%	3'260	3'723	14.2%
53 St.Gallen/Rorschach	188'062	211'849	12.6%	83'934	100'022	19.2%	58'805	65'726	11.8%	25'695	34'660	34.9%
54 Rheintal SG	61'960	71'101	14.8%	25'572	31'089	21.6%	10'599	12'690	19.7%	14'934	18'952	26.9%
55 Werdenberg	37'954	42'366	11.6%	15'792	18'671	18.2%	7'583	8'370	10.4%	8'261	10'198	23.5%
56 Sarganserland	43'210	46'754	8.2%	18'258	20'928	14.6%	8'081	8'723	7.9%	10'192	11'905	16.8%
58 Toggenburg	35'587	38'539	8.3%	14'651	16'805	14.7%	6'885	7'763	12.7%	7'720	9'114	18.1%
59 Wil	109'781	127'552	16.2%	45'051	55'396	23.0%	22'327	26'010	16.5%	22'805	29'857	30.9%
60 Bündn. Rheintal	76'345	84'525	10.7%	34'697	40'725	17.4%	22'503	25'204	12.0%	12'256	15'533	26.7%
76 Thurtal	95'430	111'692	17.0%	40'596	50'280	23.9%	20'754	24'649	18.8%	19'948	25'633	28.5%
77 Untersee/Rhein	61'964	73'689	18.9%	27'420	34'478	25.7%	14'839	17'509	18.0%	12'728	16'798	32.0%
78 Oberthurgau	70'151	83'031	18.4%	29'616	37'105	25.3%	17'012	20'053	17.9%	12'568	17'088	36.0%
Region Ostschweiz	850'961	966'381	13.6%	365'006	438'915	20.2%	204'126	232'621	14.0%	161'853	207'163	28.0%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

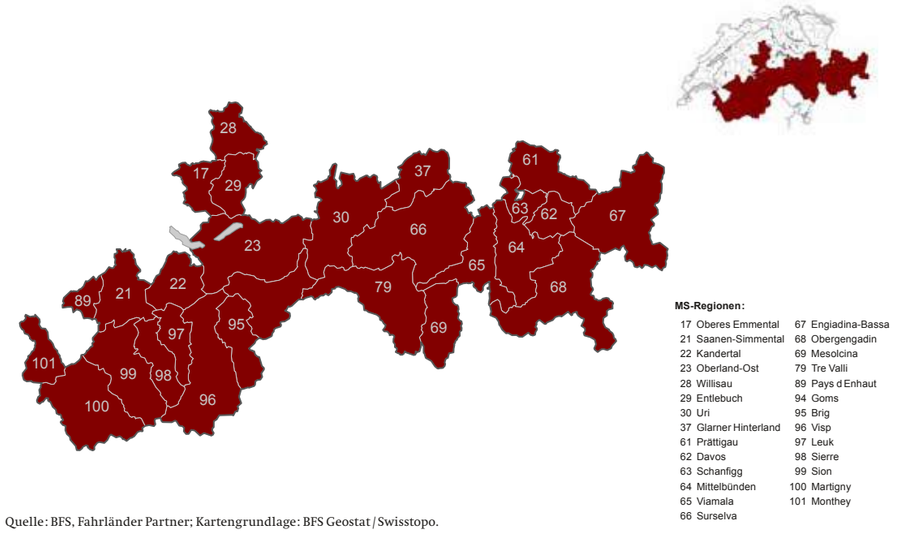
Tab. 8.6.11.5
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Geschäft gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%
51 Appenzell A.Rh.	7'236	6'971	-3.7%	12'539	13'876	10.7%	1'282'686	1'206'518	-5.9%	1'114'815	1'213'430	8.8%
52 Appenzell I.Rh.	2'124	2'112	-0.6%	3'322	3'560	7.2%	362'384	354'332	-2.2%	308'159	324'546	5.3%
53 St.Gallen/Rorschach	27'702	27'245	-1.7%	74'332	81'001	9.0%	4'599'822	4'472'713	-2.8%	6'220'366	6'681'962	7.4%
54 Rheintal SG	13'758	13'674	-0.6%	13'467	14'465	7.4%	2'402'448	2'383'472	-0.8%	1'299'333	1'371'342	5.5%
55 Werdenberg	7'220	7'049	-2.4%	8'252	8'889	7.7%	1'293'577	1'257'413	-2.8%	758'633	804'608	6.1%
56 Sarganserland	4'444	4'458	0.3%	10'248	11'101	8.3%	725'493	722'908	-0.4%	918'295	981'062	6.8%
58 Toggenburg	4'481	4'458	-0.5%	6'411	6'919	7.9%	734'652	723'288	-1.5%	582'729	620'876	6.5%
59 Wil	17'453	17'328	-0.7%	23'575	25'471	8.0%	2'913'358	2'874'744	-1.3%	2'263'832	2'401'917	6.1%
60 Bündn. Rheintal	9'972	10'075	1.0%	27'959	30'274	8.3%	1'464'476	1'468'452	0.3%	2'442'707	2'603'215	6.6%
76 Thurtal	15'213	15'134	-0.5%	24'785	26'859	8.4%	2'627'228	2'590'023	-1.4%	2'189'951	2'332'292	6.5%
77 Untersee/Rhein	6'030	6'023	-0.1%	16'334	17'990	10.1%	1'057'437	1'048'015	-0.9%	1'459'805	1'582'615	8.4%
78 Oberthurgau	11'113	10'894	-2.0%	12'922	13'876	7.4%	1'972'321	1'915'794	-2.9%	1'203'453	1'273'644	5.8%
Region Ostschweiz	126'745	125'420	-1.0%	234'145	254'280	8.6%	21'435'884	21'017'671	-2.0%	20'762'078	22'191'511	6.9%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

8.7 Region Alpenraum

Abb. 8.7.1
Region Alpenraum



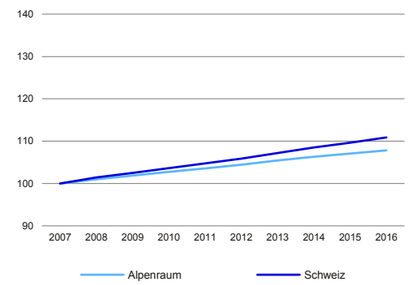
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.7.2
Demographische Eckwerte

	Region Alpenraum		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2016)	723'406	0.7% (2015)	8'419'550	1.1% (2015)
Ausländer (2016)				
Anzahl	139'964	2.5% (2015)	2'101'146	2.6% (2015)
Anteil	19.3%	0.34* (2015)	25.0%	0.35* (2015)
Durchschnittl. Reineinkommen (2014)	68'672	1.9% (2009)	81'024	4.1% (2009)
Soziale Schichten (2013)				
Untere Schichten**	45.2%	-0.31* (2000)	37.3%	3.28* (2000)
Mittlere Schichten**	34.1%	-7.03* (2000)	30.2%	-10.22* (2000)
Obere Schichten**	20.7%	7.34* (2000)	32.5%	6.94* (2000)

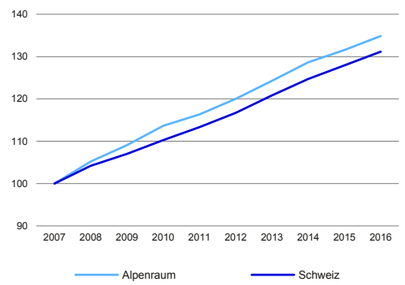
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht,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

Abb. 8.7.3
Bevölkerungsentwicklung



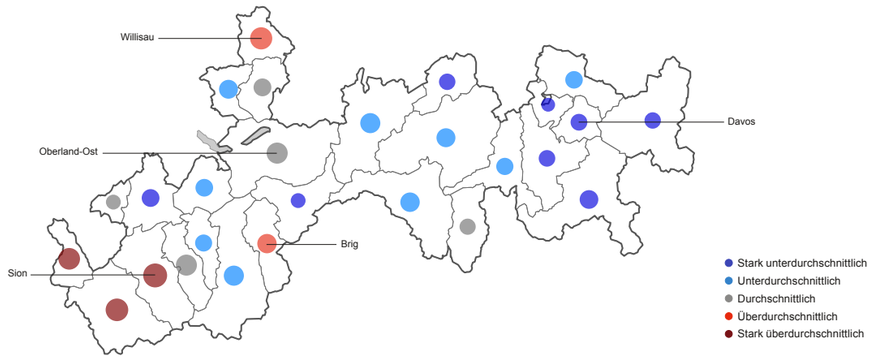
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



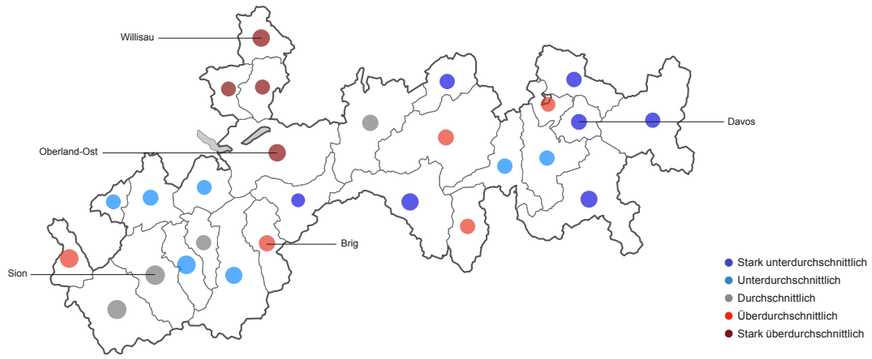
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.5
Bevölkerungsentwicklung (2013 – 2016)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2013 – 2016; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2013 – 2016)



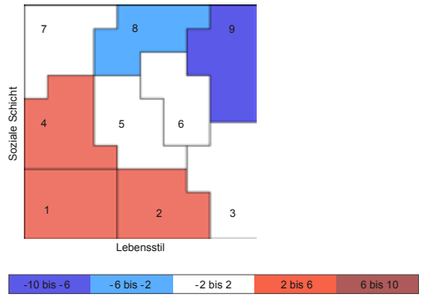
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2013 – 2016;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.7.7
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)

	Region Alpenraum	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	50'674	17.0%
2 Moderne Arbeiter	45'239	15.1%
3 Improvisierte Alternative	39'290	13.1%
4 Klassischer Mittelstand	38'223	12.8%
5 Aufgeschlossene Mitte	37'173	12.4%
6 Etablierte Alternative	26'547	8.9%
7 Bürgerliche Oberschicht	18'846	6.3%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	15'886	5.3%
9 Urbane Avantgarde	27'009	9.0%
Total	298'887	100.0%

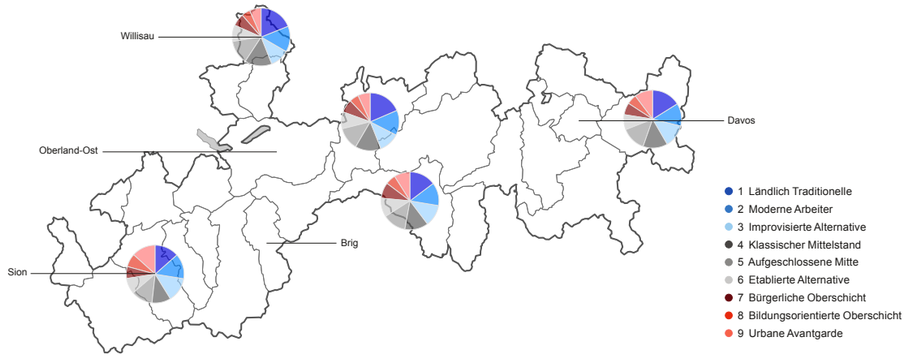
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt – Differenz zur Schweiz (2013)



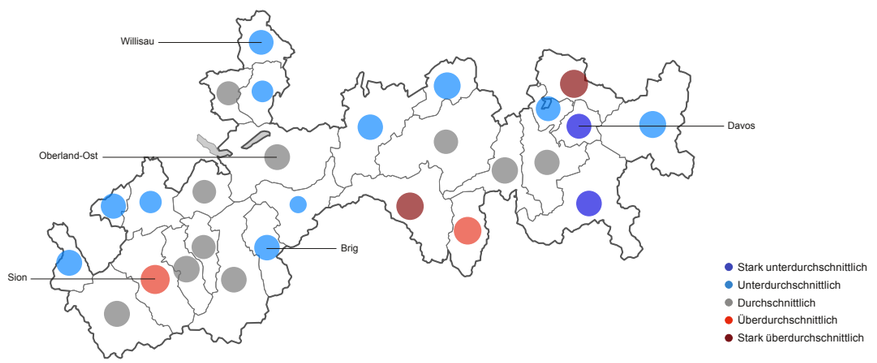
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)



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

Abb. 8.7.10
Entwicklung Anteil oberschichtige Haushalte (2000 – 2013)



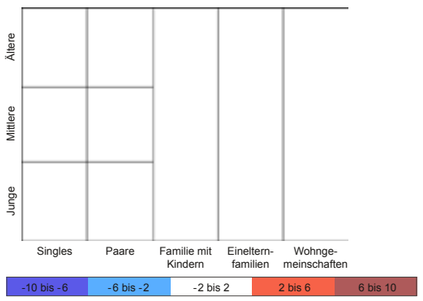
Anmerkung: Entwicklung des Anteils oberschichtige Haushalte im regionalen Vergleich 2000 – 2013; Kreisradius in Relation zum Anteil oberschichtige Haushalte 2013; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.7.11
Verteilung Lebensphasen (2015)

	Region Alpenraum	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	23'738	7.7%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	25'079	8.1%
Älterer Single (55+ J.)	60'562	19.6%
Junges Paar (bis 34 J.)	11'559	3.7%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	18'705	6.1%
Älteres Paar (55+ J.)	57'930	18.8%
Familie mit Kindern*	85'573	27.7%
Einelternfamilie*	17'414	5.6%
Wohngemeinschaft*	8'338	2.7%
Total	308'898	100.0%

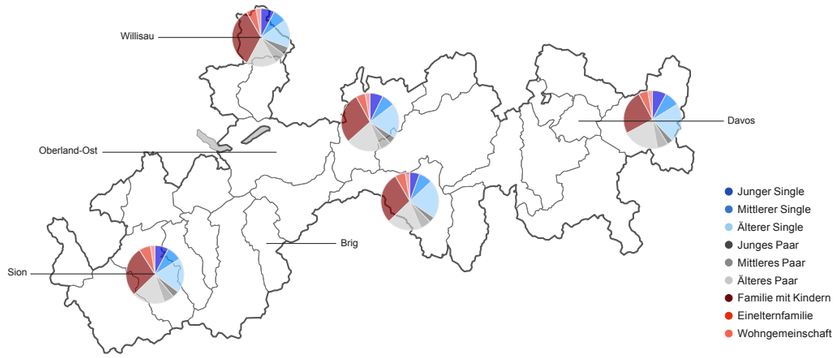
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.12
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2015)



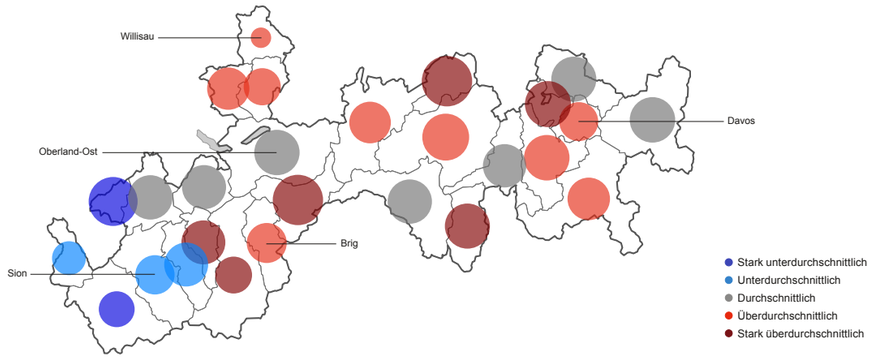
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.13
Verteilung Lebensphasen (2015)



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

Abb. 8.7.14
Entwicklung Anteil ältere Singles und ältere Paare (2000 – 2015)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils ältere Singles und ältere Paare im regionalen Vergleich 2000 – 2015; Kreisradius in Relation zum Anteil ältere Singles und ältere Paare 2015.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

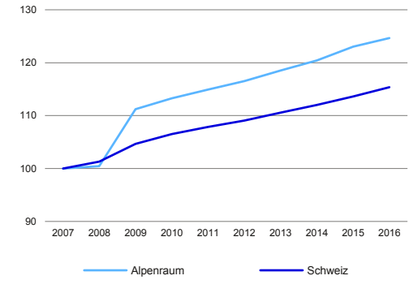
8.7.1 Wohnungsmarkt Region Alpenraum

Tab. 8.7.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Alpenraum		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2016)	545'237	1.3% (2015)	4'418'591	1.5% (2015)
Leerstandsquote (2017)	1.87%	0.31* (2016)	1.47%	0.17* (2016)
Bauinvestitionen Wohnen (2015)	3'054	1.8% (2014)	31'277	1.3% (2014)

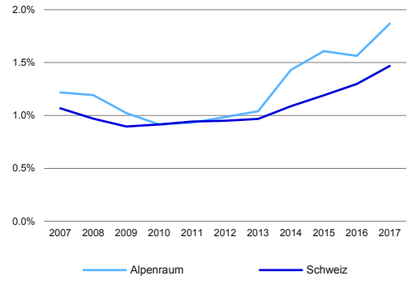
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



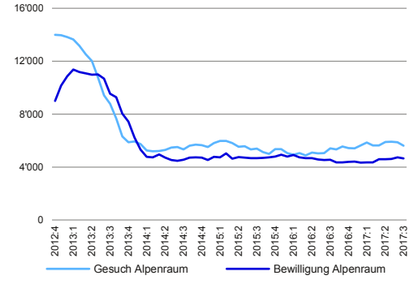
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



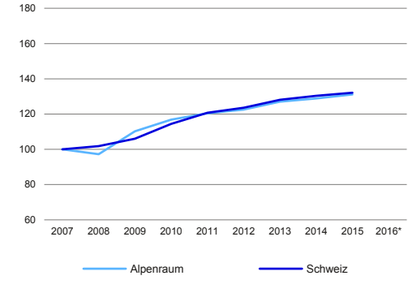
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.1.4
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen Wohnen



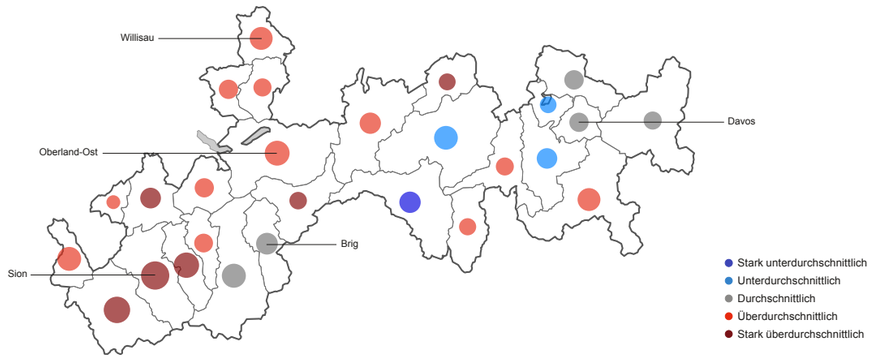
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.1.5
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



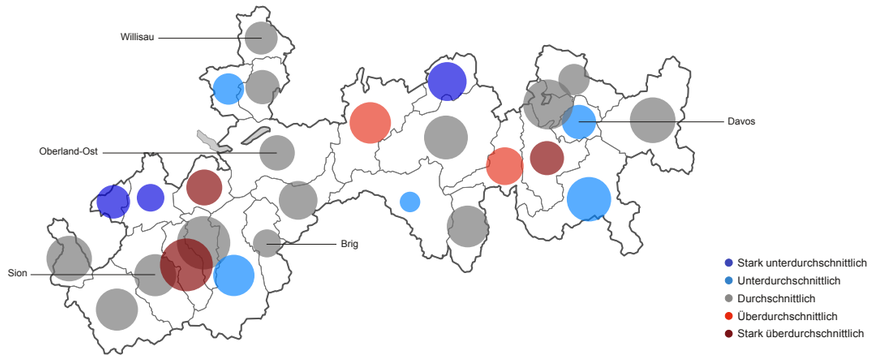
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2016 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2018 publiziert. Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.1.6
Entwicklung Wohnungsbestand (2015 – 2016)



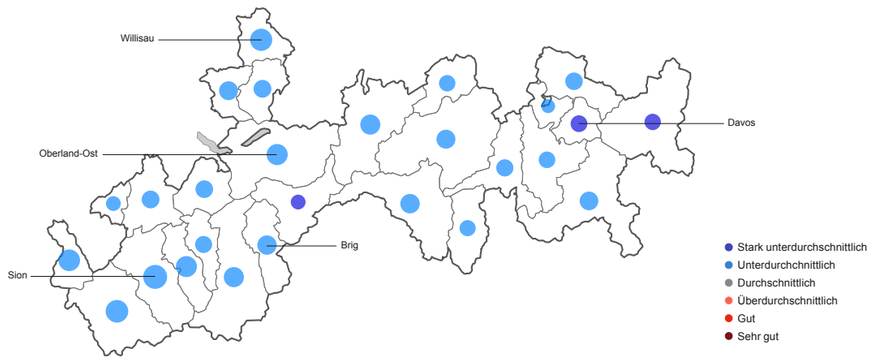
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2015 – 2016; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.1.7
Entwicklung Leerwohnungen (2016 – 2017)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2016 – 2017; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2017.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

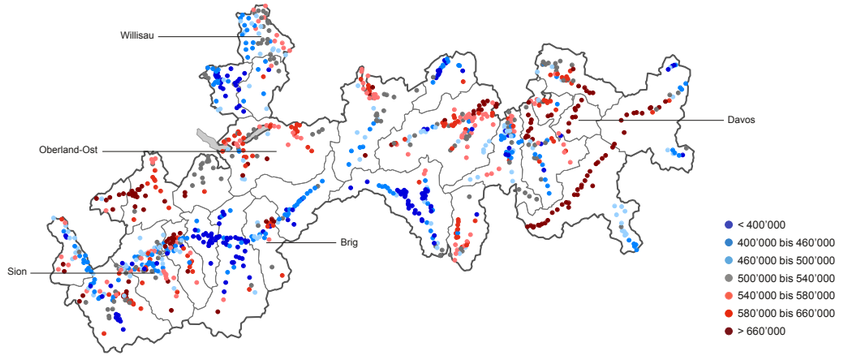
Abb. 8.7.1.8
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2014)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2014; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2016.
Quelle: WLQI Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

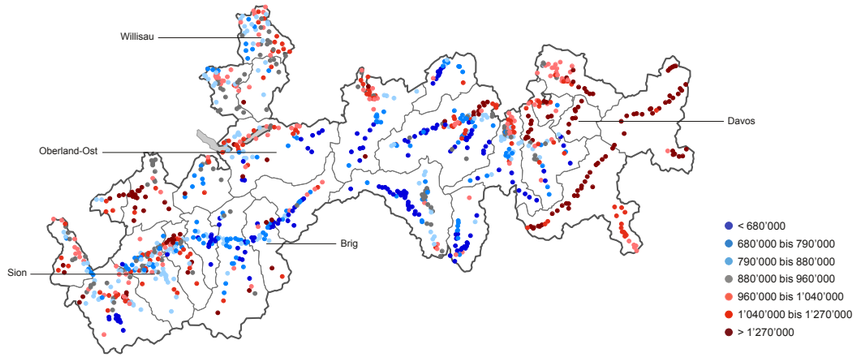
8.7.2 Wohneigentum Region Alpenraum

Abb. 8.7.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2017)



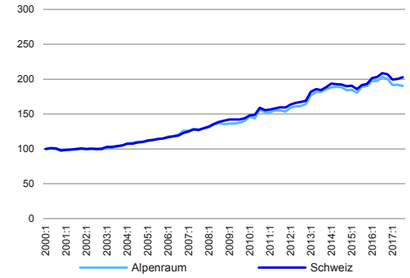
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2017)



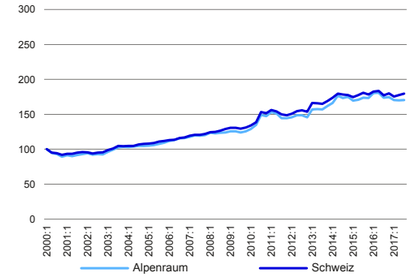
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 600 m², Volumen 800 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



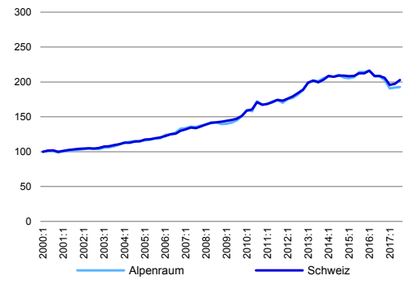
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



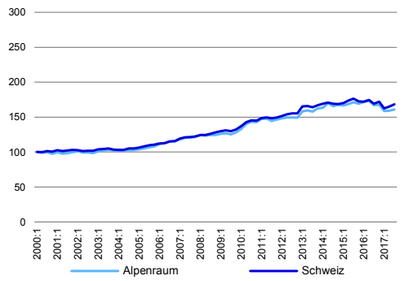
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



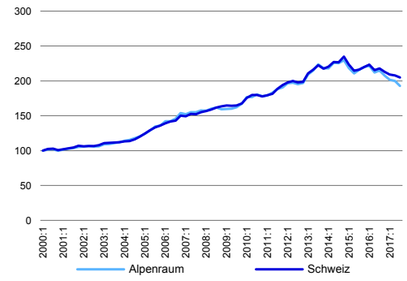
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



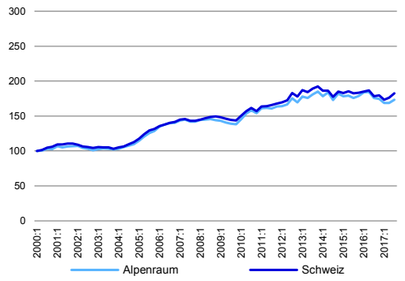
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



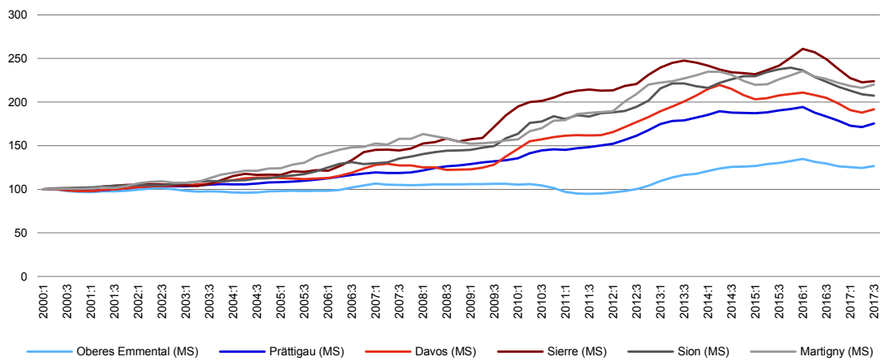
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



