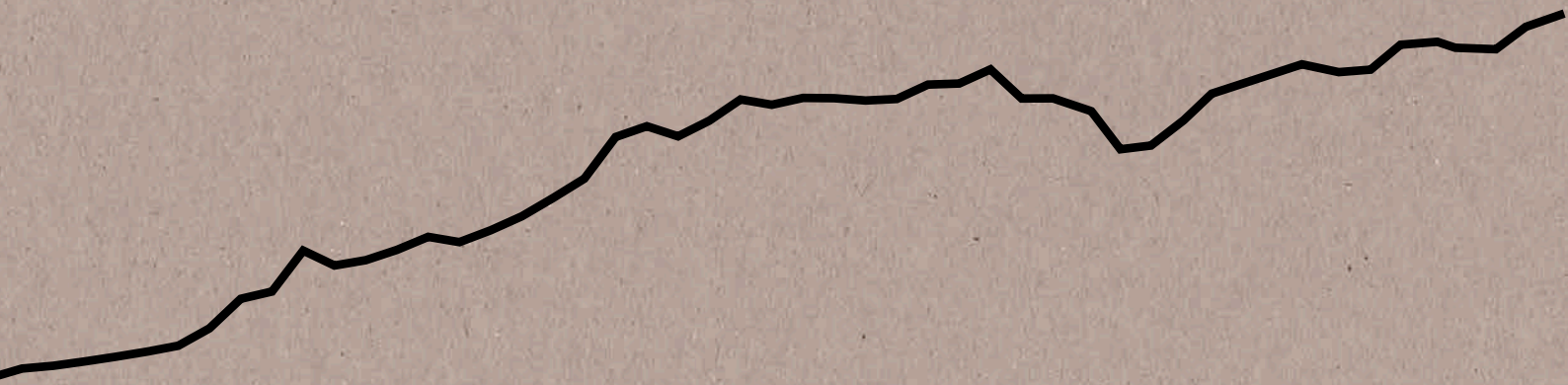


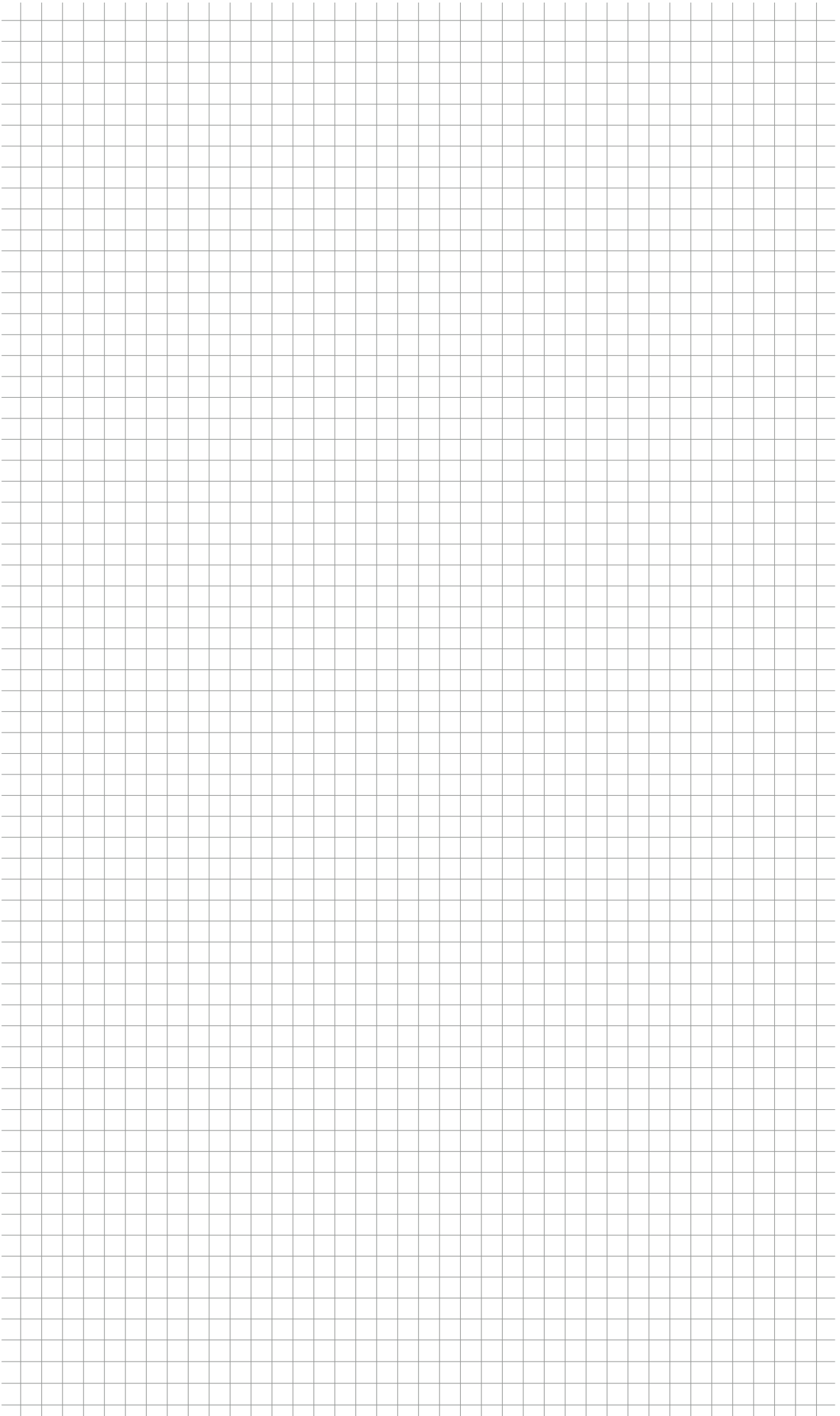
Immobilien
ALMANACH
Schweiz

2021



Inhalt

Kapitel	Seite
1 Das Wichtigste in Kürze	5
2 Verwendete Modelle und Datengrundlagen FPRE	9
3 Rahmenbedingungen	15
3.1 Makroökonomische Lage	17
3.2 Zyklisches Basisszenario Schweiz: «L wie langsam...»	27
4 Wohneigentum Schweiz	33
4.1 Marktlage	33
4.2 Langfristiger Ausblick	40
4.3 Zyklischer Ausblick	42
5 Miet- und Transaktionsmärkte Schweiz	47
5.1 Mietwohnungsmarkt	47
5.2 Transaktionsmarkt für Mehrfamilienhäuser	53
5.3 Büroflächenmarkt	62
5.4 Verkaufsflächenmarkt	73
5.5 Transaktionsmarkt für Büro- und Verkaufsimmobilien	85
6 Risiken und Alternativszenarien	91
6.1 Alternativszenario: «Alles halb so schlimm»	92
6.2 Alternativszenario: «Die Lage in den USA eskaliert»	95
7 Sicherheitsmarge bei Projektentwicklungen	101
8 Regionale Entwicklung der Immobilienmärkte	115
8.1 Region Genfersee	117
8.2 Region Jura	159
8.3 Region Mittelland	199
8.4 Region Basel	243
8.5 Region Zürich	283
8.6 Region Ostschweiz	327
8.7 Region Alpenraum	369
8.8 Region Südschweiz	411
9 Abkürzungen	451



Das Wichtigste in Kürze

1

Im Herbst 2020 befindet sich die Welt im Griff der Corona-Pandemie. Während die Eindämmung der Ansteckungszahlen in der Schweiz und auf internationaler Ebene kurzfristig oberste Priorität hat, ist für die mittel- und langfristige wirtschaftliche Entwicklung entscheidend, wie lange es dauert, bis die Krise unter Kontrolle ist. Obwohl die neuen Impfstoffe Anlass zur Hoffnung geben, ist die Unsicherheit gross. Umso mehr macht es Sinn, in Szenarien zu denken (siehe Kapitel 6 für Alternativszenarien).

1.1 Basisszenario «L wie langsam: Die Erholung lässt auf sich warten»

Das Basisszenario lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Schweiz gelingt es Ende 2020, die Ansteckungszahlen ohne einen erneuten harten Lockdown zu reduzieren;
- Trotz weiteren fiskalpolitischen Massnahmen lassen sich Zweitrundeneffekte nicht verhindern;
- Das BIP-Wachstum von real 3.5% im Jahr 2021 reicht nicht aus, um das Niveau von 2019 zu erreichen;
- Die Zinsen und Renditen bleiben trotz leicht anziehender Inflation tief;
- Eine Rückkehr zur wirtschaftlichen Normalität ist erst 2023 zu erwarten.

1.2 Wohneigentum

Unter den Voraussetzungen des Basisszenarios ist bei Eigentumswohnungen in den kommenden 12 Monaten mit stabilen bis leicht steigenden Preisen im unteren und mittleren Segment zu rechnen, im gehobenen Segment dürften sich die Preise stabilisieren.

Bei Einfamilienhäusern ist eine Fortsetzung des Preisanstiegs zu erwarten, wobei im gehobenen Segment bestenfalls von einem leichten Anstieg auszugehen ist.

Tab. 1.2.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2021–2022

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2021	2022
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	→
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	→

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

Tab. 1.2.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2021 – 2022

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2021	2022
Unteres Segment	●	→	●	↘	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	→
Gehobenes Segment	●	↘	●	→	→	→

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

1.3 Miet- und Transaktionsmärkte Schweiz

1.3.1 Nutzermarkt

Auch wenn die Neubautätigkeit rückläufig ist, dürfte die Zahl der leerstehenden Mietwohnungen 2021 kaum sinken. Ein Nachfrageimpuls von Seiten der Zuwanderung ist nicht zu erwarten. Insgesamt ist auf gesamtschweizerischer Ebene von bestenfalls stabilen Marktmieten auszugehen, wobei in den zentralen Regionen noch etwas Luft nach oben besteht, während in der Peripherie die Mieten weiter sinken.

1.3.2 Transaktionsmarkt

Auch wenn die Erträge insgesamt stabil und die Zinsen tief bleiben, dürften die Investoren 2021 vorsichtiger werden und ihre Renditeerwartungen entsprechend anpassen. In den stark nachgefragten Regionen haben die Transaktionspreise von MFH zwar noch etwas Spielraum nach oben, es ist aber fraglich, ob dieser im kommenden Jahr ausgereizt wird. In der Peripherie dürften Altbauten eher an Wert verlieren, und auch für Neubauten ist die Zeit der stetig steigenden Preise wohl vorbei.

Tab. 1.3.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2021 – 2022

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021	2022
Altbau	●	→	●	→	●	→	●	→	→	↘
Neubau mittel	●	→	●	→	●	→	●	↗	↗	→
Neubau gehoben	●	→	●	→	●	↗	●	→	→	↘

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

1.4 Büro- und Verkaufsimmobilien

1.4.1 Büroimmobilien

Nach dem leichten Beschäftigungsrückgang im Jahr 2020 dürfte in den kommenden 12 Monaten eine langsame Erholung einsetzen. Trotzdem ist mit steigenden Leerständen zu rechnen. Angesichts der schwachen Zusatznachfrage und den auf den Markt kommenden Flächen ist 2021 von weiter sinkenden Büromieten auszugehen.

1.4.2 Verkaufsimmobilien

Im Basisszenario sind ab der zweiten Jahreshälfte 2021 positive Impulse für Verkaufsflächen zu erwarten. Dies gilt insbesondere für die Segmente Fashion und Kosmetik in den Innenstädten sowie für Dienstleistungsverkäufer, deren Frequenzen gegenwärtig vom Ausbleiben von Touristen und vom Home-Office beeinträchtigt sind. Die Verkaufsflächenmieten dürften damit noch weiter sinken, bevor sie gegen Ende 2021 Boden finden.

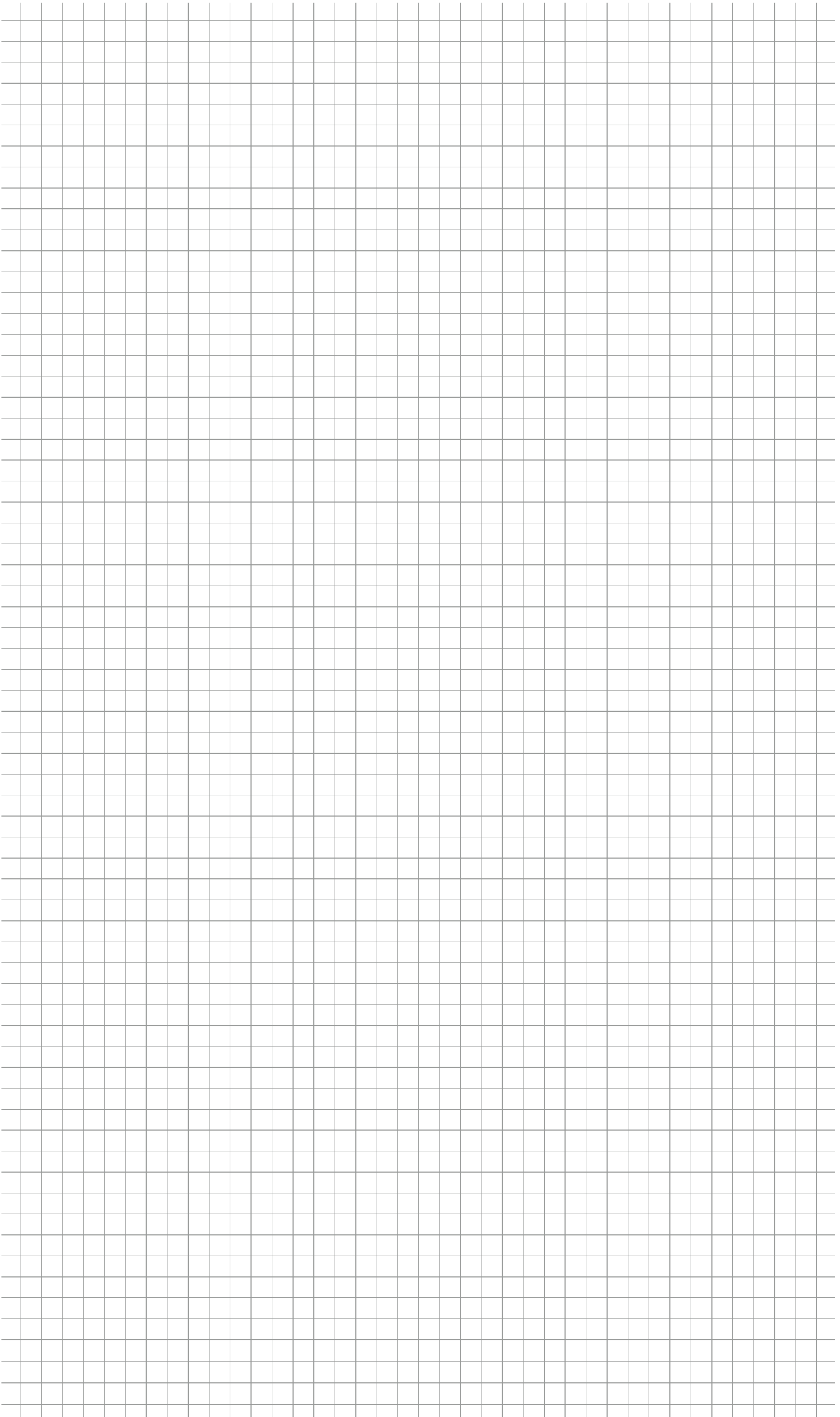
1.4.3 Transaktionsmärkte

Im Transaktionsmarkt für Büroimmobilien dürften 2021 sinkende Mieten und leicht ansteigende Leerstände zusammen mit der grösseren Vorsicht der Investoren – insbesondere an durchschnittlichen und ungünstigen Standorten – zu steigenden Anfangsrenditen und damit zu einem weiteren Preisrückgang führen. Auch auf dem Markt für Verkaufsimmobilien ist von sinkenden Marktwerten auszugehen. Grund dafür ist neben der Risikoaversion der Investoren eine steigende Zahl von Insolvenzen in der Gastronomie, dem Detailhandel und bei Dienstleistungsverkäufern.

Tab. 1.4.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2021 – 2022

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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.



Verwendete Modelle und Datengrundlagen FPRE

2

Tab. 2.1
Modelle von Fahrländer Partner

	Kurzbeschreibung	Seit	Aktualisierung
Detailhandelsmodell	Ermittlung des Kaufpotenzials der Inländer differenziert nach Warengruppen pro Gemeinde.	2011	Jährlich
Diskontierungsmodell	Landesweite Modellierung objektspezifischer Diskontierungssätze für jede Ortschaft und jedes Stadtquartier der Schweiz für sämtliche gängige Nutzungen.	2008	Quartalsweise
Fussgängerfrequenzen	Geschätzte Fussgängerfrequenz im Stundendurchschnitt mit einer räumlichen Auflösung von 25*25 Meter.	2018	Jährlich
Hedonische Modelle für Wohneigentum	Analytisch-statistische Modelle zur Punktschätzung der Marktwerte von EWG und EFH unter Berücksichtigung der Objektqualitäten.	2006	Quartalsweise
Hedonische Modelle für Marktmieten MWG, Büro- und Verkaufsflächen	Analytisch-statistische Modelle zur Punktschätzung der Marktmieten von MWG, Büro- und Verkaufsflächen unter Berücksichtigung der Objektqualitäten.	2008	Quartalsweise
Immobilienangebot und Insertionszeiten	Auswertungen zu Immobilieninseraten auf Angebotsportalen für Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Mietwohnungen und Büroflächen auf Ebene MS-Region sowie höhere Aggregate.	2014	Monatlich
Immobilienumfrage	Internetbasierte Umfrage zur Entwicklung von Mieten und Preisen der Nutzungen EWG, EFH, MFH, Büro im Rück- und im Ausblick. Berechnung und Publikation von Indizes in Zusammenarbeit mit dem HEV Schweiz.	1981/2008	Halbjährlich
Mikro-Lagerating	Einschätzung der aktuellen kleinräumigen Qualität für die Nutzungen Wohnen, Büro, Verkauf, Gewerbe, Gastronomie, Hotels und Bildung.	2015	Jährlich
Makro-Lagerating MWG, Büro, Verkauf, Gewerbe/Industrie	Einschätzung der aktuellen und prospektiven Standortattraktivität aller Schweizer Gemeinden für die Nutzungen MWG/Büro/Verkauf/Gewerbe/Industrie aus Investorensicht.	2010/2014/2017	Jährlich
Marktindizes für Renditeimmobilien	Räumlich differenzierte Wertindizes auf der Basis von transaktionsbasierten bzw. transaktionsnahen Wertelementen (Nettokapitalisierung). Es liegen Indizes für Mehrfamilienhäuser, Büro- und Verkaufsimmobilien vor. Die Indizes liegen quartalsweise vor, Startquartal ist das 1. Quartal 2010 (1985–2009: jährlich).	1985/2010/2017	Jährlich / Quartalsweise
Marktmieten- und Baulandpreisindizes von Renditeliegenschaften	Qualitätsbereinigte Indizes auf der Basis von Mietverträgen. Es liegen Indizes für Mietwohnungen (Altbau und Neubau), Büroflächen (Neubau) sowie Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG und Bürohäuser vor. Die Indizes liegen quartalsweise vor, Startquartal ist das 1. Quartal 2008.	2014	Quartalsweise
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt *	Klassifikation aller Schweizer Haushalte nach den Dimensionen «Soziale Schicht», «Lebensstil» und «Lebensphase», mit zusätzlichen sozio-demografischen Informationen zu Einkommen, Wohnumfeld, etc.	2006	Jährlich
Nachfragersegmente im Büromarkt **	Klassifikation der für den Büromarkt relevanten Betriebe nach den Dimensionen «Wertschöpfung», «Kundenintensität» und «Betriebsgrösse», mit zusätzlichen Informationen zu Flächenbedarf, Büroorganisation, etc.	2013	Jährlich
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt **	Klassifikation der für den Verkaufsflächenmarkt relevanten Betriebe nach den Dimensionen «Konsummotivation», «Betriebstyp» und «Flächenproduktivität», mit zusätzlichen Informationen zu Flächenbedarf, Immobilientyp, etc.	2014	Jährlich
Prospektivmodell Wohnen und Geschäft	Langfristige Prognose des Wohn- und Geschäftsflächenbedarfs auf Ebene Gemeinde, unter Berücksichtigung der gemeinde-spezifischen Haushalts- und Betriebsstruktur sowie des potenziellen Angebots.	2006/2008	Jährlich
Real Estate Scenario Cockpit (RESC)	Szenariobasierte Applikation zur Messung der heutigen «Marktemperatur», der Trendentwicklung sowie zur Modellierung zyklischer Effekte auf Basis von benutzerdefinierten Szenarien. Analyse der Hauptnutzungen (EWG, EFH, MWG/MFH, Büro und Verkauf) auf Ebene MS-Region.	2008	Jährlich
Transaktionspreis- und Baulandpreisindizes für Wohneigentum	Qualitätsbereinigte Indizes auf der Basis von Immobilientransaktionen (EWG, EFH). Es liegen Indizes für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser (je 3 Segmente, Neubau) sowie Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG und EFH-Bauland vor. Ab 1985 liegen Jahreswerte vor, ab dem 1. Quartal 2000 zudem Quartalswerte.	2006	Quartalsweise
Wohn- und Lebensqualitätsindex (WLQI)	Index für Wohn- und Lebensqualität auf Ebene Gemeinde mit sieben Indikatoren. Der WLQI wird für neun Nachfragergruppen berechnet.	2014	2020

Anmerkung: * Fahrländer Partner & sotomo, ** Fahrländer Partner & CSL Immobilien.
Quelle: Fahrländer Partner.

Detailhandelsmodell

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

Diskontierungsmodell

Auf Ebene Ortschaft/Stadtquartier wird auf der Basis von Vergleichswerten ein marktgerechter Diskontsatz für die wichtigsten Immobiliennutzungen modelliert. Mithilfe eines Generalisierungsmodells, welches im Wesentlichen auf den kommunalen Makro-Lageratings basiert, können auch für Regionen mit knapper Datenlage realistische Diskontierungssätze hergeleitet werden. Das Modell ist verfügbar für die Nutzungen Wohnen, Büro, Verkaufsflächen und Gewerbe.

Fussgängerfrequenzen

Die von Fahrländer Partner geschätzte Fussgängerfrequenz zeigt die durchschnittliche Anzahl Personen pro Stunde, die ein bestimmtes geographisches Gebiet passieren. Die Angaben gelten für einen Standard-Wochentag im Zeitraum von 07.00 bis 20.00 Uhr. Die Frequenzen werden in einer räumlichen Auflösung von 25×25 Meter für das gesamte Schweizer Siedlungsgebiet geschätzt.

Hedonische Modelle für Wohneigentum

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

Hedonische Modelle für Wohnungs-, Büro- und Verkaufsflächenmieten

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

Immobilienumfrage

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

Mikro-Lagerating

Das Mikro-Lagerating basiert auf 80 kleinräumigen Indikatoren, die landesweit in einem 25×25-Meter-Raster vorliegen. Diese werden für das gesamte Schweizer Siedlungsgebiet zu den Teilratings Besonnung, Aussicht, Image des Quartiers, Dienstleistungen, Freizeit/Erholung, öffentlicher Verkehr, Strassenanbindung und Lärmbelastung verdichtet. Die Teilratings werden danach für die Nutzungen Wohnen, Büro, Verkauf, Gewerbe, Gastronomie, Hotels und Bildung zu Mikro-Lageratings verrechnet.

Makro-Lagering MFH, Büro, Verkauf und Gewerbe/Industrie

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

Marktindizes für Renditeimmobilien

Räumlich differenzierte marktnahe Wertindizes für Renditeimmobilien für MFH, Büro- und Verkaufsimmobilien. Das Startjahr der Indizes ist 1985, wobei Jahreswerte ausgewiesen werden. Die Berechnung basiert auf einer Nettokapitalisierung von transaktionsbasierten bzw. transaktionsnahen Wertelementen, wobei diese für Index-Immobilien mit konstanter Qualität auf Ebene Ortschaften/Stadtquartiere erfolgt. Diese Elementarindizes werden marktgewichtet auf Ebene MS-Regionen, Kantone, FPRE-Regionen sowie landesweit aggregiert. Eine Verbesserung in der Datengrundlage sowie der Modellierung ermöglicht es zudem, die Zeitreihen für MFH sowie Büroimmobilien ab dem Jahr 2010 nicht nur jährlich, sondern auch quartalsweise auf Ebene MS-Region zu berechnen. Verkaufsimmobilien werden ab dem Jahr 2017 quartalsweise berechnet.

Marktmieten- und Baulandpreisindizes von Renditeliegenschaften

Quartalsweise hedonische Bewertung standardisierter Mietobjekte an praktisch jedem Standort der Schweiz mit wertgewichteter Aggregation auf MS-Regionen, Kantone, Grossregionen und Gesamtschweiz. Die Marktmietenindizes zeigen nicht die Entwicklung der Ausgaben der Bevölkerung/Betriebe für die Mietobjekte, sondern die Entwicklung der Mieten eines standardisierten Guts (Mietwohnungen, Büro- und Verkaufsflächen, Bauland) im Zeitverlauf. Es liegen Indizes für Mietwohnungen (Altbau und Neubau), Büroflächen (Neubau) sowie Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG und Bürohäuser vor.

Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt

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

Nachfragersegmente im Büromarkt

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

Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt

Für die von Fahrländer Partner & CSL Immobilien entwickelten Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt werden alle für den Schweizer Verkaufsflächenmarkt relevanten Betriebe nach den Dimensionen «Konsummotivation» und «Betriebstyp» klassiert. Die resultierenden Segmente werden dann hinsichtlich ihres Verhaltens auf dem Verkaufsflächenmarkt untersucht und detailliert beschrieben. Die Nachfragersegmente bilden ein wichtiges Instrument zur Analyse von Standorten, zur Konzeption von marktkonformen Verkaufsflächen sowie zur Vermarktung.

Prospektivmodell Wohnen und Geschäft

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

Real Estate Scenario Cockpit (RESC)

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

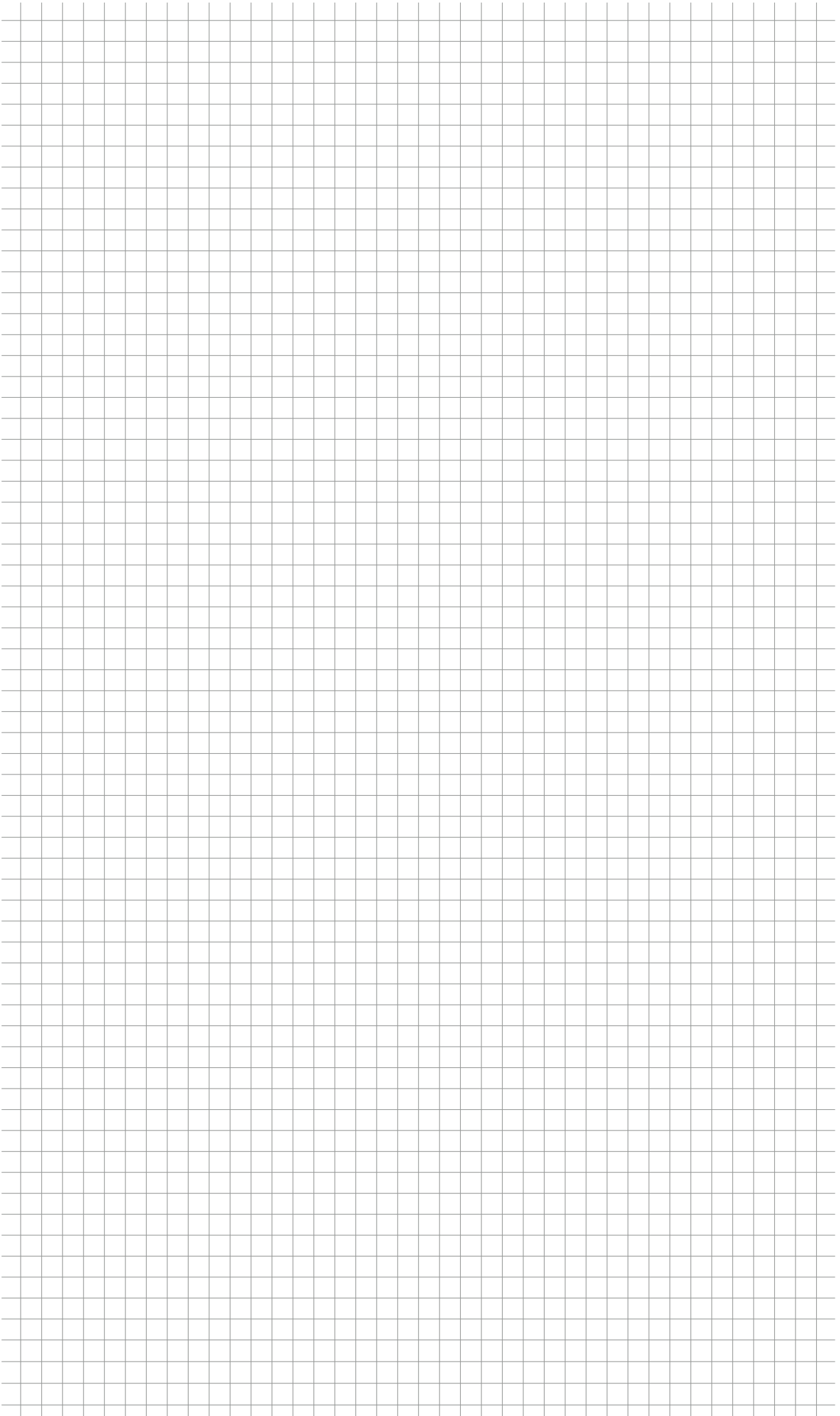
Transaktionspreis- und Baulandpreisindizes für Wohneigentum

Quartalsweise hedonische Bewertung standardisierter EWG bzw. EFH an jedem Standort der Schweiz mit wertgewichteter Aggregation auf MS-Regionen, Kantone, Grossregionen und Gesamtschweiz. Die Transaktionspreisindizes zeigen nicht die Entwicklung der Ausgaben der Bevölkerung für Wohneigentum, sondern die Entwicklung des Preises eines standardisierten Guts (Wohnung, Einfamilienhaus, Bauland) im Zeitverlauf. Es liegen Indizes für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser (je 3 Segmente, Neubau) sowie Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG und EFH-Bauland vor.

Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI)

Der WLQI macht die Verbindung zwischen Nachfragepräferenzen und Angebotseigenschaften. Für jede Gemeinde wird mittels sieben Indikatoren der Bereiche Zentralität, Wohnumfeld, Image und Stabilität der Wohnverhältnisse ein Index berechnet. Dies ermöglicht die Identifikation gut geeigneter Wohnstandorte für spezifische Nachfragergruppen sowie die Eingrenzung geeigneter Nachfrager an einem spezifischen Standort.





Wie schnell sich die Welt verändern kann! Hätte man vor zwölf Monaten Ökonomen nach der grössten Gefahr für die Weltwirtschaft gefragt, die Antworten wären die gleichen gewesen wie in den Vorjahren: Der Handelskrieg USA–China, die ungelöste Staatsschuldenproblematik in der EU und andernorts, die protektionistischen Tendenzen in vielen Ländern, die zunehmenden geopolitischen Spannungen im Nahen Osten und im südchinesischen Meer, der Aufstieg populistischer Machthaber in Europa und Südamerika, usw. Mit anderen Worten: «business as usual».

Niemand hat damit gerechnet, dass die globale Wirtschaft im Jahr 2020 in eine tiefe Rezession stürzen würde, ausgelöst durch eine Pandemie ungeahnten Ausmasses. Wie bei vorherigen Seuchen (SARS, MERS, usw.) handelt es sich beim neuartigen Covid-19-Virus um ein ursprünglich tierisches Virus, welches gemäss aktuellem Wissensstand Ende 2019 in der chinesischen Stadt Wuhan auf den Menschen übersprang. Ob die chinesischen Behörden in ihrem Bemühen, einen Gesichtverlust zu vermeiden, die Ausbreitung des Virus in Kauf genommen haben, sei dahingestellt. Tatsache ist, dass die durch die Globalisierung induzierte globale Verflechtung der Wertschöpfungsketten sowie die grossen touristischen Aktivitäten zumindest mitverantwortlich sind für die rasante Ausbreitung des Virus. So wird beispielsweise die Geschichte kolportiert, die norditalienische Lederwaren-Industrie habe günstige chinesische Arbeitskräfte «importiert», um das marketingtechnisch wichtige Label «Made in Italy» verwenden zu können, wodurch das Virus nach Europa eingeschleppt wurde. «Se non è vero, è ben trovato».

Das grösste Problem in Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist die Unsicherheit, nicht nur in Bezug auf den Ursprung und den Verbreitungsweg. Die unterschiedlichen Massnahmen, die die betroffenen Länder im Frühling ergriffen haben, zeugen insbesondere von der Unsicherheit über den korrekten Umgang mit der Seuche: Die einen versetzten die Wirtschaft und die Gesellschaft in einen temporären Tiefschlaf, um die Ansteckungszahlen in den Griff zu bekommen. Wenige andere vertrauten auf das Konzept der «Herdenimmunität», und versuchten, nur die besonders gefährdeten Bevölkerungsgruppen wie Alte und Kranke zu schützen. Für zusätzliche Unsicherheit sorgten die beinahe täglichen – sich teilweise widersprechenden – Nachrichten zu neuen Erkenntnissen hinsichtlich der Ansteckungswege, der Krankheitsverläufe verschiedener Bevölkerungsgruppen, dem Nutzen der propagierten Schutzmassnahmen – man erinnere sich nur an die Kontroverse zum Nutzen von Gesichtsmasken – etc. Wenn sich schon die Experten uneinig sind, wie sollen dann Behörden und Politik eine kohärente Strategie zur Eindämmung der Pandemie formulieren?

Die Strategie «Herdenimmunität» hat sich inzwischen als kaum durchsetzbar erwiesen, aber auch in der zweiten Welle im Herbst 2020 unterscheiden sich die Reaktionen der betroffenen Länder teilweise deutlich: Viele Nationen haben wieder den Lockdown ausgerufen, wobei mehrheitlich räumlich begrenzte oder branchenspezifische Einschränkungen erlassen wurden. Die Schweiz, welche im Frühling noch einen landesweiten Lockdown verfügte, versucht bis anhin, die zweite Welle ohne generelle Betriebsschliessungen und Ausgangssperren in den Griff zu bekommen. Ein harter Lockdown, wie ihn beispielsweise Österreich ab dem 17. November 2020 wieder eingeführt hat, wird zwar vorläufig ausgeschlossen, aber die Rufe nach Teil-Lockdowns werden immer lauter. Angesichts der hohen Infektions- und Todesfallzahlen dürften diese wohl nicht mehr lange auf sich warten lassen. Selbst ein kurzer harter Lockdown erscheint aus heutiger Sicht nicht unmöglich. Angesichts der leidenden Wirtschaft stellt sich zunehmend die Frage, ob ein striktes Vorgehen letztlich nicht weniger Schaden anrichten würde als die Fortführung der bisherigen

Politik des «Durchwurstelns». Auch ohne Lockdown können viele Unternehmen kaum noch rentabel betrieben werden, sei es wegen des Verbots von Grossveranstaltungen, oder weil die Gäste aus Angst vor einer Ansteckung den Restaurants und Beherbergungsbetrieben fernbleiben. Dazu kommen Ausfälle von Arbeitskräften auf Grund einer Ansteckung oder Quarantäne infolge eines Corona-Falls im Umfeld.

So haben beispielsweise viele Volksschulen Schwierigkeiten, den Unterrichtsbetrieb aufrechtzuerhalten, weil Teile des Lehrpersonals ausfallen. Andere Branchen dürften mit ähnlichen Problemen kämpfen. Schliesslich ist jeder Betrieb irgendwie betroffen, denn Kapazitätenplanung, Sitzungswesen und interner Informationsaustausch sind erschwert, insbesondere der informelle «kleine» Austausch. Zudem verhalten sich nicht alle Arbeitnehmer im Home-Office gleich effizient und die zweite Welle birgt auch die Gefahr, dass die psychologischen Effekte grösser sind als im Frühling 2020, als sich alle «mutig» verhalten haben.

Auch wenn Dank der monetären Unterstützung durch Bund und Kantone das aus ökonomischer Sicht Schlimmste bis anhin verhindert werden konnte, ist in den kommenden Monaten mit erheblichen Zweitrundeneffekten bzw. Firmenkonkursen zu rechnen, zumal noch weitgehend unklar ist, ob und wie lange die bestehenden Massnahmen zur Stützung der Wirtschaft aufrechterhalten werden.

Die Pandemie hat aber nicht nur negative Auswirkungen. Einerseits haben die Betriebschliessungen und insbesondere die reduzierte Mobilität einen positiven Einfluss auf das Klima: So sauber wie während des Lockdowns war die Luft schon sehr lange nicht mehr und auch die Ozeane konnten sich dank rückläufiger Schiffsbewegungen etwas erholen. Andererseits hat die Krise der schon seit längerem anhaltenden Digitalisierung der Wirtschaft einen gewaltigen Schub verliehen. Die vergangenen Monate haben gezeigt, dass Home-Office im grossen Stil – ermöglicht durch Tools wie Microsoft Teams, Zoom und anderen – nicht zu den generellen, befürchteten Produktivitäts- und Kontrollverlusten führt, und es ist davon auszugehen, dass diese Erkenntnis die Arbeitswelt in einigen Branchen nachhaltig verändern wird. Gleichzeitig hat die Krise dem Online-Versandhandel enorme Umsatzgewinne beschert. Globale und nationale Schwergewichte wie Amazon, Digitec Galaxus, aber auch die grossen Detailhändler wie Coop und Migros profitieren davon, dass bis anhin eher skeptische Bevölkerungsgruppen mehr oder weniger freiwillig ihre Dienstleistungen in Anspruch nehmen. Auch in diesem Bereich dürfte die Krise zu nachhaltigen Verschiebungen im Konsumverhalten der Haushalte führen.

Auch wenn man über weite Strecken den Eindruck hatte, dass ausser Corona auf der Welt nichts anderes passiert, es gab und gibt auch noch ein Leben abseits der Pandemie. Das wichtigste Ereignis waren in dieser Hinsicht die Präsidentschaftswahlen in den USA. Selbst wenn die Wahlen auch ohne Corona stattgefunden hätten, das Ergebnis beeinflusst hat die Pandemie mit Sicherheit. Insofern ist Donald Trump als Opfer eines «perfect storm» zu bedauern: Zuerst wird er durch die Krise aus den Schlagzeilen verdrängt, und dann auch noch aus dem Job. Das Virus selber konnte ihm offenbar nichts anhaben. Sein Umgang mit der Krise, das konstante Leugnen von wissenschaftlichen Erkenntnissen und sein Verhalten während des Wahlkampfes dürften ihn aber einige, möglicherweise entscheidende Stimmen gekostet haben. Die Wahl ist vorbei und der zukünftige Präsident der USA heisst Joe Biden, nicht Donald Trump. Ob Trump das Ergebnis allerdings akzeptiert bzw. ob er auf Grund seiner Persönlichkeit überhaupt in der Lage ist, die Niederlage einzugestehen, ist fraglich. Gefährlich ist die Situation auf jeden Fall, denn dem militanten Teil seiner Anhänger genügt auch eine implizite Aufforderung zum Widerstand, um die Sache in die eigene – schwer bewaffnete – Hand zu nehmen. Bis anhin hat der scheidende Präsident noch keine Andeutungen in diese Richtung gemacht, aber er ist offensichtlich nach Kräften bemüht, den Übergang zu seinem Nachfolger so schwierig wie möglich zu gestalten. «Après moi, le déluge» scheint gegenwärtig die Devise zu sein. Bis zur Amtsübergabe bleibt noch Zeit, und es ist zu hoffen, dass es Trump beim passiven Widerstand belässt und nicht mit einer unbedachten Bemerkung einen bewaffneten Konflikt zwischen Staatsgewalt und Bürgern anzettelt.

3.1 Makroökonomische Lage

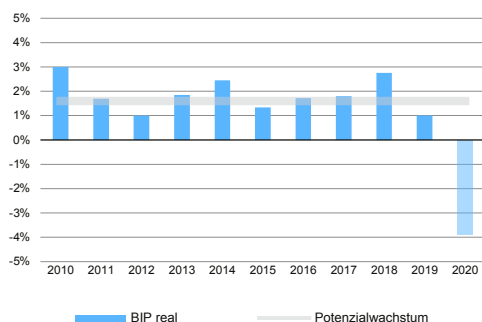
3.1.1 V, W oder doch L?

Auch wenn die Corona-Pandemie alle Prognosen zur Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2020 über den Haufen geworfen hat, zumindest eine Aussage aus dem «Immobilien-Almanach 2020» hat sich bewahrheitet: «Sicher scheint, dass sich die Schweizer Wirtschaft auch 2020 auf eine deutlich unter dem Potenzialwachstum liegende Wirtschaftsentwicklung einstellen muss». Dass die Differenz zum Potenzialwachstum aber so gross sein würde, damit hat niemand gerechnet. Im Rückblick wäre die Schweizer Wirtschaft mit dem damals prognostizierten BIP-Wachstum von 0.8%, sogar mit einem Nullwachstum, gut bedient gewesen.

Gegenwärtig gehen die Experten für 2020 von einer Schrumpfung der Wirtschaftsleistung um real 3.9% aus. In den vergangenen 70 Jahren ist in einem Jahr eine noch tiefere Rezession zu beobachten, nämlich 1975, als das reale BIP auf Grund der ersten Ölpreiskrise um 6.7% einbrach. Zum Glück wird nichts so heiss gegessen, wie es gekocht wurde, denn im 2. Quartal des Jahres bewegten sich die BIP-Prognosen noch im Bereich von -4% bis -8%. Ganz so schlimm scheint es nun doch nicht zu kommen, aber natürlich bedeutet auch ein Rückgang von «nur» 3.9%, dass viele Betriebe – einige erfolglos – um ihr Überleben kämpfen müssen.

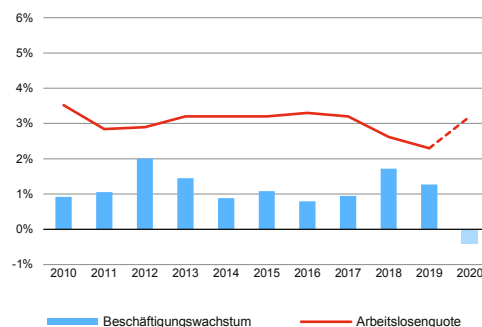
Die Massnahmen des Bundes zur Stützung der Wirtschaft scheinen zumindest teilweise zu wirken, auch wenn in verschiedenen Branchen die Situation nach wie vor kritisch ist. Zu beachten ist allerdings, dass die exportgeprägte Schweizer Wirtschaft stark von den Entwicklungen im Ausland abhängig ist, d. h. selbst wenn die Schweiz nicht von der Pandemie betroffen wäre, würde die Wirtschaft auf Grund der Verhältnisse auf internationaler Ebene leiden.

Abb. 3.1.1.1
Reale BIP-Entwicklung



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

Abb. 3.1.1.2
Arbeitsmarkt

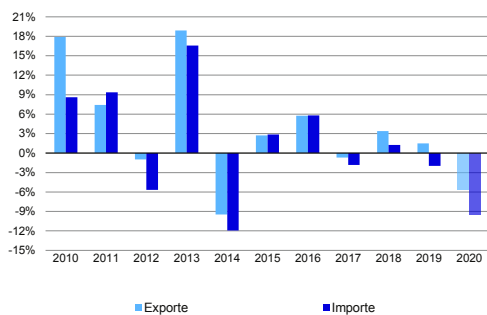


Quelle: SECO, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Die grosse Frage im Frühling 2020 war, wie schnell sich die Wirtschaft vom Corona-Schock erholen würde: Wird es nach dem Einbruch 2020 im kommenden Jahr eine ebenso starke Gegenbewegung geben, so dass die Wirtschaftsleistung 2021 wieder auf oder zumindest nahe beim Niveau 2019 landet (V-Verlauf)? Oder wird die zweite Welle im Herbst zu erneuten Betriebsschliessungen und entsprechend negativen Auswirkungen auf das Wachstum führen, d. h. zu einem «double dip»-Szenario bzw. einem W-Verlauf? Oder kommt es gar zu einem L-Verlauf, bei dem sich die Wirtschaft auf Grund von verzögerten Zweitrundeneffekten (Entlassungen, Firmenkonkurse) erst 2024 oder noch später von der Krise erholt? Während man im Frühling noch auf einen V-Verlauf hoffte, gehen die meisten Experten inzwischen davon aus, dass das BIP frühestens 2022 das Niveau von 2019 erreichen wird. Dies deutet immerhin eher auf einen W-Verlauf denn einen L-Verlauf hin.

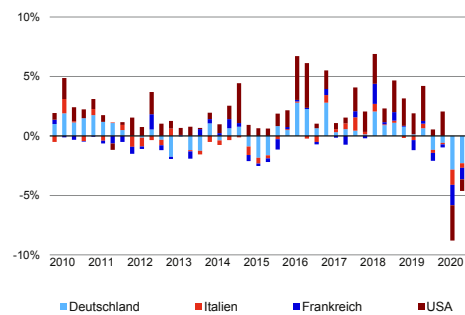
Dabei kommt die Schweiz im internationalen Vergleich noch glimpflich davon. So geht der «Economist» für die Euro-Zone von einem Rückgang der Wirtschaftsleistung im Jahr 2020 von -8.3% aus, für Grossbritannien von -10.6%, Japan -6.4%, Indien -9.8% und Argentinien -11.3%, um nur ein paar zu nennen. Insgesamt dürften alle Industrie- und Schwellenländer 2020 eine Rezession durchlaufen, mit einer Ausnahme: China. Vertraut man den Zahlen, so hat sich die chinesische Wirtschaft erstaunlich schnell erholt, und die Pandemie scheint unter Kontrolle zu sein. Auch wenn dies zur Vermutung Anlass gibt, dass autoritäre Systeme besser mit der Pandemie umgehen können, weil die verordneten Massnahmen konsequenter durchgesetzt werden, sprechen die Zahlen eine andere Sprache: Nicht das Regierungssystem ist entscheidend, sondern die Haltung der Regierenden zu Wissenschaft und Wirtschaft. Werden die angekündigten Impfstoffe der Pandemie ein Ende machen? Irgendwann wohl schon, in der Zwischenzeit bleiben aber trotz der Hoffnung noch viele Fragen offen, insbesondere bezüglich der Wirkung bei verschiedenen Bevölkerungsgruppen und den Nebenwirkungen. Und selbst im besten Fall wird die Verteilung der Impfdosen eine gewaltige Herausforderung werden und einige Zeit beanspruchen. Verteilungskämpfe sind vorprogrammiert, nicht nur auf internationaler, sondern auch auf nationaler Ebene: Wer soll die ersten Impfungen erhalten? Sinnvollerweise das medizinische Personal und die am stärksten gefährdeten Bevölkerungsgruppen, aber die Geschichte zeigt, dass diese im konkreten Fall üblicherweise eher weiter unten auf der Prioritätenliste auftauchen. Auch wenn wir das Covid-19-Virus früher oder später unter Kontrolle bringen, die nächste Seuche kommt mit Bestimmtheit. Es ist zu hoffen, dass die Welt dann besser vorbereitet ist.

Abb. 3.1.1.3
Aussenhandelsveränderungen: Export und Import



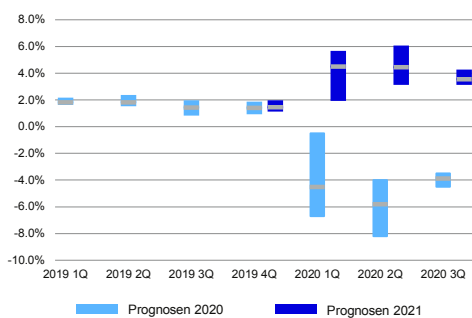
Anmerkung: Veränderung zum Vorjahr.
Quelle: SECO, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.4
Beitrag am Exportvolumenwachstum



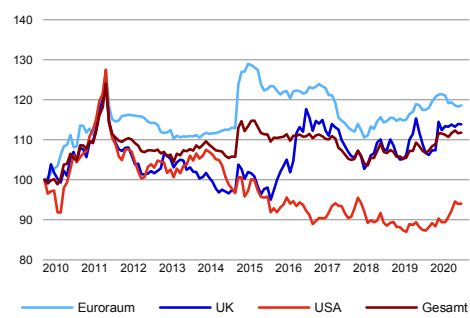
Anmerkung: Wachstumsraten mit Wachstumsbeiträgen im Vorjahresvergleich.
Quelle: EZV, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.5
BIP-Prognosen



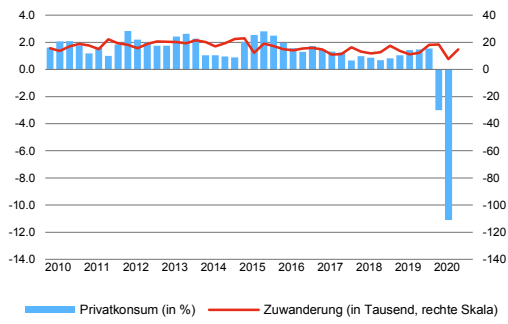
Anmerkung: Bandbreite der Prognosen, = Mittelwert.
Quelle: SECO, KOF, Créa, CS, UBS, BAK, Berechnungen
Fahrländer Partner, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.6
Exportgewichteter Wechselkurs



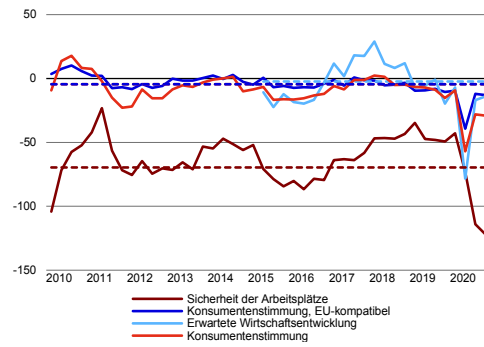
Anmerkung: Reale effektive Wechselkursindizes (KPI-basiert) (Basis: 2010 = 100).
Quelle: SNB, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.7
Privatkonsum und Zuwanderung



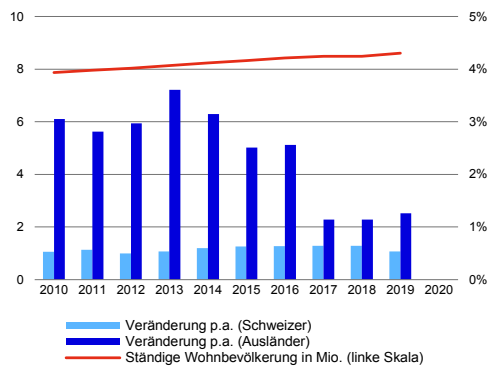
Anmerkung: realer Privatkonsum (Veränderung zum Vorjahr).
Quelle: SECO, BFS, SEM, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.8
Index der Konsumentenstimmung



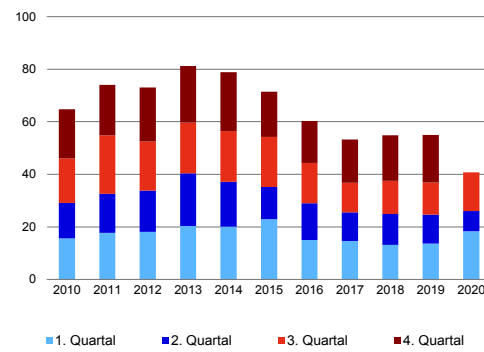
Quelle: SECO, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.9
Ständige Wohnbevölkerung



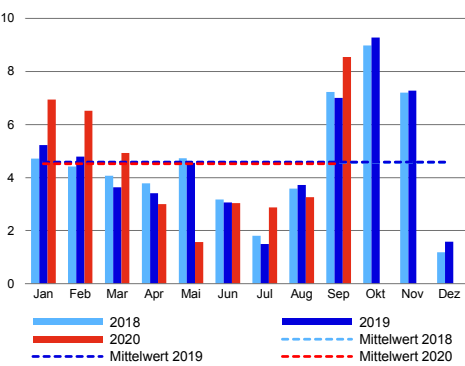
Anmerkung: in Mio.
Quelle: BFS, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.10
Zuwanderungssaldo



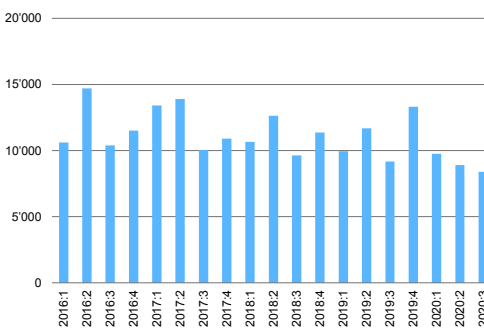
Anmerkung: Ständige Wohnbevölkerung, in 1'000.
Quelle: SEM, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.11
Zuwanderungssaldo monatlich



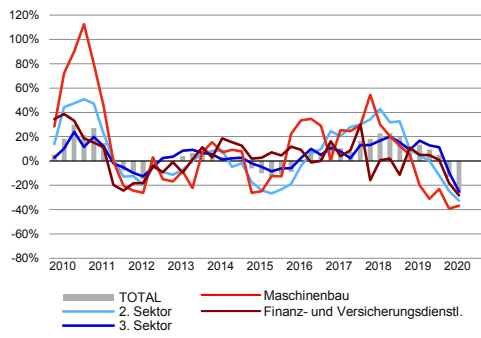
Anmerkung: Werte in 1'000.
Quelle: SEM, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.12
Kurzaufenthaltsbewilligungen



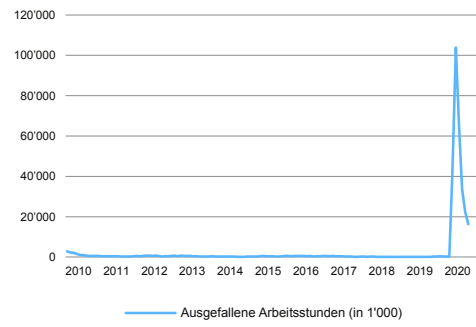
Quelle: SEM.

Abb. 3.1.1.13
Veränderung offene Stellen



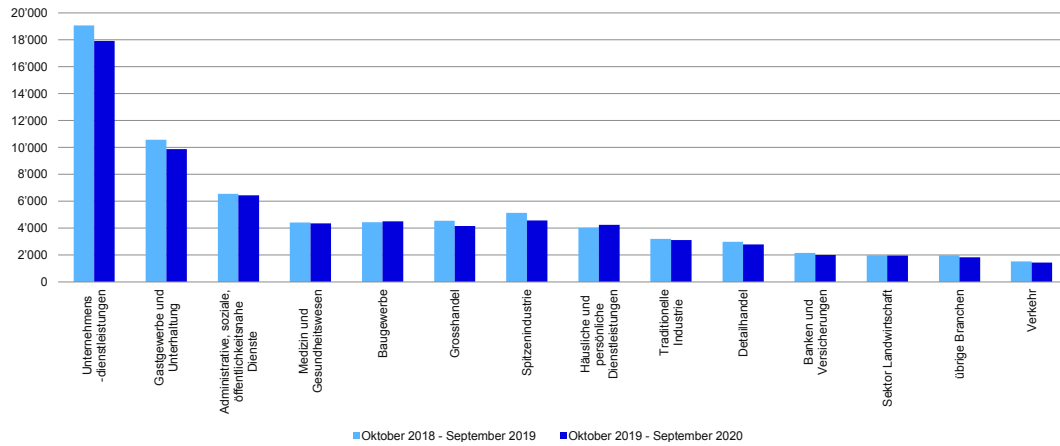
Anmerkung: Veränderung zum Vorjahr.
Quelle: SECO, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.14
Kurzarbeitszeit



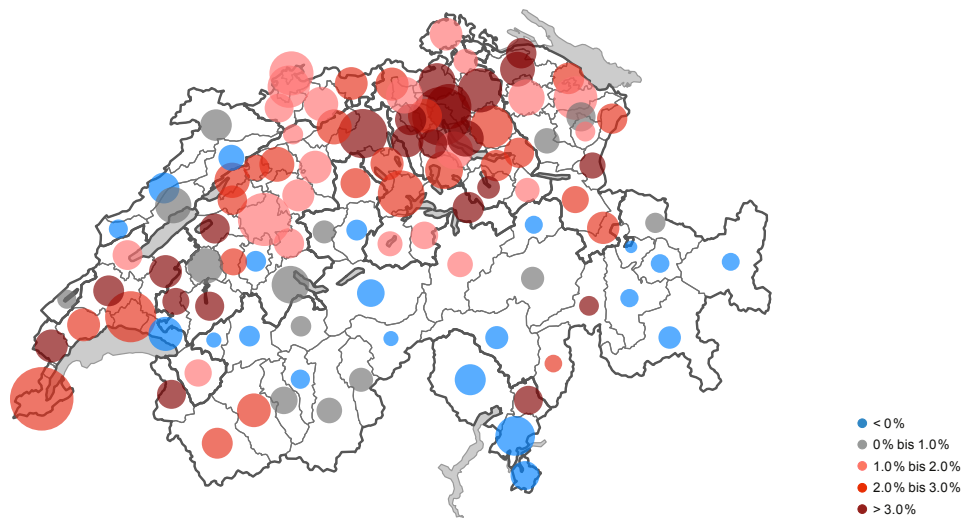
Quelle: SECO, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.15
Einwanderung ständige ausländische Wohnbevölkerung nach Branchen



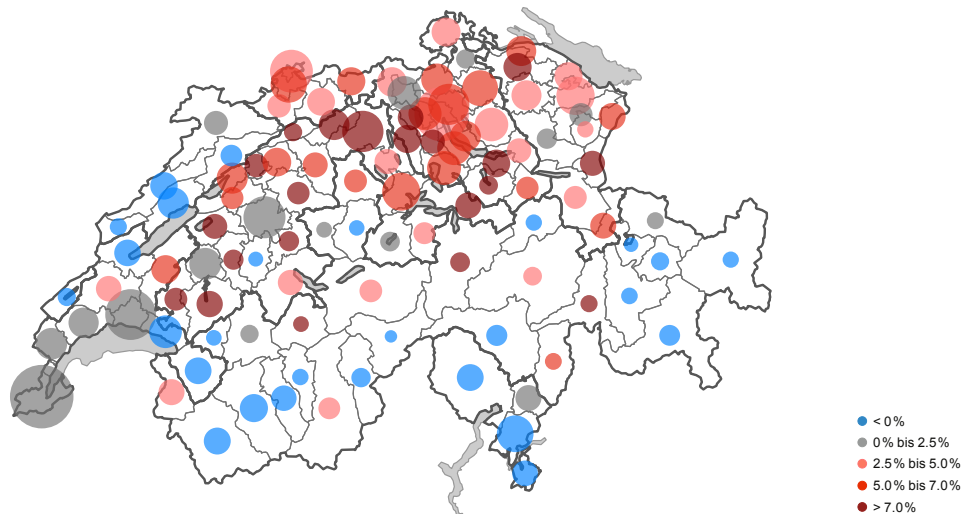
Quelle: SEM.

Abb. 3.1.1.16
Bevölkerungsentwicklung (2016–2019)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im schweizweiten Vergleich 2016–2019; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 3.1.1.17
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2016–2019)



Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im schweizweiten Vergleich 2016–2019; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2019. Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

3.1.2 Der einen Freud ist der anderen Leid

Als sich im Frühling 2020 die Corona-Pandemie in der Welt verbreitete, reagierten viele Länder mit harten Massnahmen: Grenzen wurden geschlossen, die Mobilität wurde eingeschränkt und Betriebe, in welchen die Hygienemassnahmen nur ungenügend eingehalten werden konnten, wurden geschlossen. Niemand war auf eine Krise in diesem Ausmass vorbereitet, und dementsprechend fehlte es an Koordination auf nationaler und internationaler Ebene: Jeder war sich selbst der nächste. Auf der ganzen Welt wurden zehntausende von Touristen durch die Schliessung der Flughäfen überrascht, Angehörige wurden in Nacht- und Nebelaktionen mit Privatjets in die Heimat zurückgeholt, offizielle Rückholflüge wurden organisiert. Die Reisebranche und der Tourismus gehörten mit zu den ersten Opfern der Pandemie, und sie befinden sich nach wie vor in Bedrängnis. Zwar sind die Grenzen wieder geöffnet, und internationale Reisen grundsätzlich wieder möglich, aber wer möchte im Fall einer erneuten Verschärfung der Massnahmen in einem fremden Land stranden, ohne Möglichkeit zur Rückkehr? Lieber verbringt man den Urlaub im eigenen Land oder zumindest an einem Ort, von dem eine Rückreise mit dem eigenen Fahrzeug möglich ist. Die in der zweiten Welle eingeführten Quarantänemassnahmen erschweren oder verunmöglichen zudem internationale Kurztrips: Wenn Touristen sowohl bei der Einreise in ein fremdes Land als auch bei der Rückreise in Quarantäne müssen, dann wird aus einer dreitägigen Städtereise schnell eine dreissigtägige Tortur. Es ist davon auszugehen, dass mittelfristig noch mehr Länder dem Beispiel Thailands folgen, das zwar gerne Touristen aufnimmt, aber bitte nur solche, die mindestens 90 Tage im Land bleiben. Wenn ausländische Touristen ausbleiben, leidet die Beherbergungsbranche, auch wenn die Einbussen zumindest teilweise durch die steigende inländische Nachfrage kompensiert werden. Betroffen sind damit hauptsächlich Regionen, die einen starken Fokus auf den Tourismus haben, namentlich die Berggebiete und die Städte (vgl. Abbildung 3.1.2.1 und 3.1.2.2). Dabei sind die Beherbergungsbetriebe in den Bergen auf Grund der vielen einheimischen Touristen deutlich besser davongekommen als die Hotellerie in den Städten, denn sowohl Städte- als auch Geschäftsreisen sind massiv zurückgegangen. Es wird wohl noch Jahre dauern, bis in diesem Bereich wieder Normalität einkehrt.