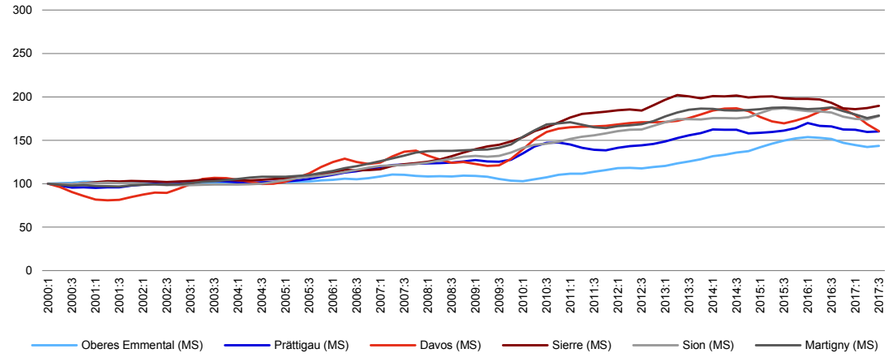
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



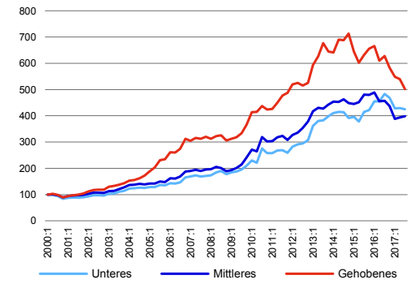
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



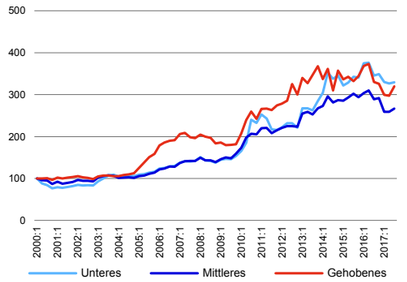
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



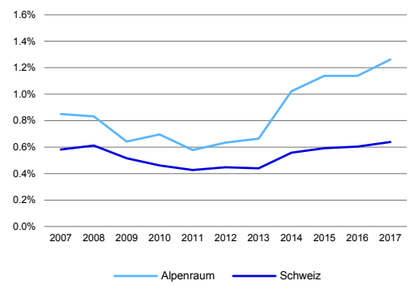
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



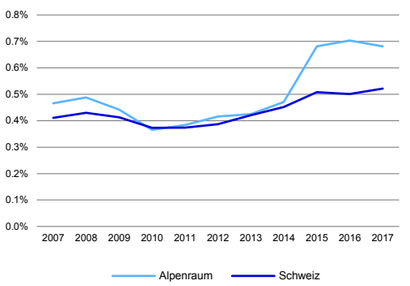
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



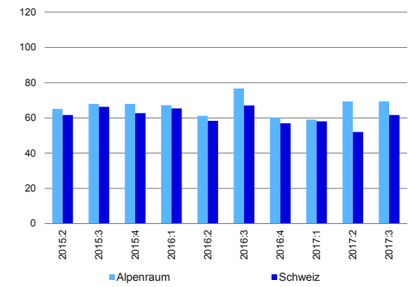
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



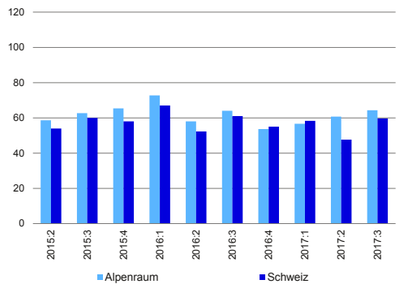
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.15
Insertionszeit EWG



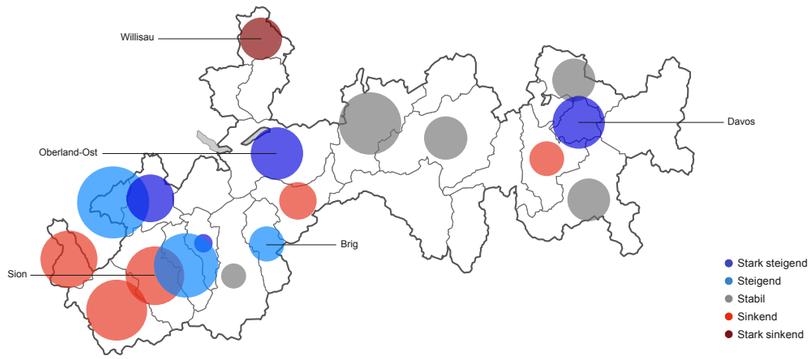
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.16
Insertionszeit EFH



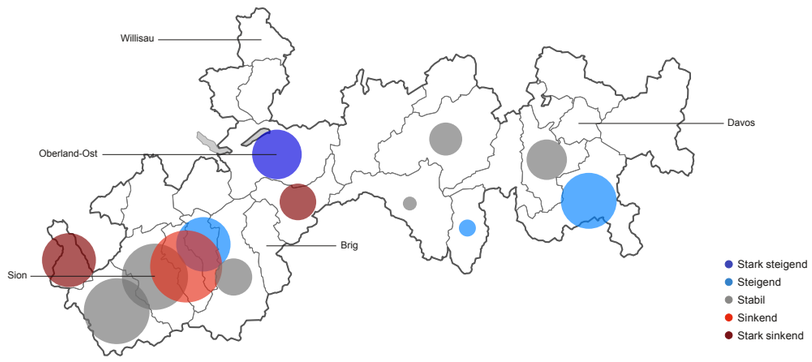
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.17
Insertionszeitentwicklung EWG (2016 – 2017)



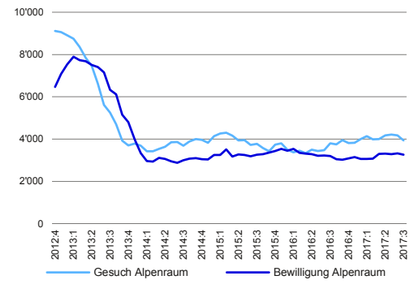
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016 – 1. bis 3. Quartal 2017; Kreisradius in Relation der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2017.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.2.18
Insertionszeitentwicklung EFH (2016 – 2017)



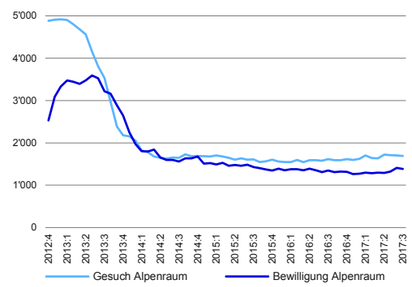
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016 – 1. bis 3. Quartal 2017; Kreisradius in Relation der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2017.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.2.19
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



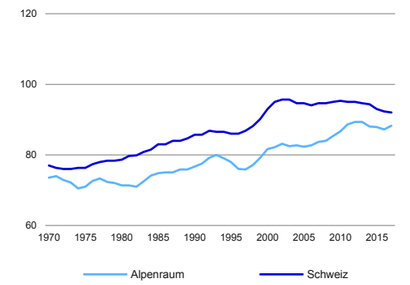
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.20
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



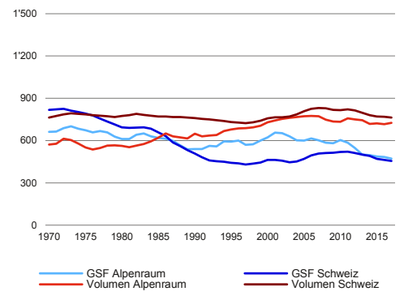
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.21
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG nach Baujahr



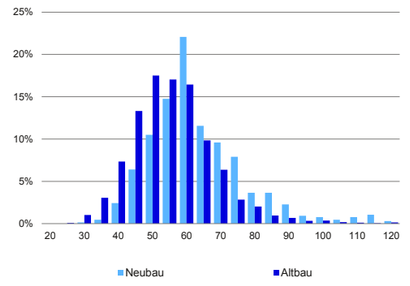
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.22
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



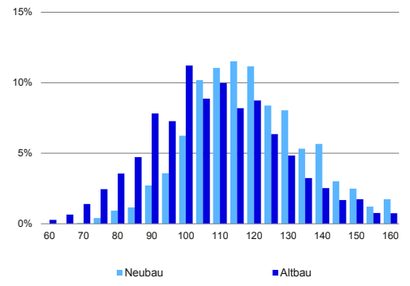
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.23
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



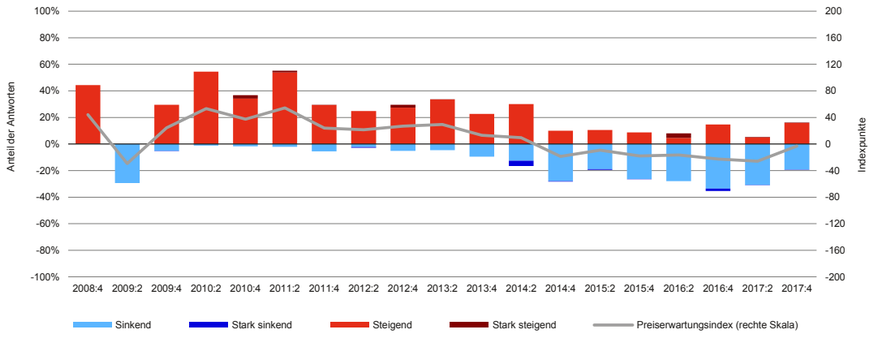
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.24
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



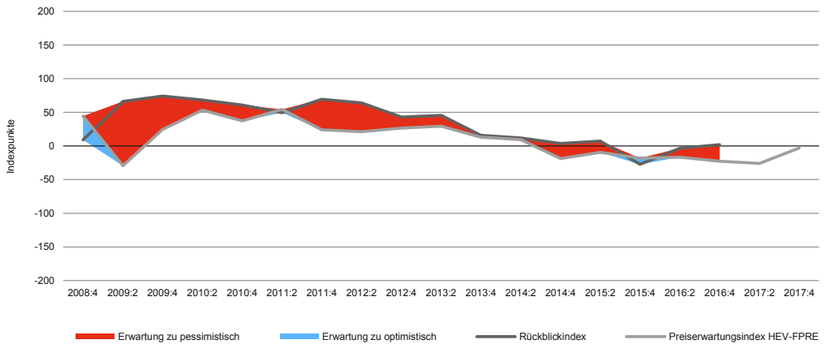
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.25
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



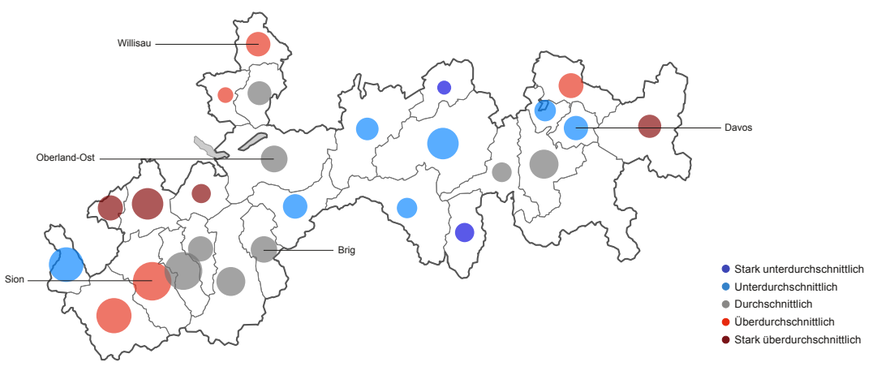
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.7.2.26
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



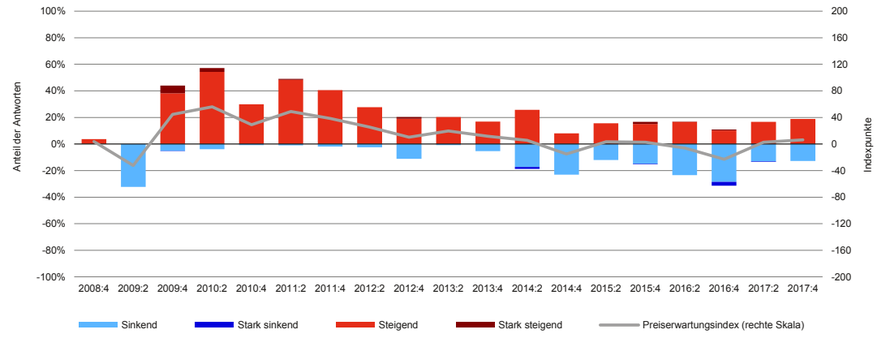
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.7.2.27
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2016 – 2020)



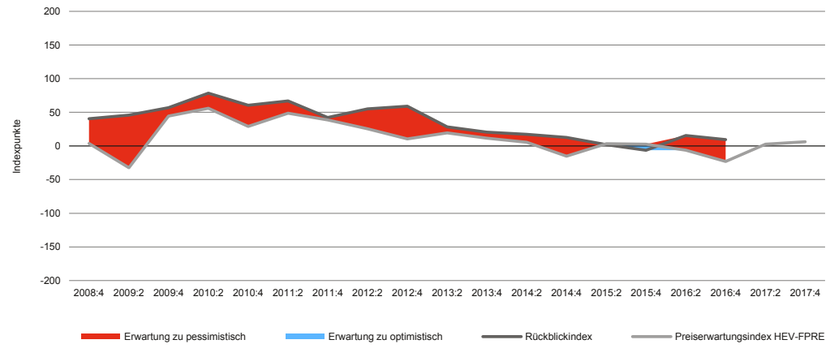
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2016 – 2020;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.2.28
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



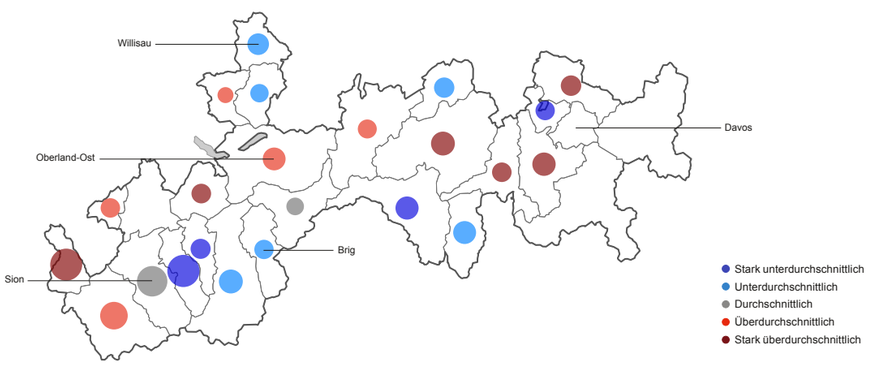
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.7.2.29
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



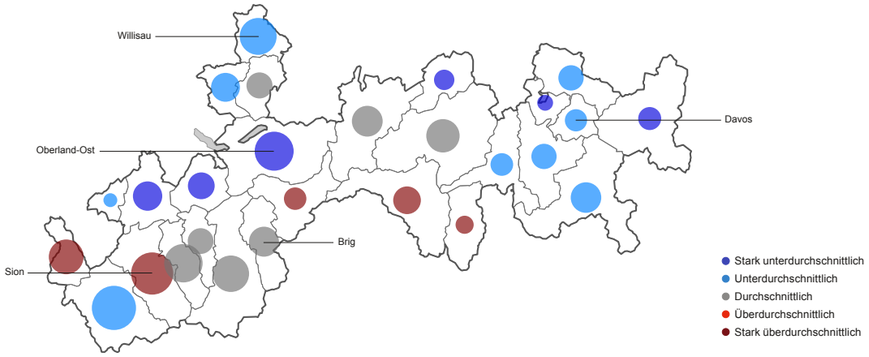
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.7.2.30
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2016 – 2020)



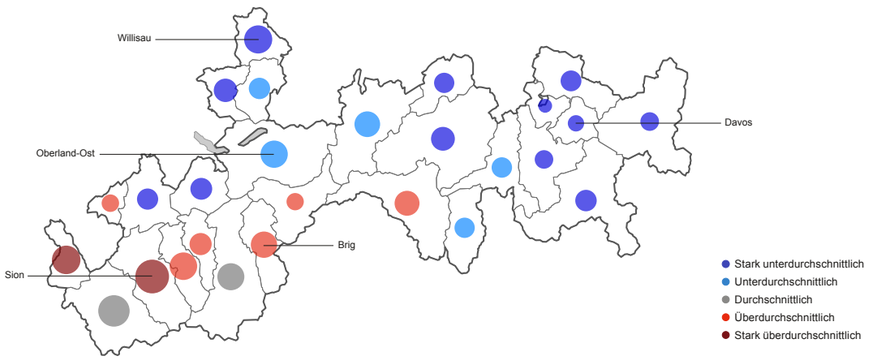
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2016 – 2020;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.2.31
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2015 – 2030)



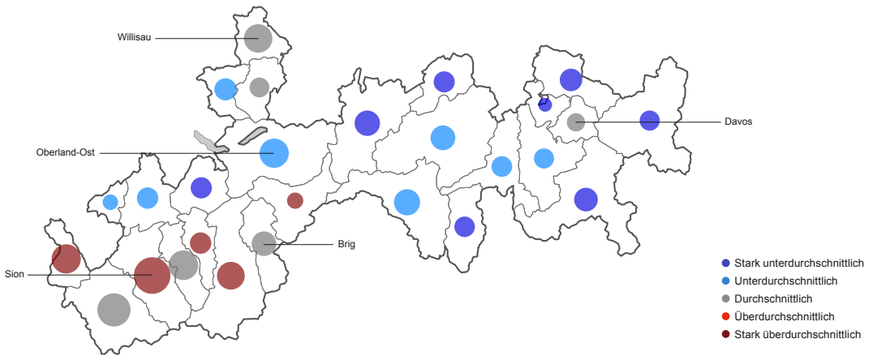
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.2.32
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

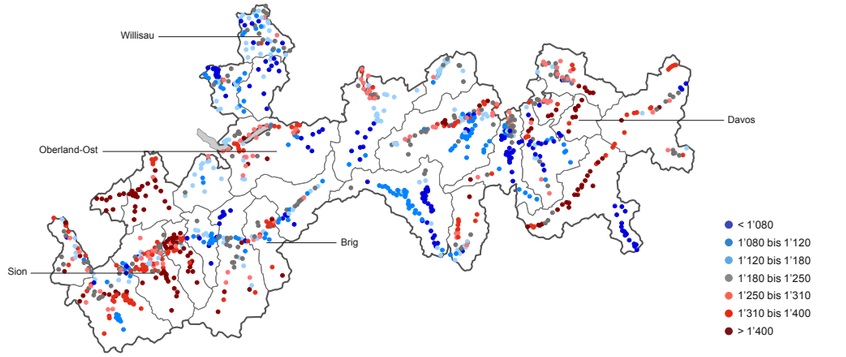
Abb. 8.7.2.33
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

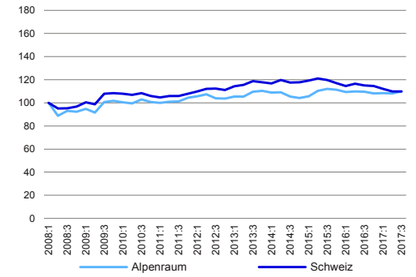
8.7.3 Mietwohnungen Region Alpenraum

Abb. 8.7.3.1
2.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF / Monat (4. Quartal 2017)



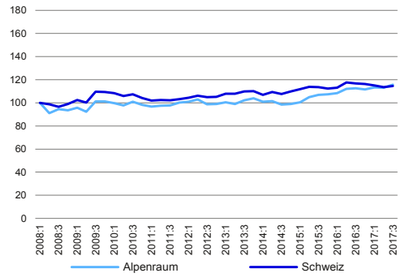
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF / Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



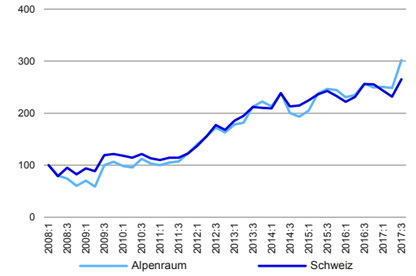
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



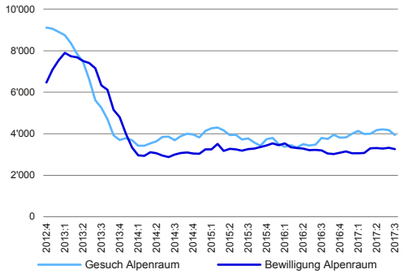
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



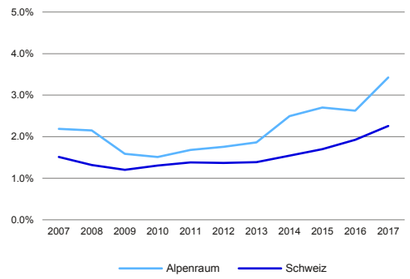
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.5
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



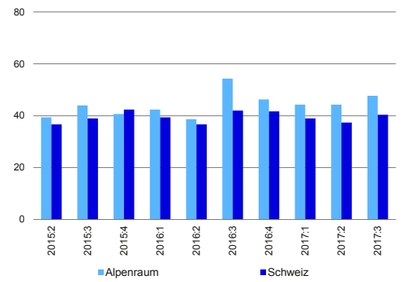
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.6
Entwicklung Leerstandsquote MWG



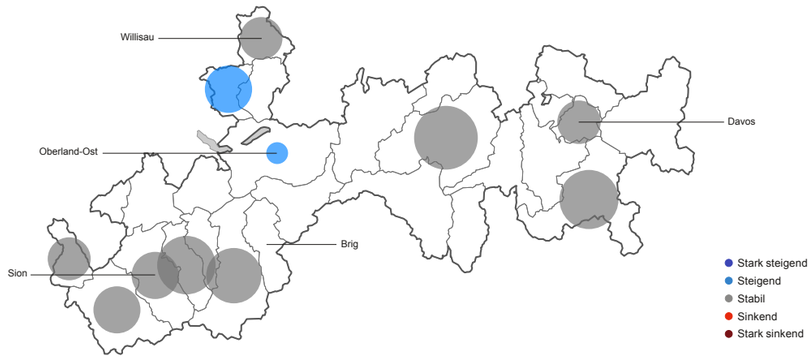
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.7
Insertionszeit MWG



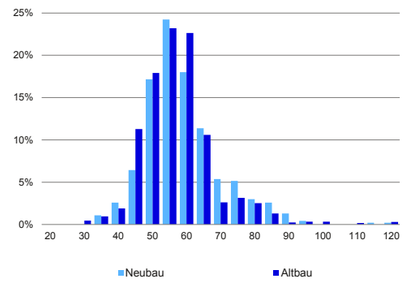
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.8
Insertionszeitentwicklung MWG (2016 – 2017)



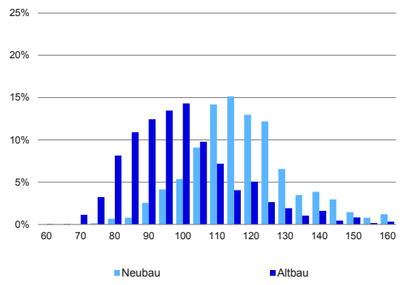
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016 – 1. bis 3. Quartal 2017;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2017.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.3.9
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



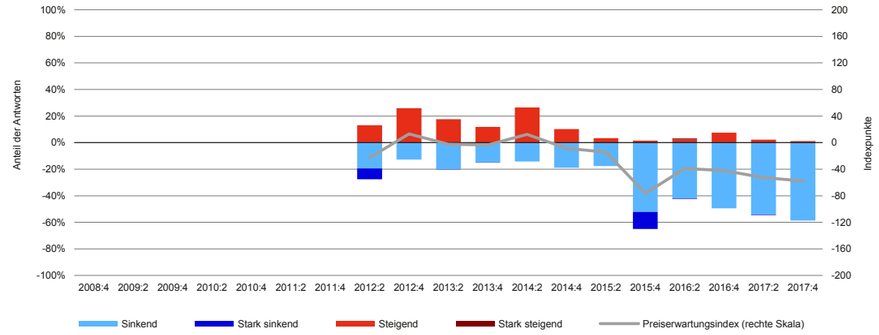
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.10
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



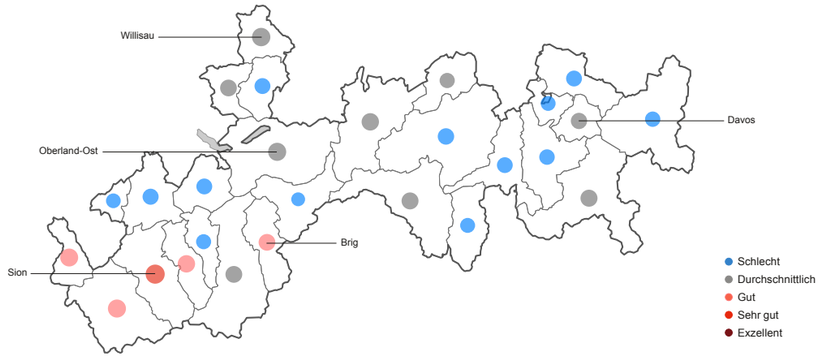
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.11
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



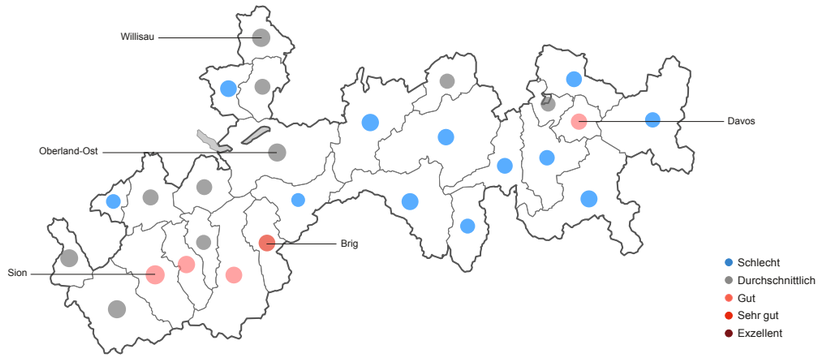
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.7.3.12
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2017)



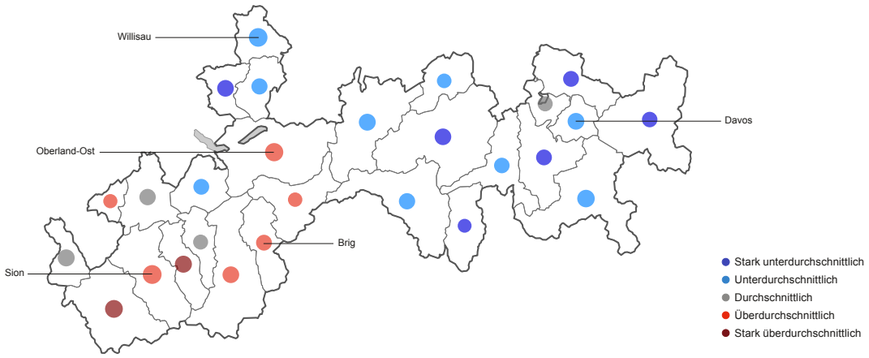
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.3.13
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2017)



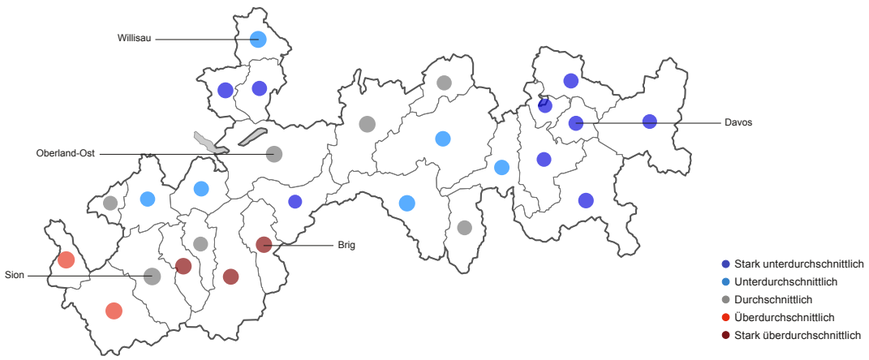
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.3.14
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2015 – 2030)



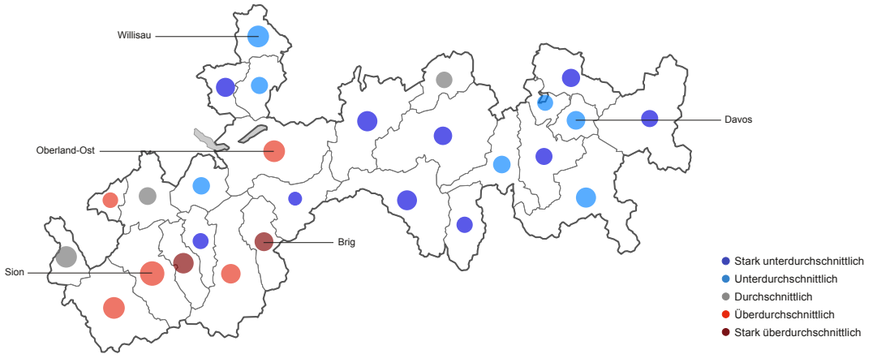
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.3.15
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.3.16
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

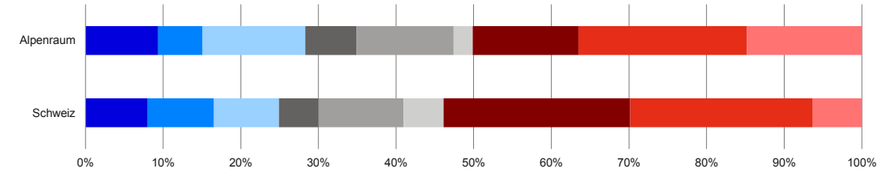
8.7.4 Geschäftsflächenmarkt Region Alpenraum

Tab. 8.7.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

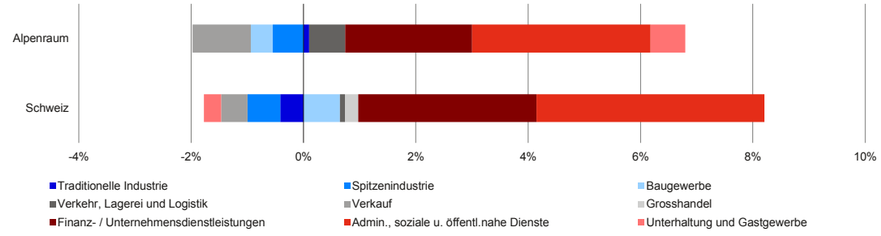
	Region Alpenraum		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2015)	67'285		675'506	
Vollzeitäquivalente (2015)	301'264	3.0% (2008)	3'999'207	5.9% (2008)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2015)	29'742'167	3.1% (2008)	405'549'727	2.9% (2008)
Bauinvestitionen Geschäft (2015)	608	11.5% (2014)	9'755	-3.6% (2014)

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

Abb. 8.7.4.2
Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2015)

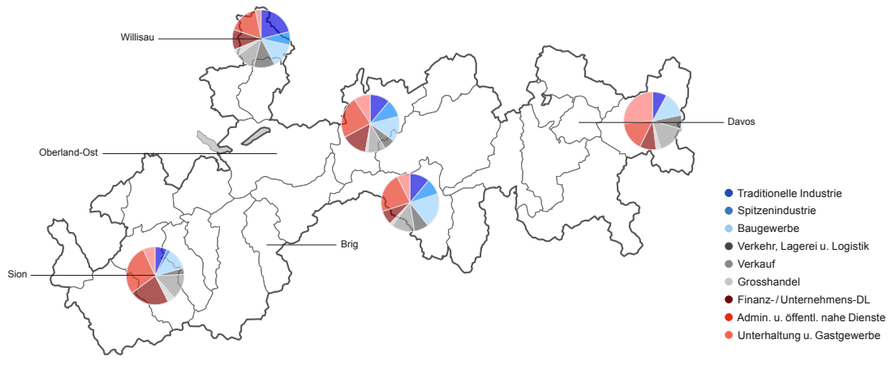


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 – 2015)



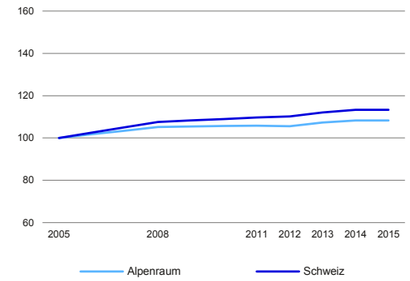
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2015)



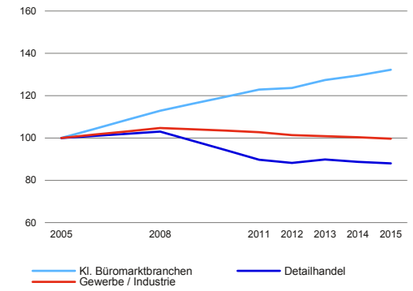
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



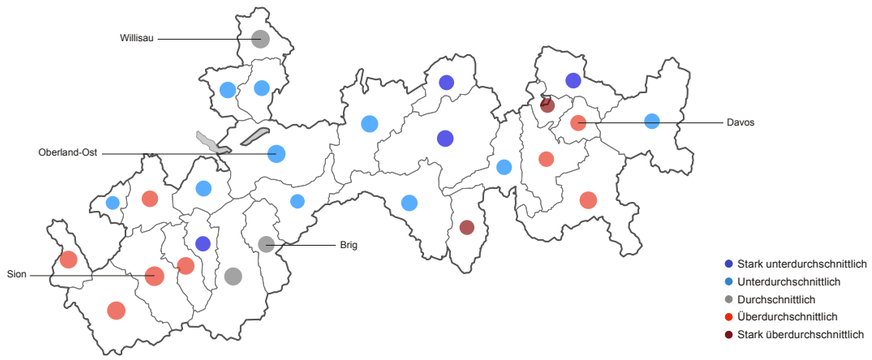
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen, Detailhandel, Gewerbe / Industrie



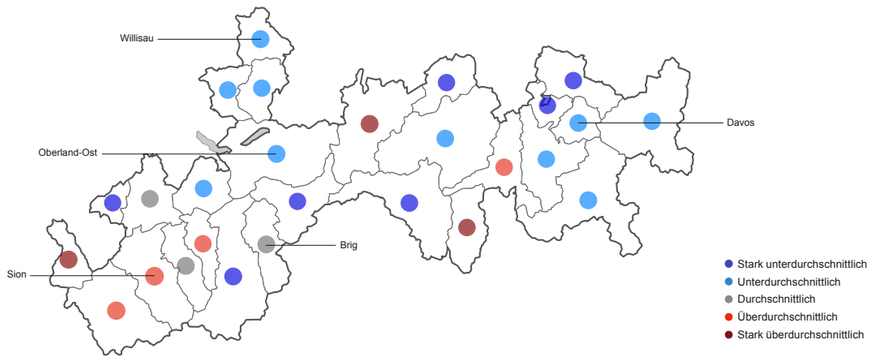
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2008 – 2015)



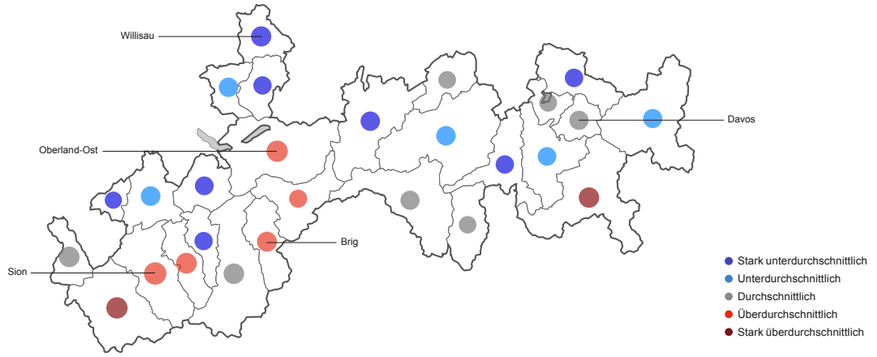
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2008 – 2015;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2015.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2008 – 2015)



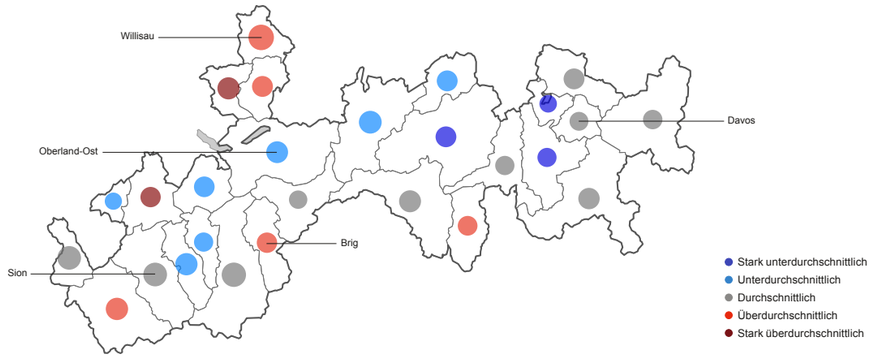
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2008 – 2015; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2015; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2008 – 2015)



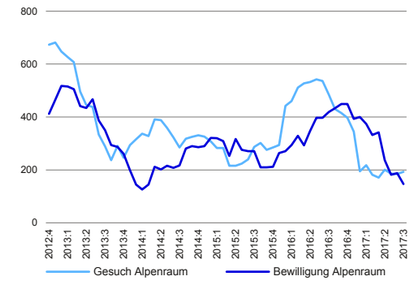
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2008 – 2015;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2015.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe / Industrie (2008 – 2015)



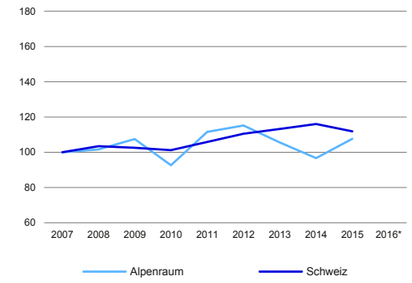
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe / Industrie im regionalen Vergleich 2008 – 2015;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe / Industrie 2015.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.4.10
Baugesuche und -bewilligungen Geschäftsflächen



Anmerkung: in Mio. CHF, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



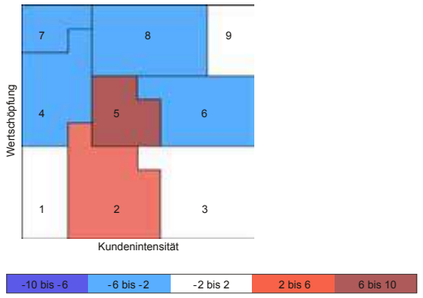
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2016 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2018 publiziert. Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.7.4.12
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)

	Region Alpenraum	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungszentralen	4'199	6.7%
2 Lokale Dienstleister	14'621	23.3%
3 Kreative Denker	7'946	12.7%
4 Back Offices	4'324	6.9%
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	21'164	33.7%
6 Diskrete Berater	6'405	10.2%
7 Spezialisierte Performer	2'624	4.2%
8 Hauptsitze	1'315	2.1%
9 Exklusive Frontoffices	149	0.2%
Total	62'747	100.0%

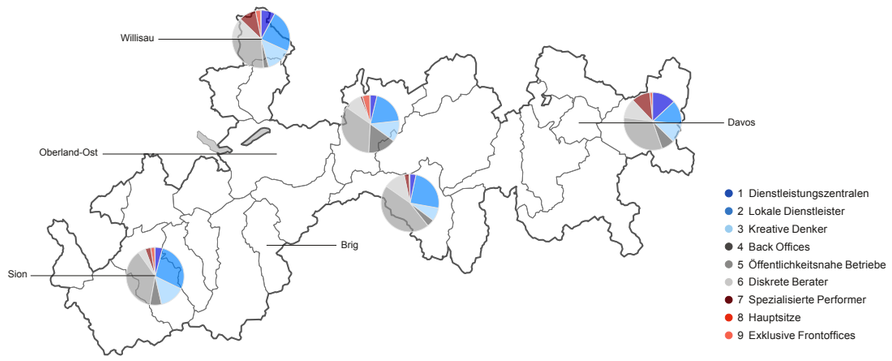
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.7.4.13
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2015)



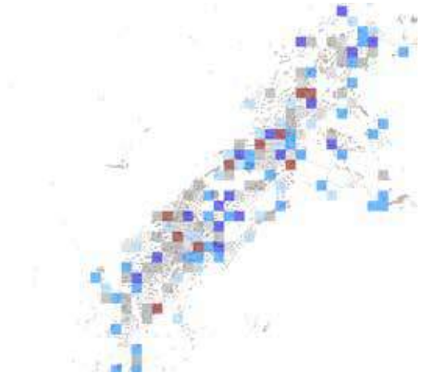
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.7.4.14
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



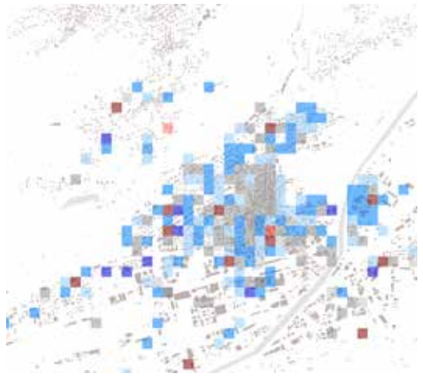
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.4.15
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Davos



Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister, ■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices, ■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater, ■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze, ■ 9 Exklusive Frontoffices; Darstellung im 100 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.4.16
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Sion



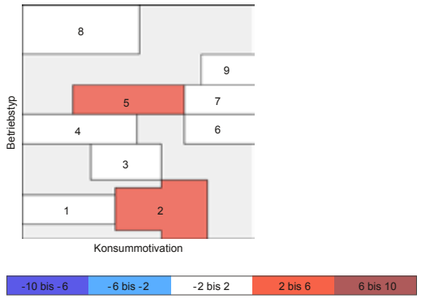
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister, ■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices, ■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater, ■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze, ■ 9 Exklusive Frontoffices; Darstellung im 100 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.7.4.17
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015)

	Region Alpenraum	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	5'903	23.5%
2 PW-Versorger	1'034	4.1%
3 Nahversorger	6'527	26.0%
4 Spezialgeschäfte	2'822	11.2%
5 Standortgeneralisten	4'165	16.6%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	1'040	4.1%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	1'923	7.6%
8 Fachmärkte	1'035	4.1%
9 Waren- und Kaufhäuser	691	2.7%
Total	25'140	100.0%

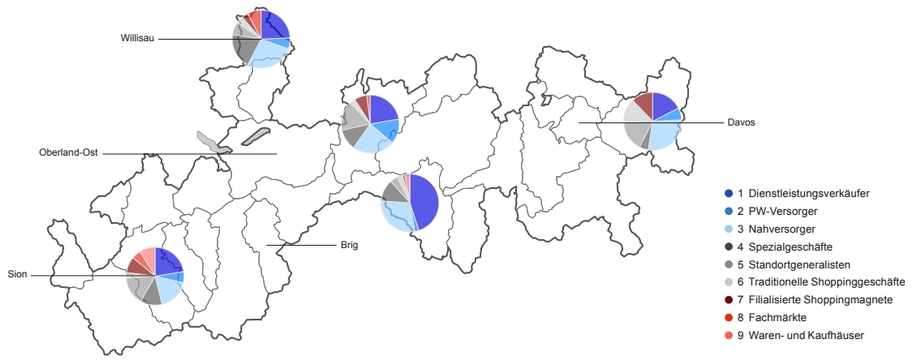
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.7.4.18
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2015)



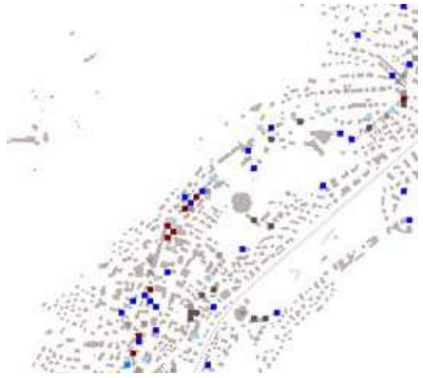
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.7.4.19
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015)



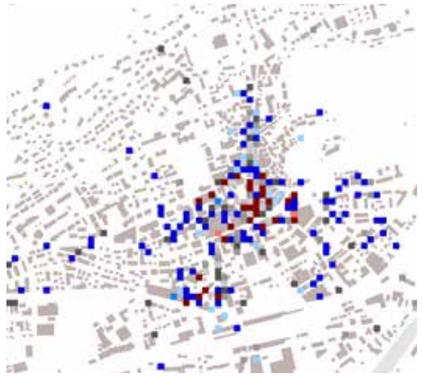
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.4.20
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Davos



Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungsverkäufer, ■ 2 PW-Versorger, ■ 3 Nahversorger, ■ 4 Spezialgeschäfte, ■ 5 Standortgeneralisten, ■ 6 Traditionelle Shoppinggeschäfte, ■ 7 Filialisierte Shoppingmagnete, ■ 8 Fachmärkte, ■ 9 Waren- und Kaufhäuser; Darstellung im 25 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

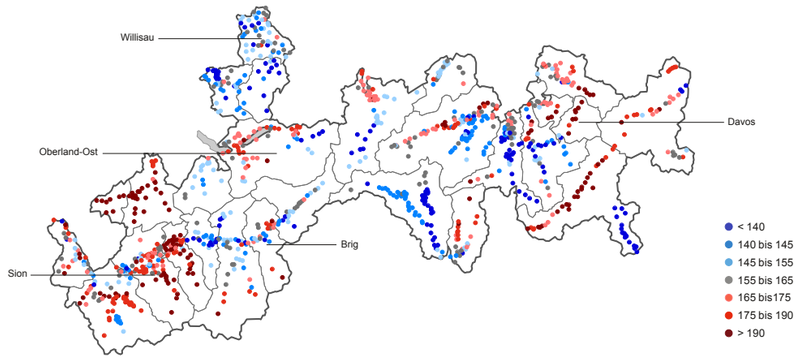
Abb. 8.7.4.21
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Sion



Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungsverkäufer, ■ 2 PW-Versorger, ■ 3 Nahversorger, ■ 4 Spezialgeschäfte, ■ 5 Standortgeneralisten, ■ 6 Traditionelle Shoppinggeschäfte, ■ 7 Filialisierte Shoppingmagnete, ■ 8 Fachmärkte, ■ 9 Waren- und Kaufhäuser; Darstellung im 25 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.7.5 Büroflächenmarkt Region Alpenraum

Abb. 8.7.5.1
Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2017)

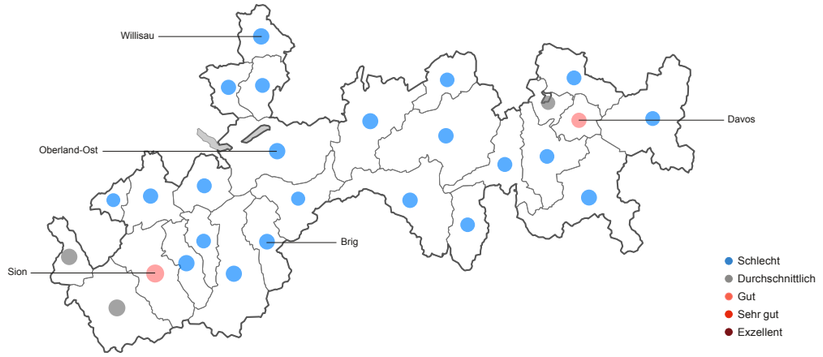


Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.5.2
Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)

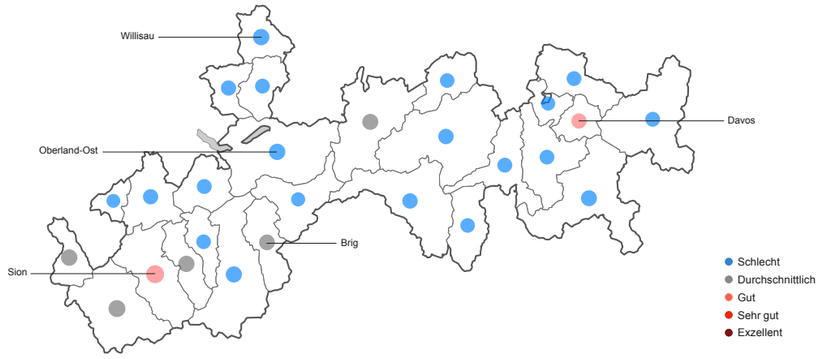
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.7.5.3
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2017)



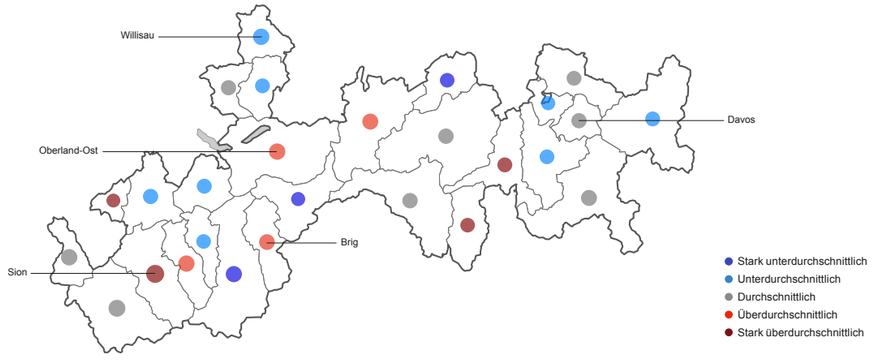
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.5.4
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2017)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

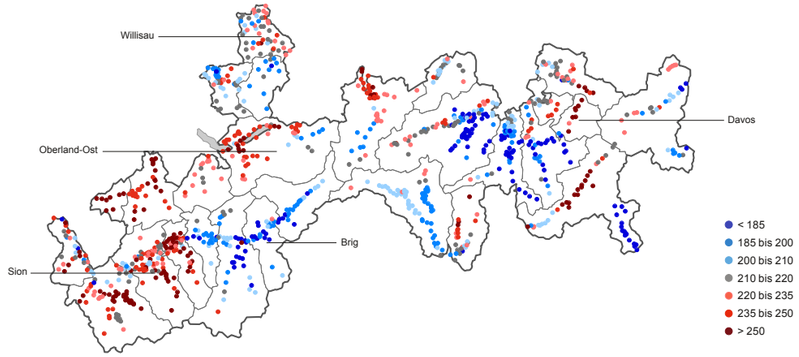
Abb. 8.7.5.5
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

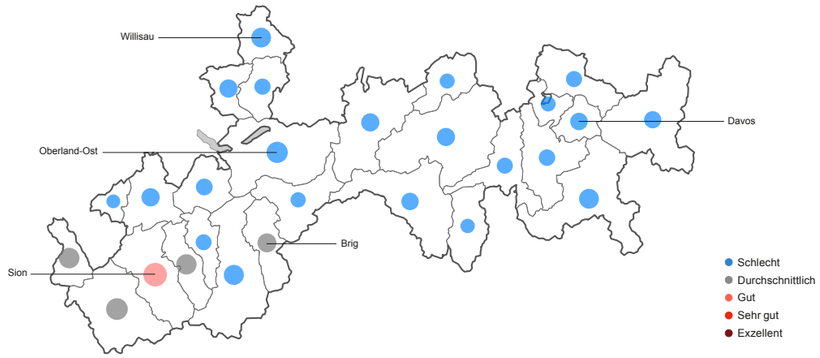
8.7.6 Verkaufsflächenmarkt Region Alpenraum

Abb. 8.7.6.1
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2017)



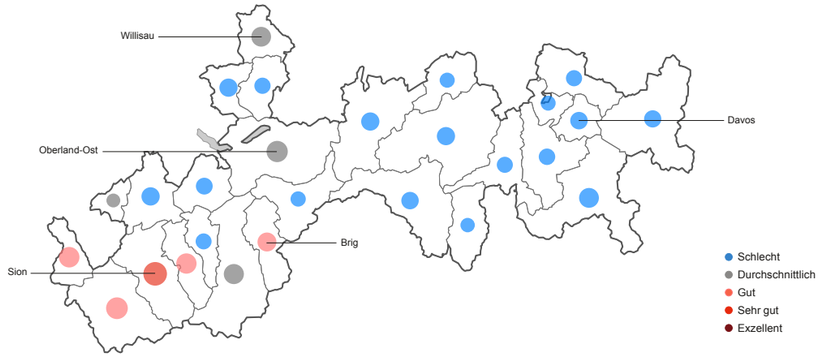
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.6.2
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2017)



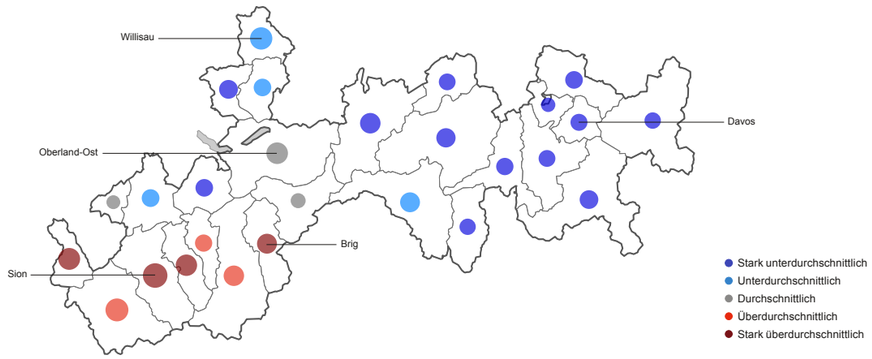
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.6.3
Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2017)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