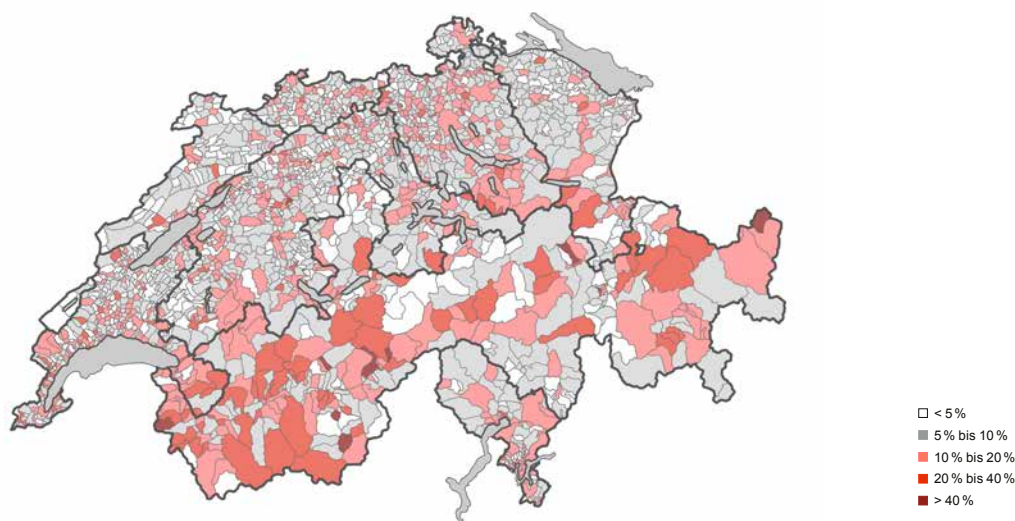
Obwohl die im Lockdown verfügbaren Betriebsschliessungen inzwischen wieder aufgehoben wurden, hat die Gastronomie weiterhin mit grossen Problemen zu kämpfen: Die Abstandsregeln schränken die Zahl der Plätze ein, die Bevölkerung

konsumiert lieber zu Hause als sich einem Ansteckungs- oder Quarantänerisiko auszusetzen und in den Innenstädten fehlen die Gäste, weil sich viele Beschäftigte im Home-Office befinden. Wenigstens scheint sich der Detailhandel nach dem Lockdown wieder schnell erholen zu haben: Während die Detailhandelsumsätze im April 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 20% einbrachen, lagen sie im Juni bereits wieder über dem Vorjahresniveau. Händler mit einem komplementären Online-Angebot konnten zudem dank dem Boom beim Online-Handel die Verluste begrenzen. Händler mit einer ausschliesslichen Online-Präsenz konnten ihre Umsätze sogar deutlich steigern.

Etwas besser erging es dem Bausektor. Zwar wurden während des Lockdowns diverse Baustellen geschlossen, weil die Abstandsregeln nicht eingehalten werden konnten, und die Auslastung der Maschinen im Baugewerbe fiel um gut 10 Prozentpunkte. Die Branche hat sich aber schnell erholt, und die Auslastung dürfte mittlerweile nur noch geringfügig tiefer sein als vor der Krise. Die Verschiebung von Bauvorhaben hat allerdings zu einer Verschlechterung der Auftragslage geführt, so dass 2021 allenfalls mit einer rückläufigen Bautätigkeit gerechnet werden muss. Ebenfalls relativ glimpflich davongekommen sind die klassischen Bürobranchen wie die Finanz- und Versicherungsdienstleistungen und die Unternehmensdienstleistungen. Zwar verursachte der Umstieg auf Home-Office gewisse Initialkosten zur Beschaffung der nötigen Infrastruktur, und Reibungsverluste auf Grund der «neuen» Arbeitsorganisation waren kaum zu vermeiden. Diese Massnahmen erlaubten es den Firmen, ihre Geschäftstätigkeit noch während des Lockdowns beinahe vollumfänglich wieder aufzunehmen. Zudem konnte dadurch der Impact der zweiten Welle weitgehend abgefangen werden.

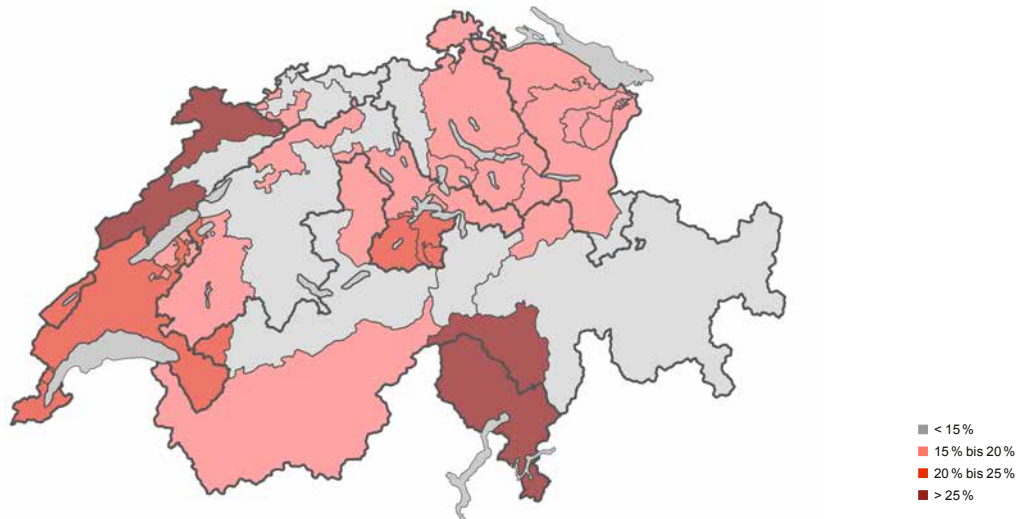
Neben dem Online-Handel gehören die IT- sowie die Telekom-Branche zu den Gewinnern der Krise. Die Nachfrage nach Cloud-Lösungen, nach Tools für die Online-Zusammenarbeit und nicht zuletzt nach Computer-Hardware (Webcams, Headsets, Laptops) hat die Umsätze der IT-Firmen beflügelt. Online-Arbeit verlangt nach hohen Bandbreiten in den Netzwerken. Viele Haushalte dürften wohl während des Lockdowns auf ein Internet-Abonnement umgestiegen sein, welches einen höheren Durchsatz erlaubt, damit die Zoom- und Teams-Meetings auch zufriedenstellend funktionieren. Die Telekom-Anbieter hatten sicherlich Freude daran.

Abb. 3.1.2.1
Anteil der betroffenen Beschäftigten nach Gemeinde



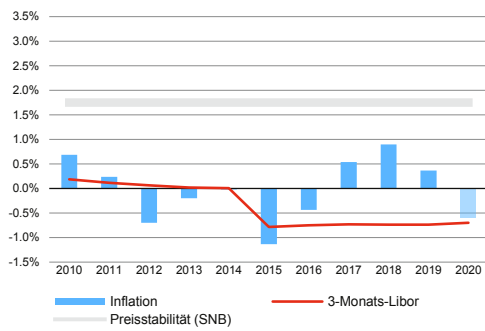
Anmerkung: Anzahl der Beschäftigten in den direkt betroffenen Branchen (STATENT 2017). Eine direkt betroffene Branche ist eine Branche, in der gemäss BFS Arbeitsstätten auf Grund der Covid-19-Verordnung 2 geschlossen wurden.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 3.1.2.2
Anteil der Beschäftigten in Kurzarbeit nach Kanton



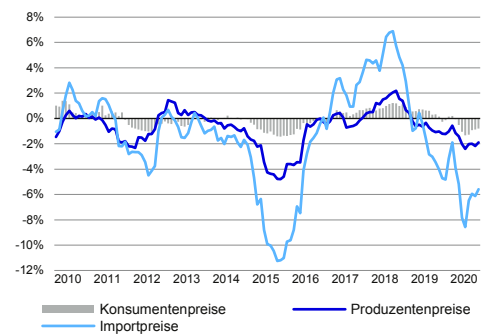
Anmerkung: Beschäftigte nach STATENT 2017; Kurzarbeitszahlen Mai 2020 provisorisch.
Quelle: BFS, SECO; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 3.1.2.3
Teuerungsraten



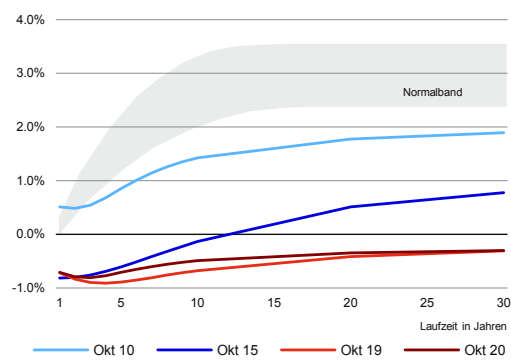
Quelle: SNB, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.2.4
Produzenten- und Importpreise



Anmerkung: Veränderung zum Vorjahr.
Quelle: BFS, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.2.5
Renditen von eidgenössischen Obligationen



Quelle: SNB, Fahrländer Partner (Normalband).

3.1.3 Die Stunde der Fiskalpolitik

Die vergangenen zehn Jahre können mit Fug und Recht als das «Jahrzehnt der Notenbanken» bezeichnet werden. Selten wurden die Äusserungen der Notenbanker und ihre Massnahmen mit derart grossem Interesse verfolgt wie seit der Finanzkrise 2007/08, selten waren die Hoffnungen der Politik und der Wirtschaft auf einen stimulierenden Effekt der Zins- und Geldpolitik grösser. Es schien, als ob die Notenbanker die Investmentbanker als «Masters of the Universe» abgelöst hätten, und tatsächlich haben die Zinssenkungen und die Strategie des «quantitative easing» im Nachgang der Finanzkrise wohl Schlimmeres verhindert.

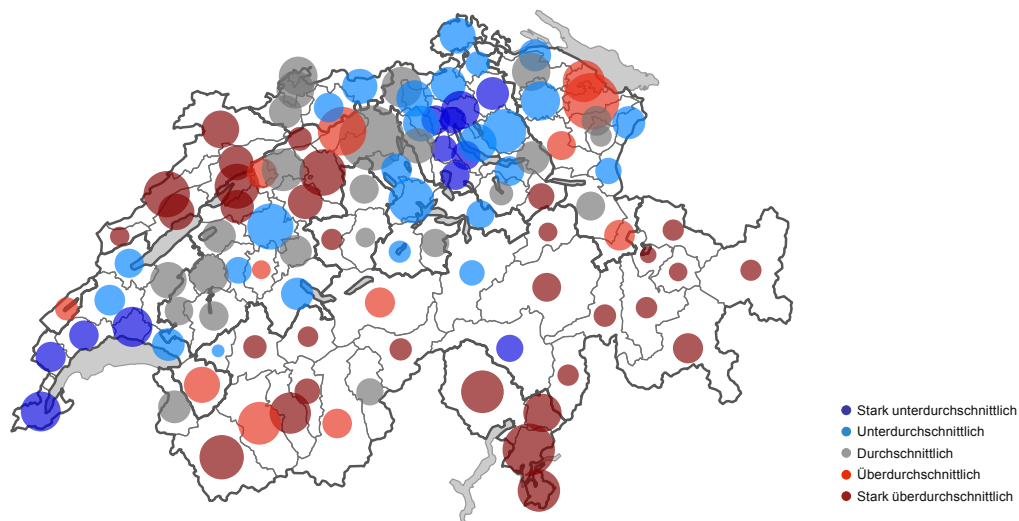
Schlussendlich haben diese Massnahmen aber auch zu einer starken Einschränkung des Spielraums geführt: Weitere Zinssenkungen und Erhöhungen der Geldmenge haben kaum noch Einfluss auf die Realwirtschaft. Gerade in der Corona-Krise wären entsprechende Massnahmen aber nötig gewesen, um die Wirtschaft zu stützen. Also musste die Fiskalpolitik einspringen. Der Staat hat sich seit der Finanzkrise mit fiskalpolitischen Massnahmen zurückgehalten, und musste dafür viel Kritik einstecken. Nun haben die Staaten aber schnell und heftig auf den Ausbruch der Pandemie reagiert: Der IMF schätzt den Umfang der bisherigen globalen Massnahmen (Direktzahlungen und Kreditgarantien) zur Stützung der Wirtschaft und zur Bekämpfung des Virus auf USD 11'700 Milliarden oder knapp 12% des globalen BIP. Dabei ist die Bandbreite riesig: Viele Entwicklungs- und Schwellenländer können sich Staatsausgaben im grossen Stil nicht leisten. In den Industrieländern dagegen werden teilweise enorme Mittel zur Verfügung gestellt: Gemessen am BIP führt Deutschland die Rangliste an mit Beiträgen und Garantien in Höhe von 39% der jährlichen Wirtschaftsleistung, gefolgt von Italien mit 38% und Japan mit 35%. In absoluten Zahlen liegen erwartungsgemäss die USA an der Spitze mit eingesetzten Mitteln von USD 2'960 Milliarden (rund 14% des BIP). Die Schweiz kocht im Vergleich mit USD 79 Milliarden bzw. gut 11% des BIP auf kleiner Flamme. Trotzdem: 11% der jährlichen Wirtschaftsleistung sind kein Pappenstein, auch für ein Land, das angesichts der geringen Staatsverschuldung noch Spielraum für zusätzliche Massnahmen hat. Länder wie Italien, Spanien und Griechenland, aber auch andere Staaten müssen dagegen mit einer Abstrafung durch die Rating-Agenturen rechnen, denn die Verschuldung und die anderen Probleme waren schon vor der jüngsten Krise gewaltig und es galt das «Prinzip Hoffnung», dass doch noch eine Lösung der Probleme erzielt werden kann. Dies alles wird sich mittel- und langfristig auf die Finanzierungskosten auswirken. Zudem stellt sich weiterhin die Frage, wie die alten und neuen Schulden zurückgezahlt werden sollen. Bereits hört man Forderungen nach einer Krisengewinnler-Steuer und nach einer Home-Office-Steuer. Steuererhöhungen sind zwar bei Politikern sehr unbeliebt, aber viele Länder werden diese wohl kaum vermeiden können. Die Erfahrungen der Finanzkrise zeigen zudem, dass auf überhöhte Staatsausgaben häufig Sparprogramme folgen, was sich in der Vergangenheit als Gift für die Stabilisierung der Wirtschaftssysteme herausgestellt hat.

Die tiefen Zinsen sind bei der Bewältigung der Krise sicherlich hilfreich, denn die Finanzierungskosten für die neuen Schulden sind so tief, dass sie die Staatshaushalte langfristig kaum belasten. Gleichzeitig trägt der erneute Anstieg der Staatsschulden dazu bei, die Zinsen weiterhin tief zu halten, denn zumindest die Europäische Zentralbank wird es kaum zulassen, durch eine Zinserhöhung die prekäre Situation der hoch verschuldeten Länder in der Peripherie der EU weiter zu verschlimmern. Ein weiteres Zeichen dafür, dass die Zinsen noch lange tief bleiben, kommt von der US-amerikanischen Notenbank: Das Fed hat im Herbst 2020 beschlossen, die Zins- und Geldpolitik nicht mehr starr auf eine Ziel-Inflation von 2% auszurichten, sondern auf eine Durchschnittsinflation von 2% über einen längeren Zeitraum. Dies erlaubt den Währungshütern, die Zinsen auch bei steigender Teuerung auf tiefem Niveau zu halten und den Staat und die Wirtschaft mit billigem Geld zu versorgen. Es wäre keineswegs überraschend, wenn die EZB diesem Beispiel folgen würde, wobei sich die Länder im Norden des Euroraums wohl dagegen wehren

würden. Ob der zu erwartende Widerstand allerdings langfristig erfolgreich sein wird, wird sich zeigen, schliesslich wurden 2020 auch Eurobonds eingeführt, obwohl dies die gleichen Nationen seit zehn Jahren mit allen Mitteln zu verhindern versuchten.

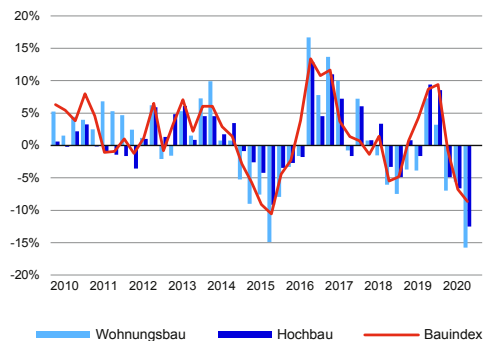
Kritisch ist zudem die Frage, wie lange die Corona-bedingten fiskalpolitischen Massnahmen in den verschiedenen Ländern aufrechterhalten werden. Lässt man die Unterstützung zu früh auslaufen, läuft man Gefahr, dass viele Firmen nicht mehr auf die Beine kommen und die Wirtschaft nachhaltig geschädigt wird. Sind die Staaten zu grosszügig, so kann die Zahl der Konkurse und Entlassungen zwar minimiert werden, gleichzeitig werden dadurch aber Zombie-Firmen «durchgefüttert», die schon vor der Krise Verluste schrieben. Diesbezüglich ist von den Regierungen ebenso viel Fingerspitzengefühl gefragt wie bei der Abwägung zwischen der Bekämpfung der Pandemie und dem Wunsch, die wirtschaftlichen Tätigkeiten nicht einzuschränken. Ob diese Gratwanderung gelingt, werden die kommenden Monate zeigen.

Abb. 3.1.3.1
Marktaborption bestehender Leerstände



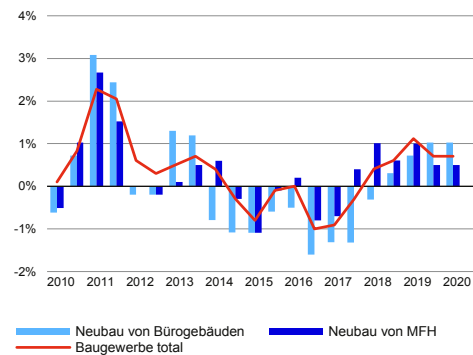
Anmerkung: Absorptionsdauer bestehender Leerwohnungen gemäss Zusatznachfrage Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher» ohne zukünftige Neubautätigkeit; Kreisradius in Relation zur Anzahl Leerwohnungen 2020.
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 3.1.3.2
Bauindex Credit Suisse/SBV



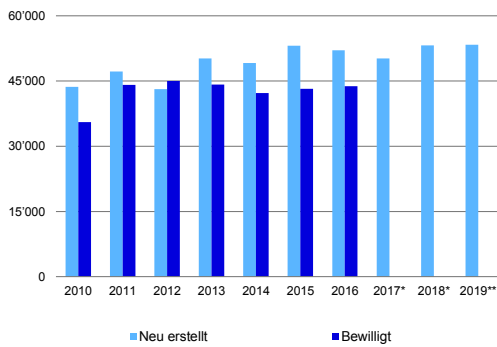
Anmerkung: Nominale Veränderung zum Vorjahresquartal.
Quelle: Credit Suisse/SBV, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.3.3
Schweizerischer Baupreisindex



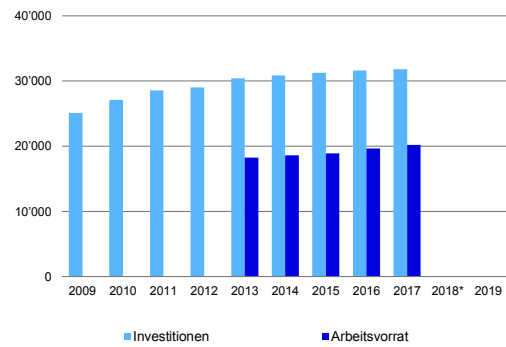
Anmerkung: Veränderung zum Vorjahresquartal.
Quelle: BFS, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.3.4
Wohnbautätigkeit



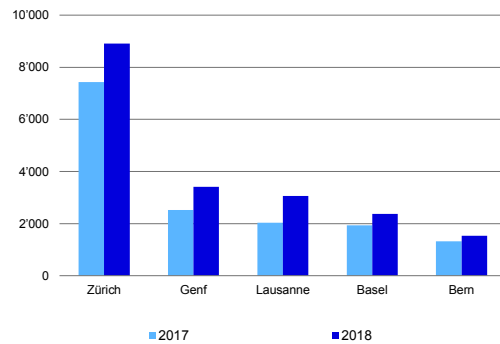
Anmerkung: *Daten zur bewilligten Wohnungen ab 2017 werden vom BFS erst Ende Jahr 2020 publiziert. **Modellierter Wert; Daten zur Wohnbautätigkeit 2019 werden vom BFS im Juli 2021 publiziert. Anzahl Wohnungen.; Neue Erhebungsmethode seit dem Jahr 2012. Quelle: BFS.

Abb. 3.1.3.5
Bauinvestitionen und Arbeitsvorrat Wohnen



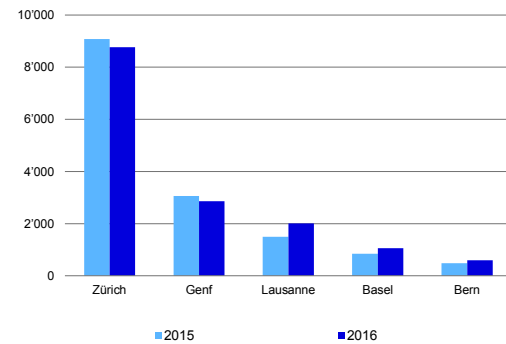
Anmerkung: *Daten zu den Bauinvestitionen 2018 werden vom BFS voraussichtlich Ende 2020 publiziert. In Mio. CHF. Neue Erhebungsmethode seit dem Jahr 2012. Quelle: BFS.

Abb. 3.1.3.6
Wohnbautätigkeit Agglomerationen



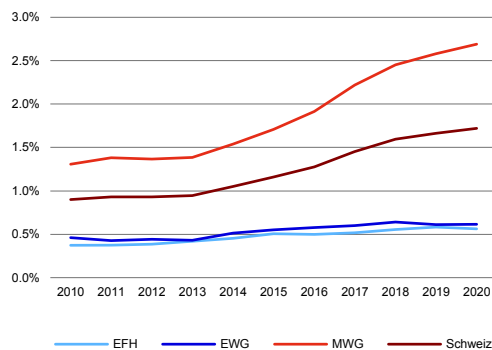
Anmerkung: Agglomerationen der fünf grössten Städte. Quelle: BFS.

Abb. 3.1.3.7
Bewilligte Wohnungen Agglomerationen



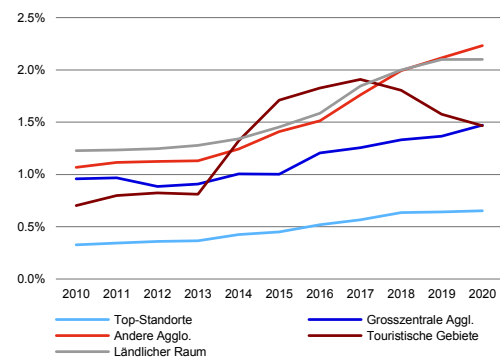
Anmerkung: Daten zur bewilligten Wohnungen ab 2017 werden vom BFS voraussichtlich Ende Jahr 2020 publiziert. Agglomerationen der fünf grössten Städte. Quelle: BFS.

Abb. 3.1.3.8
Leerstandsquote Schweiz



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

Abb. 3.1.3.9
Leerstandsquote nach Raumtypen



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

3.2 Zyklisches Basisszenario Schweiz: «L wie langsam: Die Erholung lässt auf sich warten»

3.2.1 Makroökonomisches Umfeld

In den vergangenen 15 Jahren erlebte die Schweiz verschiedene Krisen: Die Finanzkrise, die Staatschuldenkrise und die Aufhebung des Franken-Mindestkurses gegenüber dem Euro sind diesbezüglich hervorzuheben. Die Schweizer Wirtschaft zeigte sich jeweils relativ robust, nicht zuletzt dank den Bemühungen der SNB. Im Vergleich zu den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie waren das aber nur leichte Erkältungen, insbesondere auch, weil es sich 2020 um eine Nachfrage-Krise über alle Sektoren und Branchen und mit globaler Dimension handelt. Und trotzdem gehen die Experten davon aus, dass die Schweiz auch diesmal weniger stark tangiert wird als viele andere Länder. Dies gilt zumindest in Bezug auf die Wirtschaft, hinsichtlich der Ansteckungszahlen bewegt sich die Schweiz dagegen in der Spitzengruppe.

Problematisch, nicht nur für die Schweiz, ist die Unsicherheit über die zukünftigen Entwicklungen. Dies ist insbesondere Gift für die Investitionen, denn Prognose Risiken erhöhen die Wahrscheinlichkeit von Fehlinvestitionen. Im Gegensatz zu den Bauinvestitionen wurden die Ausrüstungsinvestitionen im Jahr 2020 deutlich stärker in Mitleidenschaft gezogen, und die Erholung in diesem Sektor dürfte langsam vonstattengehen. Dies ist insofern gefährlich, als dass die Investitionen von heute das Wachstum von morgen bestimmen.

Bis anhin haben die fiskalpolitischen Massnahmen des Bundes Massnahmen und Corona-bedingte Firmenkonkurse weitgehend verhindert und damit auch die Vernichtung von Produktionskapital. Je länger aber die Unsicherheit anhält, desto länger werden sich die Unternehmen mit Investitionen zurückhalten, und desto stärker wird das zukünftige Wachstum gebremst. Umso wichtiger wäre eine Fortführung der Stützungsmaßnahmen.

3.2.2 Risiken

Der Handelsstreit zwischen den USA und China, der noch vor Jahresfrist als grösstes Risiko für die globale und die Schweizer Wirtschaft galt, ist angesichts der Covid-19-Pandemie in den Hintergrund gerückt. Auch die ungelöste Staatsschulden-Problematik in der Euro-Zone und die geopolitischen Krisenherde sind aus heutiger Sicht nichts mehr als Nebenschauplätze. Aber natürlich sind diese Risiken nicht verschwunden, sie haben nur an Relevanz eingebüsst. Es ist davon auszugehen, dass sich dies schnell ändern wird, sobald die Pandemie als unter Kontrolle wahrgenommen wird.

In der Zwischenzeit stellt die Ungewissheit über den weiteren Verlauf der Pandemie und deren Auswirkungen auf die Wirtschaft das grösste Risiko dar. Falls die verschiedenen Impfstoffe ihre Versprechen hinsichtlich Wirksamkeit und Nebenwirkungen einhalten können und tatsächlich – davon gehen die meisten Experten aus – bis in der zweiten Jahreshälfte 2021 ein Grossteil der Bevölkerung auch geimpft werden kann, dann ist die Welt mit zwei blauen Augen davongekommen. Doch bis dahin kann noch so vieles schiefgehen: Was, wenn die Impfstoffe nicht wirken oder unerwünschte Nebenwirkungen auftreten? Im Rennen um einen Impfstoff wurden viele Abkürzungen genommen, nicht nur durch die Forscher und Produzenten, sondern auch durch die Zulassungsbehörden. Was, wenn das Virus so stark mutiert, dass die Impfungen nicht wirken? Und selbst wenn die Impfstoffe ihr Versprechen halten, kann innert nützlicher Frist eine genügende Anzahl von Dosen produziert werden, ganz zu schweigen von der Verteilung? Als im Frühling ein akuter Mangel an Masken und Desinfektionsmittel herrschte, versuchte jedes Land, zuerst die Versorgung der eigenen Bevölkerung sicherzustellen, teilweise mit fragwürdigen Methoden. Die Hoffnung, bei der Verteilung der Impfdosen würde dies anders laufen, dürfte illusorisch sein. Wahrscheinlicher ist, dass es zu noch

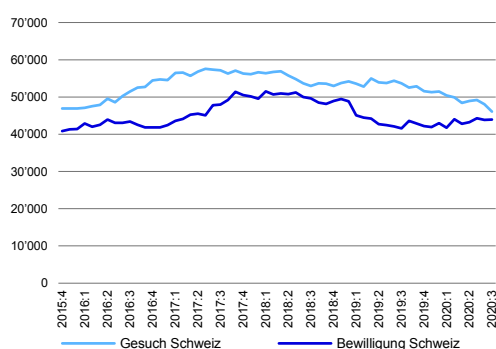
weitaus heftigeren internationalen Spannungen kommen wird. Die Verteilung der anfangs noch knappen Dosen innerhalb der einzelnen Länder dürfte zudem auch nicht ohne Diskussionen über die Bühne gehen. Kein Wunder also, dass viele Experten die aktuelle Prognoseunsicherheit als die grösste in der Geschichte bezeichnen.

3.2.3 Eckwerte des Basisszenarios «L wie langsam: Die Erholung lässt auf sich warten»

Nach dem massiven Anstieg der Ansteckungszahlen im Herbst 2020 gelingt es der Schweiz, die zweite Welle gegen Ende Jahr in den Griff zu bekommen. Auf einen harten Lockdown auf nationaler Ebene kann verzichtet werden, aber verschiedene räumlich begrenzte und branchenspezifische Einschränkungen helfen, die Ansteckungszahlen zu drücken und eine Überlastung des Gesundheitssystems zu verhindern. Der Bund greift noch einmal tief in die Tasche, um die Wirtschaft zu stützen. Auf Grund von krankheitsbedingten Arbeitsausfällen sind Produktivitätsverluste aber kaum zu vermeiden. Zudem häufen sich trotz der fiskalpolitischen Massnahmen Zweitrundeneffekte, insbesondere im Tourismus, in der Hotellerie, dem Gastgewerbe und dem Detailhandel sowie in der Exportindustrie. Obwohl die Verfügbarkeit von Schnelltests einen leicht positiven Einfluss auf Arbeitsleistung und Konsum hat, kommt die wirtschaftliche Erholung nur langsam in Gang, das BIP-Wachstum von real 3.5% im Jahr 2021 reicht nicht aus, um die Wirtschaftsleistung wieder auf das Niveau 2019 zu heben.

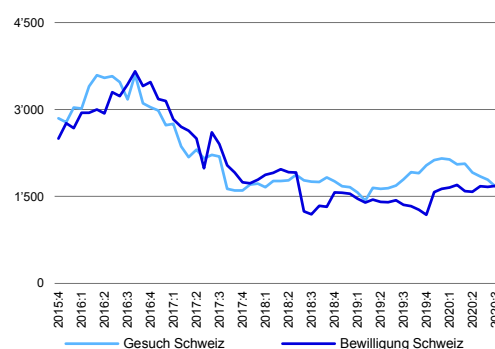
Auch auf internationaler Ebene sinken die Ansteckungszahlen, allerdings unter enormen Kosten für die Wirtschaft und die Staatshaushalte. Dies bremst den Aufschwung auf globaler Ebene. Wenigstens aus den USA gibt es gute Nachrichten: Donald Trump akzeptiert zwar seine Niederlage bei den Präsidentschaftswahlen 2020 weiterhin nicht, aber zumindest ermöglicht er seinem Nachfolger Joe Biden einen geordneten Übergang. Die Euphorie bei den Handelspartnern und den politischen Verbündeten der USA ist aber nur von kurzer Dauer, denn Biden macht zwar den Rücktritt aus der WHO und aus dem Klimaabkommen rückgängig, wird aber diverse «policies» der Trump-Regierung vorläufig beibehalten. Im Handelsstreit mit China wird sich die Rhetorik ändern, an der Sache aber eher wenig.

Abb. 3.2.3.1
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen
Wohnen



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

Abb. 3.2.3.2
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen
Geschäft



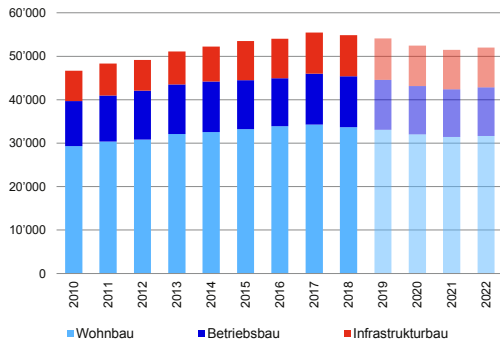
Anmerkung: in Mio. CHF, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Trotz vorübergehend deutlich steigender Inflation – allerdings von sehr tiefem Niveau bzw. einem Niveau unter null – sind Zinserhöhungen nicht zu erwarten, eher noch eine Senkung. Die EZB und andere Notenbanken wichtiger Länder werden dafür sorgen, dass die Finanzierungskosten der erneut angestiegenen Staatsschulden möglichst gering bleiben, und die SNB muss notgedrungen mitziehen, will sie nicht eine Aufwertung des Schweizer Frankens riskieren. Die Aktienkurse bleiben

hoch, auch wenn viele Akteure inzwischen ein erhebliches Abwärtspotenzial orten. Die Renditen der Bundesobligationen verharren im negativen Bereich, so dass Immobilien weiterhin beinahe die einzige Möglichkeit bieten, eine adäquate Rendite zu erzielen, wobei die Luft angesichts der erneut gestiegenen Leerstände immer dünner wird.

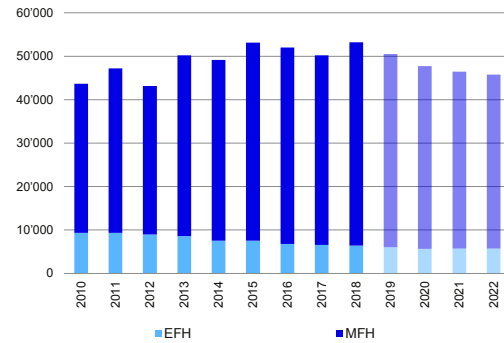
Erst 2023 kehrt im Zuge der globalen Erholung so etwas wie Normalität ein.

Abb. 3.2.3.3
Bauinvestitionen



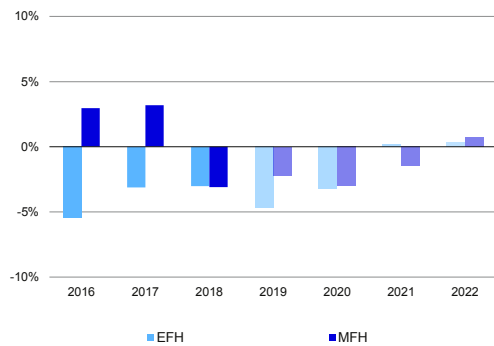
Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BAK Economics, BFS.

Abb. 3.2.3.4
Wohnungsbau



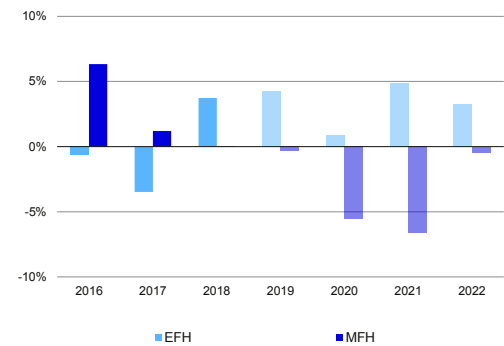
Anmerkung: Anzahl Wohnungen.
Quelle: BAK Economics, BFS.

Abb. 3.2.3.5
Bauinvestitionen Neubau



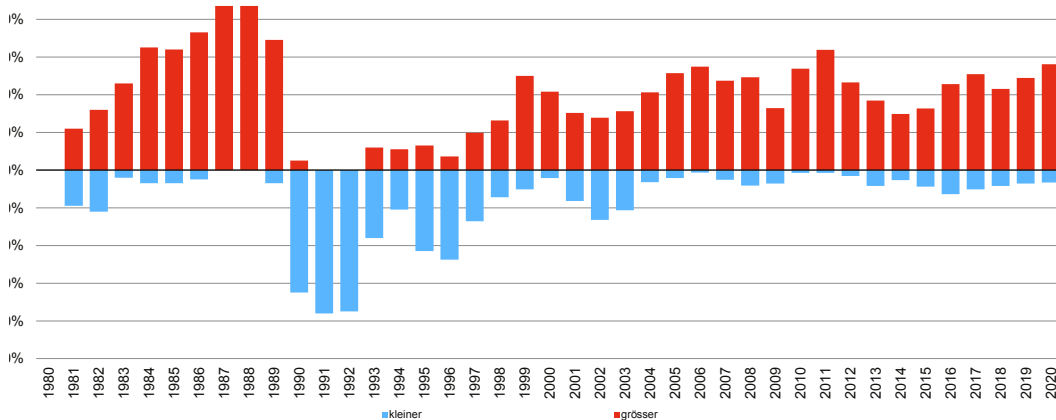
Anmerkung: Veränderung zum Vorjahr.
Quelle: BAK Economics, BFS.

Abb. 3.2.3.6
Bauinvestitionen Umbau/Renovierung



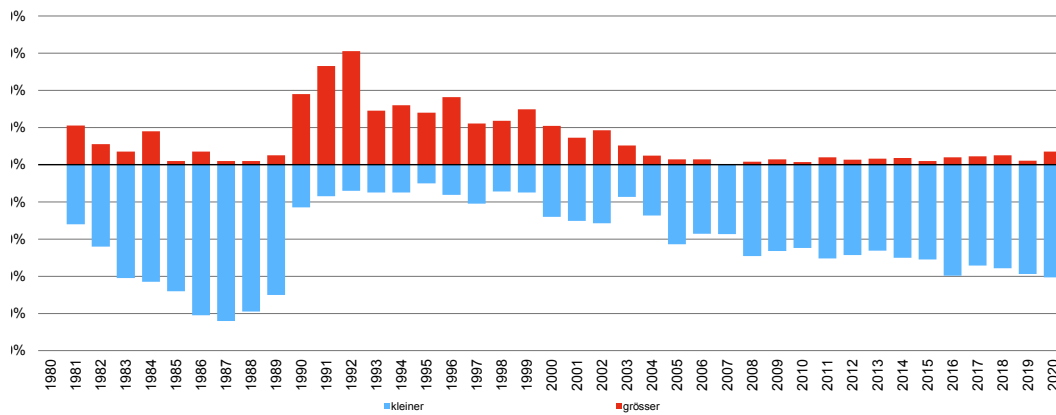
Anmerkung: Veränderung zum Vorjahr.
Quelle: BAK Economics, BFS.

Abb. 3.2.3.7
Entwicklung Nachfrage nach Bauland (letzte 12 Monate)



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 3.2.3.8
Entwicklung Angebot an Bauland (letzte 12 Monate)

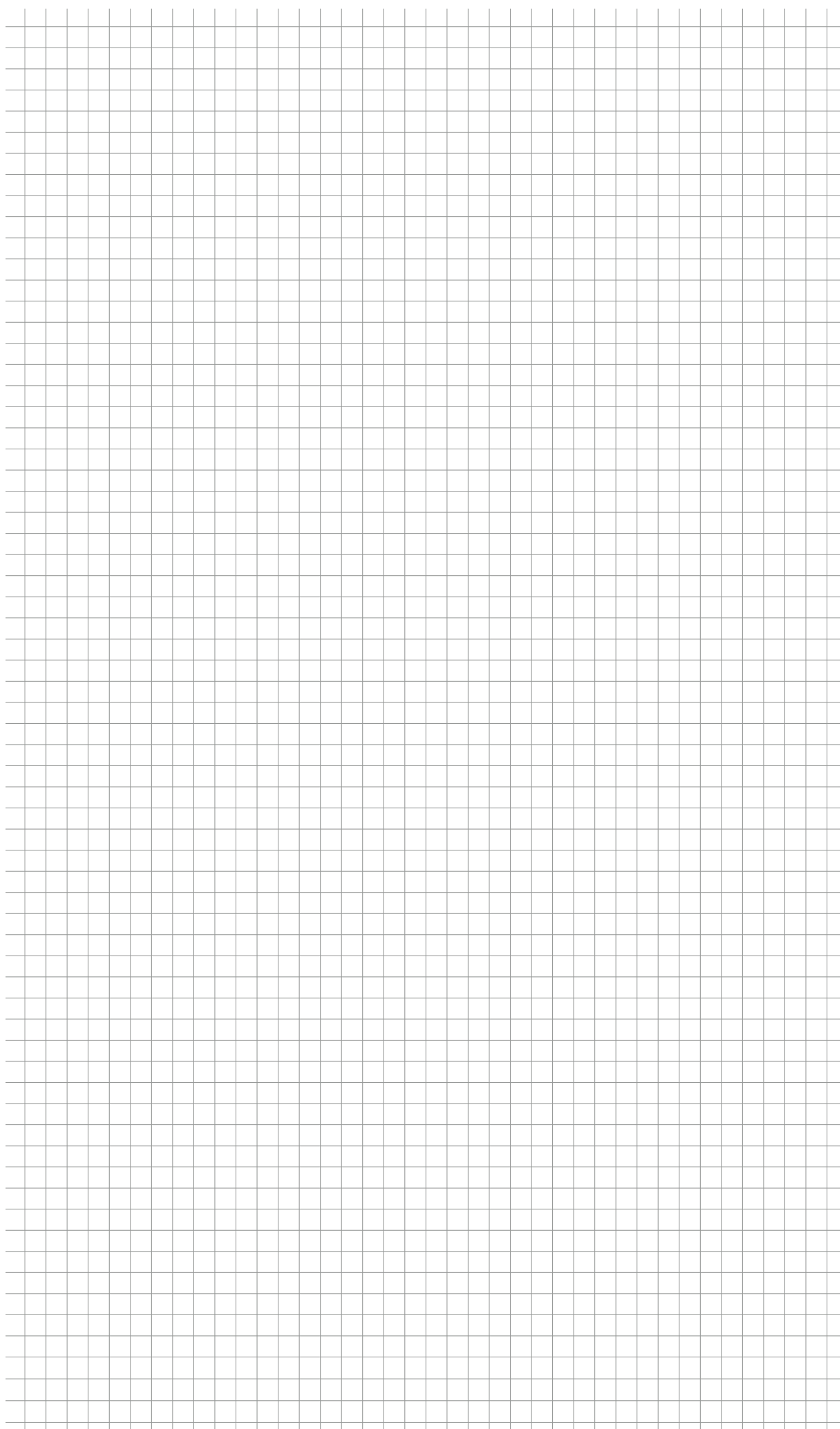


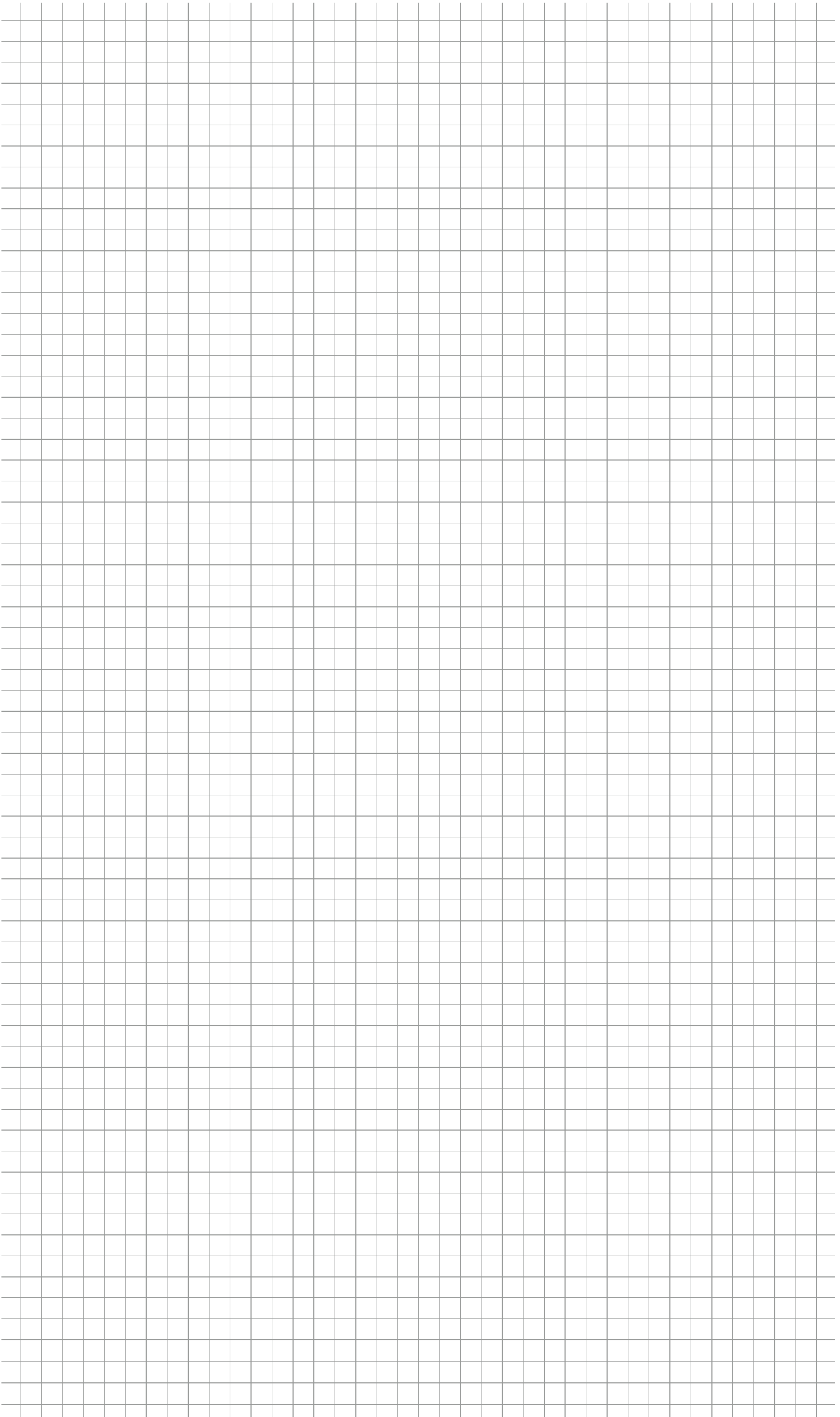
Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Tab. 3.2.3.9
Eckwerte Basisszenario «L wie langsam: Die Erholung lässt auf sich warten»

	2020	2021	2022	2023
BIP-Wachstum (real)*	-3.9%	3.5%	2.2%	3.0%
Konsumentenstimmung	-20.0	0.0	10.0	0.0
Hypothekarzinsen (fix 5J)	1.1%	1.1%	1.2%	1.2%
Rendite Bundesobligationen (10 J.)	-0.8%	-0.5%	-0.3%	0.0%
Teuerung*	-0.6%	0.3%	0.7%	0.0%
Entwicklung Reallöhne*	1.0%	0.0%	0.4%	0.7%

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





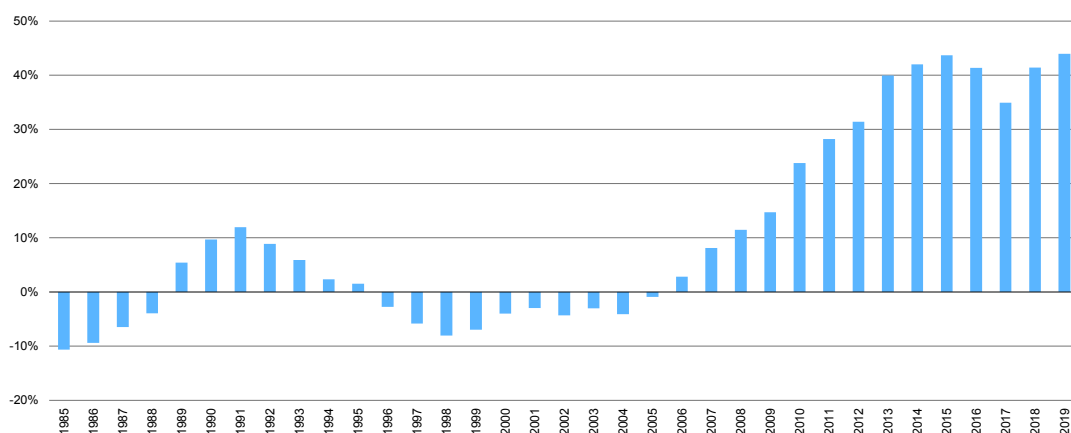
4.1 Marktlage

Beinahe unbemerkt von der Öffentlichkeit hat der Bundesrat am 27. März 2020 dem Antrag der SNB auf Aufhebung des antizyklischen Kapitalpuffers stattgegeben. Der antizyklische Kapitalpuffer, der am 1. Juli 2012 eingeführt, am 1. September 2013 mit einem Wert von 1 % aktiviert und am 30. Juni 2014 auf 2 % erhöht wurde, sollte einer Überhitzung der Wohneigentumsmärkte entgegenwirken, indem er die Banken verpflichtete, bei Hypothekarkrediten für Wohnliegenschaften mehr Eigenmittel zu halten. Zusammen mit den anderen (Selbst)regulierungsmassnahmen erfüllte der Kapitalpuffer seinen Zweck, der Preisanstieg bei Wohneigentum wurde gebremst, zumindest im Zeitraum 2013 bis 2017.

Begründet hat der Bundesrat den jüngsten Entscheid folgendermassen: «Diese Massnahme erhöht den Handlungsspielraum der Banken bei der Kreditvergabe zur Abfederung der wirtschaftlichen Folgen im Zusammenhang mit dem Coronavirus.» Ausserdem könne die Deaktivierung des Kapitalpuffers erfolgen, weil «sich im Zuge der drohenden Rezession auch die Überhitzungstendenzen auf dem Schweizer Hypothekar- und Immobilienmarkt abschwächen dürften.»

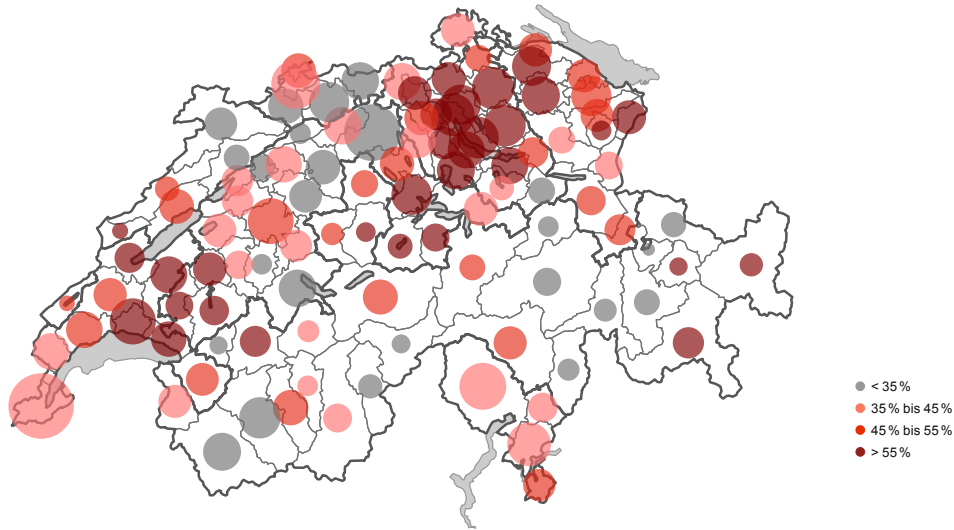
Nun, bis anhin ist von einer Abschwächung der Überhitzungstendenzen wenig zu sehen. Die Wohneigentumspreise, die schon seit Anfang 2018 wieder nach oben tendierten, haben im Krisenjahr 2020 ihren Anstieg fortgesetzt. Gleiches gilt für das Hypothekarvolumen. Die Hypothekarzinsen haben sich dagegen kaum bewegt: Zwischen dem 13. und dem 27. März – also unmittelbar vor dem Bundesratsentscheid – war gemäss Comparis ein Anstieg der durchschnittlichen Zinsen für 10-jährige Festhypotheken um 5 Basispunkte festzustellen. Inzwischen liegen die Zinsen wieder auf dem Niveau von Anfang 2020.

Abb. 4.1.1
Landesweite Markttemperatur mittlere EFH



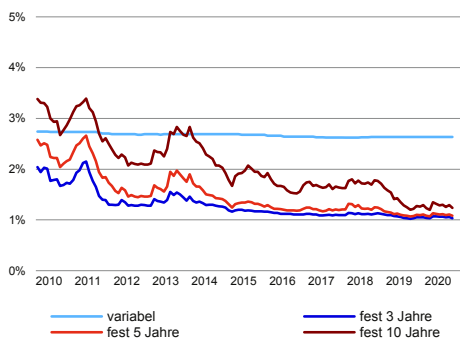
Anmerkung: Differenz zwischen beobachteten Marktpreisen und langfristigem Trendwert in Prozent. Ein Wert von 40% bedeutet, dass ein Abwärtspotenzial vom heutigen Marktwert auf den Trendwert von 28.6% besteht.
Quelle: RESC Fahrländer Partner.

Abb. 4.1.2
Regionale Markttemperatur EFH (2019)



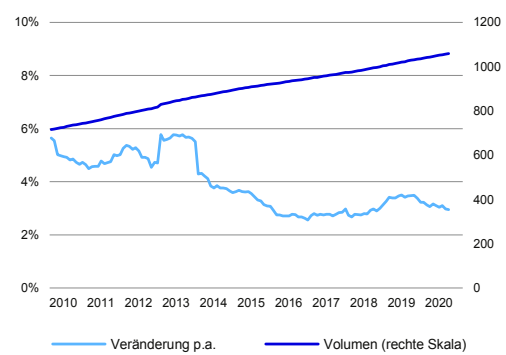
Anmerkung: Differenz zwischen Transaktionspreisen und langfristigen Trendwerten in Prozent;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2019 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 4.1.3
Hypothekarzinsen



Quelle: SNB, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

Abb. 4.1.4
Hypothekarvolumen Inland



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

Tab. 4.1.5
Formelle Verschärfungen bei der Hypothekervergabe

	Massnahme
1. Juni 2012	Selbstregulierung SBVg: mindestens 10% «hartes» Eigenkapital, maximal 10% aus der 2. Säule bei Neugeschäften. Verschärfte Amortisationspflicht.
1. Juli 2012	Schaffung des Instruments «antizyklischer Kapitalpuffer». SNB kann Aktivierung vorschlagen, Bundesrat aktiviert.
1. September 2013	Banken müssen 1 Prozent mehr Eigenkapital auf den risikogewichteten Hypotheken halten («antizyklischer Kapitalpuffer»).
30. Juni 2014	Erhöhung des «antizyklischen Kapitalpuffers» durch den Bundesrat auf 2 Prozent.
1. September 2014	Selbstregulierung SBVg (selbstgenutzte Wohnliegenschaften): Niederwertprinzip und verschärfte Amortisationspflicht.
1. Januar 2020	Selbstregulierung SBVg (Renditeimmobilien): mindestens 25% Eigenkapital und verschärfte Amortisationspflicht.
27. März 2020	«Antizyklischer Kapitalpuffer» durch den Bundesrat per sofort deaktiviert (Corona-Krise).

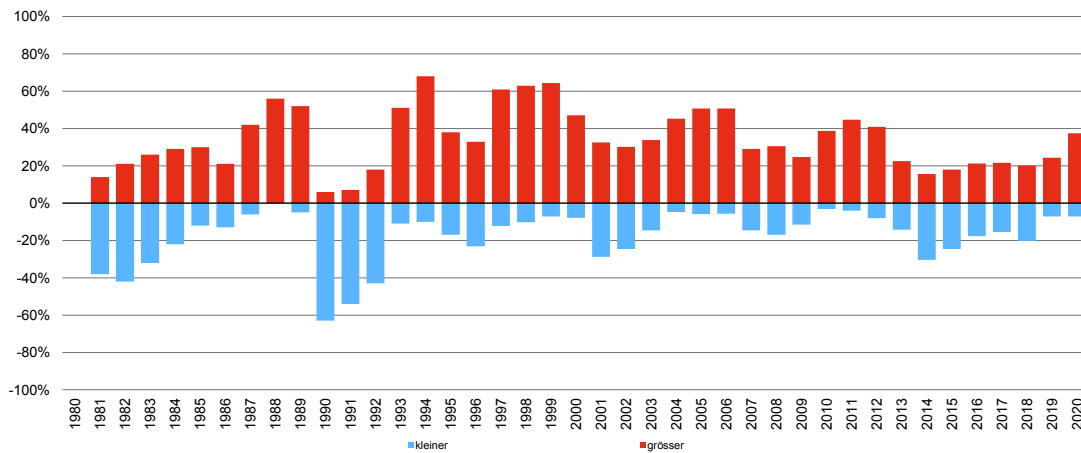
Quelle: Bundesrat, FINMA, SBVg, SNB, Monitor Regulierung Fahrländer Partner.

Angesichts der langsamen, aber stetigen Erholung der Schweizer Wirtschaft und der anhaltend steigenden Preise von Wohneigentum ist zu erwarten, dass der anti-zyklische Kapitalpuffer im Lauf des Jahres 2021 wieder aktiviert wird. Es wird interessant sein zu sehen, ob diese Massnahme bei Wiedereinführung einen ähnlichen Effekt auf die Preisentwicklung hat wie 2014. Vor dem Hintergrund des herrschenden Preiskampfes im Hypothekengeschäft darf dies bezweifelt werden, zumal immer mehr bankenfremde Player auf dem zunehmend digitalisierten Hypothekemarkt auftreten und den klassischen Hypothekarbanken Konkurrenz machen.

4.1.1 Eigentumswohnungen

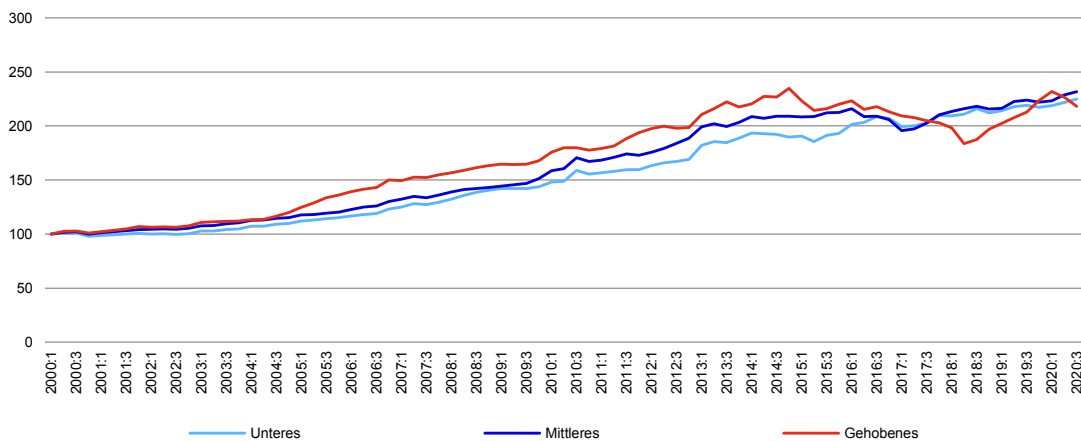
Trotz der Krise und der damit verbundenen Unsicherheit hinsichtlich der zukünftigen Wirtschaftsentwicklung bleibt die Nachfrage nach Eigentumswohnungen hoch. Darauf deuten die stabilen Leerstände und die steigenden Preise hin. Einzig im gehobenen Segment ist im Vergleich zum 1. Quartal 2020 ein Rückgang der Preise festzustellen, und zwar um happige 5.9%. Ähnlich wie 2014/2015, als die Transaktionspreise für EWG innerhalb von zwei Quartalen um beinahe 9% sanken, reagiert das gehobene Segment weitaus stärker auf eine Eintrübung der Rahmenbedingungen als der Gesamtmarkt.

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



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 4.1.1.2
Transaktionspreise nach Segmenten EWG

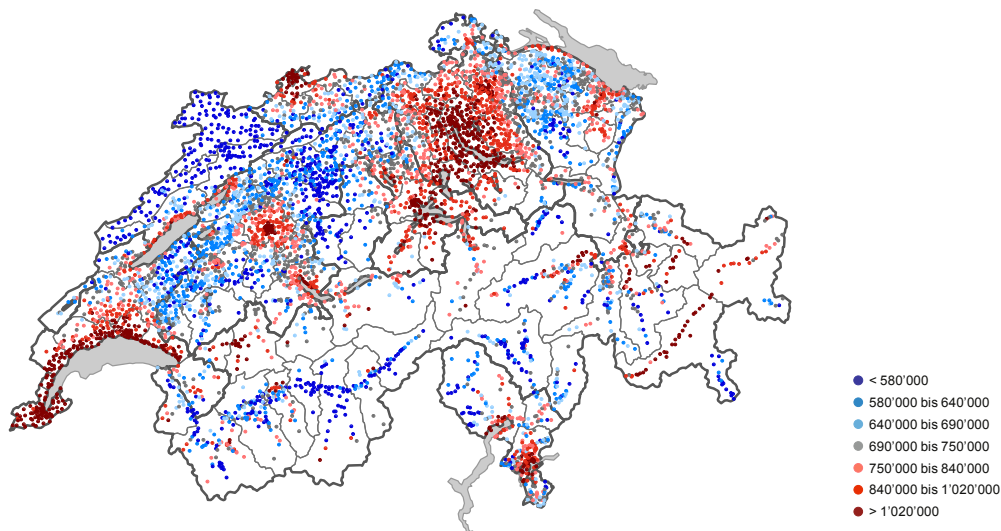


Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahländer Partner.

Möglicherweise wäre der Rückgang 2020 noch stärker ausgefallen, wenn die eher zu geringe Zahl an Angeboten die Preise trotz sinkender Nachfrage nicht gestützt hätte. Am unteren und mittleren Segment scheint die Krise dagegen spurlos vorbeizugehen. Sowohl im zweiten als auch im dritten Quartal 2020 sind steigende Transaktionspreise zu beobachten. Im Vergleich zum 1. Quartal 2020 liegen die Preise im unteren Segment um 2.9% höher, im mittleren Segment gar um 3.8%. Die Nachfrage dürfte wie in den Vorjahren substanziiell durch Käufer geprägt sein, die die Wohnung zu Vermietungszwecken erwerben.

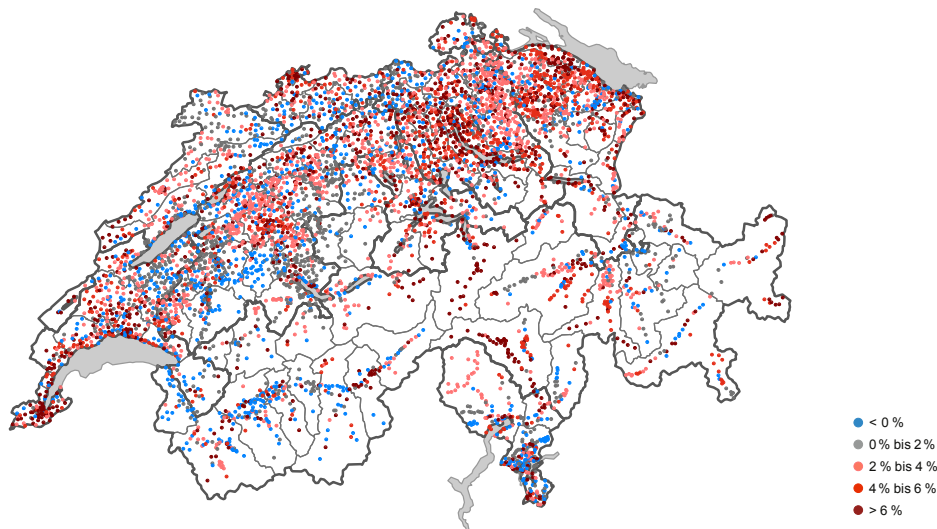
Sowohl der Preisanstieg als auch die tiefen Leerstände deuten darauf hin, dass vor allem im unteren und mittleren EWG-Segment nach wie vor eher zu wenig Einheiten gebaut werden, nicht zuletzt, weil Mietwohnungen für Entwickler und Investoren attraktivere Möglichkeiten bieten.

Abb. 4.1.1.3
Durchschnittliche Eigentumswohnung: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2020)



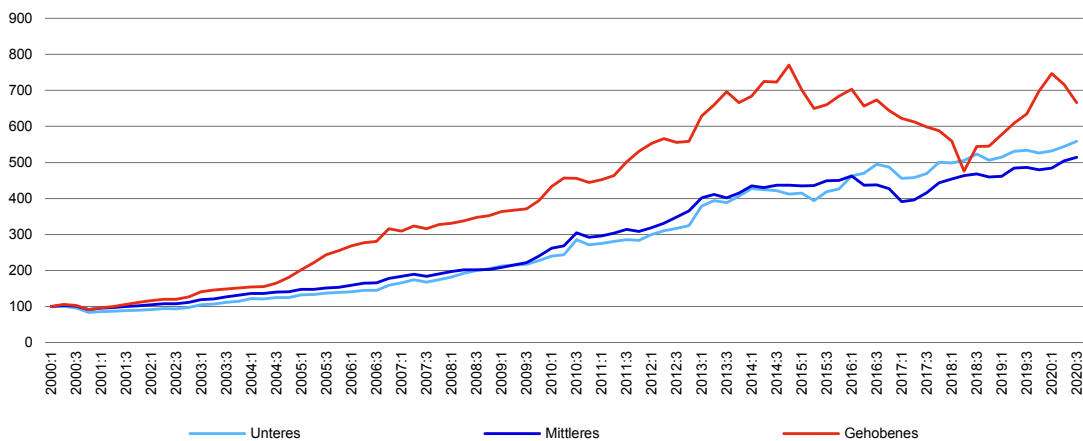
Spezifikation: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 110 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 4.1.1.4
Durchschnittliche Eigentumswohnung: Preisentwicklung (4. Quartal 2019–4. Quartal 2020)



Spezifikation: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 110 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. 4.1.1.5
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



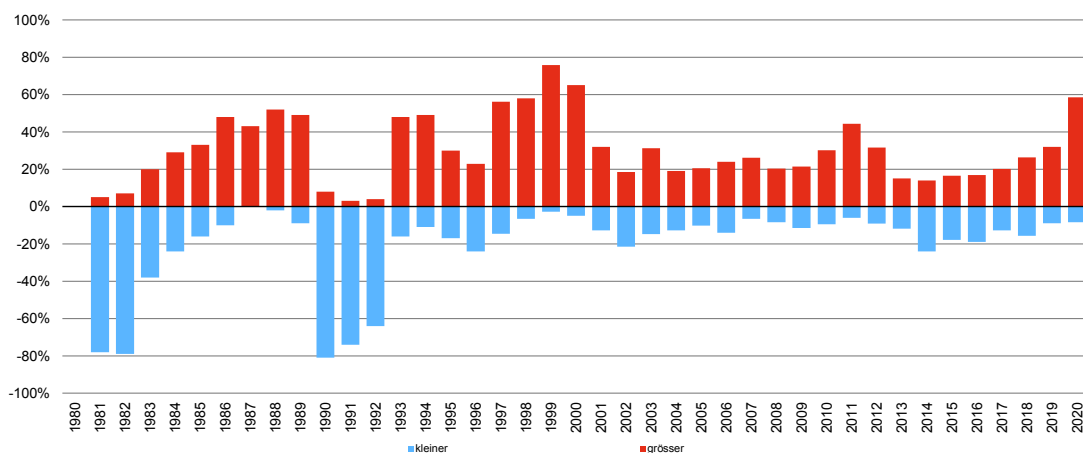
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

4.1.2 Einfamilienhäuser

Auch im gehobenen EFH-Segment drehte die Preisentwicklung im 2. Quartal 2020 in den negativen Bereich, allerdings nur vorübergehend. Ein Anstieg von 1.7% im 3. Quartal brachte die Transaktionspreise wieder auf das Vorkrisenniveau, im Vergleich zum Vorjahresquartal resultiert ein Plus von 5.2%. Keine Schwäche zeigten die Preise im unteren und mittleren Segment: Im 2. und 3. Quartal 2020 stiegen die Transaktionspreise um insgesamt 4.5% (unteres Segment) bzw. 4.0% (mittleres Segment). Grund dafür dürfte weniger ein zu geringes Angebot sein, sondern eher eine steigende Nachfrage nach EFH. Dies wird zumindest von den im Rahmen der jährlichen Immobilienumfrage des HEV Schweiz befragten Experten bestätigt, die seit 2017 eine stetig steigende Nachfrage beobachten.

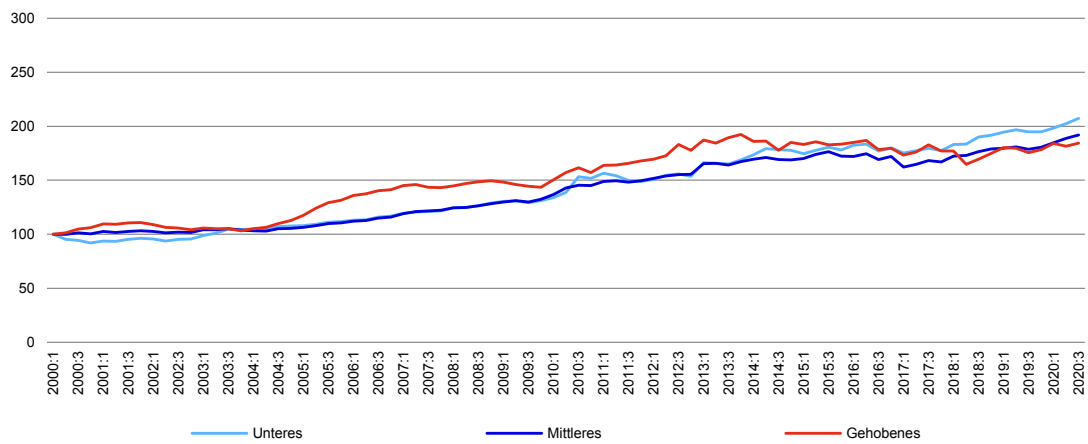
Gemäss den Einschätzungen verschiedener Marktbeobachter haben die Erfahrungen im Lockdown viele Mieter-Haushalte in urbanen Gebieten veranlasst, das Bedürfnis nach mehr Wohnfläche – Stichwort Home-Office – und Aussenraum durch den Kauf eines EFH im Grünen zu befriedigen. Zu erwarten wäre demnach ein Nachfrageschub in suburbanen und ländlichen Gemeinden, der sich allerdings bis anhin nicht in der Preisentwicklung niedergeschlagen hat, möglicherweise auf Grund des grossen Angebots in diesen Regionen. Es könnte also noch einige Quartale dauern, bis eine allfällige «Stadtflucht» auch in den Preisen sichtbar wird.

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



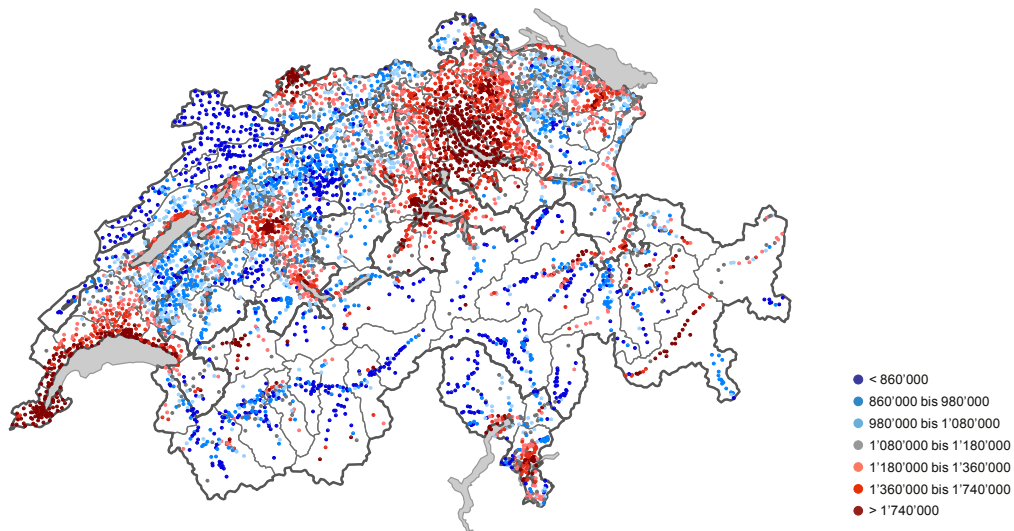
Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 4.1.2.2
Transaktionspreise nach Segmenten EFH



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

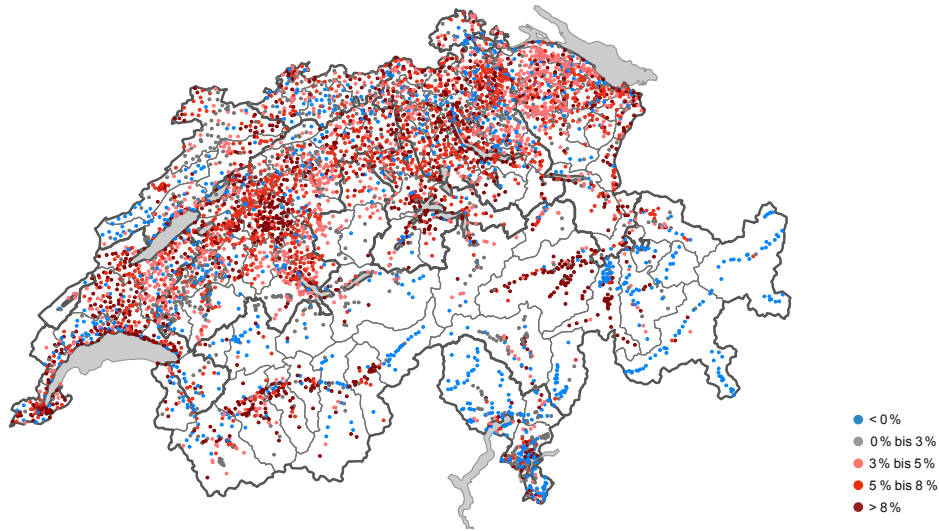
Abb. 4.1.2.3
Durchschnittliches Einfamilienhaus: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2020)



Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 550 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. 4.1.2.4

Durchschnittliches Einfamilienhaus: Preisentwicklung (4. Quartal 2019–4. Quartal 2020)

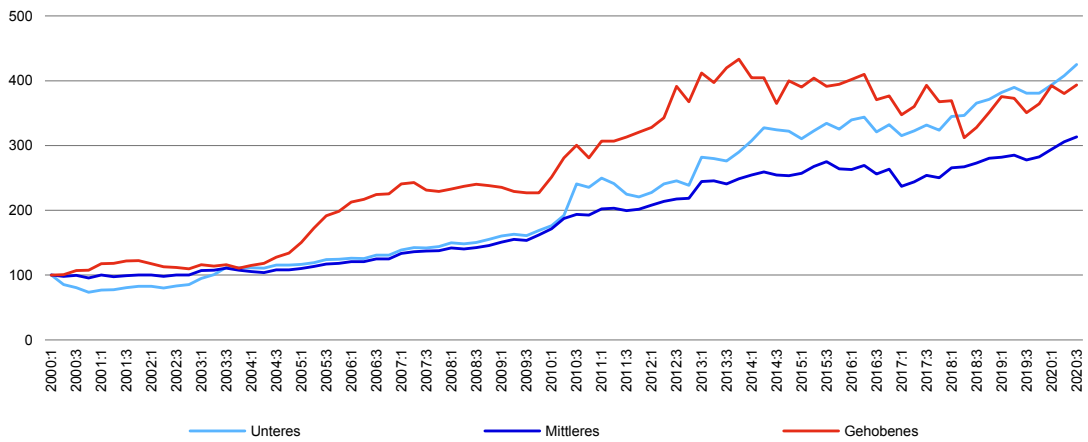


Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 550 m², Volumen 800 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

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

Abb. 4.1.2.5

Baulandpreise für EFH (erschlossen)



Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).

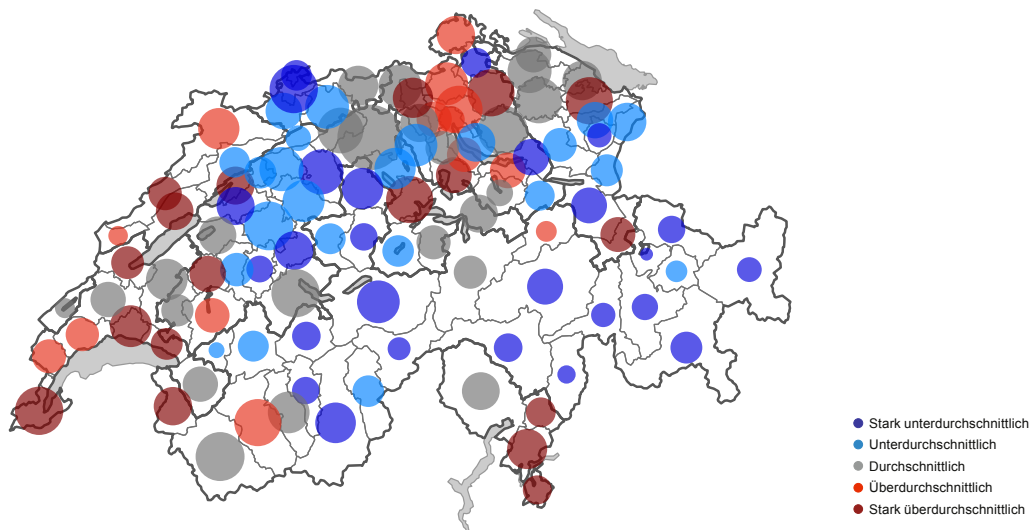
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

4.2 Langfristiger Ausblick

Auch wenn die Corona-Krise zu einem vorübergehenden Revival des Einfamilienhauses führt, den langfristigen Trend zum Wohneigentum wird dies kaum beeinflussen. Es ist davon auszugehen, dass die Mehrzahl der Haushalte, die jetzt auf Grund von Corona ein EFH erwerben, sowieso früher oder später Wohneigentümer geworden wären. Letztlich bleibt Wohneigentum der Wunschtraum vieler Haushalte, entsprechend dürfte die Zahl der Eigentümer auch zukünftig schneller steigen als die Zahl der Mieter. Die mittlere Zusatznachfrage nach EFH und EWG beläuft sich gemäss Prospektivmodell von Fahrländer Partner auf 22'500 Einheiten pro Jahr.

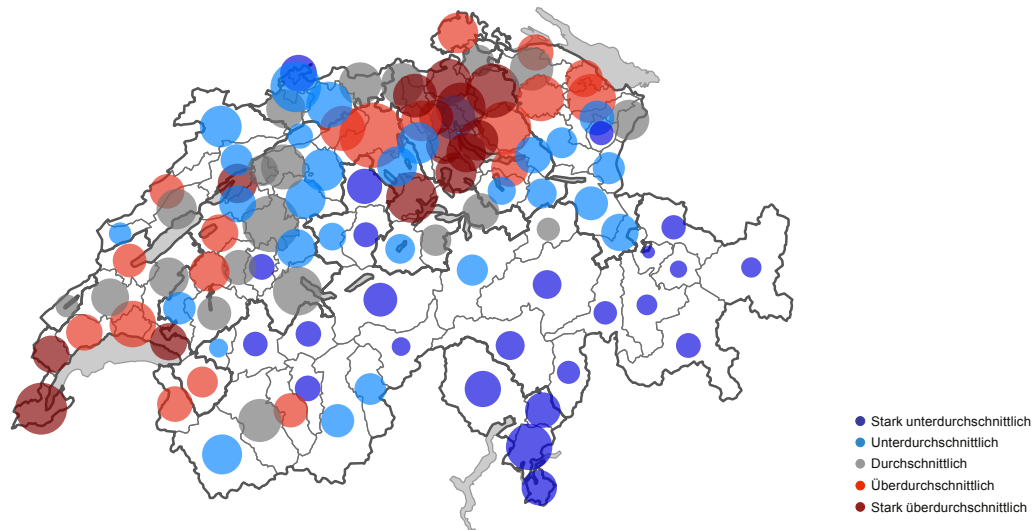
Die Zusatznachfrage wird sich dabei grossmehrheitlich im Segment EWG manifestieren. Ältere Paar-Haushalte werden die Haupt-Nachfragegruppe darstellen, viele von ihnen ehemalige EFH-Besitzer, die eine kleinere Wohnung an zentraler Lage suchen. Im Segment EFH wird die Zusatznachfrage auf Grund des mancherorts anstehenden Generationenwechsels zu einem grossen Teil durch Objekte aus dem Bestand gedeckt, was langfristig zu einem weiteren Rückgang der Neubautätigkeit führt. Zum Erliegen kommen wird der Neubau aber nicht, denn je nach Lage und Qualität eines Objekts im Bestand ist ein Ersatzneubau lohnenswerter als eine Renovation. EFH aus den 50er- und 60er-Jahren weisen zudem häufig so grosse Grundstücke auf, dass zwei oder gar mehr Einheiten mit heute üblicher Grundstückgrösse erstellt werden können; oftmals auch als MFH mit EWG. Dazu kommen je nach Standort raumplanerische Massnahmen wie höhere zulässige Dichte, die den Wandel beschleunigen könnten. Das Einfamilienhaus ist also keineswegs ein Auslaufmodell, der Neubau ganzer EFH-Quartiere auf der grünen Wiese dürfte aber zunehmend ein Ding der Vergangenheit werden.

Abb. 4.2.1
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2019–2035)



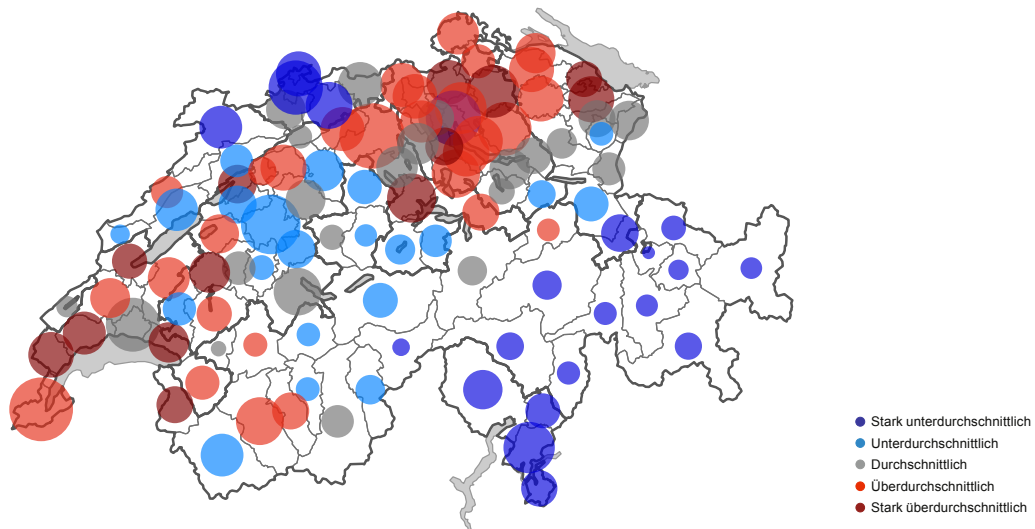
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im schweizweiten Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 4.2.2
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im schweizweiten Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 4.2.3
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im schweizweiten Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

4.3 Zyklischer Ausblick

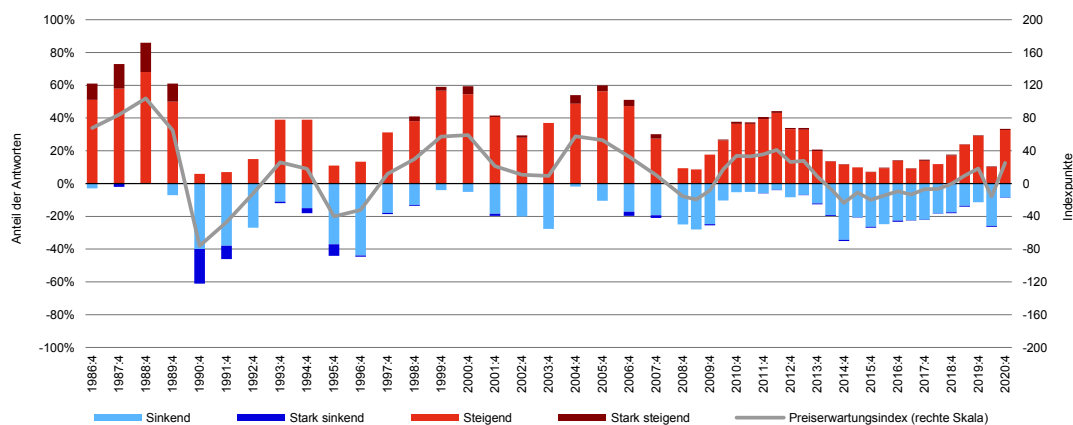
4.3.1 Eigentumswohnungen

Unter normalen Umständen gäbe es kaum einen Grund, warum die Preise für EWG in den kommenden 12 Monaten nicht weiter steigen sollten. Das Angebot an Wohnungen wird sich zwar im Ausmass der vergangenen Jahre ausweiten, dies dürfte aber kaum ausreichen, um die robuste Nachfrage zu befriedigen. Aber «normal» war gestern, und die Corona-Krise erschwert Prognosen nicht nur im konjunkturellen Bereich, sondern auch in Bezug auf die Immobilienpreise.

Wenn es gelingt, die hohen Fallzahlen der zweiten Welle unter Kontrolle zu bekommen, ohne dass weitere einschneidende Massnahmen verfügt werden müssen, wenn dann keine dritte Welle kommt und wenn die im Verlauf des Jahres 2021 erwarteten Impfstoffe ihr Versprechen halten, dann werden die Preise im unteren und mittleren Segment weiter steigen, und auch im gehobenen Segment ist eine Stabilisierung zu erwarten. Es bestehen also schon einige «wenn» ... Bewegungen sich die Fallzahlen bis im Frühling 2021 auf dem Niveau des Herbstes 2020, oder zeigen sich Probleme mit den Impfstoffen bzw. deren Verteilung, dann könnte die anhaltende Unsicherheit potenzielle Käufer dazu veranlassen, den Erwerb einer EWG zu verschieben. Dies würde sich vorübergehend negativ in der Preisentwicklung niederschlagen.

Vor diesem Hintergrund ist von stabilen bis leicht steigenden Preisen im unteren und mittleren Segment auszugehen, im gehobenen Segment ist mit einer Stabilisierung zu rechnen.

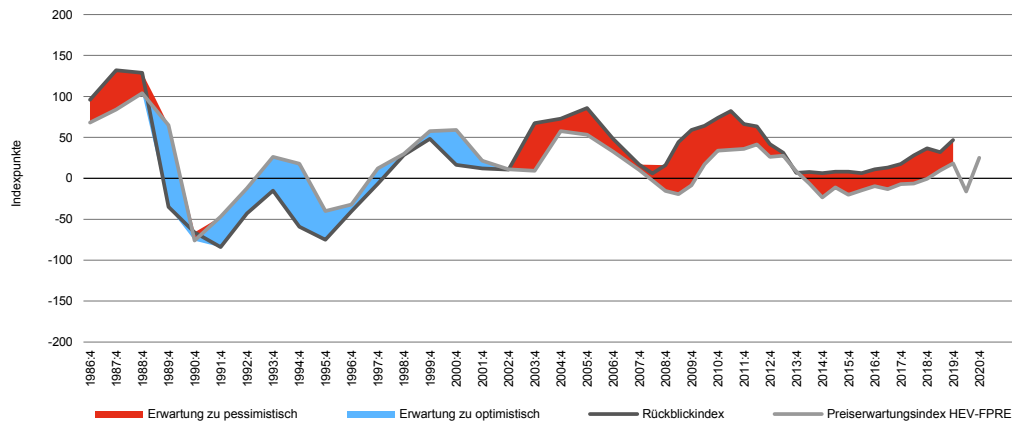
Abb. 4.3.1.1
Preiserwartung Eigentumswohnungen (kommende 12 Monate)



Anmerkung: Strukturbrüche im 4. Quartal 1996 und 4. Quartal 2008.

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

Abb. 4.3.1.2
Vergleich Erwartungen und Rückblick Eigentumswohnungen



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

Tab. 4.3.1.3
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2021–2022

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2021	2022
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	→
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	→

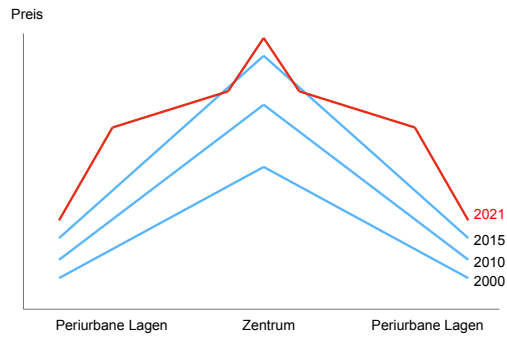
Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch;
Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

4.3.2 Einfamilienhäuser

Wie bei den EWG ist auch im EFH-Bereich die mittelfristige Preisentwicklung vom Verlauf der Pandemie abhängig. Sofern der Trend zutrifft, dass Mieterhaushalte im Hinblick auf vermehrtes flexibles Home-Office und allfällige erneute Lockdowns zunehmend EFH im ländlichen Raum nachfragen, würden sich allerdings die Vorzeichen im Vergleich zu den EWG umkehren: Je länger die Krise dauert, desto höher wäre die Nachfrage nach EFH. Ein Anstieg der Suchanfragen für entsprechende Objekte bedeutet jedoch nicht a priori, dass auch die Zahl der Transaktionen steigt. Insofern ist es noch zu früh, um diese Nachfrageverschiebung definitiv bestätigen oder widerlegen zu können, auch wenn die Zahl der Handänderungen vom 1. auf das 2. Quartal 2020 stärker zugenommen hat als in den Vorjahren.

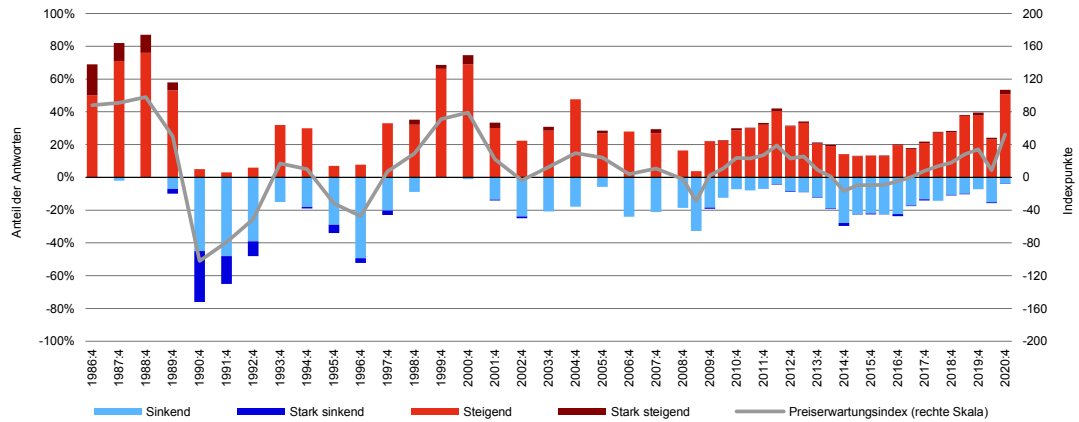
Eine weitere Hypothese, welche im Frühling 2020 aufgestellt wurde, kann dagegen auf Basis der verfügbaren Daten verworfen werden: Die Erwartung, dass sich sowohl Verkäufer als auch potenzielle Käufer auf Grund der Unsicherheit zurückhalten würden, dass also der Wohneigentumsmarkt praktisch zum Erliegen kommen würde, hat sich nicht bestätigt. Insofern ist in den kommenden Monaten mit weiter steigenden Preisen für EFH zu rechnen, wobei sich der Aufwärtstrend eher abschwächen dürfte. Im gehobenen Segment sind bestenfalls leicht steigende Preise zu erwarten.

Abb. 4.3.2.1
Preisentwicklung (schematisch) Zentren und Peripherie (2000–2021)



Quelle: Fahrländer Partner.

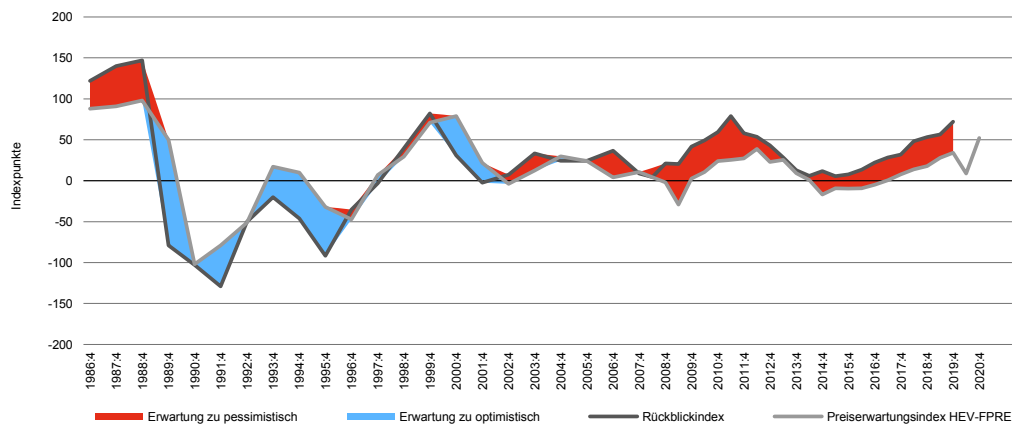
Abb. 4.3.2.2
Preiserwartung Einfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Anmerkung: Strukturbrüche im 4. Quartal 1996 und 4. Quartal 2008.

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

Abb. 4.3.2.3
Vergleich Erwartung und Rückblick Einfamilienhäuser

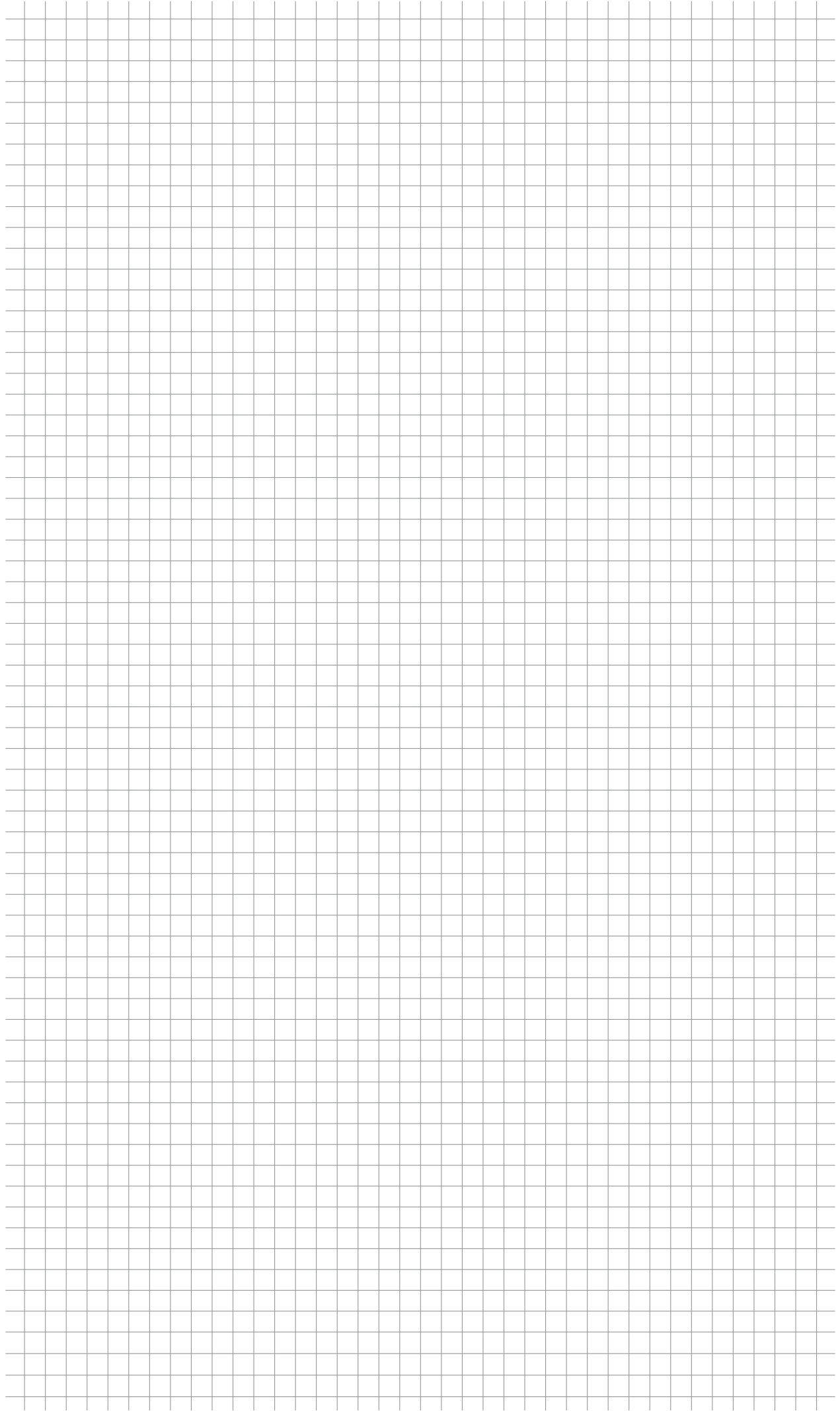


Quelle: Immobilienumfrage HEV Schweiz und Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Tab. 4.3.2.4
 Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2021 – 2022

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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.



5.1 Mietwohnungsmarkt

5.1.1 Marktlage

Im Gegensatz zu den Wohneigentumsmärkten, welche ihren positiven Preistrend unbeachtet der Corona-Pandemie fortsetzen, scheint die Krise auf den Mietwohnungsmärkten ihre Spuren zu hinterlassen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass das Segment Mietwohnungen mit einer Vorerkrankung belastet ist, namentlich den hohen und weiter steigenden Leerständen. Nicht zuletzt darum weisen die Marktmieten seit Anfang 2015 eine leichte Abwärtstendenz auf, mit einem Rückgang von -5.3% gegenüber dem 2. Quartal 2015 aber etwas weniger stark als die Angebotsmieten (-7.6%).

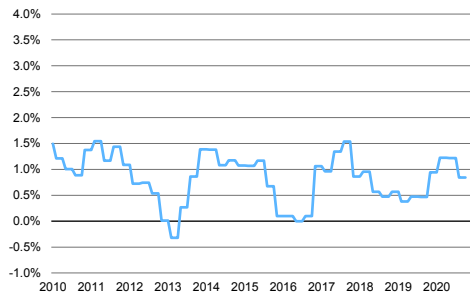
Tatsächlich ist die Zahl der leerstehenden MWG zwischen 2019 und 2020 um weitere 3'500 Einheiten gestiegen, was einer Leerwohnungsquote von 2.7% – und damit einer Verdoppelung im Vergleich zu 2013 – entspricht. Dabei konzentriert sich der Anstieg auf die Agglomerationsgemeinden, während im ländlichen Raum stabile und in den touristischen Regionen erneut sinkende Leerstände zu beobachten sind. Auf regionaler Ebene haben sich die Unterschiede akzentuiert: Während die Regionen Mittelland und Zürich stabile Zahlen aufweisen und die Ostschweiz und der Alpenraum nur einen moderaten Anstieg verzeichnen, wird die Situation in den Regionen Jura (Leerwohnungsquote 2020: 4.4%) und insbesondere Südschweiz (5.2%) immer bedenklicher. In der Südschweiz liegen die Marktmieten inzwischen um rund 24% unter dem Höchststand im 2. Quartal 2015.

Es handelt sich um ein strukturelles Problem, ausgelöst durch die tiefen Zinsen und den Anlagedruck der Investoren, wodurch der Wohnungsbau der soziodemographisch und wirtschaftlich begründeten Zusatznachfrage vorausrennt. Insofern ist der Einfluss von Corona auf die Entwicklung in den Mietwohnungsmärkten zumindest aus heutiger Sicht schwierig einzuschätzen. Der Impact der Krise wird sich erst in den kommenden Quartalen zeigen, wobei die Länge der wirtschaftlichen und pandemischen Krise entscheidend sein wird. Die in Kapitel 4 beschriebene, Lockdown-bedingt steigende Nachfrage nach Wohnungen «auf dem Land» könnte zwar zu verstärkten Umzügen von Mieterhaushalten aus den Zentren führen, die leer werdenden Wohnungen dürften aber angesichts der sehr tiefen Leerstände und des anhaltenden Nachfragedrucks schnell wieder durch Haushalte aus den Agglomerationen und dem ländlichen Raum gefüllt werden. Die Fluktuationsrate bei den Wohnungen würde dadurch etwas steigen. Ob diese Abwanderung aus den ohnehin schon von hohen Leerständen betroffenen Regionen einen nennenswerten Einfluss auf die dortigen Wohnungsmieten hat, ist fraglich.

Auch wenn das Bauhauptgewerbe von den pandemiebedingten Einschränkungen weniger stark betroffen war als andere Branchen haben temporäre Baustellenschliessungen, Effizienzeinbussen auf Grund von einzuhaltenden Hygienemassnahmen und Lieferschwierigkeiten bei Baumaterialien zu sinkenden Umsätzen geführt. Die Credit Suisse schätzt für den Bereich Hochbau den Umsatzrückgang im Vergleich zu 2019 auf 7%. Für die Baubranche sind das schlechte Nachrichten, für die Mietwohnungsmärkte insgesamt aber eher positive, denn der Rückgang der Bautätigkeit wird auch die Überproduktion von Mietwohnungen bremsen und so immerhin zu einer Stabilisierung der Leerstände in den betroffenen Regionen

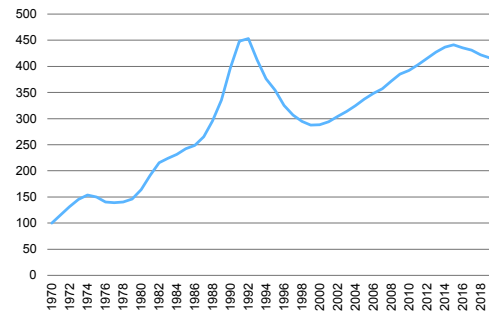
beitragen. Die Rückkehr zu einer Wohnbautätigkeit, die mehr in Einklang mit der Nachfrageentwicklung steht, wird allerdings noch lange auf sich warten lassen, denn die investorentseitige Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern wird vorläufig hoch bleiben und die Entwicklungsmöglichkeiten an den stark nachgefragten Orten gering.

Abb. 5.1.1.1
LIK-Mietpreisindex



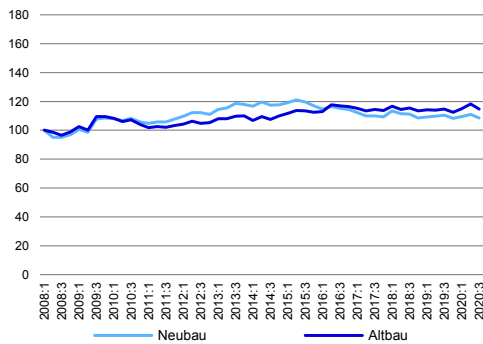
Anmerkung: Teilindex Miete des LIK.
Quelle: BFS.

Abb. 5.1.1.2
Angebotsmieten Mietwohnungen



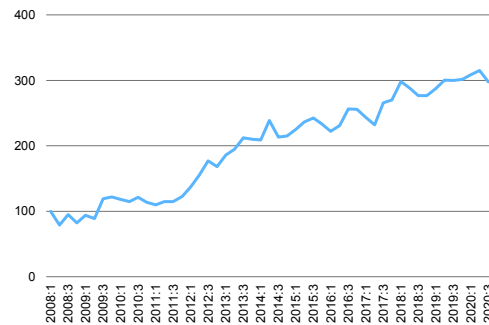
Anmerkung: Index, nominal (Basis: 1970 = 100).
Quelle: Wüest Partner.

Abb. 5.1.1.3
Marktmieten Mietwohnungen



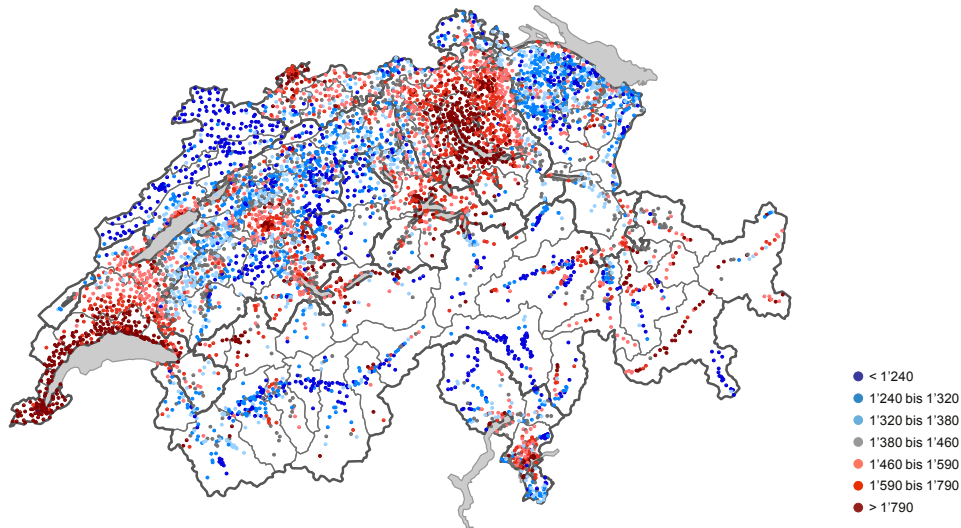
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 5.1.1.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



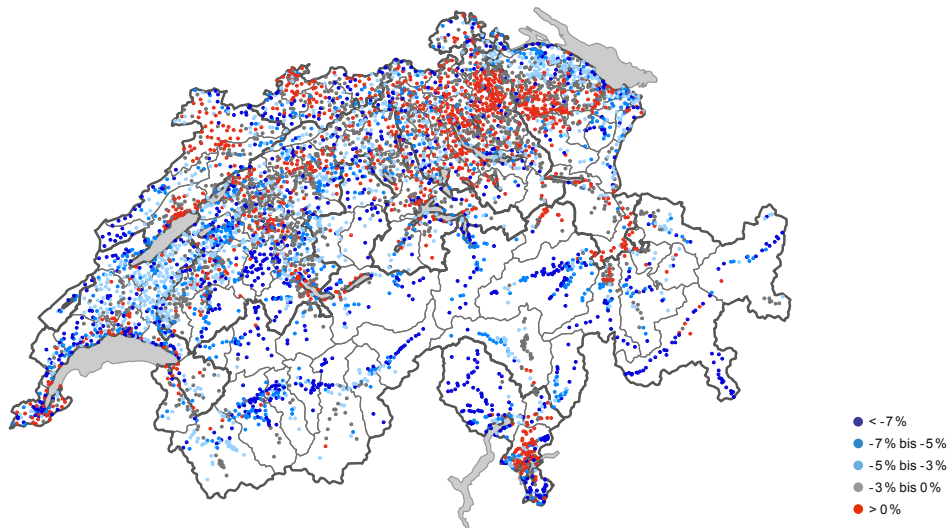
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 5.1.1.5
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2020)



Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 80 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. 5.1.1.6
3.5-Zimmer MWG: Entwicklung der Marktmieten (4. Quartal 2019–4. Quartal 2020)



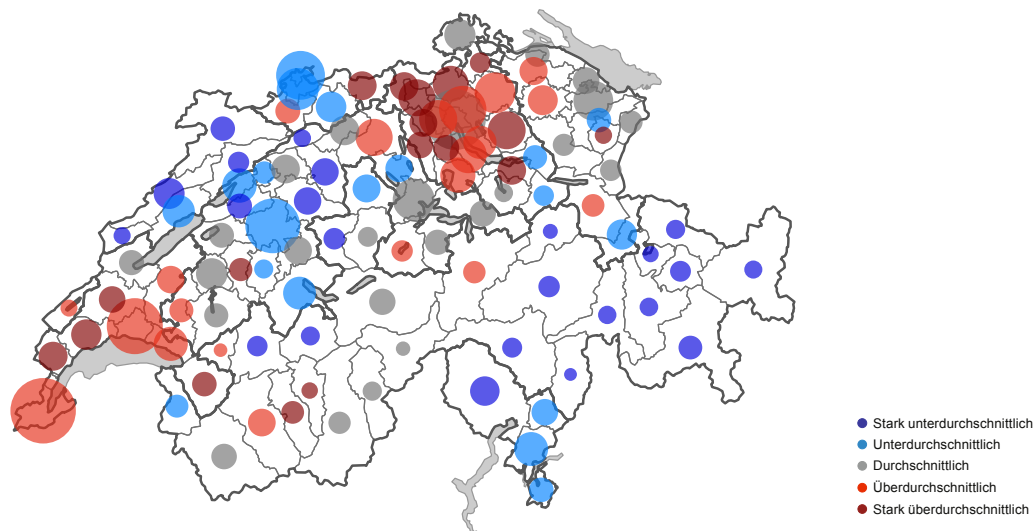
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 80 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

5.1.2 Langfristiger Ausblick

Obschon FPRE davon ausgeht, dass ein grösserer Teil der erwarteten Zusatznachfrage nach Wohnungen zwischen 2019 und 2035 in den Wohneigentumsbereich fliessen wird, besteht im Trendszenario im genannten Zeitraum eine mittlere, jährliche Zusatznachfrage von 14'300 Mietwohnungen. Aufgrund der räumlichen Präferenzen der für den Mietwohnungsmarkt relevanten Nachfragersegmente, des anhaltenden Umbaus der Volkswirtschaft sowie der raumplanerischen Rahmenbedingungen dürfte sich diese Zusatznachfrage insbesondere in den Zentren und inneren Agglomerationsgemeinden mit guter öV-Erschliessung manifestieren. Die planerischen Entwicklungsmöglichkeiten liegen heute allerdings eher an anderen Orten, sodass die Zersiedelung und das hohe Verkehrsaufkommen problematisch bleiben.

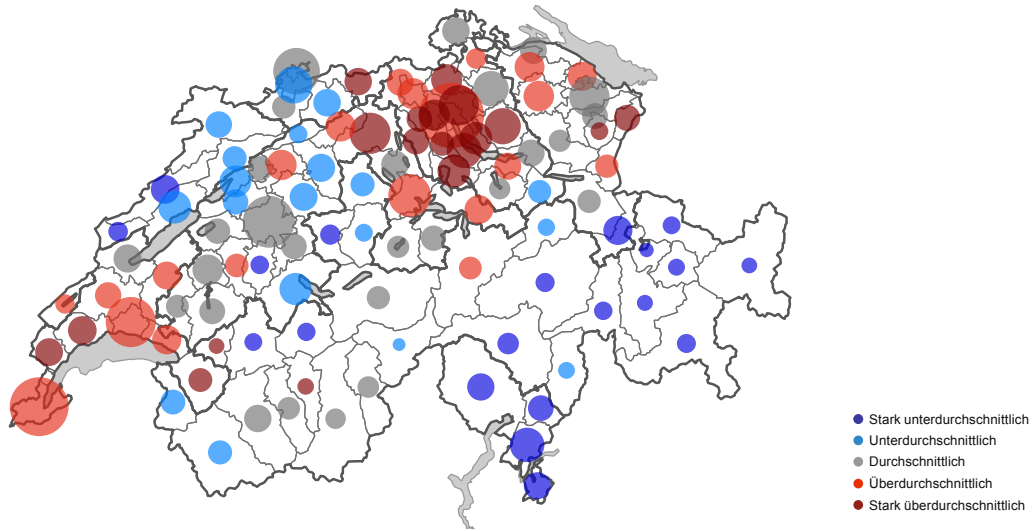
Fraglich ist, ob der beschleunigte Trend zum flexiblen Home-Office langfristig zu einer Verschiebung der Nachfrage zu grösseren Wohnungen (Wohnfläche, Zimmerzahl) führen wird. Angesichts des Mietpreisniveaus in den Zentren und Agglomerationen dürften viele Haushalte diese Bedürfnisse nur durch einen Umzug in eher periphere Standorte befriedigen können. Dies würde ebenfalls den Absichten des Raumplanungsgesetzes zuwiderlaufen, wobei die Alternative – der Bau von grösseren Wohnungen in den urbanen Gebieten – wohl nur durch erhebliche Verdichtungsbemühungen zu erzielen ist.

Abb. 5.1.2.1
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2019–2035)



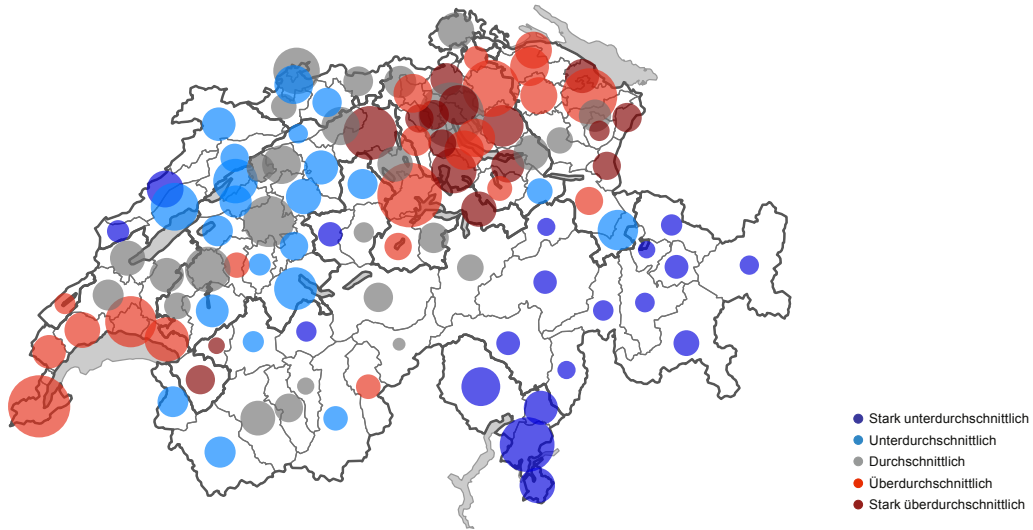
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im schweizweiten Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2019; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.1.2.2
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im schweizweiten Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.1.2.3
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im schweizweiten Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

5.1.3 Zyklischer Ausblick

Vor dem Hintergrund der Corona-bedingten Verzögerungen im Baugewerbe ist im kommenden Jahr mit einer reduzierten Wohnbautätigkeit zu rechnen. BAK geht für 2021 von einem Rückgang um 3'000 Einheiten aus, was – gemessen an der Entwicklung der Leerstandszahlen – ziemlich genau der jeweiligen Überproduktion in den Jahren 2018 und 2019 entspricht. Dass eine Stabilisierung der Leerstände allerdings einen nennenswerten Effekt auf die Mieten haben wird, ist eher zu bezweifeln.

Einen Strich durch diese Rechnung machen könnte die Zuwanderung. Zwar könnte der Zuwanderungssaldo 2020 leicht über dem Vorjahr zu liegen kommen. Die Wirtschaftsprognosen der OECD gehen aber für Deutschland und den Euro-Raum für 2021 von Wachstumsraten aus, die über jenen der Schweiz liegen. Die Netto-Zuwanderung könnte also durchaus noch weiter sinken, mit entsprechenden Folgen für die Nachfrage nach Wohnraum.

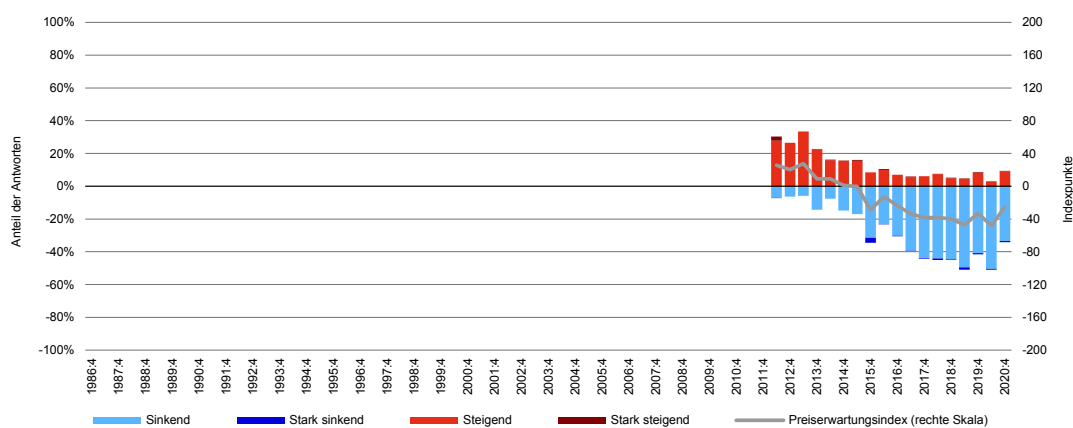
Insgesamt ist auf gesamtschweizerischer Ebene von bestenfalls stabilen Marktmieten auszugehen, wobei dies in Regionen wie der Südschweiz und dem Jura eine gute Nachricht wäre.

Tab. 5.1.3.1
Absorption von MWG nach Zentralität und Eigenschaften

Zentralität	Absorptionsfähigkeiten von Mietwohnungen	
	Altbau	Neubau
Top-Standorte	Sehr gut	Verstärkte Probleme bei grossen Wohnungen
Andere Zentren und Agglomeration	Gut	Gut, Stückmieten beachten (Konkurrenz zu Wohneigentum)
Peripheriezentren	Schlecht bis sehr schlecht	Mässig, Stückmieten beachten (erhöhtes Leerstandsrisiko)
Periurbane und periphere Gebiete	Sehr schlecht	Mässig, Stückmieten beachten (erhöhtes Leerstandsrisiko)

Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 5.1.3.2
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



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

5.2 Transaktionsmarkt für Mehrfamilienhäuser

5.2.1 Marktlage

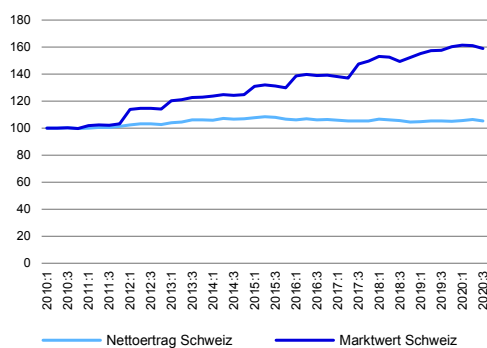
Der Run auf Mehrfamilienhäuser geht weiter. Gemäss den Diskontierungsmodellen von FPRE sowie der im Rahmen der monatlichen Metaanalyse Immobilien veröffentlichten Umfrage von FPRE bei grossen Bewertungs- und Maklerhäusern sind die Verzinsungen von Mehrfamilienhäusern auf dem Transaktionsmarkt auch im Jahr 2020 weiter gesunken, d. h. die Preise sind c. p. gestiegen. Dies bestätigen auch die im Rahmen der Immobilienumfrage des HEV Schweiz Befragten: So ist gemäss dieser jeweils im Herbst durchgeführten Umfrage die mittlere Bruttorendite – die auch als Rendite an einem Standort mittlerer Qualität interpretiert werden kann – im Vergleich zu 2019 erneut gesunken. Die angesichts eines leichten Anstiegs der mittleren Renditen im Jahr 2018 aufkommende Erwartung einer Trendwende am MFH-Markt hat sich damit in Luft aufgelöst.

An den erstklassigen Standorten werden immer höhere Preise für MFH bezahlt. Inzwischen liegen die minimalen Diskontierungssätze für ein TOP-MFH in der Stadt Zürich bei durchschnittlich 1.91% (netto), was gegenüber dem Herbst 2019 ein Rückgang von 15 Basispunkten bedeutet.

Basierend auf diesen Entwicklungen kommt FPRE zum Schluss, dass die im Januar 2020 eingeführten (Selbst)Regulierungsmassnahmen bei der Vergabe von Hypotheken für MFH kaum eine Wirkung zeigen. Allerdings wurde schon damals vermutet, dass die Massnahmen nur die Nachfrage von kleineren privaten Investoren tangieren, da institutionelle Investoren andere Finanzierungsmöglichkeiten als Hypotheken haben und sich in einem anderen Marktsegment bewegen. Dies scheint sich nun zu bewahrheiten. Die Wahrscheinlichkeit einer weiteren, spezifisch auf die grossen Player ausgerichteten Regulierungsrunde hat damit zugenommen.

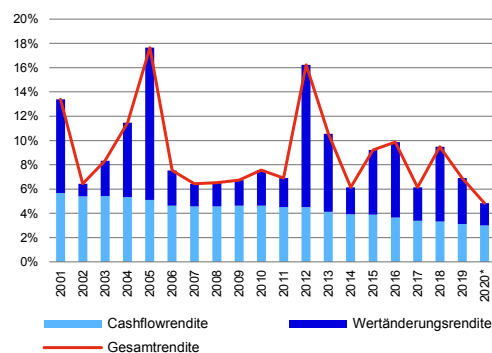
Ungemütlich dürfte das kommende Jahr für dem BVG unterstellte Investoren werden. Entgegen der Empfehlung der vorberatenden Kommission, welche den Mindestzins für 2021 auf 0.75% senken wollte, hat der Bundesrat beschlossen, den Zinssatz bei 1% zu belassen. Die minimale Netto-Rendite, zu der Pensionskassen und Anlagestiftungen noch rentabel Immobilien erwerben können, bleibt damit konstant, während andere Marktakteure diesbezüglich keine Einschränkungen haben. Da diese Restriktion insbesondere an den Top-Standorten greift, dürften Pensionskassen und Anlagestiftungen mittelfristig noch stärker als in der Vergangenheit an peripheren Standorten investieren, wo zwar die Renditen höher, aber auch die Risiken grösser sind.