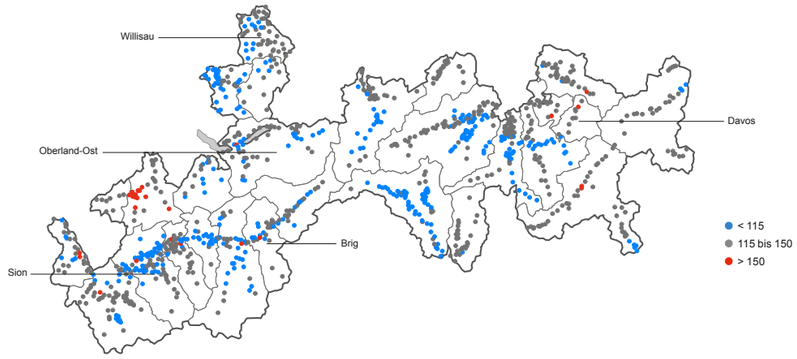
Abb. 8.7.6.4
Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2014 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2014 – 2030; Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2014.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

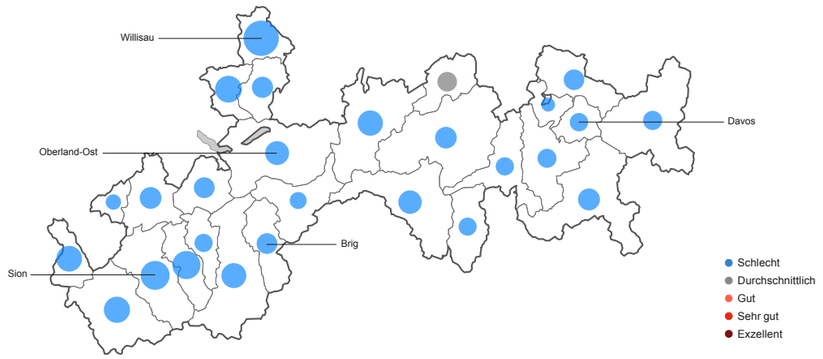
8.7.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Alpenraum

Abb. 8.7.7.1
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2017)



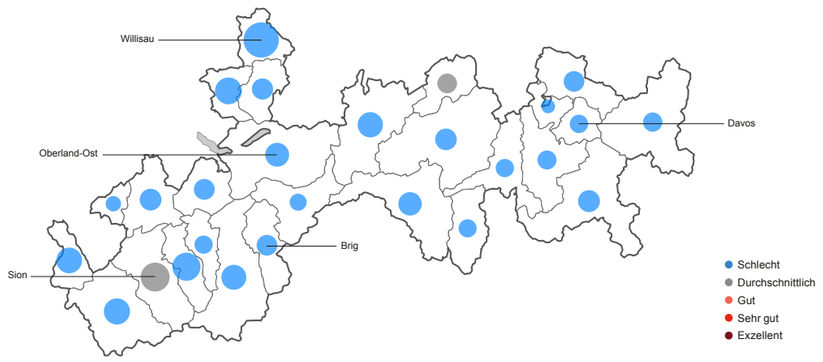
Spezifikation: Neubau, ortsübliche Lage und Standard, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.7.2
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2017)



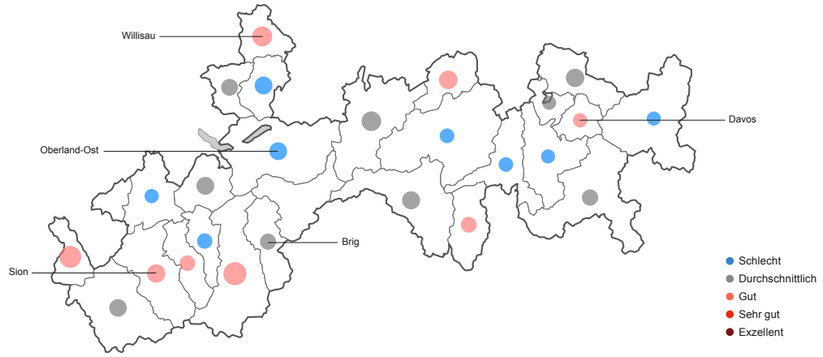
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.7.3
Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2017)



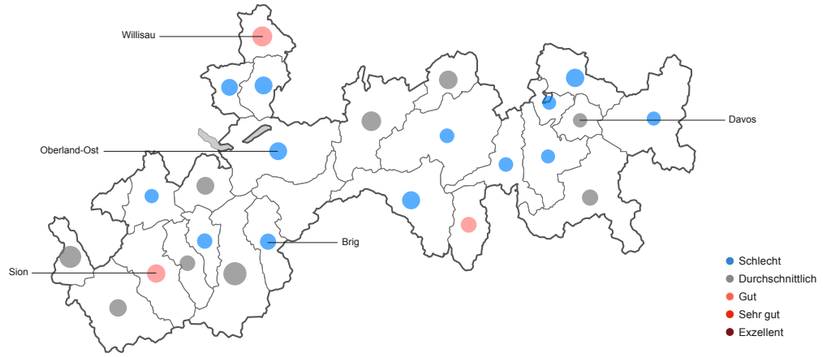
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.7.4
Aktuelles Makro-Lagerating Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2017)



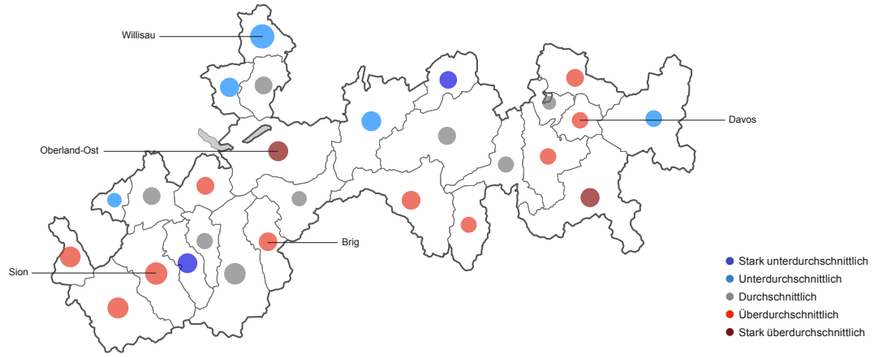
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.7.5
Prospektives Makro-Lagerating Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2017)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.7.6
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2015 – 2030;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

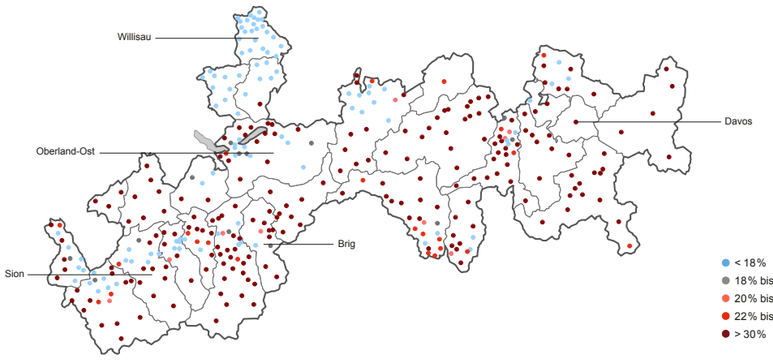
8.7.8 Tourismus Region Alpenraum

Tab. 8.7.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Alpenraum		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2016/17)	1'656	-1.5% (2015/16)	4'348	-1.9% (2015/16)
Logiernächte (2016/17)	12'372'553	4.4% (2015/16)	36'821'504	3.8% (2015/16)
Auslastung (2016/17)	40.7%	1.01* (2015/16)	42.7%	1.15* (2015/16)
Zweitwohnungen (2016)	221'760		702'888	
Inserate Airbnb (Nov. 2017)	9'518		23'976	

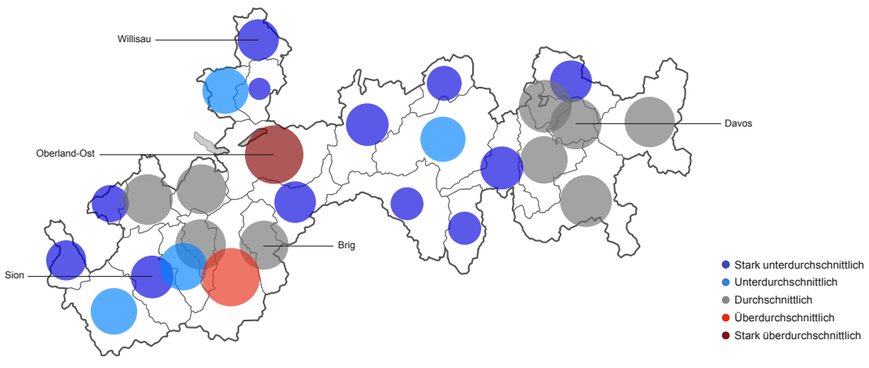
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2016/17: 3. Quartal 2016 – 3. Quartal 2017; 2015/16: 3. Quartal 2015 – 3. Quartal 2016.
Quelle: ARE, Airbnb, BFS.

Abb. 8.7.8.2
Zweitwohnungsanteile (2016)



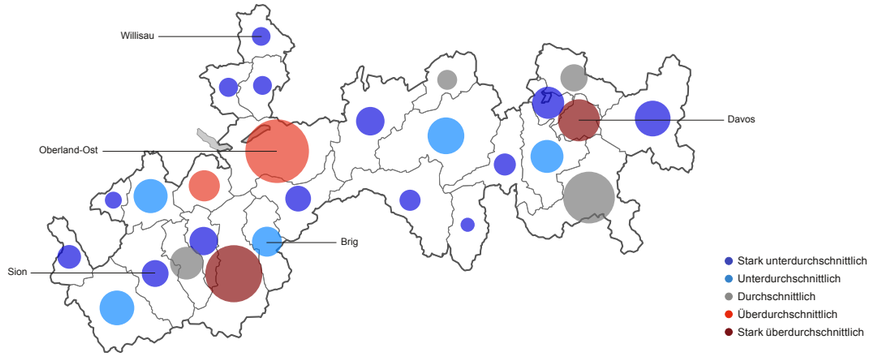
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2016).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2015/16 – 2016/17)



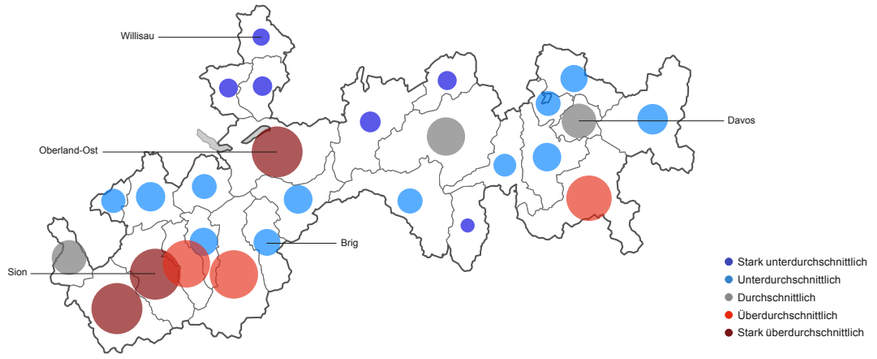
Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2015/16 – 2016/17 (Netto-Auslastung); Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2016/2017.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.8.4
Entwicklung Logiernächte (2015/16 – 2016/17)



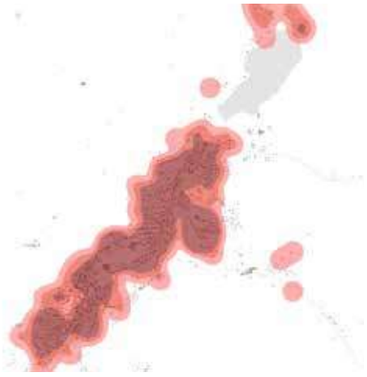
Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2015/16 – 2016/17; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2016/17.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.8.5
Angebotsquote Airbnb (2017)



Anmerkung: Anteil auf Airbnb angebotene Wohnungen/ «ganze Unterkünfte» (November 2017) im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2016; Kreisradius in Relation zur Anzahl auf Airbnb angebotener Objekte (alle Objekte, November 2017).
Quelle: Airbnb, BFS, Modellierung Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.8.6
Inserate Airbnb (2017)
Stadtzentrum Davos



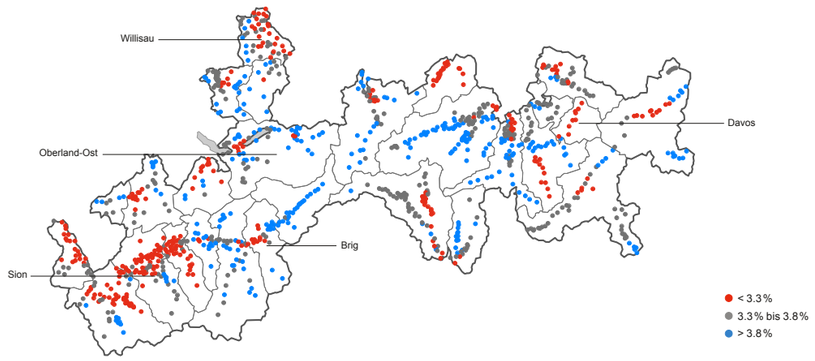
Anmerkung: ■ sehr hohe Angebotsdichte, ■ hohe Angebotsdichte, ■ mittlere Angebotsdichte, □ geringe Angebotsdichte / kein Angebot; November 2017.
Quelle: Airbnb, Modellierung Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.8.7
Inserate Airbnb (2017)
Stadtzentrum Sion

Anmerkung: ■ sehr hohe Angebotsdichte, ■ hohe Angebotsdichte, ■ mittlere Angebotsdichte, □ geringe Angebotsdichte / kein Angebot; November 2017.
Quelle: Airbnb, Modellierung Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

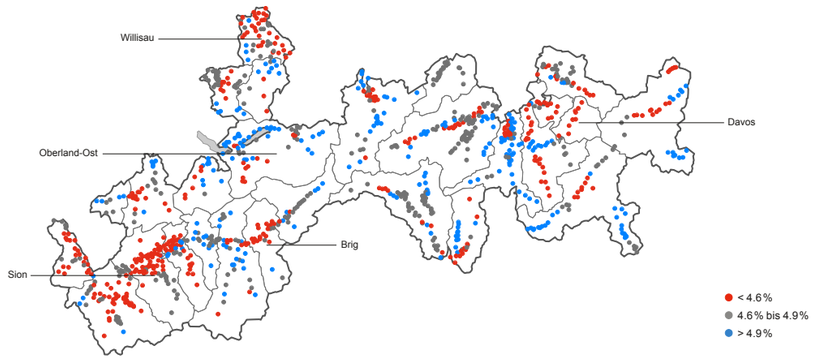
8.7.9 Renditeliegenschaften Region Alpenraum

Abb. 8.7.9.1
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2017)



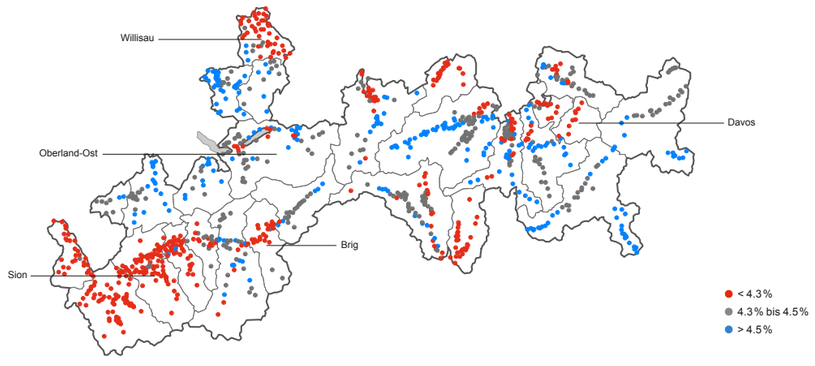
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.9.2
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2017)



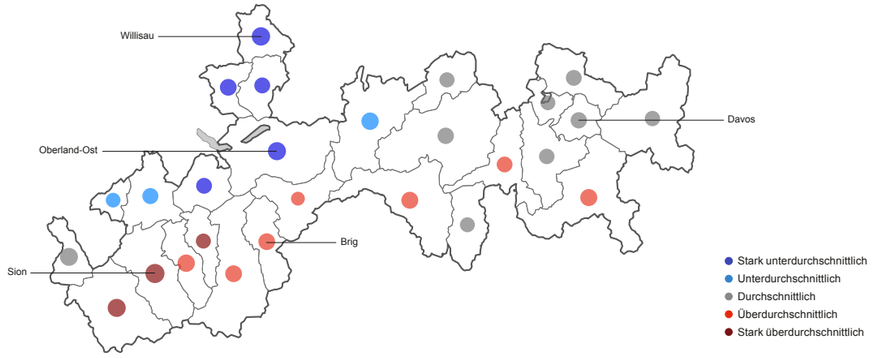
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.9.3
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2017)



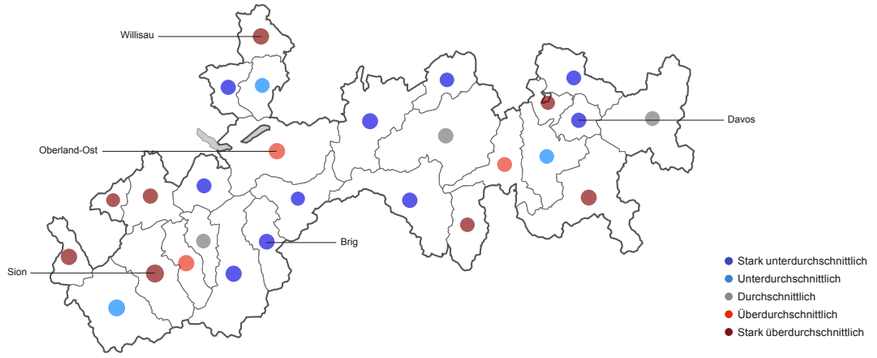
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.9.4
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2016 – 2020)



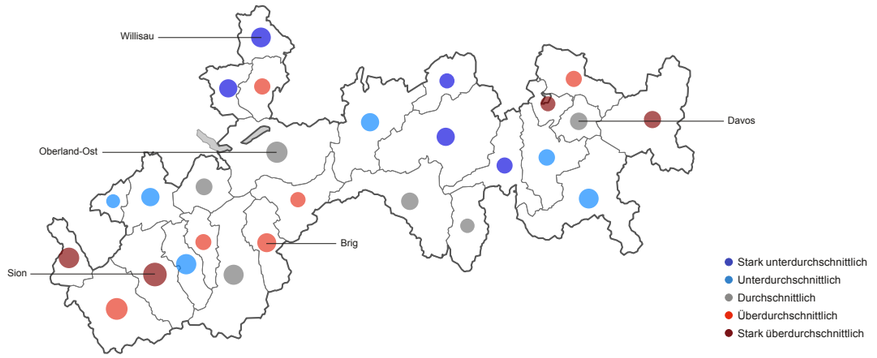
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2016 – 2020; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.9.5
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2016 – 2020)



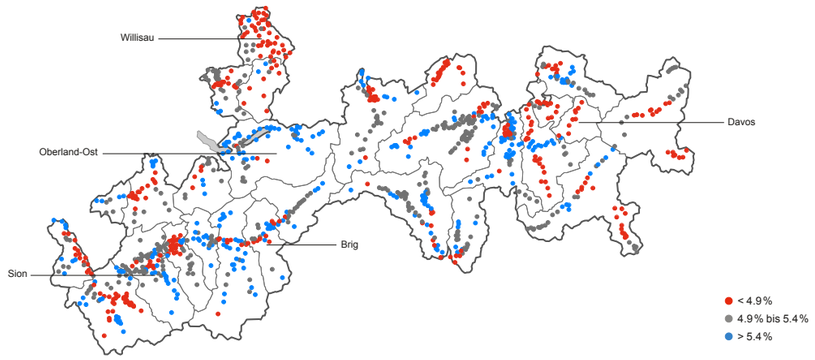
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2016 – 2020; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.9.6
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2016 – 2020)



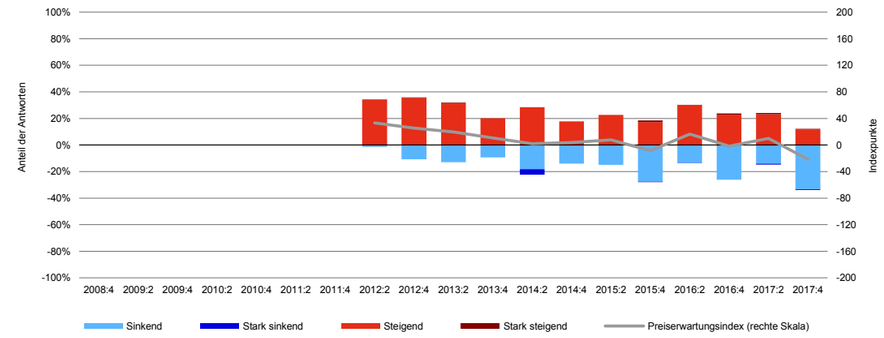
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2016 – 2020; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.9.7
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2017)



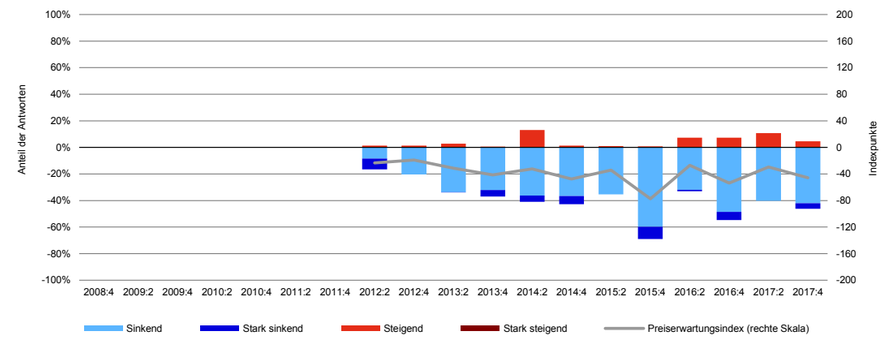
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.9.8
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



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

Abb. 8.7.9.9
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



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

8.7.10 Fazit Region Alpenraum

- Auch fünf Jahre nach der Annahme der Zweitwohnungsinitiative werden die Wohnungsmärkte im Alpenraum durch den im Anschluss ausgelösten Bauboom geprägt. Zwar hat sich die Bautätigkeit inzwischen wieder auf einem «normalen» Niveau eingependelt, die Zahl der leer stehenden Wohnungen ist aber nach wie vor gross, und die Leerstandsquote ist zwischen 2016 und 2017 erneut deutlich gestiegen. Die erheblichen Überkapazitäten sind nicht zuletzt auf ein eher schwaches Bevölkerungswachstum zurückzuführen. Einzig im Unterwallis führt der Druck aus der Region Genfersee zu ansprechenden Wachstumsraten.
- Die Nachfrage nach Zweitwohnungen aus dem Ausland ist weiterhin schwach und die Kontingente werden bei weitem nicht ausgeschöpft. Dazu trägt sicherlich auch der starke Schweizer Franken bei. Sollte sich der Franken im Zug des wirtschaftlichen Aufschwungs tatsächlich weiter abschwächen, so würde dies den Zweitwohnungsmärkten Auftrieb verleihen. Gleichzeitig hat die Zahl der Transaktionen von Zweitwohnungen zugenommen, was auf eine erhöhte Aktivität inländischer Nachfrager schliessen lässt.
- Trotz des Angebotsüberhangs in allen Nutzungssegmenten unterscheidet sich die Preisentwicklung beim Wohneigentum in der Region Alpenraum kaum von jener auf gesamtschweizerischer Ebene: Stabile Preise bei den EFH, tendenziell sinkende Preise bei EWG im mittleren und gehobenen Segment. Dies lässt sich dahingehend interpretieren, dass die Mehrheit der leer stehenden Wohnungen aus dem Zweitwohnungsbereich stammen. Gleiches gilt für den MWG-Markt, wobei hier allerdings im Gegensatz zur gesamtschweizerischen Entwicklung keine negativen Tendenzen in den Marktmieten zu beobachten sind.
- Mit Ausnahme des Baugewerbes, wo die Beschäftigtenzahlen seit 2011 um gut 10% einbrachen, sind erwartungsgemäss kaum negative Auswirkungen der Zweitwohnungsthematik auf die Beschäftigungssituation im Alpenraum festzustellen. Im Gegenteil, die Zahl der Arbeitsplätze in den klassischen Büromarktbranchen steigt seit 2008 stetig und stützt damit die Erträge auf den Flächenmärkten. Im Bereich Verkaufsflächen ist zumindest im Unterwallis auf Grund der steigenden Bevölkerungszahl von einer gewissen Zusatznachfrage auszugehen.

8.7.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.7.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2018 – 2019

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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. 8.7.10.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2018 – 2019

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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.

8.7.10.2 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.7.10.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2018 – 2019

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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.

8.7.10.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.7.10.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2018 – 2019

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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.

8.7.11 Eckwerte Region Alpenraum

Tab. 8.7.11.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2016	2015 – 2016	2016	2015 – 2016	2016	2015 – 2016	2014	2009 – 2014	Untere	Mittlere	Obere
17 Oberes Emmental	24'923	0.5%	1'324	7.8%	5.3%	0.36%p	60'148	0.7%	47%	36%	17%
21 Saanen/ Ob.Simmental	16'710	0.1%	3'041	3.8%	18.2%	0.64%p	77'681	11.6%	51%	34%	15%
22 Kandertal	15'949	0.1%	1'215	1.8%	7.6%	0.13%p	61'691	3.0%	48%	36%	17%
23 Oberland-Ost	47'698	0.7%	8'260	5.7%	17.3%	0.83%p	64'946	2.7%	47%	33%	20%
28 Willisau	61'125	1.0%	8'278	6.2%	13.5%	0.67%p	68'114	3.9%	44%	38%	18%
29 Entlebuch	17'030	0.9%	1'424	6.8%	8.4%	0.47%p	58'844	2.1%	48%	38%	14%
30 Uri	36'145	0.5%	4'295	3.9%	11.9%	0.39%p	69'060	5.8%	44%	37%	19%
37 Glarner Hinterland	9'575	-0.9%	1'741	-0.5%	18.2%	0.08%p	66'203	4.0%	45%	33%	22%
61 Prättigau	15'185	0.2%	2'049	0.4%	13.5%	0.03%p	68'391	2.4%	42%	33%	25%
62 Davos	11'060	-0.4%	2'998	0.4%	27.1%	0.22%p	80'057	4.5%	51%	31%	19%
63 Schanfigg	4'069	1.1%	868	11.0%	21.3%	1.90%p	69'249	8.5%	49%	33%	18%
64 Mittelbünden	10'145	-0.2%	1'877	1.2%	18.5%	0.27%p	69'512	3.6%	49%	32%	19%
65 Domleschg/Hrhein	13'319	0.5%	2'030	1.2%	15.2%	0.10%p	68'048	1.0%	43%	36%	21%
66 Surselva	25'517	0.7%	3'427	5.8%	13.4%	0.65%p	66'623	3.3%	49%	34%	18%
67 Engiadina bassa	9'350	-1.3%	1'620	-2.9%	17.3%	-0.29%p	69'172	1.0%	42%	36%	23%
68 Oberengadin	23'206	-0.5%	6'239	-1.7%	26.9%	-0.33%p	82'579	1.2%	49%	32%	20%
69 Mesolcina	8'491	0.8%	1'863	4.4%	21.9%	0.77%p	65'331	3.0%	37%	39%	24%
79 Tre Valli	29'820	0.7%	7'397	1.4%	24.8%	0.18%p	64'610	2.8%	40%	37%	24%
89 Pays d'Enhaut	4'913	1.1%	1'286	1.7%	26.2%	0.15%p	68'545	1.3%	47%	34%	19%
94 Goms	4'853	-0.6%	525	-1.7%	10.8%	-0.12%p	60'884	1.4%	54%	34%	12%
95 Brig-Oestl.Raron	29'037	0.8%	4'258	3.9%	14.7%	0.43%p	70'570	-1.1%	45%	35%	20%
96 Visp-Westl.Raron	36'567	-0.1%	6'978	1.7%	19.1%	0.34%p	68'866	0.1%	48%	32%	20%
97 Leuk	12'387	0.2%	1'836	0.5%	14.8%	0.05%p	64'314	0.4%	48%	35%	17%
98 Sierre	46'765	0.3%	14'293	0.1%	30.6%	-0.05%p	71'740	2.0%	47%	31%	22%
99 Sion	88'054	1.7%	19'598	4.5%	22.3%	0.59%p	71'260	0.1%	41%	31%	27%
100 Martigny	67'437	1.5%	17'035	1.6%	25.3%	0.02%p	68'431	-1.7%	45%	34%	21%
101 Monthey/St-Maurice	54'076	1.2%	14'209	1.7%	26.3%	0.12%p	68'441	1.0%	44%	36%	20%
Region Alpenraum	723'406	0.7%	139'964	2.5%	19.3%	0.34%p	68'672	1.9%	45%	34%	21%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2016	2015 – 2016	2017	2016 – 2017	2017	2016 – 2017	2017	2016 – 2017	2017	2016 – 2017
17 Oberes Emmental	12'323	1.9%	1.09%	0.00%p	0.38%	0.14%p	0.09%	-0.30%p	1.84%	0.15%p
21 Saanen/ Ob.Simmental	17'047	5.4%	0.91%	-0.12%p	0.97%	0.00%p	1.20%	0.09%p	0.74%	-0.23%p
22 Kandertal	12'196	1.8%	1.40%	0.48%p	0.34%	-0.05%p	0.98%	0.75%p	2.19%	0.51%p
23 Oberland-Ost	36'981	1.8%	1.35%	0.13%p	0.93%	0.03%p	1.44%	0.13%p	1.53%	0.23%p
28 Willisau	26'352	1.9%	1.18%	0.26%p	0.10%	0.03%p	0.67%	0.06%p	1.97%	0.52%p
29 Entlebuch	9'273	1.7%	1.27%	0.23%p	0.43%	0.19%p	0.99%	0.65%p	1.81%	0.08%p
30 Uri	19'343	2.1%	1.92%	0.53%p	0.38%	-0.06%p	1.07%	0.64%p	3.35%	0.86%p
37 Glarner Hinterland	6'883	3.1%	1.66%	-0.16%p	0.74%	-0.13%p	0.00%	0.00%p	4.55%	-0.11%p
61 Prättigau	12'810	1.4%	1.09%	0.14%p	0.36%	0.03%p	0.85%	-0.09%p	1.80%	0.44%p
62 Davos	12'260	1.4%	1.27%	-0.02%p	0.58%	-0.23%p	2.55%	-0.07%p	0.57%	0.07%p
63 Schanfigg	6'585	1.0%	3.05%	0.43%p	0.35%	-0.42%p	5.77%	0.79%p	2.40%	0.63%p
64 Mittelbünden	16'345	1.0%	1.26%	0.44%p	1.19%	0.85%p	0.72%	0.04%p	1.92%	0.66%p
65 Domleschg/Hrhein	9'006	2.3%	1.55%	0.46%p	0.36%	0.07%p	0.28%	-0.12%p	3.67%	1.35%p
66 Surselva	30'601	1.0%	2.20%	0.23%p	0.51%	-0.19%p	2.29%	0.36%p	3.07%	0.33%p
67 Engiadina bassa	9'253	1.3%	2.43%	0.31%p	1.04%	-0.25%p	1.30%	-0.08%p	4.27%	1.02%p
68 Oberengadin	26'239	1.9%	2.28%	0.02%p	1.13%	0.24%p	2.23%	-0.18%p	2.66%	0.28%p
69 Mesolcina	7'320	1.6%	1.95%	0.26%p	1.08%	0.23%p	0.40%	-0.35%p	5.67%	1.17%p
79 Tre Valli	19'524	-16.9%	0.78%	0.17%p	0.10%	-0.08%p	0.04%	-0.33%p	2.18%	0.56%p
89 Pays d'Enhaut	4'431	1.9%	1.22%	-0.97%p	0.54%	-1.16%p	3.14%	-1.64%p	0.22%	-0.27%p
94 Goms	8'015	2.8%	1.65%	0.15%p	0.41%	-0.21%p	1.82%	0.21%p	2.85%	0.62%p
95 Brig-Oestl.Raron	21'068	1.4%	0.93%	0.12%p	0.26%	0.08%p	0.47%	0.05%p	2.18%	0.30%p
96 Visp-Westl.Raron	32'118	1.3%	1.91%	0.12%p	0.86%	0.22%p	1.12%	0.23%p	4.12%	-0.04%p
97 Leuk	10'974	2.1%	3.60%	0.36%p	0.53%	-0.50%p	0.98%	-0.02%p	13.44%	2.56%p
98 Sierre	39'871	3.2%	3.51%	1.10%p	1.60%	-0.05%p	1.04%	-0.13%p	9.88%	4.68%p
99 Sion	60'211	2.7%	1.99%	0.34%p	0.50%	-0.34%p	0.80%	0.12%p	5.51%	1.62%p
100 Martigny	46'845	3.1%	2.00%	0.39%p	0.80%	0.20%p	1.37%	0.39%p	4.74%	0.85%p
101 Monthey/St-Maurice	31'363	2.2%	2.41%	0.46%p	1.20%	0.30%p	1.55%	0.32%p	4.46%	0.89%p
Region Alpenraum	545'237	1.3%	1.87%	0.31%p	0.68%	-0.02%p	1.26%	0.12%p	3.42%	0.80%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2015		2015	2008–2015	2015	2008–2015	2015	2008–2015
17 Oberes Emmental	2'547	-	13'619	-2.6%	9'712	-5.8%	981'736	-2.4%
21 Saanen/ Ob.Simmental	2'174	-	12'282	3.9%	9'373	5.3%	825'126	7.0%
22 Kandertal	1'664	-	9'115	1.5%	6'693	-2.7%	662'087	-2.1%
23 Oberland-Ost	4'556	-	27'942	-2.4%	21'321	-1.9%	2'044'306	-1.2%
28 Willisau	5'256	-	33'030	3.3%	25'435	3.4%	2'977'573	3.6%
29 Entlebuch	1'849	-	8'733	-1.6%	6'101	-5.2%	578'664	-2.3%
30 Uri	2'790	-	18'374	-3.3%	13'926	-3.9%	1'422'033	-7.4%
37 Glarner Hinterland	804	-	5'051	-2.2%	3'775	-7.9%	495'646	-7.7%
61 Prättigau	1'566	-	7'299	-6.2%	5'481	-10.8%	603'940	-5.3%
62 Davos	1'154	-	8'756	11.6%	6'943	11.3%	635'003	13.7%
63 Schanfigg	574	-	3'118	27.6%	2'541	30.0%	233'177	38.9%
64 Mittelbünden	1'232	-	6'288	9.8%	4'877	8.8%	452'807	14.8%
65 Domleschg/Hinterrhein	1'410	-	6'928	2.4%	5'054	-2.1%	424'493	0.1%
66 Surselva	2'736	-	13'611	-3.5%	10'189	-7.3%	914'392	-3.8%
67 Engiadina bassa	1'339	-	6'920	0.5%	5'355	-2.6%	512'715	2.5%
68 Oberengadin	3'098	-	20'054	11.7%	16'500	11.6%	1'569'223	13.7%
69 Mesolcina	1'097	-	3'768	17.4%	2'943	15.7%	273'022	16.2%
79 Tre Valli	2'371	-	11'376	3.0%	9'102	-0.7%	934'972	1.9%
89 Pays d'Enhaut	567	-	2'219	-2.5%	1'693	-2.3%	142'640	-7.6%
94 Goms	608	-	2'742	-2.2%	2'089	-3.5%	203'226	-1.0%
95 Brig-Oestl.Raron	2'199	-	14'300	3.7%	10'787	1.7%	1'044'054	4.4%
96 Visp-Westl.Raron	3'583	-	25'087	2.2%	20'319	1.9%	2'244'226	4.3%
97 Leuk	1'234	-	5'439	-9.1%	3'883	-10.2%	355'930	-8.4%
98 Sierre	3'756	-	21'622	4.8%	16'894	6.3%	1'628'529	2.5%
99 Sion	7'687	-	49'165	9.6%	38'000	10.8%	3'380'205	7.0%
100 Martigny	5'780	-	31'392	9.8%	24'141	10.7%	2'274'009	9.1%
101 Monthey/St-Maurice	3'654	-	22'593	5.7%	18'136	5.3%	1'928'435	1.9%
Region Alpenraum	67'285	-	390'823	3.6%	301'264	3.0%	29'742'167	3.1%

Anmerkung: Für die Anzahl Arbeitsstätten sind keine Vergleichszahlen aus dem Jahr 2008 verfügbar.
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo, Fahrländer Partner.

Tab. 8.7.11.2
Wohnungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Bern/Berne						
Frutigen	530'000	1'140–1'260	930'000	375–415	1'185	425–445
Luzern						
Willisau Stadt	504'000	760–835	1'001'000	460–505	1'215	410–430
Ticino						
Biasca	493'000	715–790	908'000	350–385	1'165	330–350
Valais/Wallis						
Martigny	551'000	1'250–1'380	1'097'000	570–630	1'275	810–850
Monthey	540'000	1'190–1'315	986'000	440–490	1'275	775–815
Sierre	519'000	1'070–1'185	956'000	405–445	1'200	470–495
Sion	601'000	1'630–1'800	1'109'000	585–645	1'275	990–1'040

EWG: 3.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an guter Lage.

EFH: Neubau, freistehend, Grundstück 600m², Volumen 800m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EFH: Innere Werte von Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen); Basis: Freistehendes EFH mit typischer Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an guter Lage.

MWG: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfl äche 65m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF / Mt.

Bauland MWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an durchschnittlicher Lage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2017.

Tab. 8.7.11.3
Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	Büro*	Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Gewerbe	Bauland Gewerbe
Bern/Berne						
Frutigen	149	135–145	217	315–350	119	100–110
Luzern						
Willisau Stadt	162	135–145	235	835–925	148	100–110
Ticino						
Biasca	130	135–145	189	415–455	114	100–110
Valais/Wallis						
Martigny	232 (430)	745–785	302	1'330–1'470	150	100–110
Monthey	211	515–540	277	1'475–1'630	150	100–110
Sierre	237	415–435	218	1'125–1'245	150	100–110
Sion	188 (350)	380–400	334	3'065–3'390	137	100–110

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 250m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

Bauland Büro: Innere Werte von Bauland für Büroliegenschaft (erschlossen); Basis: Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte, Nutzfläche total: 800m², Geschosshöhe: 3.2m an durchschnittlicher Lage.

Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 250m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

Bauland Verkauf: Innere Werte von Bauland für Verkaufsliegenschaft (erschlossen); Basis: Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte, Nutzfläche total: 2'000m², Geschosshöhe: 3.5m an guter Lage.

Gewerbe- und Industrieflächen: Neubau, ortsübliche Lage und Standard, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr.

Bauland Gewerbe- und Industrieflächen: Innere Werte von Bauland für Gewerbeliegenschaft (erschlossen); Basis: Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte, Nutzfläche total: 2'000 m², Geschosshöhe: 4.7m an durchschnittlicher Lage.

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2017.

Tab. 8.7.11.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%
17 Oberes Emmental	24'799	25'386	2.4%	10'328	11'045	6.9%	5'116	4'853	-5.1%	5'188	6'059	16.8%
21 Saanen/ Ob.Simmental	16'686	18'444	10.5%	7'613	8'795	15.5%	3'226	3'428	6.3%	4'299	5'199	20.9%
22 Kandertal	15'941	16'940	6.3%	6'849	7'605	11.0%	2'786	3'144	12.8%	4'032	4'662	15.6%
23 Oberland-Ost	47'368	53'808	13.6%	22'377	26'504	18.4%	10'454	11'818	13.0%	11'914	14'618	22.7%
28 Willisau	60'530	65'609	8.4%	23'260	26'685	14.7%	11'750	12'453	6.0%	11'476	14'306	24.7%
29 Entlebuch	16'885	18'661	10.5%	6'384	7'473	17.1%	2'838	2'899	2.2%	3'494	4'504	28.9%
30 Uri	35'973	37'975	5.6%	14'881	16'870	13.4%	7'415	7'577	2.2%	7'489	8'978	19.9%
37 Glarner Hinterland	9'661	10'412	7.8%	4'342	4'928	13.5%	1'539	1'527	-0.8%	2'756	3'218	16.8%
61 Prättigau	15'148	15'730	3.8%	6'590	7'289	10.6%	2'802	2'907	3.7%	3'789	4'506	18.9%
62 Davos	11'109	11'688	5.2%	5'421	6'071	12.0%	3'737	3'908	4.6%	1'726	2'191	27.0%
63 Schanfigg	4'025	4'186	4.0%	2'049	2'271	10.8%	1'138	1'266	11.2%	921	1'057	14.8%
64 Mittelbünden	10'168	10'624	4.5%	4'728	5'262	11.3%	1'998	2'023	1.3%	2'716	3'271	20.5%
65 Domleschg/Hrhein	13'251	14'159	6.9%	5'618	6'390	13.7%	2'655	2'757	3.8%	2'949	3'555	20.6%
66 Surselva	25'345	26'655	5.2%	11'161	12'498	12.0%	4'185	4'271	2.1%	7'010	8'323	18.7%
67 Engiadina bassa	9'476	9'835	3.8%	4'190	4'631	10.5%	1'760	1'749	-0.6%	2'452	2'891	17.9%
68 Oberengadin	23'317	24'394	4.6%	11'219	12'502	11.4%	6'070	6'389	5.3%	5'175	6'194	19.7%
69 Mesolcina	8'426	8'832	4.8%	3'733	4'163	11.5%	1'220	1'240	1.6%	2'501	2'874	14.9%
79 Tre Valli	29'623	32'470	9.6%	12'757	14'714	15.3%	5'838	6'330	8.4%	6'791	8'618	26.9%
89 Pays d Enhaut	4'861	5'680	16.8%	2'163	2'622	21.2%	953	1'133	19.0%	1'212	1'550	27.8%
94 Goms	4'883	5'579	14.2%	2'253	2'762	22.6%	545	674	23.6%	1'683	2'209	31.3%
95 Brig-Oestl.Raron	28'796	34'361	19.3%	12'384	15'844	27.9%	5'069	6'259	23.5%	7'385	9'666	30.9%
96 Visp-Westl.Raron	36'609	42'506	16.1%	15'765	19'614	24.4%	5'317	6'505	22.4%	10'414	13'292	27.6%
97 Leuk	12'368	14'173	14.6%	5'401	6'639	22.9%	1'371	1'438	4.9%	4'022	5'138	27.7%
98 Sierre	46'637	55'725	19.5%	20'079	25'706	28.0%	7'441	9'019	21.2%	12'061	16'038	33.0%
99 Sion	86'542	103'884	20.0%	37'250	47'844	28.4%	15'836	19'465	22.9%	21'455	29'597	38.0%
100 Martigny	66'447	76'227	14.7%	28'782	35'428	23.1%	10'365	12'082	16.6%	18'322	22'839	24.7%
101 Monthey/St-Maurice	53'414	63'404	18.7%	21'321	27'139	27.3%	9'732	11'202	15.1%	11'455	15'860	38.5%
Region Alpenraum	718'288	807'347	12.4%	308'898	369'295	19.6%	133'156	148'315	11.4%	174'688	221'212	26.6%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

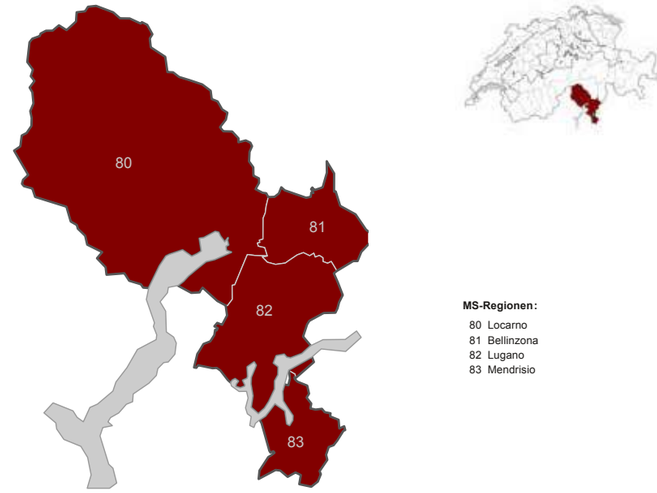
Tab. 8.7.11.5
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Geschäft gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%
17 Oberes Emmental	3'420	3'379	-1.2%	4'357	4'689	7.6%	583'845	570'957	-2.2%	397'890	422'094	6.1%
21 Saanen/ Ob.Simmental	2'238	2'254	0.7%	6'029	6'329	5.0%	278'343	273'489	-1.7%	546'782	568'944	4.1%
22 Kandertal	2'181	2'197	0.7%	3'658	3'870	5.8%	316'052	315'595	-0.1%	346'035	362'867	4.9%
23 Oberland-Ost	4'581	4'654	1.6%	15'808	16'855	6.6%	603'325	604'658	0.2%	1'440'981	1'520'750	5.5%
28 Willisau	9'461	9'351	-1.2%	12'871	13'772	7.0%	1'636'458	1'590'529	-2.8%	1'341'115	1'412'254	5.3%
29 Entlebuch	2'049	2'051	0.1%	2'670	2'858	7.0%	328'357	325'256	-0.9%	250'307	264'715	5.8%
30 Uri	4'852	4'813	-0.8%	8'208	8'879	8.2%	710'590	697'144	-1.9%	711'443	758'362	6.6%
37 Glarner Hinterland	1'976	1'939	-1.9%	1'495	1'603	7.2%	355'455	343'588	-3.3%	140'191	148'718	6.1%
61 Prättigau	2'166	2'190	1.1%	2'768	2'981	7.7%	356'359	357'756	0.4%	247'581	263'845	6.6%
62 Davos	904	909	0.5%	5'915	6'307	6.6%	115'910	114'192	-1.5%	519'093	549'124	5.8%
63 Schanfigg	319	320	0.5%	2'118	2'206	4.2%	40'676	39'922	-1.9%	192'501	199'525	3.6%
64 Mittelbünden	988	995	0.7%	3'474	3'647	5.0%	132'189	130'501	-1.3%	320'618	334'055	4.2%
65 Domleschg/Hrhein	1'260	1'265	0.4%	3'255	3'562	9.4%	141'590	139'411	-1.5%	282'903	305'676	8.0%
66 Surselva	2'575	2'570	-0.2%	6'632	7'057	6.4%	307'290	300'613	-2.2%	607'102	638'685	5.2%
67 Engiadina bassa	1'174	1'168	-0.6%	3'792	3'984	5.0%	156'503	151'346	-3.3%	356'212	371'295	4.2%
68 Oberengadin	3'500	3'556	1.6%	12'565	13'256	5.5%	394'178	394'769	0.1%	1'175'044	1'228'908	4.6%
69 Mesolcina	1'175	1'183	0.7%	1'619	1'765	9.0%	133'861	133'594	-0.2%	139'161	149'326	7.3%
79 Tre Valli	3'554	3'579	0.7%	5'037	5'414	7.5%	462'999	462'286	-0.2%	471'973	499'155	5.8%
89 Pays d Enhaut	348	350	0.5%	1'093	1'187	8.6%	45'068	43'717	-3.0%	97'572	104'895	7.5%
94 Goms	502	500	-0.5%	1'396	1'450	3.9%	72'651	71'110	-2.1%	130'574	134'796	3.2%
95 Brig-Oestl.Raron	2'033	2'040	0.3%	8'490	9'078	6.9%	254'849	251'621	-1.3%	789'205	833'704	5.6%
96 Visp-Westl.Raron	7'072	7'012	-0.8%	12'697	13'345	5.1%	1'024'096	1'008'332	-1.5%	1'220'130	1'271'809	4.2%
97 Leuk	989	993	0.4%	2'456	2'609	6.3%	126'752	124'712	-1.6%	229'179	240'915	5.1%
98 Sierre	4'242	4'091	-3.6%	12'137	13'109	8.0%	593'082	562'207	-5.2%	1'035'447	1'103'625	6.6%
99 Sion	8'003	8'028	0.3%	28'438	30'843	8.5%	1'001'508	992'620	-0.9%	2'378'696	2'541'718	6.9%
100 Martigny	5'483	5'525	0.8%	17'174	18'241	6.2%	760'605	751'617	-1.2%	1'513'404	1'587'782	4.9%
101 Monthey/St-Maurice	6'631	6'690	0.9%	11'142	12'035	8.0%	962'765	962'512	0.0%	965'669	1'029'854	6.6%
Region Alpenraum	83'678	83'602	-0.1%	197'295	210'935	6.9%	11'895'357	11'714'052	-1.5%	17'846'810	18'847'397	5.6%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

8.8 Region Südschweiz

Abb. 8.8.1
Region Südschweiz



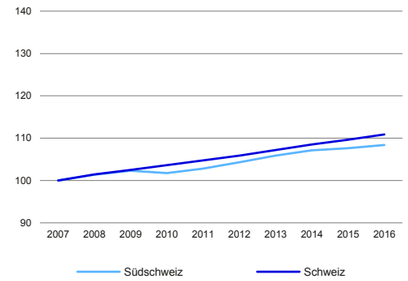
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.8.2
Demographische Eckwerte

	Region Südschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2016)	324'555	0.7% (2015)	8'419'550	1.1% (2015)
Ausländer (2016)				
Anzahl	92'150	2.0% (2015)	2'101'146	2.6% (2015)
Anteil	28.4%	0.36* (2015)	25.0%	0.35* (2015)
Durchschnittl. Reineinkommen (2014)	75'397	0.1% (2009)	81'024	4.1% (2009)
Soziale Schichten (2013)				
Untere Schichten**	38.6%	-4.60* (2000)	37.3%	3.28* (2000)
Mittlere Schichten**	31.8%	-5.99* (2000)	30.2%	-10.22* (2000)
Obere Schichten**	29.5%	10.59* (2000)	32.5%	6.94* (2000)

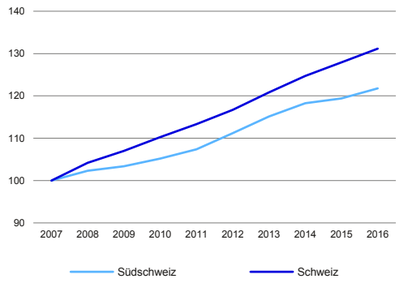
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht,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

Abb. 8.8.3
Bevölkerungsentwicklung



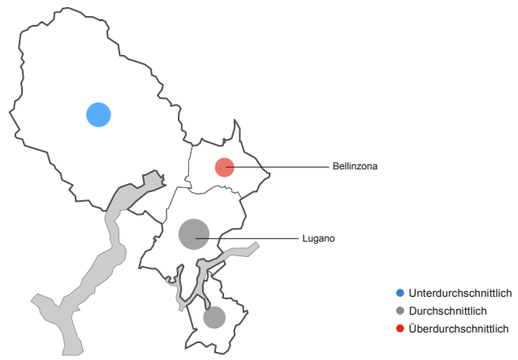
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



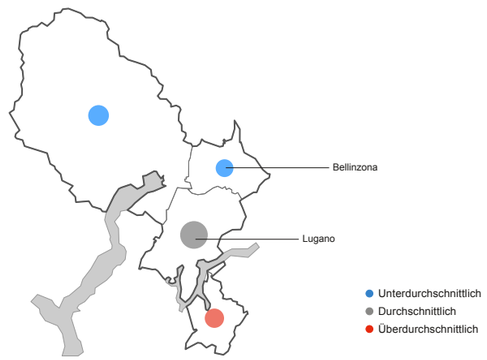
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.5
Bevölkerungsentwicklung (2013 – 2016)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2013 – 2016; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2013 – 2016)



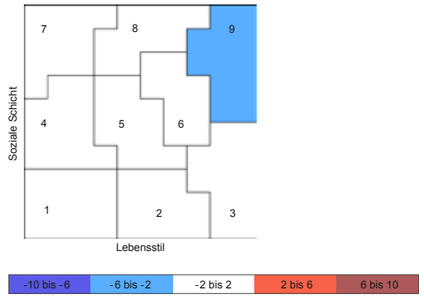
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2013 – 2016;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.8.7
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)

	Region Südschweiz	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	15'606	10.8%
2 Moderne Arbeiter	17'983	12.5%
3 Improvisierte Alternative	22'018	15.3%
4 Klassischer Mittelstand	12'841	8.9%
5 Aufgeschlossene Mitte	16'994	11.8%
6 Etablierte Alternative	15'950	11.1%
7 Bürgerliche Oberschicht	12'276	8.5%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	11'435	7.9%
9 Urbane Avantgarde	18'793	13.1%
Total	143'896	100.0%

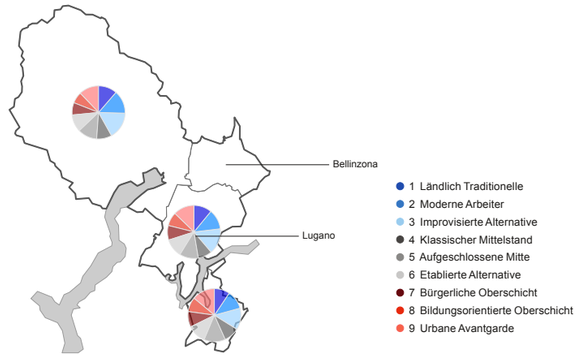
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt – Differenz zur Schweiz (2013)



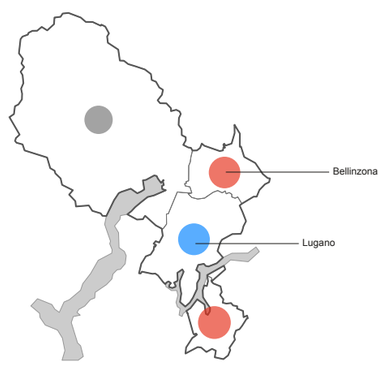
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)