Abb. 5.2.1.1
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



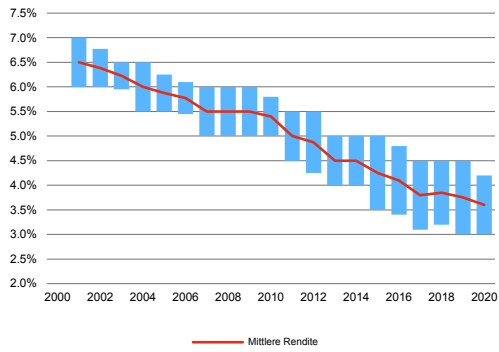
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 5.2.1.2
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



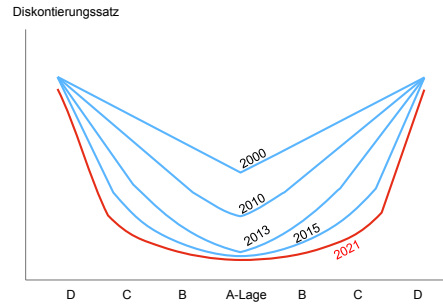
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2020.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 5.2.1.3
Aktuelle Bruttorenditen MFH (Neubau)



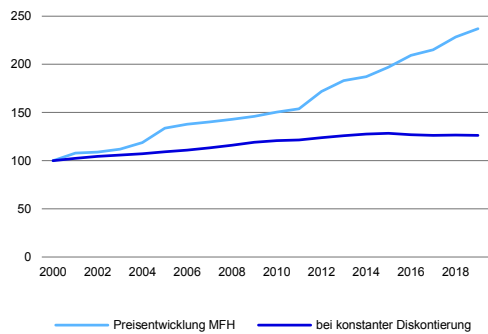
Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 5.2.1.4
Diskontierungssätze (schematisch) nach Lagequalitäten (2000–2021)



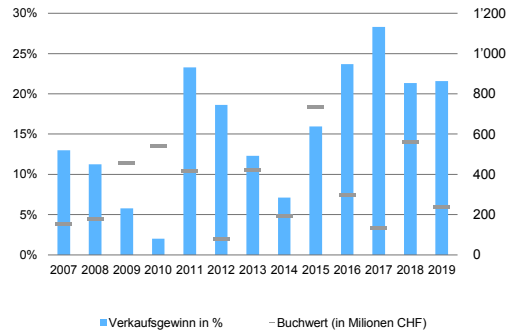
Quelle: KRE/FPRE.

Abb. 5.2.1.5
Preisentwicklung MFH: Diskontierung und Ertrag



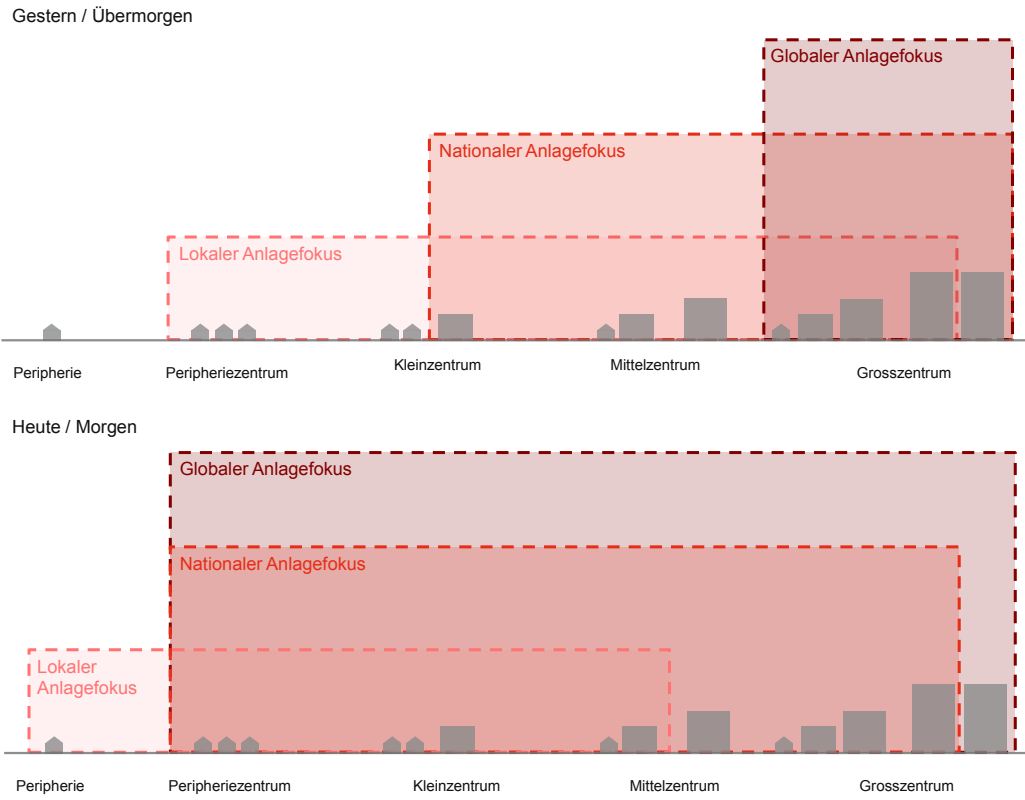
Anmerkung: Indexiert (Basis: Jahr 2000 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner.

Abb. 5.2.1.6
Buchwerte und Transaktionspreise:
«Luft im System»



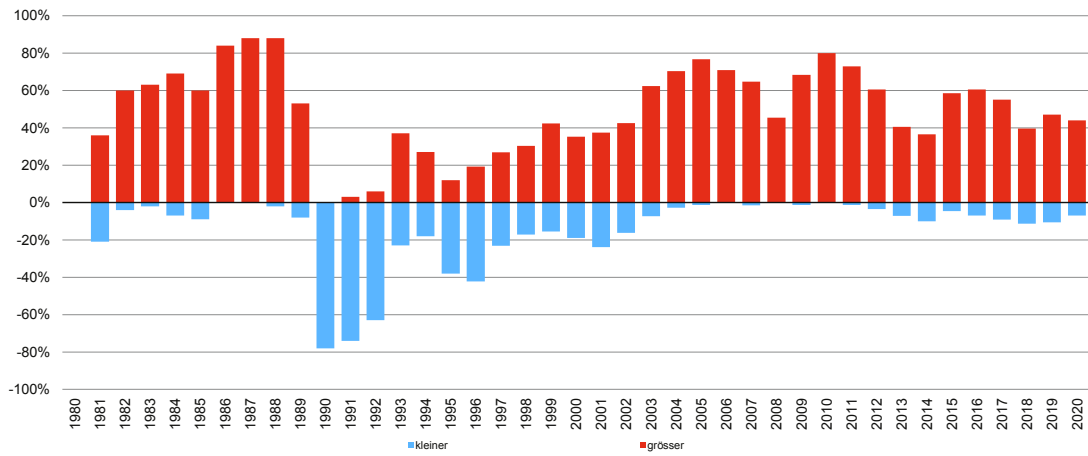
Anmerkung: Verkaufsgewinne Renditeliegenschaften im Verhältnis zum Buchwert und Buchwert der verkauften Renditeliegenschaften.
Quelle: Geschäftsberichte ausgewählter börsenkotierter Immobiliengesellschaften, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 5.2.1.7
Räumliche Verschiebung der Akquisitionsnachfrage unterschiedlicher Akteure



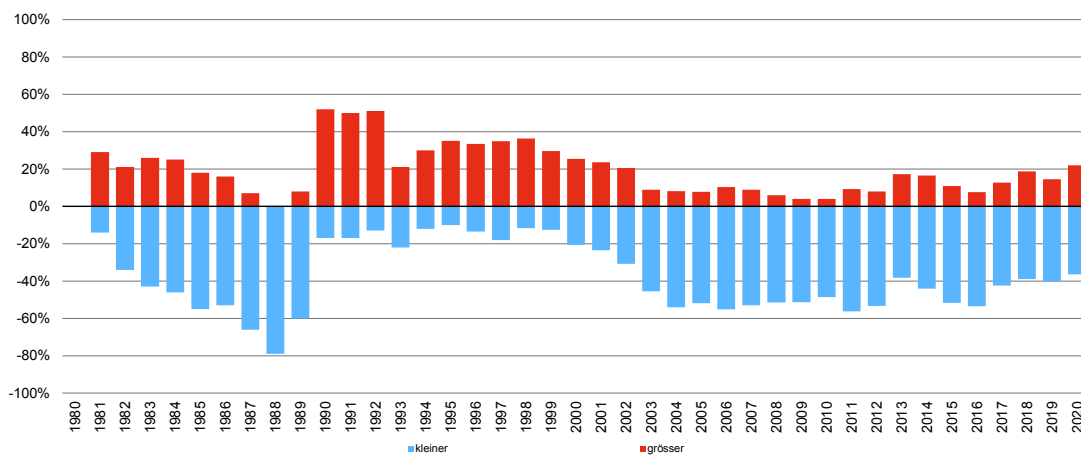
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 5.2.1.8
Entwicklung Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern (letzte 12 Monate)



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 5.2.1.9
Entwicklung Angebot an Mehrfamilienhäusern (letzte 12 Monate)



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

5.2.2 Langfristiger Ausblick

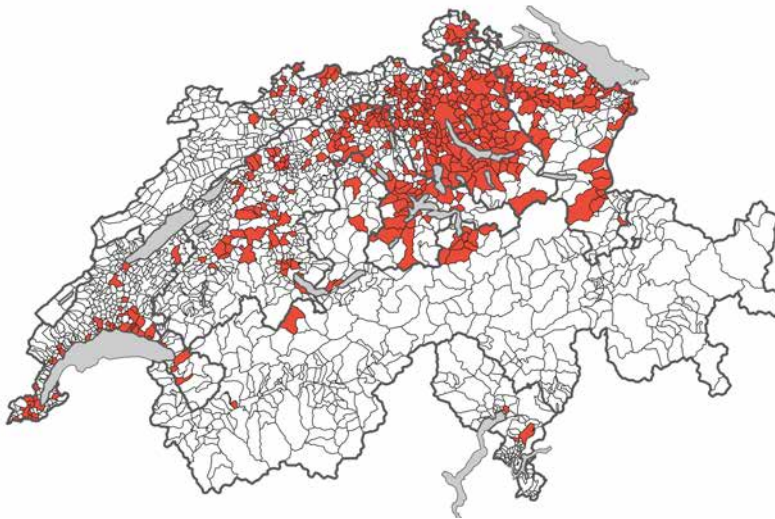
Wenn man die langfristige Entwicklung der MFH-Transaktionsmärkte auf die Frage nach den Erträgen und Renditen reduziert, so lässt sich Folgendes sagen: Das erwartete Wachstum der Schweizer Wohnbevölkerung wird dafür sorgen, dass auch langfristig eine substantielle Nachfrage nach Mietwohnungen besteht. Dies wird die Erträge stützen, sofern die Neubautätigkeit massvoll bleibt. Die Entwicklung der Rendite hängt eng mit der Zinsentwicklung zusammen, und diesbezüglich ist die Frage nicht ob, sondern wann die Zinsen steigen. Wenn es denn einmal soweit ist, und die Renditeerwartung der Investoren steigt, wird dies zu sinkenden Marktwerten von MFH führen. Sollten zudem die Rendite der Bundesobligationen ein bestimmtes Niveau übersteigen – wo dieser Grenzwert liegt, ist schwierig zu sagen –, dann ist es durchaus wahrscheinlich, dass die Nachfrage nach MFH stark zurückgeht und die Bautätigkeit einbricht. Für die Regionen mit hohen Leerständen wäre dies eine gute Nachricht, denn so könnten diese nach und nach absorbiert werden. Problematischer ist ein anderer Punkt: Wenn die Vorgabe des neuen Raumplanungsgesetzes eingehalten werden soll, welches verlangt, dass sich das zukünftig zu erwartende Bevölkerungswachstum auf die heute schon dicht besiedelten Gebiete konzentrieren soll, muss in diesen Gebieten eine entsprechende Zahl von Wohnungen bereitgestellt werden. Da Einzonungen zwar möglich, aber politisch heikel sind, müssen die benötigten Reserven überwiegend durch innere Verdichtung geschaffen werden, d. h. durch Auf- und Umzonungen. Die Erfahrung der jüngeren Vergangenheit zeigt aber, dass Verdichtung ein langsamer Prozess und der politische Wille, grössere Aufzonungen durchzusetzen, vielerorts nur bedingt vorhanden ist. Der Grund liegt auch darin, dass Verdichtung auf gesellschaftlicher Ebene zwar erwünscht ist, im Fall von konkreten Massnahmen auf lokaler Ebene Proteste der ansässigen Bevölkerung aber praktisch garantiert sind. Ein klassischer Fall des «not in my backyard»-Phänomens.

Aus Sicht der Politik erscheint es daher einfacher, das Problem mit regulatorischen Mitteln zu lösen, also mit Vorschriften, die die Bevölkerungsdichte erhöhen, und zwar nicht nur bei Neubauten, sondern auch im Bestand. Zu denken ist dabei an Belegungsvorschriften, eine Begrenzung der Wohnfläche pro Wohnung oder die Festsetzung eines Mindestanteils an günstigem Wohnraum bei Neubauten. Bei entsprechender Ausgestaltung dürften diese oder ähnliche Massnahmen in der Bevölkerung durchaus Rückhalt finden, und wenn die «bösen» Investoren zur Kasse gebeten werden, ist das politisch allenfalls auch durchsetzbar. Derartige regulatorische Eingriffe können – obschon eigentumsrechtlich bedenklich – kurz- und mittelfristig durchaus zu einer Entspannung der Situation beitragen, ihr langfristiger

Nutzen ist aber mehr als fraglich. Wie das Beispiel Genf zeigt, können sie Investoren abschrecken und dadurch verhindern, dass dringend benötigter Wohnraum in ausreichendem Mass zur Verfügung gestellt wird. Dazu kommt, dass das politische Interesse für Eingriffe nur in gewissen Marktphasen gross ist. So waren Staat, Politik und damit verbunden auch die gemeinnützigen Genossenschaften in der für die Mieter entspannten Phase der 1990er Jahre wenig aktiv. Wenn private Aktivitäten auf Grund der gegenwärtigen Anspannung auf den hochzentralen Märkten immer stärker durch den Staat verdrängt werden, stehen diese Player dann längerfristig nicht mehr zur Verfügung.

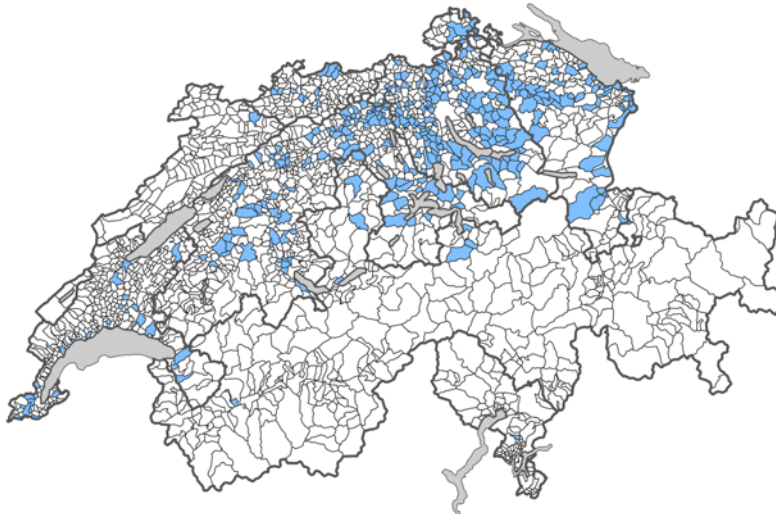
Insgesamt hat die Gefahr weiterer regulatorischer Eingriffe in die Wohnungsmärkte aber zugenommen, und sie dürfte in Zukunft noch weiter steigen. Um dies zu verhindern, wäre vor allem Tempo gefragt, denn wenn die aktuelle und zukünftige Nachfrage in den Zentren nicht befriedigt werden kann, dann wird sie weiterhin in periphere Regionen ausweichen, was nicht im Sinn des RPG sein kann. Damit dies nicht geschieht, müssen die Verzögerungen im Planungs- und Entwicklungsprozess an den zentralen Standorten schnellstmöglich reduziert werden, damit nicht weiter an Orten gebaut wird, an denen langfristig nicht genügend Nachfrage vorhanden sein wird.

Abb. 5.2.2.1
Bauzonenfläche: Nachfrage > Angebot (2019)



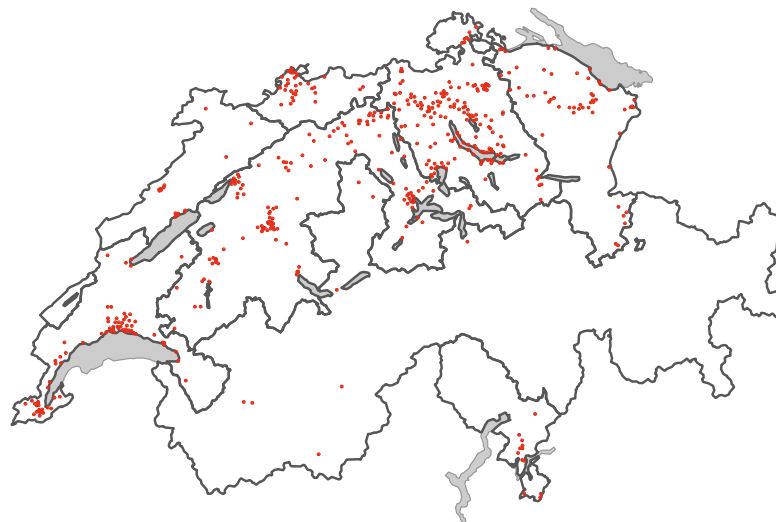
Anmerkung: Gemeinden mit Notwendigkeit zur Einzonung/Umzonung/Aufzonung um Zusatznachfrage Wohnen bis 2035 zu decken; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher»; Gemeindestand: 2019.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.2.2.2
Gemeinden mit hoher Umzonungs-Wahrscheinlichkeit (2019)



Anmerkung: Gemeinden, in welchen die Nachfrage nach Bauzonenflächen Wohnen grösser als das Angebot ist und eine negative/geringe Zusatznachfrage nach Geschäftsflächen besteht; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher»; Gemeindestand: 2019.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.2.2.3
Räumliche Verteilung künftiger Brachen (2017)



Anmerkung: Gemeindestand: 2017.
Quelle: Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 5.2.2.4
Künftige Brachen

	Perimeterfläche (ha)		Anzahl Perimeter		Perimeter > 10ha	
Region Genfersee	1'016	20 %	192	21 %	146	20 %
Region Jura	60	1 %	11	1 %	10	1 %
Region Mittelland	1'235	24 %	236	25 %	196	26 %
Region Basel	471	9 %	76	8 %	59	8 %
Region Zürich	1'770	35 %	295	32 %	244	33 %
Region Ostschweiz	416	8 %	84	9 %	68	9 %
Region Alpenraum	41	1 %	14	2 %	9	1 %
Region Südschweiz	86	2 %	20	2 %	15	2 %
Total	5'095		928		747	

Anmerkung: Als Perimeter wird eine räumlich zusammenhängende, (teilweise) parzellenübergreifende Fläche verstanden.
Quelle: Fahrländer Partner.

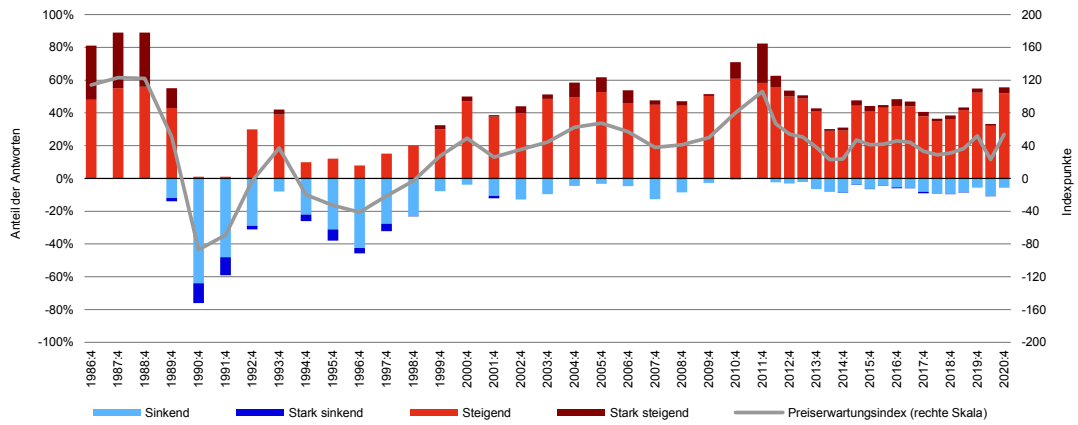
5.2.3 Zyklischer Ausblick

Trotz Corona-Krise ist auf gesamtschweizerischer Ebene 2021 kein substanzieller Rückgang der Marktmieten zu erwarten. Dies ist vor allem auf die hohe Nachfrage in den Zentren und Agglomerationen zurückzuführen, wo sich der grösste Teil des Mietwohnungsbestandes befindet. In der Peripherie dagegen dürften die Erträge weiter unter Druck stehen.

Auch wenn die Erträge insgesamt stabil und die Zinsen tief bleiben, dürften die Investoren vorsichtiger werden und ihre Renditeerwartungen entsprechend anpassen. In den stark nachgefragten Regionen haben die Transaktionspreise von MFH zwar noch etwas Spielraum nach oben, es ist aber fraglich, ob dieser im kommenden Jahr ausgereizt wird. In der Peripherie dürften Altbauten eher an Wert verlieren, und auch für Neubauten ist die Zeit der stetig steigenden Preise wohl vorbei. Dies gilt zumindest für das Jahr 2021. Sobald die Pandemie unter Kontrolle ist, dürften sich die Verhältnisse wieder ändern, der Anlagedruck der Investoren bleibt hoch und eine valable Alternative zu Immobilienanlagen ist kaum vorhanden, solange man nicht bereit ist, hohe Risiken einzugehen. Daran wird sich nichts ändern, solange die Zinsen und Renditen tief bleiben, und aus heutiger Sicht ist ein Zinsanstieg auf absehbare Zeit nicht zu erwarten.

Und letztlich könnte es auch anders kommen: Sollten die Zentralbanken 2021 beschliessen, der Fiskalpolitik durch eine erneute Zinssenkung zu Hilfe zu kommen, dann wären die Investoren wohl auch bereit, noch höhere Preise für MFH zu bezahlen. Auch wenn dieses Szenario eher unwahrscheinlich ist, es ist immer noch wahrscheinlicher als eine Zinserhöhung.

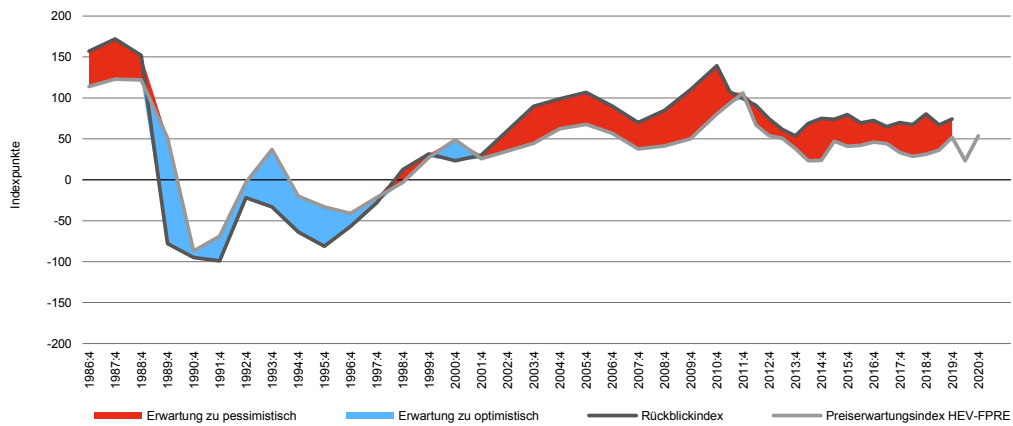
Abb. 5.2.3.1
Preiserwartung Mehrfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



Anmerkung: Strukturbrüche im 4. Quartal 1996 und 2. Quartal 2012.

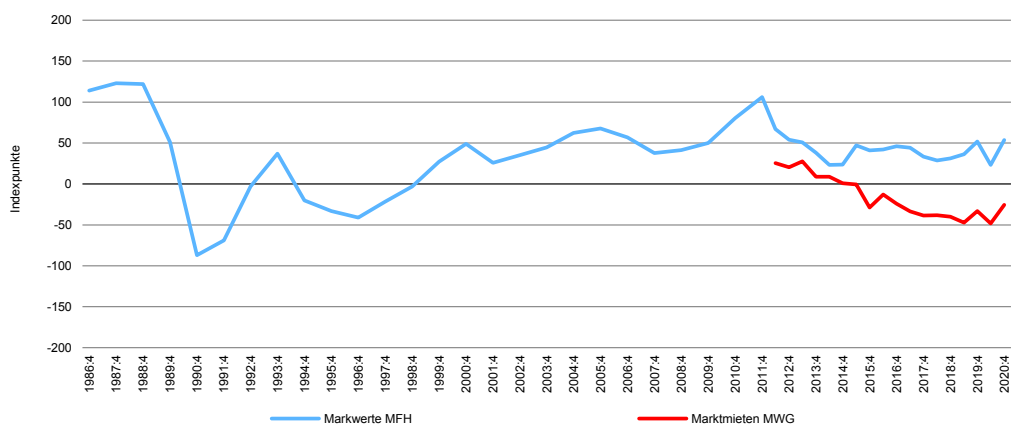
Quelle: Immobilienumfrage HEV Schweiz und Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 5.2.3.2
Vergleich Erwartungen und Rückblick Mehrfamilienhäuser



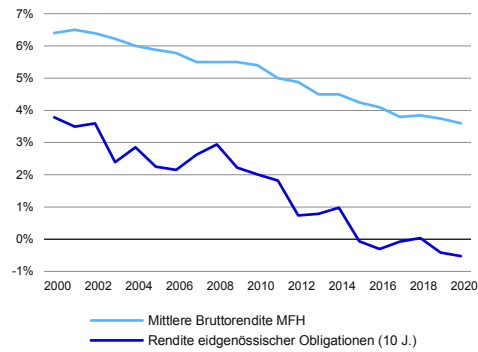
Quelle: Immobilienumfrage HEV Schweiz und Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 5.2.3.3
Erwartung Marktwerte MFH vs. Marktmieten MWG



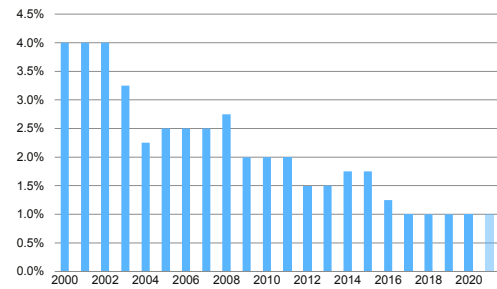
Quelle: Preiswartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 5.2.3.4
Risikoprämie bei Immobilienanlagen



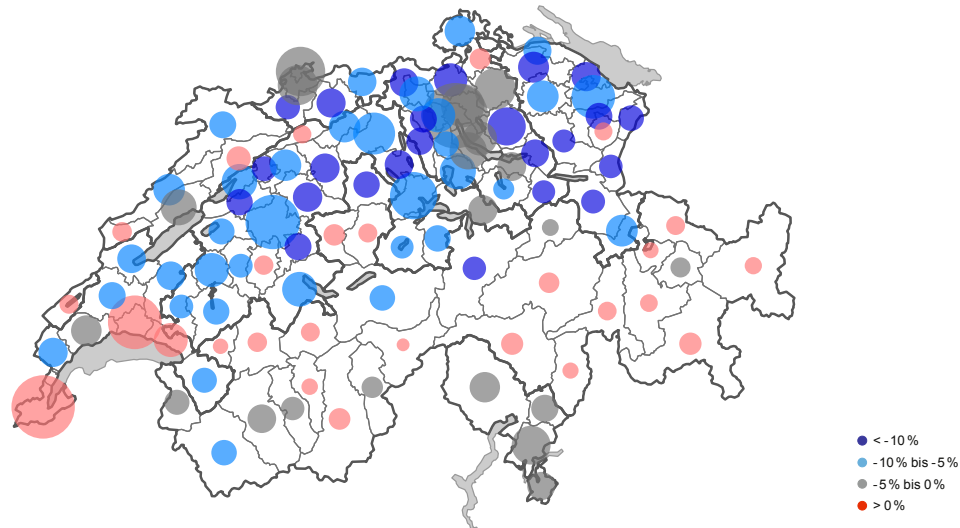
Quelle: SNB, HEV Schweiz.

Abb. 5.2.3.5
Mindestverzinsung BVG



Quelle: BVG.

Abb. 5.2.3.6
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser (2019–2023)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser (Neubau) 2019–2023;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 5.2.3.7
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2021–2022

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021	2022
Altbau	●	→	●	→	●	→	●	→	→	↘
Neubau mittel	●	→	●	→	●	→	●	↗	↗	→
Neubau gehoben	●	→	●	→	●	↗	●	→	→	↘

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

5.3 Büroflächenmarkt

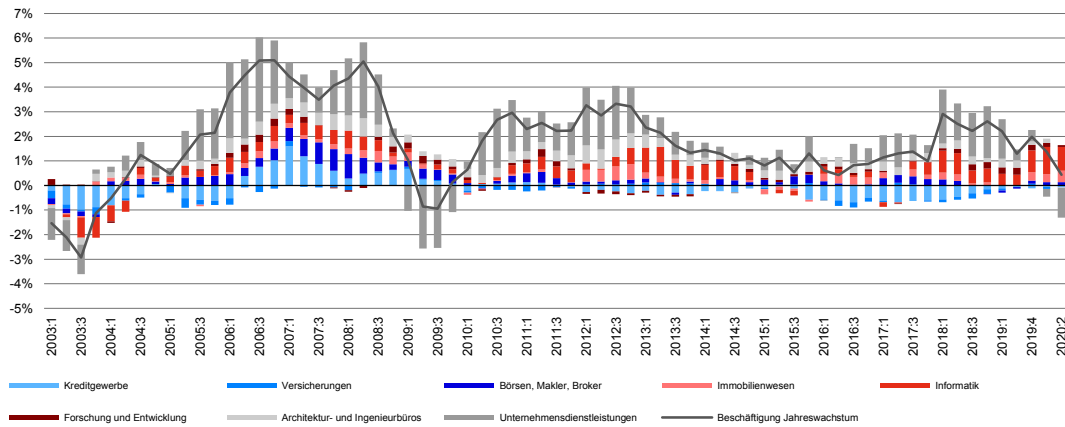
5.3.1 Marktlage

Noch kein Leerstandseffekt, aber die Mieten bleiben unter Druck: So könnte man die Lage im Büromarkt derzeit zusammenfassen. Auch wenn viel von strukturellen Verwerfungen oder Corona als «Game Changer» gesprochen wird, hat die Pandemie den Büromarkt bislang in erster Linie durch erstmals abwartende Unternehmen getroffen, die Flächenexpansionen verschieben. Man möchte verständlicherweise zunächst den Konjunkturverlauf bzw. die Arbeitsauslastung abwarten. Dies dürfte aber insbesondere grössere Unternehmen mit langen Planungs- und Umsetzungsfristen betreffen, was in der jüngsten Vergangenheit allenfalls stützend war, weil Entscheide schon vor der Pandemie getroffen wurden. Sie lassen aber für die nächste Zukunft erwarten, dass Bremsspuren sichtbar werden. Darüber hinaus wird die Umstellung von Arbeitsmodellen geprüft, ob wirklich weniger Fläche pro Mitarbeiter benötigt wird, sprich Home-Office sich auch langfristig bewährt. Denn was in einer Krisensituation – in der man stärker gemeinsam am Strang zieht und auch Jobängste hat – funktioniert, muss langfristig nicht unbedingt funktionieren. Der Büromarkt ist im Vergleich zu den Branchen Gastronomie, Tourismus und Detailhandel von der Corona-Krise unmittelbar weniger stark tangiert. Dies zeigen sowohl die Wertschöpfungszahlen als auch die Beschäftigungsentwicklung. Die Beschäftigung in den klassischen Büromarktbranchen ist im 2. Quartal 2020 – also während dem Lockdown – im Vergleich zum Vorjahr dank Branchen wie dem Immobilienwesen und der Informatik noch leicht gewachsen (+0.3%). Im Vorquartalsvergleich zeigt sich jedoch eine Stagnation mit einem Minus von -0.1%. Insbesondere die Branchengruppe Unternehmensdienstleistungen hat innert Jahresfrist deutlich Stellen abgebaut. Es gilt hier zu bemerken, dass die Beschäftigungsdynamik schon Ende letzten Jahres – also noch vor Corona – nachgelassen hat. Der grössere Stellenaufbau seit Anfang 2018 hat dazu beigetragen, dass die Corona-bedingte Krise auf einen sich seitwärts bewegenden Büromarkt traf.

Der fehlende Nachfrageimpuls und die – vorübergehend – nachlassende Vermietungstätigkeit haben noch zu keinem sichtbaren Anstieg der Leerstände geführt. Im Gegenteil: Die Teilerhebung der Leerstandszahlen für den Juni 2020 zeigt eine Reduktion der leerstehenden Flächen von rund 2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Diese Zahlen werden gestützt durch die Entwicklung des geschätzten Anteils leerstehender Büroflächen, der auch im 3. Quartal 2020 eine Fortsetzung der Tendenz von leicht sinkenden Büroleerständen aufzeigt. So verzeichnen die Stadt Zürich, der Kanton Basel-Landschaft und der Kanton Waadt sinkende Leerstände, während die Situation in Genf auf Grund der hohen Angebotsausweitung etwas anders aussieht.

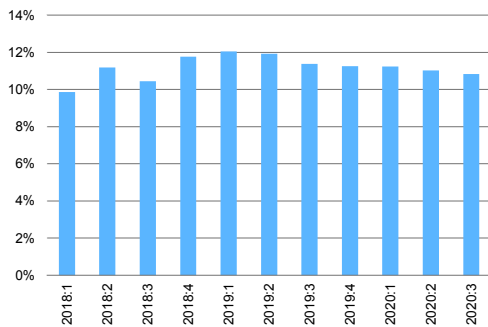
Unmittelbar hat sich die Wirtschaftskrise in den Büromieten niedergeschlagen. Die Mieten für Büroflächen bei Neuabschlüssen sind im 3. Quartal 2020 nochmals deutlich gesunken. Schweizweit liegt der Rückgang bei -4.1%, nachdem die Mieten bereits in den ersten beiden Quartalen nachgegeben haben. Im Vergleich zum Vorjahresquartal liegen die Marktmieten nun im Mittel um 7% tiefer. Obschon auch die Incentivierung durch die Vermieter zunimmt, müssen bei Neuabschlüssen somit grössere Zugeständnisse bei den vertraglichen Mieten gemacht werden. Dies alles zeigt, dass die Nachfrage zwar besteht, und dass die Nachfrager gegenüber den Anbietern auf Grund der Unsicherheit und allenfalls auch negativer Erwartungen gut positioniert sind. Viele Anbieter dürften in diesen unsicheren Zeiten lieber den Spatz in der Hand wählen als die Taube auf dem Dach.

Abb. 5.3.1.1
Beschäftigungsentwicklung in klassischen Büromarktbranchen



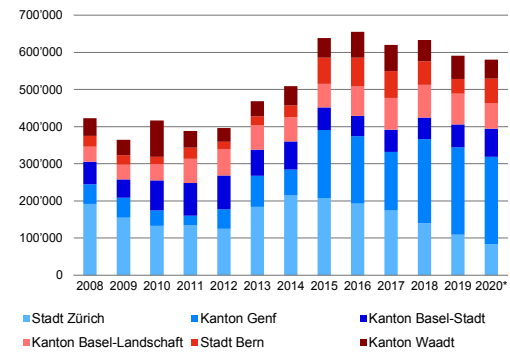
Anmerkung: Wachstumsraten mit Wachstumsbeiträgen im Vorjahresvergleich.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.1.2
Geschätzter Anteil leerstehender Büroflächen (in %)



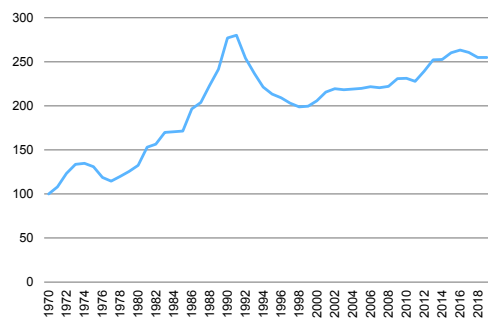
Quelle: REIDA, Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.1.3
Leerstehende Büroflächen ausgewählter Städte bzw. Kantone



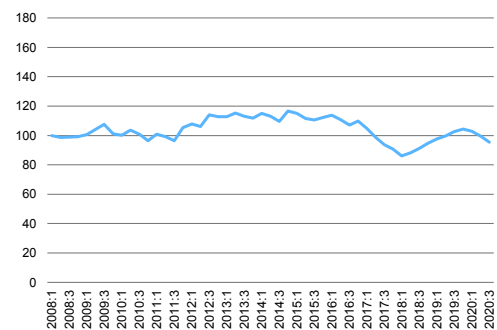
Anmerkung: in m², jeweils per 1. Juni, Teilerhebung;
* Daten des Kantons Genf für 2020 nicht verfügbar (=2019).
Quelle: Diverse statistische Ämter, Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.1.4
Angebotsmieten Büroflächen



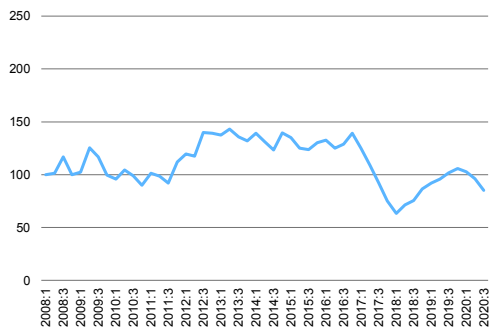
Anmerkung: Index, nominal (Basis: 1970 = 100).
Quelle: Wüest Partner.

Abb. 5.3.1.5
Marktmieten Büroflächen (Neubau)



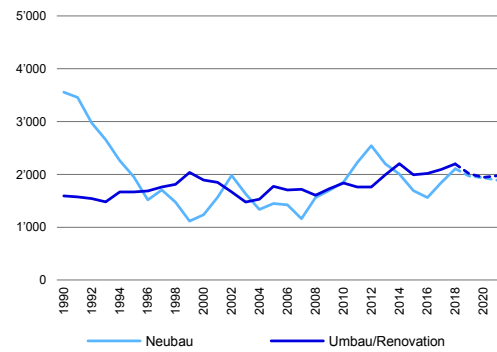
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.1.6
Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)



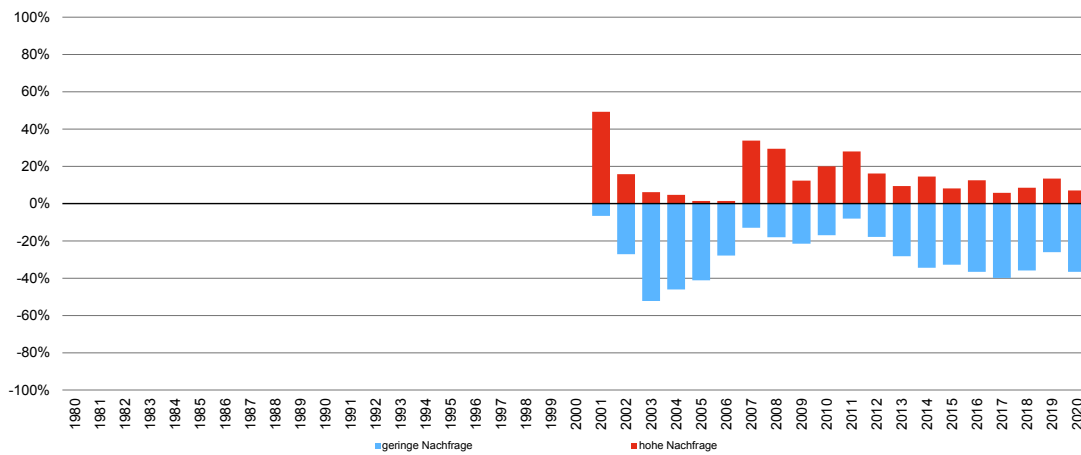
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.1.7
Bauinvestitionen Büroflächen



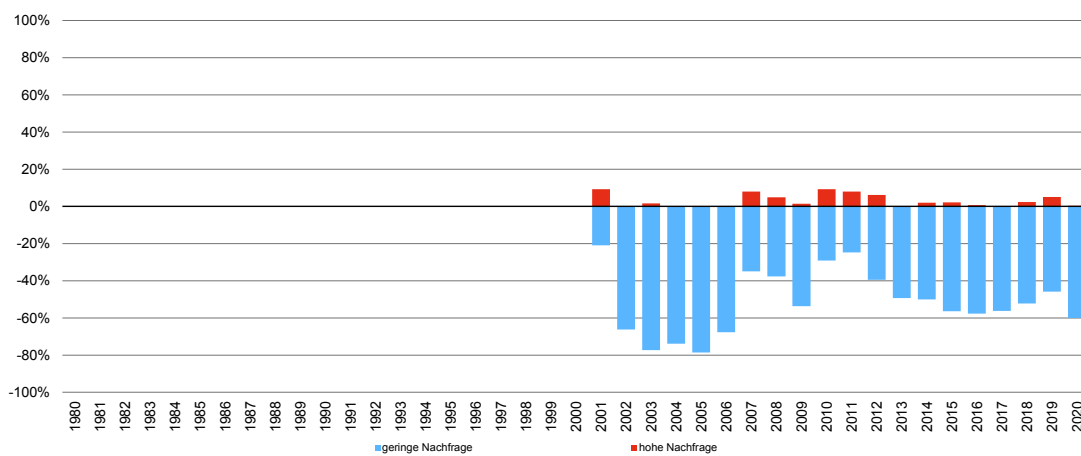
Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BAK, BFS.

Abb. 5.3.1.8
Aktuelle Nachfrage nach Büro-/Geschäftsflächen an grossstädtischen Zentrumsanlagen



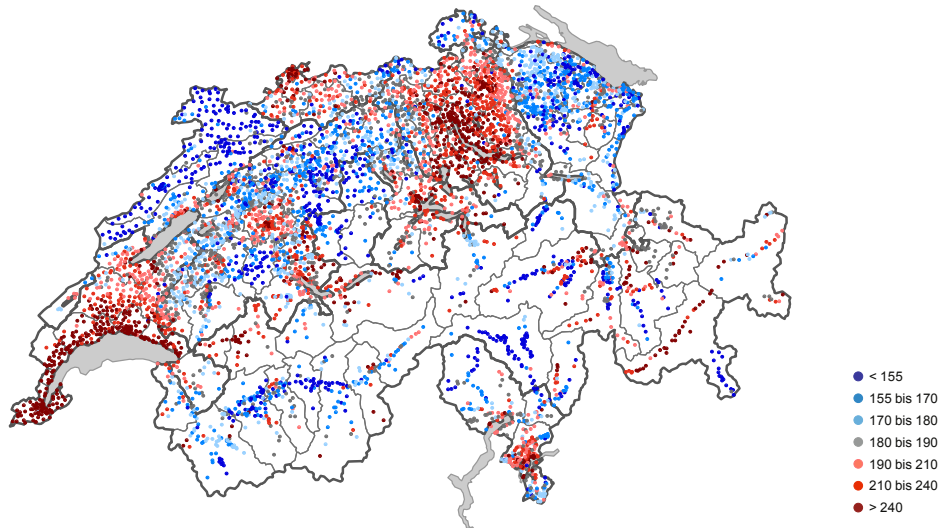
Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 5.3.1.9
Aktuelle Nachfrage nach Büro-/Geschäftsflächen in den übrigen grossstädtischen Quartieren



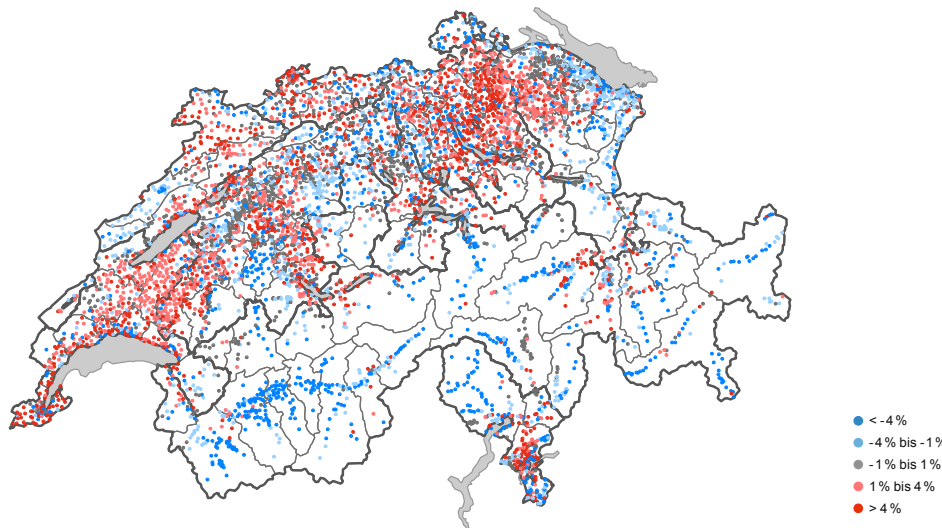
Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 5.3.1.10
 Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)



Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 300 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. 5.3.1.11
 Büroflächen: Entwicklung der Marktmieten (4. Quartal 2019–4. Quartal 2020)



Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 300 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.

5.3.2 Langfristiger Ausblick

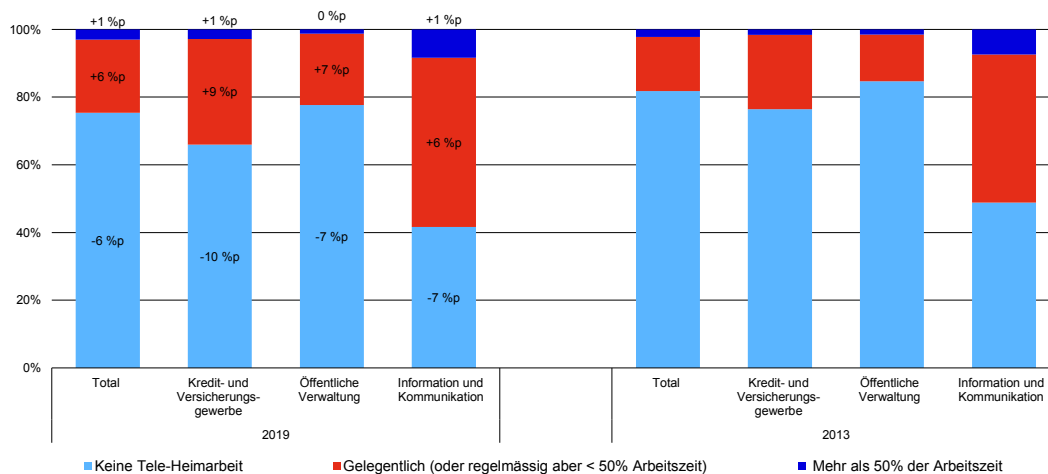
5.3.2.1 Home-Office: Kein Abgesang auf das klassische Büro

In den letzten Monaten wurden weltweit Dutzende Umfragen zu den Erfahrungen und Einschätzungen zum Thema Home-Office durchgeführt. Da man in den meisten Firmen erst noch daran ist, die Home-Office-Direktiven zu überarbeiten und ein klarer Einfluss auf Produktivität und Innovationstätigkeit nicht nach wenigen Monaten sichtbar sein kann, wird sich wohl erst nächstes oder übernächstes Jahr zeigen, ob eine markante Transformation von Büropräsenz hin zu Heimarbeit stattfinden wird oder eine Rückkehr ins Büro.

Oftmals wird mit dem Verhalten grosser Firmen argumentiert, die verstärktes Desk-Sharing angekündigt haben. Daraus einen generellen Trend abzuleiten wäre falsch, denn solche Konzepte wurden schon in den 2000er Jahren umgesetzt und dann rasch wieder zurückgerollt, weil die Mitarbeiterloyalität und -motivation litt. Die von den Grosskonzernen angestrebten Einsparungen bei den Kosten – Flächen- und Lohnkosten – können so zwar erreicht werden. Erhöhte Fluktuation bedeutet aber auch sinkende Produktivität, denn neue Mitarbeiter müssen zuerst eingearbeitet werden. Arbeit wird eben nicht von «Headcounts» erledigt, sondern von Menschen, die sich mit ihrem Arbeitgeber und dessen Kultur identifizieren wollen. Es gibt viele Meinungen und Einschätzungen, da es auch ebenso viele Argumente für und gegen das Arbeiten in den eigenen vier Wänden gibt. Die Liste der möglichen negativen Effekte von permanenter Fernarbeit dürfte aber länger sein als deren Vorteile. Es gibt gute Gründe zu erwarten, dass auch nach der Pandemie das Büro der Arbeits- und Identifikationsmittelpunkt der Firmen bleiben wird. Bürofläche ist nicht nur eine – notabene eher kleinere – Kostenposition für Unternehmen, sondern ein Ort des Kundenkontakts, für die Mitarbeiter auch strukturierendes Element des Tagesablaufs und Ort der gelebten Firmenkultur. Die Spezialisierung der Schweizer Volkswirtschaft auf wissensintensive Tätigkeiten und die so wichtige Innovationstätigkeit ist auf einen regen, direkten, spontanen Austausch der Mitarbeiter angewiesen, den digitale Kommunikationsmittel nicht vollständig ersetzen können. Die Wichtigkeit von physischem Kontakt zeigen ja nicht zuletzt die vielen Business Cluster wie etwa «Technologieparks» und auch die in den letzten Jahren geschaffenen Dienstleistungscluster, welche den physischen Wissensaustausch fördern sollen. All dies benötigt genügend Begegnungsraum, welcher Identifikation stiften soll und sowohl kreatives als auch konzentriertes Schaffen ermöglicht. Dadurch entsteht Flächennachfrage, die zumindest für einen Teil der durch einen wachsenden Home-Office-Anteil steigenden Anreize zur besseren Auslastung der Büroquadratmeter (durch etwa Desk-Sharing) kompensieren dürfte. Die Nachteile von Home-Office mit der fehlenden professionellen Umgebung und der in der Summe grösseren Ablenkung sind auch mit der verbreiteten Einführung von Zoom und Co. nicht einfach verschwunden. Mit den aktuell gemachten Erfahrungen dürfte zumindest die Büroorganisationsform Grossraumbüro noch rascher Veränderungen erfahren mit etwa vermehrten Ruhezellen, um konzentriertes Arbeiten zu fördern. Gemäss Umfragen scheint dies für Einige ein Pluspunkt des Home-Office zu sein. Zweifelsfrei ermöglicht Home-Office den Unternehmen, auch für weiter entfernt wohnhafte Personen als Arbeitgeber attraktiv zu sein. Hier stellen allerdings auch in den Wohnorten gelegene Co-Working-Flächen eine Möglichkeit dar, was dort wiederum Flächennachfrage schafft.

Im Jahr 2019 arbeitet in der Schweiz jeder vierte Beschäftigte teilweise und lediglich 2 Prozent der Beschäftigten überwiegend von zu Hause aus und verrichtet sogenannte Telearbeit. Bei den Büroarbeitsbranchen ist es ca. jeder Dritte, wobei fast die Hälfte davon nur gelegentlich im Home-Office arbeitet. Zum Vergleich: Während dem Lockdown im Frühling 2020 haben schätzungsweise 50% aller Schweizer Beschäftigten ganz oder teilweise im Home-Office gearbeitet. Regelmässiges Home-Office ist dank der technologischen Fortschritte der letzten Dekaden schon lange möglich, mit Ausnahme einiger Branchen aber noch immer nicht auf der Tagesordnung.

Abb. 5.3.2.1.1
Anteil der Erwerbstätigen nach Häufigkeit der Tele-Heimarbeit

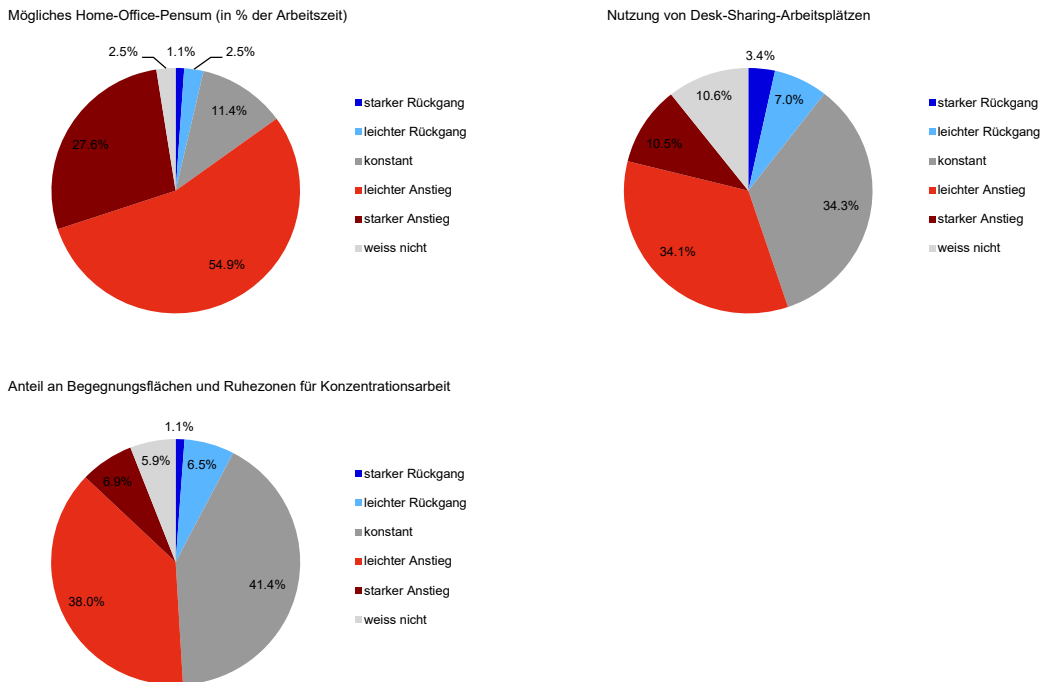


Anmerkung: Veränderungen 2013–2019 in Prozentpunkten auf den Balken. Tele-Heimarbeit umfasst die Verwendung von Internet sowie den Austausch von Daten mit dem Arbeit- oder Auftraggeber.
Quelle: BFS.

Dass die Produktivität, Innovation und Unternehmenskultur im Home-Office dauerhaft erhalten bleibt, ist stark in Frage zu stellen. Dennoch besteht die Möglichkeit, dass der von der Pandemie getriebene «Crashkurs für Alle» grösseren Einfluss bis hin zu strukturellen Veränderungen bezüglich Arbeitsplatzkonzepten und Nachfrage nach Büroflächen haben kann. Um dies zu illustrieren, hat FPRE szenarisch berechnet, wie stark eine Verbreitung von Home-Office die zukünftige Zusatznachfrage nach Büroflächen verringern könnte. Aufgrund der Vorteile und Nachteile von höheren Home-Office-Pensen dürfte – sofern das aktuelle Experiment abschliessend positiv bewertet wird – sich eine Mischform von Arbeiten im Büro und von unterwegs, zu Hause oder in Co-Working-Flächen ergeben. Weil sich nicht alle Branchen bzw. Tätigkeitsbereiche gleich gut dafür eignen, kommt unserer Meinung nach ein starker aber noch realistischer Shift zum Home-Office einer Erhöhung des Home-Office-Pensums von +/-15 Prozent gleich. Bezüglich Eignung lässt sich Folgendes bemerken: Gemäss dem Konzept der Nachfragersegmente im Büromarkt von Fahrländer Partner und CSL Immobilien schätzen wir den Anteil der Schweizer Büroarbeitsplätze, welche eher kundenintensive Beratungstätigkeiten («Frontoffice») ausüben, auf rund 25 Prozent. Jene Segmente, die einen geringen Kundenkontakt aufweisen (inkl. Backoffices), machen ebenfalls ein Viertel der Gesamtbeschäftigung aus.

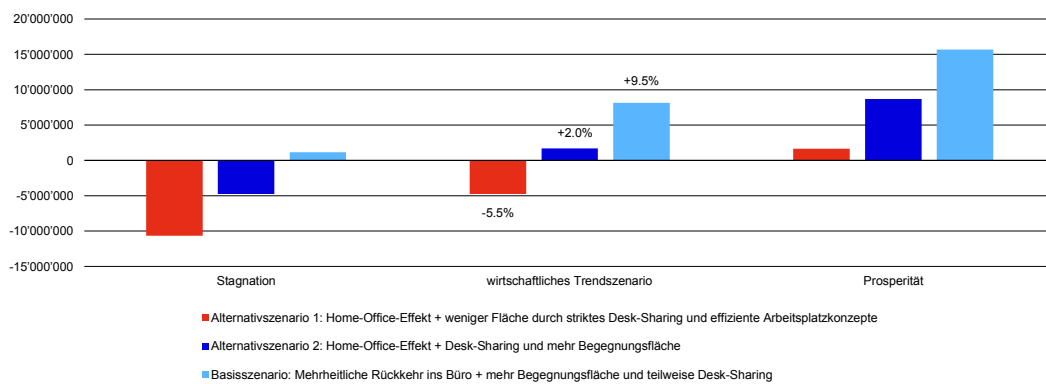
Die von FPRE durchgeführte Umfrage zur zukünftigen Nutzung von Büroflächen zeigt, dass mehrheitlich eine leichte Erhöhung des Pensums in den eigenen vier Wänden zu erwarten ist, wobei das Ausmass von der Unternehmensgrösse und der Branche abhängig ist. Jüngst vernahm man in den Medien, dass vereinzelte Unternehmen ihren Mitarbeitern erlauben wollen, auch nach Corona zu 100 Prozent von zu Hause aus zu arbeiten. Es wird sich zeigen, ob das dann wirklich so gelebt wird. Neben den vorgenannten inhaltlichen Themen gibt es auch ungeklärte rechtliche Fragen. So könnten etwa Steuerämter das Home-Office steuerlich als Betriebsstätte qualifizieren. Die Umfrageteilnehmer erwarten ebenfalls, dass zumindest ein erheblicher Teil der Firmen als Reaktion auf mehr Desk-Sharing ihre Flächen für den internen Austausch und den Kontakt mit Kunden vergrössern werden. Eine Reduktion des Flächenbedarfs ist somit nicht zwingend gegeben.

Abb. 5.3.2.1.2
Zukünftige Nutzung von Büroflächen: Einschätzungen zu den langfristigen Entwicklungen



Anmerkung: Anteil der Antworten, Immobilienumfrage Herbst 2020.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.2.1.3
Home-Office-Szenarien: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2018–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2018–2035) in m² BGF; Veränderung in % über bzw. unter den Balken; wirtschaftliche Szenarien: «Stagnation»/«Raumplanung wie bisher», «Trend»/«Raumplanung wie bisher» bzw. «Prosperität»/«Raumplanung wie bisher» kombiniert mit drei Home-Office-Szenarien.
Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner.

Die szenarischen Modellierungen von FPRE ergeben Folgendes: Im Alternativszenario 1, in dem sich Home-Office deutlich durchsetzt und die damit sinkende Präsenz im Büro vollständig durch Desk-Sharing und effiziente Arbeitsplatzkonzepte in Flächeneinsparungen umgemünzt werden, sinkt im wirtschaftlichen Trendszenario gemäss Propektivmodell von FPRE die landesweite Nachfrage nach Büroflächen bis ins Jahr 2035. Lediglich bei einer prosperierenden Wirtschaftsentwicklung bestünde noch eine leichte Zusatznachfrage. Dieses Home-Office-Szenario betrachten wir aber aus heutiger Sicht nicht als Hauptszenario. FPRE geht davon aus, dass viele Betriebe je nach Funktionalität ihrer Tätigkeit zum einen kein – oder höchstens ein teilweises – Desk-Sharing umsetzen werden und zum anderen mehr Flächen für Austausch, Meetings und Kunden bieten werden. Wenn diese weniger effizienten Arbeitsplatzkonzepte auf eine deutliche Steigerung des Home-Office-Pensums

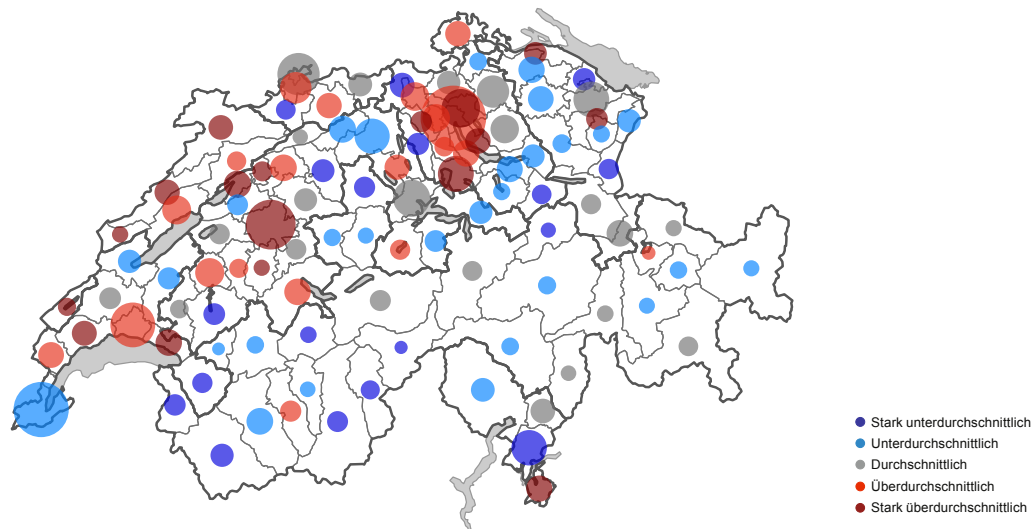
trifft (Alternativszenario 2), wächst die Zusatznachfrage bis ins Jahr 2035 noch um 2.2% (+1.7 Mio. m² Geschossfläche). Dies wäre deutlich weniger als im Basisszenario, wo sich Home-Office nicht flächenmässig und in grossem Umfang etabliert. Geht man davon aus, dass das Home-Office-Pensum langsam und nur begrenzt ansteigt, und viele Unternehmen auf ein umfassendes Desk-Sharing verzichten und genügend Begegnungsflächen bereitstellen, um die Mitarbeiter für das Büro zu motivieren, dann wird der Büroflächenmarkt weiterhin deutlich wachsen (+10.5% bis 2035). Hierfür sorgt das Wachstum der Büromarktbranchen, aber auch der zu erwartende fortgesetzte Trend der Tertiärisierung und der Teilzeitarbeit. Hinter diesen Schweizer Zahlen werden regional sehr unterschiedliche Entwicklungen zu erwarten sein. So ist etwa für die Stadt Zürich mit zum einen ihren wachstumsstarken Branchen und zum anderen vielen Unternehmensstandorten, welche auf einen regen Kundenaustausch und somit auf mehr Büropräsenz ausgerichtet sind, eine höhere Zusatznachfrage zu erwarten. Diese szenarischen Betrachtungen zeigen, dass der Büromarkt in der mittleren und langen Frist nicht mehr zwingend ein Wachstumsmarkt darstellt, aber ein Wachstum – regional ohnehin – weiterhin möglich ist. Ein Abgesang auf das Büro ist aus heutiger Sicht verfrüht.

Abb. 5.3.2.1.4
Einfluss der Digitalisierung auf die Büroflächennachfrage

Positiver Einfluss	Negativer Einfluss
<ul style="list-style-type: none"> - Tertiärisierung - Trend zur Teilzeitarbeit - Freelancing: schafft Nachfrage nach Co-Working-Flächen - Spezialisierung der Schweizer Volkswirtschaft auf wissens- und innovationsintensive Tätigkeit benötigt genügend Begegnungsfläche und mindert Wegautomatisierung von Arbeitsplätzen 	<ul style="list-style-type: none"> - räumlich-zeitliche Flexibilisierung: <ul style="list-style-type: none"> - Home-Office - mobiles Arbeiten/ flexible Arbeitsplatzmodelle - vertragliche Flexibilisierung: Freelancing über Werkverträge an Selbständige - Desk-Sharing als Folge von Teilzeitarbeit und Home-Office - KI/Automatisierung von Arbeitsfunktionen/ -plätzen

Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.2.1.5
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2018–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im schweizweiten Vergleich 2018–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

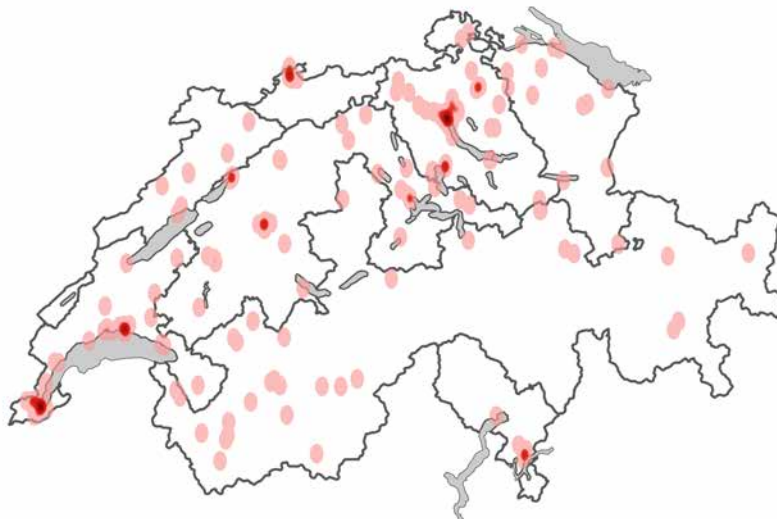
5.3.2.2 Co-Working als Alternative zu Home-Office?

Der Wunsch der Erwerbsbevölkerung nach räumlich und zeitlich flexiblem Arbeiten besteht nicht erst seit den Erfahrungen während der Pandemie, sondern ist durch die Digitalisierung und auch dem dadurch ermöglichten Trend der Sharing Economy (Stichwort Plattformarbeit) getrieben. Der Druck für die Unternehmen, ihren Beschäftigten in Zukunft möglichst viel Flexibilität bieten zu können, hat aber in den letzten Monaten definitiv zugenommen. Da häufiges Arbeiten in der eigenen Wohnung je nach Haushaltszusammensetzung, aber auch je nach Funktion und Repräsentativität der Arbeitsstelle für viele Unternehmensverantwortliche nicht die Lösung sein dürfte, erhielten Co-Working-Flächen oder sogenannte «flexible Büros» bereits in den letzten Jahren einen regen Zulauf. Ende 2020 existieren bereits deutlich über 300 solcher Standorte in der Schweiz. Da diese flexiblen Büroangebote unterschiedliche Teilsegmente und Konzepte umfassen, die sich an sehr unterschiedliche Zielgruppen richten, sind die Standorte auch bereits relativ breit verstreut in der Schweiz und keineswegs mehr nur in den Zentren zu finden (siehe Abbildung 5.3.2.2.1).

Zum einen ermöglichen flexible Büros den Unternehmen, rasch auf veränderte Flächenbedürfnisse reagieren zu können. Zum anderen zielt das Angebot darauf ab, es mehr Leuten zu ermöglichen, in der Nähe ihres Wohnortes eine Arbeitsfläche in professioneller Umgebung zu finden, die bestenfalls auch noch einen Netzwerkcharakter mit weiteren Selbständigen, Unternehmen oder Unternehmensabteilungen, Start-Ups etc. hat. Daher ist es insbesondere bei den peripheren Standorten – wobei es sich meist um kleinere Flächen handelt – wichtig, dass sie mit dem ÖV hervorragend erreichbar sind. Wie die Abbildung 5.3.2.2.3 zeigt, befindet sich die mittlere Distanz der Co-Working-Standorte auch im ländlichen Raum und den Agglomerationen lediglich rund 500 Meter vom nächsten Bahnhof entfernt. Die Anbieter suchen bewusst Flächen, die zentral gelegen sind, damit für die Mieter eine geringe Pendlerdistanz resultiert sowie eine gewisse Versorgungsdichte für die Mittagszeit vorhanden ist. Denn genau die Reduktion der Pendlerdistanz soll ein wesentlicher Pluspunkt gegenüber den häufig in Zentren befindlichen Bürostandorten darstellen. So werden denn auch in den nächsten Jahren zahlreiche weitere Standorte direkt bei den Bahnhöfen dazukommen. Die grösseren und internationalen Anbieter zielen auf Unternehmen und Firmenabteilungen ab und konzentrieren sich ähnlich wie die herkömmlichen Büroflächen auf die Zentren. Auch hier sind überdurchschnittliche Mikrolagen gefragt. Im Gegensatz zu den periphereren Anbietern ist hier darüber hinaus die Beschäftigungsdichte im Umkreis zentral.

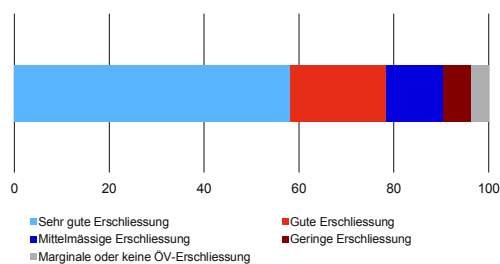
Auch Ende 2020 stellt der Co-Working-Markt noch eine Nische dar, die aber gekommen ist, um zu bleiben. Er greift den mit der Digitalisierung verbundenen Bedarf nach zeitlich und räumlich flexiblem Arbeiten auf. Der sehr heterogene Markt übt schon aktuell einen Einfluss auf den Schweizer Büroflächenmarkt aus, indem er etwa in den Zentren dem Markt Grossflächen entzieht und für gut gelegene herkömmliche Flächen eine wachsende Konkurrenz darstellt. Durch das wachsende Angebot wird sich der gesamte Büromarkt in den nächsten Jahren zunehmend stärker mit dem Thema der Flexibilität auseinandersetzen müssen. Die «klassische» Büronutzung mit längerfristigen Verträgen wird dadurch aber nicht ersetzt, sondern ergänzt. Je nach Teilsegment könnte nun Co-Working vom pandemiebedingten Crashkurs mit Fernarbeit profitieren, da es zweifelsfrei eine Alternative zu Home-Office darstellt.

Abb. 5.3.2.2.1
Räumliche Verteilung der Co-Working-Standorte



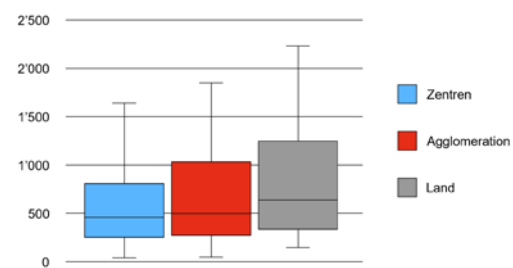
Anmerkung: ■ sehr hohe Angebotsdichte, ■ nur ein Angebot vorhanden / geringe Angebotsdichte, □ kein Angebot.
Quelle: Fahrländer Partner. Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.3.2.2.2
Anteil der Co-Working-Standorte nach
öV-Güteklassen



Quelle: Fahrländer Partner, ARE.

Abb. 5.3.2.2.3
Verteilung der Distanz zum nächsten Bahnhof der
Co-Working-Standorte



Anmerkung: Distanz zum nächsten Bahnhof in Meter;
Linie: Medianwert; Balken: 1. bis 3. Quartil.
Quelle: Fahrländer Partner, ARE.

5.3.3 Zyklischer Ausblick

Die Arbeitsmarktindikatoren zeichnen – und dies schon vor den jüngsten Verschärfungen der Corona-Massnahmen im Herbst 2020 – ein negatives Bild. Bei den Büromarktbranchen lassen die Frühindikatoren für die kommenden Monate zumindest noch keine gesamtschweizerische Stellenreduktion, sondern eine Stagnation erwarten. Für den ganzen Wirtschaftssektor kann davon ausgegangen werden, dass die Schweiz im Jahr 2020 einen leichten Beschäftigungsrückgang erleiden wird, der ohne die Unterstützungsmassnahmen der öffentlichen Hand noch deutlicher ausfallen würde.

Für das kommende Jahr ist vom Ausbleiben eines Nachfrageimpulses auszugehen. Im Basisszenario dürfte im Laufe des Jahres 2021 eine langsame Erholung eintreten. Die Markteinführung von Impfstoffen steht – hoffentlich – kurz bevor und wird die Konjunktur stützen, wobei die Impfkampagne sicherlich bis Herbst 2021 dauern dürfte. Dennoch ist eine spätzyklische Reaktion der Büroflächennachfrage möglich. Zwar besteht Hoffnung, dass Konkurse den Büromarkt mengenmässig nur geringfügig treffen. Bei den klassischen Bürobranchen waren im Oktober gegen 50'000 Arbeitnehmer in Kurzarbeit, was noch ein Fünftel der Höchststände vom April ist. Insbesondere bei Kleinfirmen aus dem Bereich Kunst und Unterhaltung, bei freiberuflichen Tätigkeiten wie Ateliers oder Buchhaltungsdienst-

leistungen, deren Kunden aus hart getroffenen Branchen stammen und generell bei Start-Ups steigt in den kommenden Monaten das Konkursrisiko. Damit dürften vermehrt Kleinflächen auf den Markt kommen. Klassische Vermieter von Kleinflächen an zentralen Standorten stehen – unabhängig von der aktuellen Konjunkturkrise – durch eine mit dem Co-Working-Angebot wachsende Konkurrenz unter Druck. Kürzere Mietlaufzeiten, Early-Break-Optionen und Flächenflexibilität werden daher neben dem Mietzins zunehmend wichtige Erfolgsfaktoren darstellen. Gleichzeitig könnten bei den Grosskonzernen im Frühling 2020 grössere Kostensparprogramme angelaufen sein, die noch kommuniziert werden. Negative Überraschungen sind deshalb nicht ausgeschlossen, sondern eher zu erwarten.

Die fehlende Zusatznachfrage wird zusammen mit den auf den Markt kommenden Flächen dafür sorgen, dass sich der Rückgang der Büromieten im Jahr 2021 fortsetzen dürfte. Diese Einschätzung wird von der Mehrheit der befragten Immobilienmarktexperten geteilt, welche in allen Landesregionen sinkende Mieten erwarten. Bezogen auf die Nachfrage ist die aktuelle Bau- und Planungstätigkeit immer noch zu hoch. Angesichts der Unsicherheiten und der gegenwärtigen Diskussion um die Zukunft des Büros dürfte die Planungstätigkeit schon bald nachlassen. In den kommenden zwei Jahren wird in der Region Zürich, in Basel, Lausanne und Genf der Flächenbestand auf Grund bereits laufender Projekte aber noch deutlich ausgeweitet. Die Vorvermietungen werden zu Verschiebungen auf den lokalen Märkten führen und Altbauten unter Druck setzen.

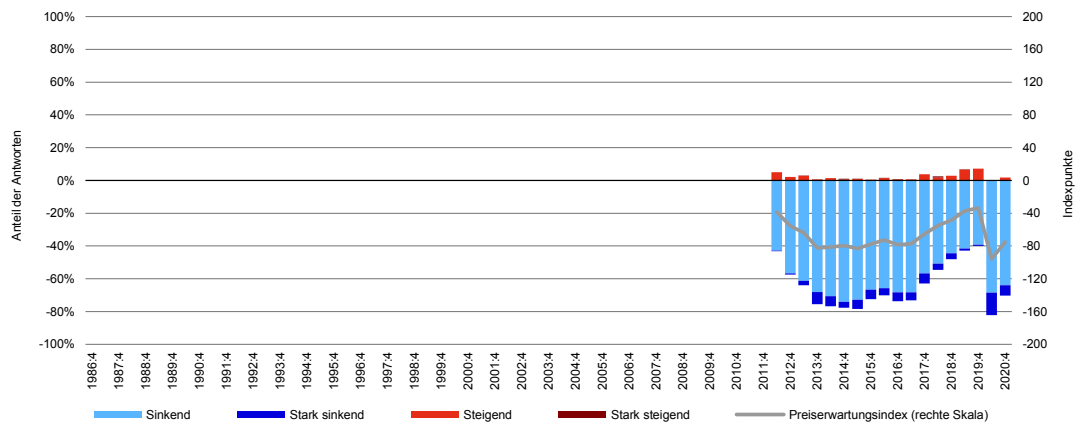
Da der Büromarkt träge ist – die durchschnittliche Vertragslaufzeit beträgt mehr als 5 Jahre – ist nicht mit einer deutlichen unmittelbaren Flächenreduktion als Folge der Home-Office-Thematik zu rechnen. Der Wind bei den zuletzt gesunkenen Leerständen dürfte aber drehen – konjunkturell bedingt – und in den nächsten Quartalen zu einem Anstieg der leerstehenden Flächen führen. Sofern die Pandemie im nächsten Halbjahr unter Kontrolle gebracht wird, dürfte es aber nicht zu umfangreichen Mietertragsausfällen kommen. Alles in Allem könnte der Büroflächenmarkt in der kurzen Frist mit einer Schramme davonkommen. Strukturelle Risiken bestehen aber in der mittleren und langen Frist.

Abb. 5.3.3.1
Lagespezifische Risiko-Profile

		Makrolage	
		Top	Zweitklassig
Mikrolage	Top	<ul style="list-style-type: none"> - Geringes Leerstandsrisiko - Hohe Volatilität der Mieten - Tiefe Rendite 	<ul style="list-style-type: none"> - Geringes Leerstandsrisiko - Geringe Volatilität der Mieten - Moderate / Überdurchschnittliche Rendite
	Zweitklassig	<ul style="list-style-type: none"> - Sehr hohes Leerstandsrisiko - Moderate Volatilität der Mieten - Moderate Rendite 	<ul style="list-style-type: none"> - Hohes Leerstandsrisiko - Hohe Volatilität der Mieten - Hohe Rendite

Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.3.2
Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



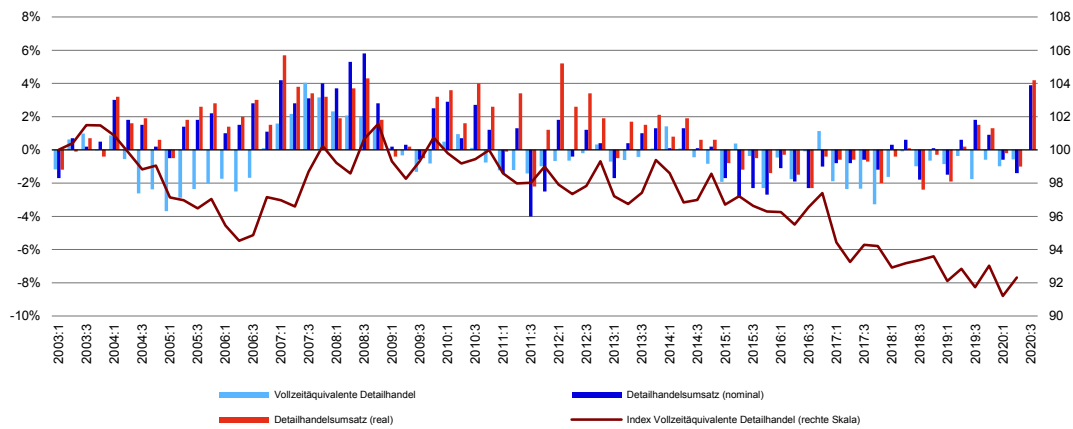
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

5.4 Verkaufsflächenmarkt

5.4.1 Marktlage

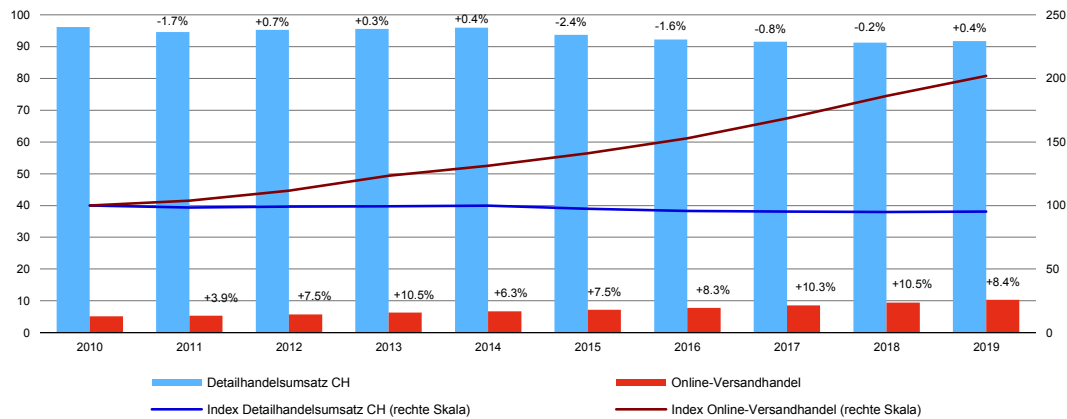
85'000 Detailhandelsbeschäftigte mussten im April dieses Jahres ungewollt in Kurzarbeit. Für die publikumsintensiven Nutzungen stellt das Jahr 2020 damit eine einmalige Sondersituation dar. So müssen denn auch die Zahlen zum Detailhandelsmarkt gesondert betrachtet werden. Die Immobilieninvestoren sind gut beraten, aus der aktuellen Krisensituation nicht zu voreilig Trends herauszulesen. Noch vor der Pandemie konnte der Schweizer Detailhandel von den relativ günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zumindest etwas profitieren und erlebte gemäss Zahlen des BFS und BAK Economics nach vier Jahren mit einem Minus im Jahr 2019 ein leichtes – wenn auch durch die steigende Bevölkerungszahl getriebenes – Umsatzwachstum. Der stationäre Umsatz ging aber erneut leicht zurück, wenngleich weniger stark als in den Jahren zuvor. Die Verschiebungen hin zu Onlineausgaben und das sich ändernde Konsumverhalten verhinderten somit weiterhin positive Impulse für die Verkaufsflächenerträge. Für das Umsatzwachstum war erneut der Onlinehandel verantwortlich, der 2019 zwar nicht mehr zweistellig gewachsen ist aber immer noch deutlich. Gemäss Berechnungen des Verbands Schweizer Versandhändler, der GfK und der Post betrug 2019 der wertmässige Anteil des Onlinehandels am Schweizer Detailhandel 9.1 %.

Abb. 5.4.1.1
Beschäftigungs- und Umsatzentwicklung im Detailhandel



Anmerkung: Wachstumsraten im Vorjahresvergleich, indiziert (Basis: 1. Quartal 2003 = 100), Detailhandelsumsatz ohne Treibstoffe.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 5.4.1.2
Umsatzentwicklung im Detailhandel

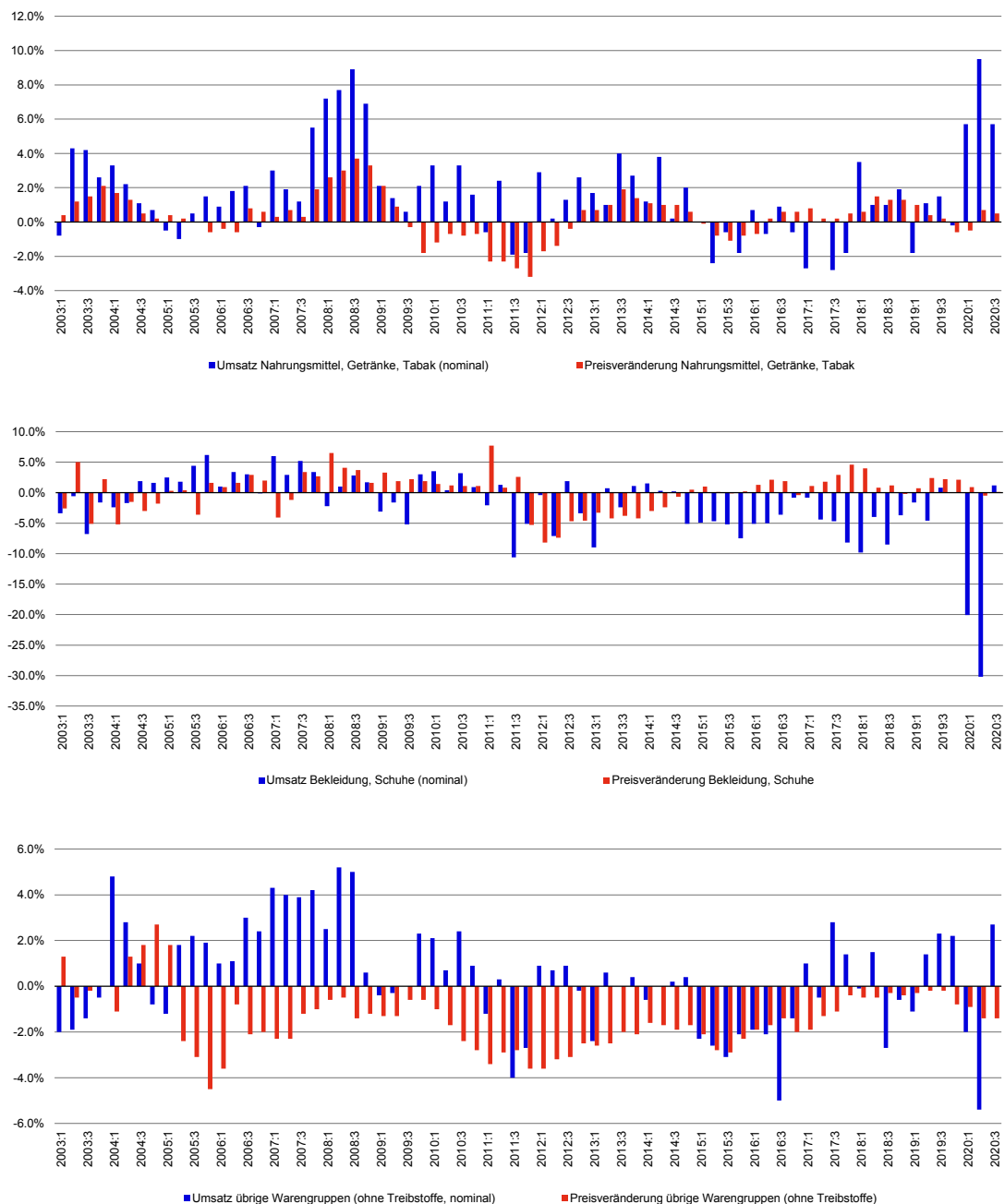


Anmerkung: In Mrd. CHF, zu laufenden Preisen, indiziert (Basis: 2010 = 100), Vorjahresveränderung in % über den Balken. Detailhandelsumsatz inkl. inländischer Online-Versandhandel. Online-Versandhandel bei in- und ausländischen Onlinehändlern.
Quelle: BAK Economics, BFS, GfK, VSV.

Ausbleibende Business- und Freizeittouristen, vorübergehende Schliessungen und geringere Frequenzen durch Home-Office, Kurzarbeit sowie Hygiene- und Abstandsregeln beeinflussen seit Pandemieausbruch die Verkaufsflächenumsätze. Etwas kompensieren vermag da einzig die aufgezwungene Reduktion beim Einkaufstourismus, was vor allem Lebensmittelgeschäften hilft, sowie bei Ferien im Ausland. Dass es nun kurzzeitig Gewinner und Verlierer beim Detailhandel gibt, überrascht wenig; das Ausmass ist dennoch eindrücklich. Die Profiteure der besonderen Lage verhalten dazu, dass die Umsätze im zweiten Quartal 2020 trotz Lockdown für den Detailhandel insgesamt nur geringfügig unter der Vorjahresperiode lagen und im dritten Quartal bereits wieder deutlich drüber. Im dritten Quartal erzielte auch der Fashionbereich eine Erholung, nachdem die Umsätze im ersten und zweiten Quartal deutlich eingebrochen waren, gemäss den Zahlen des BFS mit einem Minus von 30% im 2. Quartal im Vergleich zum Vorjahr. Zu den Verlierern zählen auch Dienstleistungsverkäufer wie Textilreinigungsgeschäfte, deren Standorte auf den Büroalltagsweg ausgerichtet sind und nun von der Home-Office-Empfehlung beeinflusst sind. Zu den Gewinnern der eingeschränkten Lage zählt der Food-Bereich, weil die Bevölkerung nicht ins Restaurant kann oder will. Durch die gewonnene Zeit in den eigenen vier Wänden profitieren ebenfalls Verkäufer von Fitnessgeräten oder von Ausrüstungen fürs Home-Office. Der grosse Gewinner während der Pandemie ist aber zweifelsfrei der Onlinehandel. Für die Schweizer Detailhändler wird es wichtig sein, dass am Ende nicht zu viel Kauf-

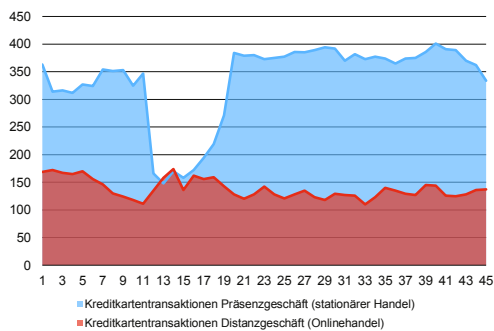
kraft zu ausländischen Onlinehändlern abfließt. Wie das gesamte Jahr für den stationären Detailhandel am Schluss dastehen wird, wird vom so wichtigen Weihnachtsgeschäft entschieden, das heuer von den Corona-Fallzahlen abhängen wird. Abgesehen von Nahversorgern wird aber das Jahr 2020 unter dem Strich für die stationären Umsätze und somit für die Mieteinnahmen – bei Umsatzmieten – klar negativ ausfallen. Die für die Händler im letzten Jahr positive Entwicklung von wieder leicht steigenden Preisen wurde durch die Krise jäh gestoppt. Insbesondere Sparten wie Elektronik und Bekleidung erlebten ein Jahrzehnt mit sinkenden Preisen, wodurch letztlich weniger in den Taschen der Verkaufsflächenmieter landete, was wiederum die Mieteinnahmen unter Druck brachte. Nach steigenden Bekleidungspreisen im Jahr 2019 und noch im ersten Quartal 2020 sind die Preise im Laufe des Jahres leicht gesunken. Noch stärkere und wohl wenig nachhaltige Preisnachlässe fanden bei Elektronikprodukten statt. Mit Ausnahme der Sparte Nahrungsmittel fanden sich die Anbieter wohl bei Wiedereröffnung zu Rabatten gezwungen.

Abb. 5.4.1.3
Entwicklung des Detailhandelsumsatzes (nominal) nach Warengruppen in der Schweiz



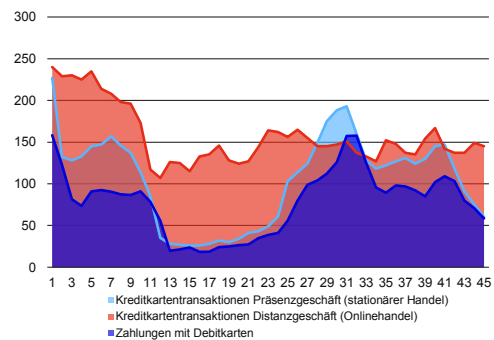
Anmerkung: Wachstumsraten im Vorjahresvergleich.
Quelle: BFS.

Abb. 5.4.1.4
Wöchentliche Umsätze mit Kreditkarten im Inland
(in Mio. CHF)



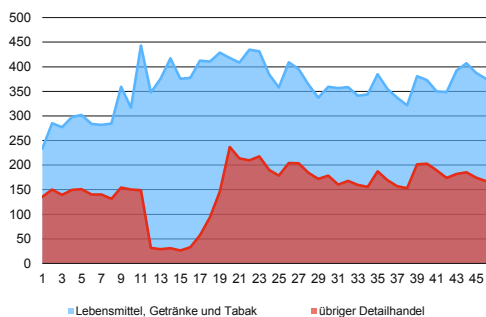
Anmerkung: Lockdown von 17. März bis 10. Mai 2020
(Kalenderwochen 12 bis 19).
Quelle: Swiss Payment Association, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 5.4.1.5
Wöchentliche Umsätze mit Schweizer Kredit- und
Debitkarten im Ausland (in Mio. CHF)



Anmerkung: Zahlungen an Verkaufsterminals mit Debitkarten.
Quelle: Swiss Payment Association, SIX BBS AG, Berechnungen
Fahrländer Partner.

Abb. 5.4.1.6
Wöchentliche Umsätze mit Debitkarten im Inland
(in Mio. CHF)

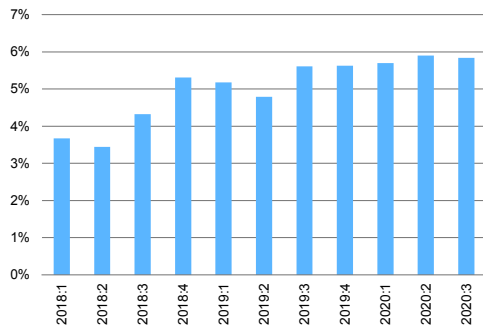


Anmerkung: an Verkaufsterminals.
Quelle: SIX BBS AG, Berechnungen Fahrländer Partner.

Bei den Leerständen lässt sich (noch) kein grosser Corona-Effekt ablesen. Dennoch zeigt die Tendenz bei den Leerständen nach oben (siehe Abb. 5.4.1.7). Die Bundeshilfen, Mietstundungen und auch lange Mietverträge mögen Schliessungen etwas hinauszuzögern. Im Vergleich zu Mitte 2019 sind gemäss Teilerhebung von Städten und Kantonen – welche rund ein Drittel des Verkaufsflächenmarktes ausmachen – die Leerstände in der Stadt Zürich, dem Kanton Basel-Stadt und in der Stadt Bern gesunken, während sie in den Kantonen Waadt und Basel-Landschaft angestiegen sind. In den Grosszentren sind die Leerstände weiterhin sehr gering.

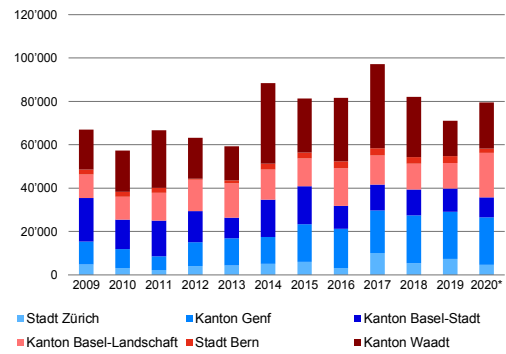
Dass der Detailhandel die Krise noch längst nicht überstanden hat, zeigt auch der Blick auf die Arbeitsmarktindikatoren. Die Anzahl sich in Kurzarbeit befindlichen Personen hat in der Branche im Laufe des Jahres zwar rasch und deutlich abgenommen und lag per August bei noch 14 Prozent der Höchststände vom April; dennoch waren noch immer über 12'000 Personen davon betroffen. Bereits deutlich zugenommen hat die Anzahl registrierter Arbeitsloser und Stellensuchender (über 17'000 Personen im Oktober), was gemäss Statistik des SECO einer Erhöhung um 44 bzw. 32 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat gleichkommt. Demgegenüber stehen knapp 1'000 offene Stellen im Detailhandel, gleich viele wie ein Jahr zuvor. Insbesondere bei inhabergeführten kleineren Geschäften steigt das Risiko von Konkursen in den kommenden Monaten.

Abb. 5.4.1.7
Geschätzter Anteil leerstehender Verkaufsflächen
(in %)



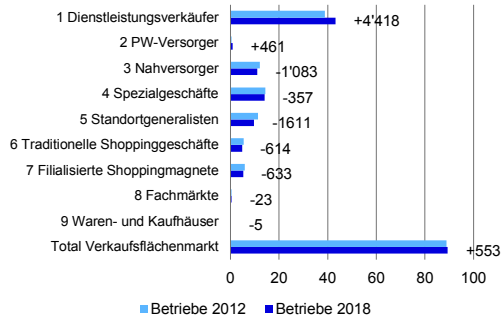
Quelle: REIDA, Fahrländer Partner.

Abb. 5.4.1.8
Leerstehende Verkaufsflächen ausgewählter
Städte bzw. Kantone



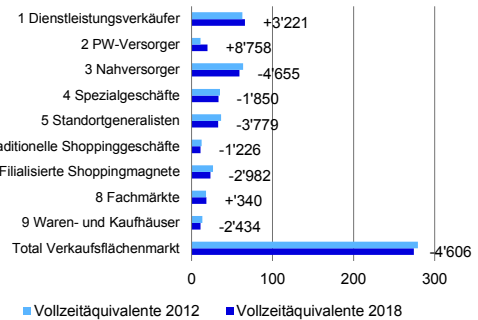
Anmerkung: in m², jeweils per 1. Juni, Teilerhebung 2020;
* Daten des Kantons Genf für 2020 nicht verfügbar (=2019).
Quelle: Diverse statistische Ämter, Fahrländer Partner.

Abb. 5.4.1.9
Entwicklung des Verkaufsflächenmarkts:
Anzahl Geschäfte



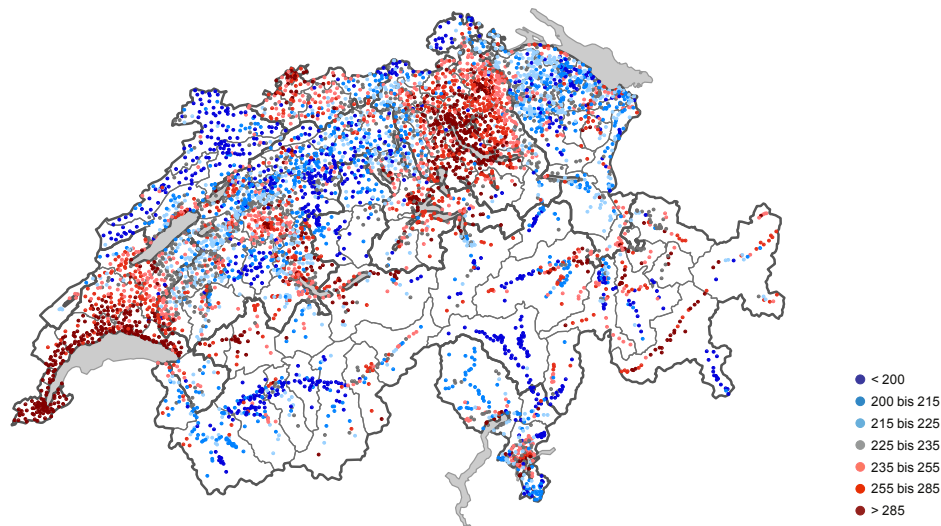
Anmerkung: Anzahl Betriebe in Tsd. Absolute Veränderungen
2012–2018 an den Balken.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 5.4.1.10
Entwicklung des Verkaufsflächenmarkts:
Anzahl Vollzeitäquivalente



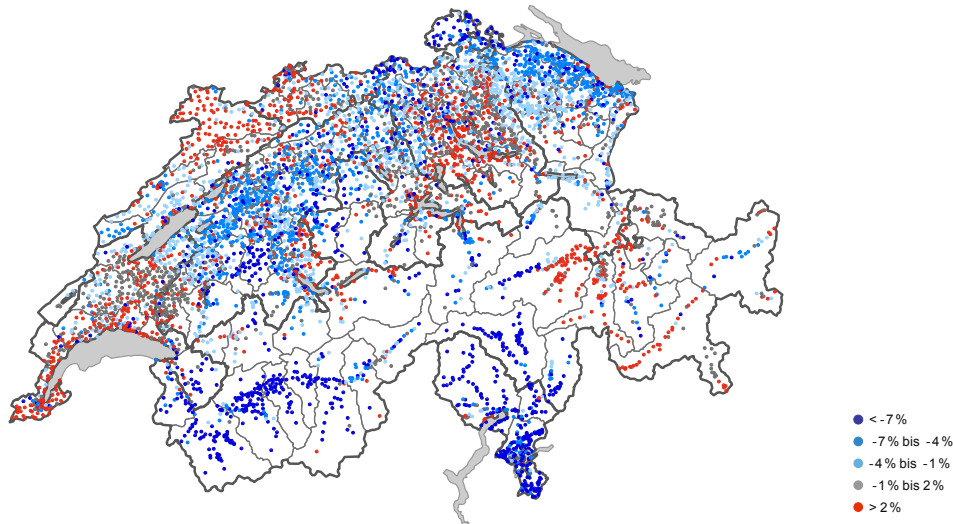
Anmerkung: Anzahl Vollzeitäquivalente in Tsd. Absolute Veränder-
ungen 2012–2018 an den Balken.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 5.4.1.11
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)



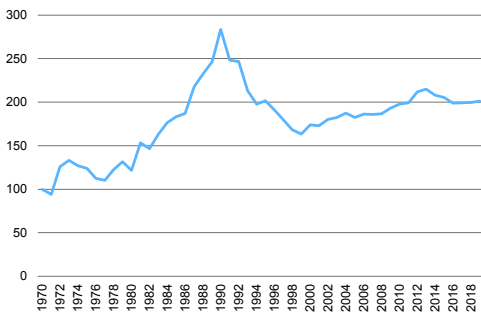
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 300m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete
in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.4.1.12
Verkaufsflächen: Entwicklung der Marktmieten (4. Quartal 2019–4. Quartal 2020)



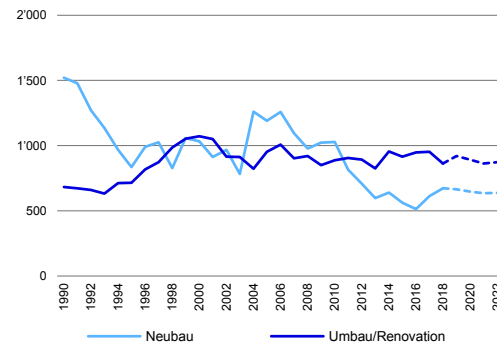
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 300 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.4.1.13
Angebotsmieten Verkaufsflächen



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

Abb. 5.4.1.14
Bauinvestitionen Verkaufsflächen



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

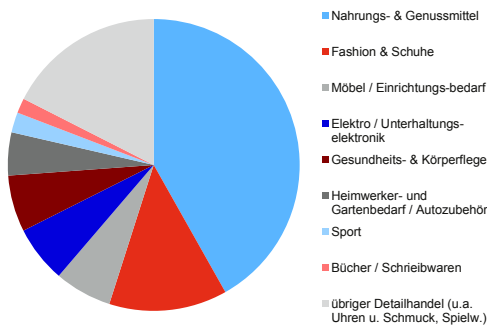
5.4.2 Langfristiger Ausblick

Auch wenn niemand mit Sicherheit weiss, ob und wie sich die Pandemie auf unser Verhalten nachhaltig auswirken wird, ist aus heutiger Sicht nicht davon auszugehen, dass die bisherigen Funktionsweisen, Trends und Triebkräfte nun zur Makulatur werden. Vielmehr dürfte der Strukturwandel und die damit verbundene Transformation in die gleiche Richtung weitergehen. Die Krise wird sicher gewisse Entwicklungen beschleunigen sowie zu den weiter unten beschriebenen zyklischen Auswirkungen führen. Die beachtlichen Frequenzen nach Lockdown-Ende zeigen den Drang nach realen Tätigkeiten und Erfahrungen. Die schon vor der Pandemie erfolgte Entwicklung von einem sinkenden Ausgabeanteil für Detailhandelsgüter am gesamten Konsumpotenzial dürfte sich fortsetzen. Der Onlineanteil wird noch einige Jahre wachsen; der stationäre Umsatz wird aber einen grösseren Teil der während Covid-19 zu den Bestellungen abgeflossenen Umsätze wieder zurückholen.

Sofern die Pandemie unter Kontrolle gebracht werden kann – davon ist auszugehen – kann noch immer mit einem langfristigen positiven Impuls durch eine wachsende Bevölkerung gerechnet werden. Gemäss dem Detailhandelsmodell von FPRE wird zwischen 2017 und 2035 im wirtschaftlichen Trendszenario – getrieben durch das Bevölkerungswachstum und Einkommenswachstum und unter Annahme

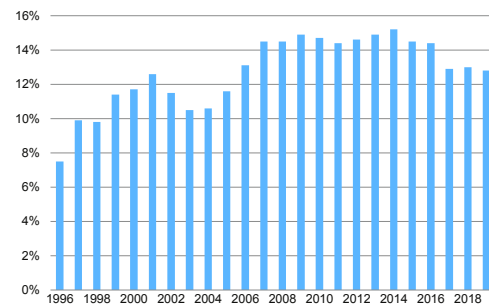
einer konstanten Sparquote – das Detailhandelspotenzial der ständigen Schweizer Wohnbevölkerung um CHF 15.2 Mrd. zunehmen. Dies entspricht einem jährlichen Zusatzpotenzial von CHF 847 Mio., welches stationär, online oder im Ausland ausgegeben wird. Der grösste Posten des Detailhandel-Zusatzpotenzials liegt dabei bei Nahrungs- und Genussmitteln mit einem Anteil von rund 43 Prozent, gefolgt von der Gütergruppe Bekleidung und Schuhe mit etwas über 10 Prozent. Wie viel davon stationär ausgegeben wird, wird neben der Entwicklung des Touristenaufkommens, der Spartätigkeit und der Konsumsättigung auch davon abhängen, wie gut und rasch sich die Ladenkonzepte und die Inszenierung der Einkaufszentren und Innenstädte an die Bedürfnisse der Menschen anpassen können. Die Ausdehnung des Konsum- und Detailhandelspotenzials wird langfristig zumindest zu einer steigenden Nachfrage nach Flächen im Segment Dienstleistungsverkäufer sowie Food und Gastronomie führen.

Abb. 5.4.2.1
Anteile der Gütergruppen am Wachstum des Detailhandelspotenzials (2017–2035)



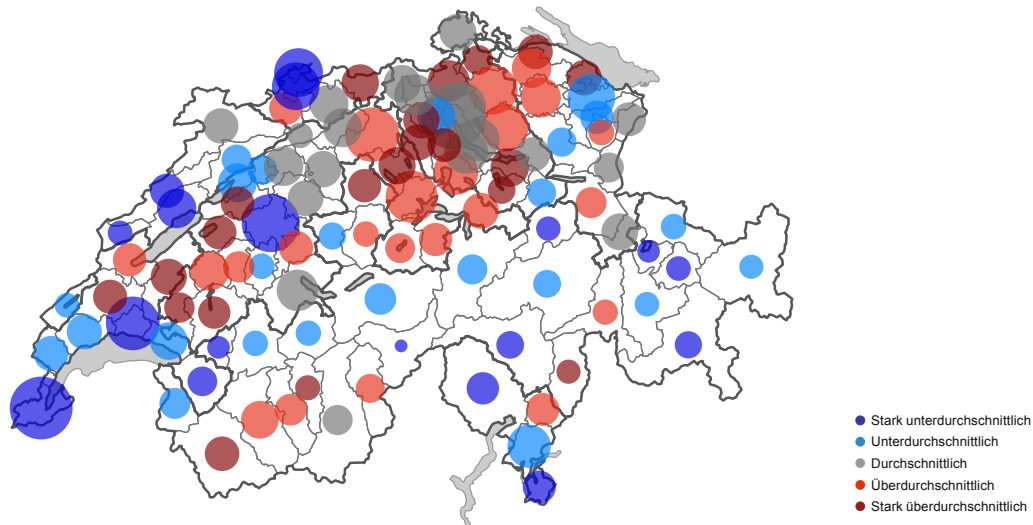
Anmerkung: Potenziale der ansässigen Haushalte; Bruttoeinkommen abzüglich obl. Transferausgaben, übrige Versicherungen, Gebühren, Übertragungen, Wohnen, Energie, Sparen und nichtdetailhandelsrelevante Ausgaben.
Quelle: Detailhandelsmodell 2020, Fahrländer Partner.

Abb. 5.4.2.2
Sparquote der privaten Haushalte



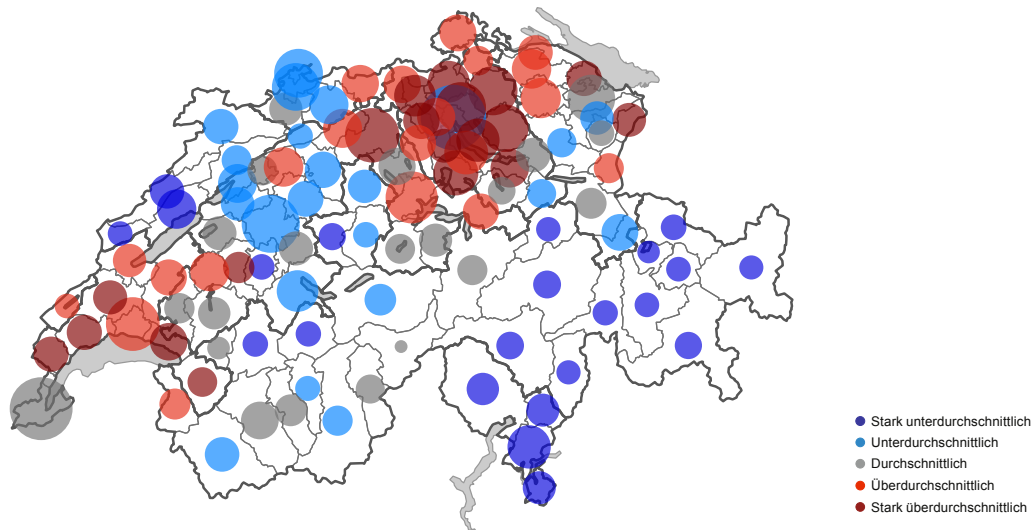
Anmerkung: Sparquote als freiwilliges Sparen; Ersparnis in % des verfügbaren zwangssparenbereinigten Einkommens.
Quelle: BFS.

Abb. 5.4.2.3
Entwicklung Detailhandelspotenzial (2000–2017)



Anmerkung: Entwicklung des Detailhandelspotenzials im schweizweiten Vergleich 2000–2017; Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2017.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.4.2.4
 Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2017–2035)



Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im schweizweiten Vergleich 2017–2035; Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2017.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 5.4.2.5
 Vermietbarkeit und Ertragspotenzial von Verkaufsflächen nach Zentralität

	Vermietbarkeit	Ertragspotenzial
Grosszentren – Innenstadt – Quartierzentrum – Ungünstige Mikrozentralität (innenstadtnah) – Ungünstige Mikrozentralität (innenstadtfern)	sehr gut sehr gut gut schlecht	sehr hoch mittel gering sehr gering
Mittelzentren – Innenstadt – Ungünstige Mikrozentralität (innenstadtnah) – Ungünstige Mikrozentralität (innenstadtfern)	gut mittel schlecht	hoch gering sehr gering
Klein-, und Peripheriezentren, grössere Dörfer – Zentrum – Ungünstige Mikrozentralität	mittel schlecht	gering sehr gering
Einkaufszentren, Geschäfts-Agglomeration – Top-Shoppingcenter, Geschäfts-Agglomeration – Einkaufszentren mit kleinerem Einzugsgebiet	gut mittel	hoch mittel

Quelle: Fahrländer Partner.

5.4.2.1 Work@home, eat@home, style@home als Bedrohung?

Das Thema Home-Office wird in erster Linie hinsichtlich Büromarkt-Auswirkungen und veränderten Anforderungen an die Wohnungen diskutiert. Wie die Detailhändler aber aktuell bemerken, wirkt sich die vorübergehende Home-Office-Empfehlung des Bundesrates auch auf das Geschäft bei jenen Läden aus, welche in der Nähe von Arbeitsplätzen liegen. Sofern künftig nicht ein signifikanter Teil der Erwerbstätigen zu 100 Prozent von zu Hause aus arbeiten werden, können die Innenstädte darauf hoffen, dass sich der negative Effekt auf die Umsätze in Grenzen hält. Die Konsumausgaben können so noch immer auf die Bürotage und die Freizeit verteilt werden. Grösser ist die Gefahr dagegen für die Gastronomie, da Home-Office in der Regel eat@home bedeutet. Für Business-Hubs wie Zürich oder Genf ist davon auszugehen, dass künftig durch die Verbreitung von digitalen Sitzungen und das Kosten- und Umweltbewusstsein weniger ausländische Businessgäste ankommen. Eine «positive» Seite der Medaille könnte als These so lauten: Mehr

Heimarbeit bedeutet, dass wieder mehr Zeit und Konsum am Wohnort stattfindet, wodurch Agglomerationen und ländliche Gebiete profitieren. Schlussendlich wird das vom Ausmass der effektiven Home-Office-Veränderung abhängen (siehe Abschnitt 5.3.2). Für die kleineren, lokalen Detailhandelsmärkte dürften aber die Angebote – nach jahrelanger Reduktion der Geschäfte und Marken – an vielen Orten schlichtweg nicht attraktiv und ausreichend genug sein, um signifikant davon profitieren zu können. Dennoch können diese Entwicklungen der neuen Art des Arbeitens inkl. Co-Working zu einer gewissen räumlichen Dekonzentration der Ausgaben bei Produkten und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs führen. Viel wichtiger wird hierbei aber sein, ob die Urbanisierung anhält.

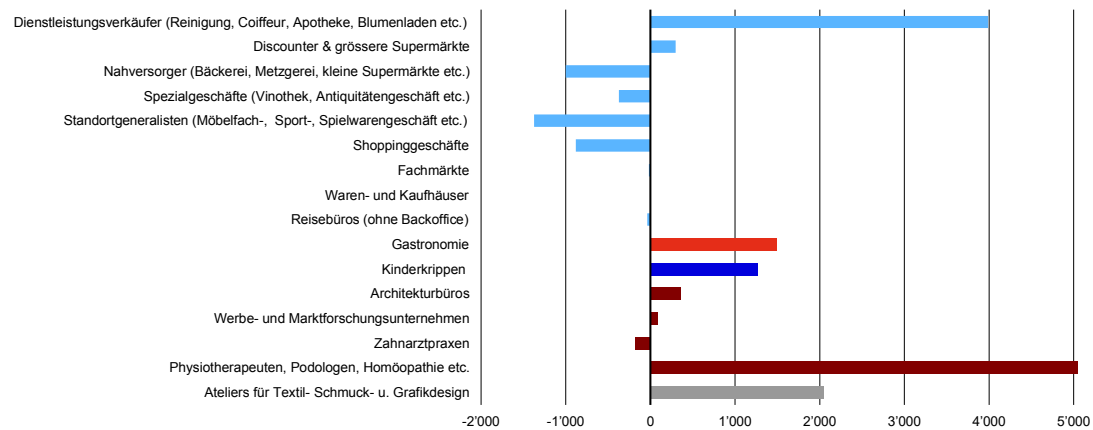
5.4.2.2 Erdgeschoss-Planungsinstrumente benötigt

Die Nutzungsverschiebungen werden weiter voranschreiten. Das Segment Bekleidung und Schuhe verliert auf Grund von Konsumverschiebungen, Onlinehandel und Preiszerfall seine dominante Stellung und wird vermehrt komplementiert durch Service-Dienstleister und Handelsgastronomen. Zukünftige Innenstadtgeschäftshäuser und Shoppingcenter dürften neben Retail und Gastronomie in den Obergeschossen Kliniken, Ausbildungsinstitute, Co-Working, Fitness oder Hotelnutzungen aufweisen.

Selbst in den attraktiven Innenstädten der Gross- und Mittelzentren ist eine Konzentration auf die Plätze und Strassenabschnitte mit den besten Mikrolagen angezeigt, anstelle einer möglichst flächendeckenden Bewahrung des Detailhandels. A-Lagen dürften auch in Zukunft eine hohe Nachfrage und hohe Zahlungsbereitschaft aufweisen, während die Vermietung von B- und C-Lagen anspruchsvoller wird.

Abb. 5.4.2.2.1

Typische EG-Nutzer: Veränderung der Anzahl Betriebe/Geschäfte in der Schweiz (2012–2017)



Anmerkung: Farben stehen für unterschiedliche Nutzungen; geschossunabhängig.
Quelle: Nachfragersegmente Fahrländer Partner, BFS.

Durch den Strukturwandel im Handel ist auch die Erdgeschossnutzung und -planung gefordert. Der Detailhandel ist seit langem – wenngleich nicht seit jeher – durch seine zentregenerierenden Eigenschaften wichtig für eine lebendige Innenstadt. Publikumsintensive Erdgeschosse sind aber an den meisten Lagen mittlerweile keine Selbstläufer mehr, und die Differenz zwischen den Quadratmetermieten von Verkaufsflächen und alternativen Nutzungen nimmt ab.

Dennoch werden dadurch nicht weniger Verkaufsflächen im EG produziert. Der Anteil von Wohngebäuden mit Nebennutzung am Bestand von Gebäuden mit Wohnungen nimmt zwar in der Tendenz leicht ab und lag 2018 bei knapp über 11%. Betrachtet man nur Mehrfamilienhäuser, werden noch immer 11% der MFH-Neubauten mit Mischnutzung erstellt. Schaut man sich die investierten Franken an,

was die Projektgrössen mitberücksichtigt, fliessen noch immer – und dies relativ konstant über die letzten Jahre – fast ein Viertel der MFH-Neubauinvestitionen in Mehrfamilienhäuser mit Nebennutzung. Im Zuge der regen Wohnungsproduktion kommen somit in Agglomerationsgemeinden, aber auch in periphereren Wohnquartieren beachtliche Erdgeschossflächen auf den Markt. Demgegenüber steht ein Rückgang vieler klassischer Detailhandelsgeschäfte, wie die Abbildung 5.4.2.2.1 zeigt.

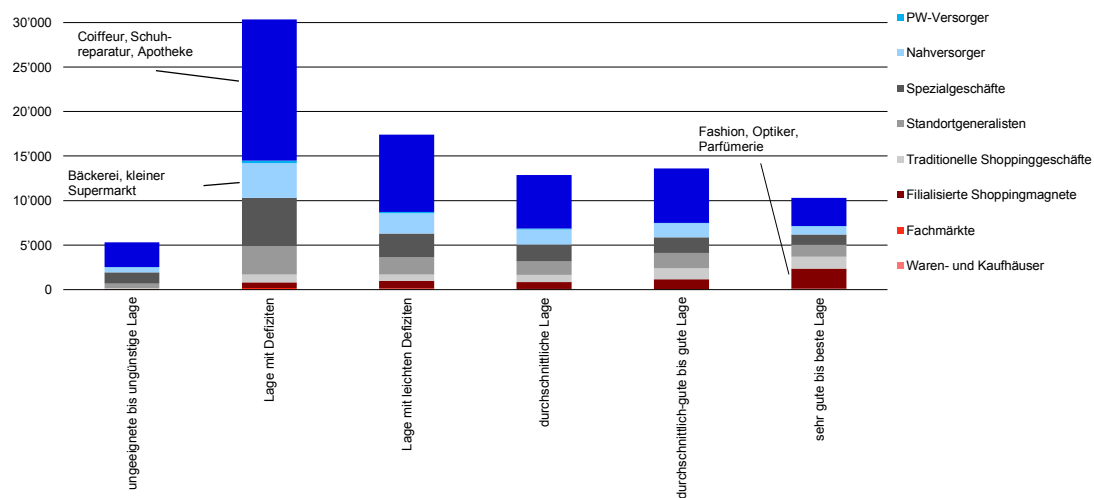
Den Immobilienakteuren und der Planung grundsätzlich falsche Markteinschätzungen oder irrationales Verhalten zu unterstellen wäre aber falsch. Zum einen bestehen für Erdgeschosse grundsätzlich Alternativen zum Detailhandel (siehe Abbildung 5.4.2.2.1), so dass keine Gefahr von «toten» Erdgeschossen befürchtet werden muss. Und zum anderen ist die heute (noch) vorherrschende erzwungene Nutzungsdurchmischung, die zu einer Überproduktion von gewerblichen Erdgeschossflächen führt, eine Reaktion auf die vielerorts unerwünschte Entwicklung der fragmentierten mobilitätsstiftenden Zentralität der letzten Jahrzehnte und auf wenig lebhaft monofunktionale Wohnsiedlungen.

Es liegt in der Natur der Sache, dass ein grundsätzliches Spannungsfeld zwischen verbindlichen Verordnungen, dem Eigentumsschutz und dem Gleichheitsgebot und auf der anderen Seite dem Wunsch nach flexiblen und dynamischen Nutzungsmöglichkeiten besteht. Darüber hinaus sind die Erdgeschosse als Verbindung von Innen- und Aussenraum von öffentlichem Interesse und generieren bei attraktiver Umsetzung einen sogenannten externen Nutzen, der die Immobilieneigentümer – im Vergleich zur Skalierbarkeit von Obergeschossen weisen publikumsintensive Erdgeschosse einen Planungsmehraufwand auf – zu einer Art Trittbrettfahrer-Verhalten verleiten kann. Man überlässt das Risiko und den Konzeptionsaufwand für einen Parterre-Attraktor lieber dem Nachbarn, zumal die damit verbundenen Lärmemissionen möglichst die eigene Liegenschaft nicht beeinträchtigen sollen.

Es bestehen durchaus Möglichkeiten, auf diese Herausforderungen und Veränderungen zu reagieren. Heute existieren vielerorts im Wesentlichen zonenbasierte Vorschriften und Verbote wie z. B. der Ausschluss von Erdgeschosswohnen und Mindestgeschosshöhen im Erdgeschoss. Sondernutzungspläne würden zwar eine erhöhte bau- und nutzungsrechtliche Flexibilität ermöglichen, zu oft werden aber dieselben undifferenzierten Formulierungen in die Reglemente übernommen. Um zum einen das Ideal der Nutzungsdurchmischten und lebendigen Stadt bzw. dem Quartier zu erreichen und zum anderen keine leerstehenden Flächen zu produzieren, ist es naheliegend, dass sowohl die Rahmensetzungsseite als auch die Entwickler auf die sich ändernde Nachfrageseite reagieren müssen. Auf der einen Seite ist die Immobilienbranche gefordert, dass Projektentwicklungen in einer frühen Phase mittels Bedarfsanalysen das Marktpotenzial von Erdgeschossnutzungen abklären und hierbei die Funktionalität des eigenen Standorts und das Einzugsgebiet berücksichtigen. Die einfache Regel, dass die Dichte bzw. die Ausnutzungsziffer und die Zentralität die Art der Erdgeschossnutzung definieren, greift zu kurz. Wie in der Abbildung 5.4.2.2.2 aufgezeigt, befinden sich zu viele Verkaufsflächen – selbst Formate, die auf eine möglichst gute Lagequalität angewiesen sind – heute an unterdurchschnittlichen Mikrolagen. So besteht etwa bei grösseren Wohnüberbauungen häufig nur Potenzial für einen Coiffeur oder einen kleinen Nahversorger, während die Behörden mittels Bauordnung oftmals auf mehr Verkaufsflächen abzielen, auch wenn sie in der Regel die Nutzung relativ offen formulieren. Ganz generell braucht es Mut für alternative Nutzungen wie Hochparterre-Wohnen, Business Services, Kinderkrippen oder Atelierflächen. So eignen sich Hochhäuser oder grössere Arealüberbauungen auf Grund ihrer hohen Anzahl an Wohnungen gut für gemeinschaftlich genutzte Räume wie anmietbare Büros, Co-Working, Fitnessräume etc. Flexibel nutzbare Räume können für die EG-Lagen mit geringen Passantenfrequenzen einen Mehrwert für eine gesamte Siedlung schaffen. Flexibilität ist bei den Geschäftsflächen das Credo der Stunde.

Abb. 5.4.2.2.2

Anzahl der Geschäfte im Verkaufsflächenmarkt (CH) nach ihrer Mikrolagequalität (2017)



Quelle: Fahrländer Partner.