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

Abb. 8.8.10
Entwicklung Anteil oberschichtige Haushalte (2000 – 2013)



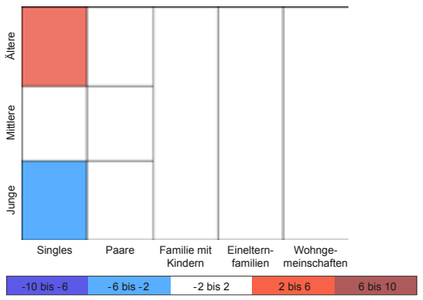
Anmerkung: Entwicklung des Anteils oberschichtige Haushalte im regionalen Vergleich 2000 – 2013; Kreisradius in Relation zum Anteil oberschichtige Haushalte 2013; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.8.11
Verteilung Lebensphasen (2015)

	Region Südschweiz	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	9'758	6.6%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	14'303	9.7%
Älterer Single (55+ J.)	32'252	21.9%
Junges Paar (bis 34 J.)	4'342	2.9%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	8'805	6.0%
Älteres Paar (55+ J.)	25'814	17.5%
Familie mit Kindern*	38'506	26.1%
Einelternfamilie*	9'614	6.5%
Wohngemeinschaft*	4'048	2.7%
Total	147'441	100.0%

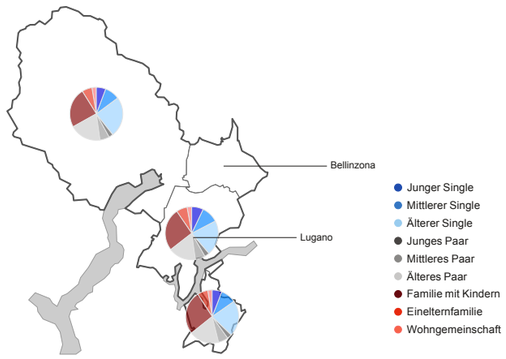
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.12
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2015)



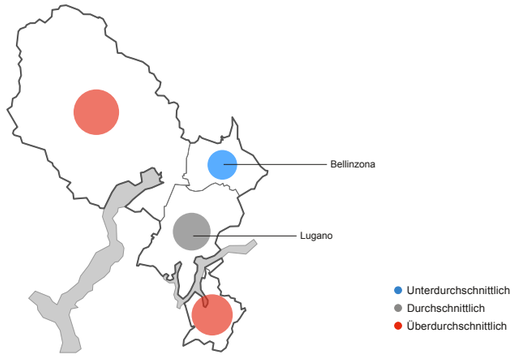
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.13
Verteilung Lebensphasen (2015)



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

Abb. 8.8.14
Entwicklung Anteil ältere Singles und ältere Paare (2000 – 2015)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils ältere Singles und ältere Paare im regionalen Vergleich 2000 – 2015; Kreisradius in Relation zum Anteil ältere Singles und ältere Paare 2015.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

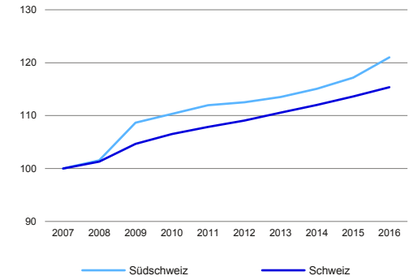
8.8.1 Wohnungsmarkt Region Südschweiz

Tab. 8.8.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Südschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2016)	214'808	3.2% (2015)	4'418'591	1.5% (2015)
Leerstandsquote (2017)	1.68%	0.40* (2016)	1.47%	0.17* (2016)
Bauinvestitionen Wohnen (2015)	1'554	1.3% (2014)	31'277	1.3% (2014)

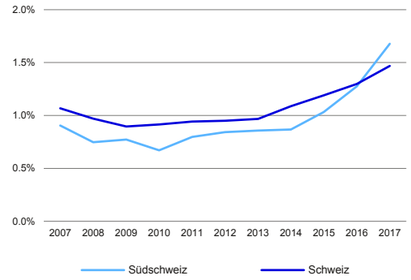
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



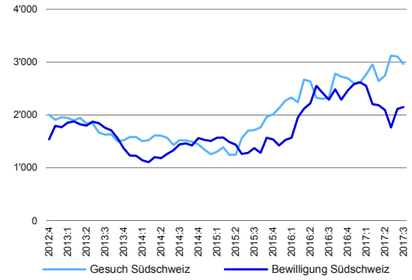
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



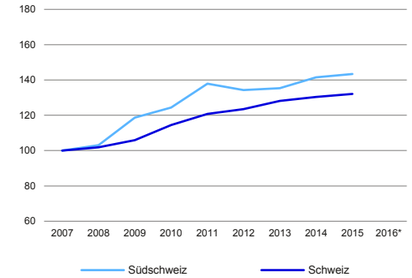
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.1.4
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen Wohnen



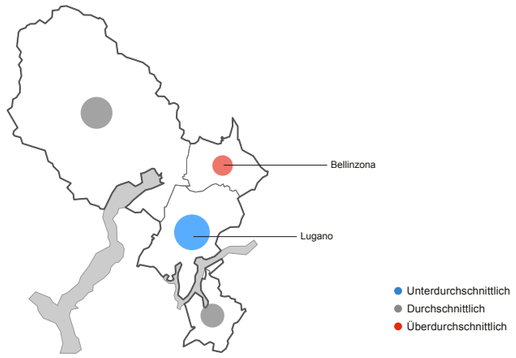
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.1.5
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



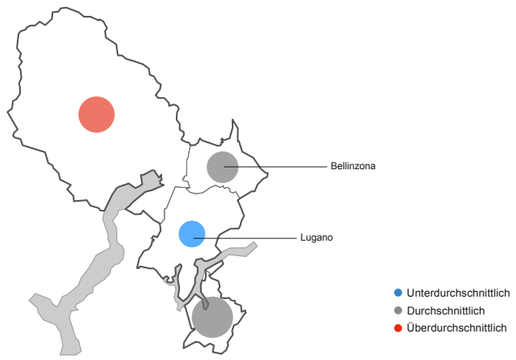
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2016 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2018 publiziert. Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.1.6
Entwicklung Wohnungsbestand (2015 – 2016)



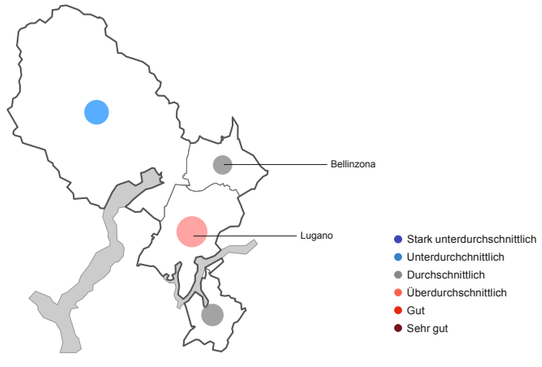
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2015 – 2016; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.1.7
Entwicklung Leerwohnungen (2016 – 2017)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2016 – 2017; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2017.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

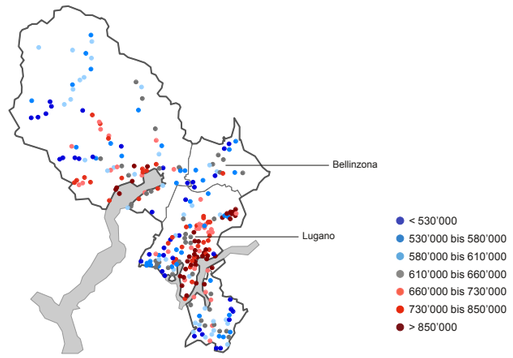
Abb. 8.8.1.8
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2014)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2014; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2016.
Quelle: WLQI Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

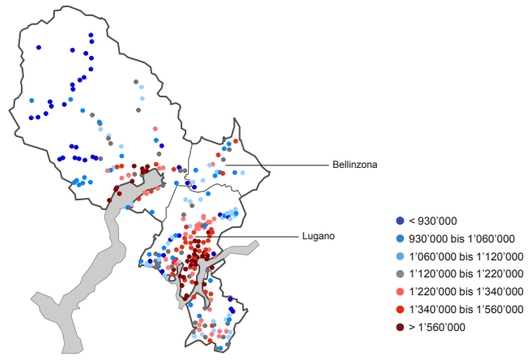
8.8.2 Wohneigentum Region Südschweiz

Abb. 8.8.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2017)



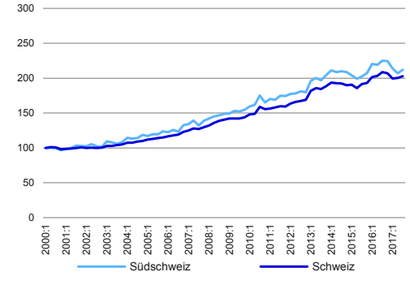
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2017)



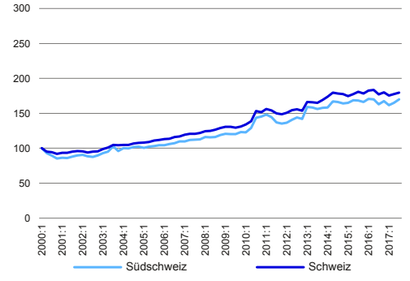
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 600 m², Volumen 800 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



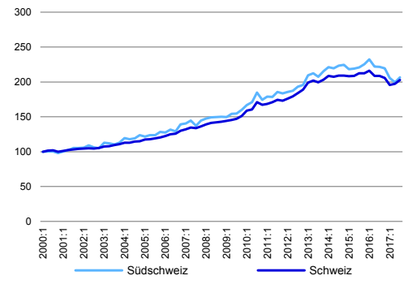
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



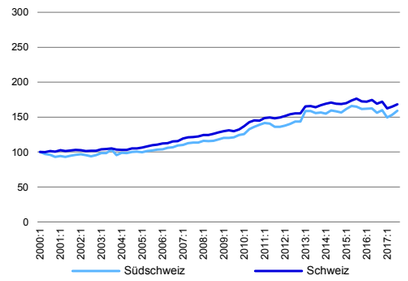
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



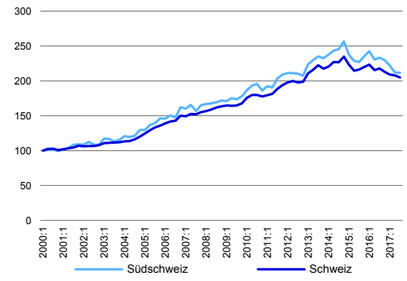
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



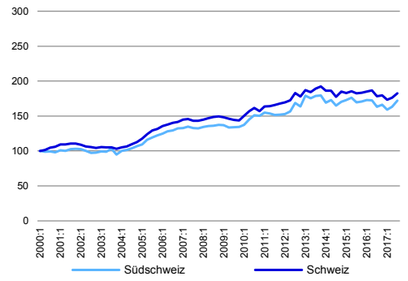
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



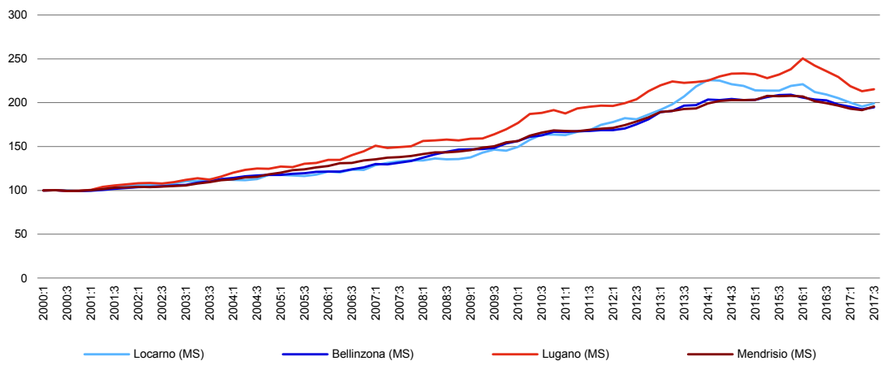
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



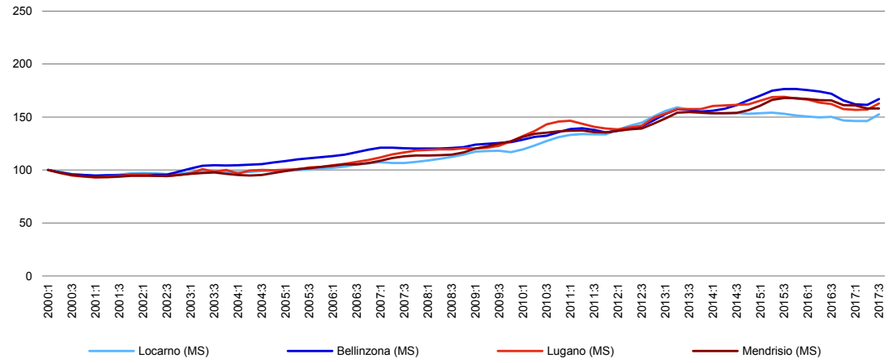
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



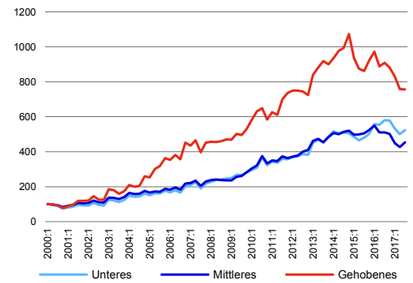
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



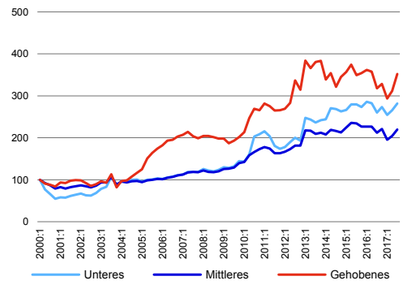
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



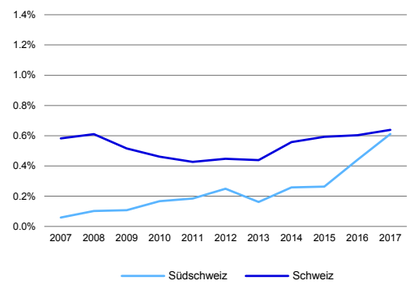
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



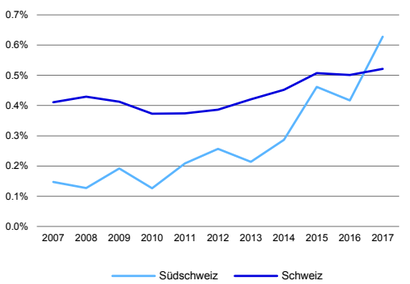
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



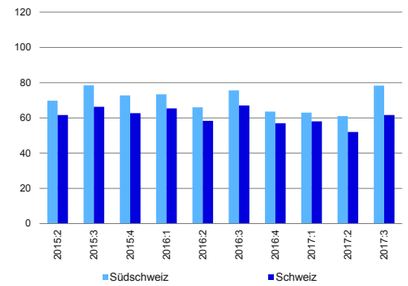
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



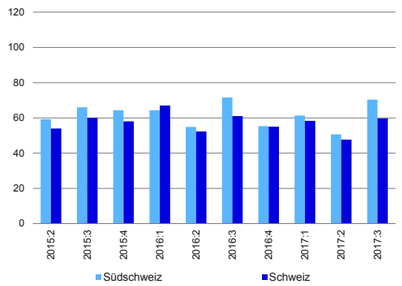
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.15
Insertionszeit EWG



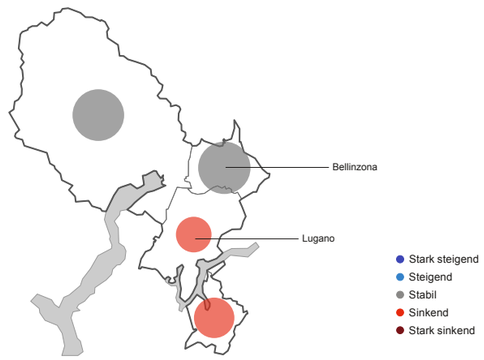
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.16
Insertionszeit EFH



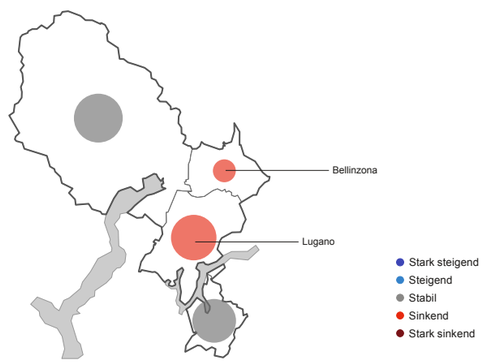
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.17
Insertionszeitentwicklung EWG (2016 – 2017)



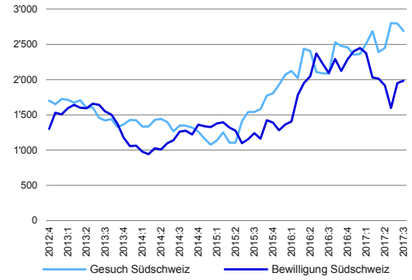
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016 – 1. bis 3. Quartal 2017; Kreisradius in Relation der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2017.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.2.18
Insertionszeitentwicklung EFH (2016 – 2017)



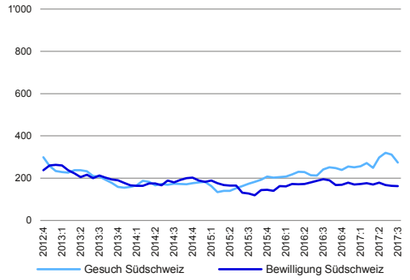
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016 – 1. bis 3. Quartal 2017; Kreisradius in Relation der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2017.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.2.19
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



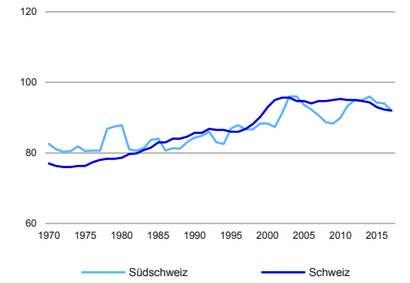
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.20
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



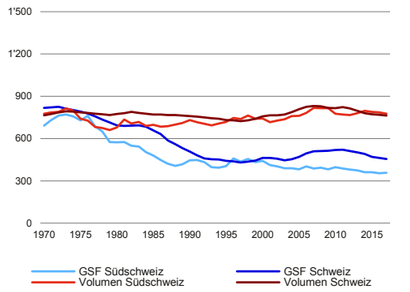
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.21
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG nach Baujahr



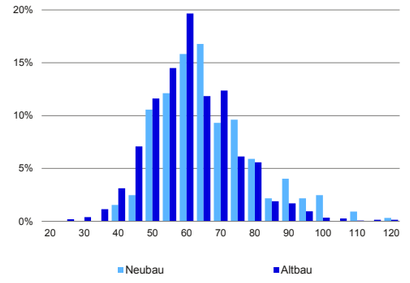
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.22
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



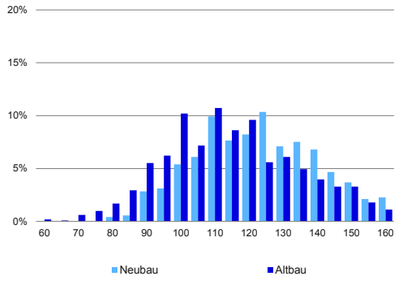
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.23
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



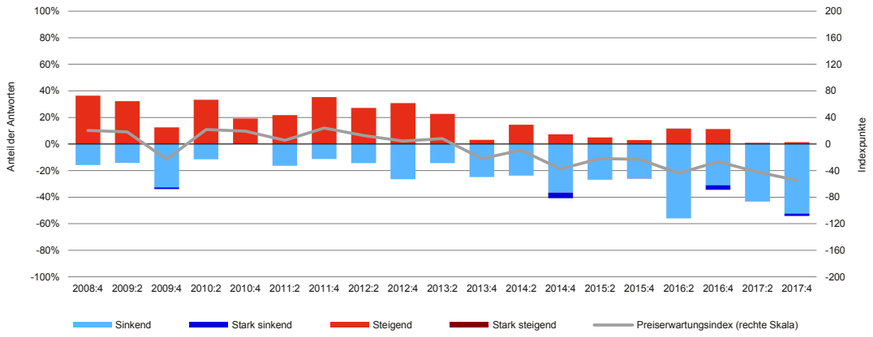
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416, Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.24
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



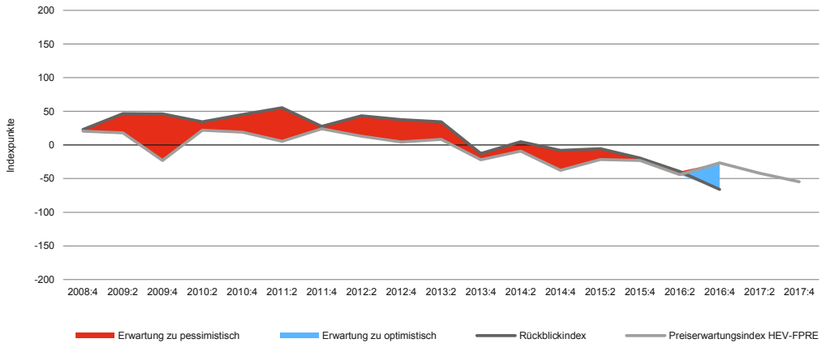
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416, Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.25
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



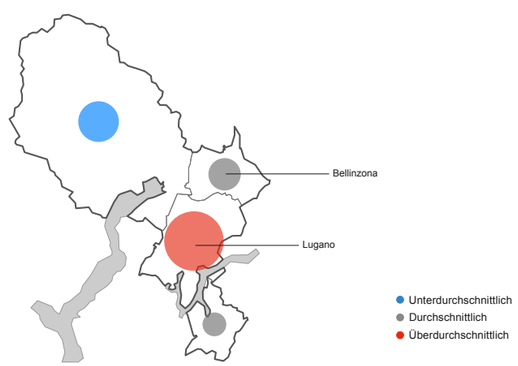
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.8.2.26
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



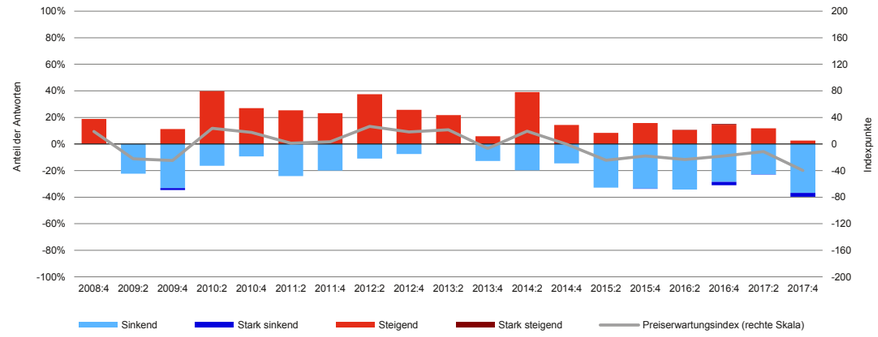
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.8.2.27
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2016 – 2020)



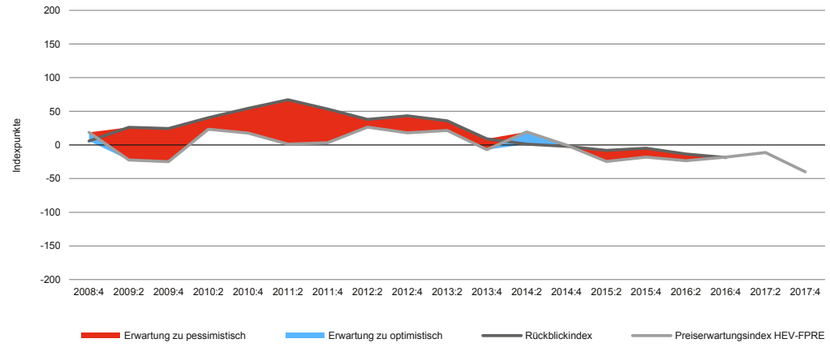
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2016 – 2020;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.2.28
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



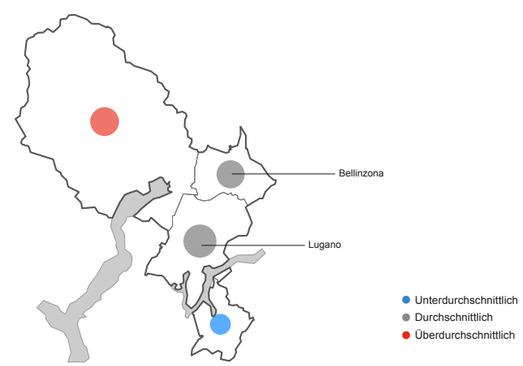
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.8.2.29
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



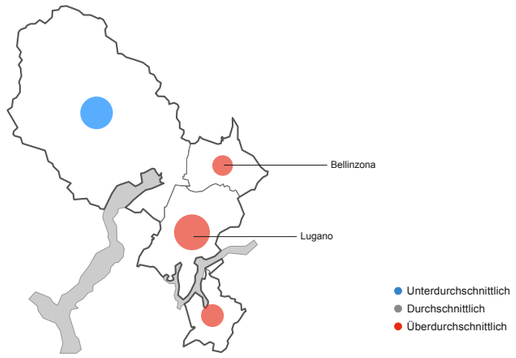
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.8.2.30
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2016 – 2020)



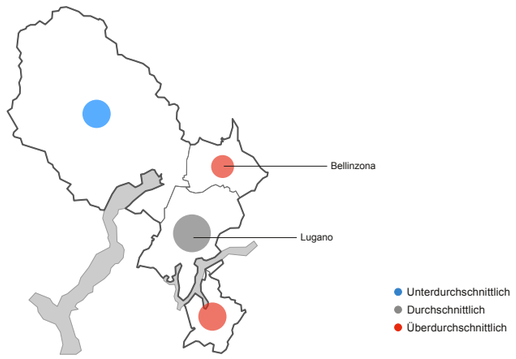
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2016 – 2020;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.2.31
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2015 – 2030)



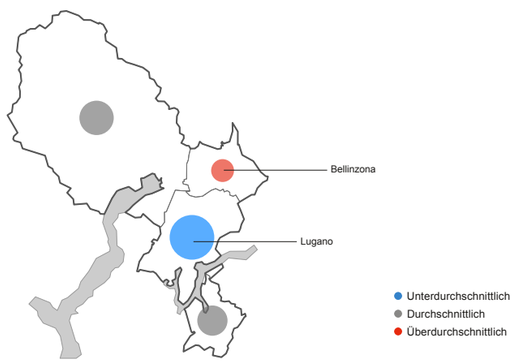
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.2.32
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