Auch ist gemäss den Erfahrungen von FPPE in zunehmendem Masse eine Konzentration der publikumsintensiven Flächen an einem Punkt – nicht in der Fläche – angezeigt. Schnell wird die notwendige Menge an Kundinnen und Kunden für das Überleben eines Geschäfts unterschätzt. Während ein mittelgrosses Coiffeurgeschäft rund 500 Personen zum wirtschaftlichen Überleben benötigt, sind es etwa bei Kleiderboutiquen schon deutlich mehr. Noch oft werden für mischgenutzte Gebäude Mieter wie ein Reisebüro oder eine Zahnarztpraxis eingeplant, obwohl bei Letzterer etwa die Tendenz zu Gruppenpraxen und die vorherrschende Praxis der Übernahme von bestehenden Praxen durch junge Zahnärzte kaum Nachfrage zulassen. So geht die Stadt Zürich den richtigen Weg mit den «Ergänzungsplänen Erdgeschoss», mit denen sie gezielt zentrale Lagen (Plätze- und Strassenräume) definiert und Vorgaben macht, statt ganze Zonen gleich zu behandeln. Dabei können ÖV-Haltestellen als einfaches Kriterium oder Passantenfrequenzmodelle und Mikro-Lageratings für eine differenzierte Ausscheidung von Flächen mit genügend Potenzial für Detailhandel oder Gastronomie verwendet werden.

Bei der Rahmensetzung inkl. Bau- und Zonenrecht wird man wohl eine Zunahme von städtebaulichen Leitbildern bzw. Regelwerke mit Aussagen zu Teilräumen, differenzierten Instrumenten und flexibleren Strategieansätzen sowie von gesamtstädtischen, aber massgeschneiderten Herangehensweisen mit Berücksichtigung sämtlicher Stakeholder sehen. Hier gibt es schon gute Bemühungen von Städten. Für grössere Gemeinden ist es zielführend, die Analyse der Nachfrage- und Angebotssituation als Ausgangslage mit städtebaulichen Untersuchungen zu verknüpfen, um Profile für einzelne Plätze und Strassenabschnitte herauszuarbeiten und zu stärken. Resultieren kann ein Nutzungsmanagement für Innenstädte, welches die Nutzung dieser Plätze und Abschnitte organisiert und regelt. Bei peripheren Standorten würde eine Abkehr von der erzwungenen Durchmischung und eine Betonung der Qualitäten von Erdgeschoss-Wohnen sowie der weiteren genannten Nutzungen mittels Erweiterung der Handlungsspielräume nicht schaden. Dass es generell eine einfache und raschere Bewilligungspraxis benötigt, um etwa Zwischennutzungen durch Pop-up-Stores zu vereinfachen, dürfte bereits sämtlichen Verantwortlichen bewusst sein. Unter dem Strich ist das Baurecht gefordert, für eine möglichst hohe und nachhaltige Übereinstimmung von Planung und Nachfrage zu sorgen, und die Projektentwickler, nicht an der Nachfrage vorbei zu planen.

5.4.3 Zyklischer Ausblick

Die eindrucksvolle Erholung des stationären Detailhandels im Sommer und Herbst zeigt – wie auch die Entwicklung der Debit- und Kreditkartenumsätze illustriert – dass in der Schweiz ein Bedürfnis nach physischem Konsum vorhanden ist, und die Verkaufsflächengeschäfte weiter eine Zukunft haben werden. Mit einem Abklingen der Corona-Einschränkungen könnte die Wertschätzung für Shopping, Genuss und Erlebnisse in den Läden und Restaurants durchaus wieder steigen. Auf der anderen Seite haben neue Bevölkerungsschichten Onlinebestellungen kennengelernt, was ein Risiko für den stationären Handel darstellt. Für die nächsten Monate bleibt der Ausblick für den stationären Handel stark eingetrübt. Die Konsumentenstimmung hat sich seit dem Sommer nicht weiter erholt; grössere Anschaffungen dürften auf Grund der schlechten Einschätzung des Arbeitsmarktes aufgeschoben werden. Ein verzögerter konjunktureller Effekt mit steigender Arbeitslosigkeit und Konkursen von Geschäften und Gastronomiebetrieben ist wahrscheinlich. FPRE erwartet für das kommende Jahr steigende Leerstände und weiter sinkende Mieten im Verkaufsflächenmarkt. Für die im letzten Jahrzehnt gesunkene Flächenproduktivität (Quadratmeterumsätze) im Schweizer Detailhandel sind die Marktmieten vielerorts immer noch (zu) hoch. Dafür mitverantwortlich sind die langen Vertragslaufzeiten im Handel. Im Gegensatz zum Büroflächenmarkt ist keine Tendenz zu klar kürzeren Mietdauern zu beobachten. Bei Mietvertragsverlängerungen und Neuvermietungen werden die Mieter in der besseren Position sein, nicht zuletzt durch die schlechte Marktlage der arg gebeutelten Gastronomie, welche in den letzten Jahren dafür gesorgt hat, dass es kaum Leerstände in den Innenstädten gibt. Durch die temporären Schliessungen ist die häufig angewandte Mindestmiete und deren tragfähige bzw. sinnvolle Höhe aktuell ein Thema, das sich zum ohnehin grösser gewordenen Bedürfnis nach mehr Flexibilität bezüglich Mietkondition, Mietvertragslaufzeit und temporärer Nutzung gesellt. Das Ausmass des Leerstandanstiegs wird auch davon abhängen, wie häufig sich Vermieter und Mieter auf neue Bedingungen einigen können.

Der grössere Anteil der Bauinvestitionen in Verkaufsflächen fliesst derzeit in Umbauten und Renovationen. Dabei stehen vor allem Modernisierungen von in die Jahre gekommenen Shoppingcentern im Vordergrund. Das Investitionsvolumen in Neubauten liegt für die nächsten zwei Jahre zwar unter dem langfristigen Durchschnittsniveau, aber immer noch über CHF 600 Mio. (BAK, BFS). Gemäss GfK liegt für den Zeitraum 2020 bis 2023 die geplante Flächenexpansion durch im Bau befindliche oder geplante Shoppingcenter, Fachmärkte und Discounter bei 160'000 m² (inkl. The Circle). Die neuen Shoppingcenter für 2021 – mit allerdings eher kleinerem Retailanteil – befinden sich im Raum Lausanne und Genf. Dazu werden noch zahlreiche Parterreflächen in Wohn- oder gemischtgenutzten Überbauungen entstehen und grenznahe Einkaufszentren in Deutschland und Frankreich, die auf die Kaufkraft der Schweizer abzielen. Gut möglich, dass das eine oder andere grössere Projekt nun gestoppt wird angesichts der schwierigen Lage der Branche.

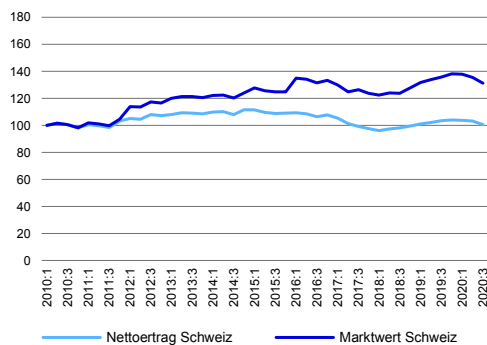
Das Basisszenario, welches eine Eindämmung der Pandemie mit entsprechenden Lockerungen voraussetzt, erwartet, dass es in der zweiten Jahreshälfte 2021 für die Verkaufsflächen wieder positive Impulse geben wird mit einer gewissen Normalisierung der Mobilität (inklusive Tourismus). Dadurch würden die aktuell stark betroffenen Innenstadtlagen (Highstreet) und damit die Segmente Fashion und Kosmetik, deren Frequenzen vom Ausbleiben von Touristen und vom Home-Office tangiert sind, einen Aufholeffekt erzielen, ebenso die zahlreichen Verkäufer von Dienstleistungen wie Reinigungen oder Reisebüros, die ebenfalls publikumsintensive Erdgeschossflächen mieten. Diese Aufholeffekte mit positivem Umsatzwachstum im Non-Food-Bereich werden voraussichtlich aber beeinträchtigt durch die ungünstigen Rahmenbedingungen mit Einkommensverlusten durch Kurzarbeit, Konkurse und Arbeitslosigkeit und generell unsicherem Ausblick. Es ist zu erwarten, dass der Detailhandel insgesamt im Jahr 2021 noch nicht ganz auf das Vorkrisenniveau zurückkehren wird.

5.5 Transaktionsmarkt für Büro- und Verkaufsimmobilien

5.5.1 Marktlage

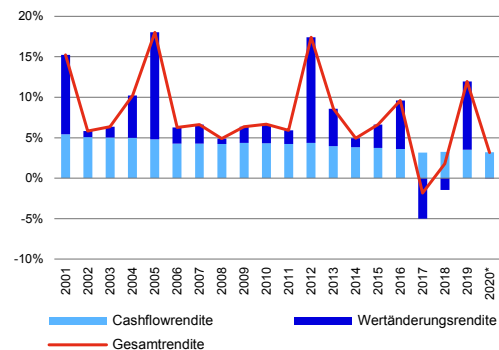
Die grossen Unsicherheiten bezüglich des weiteren Wirtschaftsverlaufs erschweren für die Investoren die Einschätzung über die zukünftige Cashflow-Seite und für die Mieter die Flächenbedarfsabschätzung, was sowohl den Flächen- als auch den Transaktionsmarkt bremst. Die Marktwerte von Büroimmobilien und gemischt genutzten Renditeimmobilien haben im 3. Quartal 2020 gegenüber dem Vorquartal deutlich nachgegeben und liegen klar unter Vorjahresniveau (-3.3% bzw. -9.3%). Bei den Büroimmobilien zeigen sich die Regionen Südschweiz und Zürich – relativ gesehen – noch am robustesten. Die Investoren sind bei Geschäftshäusern selektiver geworden. Häuser an guten Lagen sind weiterhin gefragt, während ältere Liegenschaften an B-Lagen noch stärker unter Druck geraten. Stützend wirkt weiterhin, dass institutionelle Investoren ihre Akquisitionstätigkeit auf Grund der mangelnden Anlagealternativen bislang nicht reduzieren.

Abb. 5.5.1.1
Marktindizes gemischt genutzte Immobilien



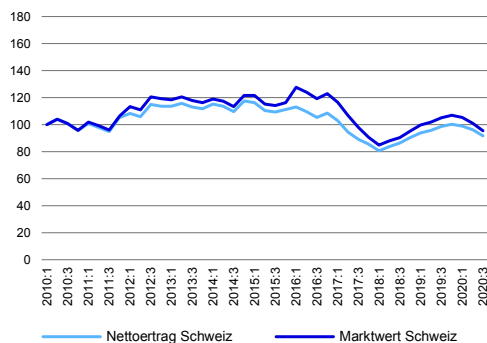
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Gemischt genutzte Immobilien: 60% Wohnanteil, 40% Büroanteil.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 5.5.1.2
Gesamtrendite gemischt genutzte Immobilien



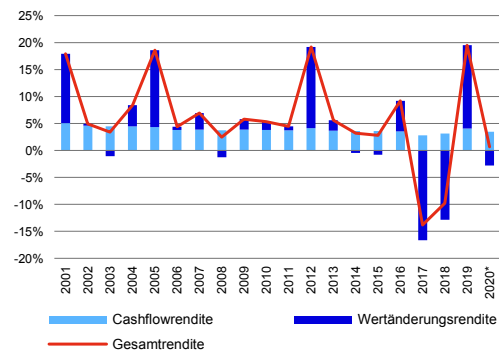
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2020.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 5.5.1.3
Marktindizes Büroimmobilien



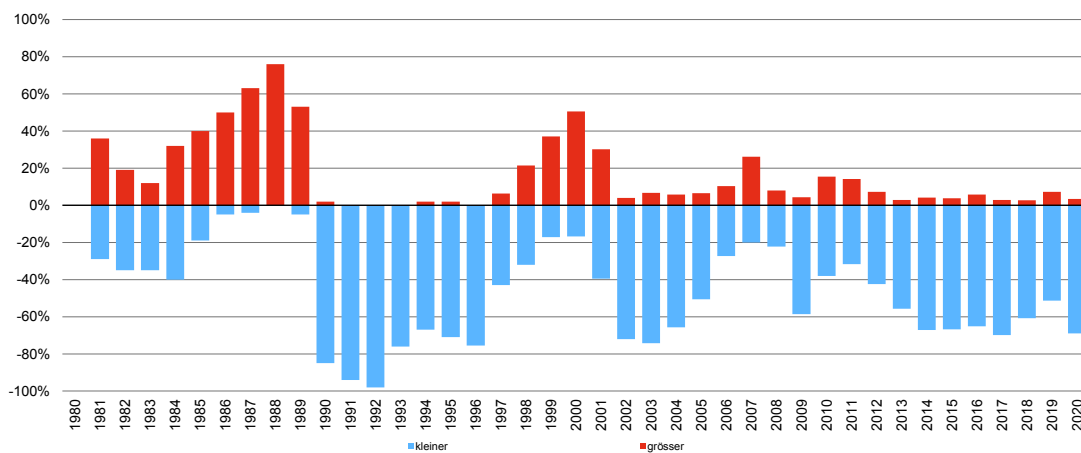
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 5.5.1.4
Gesamtrendite Büroimmobilien



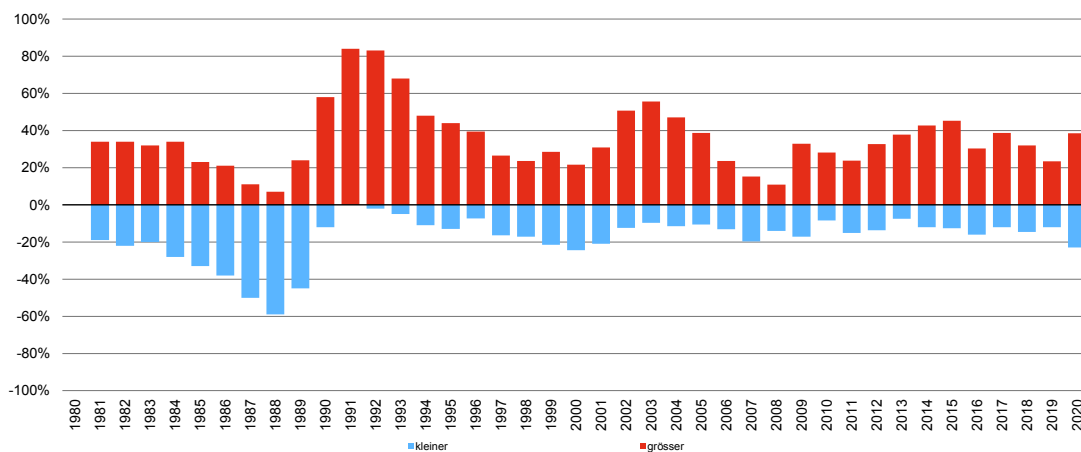
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2020.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 5.5.1.5
Entwicklung Nachfrage nach Büro-/Geschäftshäusern (letzte 12 Monate)



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 5.5.1.6
Entwicklung Angebot an Büro-/Geschäftshäusern (letzte 12 Monate)



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

5.5.2 Langfristiger Ausblick

Die Pandemie hat das nicht neue Thema, wie wir in Zukunft arbeiten und konsumieren, in den Fokus gerückt. Verständlicherweise sind sich die Investoren gegenwärtig unsicher, und es besteht noch kein Konsens darüber, wie die damit verbundenen langfristigen Risiken eingepreist werden sollen. Mit der möglichen Erhöhung der Home-Office-Pensen ist es naheliegend, als erstes die Nachfrage nach Backoffice-Liegenschaften in Frage zu stellen. So sind es denn genau diese Flächen, die in den letzten Jahren durch den Umbau der Geschäftsflächenlandschaft mittels neu geschaffenen Dienstleistungsclustern an gut erreichbaren Stadtrandlagen entstanden sind. Es ist aus heutiger Sicht noch zu früh, die langfristige Nachfrage der entsprechenden Flächen in Frage zu stellen. Neben Kosteneinsparungen dienen diese Cluster der Förderung des Wissensaustausches. Und genau solche Flächen werden bei einer Kombination von Büro- und Remote-Arbeit noch wichtiger werden. Vielmehr dürften auch im «new normal» viele Bürobauten in den Quartieren ausserhalb des Central Business Districts (CBD) nicht mehr benötigt werden. Die CBD's dürften auf Grund ihrer schon heute ausgeübten Eignung und Funktion für Frontoffice-Tätigkeiten dem Home-Office-Effekt trotzen und weiterhin eine Nachfrage aufweisen. Schon heute lässt sich zumindest abschätzen, dass der Büromarkt langfristig je nach Szenario nicht mehr zwingend ein Wachstumsmarkt darstellen muss.

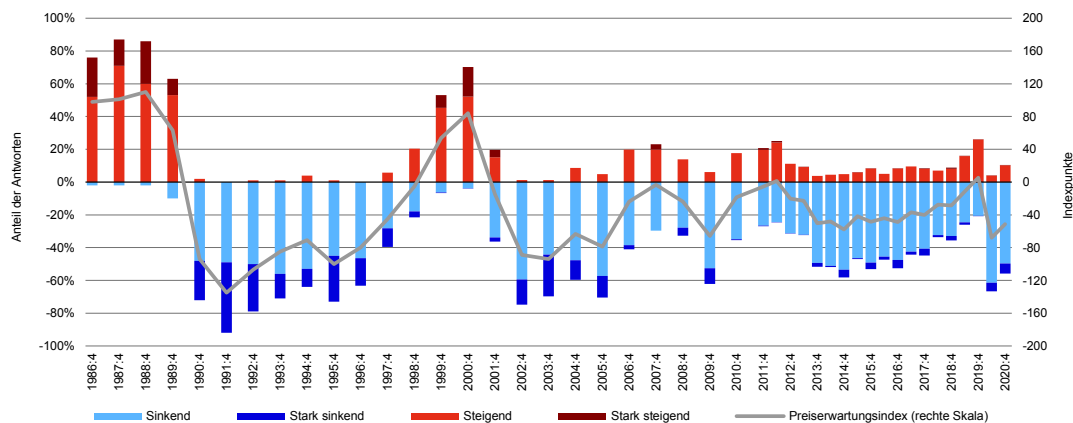
In puncto Retailnutzung hat sich am generellen Transformationsprozess wenig bis Nichts geändert. Die Highstreet und gut positionierte Shoppingcenter werden weiterhin eine Nachfrage aufweisen. Standorte und Liegenschaften, welche sich für einen breiten Nutzungsmix aus Detailhandel, Gastronomie, Büroflächen, Gesundheit und Medizin, Dienstleistungen oder Wohnen eignen (sogenannte Mixed-Use-Liegenschaften/-Destinationen), werden sich längerfristig am besten rechnen. Für die vielen (publikumsintensiven) Erdgeschossflächen bei Wohn- oder gemischtgenutzten Überbauungen braucht es Mut für Alternativen zu klassischem Retail. Abgesehen von den A-Lagen der Grosstädte ist aber auf Grund veränderter Zielgruppen mit in der Tendenz tieferen Marktmieten zu rechnen.

5.5.3 Zyklischer Ausblick

Im zyklischen Ausblick dürften rückläufige Mieten und leicht ansteigende Leerstände zusammen mit der grösseren Vorsicht der Investoren – insbesondere an durchschnittlichen oder ungünstigen Standorten – zu steigenden Anfangsrenditen und damit zu weiteren Preisrückgängen bei Geschäftsimmobilien führen.

Im Gegensatz zum Büromarkt ist der Detailhandel unmittelbar durch die Pandemie betroffen, wobei es Gewinner und Verlierer gibt. Diese pandemiebedingten Unterschiede zwischen den Detailhandelssparten sollten nicht überbewertet werden, da es sich um Substitutionseffekte handelt, die sich mit einer Normalisierung wieder ausgleichen werden. Die rasche Erholung der stationären Frequenzen im Sommer können als Argument verstanden werden, dass physische Ladenflächen auch zukünftig einem Bedarf entsprechen. Dennoch kann speziell die Cashflow-Seite von gemischt genutzten Geschäftsimmobilien durch mögliche Insolvenzen von Gastrobetrieben und Detailhändlern in den kommenden Monaten unter Druck geraten.

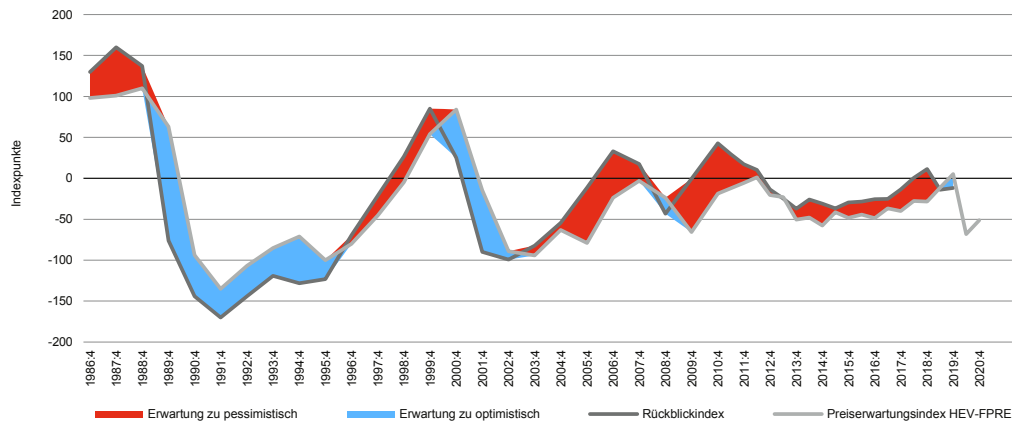
Abb. 5.5.3.1
Preiserwartung Büro-/Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



Anmerkung: Strukturbrüche im 4. Quartal 1996 und 2. Quartal 2012.

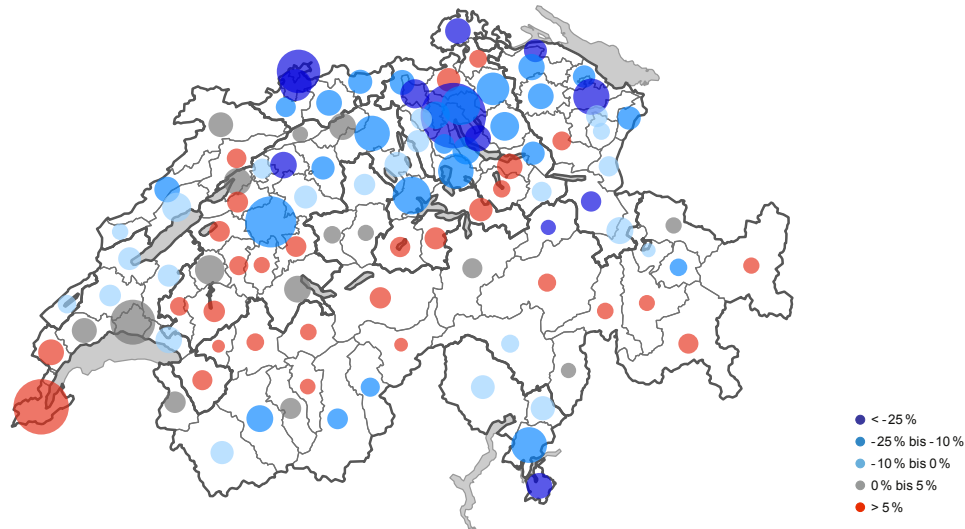
Quelle: Immobilienumfrage HEV Schweiz und Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 5.5.3.2
Vergleich Erwartung und Rückblick Büro-/Geschäftshäuser



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

Abb. 5.5.3.3
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2019–2023)

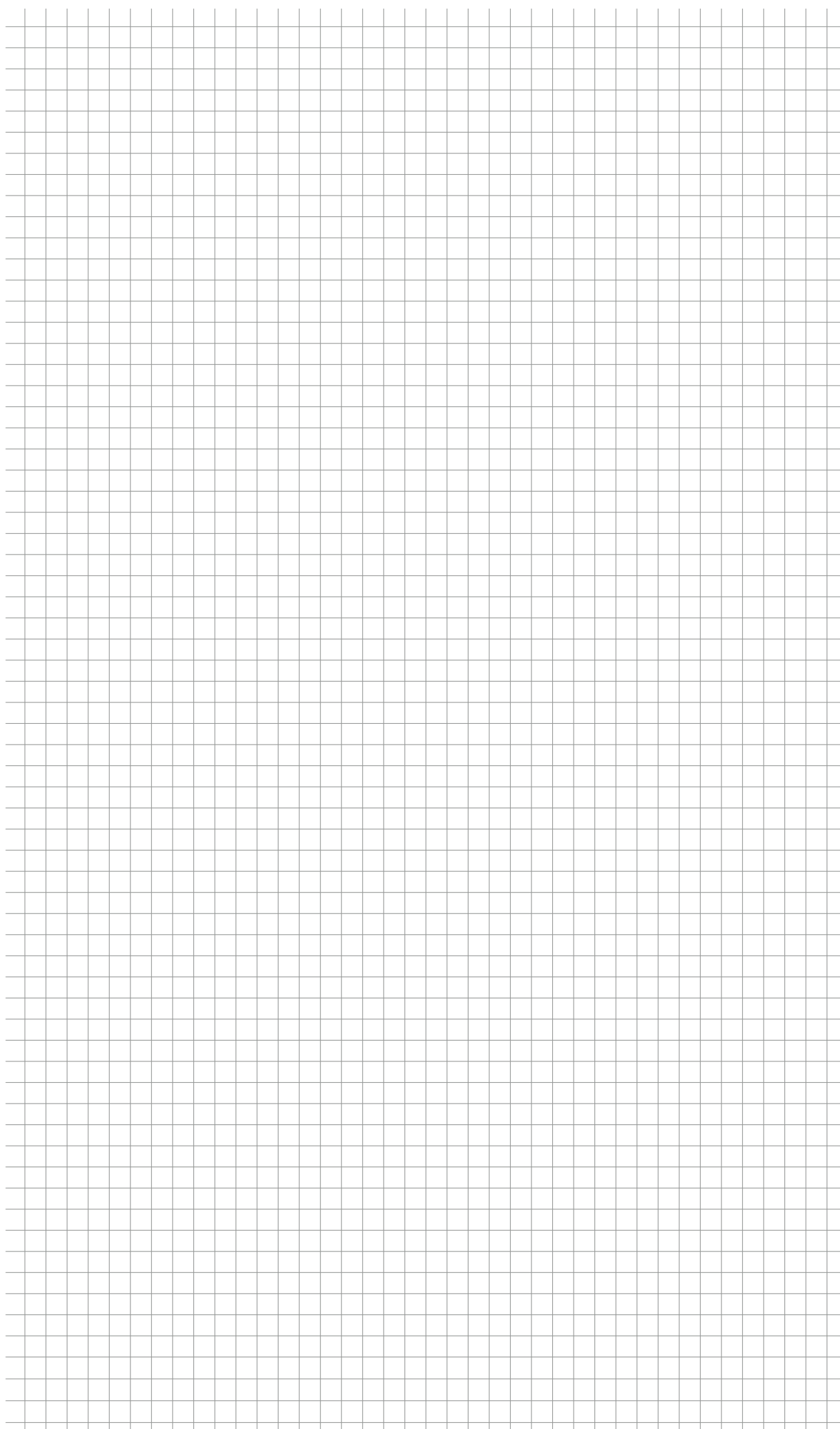


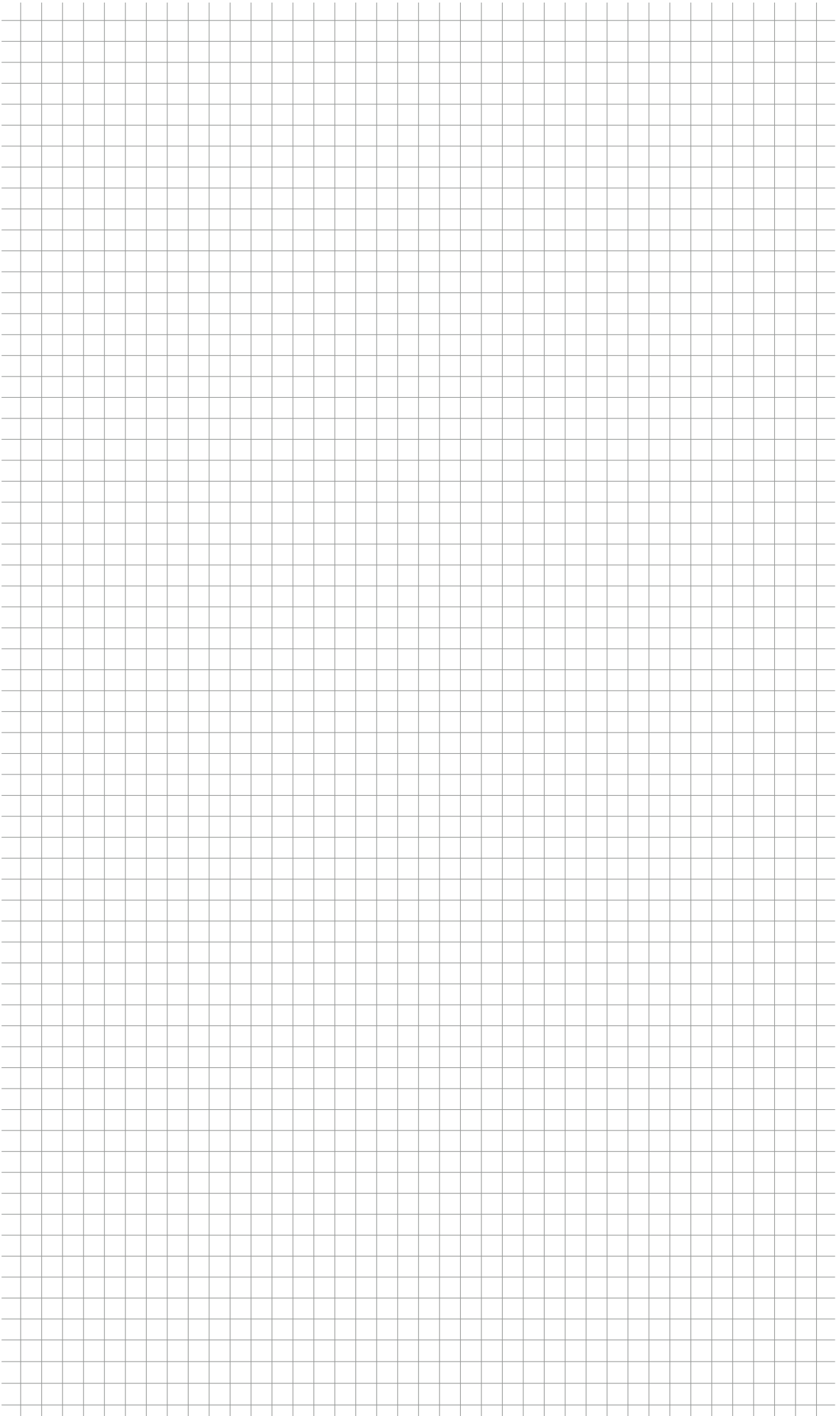
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (Neubau) 2019–2023;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 5.5.3.4
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilen 2021–2022

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021	2022
Büroimmobilien	●	↘	●	→	●	↘	●	→	↘	→
Verkaufsimmobilen	●	↘	●	↘	●	↘	●	↘	↘	→

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





Corona ist in aller Munde. War es früher das Wetter, das als «conversation starter» diente, ist es heute die Pandemie. So, wie jeder Fussballfan ein kleiner Trainer ist, ist inzwischen jeder ein kleiner Epidemiologe. Mit Begriffen wie «Reproduktionszahl» und «asymptomatisch» konnten bis April 2020 nur Experten etwas anfangen, heute gehören sie zum Allgemeinut. Angesichts der Krise sind andere Risiken in den Hintergrund getreten, und das ist auch verständlich: Letztlich handelt es sich um Umstände, die möglicherweise in der Zukunft eintreten, während die Pandemie hier und jetzt stattfindet.

Aber natürlich sind die «alten» Risiken nicht verschwunden: Ungelöste Staatsschuldenproblematik und hohe Arbeitslosigkeit in vielen EU-Ländern, Handelskrieg zwischen den USA und China, Trend zur Abschottung der nationalen Märkte, Wahlerfolge populistischer Parteien, Klimawandel, Aufflammen des Kalten Krieges, Krisenherde im Nahen und Mittleren Osten, zunehmender geopolitischer Einfluss Chinas, usw. Dazu kommen kurzfristig noch die umkämpften Präsidentschaftswahlen in den USA bzw. die Unsicherheit über den Verlauf der «transition» zu Joe Biden. Überhaupt ist Unsicherheit das vorherrschende Thema bei den Ökonomen, wenn es um die zukünftigen Entwicklungen geht. So schreibt die OECD in ihrem «Economic Outlook Interim Report» vom September 2020: «The outlook remains extraordinarily uncertain».

Der weitere Verlauf der Pandemie stellt aktuell das weitaus grösste Risiko dar. Wird die Welt die zweite Welle unter Kontrolle bringen und eine allfällige dritte Welle vermeiden können? Werden die Staaten den Geldhahn noch einmal ausreichend weit öffnen, um nachhaltige Schäden der Wirtschaft zu verhindern? Halten die Impfstoffe ihr Versprechen hinsichtlich ihrer Wirkung, und können sie zeitnah in hinreichender Menge produziert und verteilt werden, ohne dass grössere internationale Spannungen entstehen? Können wir nach der Pandemie wieder in ein Leben zurückkehren, wie wir es vor der Krise kannten, oder wird sich die Art und Weise, wie wir produzieren und konsumieren, nachhaltig ändern (müssen)? Angesichts dieser Risiken ist es wenig erstaunlich, dass Unternehmen und Privathaushalte ihre Sparquote erhöht haben, was der wirtschaftlichen Erholung nicht gerade förderlich ist. Ändern wird sich das aber voraussichtlich erst, wenn die Zukunft wieder sicherer erscheint.

Die mittelfristige Entwicklung der Schweizer Immobilienmärkte hängt ebenfalls vom Verlauf der Pandemie ab. Je länger die Krise anhält, desto grösser werden die Verwerfungen insbesondere auf den Geschäftsflächenmärkten ausfallen. Sollte es auf Grund von Zweittrundeneffekten zu Firmenkonkursen in nennenswertem Ausmass kommen, so wird dies zu zusätzlichen Ertragseinbussen führen, die für viele – noch unter den Folgen des Lock-downs leidende – Eigentümer existenzbedrohend werden. Die Corona-bedingten Risiken in Bezug auf die Wohnungsmärkte sind insgesamt kleiner, auch wenn es bei einer längeren Dauer der Pandemie zu Nachfrageverschiebungen hin zu günstigeren Wohnungen bzw. günstigeren Standorten kommen könnte.

In Bezug auf die anderen Risiken für die Immobilienmärkte sind die Entwicklungen uneinheitlich. Einerseits hat die Wahrscheinlichkeit einer Zinserhöhung in der näheren Zukunft abgenommen. Andererseits erhöht der fortgesetzte Anstieg der Transaktionspreise für MFH die Wahrscheinlichkeit weiterer Eingriffe durch den Regulator. Es ist davon auszugehen, dass diese Themen nach dem Ende der Pandemie wieder in den Vordergrund rücken. Happy days!

6.1 Alternativszenario: «Alles halb so schlimm»

6.1.1 Makroökonomie

Erste Massenimpfungen zu Beginn des Jahres 2021 zeigen, dass die neuen Impfstoffe wirksam und sicher sind. Die Produktion von Impfdosen läuft auf Hochtouren, und erste Lieferungen erreichen die Schweiz im Frühling. Die Aussicht auf ein nahes Ende der Pandemie beflügelt das Vertrauen der Unternehmen und der Privathaushalte in Bezug auf die zukünftigen Entwicklungen. Die Unternehmen holen Investitionen nach, die sie während der Krise verschoben haben, und nicht nur das: Die Wirtschaft geht davon aus, dass die Privathaushalte ihren Konsum deutlich erhöhen werden, und begnügt sich nicht damit, die Produktionskapazitäten wieder hochzufahren, sondern möchte die Kapazitäten über das Vorkrisenniveau hinaus ausdehnen, um vom erwarteten Nachfrageschub zu profitieren. Dies beschleunigt die Erholung.

Die konsumseitigen Erwartungen der Wirtschaft werden erfüllt. Auch die Privathaushalte haben Nachholbedarf und beginnen schnell, ihren Konsum auszudehnen. Weil absehbar ist, dass die Reisebeschränkungen bald verschwinden, profitiert die Reisebranche schon früh von der Erholung, die Buchungen für Sommerferien im Ausland explodieren. Die Gastronomie- und Beherbergungsbranche erholt sich nur langsam, da die ausländischen Touristen erst nach Aufhebung der Beschränkungen wieder in die Schweiz kommen, und weil die Bevölkerung vorläufig noch vorsichtig agiert, bis die Zahl der Neuinfektionen definitiv sinkt. International sind ähnliche Entwicklungen zu beobachten, was der Schweizer Investitionsgüterindustrie ebenfalls zu vollen Auftragsbüchern verhilft.

Auf geopolitischer Ebene kehrt nach den eher chaotischen Trump-Jahren weitgehend Normalität ein. Die USA kehren in die WHO und das Klimaabkommen zurück und versuchen erfolgreich, den Handelsstreit mit China auf geordnete Weise zu lösen. Die internationale Zusammenarbeit wird im Hinblick auf die nächste Pandemie – von der alle überzeugt sind, dass sie kommt – verstärkt, was der Bevölkerung zusätzlich Sicherheit vermittelt.

Tab. 6.1.1.1
Eckwerte im Szenario «Alles halb so schlimm»

	2020	2021	2022	2023
BIP-Wachstum (real)*	-3.9%	4.2%	2.4%	1.8%
Konsumentenstimmung	-10.0	5.0	0.0	-8.5
Hypothekarzinsen (fix 5 J.)	1.1%	1.4%	1.9%	2.3%
Rendite Bundesobligationen (10 J.)	-0.6%	0.0%	0.7%	1.7%
Teuerung*	-0.7%	1.0%	1.4%	1.5%
Entwicklung Reallöhne*	1.2%	1.5%	1.0%	0.5%
Branchenausblick –Überdurchschnittlich –Durchschnittlich –Unterdurchschnittlich	Banken, Versicherungen, Grosshandel, Chemie und Pharma Medizintechnik und Uhren Maschinenbau, Elektro- und Elektrizitätswerkbau, Automobile und -teile, Textilindustrie			

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

Die Inflation steigt schnell an, nicht zuletzt, weil der Schweizer Franken als «safe haven» an Bedeutung verliert und sich gegenüber dem Euro und dem Dollar abschwächt. Dies wird durch steigende Rohstoffpreise zusätzlich verstärkt. Während die EZB an ihrer Tiefzinspolitik festhält, erlaubt die Abschwächung des Frankens der SNB 2022 eine leichte Zinserhöhung, welche aber von den Unternehmen zu recht nicht als Signal für weitere Zinsschritte interpretiert wird. Die Hypothekarzinsen und die Renditen der Bundesobligationen steigen markant, verharren aber weiterhin unter ihrem langfristigen Mittel. Ab 2023 schwenkt die Schweizer Wirtschaft auf einen nachhaltigen Wachstumspfad ein.

6.1.2 Wohneigentum

Die steigenden Hypothekarzinsen haben nur geringfügige Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohneigentum. Ein Teil der potenziellen Wohneigentümer ziehen den Erwerb eines Hauses oder einer Wohnung vor, um sich noch eine günstige langfristige Finanzierung zu sichern, bevor die Zinsen noch weiter steigen. Der Effekt ist aber nur von kurzer Dauer, denn die steigenden Reallöhne dämpfen die Auswirkungen der höheren Zinsen auf das Budget der Haushalte. Dank der robusten Nachfrage steigen sowohl bei EWG als auch bei EFH in allen Segmenten die Preise.

Tab. 6.1.2.1

«Alles halb so schlimm»: Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2021–2022

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2021	2022
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	↗	●	→	↗	→

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

Tab. 6.1.2.2

«Alles halb so schlimm»: Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2021–2022

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2021	2022
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	→
Gehobenes Segment	●	↘	●	→	↗	→

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

6.1.3 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Da von der Erholung nicht nur die Schweiz, sondern auch das Ausland profitiert, steigt die Zuwanderung trotz des hohen Arbeitskräftebedarfs der Schweizer Wirtschaft nur leicht an. Nennenswerte Impulse für die Nachfrage nach Mietwohnungen bleiben damit aus. Die positiven Aussichten und die steigenden Reallöhne veranlassen aber viele Mieter dazu, ihre Wohnsituation zu verbessern: Grösser, neuer und zentraler sollen die Wohnungen sein, während Altbauten ausserhalb der Zentren und Agglomerationen zunehmend Absorptionsschwierigkeiten aufweisen. Insgesamt führt die steigende Zuwanderung zwar zu einem Rückgang der Leerstände, in den peripheren Regionen ist die Situation aber weiterhin angespannt. Die Marktmieten für Neubau-MWG im mittleren und auch im gehobenen Segment an zentralen Standorten steigen, während sie in der Peripherie stabil bleiben.

Trotz insgesamt steigenden Erträgen dürften die höheren Renditeerwartungen der Investoren zu einem Rückgang der Marktwerte von MFH führen. In der Peripherie verlieren Altbauten deutlich an Wert, und auch die Marktwerte von Neubauten geraten unter Druck, denn ein Gegensteuern über eine Erhöhung der Mieten ist in diesen Regionen kaum möglich. Aber auch in den Zentren und den Agglomerationen sind sinkende Preise kaum zu vermeiden, obwohl sich hier auf Grund der hohen Nachfrage höhere Mieten durchsetzen lassen. Das Problem ist, dass viele Investoren in den vergangenen Jahren den Immobilienanteil in ihren Portfolien zu Lasten der festverzinslichen Papiere erhöht haben. Nun, da Bundesobligationen wieder eine relativ ansprechende Rendite abwerfen, werden die Investitionen in Immobilien deutlich zurückgefahren.

Tab. 6.1.3.1
«Alles halb so schlimm»: Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2021 – 2022

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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: Fährländer Partner.

6.1.4 Büro- und Verkaufsflächen und Geschäftsimmobilien

Vor dem Hintergrund der anziehenden Konjunktur steigt auch die Nachfrage nach Büroflächen. Die Leerstände sinken und ermöglichen es den Vermietern, höhere Marktmieten durchzusetzen. Gleichzeitig steigen dank indexierter Mietverträge auch die nominalen Erträge. Auch die stationären Verkaufsflächenmärkte profitieren von der neuen Konsumlust der Privathaushalte. Zudem steigen die Reallöhne und zumindest ein Teil der zusätzlichen Haushaltseinkommen wird konsumiert. Die Abschwächung des Schweizer Frankens führt zudem dazu, dass weniger im Ausland eingekauft wird, was insbesondere den gebeutelten Verkaufsflächenmärkten in den grenznahen Regionen Schub verleiht.

Höhere Erträge bedeuten aber nicht unbedingt steigende Marktwerte. Mittelfristig dürften die Erträge zwar schneller steigen als die Renditeerwartungen der Investoren. Ab 2023 macht die Rendite der Bundesobligationen einen Strich durch die Rechnung der Eigentümer, und die Marktwerte tendieren nach unten.

Tab. 6.1.4.1

«Alles halb so schlimm»: Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2021 – 2022

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021	2022
Büroimmobilien	●	↗	●	→	●	↗	●	→	→	→
Verkaufsimmobilien	●	↗	●	→	●	↗	●	↘	→	→

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch;

Ausblick aus Eigentümersicht: †: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.

Quelle: Fährländer Partner.

6.2 Alternativszenario: «Die Lage in den USA eskaliert»

6.2.1 Makroökonomie

Auch wenn Donald Trump nach langem Zögern den Übergang zu Joe Biden zumindest auf der administrativen Ebene nicht mehr behindert, das Resultat der Wahlen akzeptiert er weiterhin nicht, genausowenig wie viele seiner Anhänger. Mit immer neuen Sticheleien und Verschwörungstheorien heizt er die ohnehin schon vorhandenen Spannungen weiter an, und im Rahmen der Amtsübergabe im Januar 2021 wirft er den Funken mit der Bemerkung «Schützt Euch selbst, denn diese Regierung wird es nicht tun!» endgültig ins Pulverfass. Der radikale Teil seiner Anhängerschaft nimmt nun die ihrer Meinung nach dringend nötige Verteidigung des «American Way of Life» in die eigene Hand. Mit bewaffnetem Widerstand gegen die Staatsgewalt, Sabotageakten und Attentaten versuchen sie, die Regierung in die Knie zu zwingen. Die öffentliche Ordnung bricht grossflächig zusammen, und die Reaktion der Regierung wird dadurch behindert, dass viele Angehörige der Polizei, der Nationalgarde und des Militärs zu Trumps Anhängern gehören. Chaos bricht aus, auch auf wirtschaftlicher Ebene. Ausländische Investoren beginnen damit, ihre Gelder abzuziehen, worauf es zu einem Crash an den Aktienbörsen und einer massiven Abwertung des US-Dollars kommt. Die USA, traditionell der weltgrösste Importeur von Waren und Dienstleistungen, fällt als Nachfrager im Welthandel praktisch aus, mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Wirtschaft der Exportnationen. Die nach der Corona-Krise geschwächte Weltwirtschaft muss damit einen weiteren harten Schlag hinnehmen und viele Länder erleben 2021 – wenn überhaupt – nur ein sehr geringes Wachstum. Von Erholung nach der Krise keine Spur, nicht zuletzt, weil die Staatsfinanzen angesichts der wegbrechenden Steuereinnahmen, der steigenden Arbeitslosigkeit und der ohnehin schon hohen Verschuldung kaum Spielraum zur Stimulierung der Konjunktur bieten.

Die Schweiz ist in mehrfacher Hinsicht betroffen: Die Exportindustrie verliert vorübergehend einen ihrer wichtigsten Kunden, der Schweizer Franken als «safe haven» wird insbesondere gegenüber dem Euro und dem Dollar immer stärker, die Renditen der Bundesobligationen sinken noch weiter. Die SNB folgt anderen Zentralbanken und senkt die Zinsen noch weiter in den negativen Bereich. Obwohl die Pandemie dank den neuen Impfstoffen relativ zügig überwunden wird, sind die Privathaushalte nicht in Konsumlaune und die Unternehmen verschieben geplante Investitionen erneut. Die Schweiz gehört mit einem BIP-Wachstum 2021 von real 1% trotzdem zu den «Gewinnern», denn in anderen Exportnationen wie Deutschland und China liegen die Wachstumsraten nur geringfügig über jenen des Jahres 2020. 2022 kehrt die Lage in den USA langsam wieder zur Normalität zurück, und auch auf globaler Ebene setzt die lang ersehnte Erholung endlich ein. Der Risikoappetit der Investoren bleibt aber gering, und die Zinsen und Renditen in der Schweiz bleiben tief. Auf Grund des starken Frankens wird weiterhin Deflation importiert. Erst Ende 2023 erreicht das BIP wieder das Niveau von 2019.

Tab. 6.2.1.1
Eckwerte im Szenario «Die Lage in den USA eskaliert»

	2020	2021	2022	2023
BIP-Wachstum (real)*	-3.9%	1.0%	2.0%	2.2%
Konsumentenstimmung	-40.0	-20.0	-5.0	0.0
Hypothekarzinsen (fix 5 J.)	1.1%	1.0%	1.1%	1.2%
Rendite Bundesobligationen (10 J.)	-0.6%	-0.8%	-1.0%	0.0%
Teuerung*	-0.8%	-0.8%	-0.7%	1.5%
Entwicklung Reallöhne*	0.8%	-0.2%	0.2%	0.5%
Branchenausblick – Überdurchschnittlich – Durchschnittlich – Unterdurchschnittlich	Chemie und Pharma Versicherungen Banken, Grosshandel, Medizinaltechnik und Uhren, Maschinenbau, Elektro- und Elektrizitäts- werkbau, Automobile und -teile, Textilindustrie			

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

6.2.2 Wohneigentum

Auch wenn die Hypothekarzinsen noch weiter sinken, den Haushalten ist der Erwerb von Wohneigentum zu riskant. Zu gross ist die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung, insbesondere die Arbeitsplatzsicherheit. Lieber legen sie das Geld auf die Seite, auch wenn inzwischen sogar auf niedrig dotierten Konten Negativzinsen fällig werden. Die Zahl der Haushalte, deren Einkommen nach einem Arbeitsplatzverlust unter die Tragbarkeitsgrenze fällt, nimmt zu, und das Angebot an Wohneigentum steigt. Die Preise für EWG und EFH sinken und finden erst 2023 Boden.

Tab. 6.2.2.1
«Die Lage in den USA eskaliert»: Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2021 – 2022

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2021	2022
Unteres Segment	●	→	●	→	→	↘
Mittleres Segment	●	↘	●	→	↘	↘
Gehobenes Segment	●	↘	●	→	↘	↘

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

Tab. 6.2.2.2
«Die Lage in den USA eskaliert»: Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2021 – 2022

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2021	2022
Unteres Segment	●	→	●	↘	→	↘
Mittleres Segment	●	↘	●	→	↘	↘
Gehobenes Segment	●	↘	●	→	↘	↘

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

6.2.3 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Die Angst vor einem Jobverlust hat nicht nur Konsequenzen für die Nachfrage nach Wohneigentum. Auch Mieter versuchen, ihre Wohnsituation zu optimieren: Ein Umzug in eine neue Wohnung wird verschoben, allenfalls gar ein Umzug in eine günstigere Wohnung in Betracht gezogen. In den Zentren ist der Rückgang der Nachfrage besonders gut zu spüren, weil Haushalte aus peripheren Gebieten lieber in ihrer Region bleiben, als in die teuren Zentren zu ziehen und Haushalte mit finanziellen Schwierigkeiten gezwungen sind, ihre Wohnung in den Zentren aufzugeben. Die Leerstände in der Peripherie werden dadurch etwas reduziert, aber auch hier haben Neubauwohnungen mit Absorptionsproblemen zu kämpfen.

Trotz sinkender Erträge ist die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern weiterhin hoch, denn Immobilien bieten als einzige Anlageklasse noch Renditen im positiven Bereich. Die schnell zunehmende Risikoaversion der Investoren führt trotzdem zu sinkenden Marktwerten.

Tab. 6.2.3.1
«Die Lage in den USA eskaliert»: Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2021 – 2022

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021	2022
Altbau	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→
Neubau mittel	●	↘	●	↘	●	↘	●	↘	↘	↘
Neubau gehoben	●	↘	●	→	●	↘	●	↘	↘	↘

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

6.2.4 Büro- und Verkaufsflächen und Geschäftsimmobilen

Die Büro- und Verkaufsflächenmärkte werden von der Rezession noch stärker in Mitleidenschaft gezogen als die Wohnungsmärkte. Die Unternehmen versuchen ihre Kosten zu reduzieren, indem sie nicht nur die Belegschaft verkleinern, sondern auch ihre Mietfläche. Betroffen sind nicht nur die Zentren, sondern auch periphere Standorte. Insbesondere grosse Neubaufächen an bevorzugten Standorten können – wenn überhaupt – nur mit deutlich reduzierten Mieten absorbiert werden.

Ähnliches gilt für Verkaufsflächen. Die Befürchtungen bezüglich der Arbeitsplatzsicherheit veranlassen die Privathaushalte, ihren Konsum einzuschränken. Gleichzeitig werden dank der Aufwertung des Schweizer Frankens wieder vermehrt Ein-

käufe im grenznahen Ausland getätigt. Sowohl die Detailhandelsumsätze als auch die Nachfrage nach Verkaufsflächen ist deutlich rückläufig.

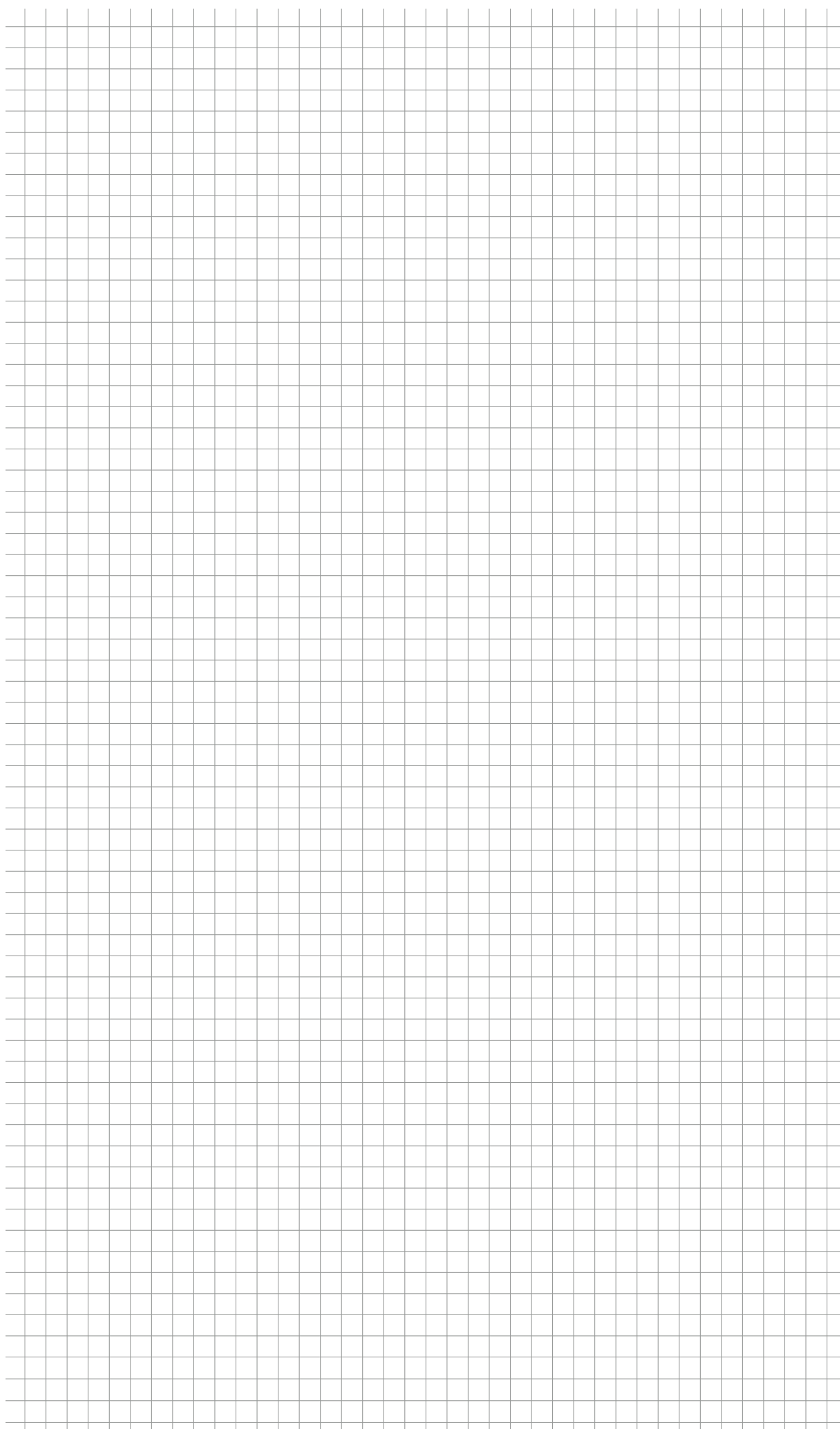
Auch wenn die Mieterträge sinken und die Risiken steigen, bleibt die Nachfrage nach Geschäftsimmobilien weitgehend intakt, da diese im Vergleich zu Obligationen, aber auch gegenüber einer Investition in Mehrfamilienhäuser, noch attraktive Renditen bieten. Trotzdem dürften die Marktwerte für Geschäftsimmobilien deutlich sinken.

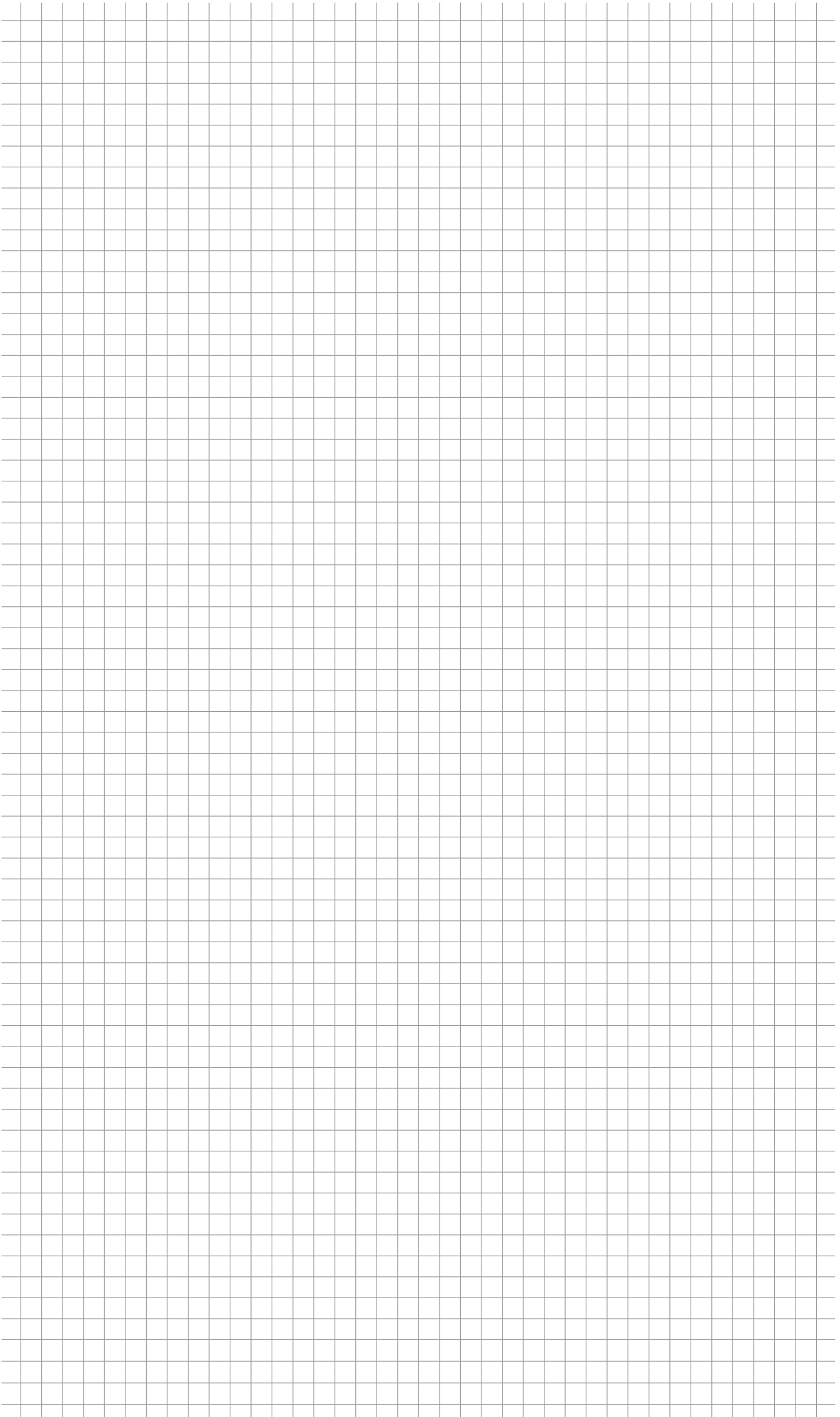
Tab. 6.2.4.1

«Die Lage in den USA eskaliert»: Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2021 – 2022

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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.





Sicherheitsmarge bei Projektentwicklungen

7

«Erstens kommt es anders und zweitens als man denkt.» Bei der Bewertung von Bestandsimmobilien wird diesem Aspekt der Risiken – oftmals gemessen über Volatilität der Erwartungswerte – in den Ertragswertmodellen mittels Diskontierungssatz Rechnung getragen, wobei bei einem hohen Risiko ein hoher Diskontierungssatz verwendet wird und vice versa. Risiko wird damit in Geld ausgedrückt bzw. in einer unterschiedlichen Verzinsungserwartung für das eingesetzte Kapital.

Bei der Bewertung von grösseren Immobilienprojekten wird ebenfalls ein Ertragswertmodell eingesetzt, sei dies eine statische Kapitalisierung oder DCF. Im Unterschied zur Bewertung der Bestandsimmobilie wird allerdings noch der gesamte Entwicklungsteil – überwiegend handelt es sich um Kosten – vorgeschaltet. Dies hat zwei Effekte auf die Bewertung, die zusätzlich berücksichtigt werden müssen: Zum einen handelt es sich sowohl bei den realisierbaren Flächen und damit den Erträgen als auch bei den Kosten um Erwartungen, die in der Realität nach unten oder nach oben abweichen können und entsprechend risikobehaftet sind. Zum andern wird der Betrieb der Immobilie und damit die Generierung von Nettoerträgen in die Zukunft verschoben, weil die Realisierung eines Projekts nicht über Nacht erfolgen kann. Dabei sind sowohl die angenommenen Zeitverhältnisse der Realisierung risikobehaftet – es kann beispielsweise Verzögerungen geben – und zudem können sich die Nutzermärkte bis zur Erstvermietung bzw. bis zum Verkauf von Eigentumswohnungen verändern, weisen also Marktrisiken auf.