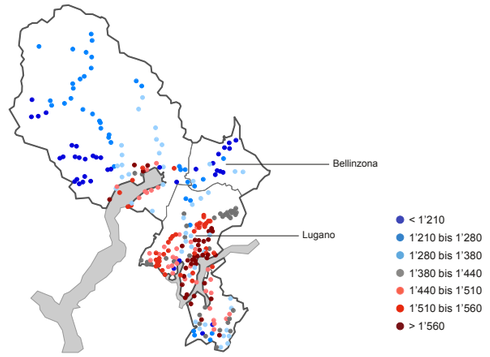
Abb. 8.8.2.33
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

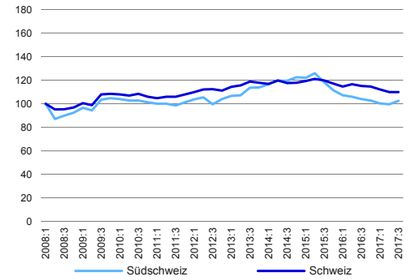
8.8.3 Mietwohnungen Region Südschweiz

Abb. 8.8.3.1
2.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF / Monat (4. Quartal 2017)



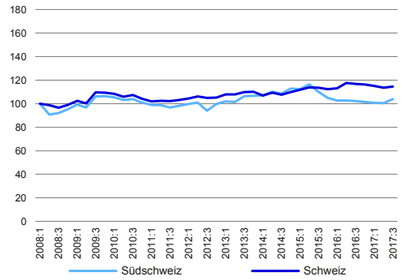
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF / Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



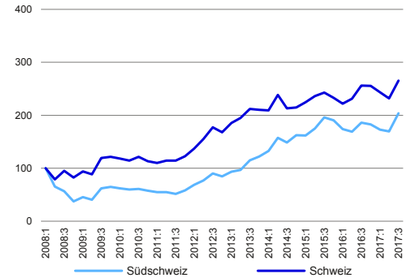
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



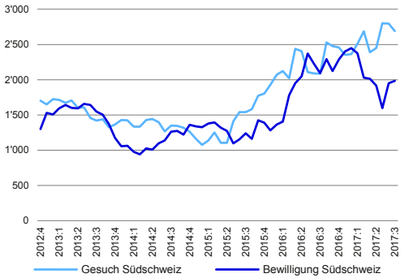
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



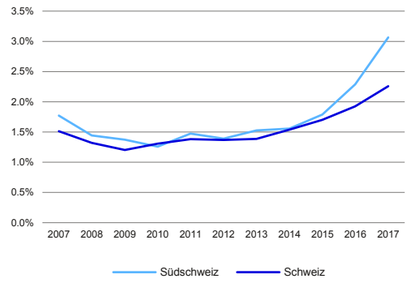
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.5
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



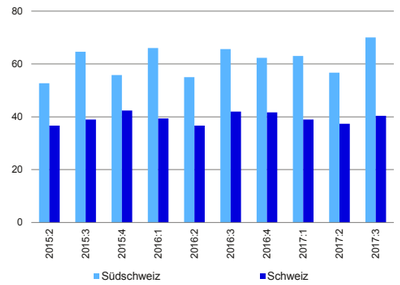
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.6
Entwicklung Leerstandsquote MWG



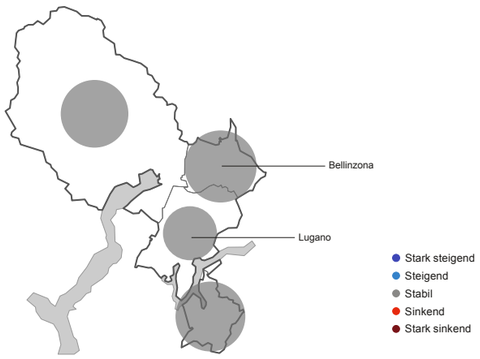
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.7
Insertionszeit MWG



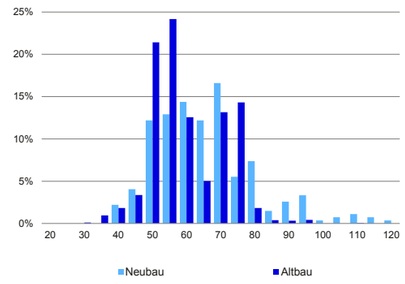
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.8
Insertionszeitentwicklung MWG (2016 – 2017)



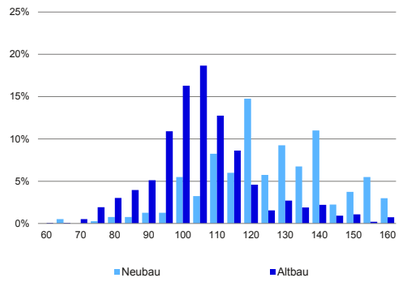
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016 – 1. bis 3. Quartal 2017;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2017.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.3.9
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



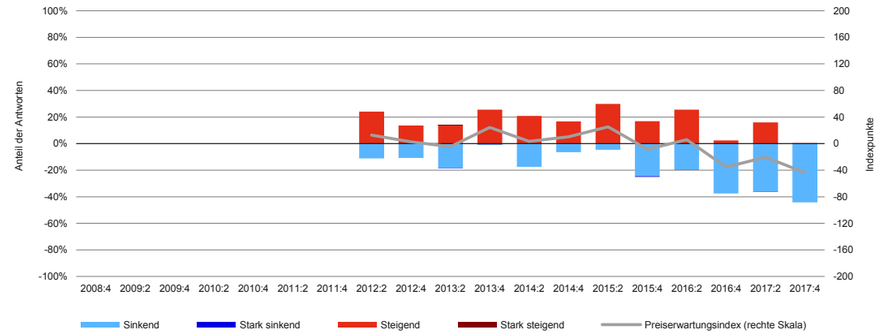
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.10
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



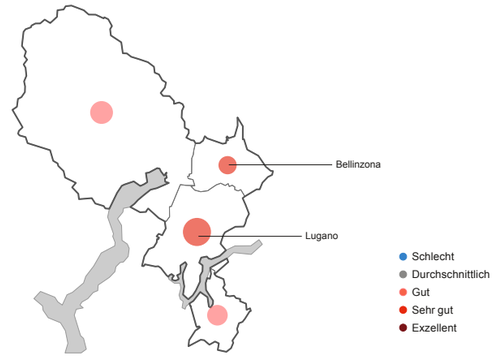
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2012 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.11
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



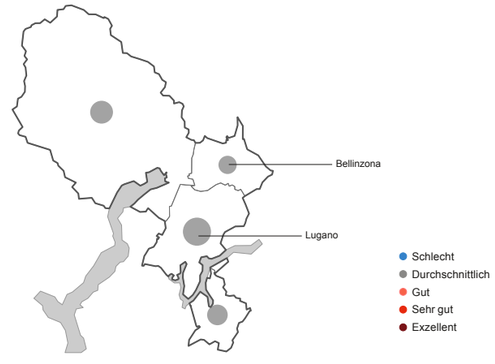
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.8.3.12
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2017)



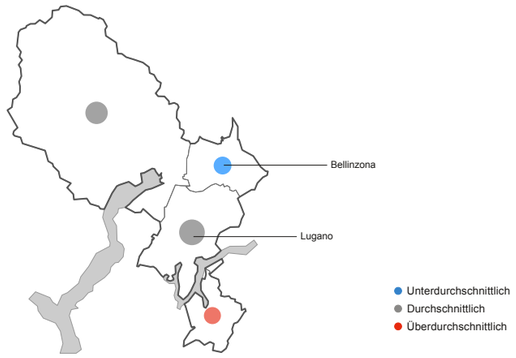
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.3.13
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2017)



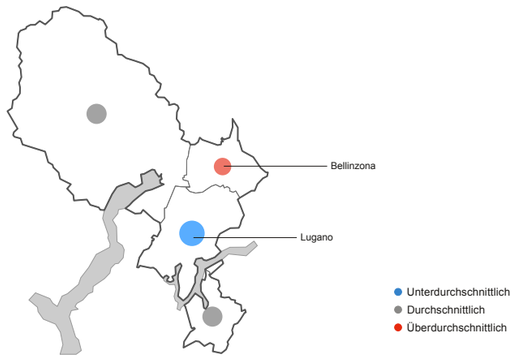
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.3.14
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2015 – 2030)



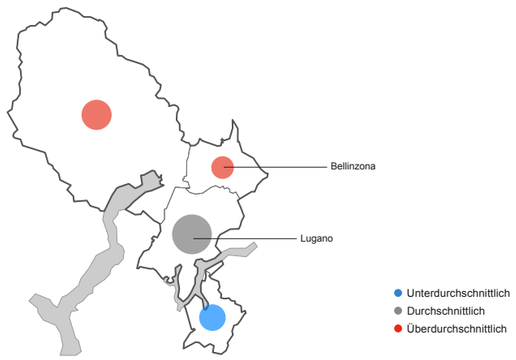
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.3.15
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.3.16
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

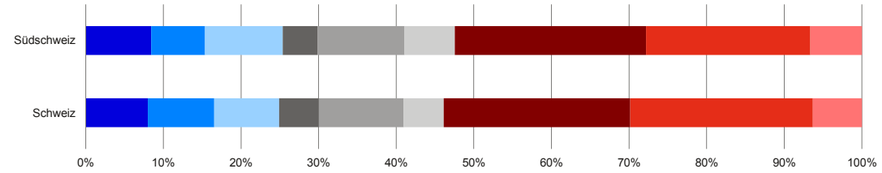
8.8.4 Geschäftsflächenmarkt Region Südschweiz

Tab. 8.8.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

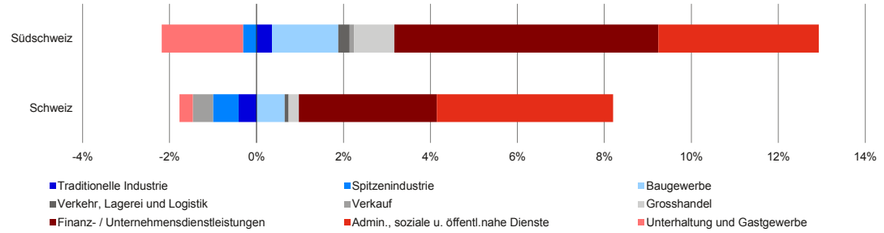
	Region Südschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2015)	36'203		675'506	
Vollzeitäquivalente (2015)	177'837	10.6% (2008)	3'999'207	5.9% (2008)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2015)	18'225'679	7.2% (2008)	405'549'727	2.9% (2008)
Bauinvestitionen Geschäft (2015)	270	-15.4% (2014)	9'755	-3.6% (2014)

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

Abb. 8.8.4.2
Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2015)

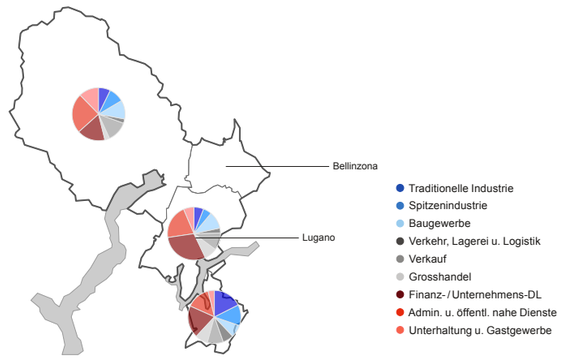


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 – 2015)



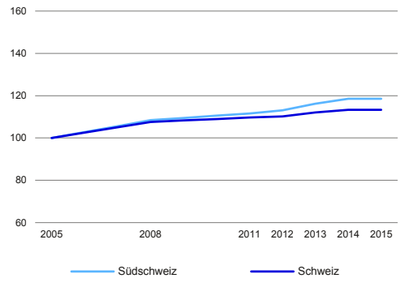
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2015)



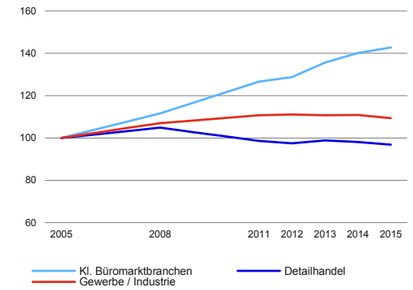
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



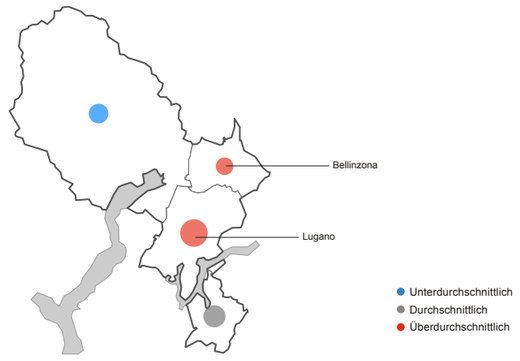
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen, Detailhandel, Gewerbe / Industrie



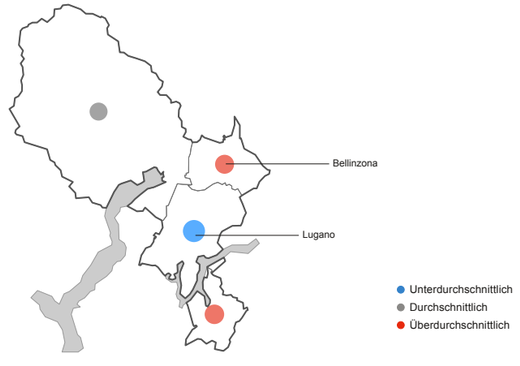
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2008 – 2015)



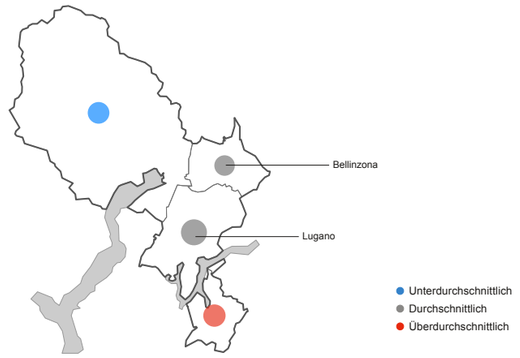
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2008 – 2015;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2015.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2008 – 2015)



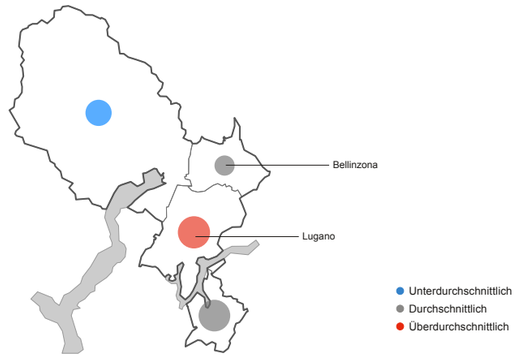
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2008 – 2015; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2015; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2008 – 2015)



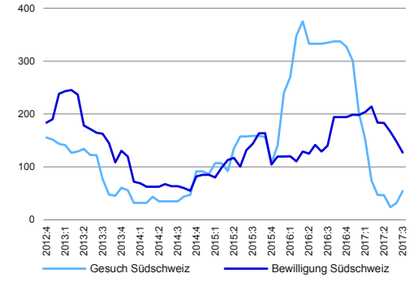
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2008 – 2015;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2015.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe / Industrie (2008 – 2015)



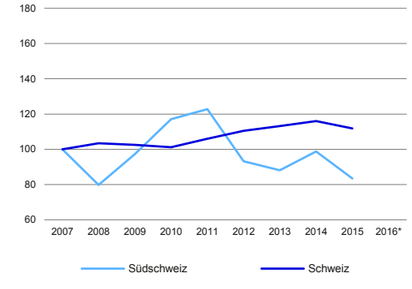
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe / Industrie im regionalen Vergleich 2008 – 2015;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe / Industrie 2015.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.4.10
Baugesuche und -bewilligungen Geschäftsflächen



Anmerkung: in Mio. CHF, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



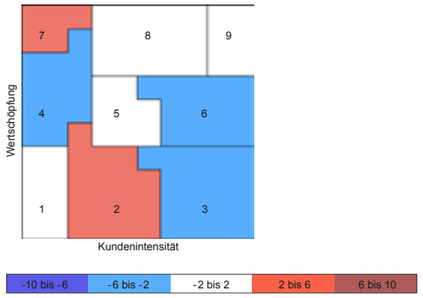
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2016 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2018 publiziert. Indexiert (Basis: 2007 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.8.4.12
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)

	Region Südschweiz	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungszentralen	4'012	6.3%
2 Lokale Dienstleister	14'479	22.8%
3 Kreative Denker	6'210	9.8%
4 Back Offices	4'316	6.8%
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	17'301	27.2%
6 Diskrete Berater	7'038	11.1%
7 Spezialisierte Performer	6'989	11.0%
8 Hauptsitze	2'896	4.6%
9 Exklusive Frontoffices	301	0.5%
Total	63'541	100.0%

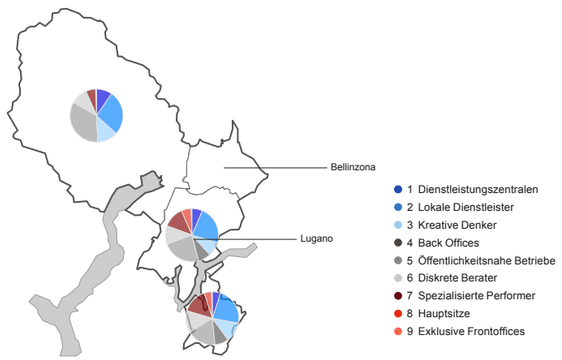
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.8.4.13
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2015)



Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.8.4.14
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)

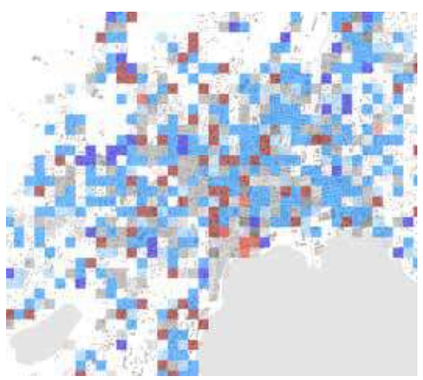


Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.4.15
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Bellinzona

Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister, ■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices, ■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater, ■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze, ■ 9 Exklusive Frontoffices; Darstellung im 100 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.4.16
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Lugano



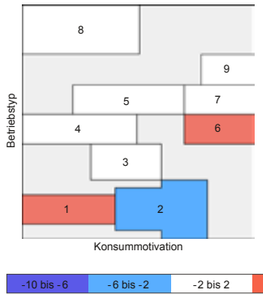
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister, ■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices, ■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater, ■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze, ■ 9 Exklusive Frontoffices; Darstellung im 100 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.8.4.17
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015)

	Region Südschweiz	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	3'808	27.8%
2 PW-Versorger	543	4.0%
3 Nahversorger	2'288	16.7%
4 Spezialgeschäfte	1'805	13.2%
5 Standortgeneralisten	1'492	10.9%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	1'024	7.5%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	1'375	10.0%
8 Fachmärkte	591	4.3%
9 Waren- und Kaufhäuser	790	5.8%
Total	13'715	100.0%

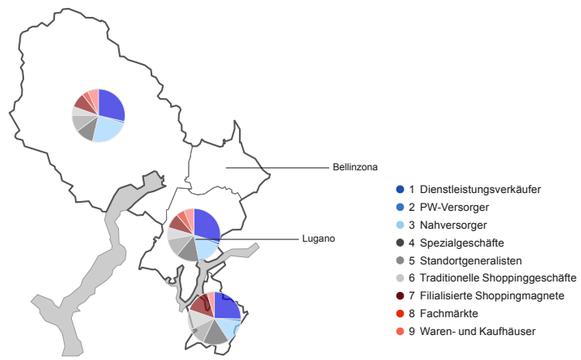
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.8.4.18
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2015)



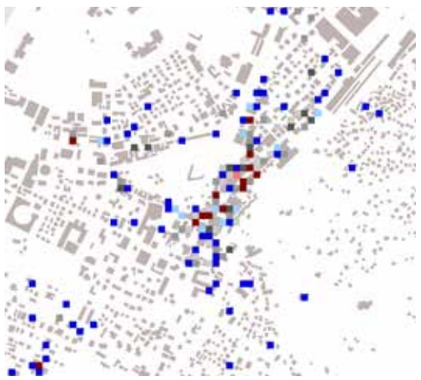
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.8.4.19
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015)



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

Abb. 8.8.4.20
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Bellinzona



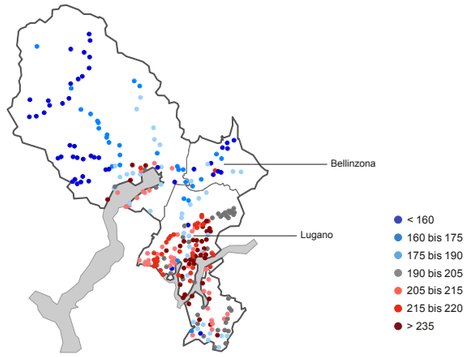
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungsverkäufer, ■ 2 PW-Versorger, ■ 3 Nahversorger, ■ 4 Spezialgeschäfte, ■ 5 Standortgeneralisten, ■ 6 Traditionelle Shoppinggeschäfte, ■ 7 Filialisierte Shoppingmagnete, ■ 8 Fachmärkte, ■ 9 Waren- und Kaufhäuser; Darstellung im 25 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.4.21
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2015) – Stadtzentrum Lugano

Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungsverkäufer, ■ 2 PW-Versorger, ■ 3 Nahversorger, ■ 4 Spezialgeschäfte, ■ 5 Standortgeneralisten, ■ 6 Traditionelle Shoppinggeschäfte, ■ 7 Filialisierte Shoppingmagnete, ■ 8 Fachmärkte, ■ 9 Waren- und Kaufhäuser; Darstellung im 25 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

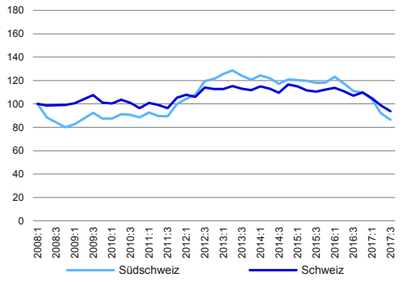
8.8.5 Büroflächenmarkt Region Südschweiz

Abb. 8.8.5.1
Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2017)



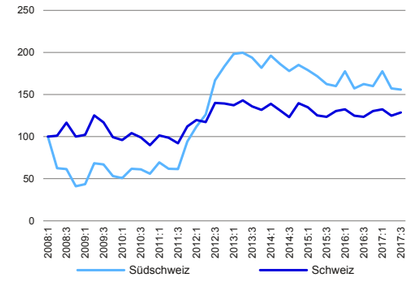
Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.5.2
Marktmieten Büroflächen (Neubau)



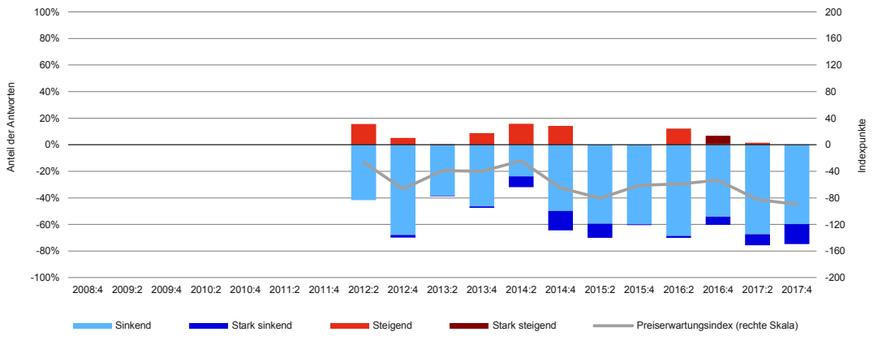
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.5.3
Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)



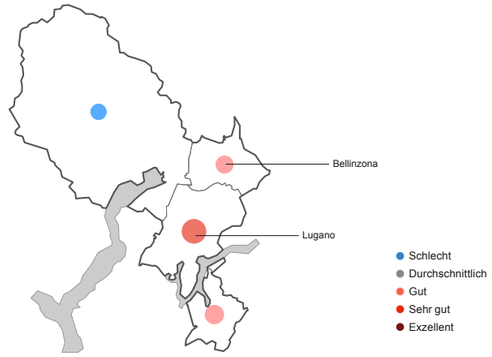
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.5.4
Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



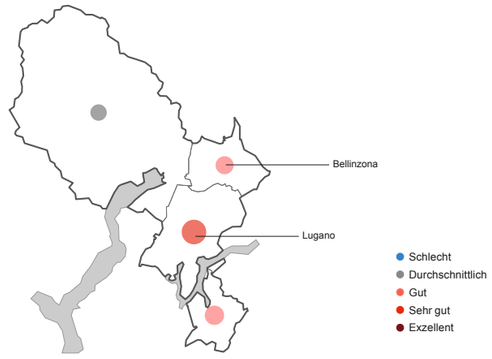
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.8.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2017)



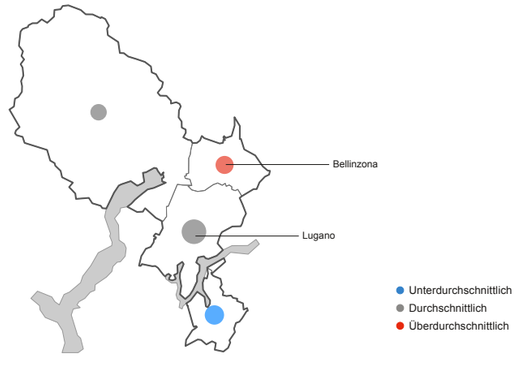
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2017)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

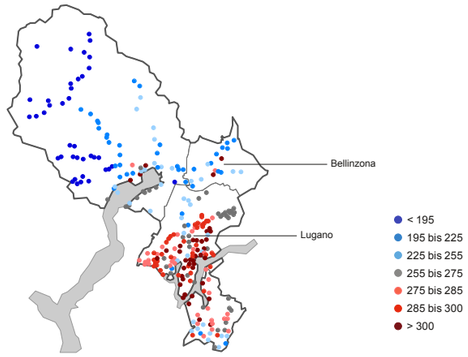
Abb. 8.8.5.7
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

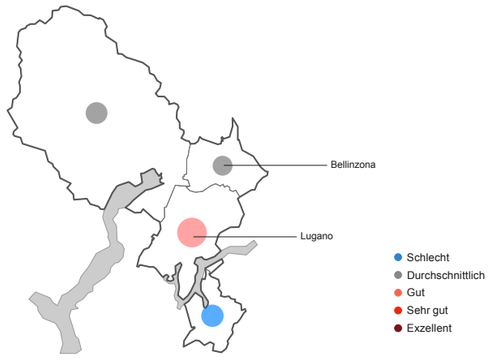
8.8.6 Verkaufsflächenmarkt Region Südschweiz

Abb. 8.8.6.1
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2017)