Der Entwickler hat zudem weitere Risiko- und Kostenpositionen, die er bei der Bestimmung seines Preisangebots für ein Grundstück berücksichtigt. Der Entwickler benötigt also eine Basismarge, um diese generellen Risiken und Kosten zu berücksichtigen.

Im Grundsatz muss ein Entwickler – auch in der DCF-Betrachtung – vom Ertragswert der fertigen Immobilie neben den Planungs-, Erstellungs- und Vermarktungskosten eine Sicherheitsmarge abziehen, um zum Landwert zu gelangen. Dies umso mehr, als dass er ungleich dem Immobilienbesitzer für seine Risiken nicht über die langfristige Verzinsung der Immobilie entschädigt wird. Zusammengefasst sind folgende Komponenten relevant:

- Basismarge für generelle Kosten sowie unternehmerische Risiken;
- Planungsrisiken des Projekts;
- Realisierungsrisiken des Projekts;
- Marktrisiken des Projekts.

Bei der statischen Betrachtung kommt ein Abzug für die Berücksichtigung der Zeitverhältnisse hinzu.

Während diese Aspekte bei Kleinprojekten wie Einfamilienhäusern nicht sehr stark ins Gewicht fallen und auch in Zeiten stark steigender Preise und Mieten auf den Nutzermärkten weniger Beachtung finden mussten, sorgen Anlagedruck und damit generell sinkende Verzinsungen sowie immer grössere Unsicherheiten auf den Nutzermärkten dafür, dass der Berücksichtigung von Projektrisiken in Form eines Risikoabzugs bzw. einer Sicherheitsmarge heute wieder eine viel grössere Bedeutung zukommt.

Eine erste Annäherung für die Sicherheitsmarge bieten Faustregeln, die allerdings nicht allgemeine Gültigkeit haben. Insbesondere an tief- und an hochpreisigen Standorten sind diese nicht sachgerecht, während sie an mittelpreisigen Standorten recht gute Ergebnisse zeitigen.

Tab. 7.1
Faustregeln für die Sicherheitsmarge bei Projektentwicklungen

	Bei Regelbauweise	Bei Sondernutzungsplanung
Dynamische Betrachtung (DCF)	15% des rohen Landwerts	30% des rohen Landwerts
Statische Betrachtung	25% des rohen Landwerts oder 12.5% der Erstellungskosten BKP 1–9	Statische Betrachtung nicht geeignet

Quelle: Fahrländer Partner.

Aufgrund des grossen Wettbewerbs um Grundstücke und der damit verbundenen hohen Preise sowie der Ausweitung der Geschäftstätigkeit in immer neue Regionen, ist es für viele Landkäufer und Entwickler ein Bedürfnis, die mit dem Erwerb von Land oder «Brown Fields» verbundenen Risiken besser zu verstehen und zu quantifizieren. Hierzu sind Faustregeln nicht mehr ausreichend.

7.1 Elemente der Sicherheitsmarge

7.1.1 Basismarge für generelle Kosten sowie unternehmerische Risiken

Ein Entwickler ist ein spezialisiertes Unternehmen, allenfalls eine Abteilung in einem Unternehmen, das überwiegend oder ausschliesslich Immobilienprojekte entwickelt. Diese Aktivität muss sich insgesamt als Geschäft rechnen und in der Summe über längere Zeit zumindest keine Verluste generieren.

Um diese Projektentwicklungen durchzuführen, wird eine Organisation benötigt, d. h. Räumlichkeiten und Büroinfrastruktur, Marktdaten – z. B. IMBAS von Fahrländer Partner – und als wichtigste Kostenposition natürlich Personal. Das alles kostet Geld und muss aus den Deckungsbeiträgen der einzelnen Projektentwicklungen finanziert werden.

Die Grundstücke, die er entwickelt, muss er zuerst finden – und dies ist nicht gratis. Der Entwickler hat also Akquisitionskosten und muss den Landkauf bzw. die Landanbindung finanzieren, was entsprechende Kosten verursacht.

Bearbeitet ein Entwickler über die Zeit ein grösseres Portfolio von Projektentwicklungen, so kann es auch vorkommen, dass trotz aller Professionalität beim einen oder anderen Projekt Verluste entstehen. Auch werden nicht alle initiierten Projekte realisiert. Der Entwickler muss also risikofähig sein und Verluste im Zeitverlauf über Deckungsbeiträge wieder erwirtschaften können. Zuletzt hat er die Unwägbarkeiten dieser Welt zu berücksichtigen und strebt zusätzlich nach Gewinn für sich selbst. All diese Aspekte fliessen in eine Basismarge ein. Darin enthalten sind also:

- Unternehmenskosten;
- Finanzierungskosten;
- Projektentwicklungsrisiko;
- Unternehmerrisiko.

7.1.2 Planungsrisiken

Zum Zeitpunkt des Landerwerbs bzw. der Landanbindung ist vieles unklar, und es sind diverse Annahmen zu treffen, ohne dass eine verbindliche Abklärung bereits möglich ist. Diese Risiken können in zwei Blöcke zusammengefasst werden:

- Entwicklungs- bzw. Projektierungsrisiken;
- Politische Risiken bzw. Bewilligungsrisiken.

Das Entwicklungs- und Projektierungsrisiko betrifft insbesondere die Flächenannahmen, wobei die vermiet- bzw. veräusserbare Fläche die relevante Grösse ist, die Erträge generiert. Diese ist zunächst vom baurechtlich zulässigen – und auch effektiv realisierbaren – Nutzungsmass, den Nutzungsarten sowie von der Flächeneffizienz beeinflusst:

- Baurechtlich zulässiges Nutzungsmass:
Öffentlich-rechtliche Bestimmungen wie Baulinien, Wald- oder Gewässerabstände können die Bebaubarkeit einer Parzelle einschränken. Auch privatrechtliche Einschränkungen, wie z.B. eine Dienstbarkeit, welche gegenüber den Zonenbestimmungen die Anzahl realisierbarer Geschosse heruntersetzt, können die Nutzungsmöglichkeiten einer Parzelle einschränken. Zuletzt können auch städtebauliche oder erschliessungstechnische Überlegungen nachträglich zu einer unfreiwilligen oder freiwilligen Reduktion des realisierbaren Nutzungsmasses führen;
- Flächeneffizienz:
Da noch kein Projekt vorliegt, wird die realisierbare Geschossfläche anhand von Kennziffern auf vermiet- bzw. veräusserbare Flächen umgerechnet. Verschiedene Gründe können im Verlauf der Ausarbeitung des Projekts dazu führen, dass die effektive Flächeneffizienz von der ursprünglichen Annahme abweicht;
- Politische Risiken:
Grundstücke bzw. Areale, für die keine Regelbauweise definiert ist, benötigen die Ausarbeitung eines Planungsinstruments. Solange dieses nicht genehmigt und in Kraft ist, sind Nutzungsart und -mass mit Unsicherheit behaftet. Auch wird der Kreis der beteiligten bzw. betroffenen Stakeholder stark erweitert und damit die Wahrscheinlichkeit zusätzlicher Ansprüche an das Projekt. Dies kann sich in ergänzenden Verfahren (z. B. Studienaufträge, Wettbewerbe, Quartieranlässe etc.), aber auch Nutzungseinschränkungen oder Mehrkosten äussern. Dies hat Auswirkungen auf Aufwand, Ertrag und Zeitablauf. Die Praxis zeigt zudem, dass neben den generell höheren Risikozuschlägen für Grundstücke mit Sondernutzungsplanpflicht (gegenüber solchen in Regelbauzonen), auch die politischen Gegebenheiten in einer Gemeinde relevant sein können;
- Bewilligungsrisiken:
Jedes Projekt trägt ein Bewilligungsrisiko, das zumindest zu Verzögerungen führen kann. Teilweise reicht die Einsprache einer Partei, um ein Projekt, im Extremfall mit Gang bis vor das Bundesgericht, um Jahre zu verzögern bzw. einen Rückzug und eine Neuausarbeitung zu bewirken. Neben Kosten und Ärger werden dadurch Erträge weiter in die Zukunft verschoben und der Barwert des Projekts reduziert.

7.1.3 Realisierungsrisiken

Liegt eine Baubewilligung vor, kann realisiert werden. Damit müssen neue Hürden genommen werden. Diese können technischer, wirtschaftlicher oder rechtlicher Natur sein.

- Jede Kostenkalkulation weist eine phasengerechte Schätzgenauigkeit auf. In einem frühen Projektstadium werden die Baukosten basierend auf Benchmarks geschätzt und in späteren Phasen zunehmend präzisiert. Bis kurz vor Baubeginn oder je nach Gewerk bis in die Realisierungsphase hinein handelt es sich jedoch um Kostenschätzungen basierend auf Erfahrungswerten, welche im Einzelfall nicht zutreffen müssen. Erst die Auftragsvergabe erhöht die Kostensicherheit. Ein gewisses Kostenrisiko besteht aber aufgrund von Gewährleistungen bis zur und über die Fertigstellung der Bauten hinaus.
- Wenngleich die Genauigkeit der Kostenschätzungen primär als Funktion der Projektphase gesehen wird, dürfte die Schätzgenauigkeit in der Realität auch wesentlich mit der jeweiligen Projektart und -komplexität zusammenhängen. Zudem ist beispielsweise die allgemeine Datenbasis für Wohnprojekte um ein Vielfaches grösser als z. B. für Einkaufszentren oder Schulen. Dies führt im ersten Fall bereits in frühen Phasen zu belastbaren Benchmarks. Schätzungenauigkeiten können aber auch hier auftreten, meist im Zusammenhang mit Kostenpositionen, die mit dem Grundstück bzw. Areal selbst zusammenhängen.
- Die generelle Risikoeinschätzung erfolgt unabhängig davon, welches Organisationsmodell für die Realisierung angewandt wird. D. h. übernimmt z. B. ein Generalunternehmer die Realisierungsrisiken, muss er diese seinerseits als unternehmerisches Risiko einpreisen. Für den Bauherren auf der anderen Seite sinkt damit das Gesamtrisiko und somit die zu veranschlagende Sicherheitsmarge. Gleichzeitig preist der Generalunternehmer das übernommene Risiko in einen Werkpreis – die Erstellungskosten – ein. Je nach Vergabemodell sind demnach c. p. geringere Erstellungskosten und eine höhere Sicherheitsmarge oder höhere Erstellungskosten und eine geringere Sicherheitsmarge sachgerecht.

7.1.4 Marktrisiken

Der Projektbewertung eigen ist – im Gegensatz zur Bewertung von Bestandsliegenschaften –, dass vom Landerwerb bis zum Baubeginn bzw. bis zur Fertigstellung der Bauten in der Regel mehrere Jahre vergehen. Diese Wartefrist wird mittels der dynamischen Residualwertmethode über den Diskontierungseffekt im Grundsatz bereits berücksichtigt. Spätere Geldflüsse besitzen im Vergleich zu früheren einen geringeren Barwert, entsprechend reduziert sich der Projektwert.

Gerade für die Geschäftsmodelle des «Service Developers» oder des «Trader Developers» mit einem Betrachtungshorizont, der sich ausschliesslich auf die Dauer der Entwicklungsphase beschränkt, sind die möglichen kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklungen von zentraler Bedeutung. Kommt es zu einer stark negativen Veränderung auf den Nutzermärkten, so kann sich der Wert des Projekts massiv reduzieren und entsprechend wird ein Verlust eingefahren. Von einer möglichen positiven Wertänderung der Immobilie zu einem späteren Zeitpunkt kann hingegen nicht mehr profitiert werden.

Diese Risiken sind zu berücksichtigen, wobei dabei sowohl die Nutzungen als insbesondere auch der Standort eine zentrale Rolle spielen.

7.1.5 Zusammensetzung der Sicherheitsmarge

Wie gezeigt, besteht eine Reihe von Einzelrisiken, die wohl nicht abschliessend aufgelistet werden können. Bei der Bemessung einer Sicherheitsmarge geht es vielmehr darum, diese im Grundsatz zu kennen und die zentralen Risiken zu quantifizieren. Die Einzelrisiken können wiederum gruppiert werden, wie in nachfolgender Tabelle zu Elementen der Sicherheitsmarge dargestellt. Werden die Einzelrisiken oder die Elemente der Sicherheitsmarge nun mit Daten befüllt, erhält der Entwickler eine gute Übersicht über die Einschätzungen und somit mehr Diskussionsfähigkeit sowie letztlich auch Sicherheit.

Tab. 7.1.5.1
Zusammensetzung der Sicherheitsmarge

	Komponenten
Basismarge	Unternehmenskosten und -risiken Finanzierungskosten Projektentwicklungsrisiken
+ Planungsrisiken	Entwicklungs- und Projektierungsrisiken Politische Risiken Bewilligungsrisiken
+ Realisierungsrisiken	Kostenrisiken Kostenüberschreitungsrisiken Gewährleistungsrisiken
+ Marktrisiken	Veränderungen des Marktumfelds bis zur Fertigstellung des Projekts
= Sicherheitsmarge	

Quelle: Fahrländer Partner.

7.2 Entwicklung der Sicherheitsmarge im Zeitverlauf

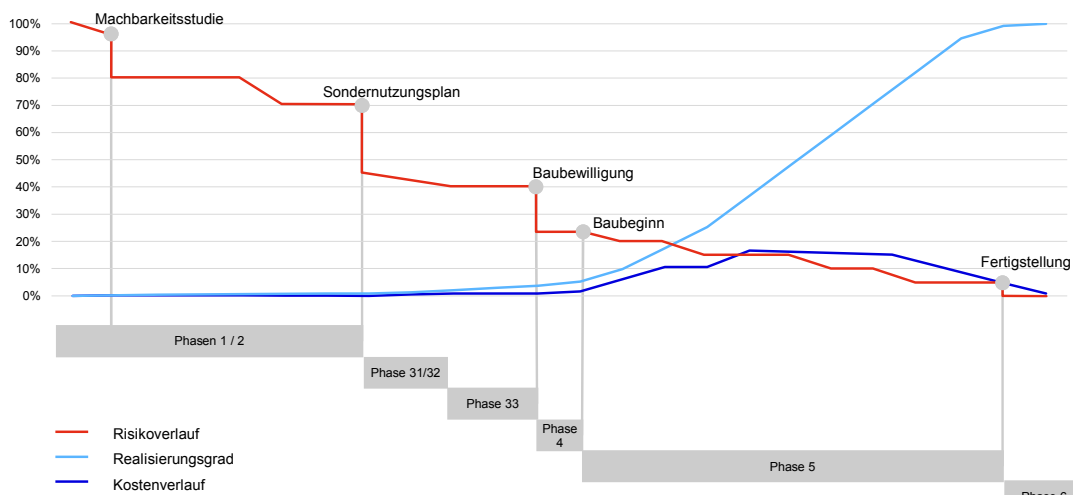
7.2.1 Meilensteine bei der Projektentwicklung

Der Projektfortschritt lässt sich über das Modell Bauplanung SIA 112 sehr gut beschreiben und zeigt insbesondere wichtige Meilensteine auf, die jeweils gewisse Risiken eliminieren. Die Phasen gliedern sich wie folgt auf: 1: Strategische Studien, 2: Vorstudien, 3: Projektierung, 4: Ausschreibung, 5: Realisierung, 6: Bewirtschaftung.

Während die Kostenkurve während der Entwicklungs- und Projektierungsphase langsam und dann mit Baubeginn rasch ansteigt, verhält es sich mit der Risikokurve gerade umgekehrt: gerade in den frühen Phasen der strategischen Planung und Vorstudien können Risiken massiv abgebaut werden. Dies resultiert in der Erkenntnis, dass die wesentlichen Weichenstellungen in dieser Phase – basierend u. a. auf den ersten Analysen zu den mit dem Grundstück verbundenen Gefahren und Chancen – vorgenommen werden müssen.

Der Risikoanalyse und -bewertung kommt in frühen Phasen somit eine zentrale Bedeutung zu. Die Überlegungen erfolgen dabei auf einer ganzheitlichen Quantifizierung der mit der Planung, Realisierung und Vermarktung des Projekts verbundenen Risiken.

Abb. 7.2.1.1
Kosten und Risiken im Projektverlauf



Anmerkung: Phasen nach Modell Bauplanung SIA 112.
Quelle: Fahrländer Partner.

Wichtige Meilensteine wie das Vorliegen einer Machbarkeitsstudie, die Genehmigung eines Sondernutzungsplans oder der Erhalt der Baubewilligung schaffen zudem kurzfristige Planungs- und Realisierungssicherheit. Dies spiegelt sich eins zu eins im Risikoverlauf mit kurzfristig abfallenden Risikosätzen wider. Aber auch in den Phasen dazwischen nimmt der Entwickler eine permanente Risikoanalyse und -bewertung vor, welche in konkreten Massnahmen zur Risikoreduktion oder -beseitigung resultieren können. Projektrisiken werden somit nicht nur bei Erreichen der Meilensteine abgebaut, sondern implizit bereits während den einzelnen Phasen.

7.2.2 Auswirkungen erreichter Meilensteine auf die Sicherheitsmarge

Mit fortschreitendem Verlauf der Entwicklung werden einerseits – wie gesagt – Meilensteine erreicht, so dass gewisse Risiken jeweils eliminiert werden. Andererseits wird die Sicht auf andere Komponenten der Sicherheitsmarge im Zeitverlauf geschärft, denn es ist mehr über das Projekt bekannt als zum Zeitpunkt des Landerwerbs.

Diese Sachverhalte sind beispielhaft in nachstehender Abbildung dargestellt: Während die Sicherheitsmarge zum Zeitpunkt des Landerwerbs am höchsten ist, sinkt diese im Zeitverlauf und liegt per Fertigstellung bei null, so dass die Bestandsbewertung dem Projektwert per Fertigstellung entspricht.

Die Sicherheitsmarge kann dabei jeweils als Prozentsatz vom rohen Marktwert (Projektwert bzw. Marktwert eines Grundstücks ohne Risiko), der Erstellungskosten oder vom Marktwert per Fertigstellung dargestellt werden.

Abb. 7.2.2.1
Beispielhafte Entwicklung der Sicherheitsmarge im Zeitverlauf

Projektkennziffern

Roher Marktwert	CHF	3'000'000
Erstellungskosten BKP 1-9	CHF	12'000'000
Marktwert per Fertigstellung	CHF	16'500'000

Per Landerwerb

Risikokategorie	MW _{Roh}	EK (BKP 1-9)	MW _{Fertigstellung}	CHF
Basismarge	6.0%	1.5%	1.3%	180'000
Planungsrisiken	14.0%	3.5%	2.5%	420'000
Realisierungsrisiken	10.7%	2.7%	1.9%	320'000
Marktrisiken	6.7%	1.7%	0.8%	200'000
Sonderrisiken	0.0%	0.0%	0.0%	0
Sicherheitsmarge	37.3%	9.3%	6.5%	1'120'000

Per Baubewilligung

Risikokategorie	MW _{Roh}	EK (BKP 1-9)	MW _{Fertigstellung}	CHF
Basismarge	4.1%	1.0%	0.8%	123'750
Planungsrisiken	2.5%	0.6%	0.5%	75'000
Realisierungsrisiken	5.0%	1.3%	0.9%	150'000
Marktrisiken	3.0%	0.8%	0.6%	90'000
Sonderrisiken	0.0%	0.0%	0.0%	0
Sicherheitsmarge	14.6%	3.7%	2.7%	438'750

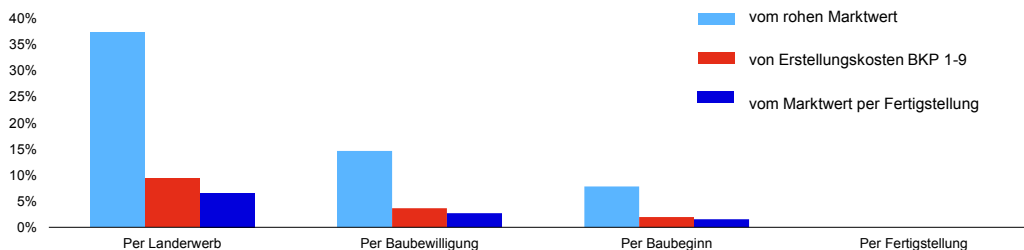
Per Baubeginn

Risikokategorie	MW _{Roh}	EK (BKP 1-9)	MW _{Fertigstellung}	CHF
Basismarge	2.8%	0.7%	0.5%	82'500
Planungsrisiken	0.7%	0.2%	0.1%	20'625
Realisierungsrisiken	2.4%	0.6%	0.4%	72'000
Marktrisiken	2.0%	0.5%	0.5%	60'000
Sonderrisiken	0.0%	0.0%	0.0%	0
Sicherheitsmarge	7.8%	2.0%	1.6%	235'125

Per Fertigstellung

Risikokategorie	MW _{Roh}	EK (BKP 1-9)	MW _{Fertigstellung}	CHF
Basismarge	0.0%	0.0%	0.0%	0
Planungsrisiken	0.0%	0.0%	0.0%	0
Realisierungsrisiken	0.0%	0.0%	0.0%	0
Marktrisiken	0.0%	0.0%	0.0%	0
Sonderrisiken	0.0%	0.0%	0.0%	0
Sicherheitsmarge	0.0%	0.0%	0.0%	0

Risikoverlauf



Quelle: Fahrländer Partner.

7.3 Ansätze zur Operationalisierung der Sicherheitsmarge

Für die Bewertung von Projektrisiken in der Immobilienentwicklung werden in der Fachliteratur folgende methodische Ansätze genannt (vgl. Müller [2007], Bewertung von Immobilien-Projektentwicklungen: Ermittlung der Best Practice-Methode), die aus Sicht von Fahrländer Partner sachgerecht sind:

- Sensitivitätsanalyse;
- Szenarioanalyse;
- Wahrscheinlichkeitsverteilungen;
- Rating-Modelle;
- Analytischer Ansatz;
- Korrekturverfahren.

7.3.1 Sensitivitätsanalyse

Die Projektbewertung basiert auf der Einschätzung zentraler Parameter wie Erträgen, Kosten oder Diskontierungssätze gemäss ihrer wahrscheinlichsten Ausprägung. Mittels Sensitivitätsanalyse können einzelne Parameter variiert und der Effekt auf das Bewertungsergebnis, den Projektwert, ermittelt werden.

Abb. 7.3.1.1
Sensitivitätsanalyse (Beispielmatrix)

Sensitivität auf Marktwert		Relative Sensitivität				
		2.75%	2.65%	2.55%	2.45%	2.35%
Diskontierungssatz	Delta	+20	+10	+/-	-10	-20
Soll-Mieterträge (p.a.)	-10%	-18.0%	-15.4%	-12.6%	-9.6%	-6.5%
	-5%	-12.1%	-9.3%	-6.3%	-3.1%	0.2%
	+0%	-6.2%	-3.2%	0.0%	3.4%	6.9%
	+5%	-0.3%	2.9%	6.3%	9.8%	13.6%
	+10%	5.6%	9.0%	12.6%	16.3%	20.3%
Struktureller Leerstand	+100%	-9.7%	-6.7%	-3.7%	-0.4%	3.0%
	+50%	-7.9%	-5.0%	-1.8%	1.5%	4.9%
	+0%	-6.2%	-3.2%	0.0%	3.4%	6.9%
	-50%	-4.5%	-1.4%	1.8%	5.2%	8.8%
	-100%	-2.8%	0.4%	3.7%	7.1%	10.8%

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner.

Die Sensitivitätsanalyse ist damit ein wesentlicher Baustein jeder Projektanalyse bzw. -bewertung. Gerade in volatilen Immobilienmärkten ist es bedeutend aufzuzeigen, was geschieht, wenn sich Erträge, Leerstände, Kosten oder Diskontierungssätze anders entwickeln als zum Bewertungszeitpunkt angenommen. Dennoch stellt sich die Frage: Was ist der angemessene Projekt- bzw. Landwert? Die Sensitivitätsanalyse mag hier das Gesamtbild ergänzen, indem realistische Spannbreiten für diese Werte aufgezeigt werden. Für die Beantwortung der Frage, was nun der angemessene Projekt- bzw. Landwert ist, hilft die Methode für sich allein jedoch nicht weiter. Sie ist damit eher als Hilfsmethode zu betrachten.

7.3.2 Szenarioanalyse

Mittels Szenarioanalyse lassen sich Entwicklungsszenarien miteinander vergleichen und für jedes Szenario ein spezifischer Projektwert berechnen. In der Praxis wird oftmals ein «real case» einem «best case» bzw. einem «worst case» gegenübergestellt. Die für die Szenarien ermittelten Projektwerte können in der Folge gemäss ihrer Eintretenswahrscheinlichkeit gewichtet und miteinander verrechnet werden.

Tab. 7.3.2.1
Wertermittlung mittels Szenarioanalyse (Beispiel)

	Szenario 1 worst case	Szenario 2 real case	Szenario 3 best case
Szenarischer Projektwert (in CHF)	4'000'000	5'000'000	5'500'000
Gewicht (Wahrscheinlichkeiten)	30 %	50 %	20 %
Gewichtete Projektwerte (in CHF)	1'200'000	2'500'000	1'100'000
Projektwert (in CHF)			4'800'000

Quelle: Fahrländer Partner.

Die Szenarioanalyse stellt nach Ansicht von Fahrländer Partner in frühen Projektphasen, wenn bezüglich der für die Projektbewertung zentralen Bewertungsparameter (zulässige Nutzungsart, zulässiges Nutzungsmass oder Terminprogramm) noch grössere Unsicherheiten vorhanden sind, ein nützliches Verfahren dar. Sobald der Gegenstand der Projektbewertung genauer definiert ist, existieren jedoch methodische Ansätze, welche eine präzisere Erfassung von Gefahren und Risiken ermöglichen und daher zur Anwendung kommen sollten.

7.3.3 Wahrscheinlichkeitsverteilungen

Für die Immobilienbewertung werden in der Fachliteratur oftmals die Anwendung stichprobentheoretischer Ansätze wie die Monte-Carlo-Simulation genannt. Diese ermöglicht die gleichzeitige Variation diverser Bewertungsparameter und damit die statistische Herleitung einer Marktwertverteilung. Bei Durchlaufen ausreichender Iterationen macht die Methode Aussagen zum Durchschnittswert und zur Varianz der Bewertungsergebnisse.

Obschon die Methode sehr raffiniert erscheint, krankt sie in der Praxis am fehlenden Wissen über die Verteilungen der einzelnen Parameter. Zudem können diese auch interagieren, so dass bedingte Verteilungen notwendig wären. Deshalb weisen die so ermittelten Risikowerte ein grosses Abstraktionsniveau auf. Das Ergebnis kann von Dritten kaum nachvollzogen werden. Die ausschliessliche Anwendung dieser Methode im Bereich der Projektbewertung scheint daher wenig zielführend.

7.3.4 Rating-Modelle

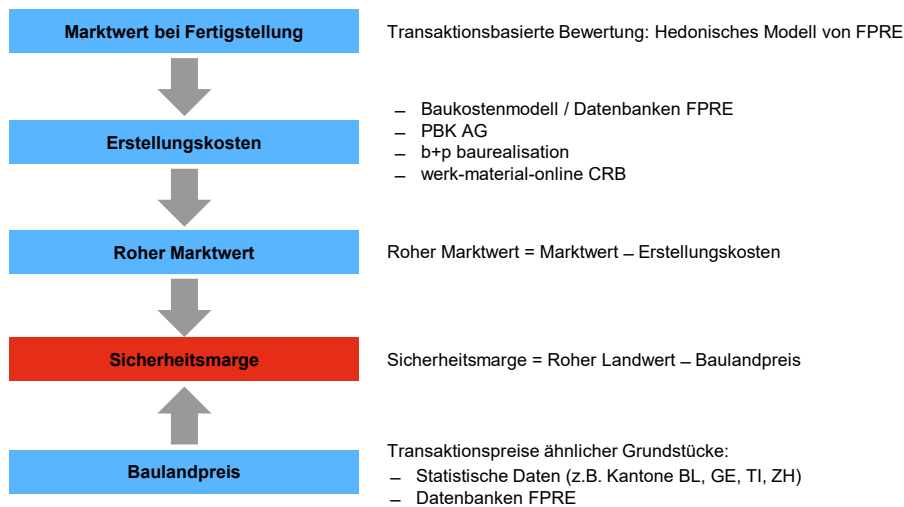
Rating-Modelle kommen in vielen Bereichen zum Einsatz und liefern einen wichtigen Beitrag zur Objektivierung und Vereinfachung einer komplexen Realität. So ermöglichen z.B. die Makro- und Mikro-Lageratings von Fahrländer Partner die Einschätzung der Lagequalität jeder Ortschaft bzw. Mikrolage. Makro- bzw. Mikrolagen und deren gewichtetes Lagerating werden damit schweizweit miteinander vergleichbar.

Während die Effekte von Makro- und Mikrolage auf die Marktmiete mittels hedonischer Modelle sehr gut gemessen werden kann, ist dies bei der Projektbewertung aufgrund der Datenlage schwieriger. Analytische Ansätze werden von Fahrländer Partner aber ebenfalls verwendet, wenngleich nicht auf Basis von Ratings (vgl. Abschnitt 7.1.4). Ratings sind zwar nützliche Grundlagen für die Risikoanalyse, für sich allein aber nicht ausreichend, da die Quantifizierung des Risikos fehlt.

7.4 Analytischer Ansatz von Fahrländer Partner

Fahrländer Partner hat im Rahmen verschiedener Projekte eine grosse Zahl von schweizweit verteilten Projektentwicklungen in Regelbauweise systematisch und analytisch untersucht. Dabei wurden sowohl die Marktwerte per Fertigstellung als auch die Erstellungskosten mittels Daten und Modellen eingeschätzt und der resultierende «rohe Landwert» mit empirischen Baulandpreisen verglichen. Es resultiert die Sicherheitsmarge.

Abb. 7.4.1
Modell zur analytischen Bestimmung der Sicherheitsmarge



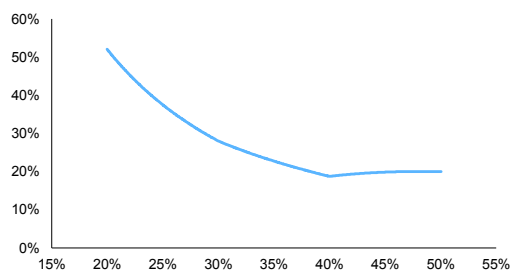
Quelle: Fahrländer Partner.

Dabei zeigt sich, dass die eingangs des Kapitels erwähnten Faustregeln für mittlere Preisbereiche recht nützlich sind, dass die Sicherheitsmarge über Raum und Nutzungen aber nicht konstant ist, und daher eine komplexe Funktion sachgerecht ist.

Das Ergebnis kann in Prozent des rohen Landwerts oder in Prozent der Erstellungskosten nach BKP 1–9 ausgewiesen werden (vgl. Abbildungen 7.4.2 bzw. 7.4.3). Die nachfolgend dargestellte Kurve gilt im Jahr 2020 für Projekte mit folgenden Eigenschaften:

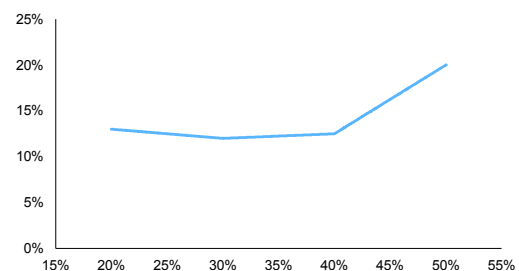
- Wohnprojekt (MFH mit Mietwohnungen);
- Projekt in Regelbauweise;
- Übliche Realisierungsdauer in einer Etappe;
- Statische Berechnung.

Abb. 7.4.2
Risikofunktion: Sicherheitsmarge in Relation zum rohen Landwert



Anmerkung: MFH-Projekte in Regelbauweise.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 7.4.3
Risikofunktion: Sicherheitsmarge in Relation zu den Erstellungskosten (BKP 1–9)



Anmerkung: MFH-Projekte in Regelbauweise.
Quelle: Fahrländer Partner.

Die Faustregeln funktionieren bei rohen Landwertanteilen im Bereich von 30%, wie diese in den Agglomerationen häufig sind, recht gut. Ist der rohe Landwertanteil deutlich geringer, erhöhen die Realisierungsrisiken die Sicherheitsmarge stark. Ist der Landwertanteil hingegen deutlich grösser, was in hochpreisigen Märkten mit entsprechendem Korrekturpotential der Fall ist, dann sinkt der Beitrag der Realisierungsrisiken an der Sicherheitsmarge. Diese wird aber durch die Marktrisiken deutlich erhöht.

Wird mittels der DCF-Methode bewertet, dann muss die Zeitkomponente aus der obigen Funktion herausgerechnet werden, und die Sicherheitsmarge ist kleiner als im statischen Fall. Gleichzeitig deckt die Darstellung noch nicht alle Fälle ab, denn für komplexe Projektentwicklungen und Etappierungen sind weitere Faktoren zu berücksichtigen. Der analytische Ansatz beantwortet aber bereits sehr viele Fragen und erlaubt die systematische Darstellung der Sicherheitsmarge für verschiedene Nutzungen in der gesamten Schweiz. Er ermöglicht insbesondere an hoch- und tiefpreisigen Standorten eine massive Verbesserung gegenüber den Faustregeln. Zu beachten ist allerdings, dass die Risikofunktion im Zeitverlauf ändern kann, so dass ein laufendes Monitoring und eine periodische Neuberechnung notwendig sind.

Ähnlich wie bei den Zinssatzmodellen, die ebenfalls analytisch hergeleitet werden (vgl. dazu Immobilien-Almanach Schweiz 2018, Fahrländer Partner, Kapitel 7) besteht das Bedürfnis, die Risikomarge in ihre Bestandteile aufzuteilen um so die Einschätzung für die einzelnen Komponenten transparent zu machen und in der Diskussion Korrekturen zu den Modellvorschlägen vornehmen zu können. Fahrländer Partner verwendet deshalb neben dem analytischen Modell das nachfolgend vorgestellte Korrekturverfahren und befüllt dieses in der Applikation IMBAS mit aus dem analytischen Modell abgeleiteten Modellvorschlägen für die einzelnen Komponenten.

7.5 Korrekturverfahren und Operationalisierung von Fahrländer Partner

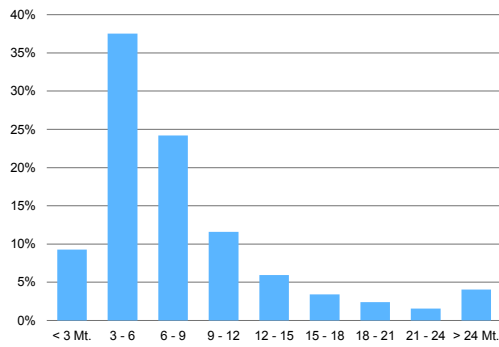
Beim Korrekturverfahren werden die einzelnen Komponenten der Sicherheitsmarge in Form von Zu- und Abschlägen festgelegt, die überwiegend mit Daten untermauert sind. Zudem stellt die transparente Darstellung einen Mehrwert dar. Die Summe der Zu- und Abschläge ergibt dann die projektspezifische Sicherheitsmarge.

Der Bewertung liegen jeweils wahrscheinliche Annahmen zugrunde. Solche Annahmen können auf dem Mittelwert beobachteter Werte basieren, auf dem Median, auf dem Modus oder einem anderen Mass. Wären die empirischen Verteilungen exakt normalverteilt, dann wäre die Sicherheitsmarge wohl auf die Basismarge zu beschränken. In der realen Welt ist aber praktisch nichts normalverteilt. Dies wird beispielhaft anhand der Verteilung der Bewilligungsdauern von Wohnbauprojekten aufgezeigt:

Der Mittelwert über alle ausgewerteten Bewilligungsdauern liegt hier bei acht Monaten, während der Median bei sechs und der Modus – also die höchste Säule – im Bereich von 5 Monaten liegt. Die Verteilung ist insgesamt rechtsschief, d. h. die Bewilligungsdauer kann nicht unter null sinken, jedoch ohne Weiteres das Doppelte oder Dreifache der wahrscheinlichsten Bewilligungsdauer betragen.

Während also in der Bewertung ein wahrscheinlicher Wert von beispielsweise fünf Monaten verwendet wird (Modus), wird in der Sicherheitsmarge die Auswirkung einer verzögerten Bewilligung berücksichtigt.

Abb. 7.5.1
Bewilligungsdauer baubewilligter Wohnprojekte
(Schweiz)



Anmerkung: Wohnprojekte ab 8 Wohnungen.
Quelle: Fahrländer Partner basierend auf Baublatt.

In der Literatur des Risikomanagements für die Bauwirtschaft und auch in der Praxis lassen sich zahlreiche Systematisierungen und Kategorisierungen von Projektrisiken finden. Im Rahmen der Konzeption der Sicherheitsmarge im IMBAS-Modul «Projektentwicklung und -bewertung» wurde deshalb die «Körnigkeit» der Darstellung intensiv analysiert. Dabei gingen die Ansätze anfangs weit auseinander, und die Entwürfe reichten von Listen mit drei Komponenten bis zu solchen mit 25 und mehr Komponenten. Nach dem Motto «so kompliziert wie nötig, so einfach wie möglich» hat Fahrländer Partner schliesslich folgende Unterteilung umgesetzt, wobei jede Komponente bei der Berechnung der Modellvorschläge aus mehreren Subkomponenten besteht. Weiter können die einzelnen Komponenten auch interagieren, so dass ein grosses Risiko in einer Komponente ebenfalls den Modellvorschlag für das Risiko einer anderen Komponente beeinflussen kann:

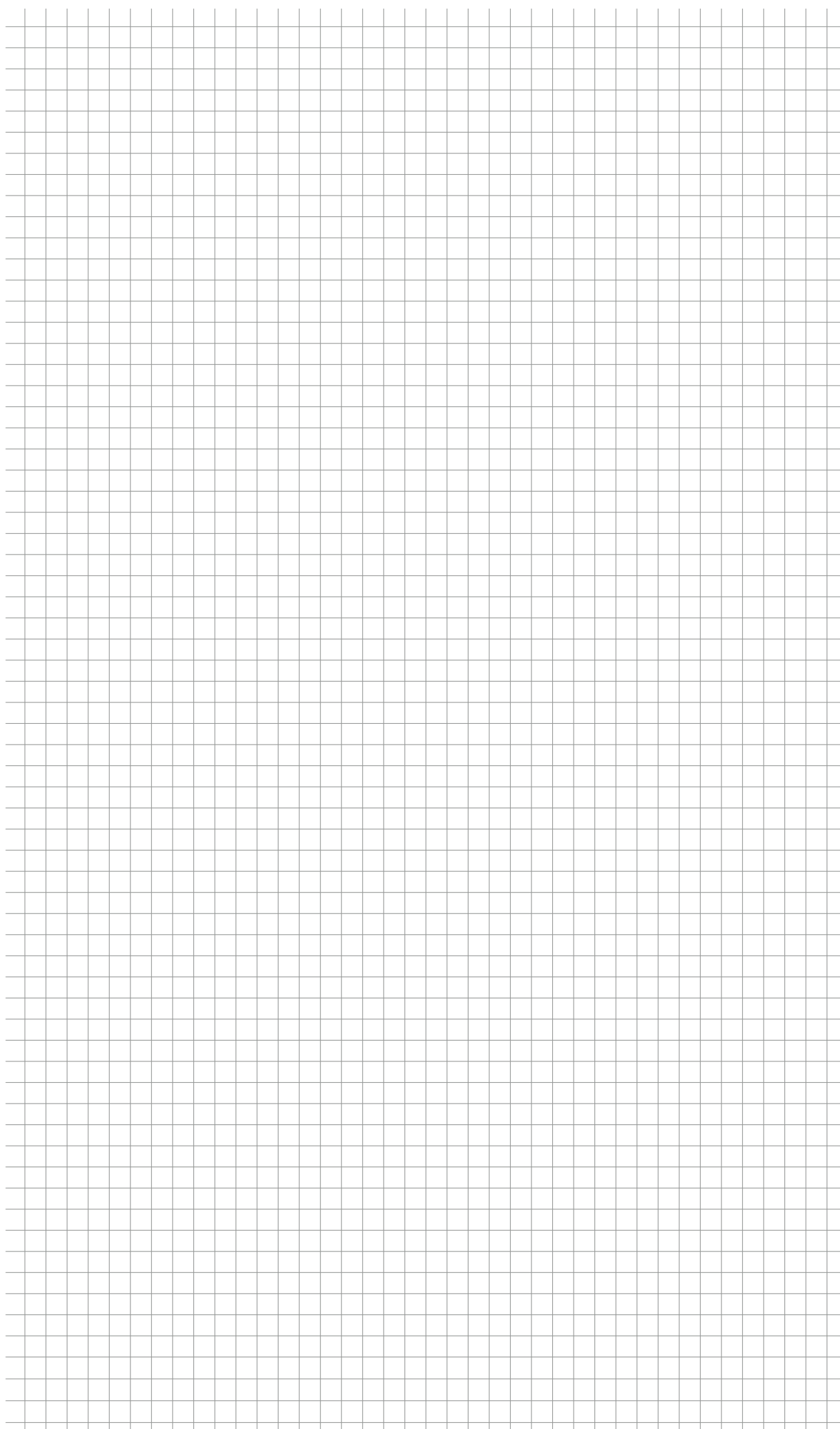
Abb. 7.5.2
Beispielhafte Darstellung der Sicherheitsmarge in IMBAS

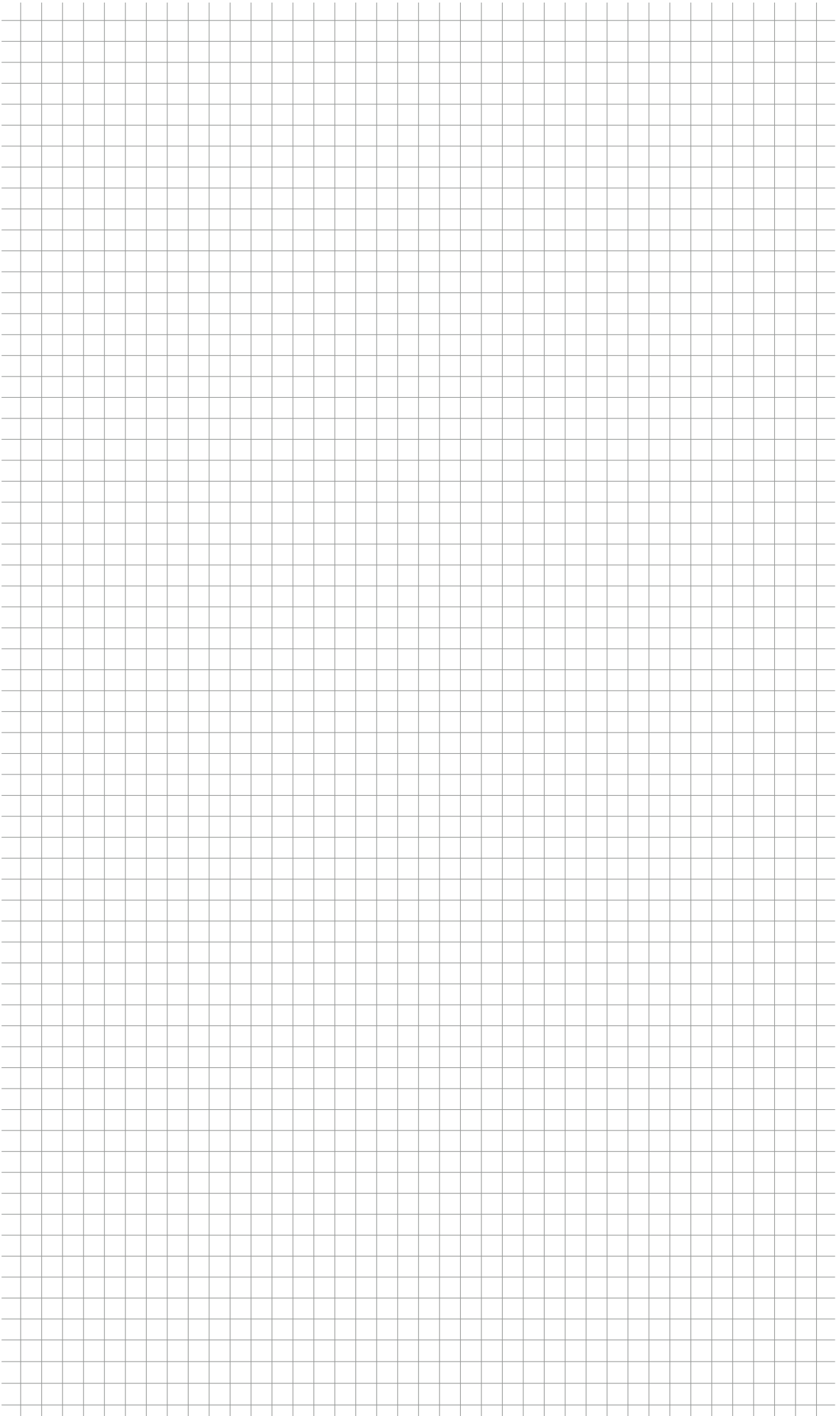
Roher Marktwert			Projektkennziffern		
Grundstücksfläche	m ² GSF	4'000	Erstellungskosten (BKP 1-9)	CHF	12'000'000
	CHF/m ² GSF	750	Marktwert per Fertigstellung	CHF	16'500'000
Sicherheitsmarge			Risiken - Kennwerte		
	37.3%	1'120'000	Sicherheitsmarge anteilig roher Marktwert		37%
Basismarge	6.0%	180'000	Sicherheitsmarge anteilig Erstellungskosten (BKP 1-9)		9%
Planungsrisiken	14.0%	420'000	Sicherheitsmarge anteilig Marktwert per Fertigstellung		7%
Realisierungsrisiken	10.7%	320'000			
Marktrisiken	6.7%	200'000			
Sonderrisiken	0.0%	-			
	CHF/m ² GSF	280			
Marktwert per Landerwerb					
		1'880'000			
	CHF/m ² GSF	470			

Quelle: Fahrländer Partner.

Es liegt in der Natur der Sache, dass nur für die Hauptrisikokarten überhaupt Modellvorschläge generiert werden können, und dass der Katalog von Sonderrisiken – z. B. Altlasten oder Schadstoffe, mögliche Probleme mit dem Baugrund – nicht allumfassend aufgestellt werden kann. Aus diesem Grund müssen solche Aspekte vom Experten beurteilt und entsprechend unter Sonderrisiken befüllt werden.

Fazit: Faustregeln sind nützlich und funktionieren oftmals gut, jedenfalls für den Zeitpunkt des Landerwerbs. Die Risiken müssen aber phasengerecht eingeschätzt, über den Projektfortschritt prognostiziert und nachverfolgt werden können. Zudem sollte bei komplexeren Projekten unbedingt eine vertiefte Analyse und Einschätzung der Sicherheitsmarge basierend auf ihren Einzelkomponenten erfolgen. Dies schafft Transparenz und zusätzliche Investitionssicherheit.





FPRE-Regionen

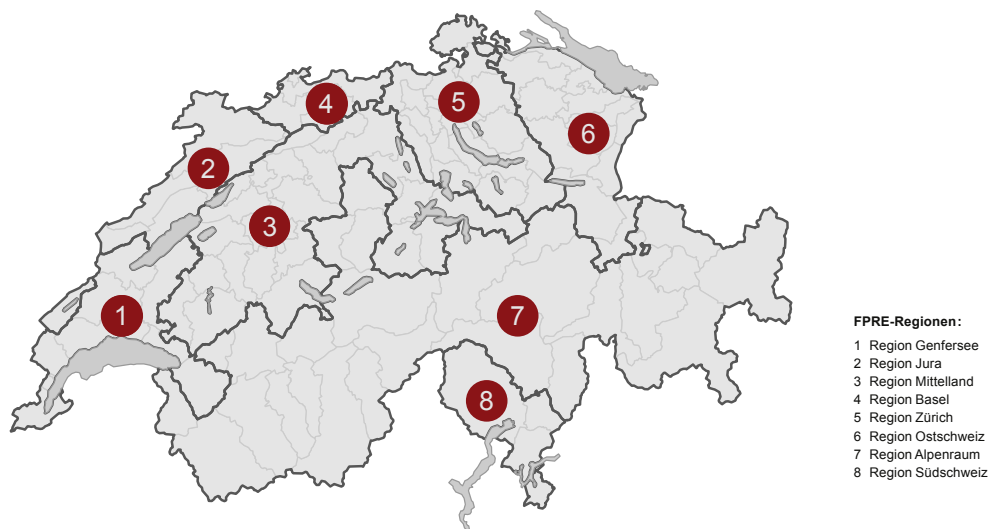
Bei der Regionalisierung von FPRE sind funktionale und morphologische Kriterien ausschlaggebend. Es ist für räumliche Analysen – insbesondere auch für die Immobilienbewertung – zentral, eine «Feinkörnigkeit» zu verwenden, um genauere, marktspezifische Aussagen zu erhalten.

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.

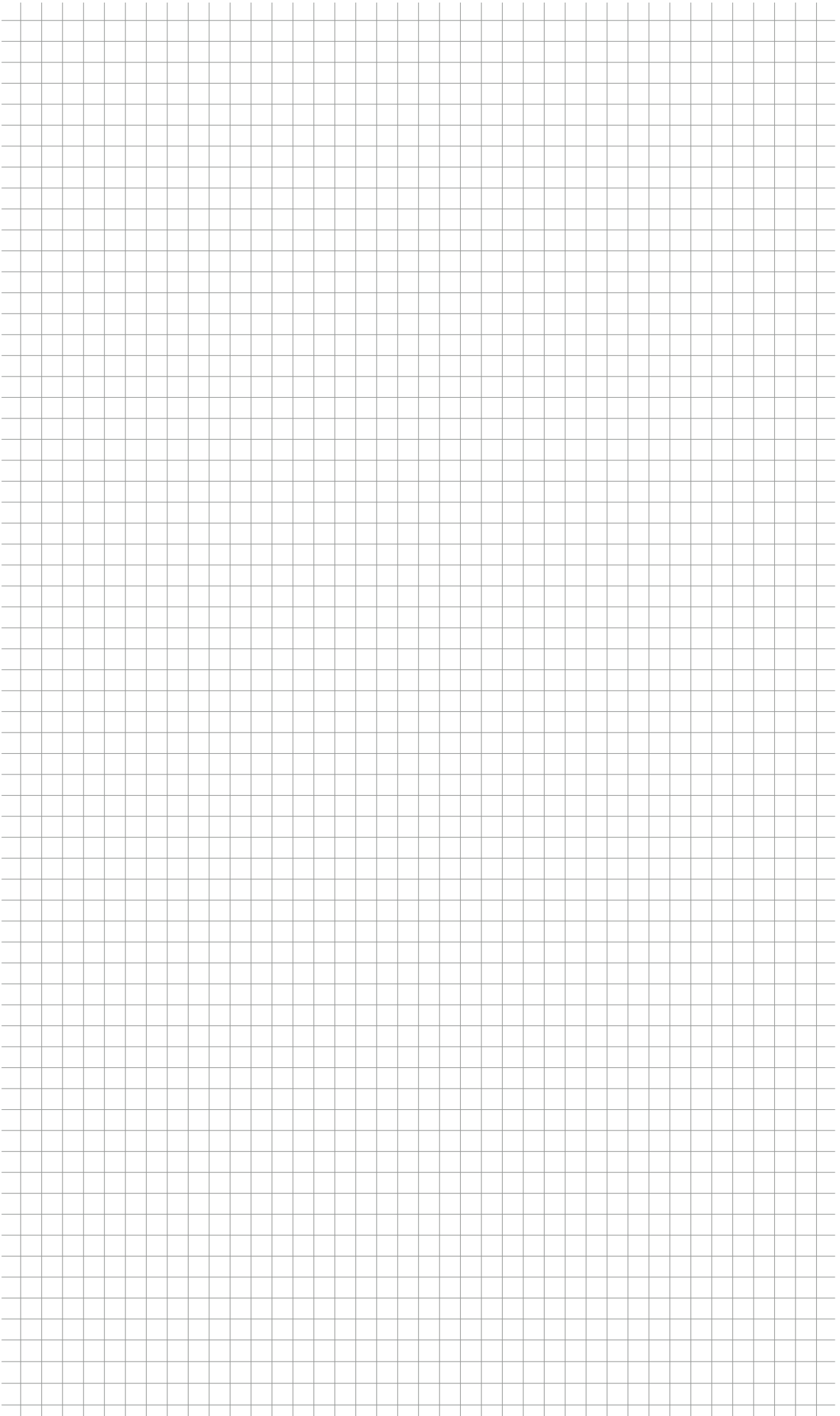
Zunächst werden die Agglomerationen des BFS ausgeschieden und um weitere FPRE-Orte in der jeweiligen MS-Region ergänzt. So werden bereits grosse Teile der Regionen – insbesondere im Mittelland – aus den MS-Regionen gebildet. Die verbleibenden MS-Regionen werden anhand topographischer Kriterien, der Stärke 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

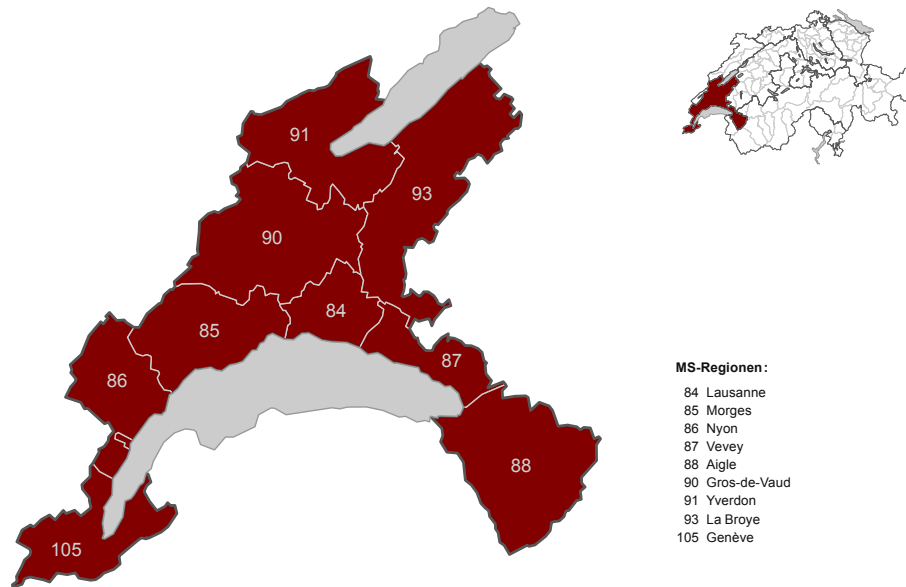


Quelle: Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.



8.1 Region Genfersee

Abb. 8.1.1
Region Genfersee



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

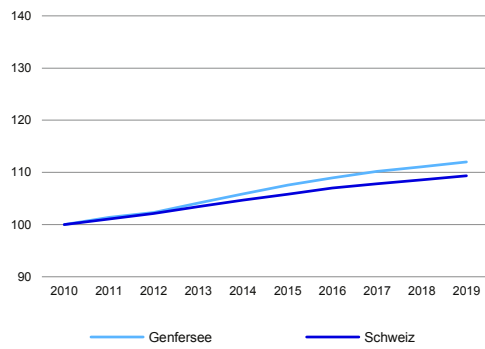
Tab. 8.1.2
Demographische Eckwerte

	Region Genfersee		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2019)	1'315'489	0.8% (2018)	8'606'033	0.7% (2018)
Ausländer (2019)				
Anzahl	466'818	0.4% (2018)	2'175'375	1.3% (2018)
Anteil	35.5%	0.14* (2018)	25.3%	0.31* (2018)
Durchschnittl. Reineinkommen (2017)	88'372	1.1% (2012)	82'345	2.7% (2012)
Soziale Schichten (2018)				
Untere Schichten**	33.2%	-0.70* (2000)	35.2%	1.18* (2000)
Mittlere Schichten**	27.7%	-9.12* (2000)	32.0%	-8.41* (2000)
Obere Schichten**	39.1%	9.83* (2000)	32.8%	7.24* (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.