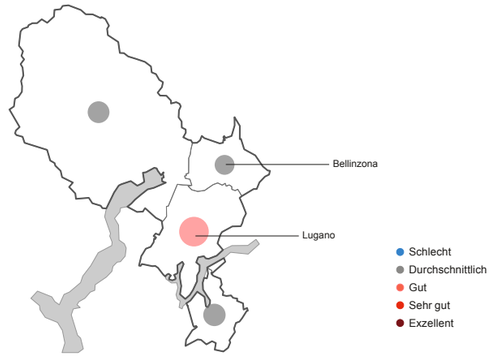
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.6.2
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2017)



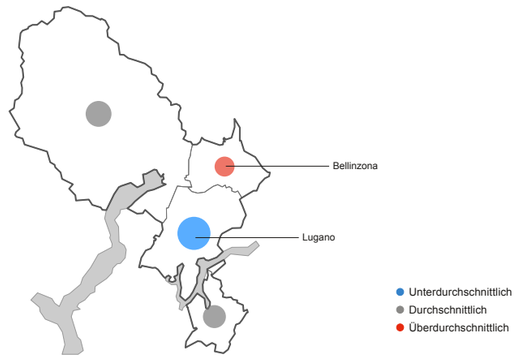
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.6.3
Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2017)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

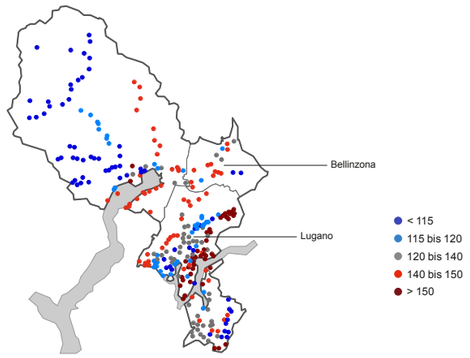
Abb. 8.8.6.4
Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2014 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2014 – 2030; Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2014.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

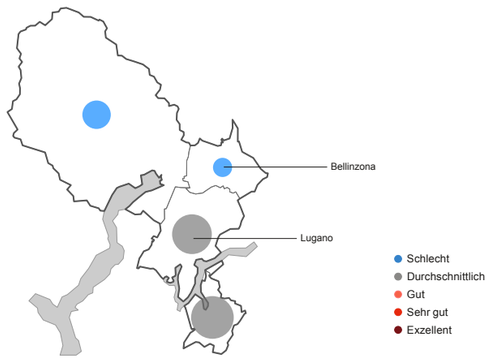
8.8.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Südschweiz

Abb. 8.8.7.1
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2017)



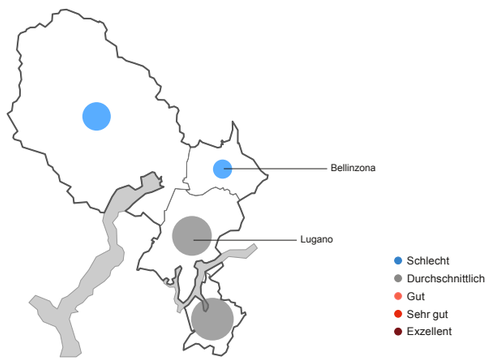
Spezifikation: Neubau, ortsübliche Lage und Standard, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.7.2
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2017)



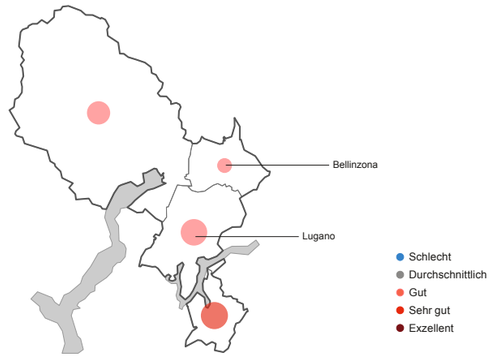
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.7.3
Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2017)



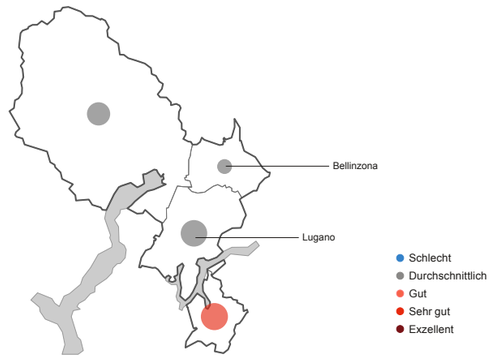
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.7.4
Aktuelles Makro-Lagerating Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2017)



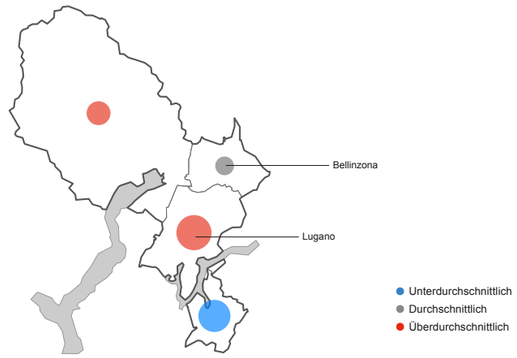
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.7.5
Prospektives Makro-Lagerating Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2017)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.7.6
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2015 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2015 – 2030;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

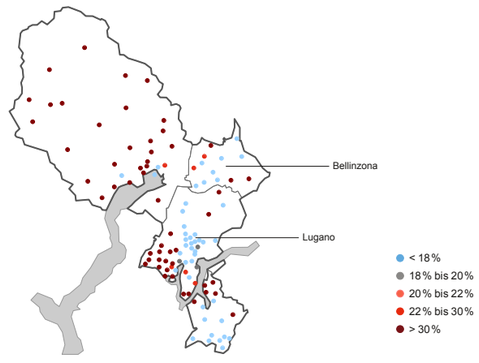
8.8.8 Tourismus Region Südschweiz

Tab. 8.8.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Südschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2016/17)	300	-1.8% (2015/16)	4'348	-1.9% (2015/16)
Logiernächte (2016/17)	2'335'122	6.8% (2015/16)	36'821'504	3.8% (2015/16)
Auslastung (2016/17)	44.9%	3.23* (2015/16)	42.7%	1.15* (2015/16)
Zweitwohnungen (2016)	54'888		702'888	
Inserate Airbnb (Nov. 2017)	1'174		23'976	

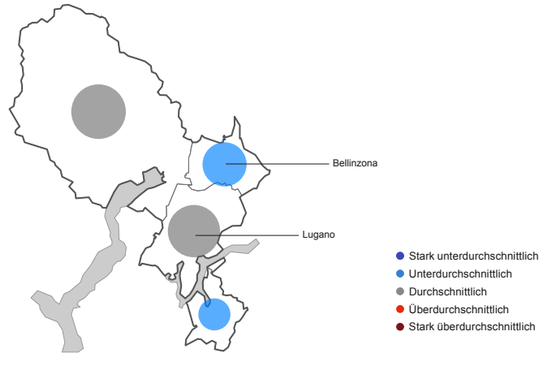
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2016/17: 3. Quartal 2016 – 3. Quartal 2017; 2015/16: 3. Quartal 2015 – 3. Quartal 2016.
Quelle: ARE, Airbnb, BFS.

Abb. 8.8.8.2
Zweitwohnungsanteile (2016)



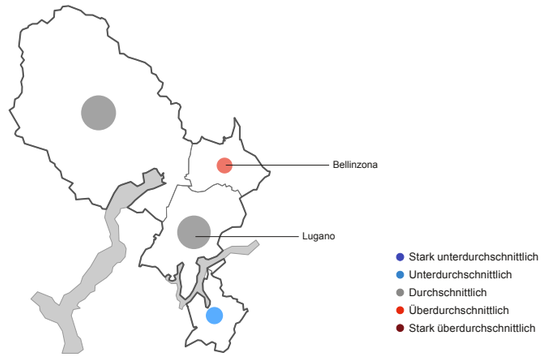
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2016).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2015/16 – 2016/17)



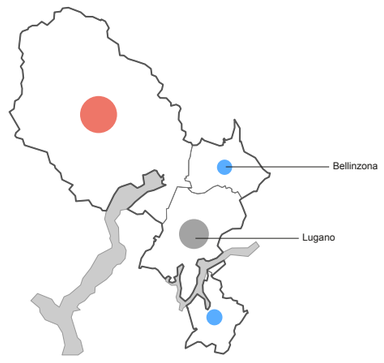
Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2015/16 – 2016/17 (Netto-Auslastung); Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2016/2017.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.8.4
Entwicklung Logiernächte (2015/16 – 2016/17)



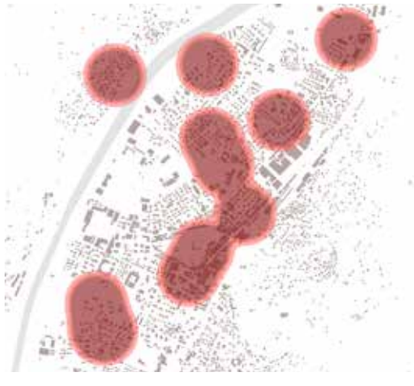
Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2015/16 – 2016/17; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2016/17.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.8.5
Angebotsquote Airbnb (2017)



Anmerkung: Anteil auf Airbnb angebotene Wohnungen/ «ganze Unterkünfte» (November 2017) im Verhältnis zum Wohnungsbestand 2016; Kreisradius in Relation zur Anzahl auf Airbnb angebotener Objekte (alle Objekte, November 2017).
Quelle: Airbnb, BFS, Modellierung Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.8.6
Inserate Airbnb (2017)
Stadtzentrum Bellinzona



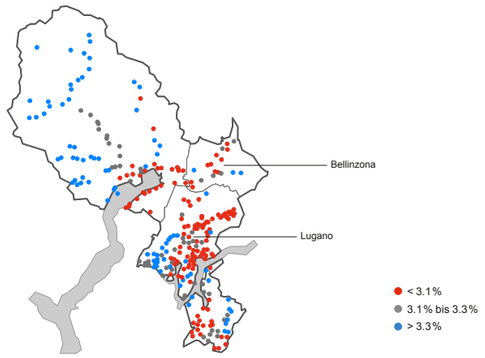
Anmerkung: ■ sehr hohe Angebotsdichte, ■ hohe Angebotsdichte, ■ mittlere Angebotsdichte, □ geringe Angebotsdichte / kein Angebot; November 2017.
Quelle: Airbnb, Modellierung Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.8.7
Inserate Airbnb (2017)
Stadtzentrum Lugano

Anmerkung: ■ sehr hohe Angebotsdichte, ■ hohe Angebotsdichte, ■ mittlere Angebotsdichte, □ geringe Angebotsdichte / kein Angebot; November 2017.
Quelle: Airbnb, Modellierung Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

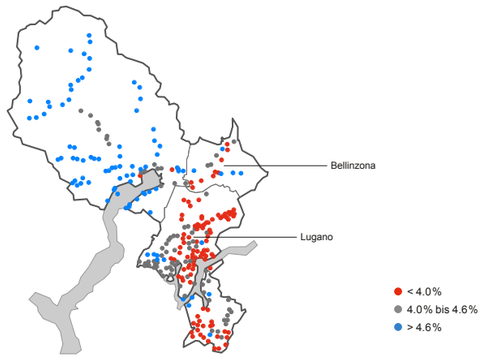
8.8.9 Renditeliegenschaften Region Südschweiz

Abb. 8.8.9.1
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2017)



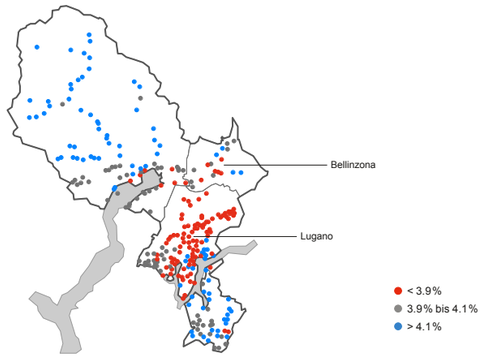
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.9.2
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2017)



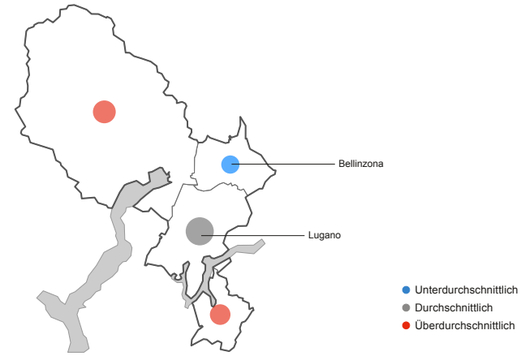
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.9.3
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2017)



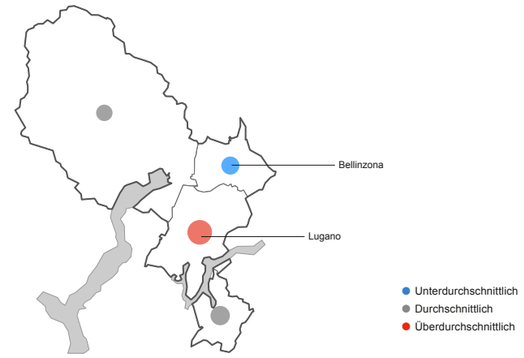
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.9.4
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2016 – 2020)



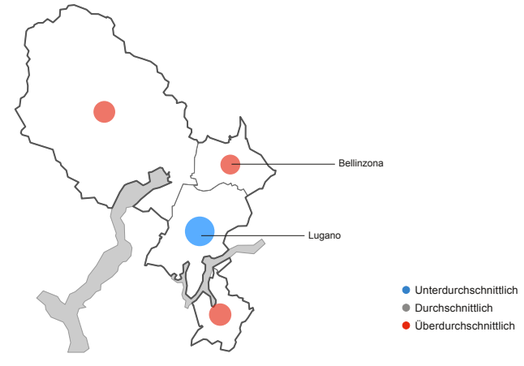
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2016 – 2020; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.9.5
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2016 – 2020)



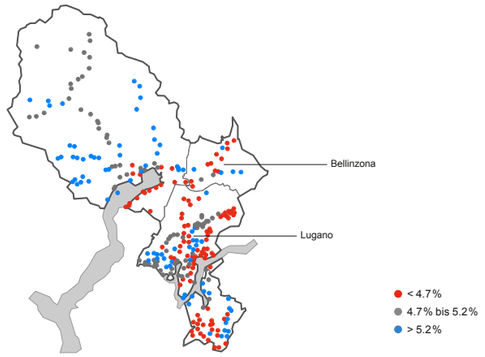
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2016 – 2020; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.9.6
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2016 – 2020)



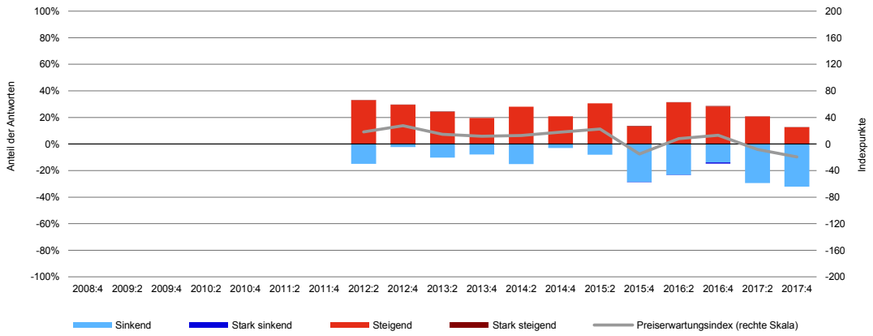
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2016 – 2020; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2017; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.9.7
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2017)



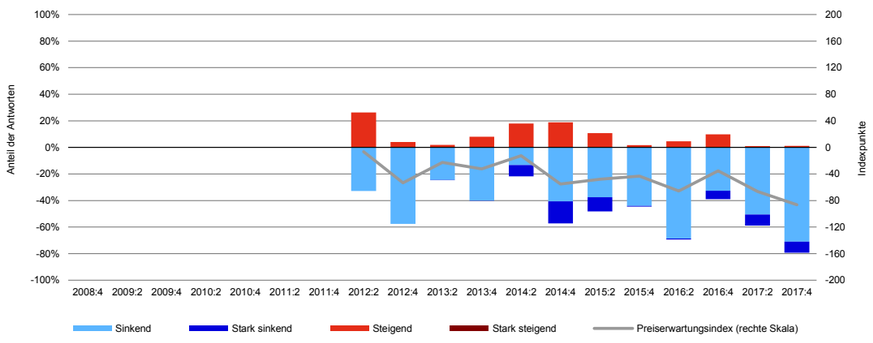
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.9.8
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



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

Abb. 8.8.9.9
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



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

8.8.10 Fazit Region Südschweiz

- Die Region Südschweiz weist ein gegenüber der landesweiten Entwicklung geringes Bevölkerungswachstum auf, wobei die Region Bellinzona am stärksten wächst. Trotz dieses geringen Wachstums ist die Bautätigkeit in der Region Südschweiz sehr dynamisch. Das hat zur Folge, dass die Leerstände in den jüngsten Jahren stärker gestiegen sind als schweizweit.
- Während sich die EFH-Preise in allen Segmenten mehrheitlich stabil entwickeln, zeigen die Preise für gehobene EWG und teilweise auch für Wohnungen im mittleren Segment eine Abwärtstendenz. Kurzfristig werden sich diese Trends fortsetzen, da die Baugesuche im Bereich Wohnen auf einem hohen Stand liegen; mittelfristig ist hier mit einer Stabilisierung zu rechnen.
- Auch im Mietwohnungsmarkt mehren sich die Zeichen eines Überangebotes: Die Leerstände wachsen exponentiell und die Abschlussmieten stehen unter Druck. In der kurzen Frist ist mit einer Fortsetzung dieser Entwicklungen zu rechnen, während sich die Neubautätigkeit mittelfristig verlangsamen und eine Absorption der Leerstände erlauben sollte. Dies dürfte allerdings erst passieren, wenn der Anlagedruck zurückgeht und die Akteure sich wieder vermehrt an realwirtschaftlichen Entwicklungen orientieren.
- Der Büroflächenmärk in der Südschweiz schwankt seit einigen Quartalen und weist stark rückläufige Abschlussmieten auf. Während die Nachfrage in der Tessiner Hauptstadt Bellinzona robust bleibt, hat die Negativspirale in Lugano noch kein Ende gefunden. Der Konsolidierungsprozess auf dem Finanzplatz Lugano scheint somit noch nicht abgeschlossen.
- Während die Eröffnung des Gotthard-Basistunnels nur im Tourismusbereich positive Spuren zu hinterlassen scheint, dürften die Wohn- und Geschäftsflächenmärkte im Tessin vom neuen biomedizinischen Forschungszentrum in Bellinzona und der Konkretisierung der Campus-Projekte der Fachschule SUPSI in Lugano und Mendrisio profitieren, vor allem dank einer steigenden Flächennachfrage aus dem Forschungs- und Ausbildungssektor.

8.8.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.8.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2018 – 2019

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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. 8.8.10.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2018 – 2019

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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.

8.8.10.2 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.8.10.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2018 – 2019

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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.

8.8.10.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.8.10.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2018 – 2019

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2018	2019
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.

8.8.11 Eckwerte Region Südschweiz

Tab. 8.8.11.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2016	2015 – 2016	2016	2015 – 2016	2016	2015 – 2016	2014	2009 – 2014	Untere	Mittlere	Obere
80 Locarno	70'214	0.8%	16'735	2.4%	23.8%	0.38%p	69'755	0.5%	42%	32%	27%
81 Bellinzona	50'190	1.3%	13'764	1.9%	27.4%	0.17%p	71'101	2.5%	39%	32%	30%
82 Lugano	147'228	0.4%	47'081	1.5%	32.0%	0.33%p	80'868	-0.5%	39%	31%	30%
83 Mendrisio	56'923	0.8%	14'570	3.2%	25.6%	0.60%p	73'224	-1.4%	34%	34%	32%
Region Südschweiz	324'555	0.7%	92'150	2.0%	28.4%	0.36%p	75'397	0.1%	39%	32%	30%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2016	2015 – 2016	2017	2016 – 2017	2017	2016 – 2017	2017	2016 – 2017	2017	2016 – 2017
80 Locarno	62'963	2.2%	1.84%	0.59%p	0.68%	0.31%p	1.36%	0.50%p	3.14%	0.95%p
81 Bellinzona	29'993	11.4%	1.45%	0.23%p	0.42%	0.16%p	0.17%	-0.34%p	3.05%	0.88%p
82 Lugano	88'954	1.7%	1.31%	0.25%p	0.67%	0.18%p	0.34%	0.13%p	2.29%	0.40%p
83 Mendrisio	32'898	2.5%	2.56%	0.64%p	0.60%	0.12%p	0.36%	0.06%p	5.04%	1.38%p
Region Südschweiz	214'808	3.2%	1.68%	0.40%p	0.63%	0.21%p	0.61%	0.17%p	3.06%	0.77%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2015		2015	2008 – 2015	2015	2008 – 2015	2015	2008 – 2015
80 Locarno	7'003	-	34'525	1.4%	27'710	-2.6%	2'810'871	-6.0%
81 Bellinzona	4'209	-	30'667	17.9%	25'034	14.6%	2'248'760	10.0%
82 Lugano	18'120	-	106'915	17.0%	87'533	14.0%	8'443'947	12.7%
83 Mendrisio	6'871	-	45'211	16.5%	37'560	11.4%	4'722'101	5.6%
Region Südschweiz	36'203	-	217'318	14.2%	177'837	10.6%	18'225'679	7.2%

Anmerkung: Für die Anzahl Arbeitsstätten sind keine Vergleichszahlen aus dem Jahr 2008 verfügbar.
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo, Fahrländer Partner.

Tab. 8.8.11.2
Wohungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Tessin						
Bellinzona	643'000	1'875 – 2'075	1'200'000	695 – 765	1'240	890 – 940
Chiasso	598'000	1'505 – 1'665	1'137'000	620 – 685	1'285	615 – 645
Locarno	728'000	2'370 – 2'615	1'162'000	650 – 715	1'410	1'120 – 1'175
Lugano	975'000	3'795 – 4'195	1'807'000	1'405 – 1'555	1'850	2'670 – 2'805
Mendrisio	699'000	1'650 – 1'825	1'371'000	895 – 990	1'160	410 – 435

EWG: 3.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an guter Lage.

EFH: Neubau, freistehend, Grundstück 600m², Volumen 800m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EFH: Innere Werte von Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen); Basis: Freistehendes EFH mit typischer Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an guter Lage.

MWG: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfl äche 65m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF / Mt.

Bauland MWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an durchschnittlicher Lage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2017.

Tab. 8.8.11.3
Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	Büro*		Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Gewerbe	Bauland Gewerbe
Tessin							
Bellinzona	166	(315)	135–145	333	2'170–2'395	134	100–110
Chiasso	195	(360)	430–455	221	500–550	150	100–110
Locarno	188	(385)	160–170	403	2'525–2'790	147	100–110
Lugano	317	(555)	2'460–2'585	499	3'485–3'855	228	530–555
Mendrisio	229		675–710	332	1'615–1'785	135	100–110

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 250m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

Bauland Büro: Innere Werte von Bauland für Büroliegenschaft (erschlossen); Basis: Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte, Nutzfläche total: 800m², Geschosshöhe: 3.2m an durchschnittlicher Lage.

Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 250m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

Bauland Verkauf: Innere Werte von Bauland für Verkaufsliegenschaft (erschlossen); Basis: Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte, Nutzfläche total: 2'000m², Geschosshöhe: 3.5m an guter Lage.

Gewerbe- und Industrieflächen: Neubau, ortsübliche Lage und Standard, Nettomarktmiete in CHF / m² Jahr.

Bauland Gewerbe- und Industrieflächen: Innere Werte von Bauland für Gewerbeliegenschaft (erschlossen); Basis: Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte, Nutzfläche total: 2'000 m², Geschosshöhe: 4.7m an durchschnittlicher Lage.

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2017.

Tab. 8.8.11.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%
80 Locarno	69'672	78'906	13.3%	32'902	39'201	19.1%	19'546	21'786	11.5%	13'339	17'709	32.8%
81 Bellinzona	49'561	57'341	15.7%	22'050	26'850	21.8%	13'266	14'882	12.2%	8'830	12'197	38.1%
82 Lugano	146'639	165'506	12.9%	66'950	79'480	18.7%	42'085	46'031	9.4%	24'894	33'524	34.7%
83 Mendrisio	56'451	64'004	13.4%	25'539	30'490	19.4%	14'938	16'508	10.5%	10'482	13'894	32.6%
Region Südschweiz	322'323	365'757	13.5%	147'441	176'020	19.4%	89'834	99'207	10.4%	57'545	77'323	34.4%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Tab. 8.8.11.5
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Geschäft gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%
80 Locarno	7'961	8'147	2.3%	19'277	20'796	7.9%	1'157'888	1'184'286	2.3%	1'652'983	1'762'322	6.6%
81 Bellinzona	4'466	4'486	0.5%	20'190	21'889	8.4%	542'847	540'123	-0.5%	1'705'913	1'818'261	6.6%
82 Lugano	19'320	19'908	3.0%	67'797	73'176	7.9%	2'631'912	2'701'914	2.7%	5'812'035	6'182'645	6.4%
83 Mendrisio	14'227	13'962	-1.9%	22'962	24'705	7.6%	2'541'847	2'471'493	-2.8%	2'180'254	2'301'651	5.6%
Region Südschweiz	45'974	46'503	1.1%	130'225	140'567	7.9%	6'874'494	6'897'816	0.3%	11'351'185	12'064'879	6.3%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Abkürzungen

9

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BFS	Bundesamt für Statistik
BGF	Bruttogeschossfläche
BIP	Bruttoinlandprodukt
BVG	Bundesgesetz über die berufliche Vorsorge
CBD	Central Business Districts
CHF	Schweizer Franken
EFH	Einfamilienhaus
EU	Europäische Union
EUR	Euro
EWG	Eigentumswohnung
ESTV	Eidgenössische Steuerverwaltung
EZB	Europäische Zentralbank
GADM	Global Administrative Areas
HEV	Hauseigentümerverband
HNF	Hauptnutzfläche
IMBAS	Immobilien Bewertungs- und Analysesystem von FPRE
KRE	Kloess Real Estate
LIK	Landesindex der Konsumentenpreise
MFH	Mehrfamilienhaus
MS-Region	Einteilung der Schweiz in 106 Regionen nach dem Modell mobilité spatiale des BFS
MWG	Mietwohnung
NF	Nutzfläche
öV	öffentlicher Verkehr
p.a.	pro Jahr (per annum)
REFH	Reiheneinfamilienhäuser
RESC	Real Estate Scenario Cockpit von Fahrländer Partner
SBV	Schweizerischer Baumeisterverband
SECO	Staatssekretariat für Wirtschaft
SEM	Staatssekretariat für Migration
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SNB	Schweizerische Nationalbank
STWE	Stockwerkeigentum
USD	US-Dollar
VZA	Vollzeitäquivalente Stellen
WLQI	Wohn- und Lebensqualitätsindex