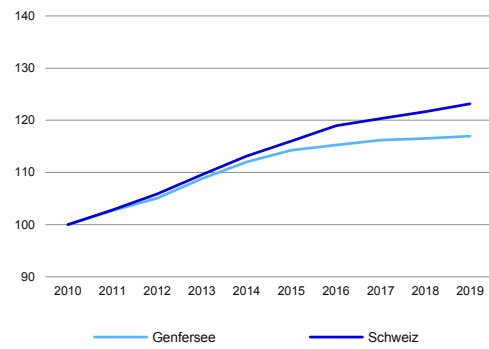
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.3
Bevölkerungsentwicklung



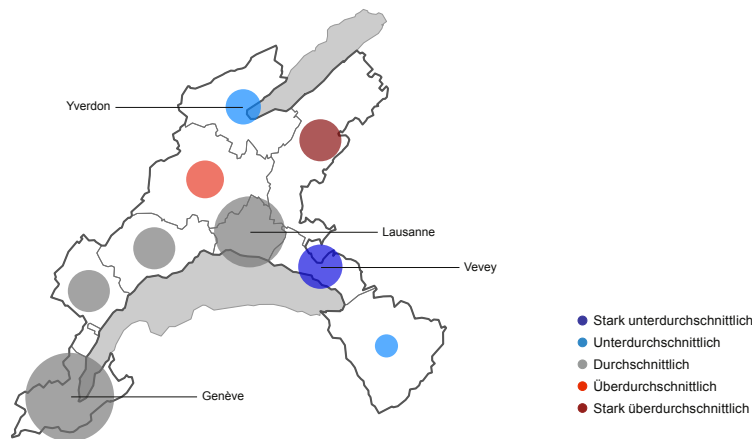
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



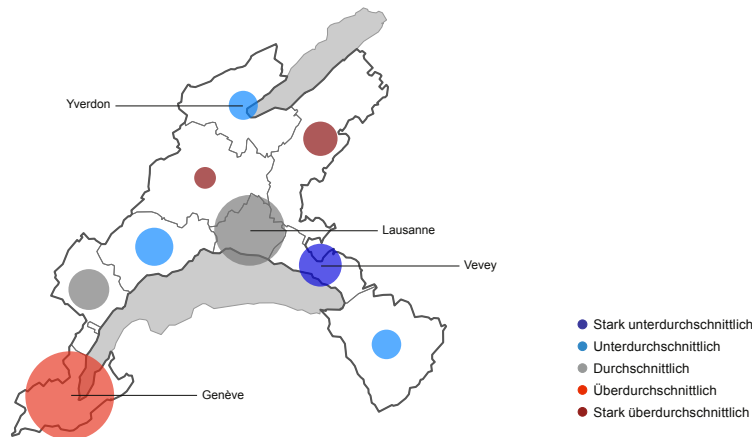
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.5
Bevölkerungsentwicklung (2016–2019)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2016–2019; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2016–2019)



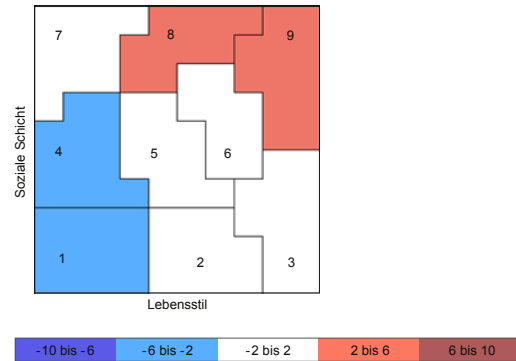
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2016–2019; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.1.7
Verteilung Nachfragersegmente im
Wohnungsmarkt (2018)

	Region Genfersee	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	53'509	9.7%
2 Moderne Arbeiter	56'810	10.3%
3 Improvisierte Alternative	72'437	13.1%
4 Klassischer Mittelstand	37'442	6.8%
5 Aufgeschlossene Mitte	56'285	10.2%
6 Etablierte Alternative	58'849	10.7%
7 Bürgerliche Oberschicht	39'489	7.2%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	61'193	11.1%
9 Urbane Avantgarde	115'215	20.9%
Total	551'229	100.0%

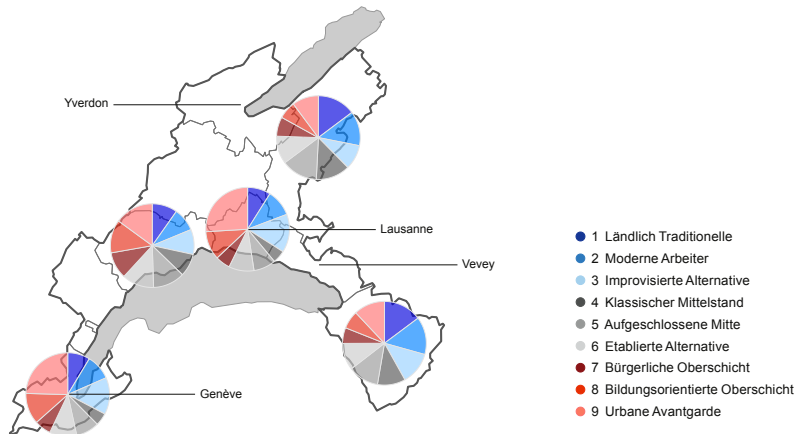
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt –
Differenz zur Schweiz (2018)



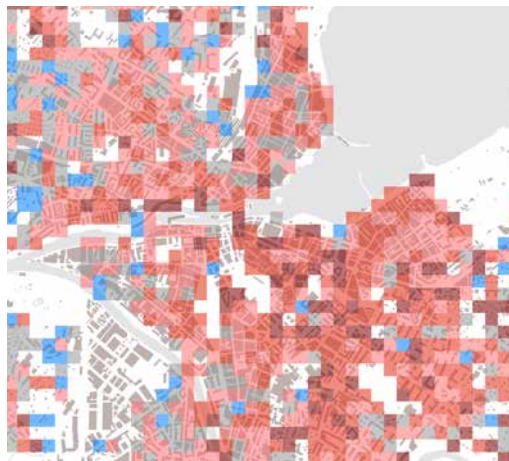
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2018)



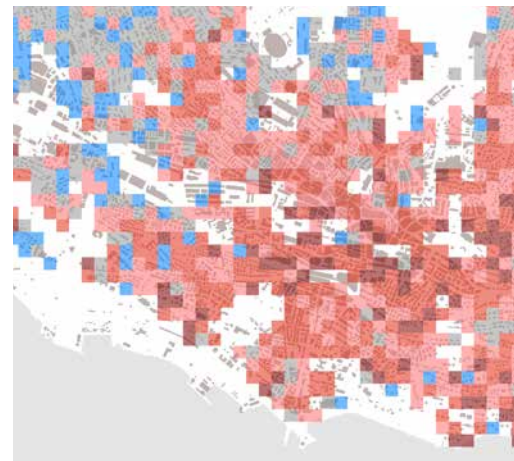
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.10
Anteil oberständige Haushalte (2018)
Stadtzentrum Genève



Anmerkung: ■ 0%–20% oberständige Haushalte, ■ 20%–40% oberständige Haushalte, ■ 40%–60% oberständige Haushalte, ■ 60%–80% oberständige Haushalte, ■ 80%–100% oberständige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.11
Anteil oberständige Haushalte (2018)
Stadtzentrum Lausanne



Anmerkung: ■ 0%–20% oberständige Haushalte, ■ 20%–40% oberständige Haushalte, ■ 40%–60% oberständige Haushalte, ■ 60%–80% oberständige Haushalte, ■ 80%–100% oberständige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.1.12
Verteilung Lebensphasen (2018)

	Region Genfersee	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	42'077	7.6%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	59'345	10.8%
Älterer Single (55+ J.)	98'382	17.8%
Junges Paar (bis 34 J.)	21'739	3.9%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	25'405	4.6%
Älteres Paar (55+ J.)	84'534	15.3%
Familie mit Kindern*	138'267	25.1%
Einelternfamilie*	46'534	8.4%
Wohngemeinschaft*	35'021	6.4%
Total	551'304	100.0%

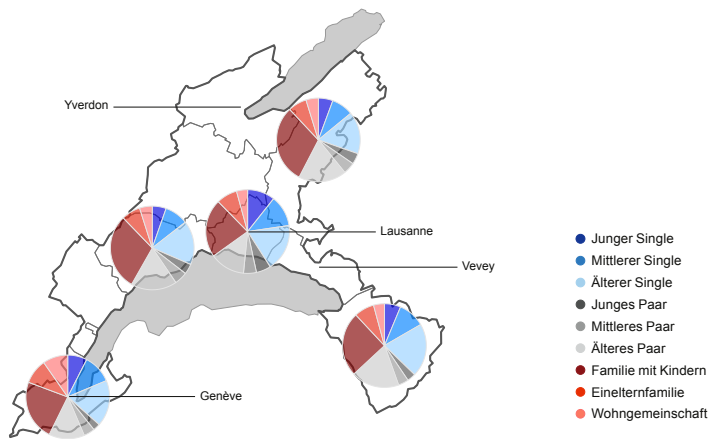
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.13
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2018)



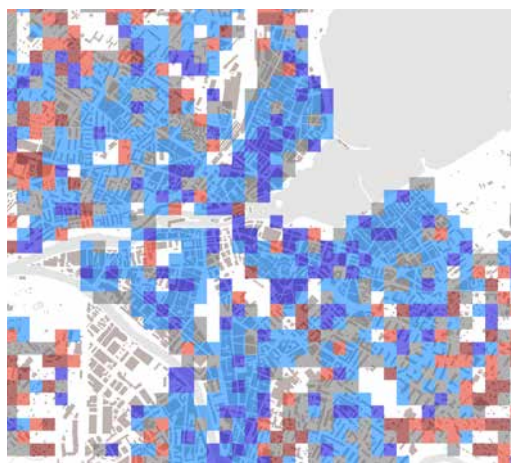
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.14
Verteilung Lebensphasen (2018)



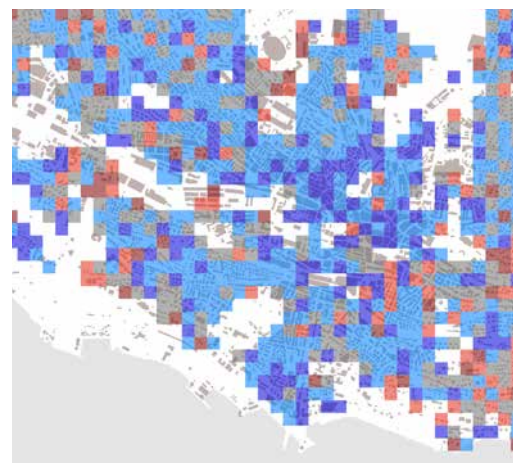
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.15
Anteil Familien mit Kindern (2018)
Stadtzentrum Genève



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.16
Anteil Familien mit Kindern (2018)
Stadtzentrum Lausanne



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

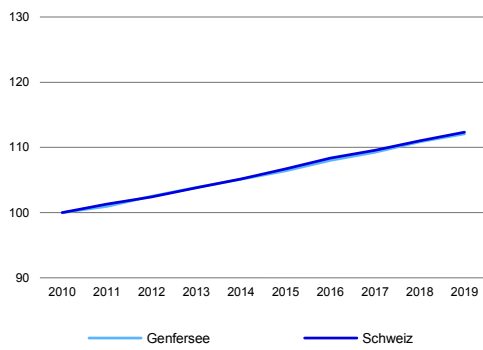
8.1.1 Wohnungsmarkt Region Genfersee

Tab. 8.1.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Genfersee		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2019)	651'954	1.1 % (2018)	4'582'272	1.2 % (2018)
Leerstandsquote (2020)	1.04 %	0.15* (2019)	1.72 %	0.06* (2019)
Bauinvestitionen Wohnen (2017)	5'200	7.3 % (2016)	31'821	0.6 % (2016)

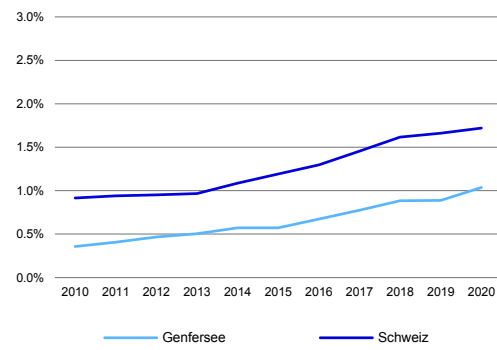
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



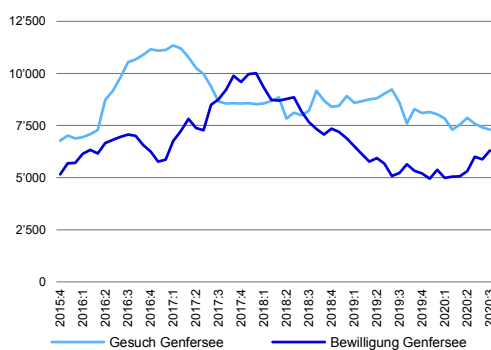
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



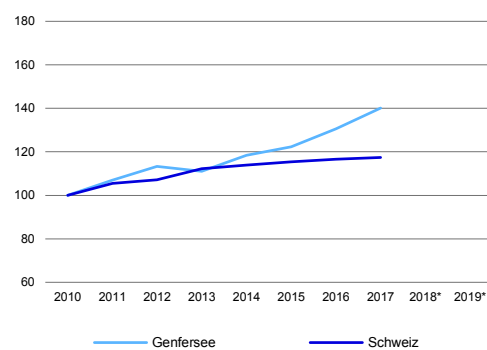
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.1.4
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen Wohnen



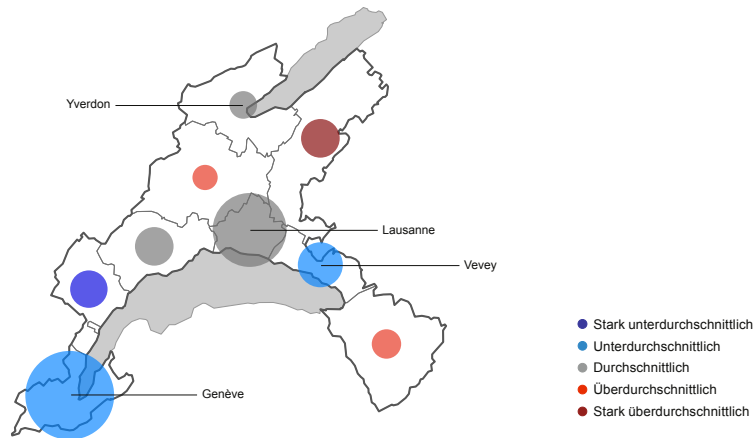
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.1.5
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



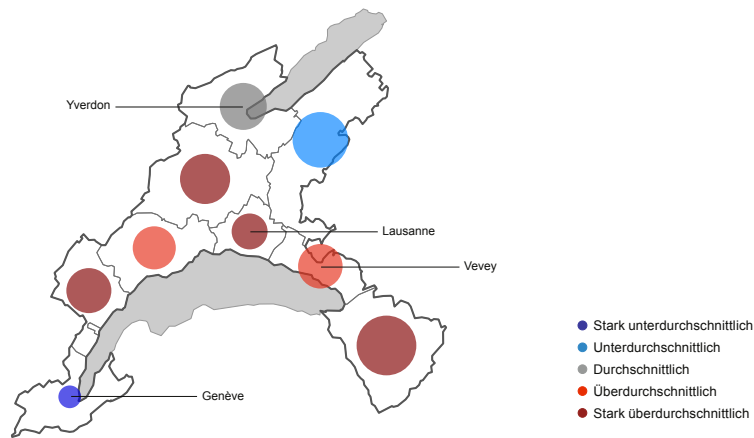
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2018 werden vom BFS voraussichtlich Ende 2020 publiziert. Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.1.6
Entwicklung Wohnungsbestand (2018–2019)



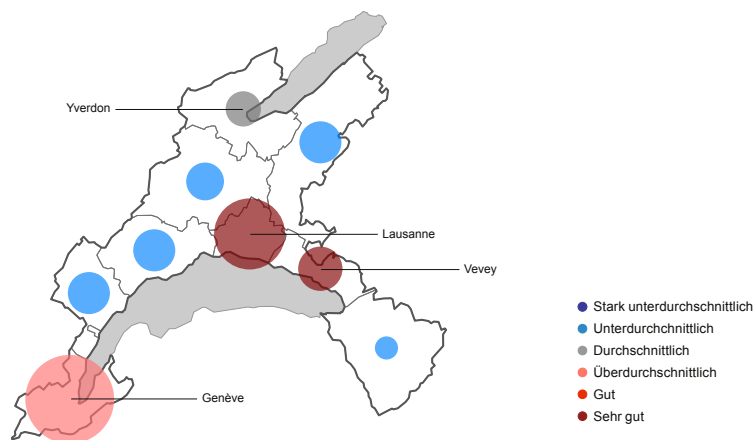
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2018–2019; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.1.7
Entwicklung Leerwohnungen (2019–2020)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2019–2020; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

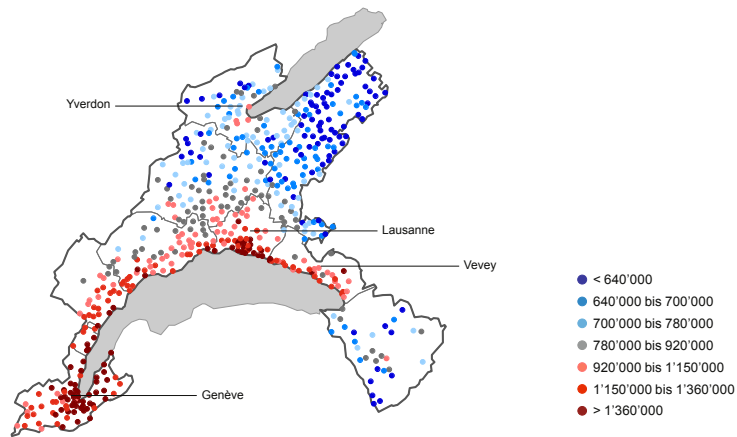
Abb. 8.1.1.8
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2020)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2020; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2019.
Quelle: WLQI Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

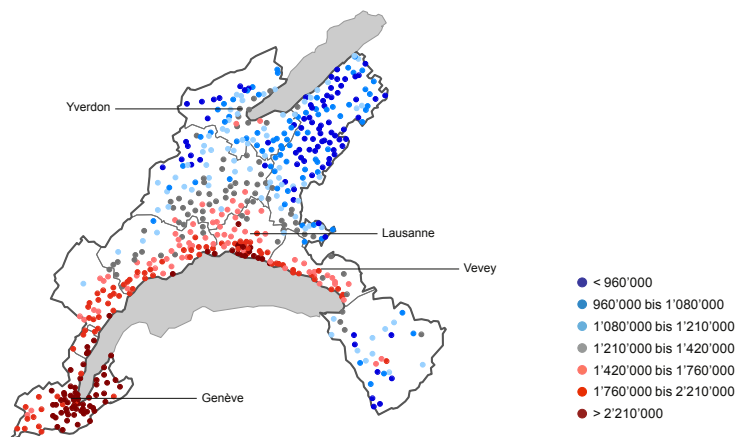
8.1.2 Wohneigentum Region Genfersee

Abb. 8.1.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2020)



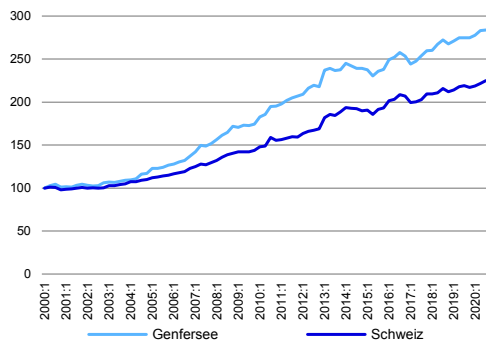
Spezifikation: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 110m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2020)



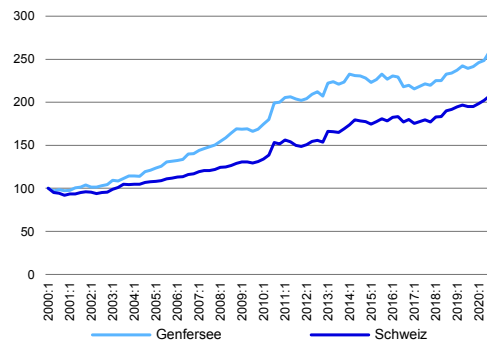
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 550m², Volumen 800m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



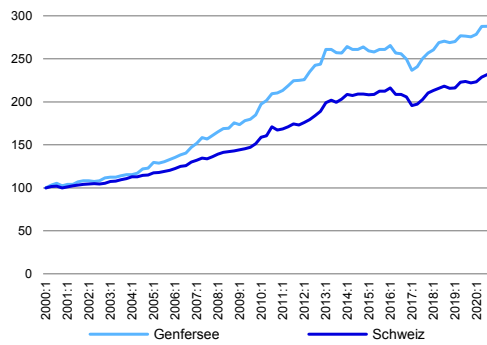
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



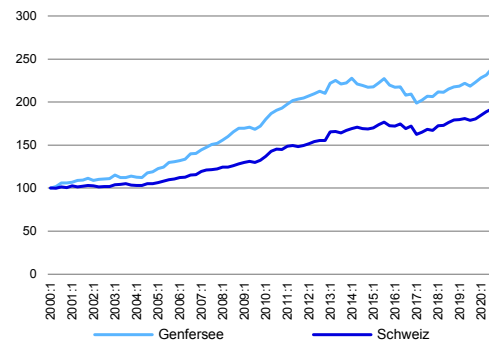
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



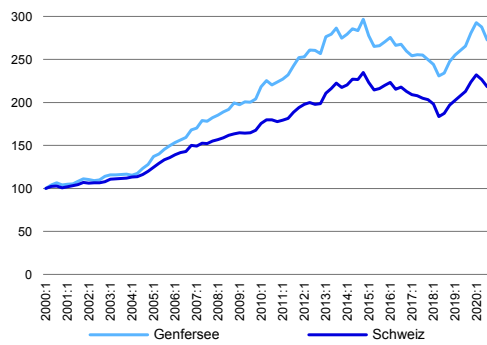
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



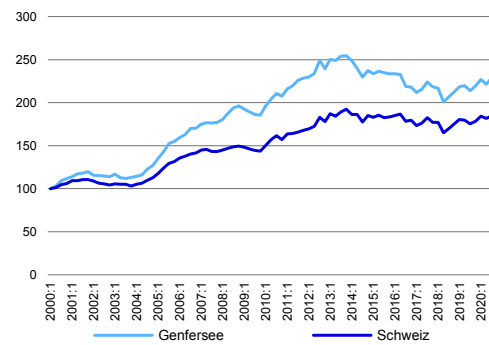
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



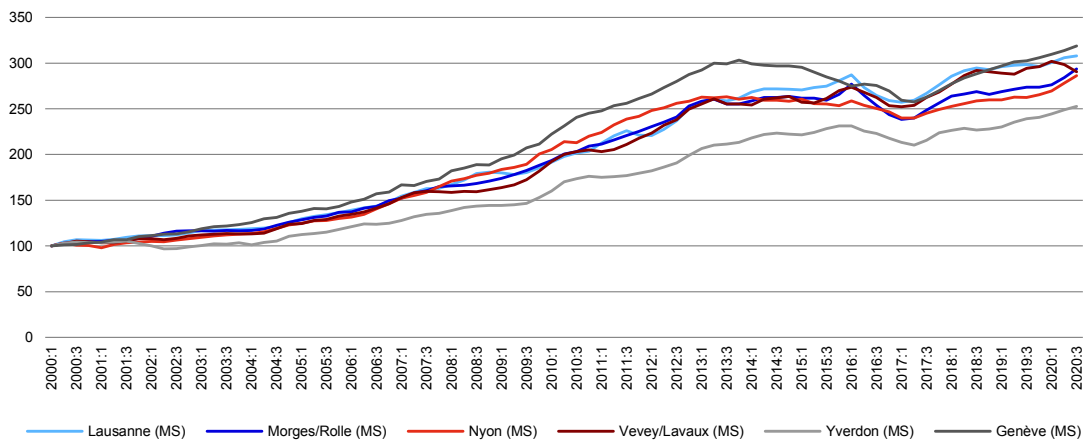
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



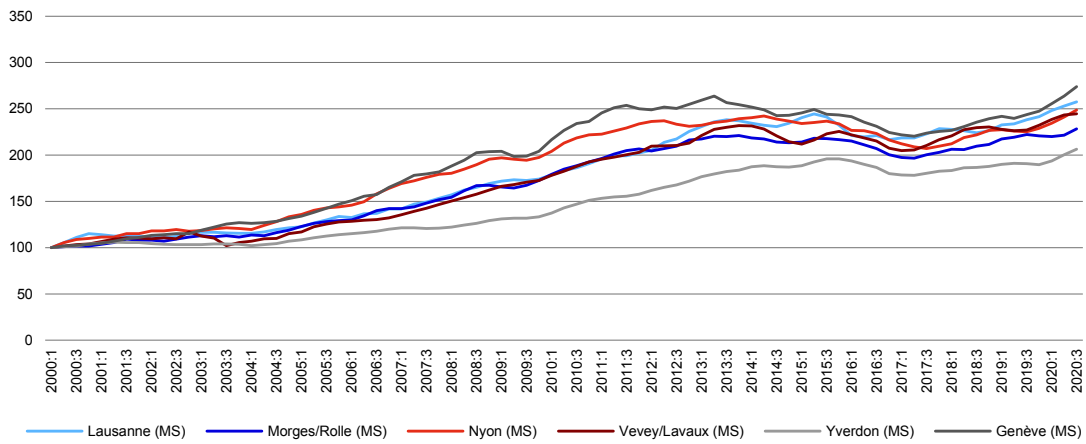
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



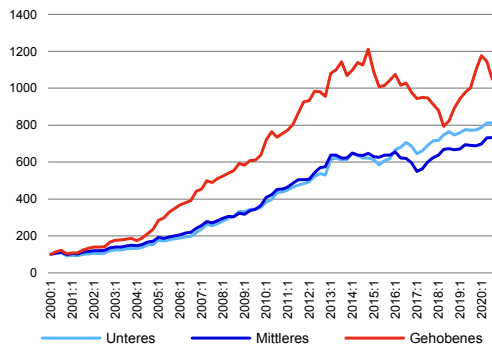
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



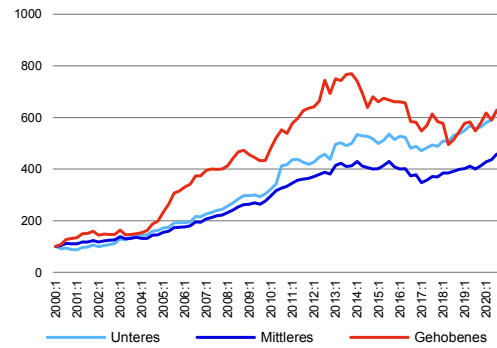
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



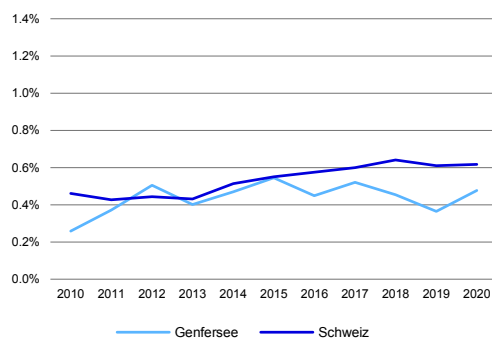
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



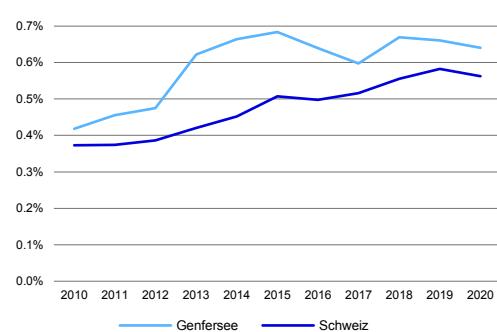
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



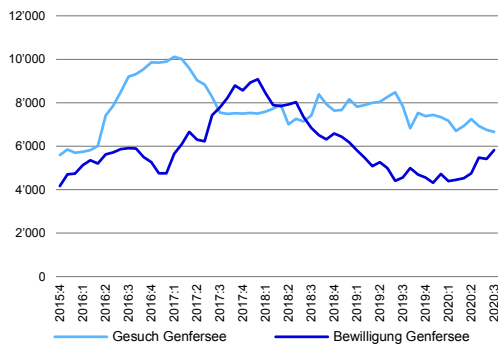
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



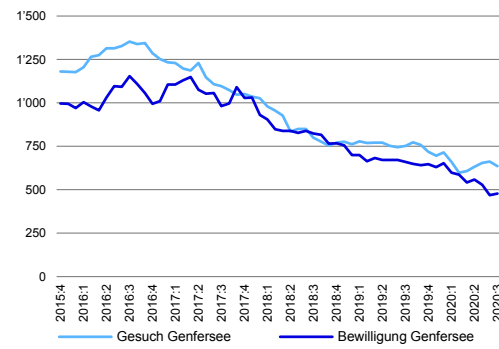
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.15
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



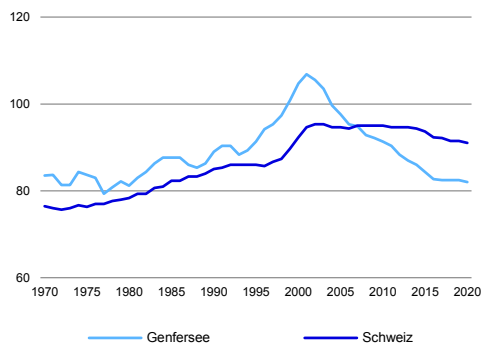
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.16
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



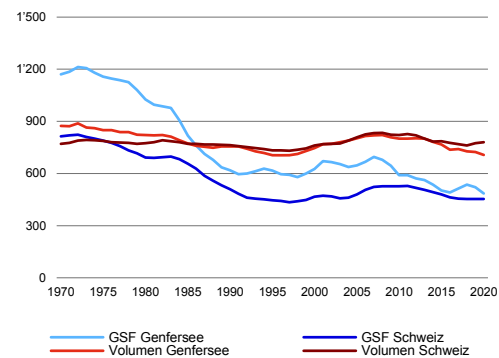
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.17
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG nach Baujahr



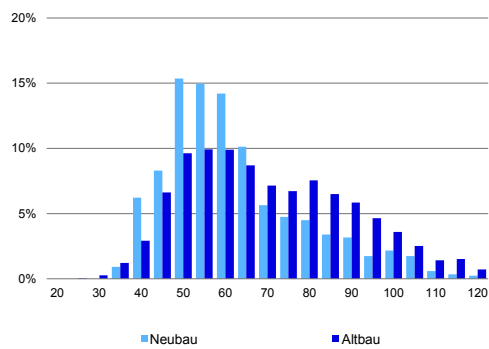
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.18
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



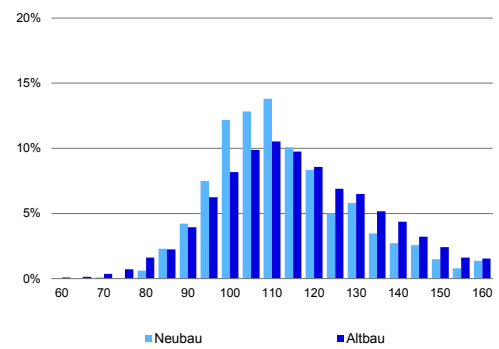
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.19
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



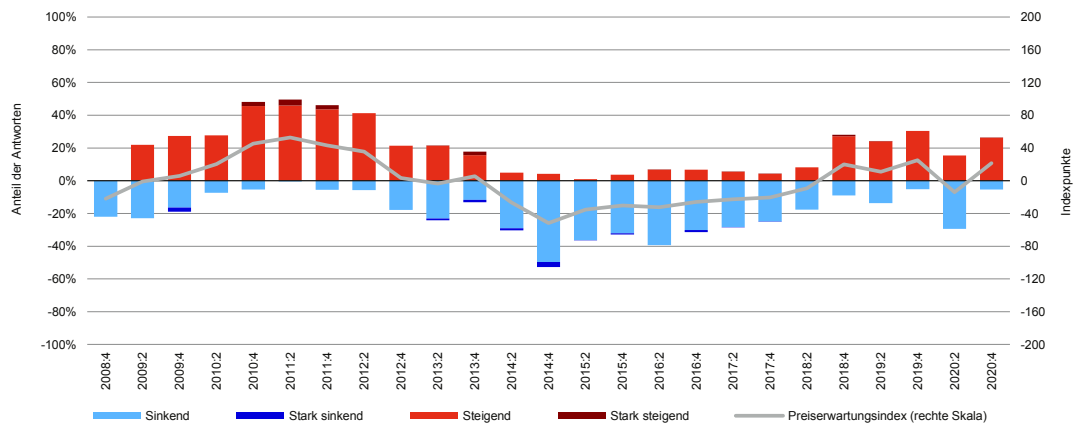
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.20
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



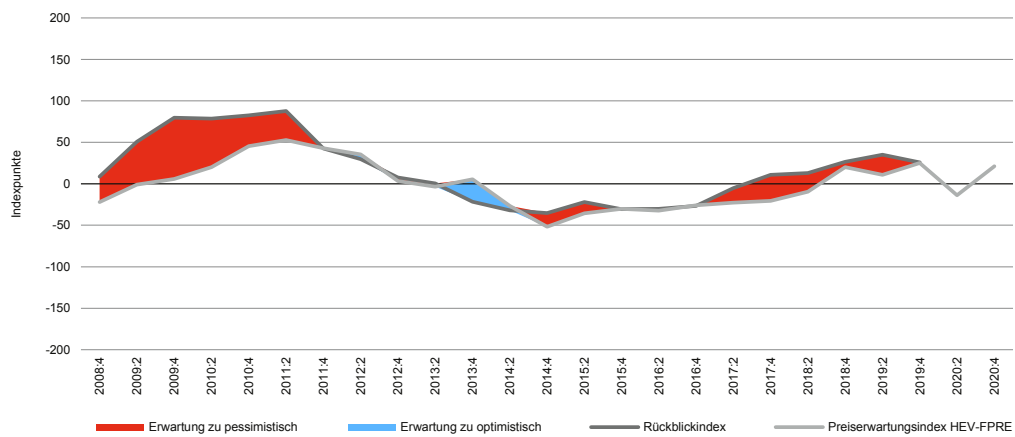
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.21
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



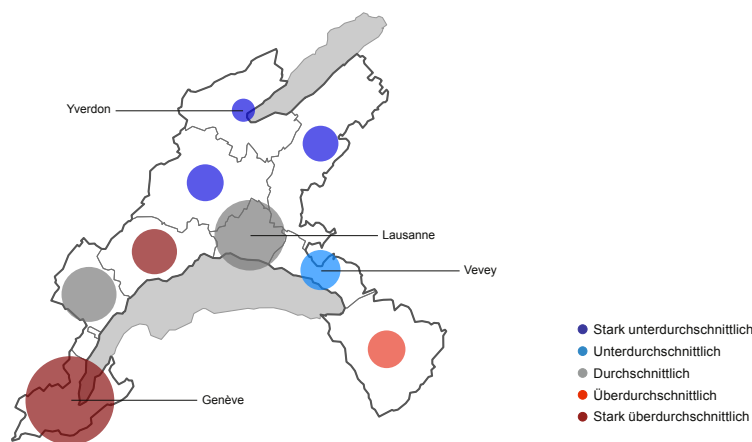
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.1.2.22
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



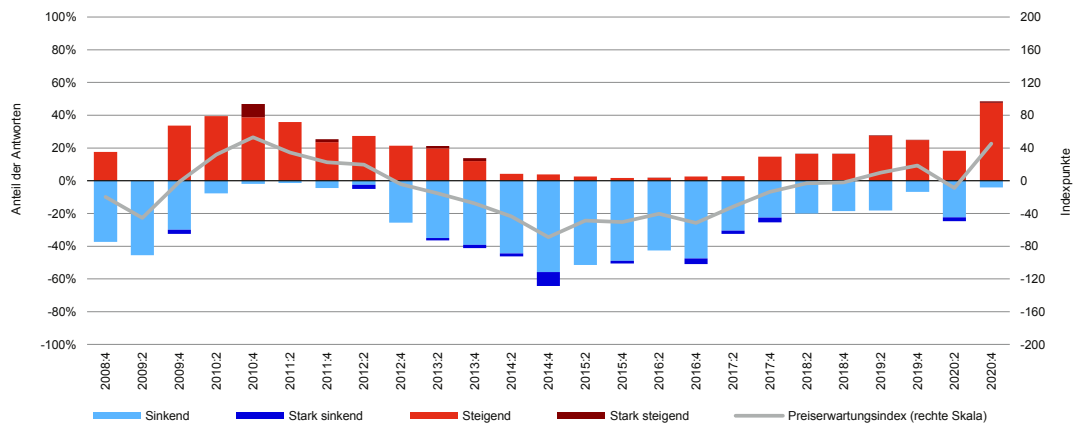
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.1.2.23
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2019–2023)



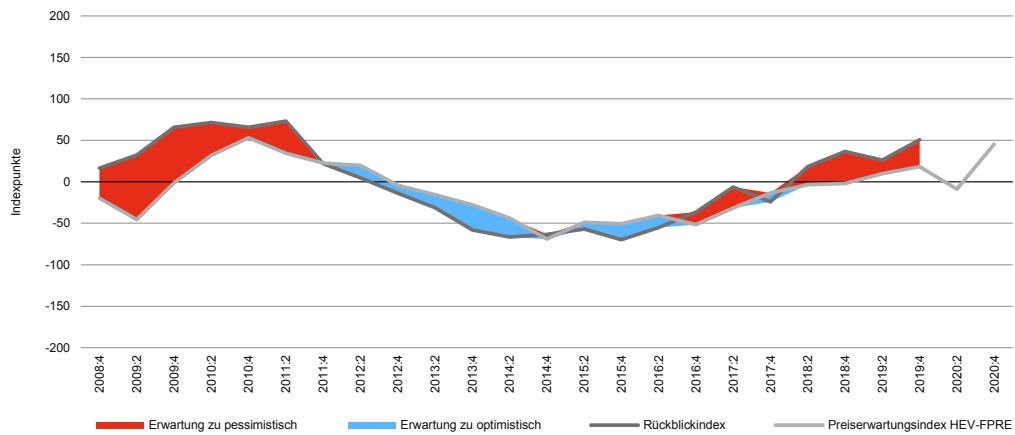
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2019 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.1.2.24
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



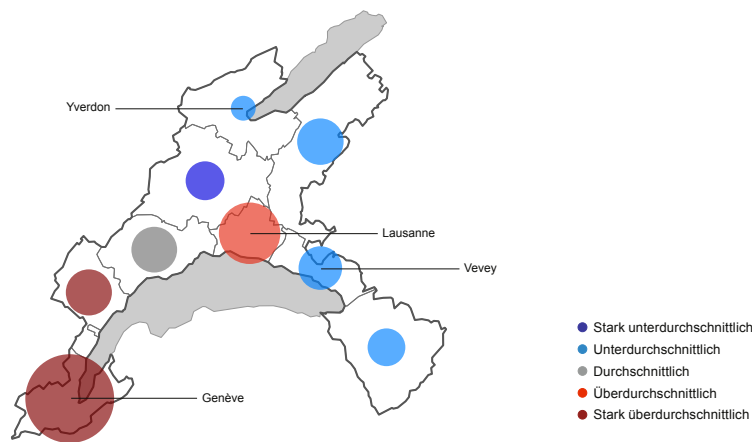
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.1.2.25
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



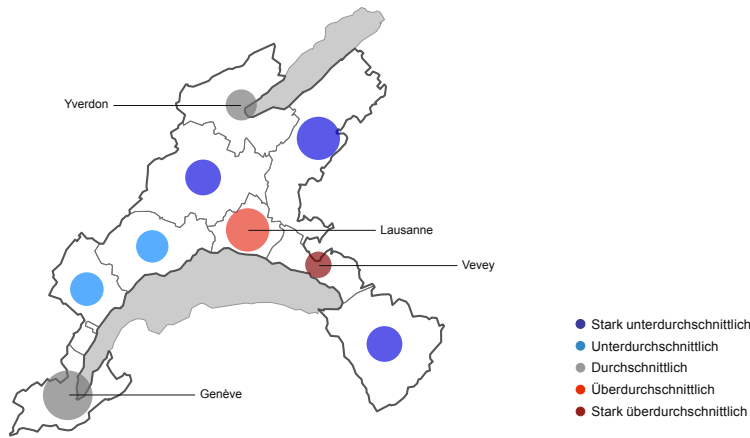
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.1.2.26
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2019–2023)



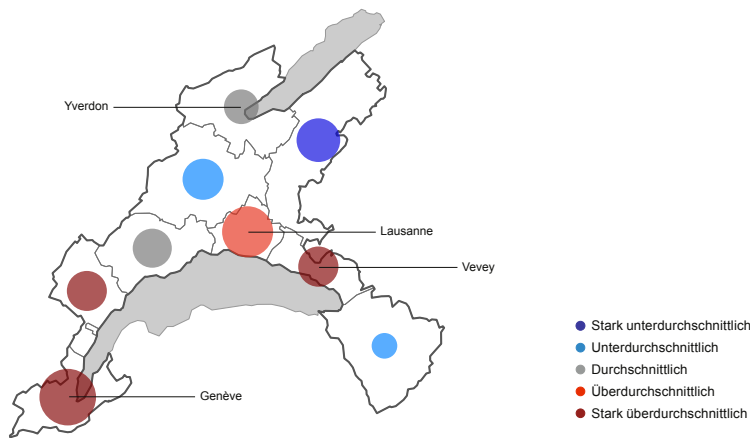
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2019 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.1.2.27
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2019–2035)



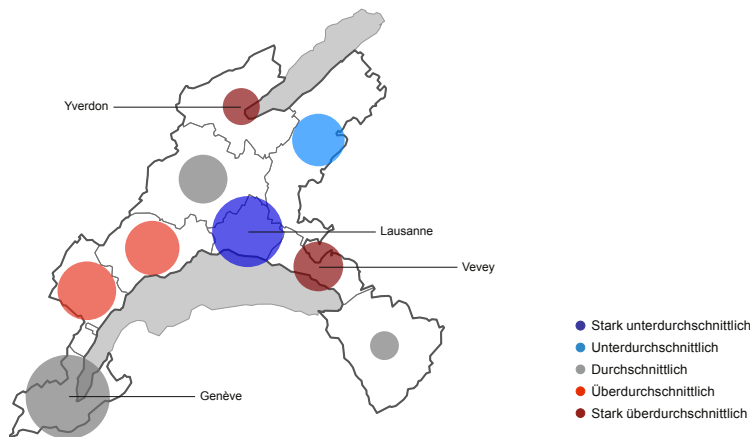
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.2.28
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

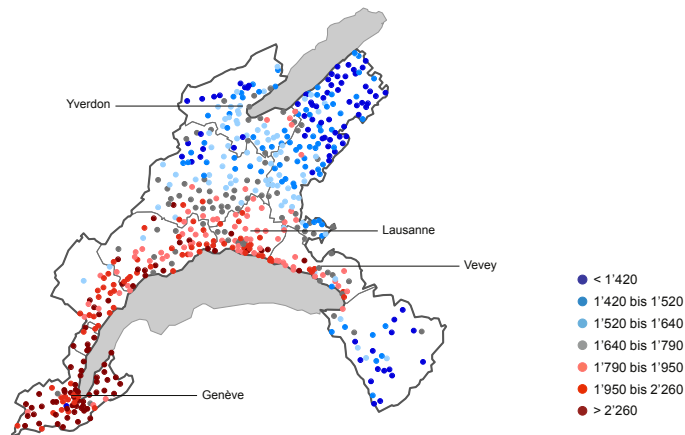
Abb. 8.1.2.29
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

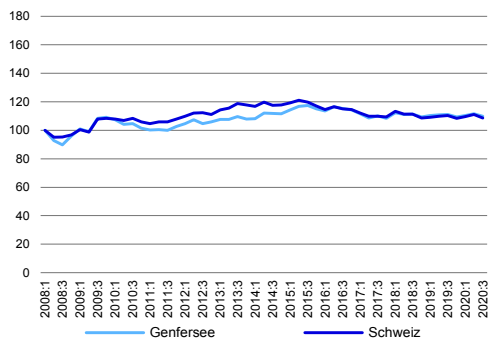
8.1.3 Mietwohnungen Region Genfersee

Abb. 8.1.3.1
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2020)



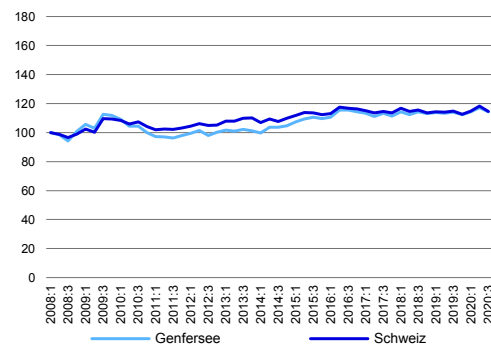
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 – 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 80 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



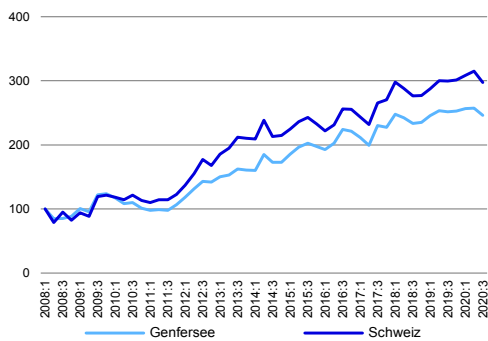
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



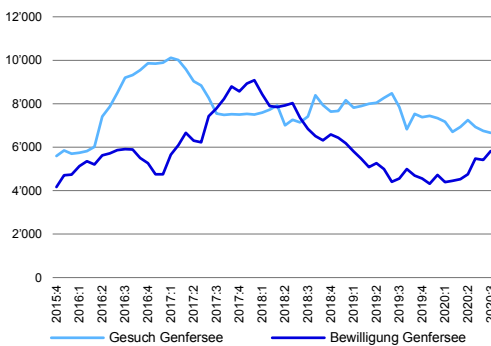
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



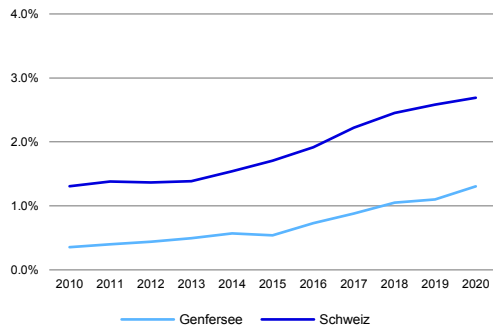
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.5
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



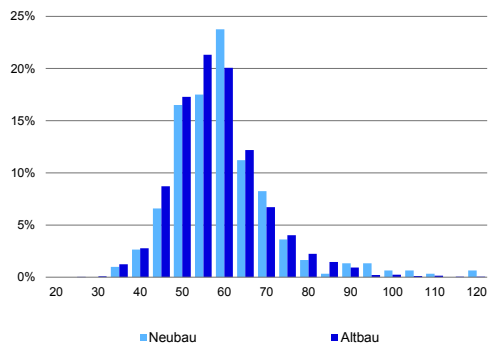
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.6
Entwicklung Leerstandsquote MWG



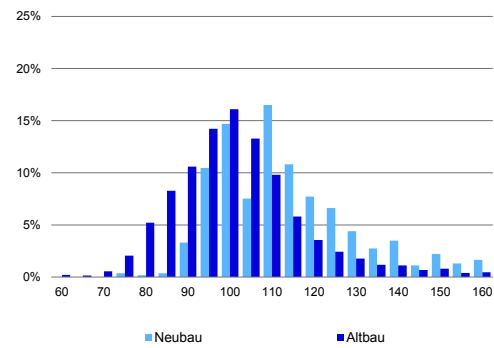
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.7
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



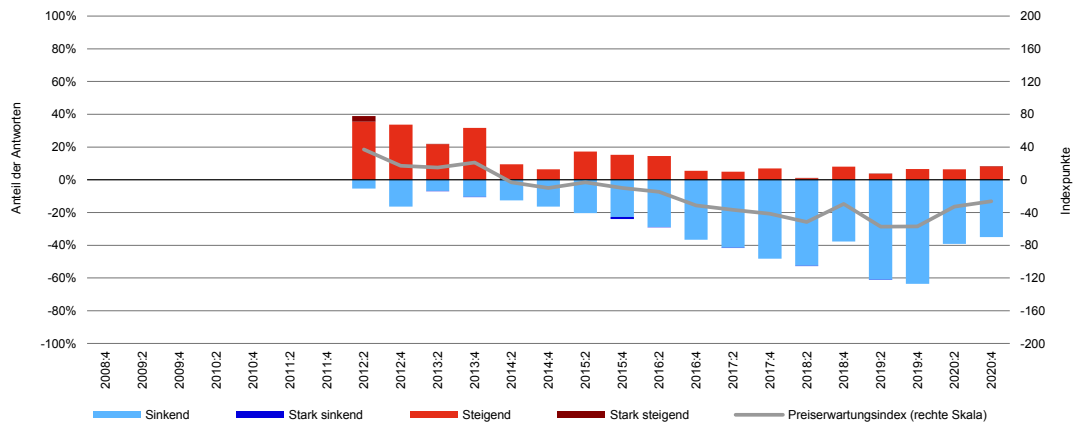
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.8
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



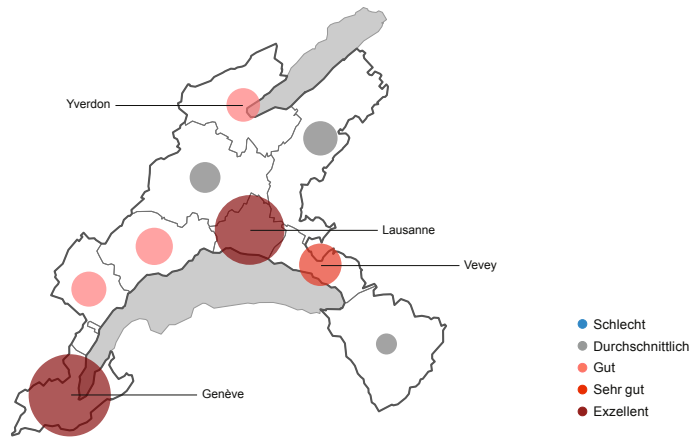
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.9
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



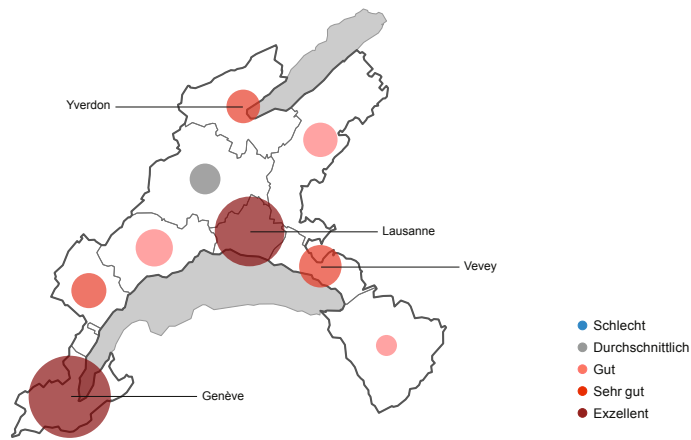
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preisermwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.1.3.10
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2020)



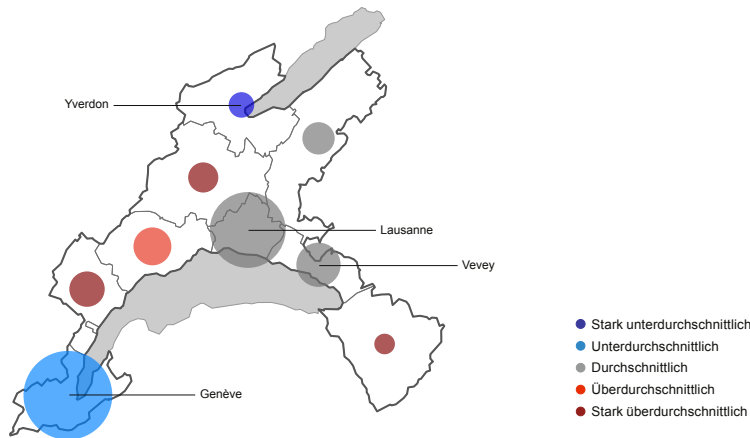
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2019.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.3.11
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2020)



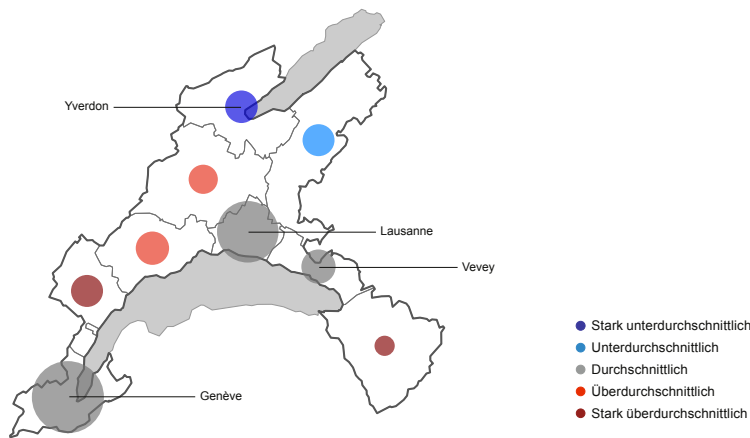
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2019.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.3.12
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2019–2035)



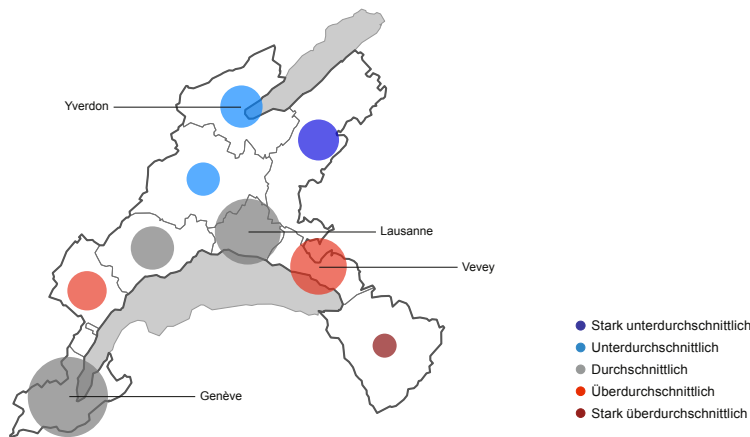
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.3.13
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.3.14
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

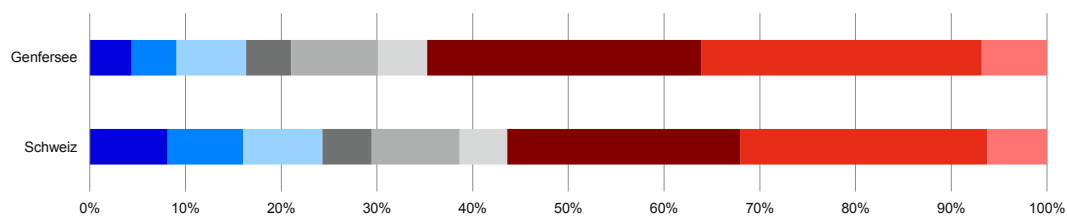
8.1.4 Geschäftsflächenmarkt Region Genfersee

Tab. 8.1.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

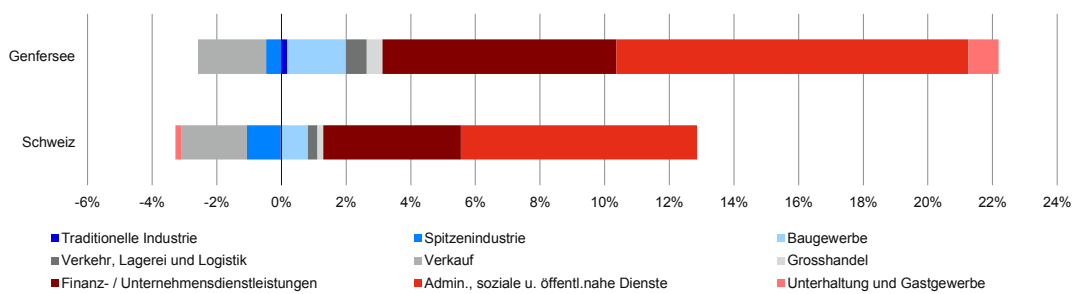
	Region Genfersee		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2018)	102'805		687'022	
Vollzeitäquivalente (2018)	661'253	19.0% (2008)	4'112'919	8.9% (2008)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2018)	60'225'547	13.7% (2008)	413'093'077	4.8% (2008)
Bauinvestitionen Geschäft (2017)	2'151	21.6% (2016)	10'096	6.0% (2016)

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 (2018)

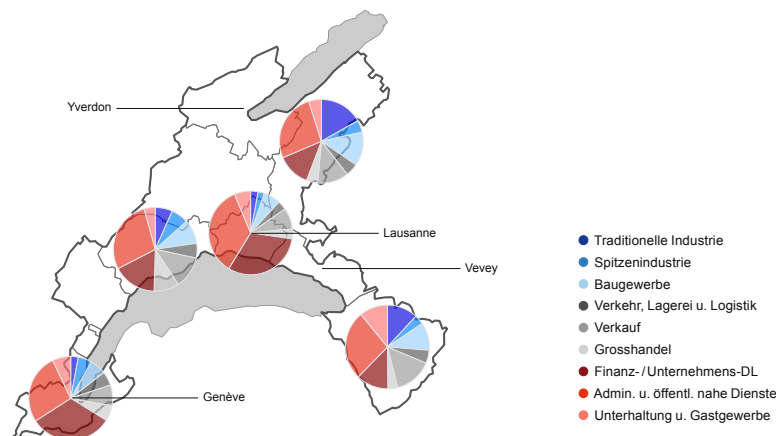


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 – 2018)



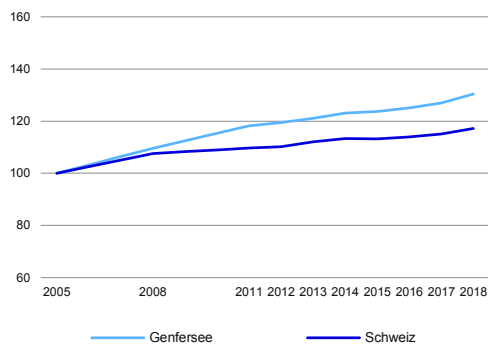
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2018)



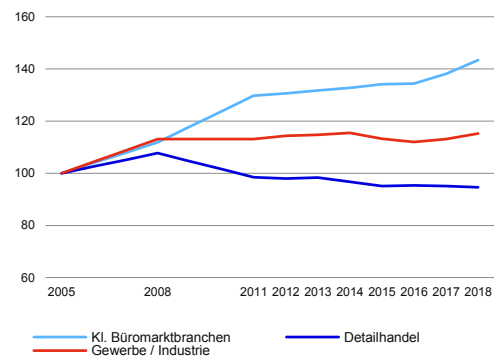
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



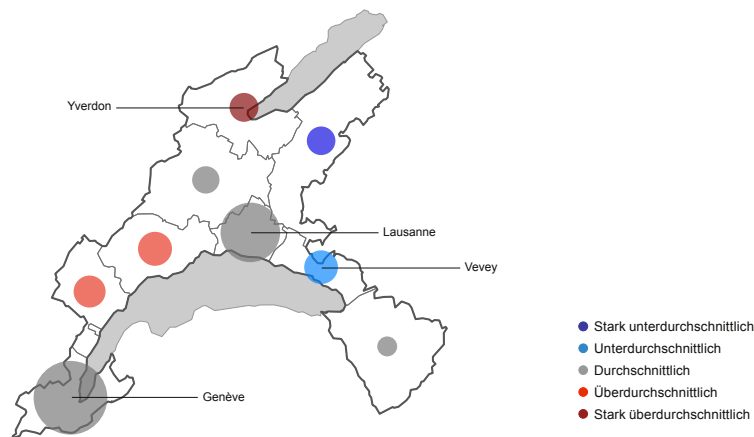
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

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



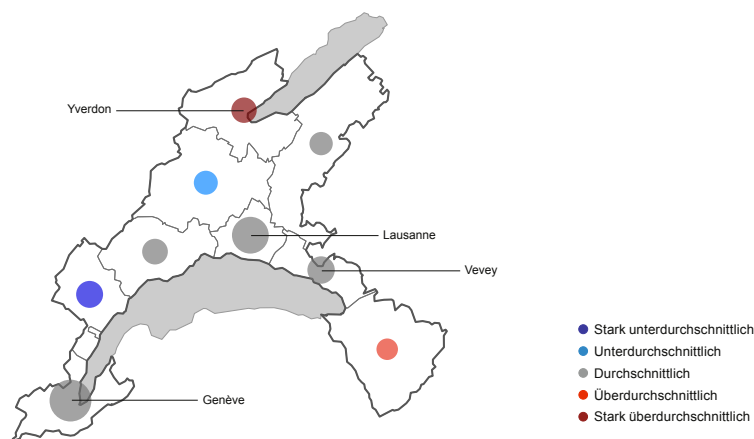
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2008–2018)



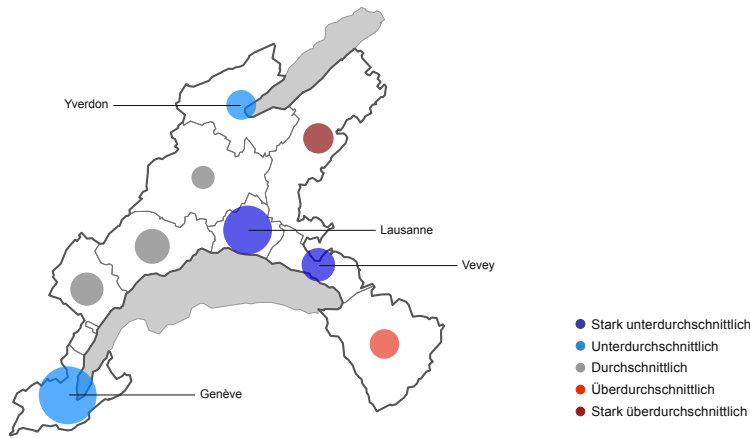
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2008–2018;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2018.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2008–2018)



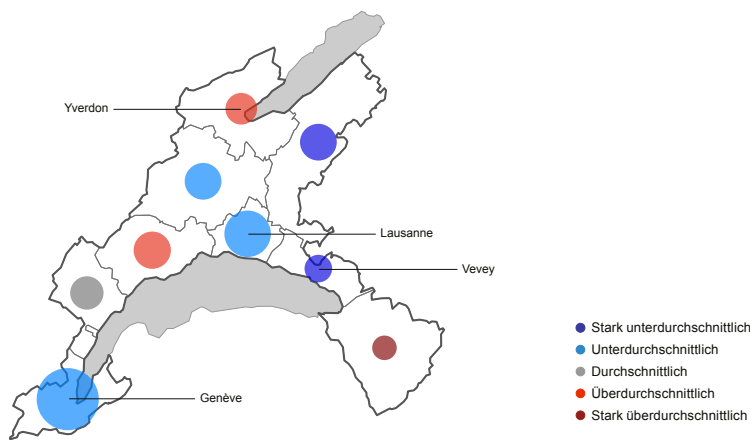
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2018; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2008–2018)



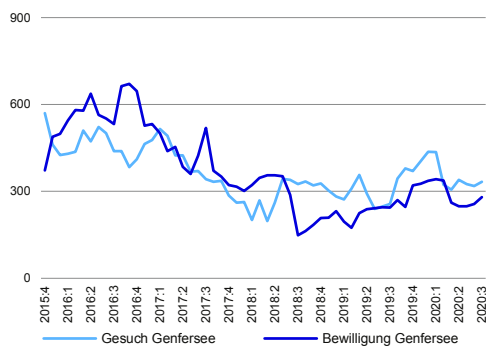
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2018. Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2008–2018)



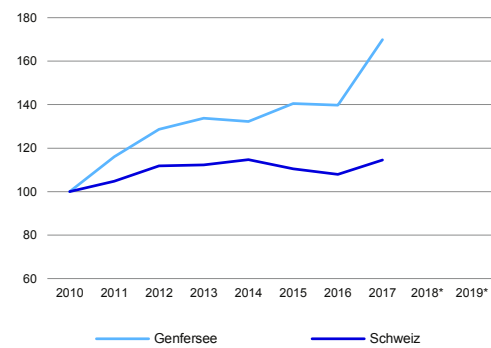
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2018. Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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



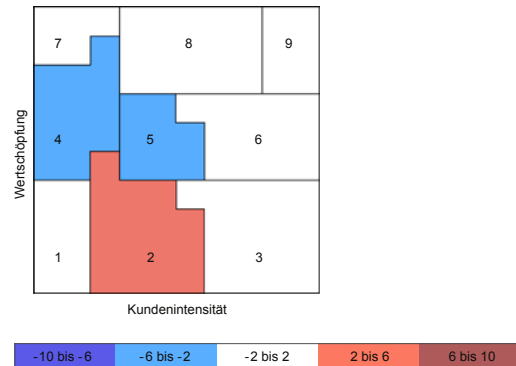
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2018 werden vom BFS voraussichtlich Ende 2020 publiziert. Indexiert (Basis: 2010 = 100). Quelle: BFS.

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 %

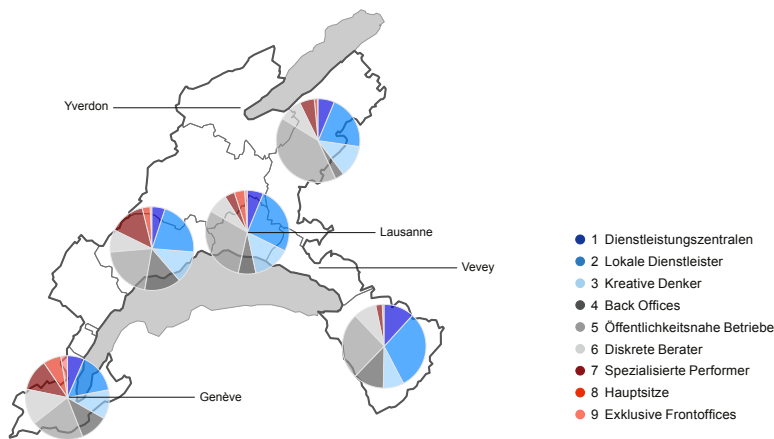
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

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



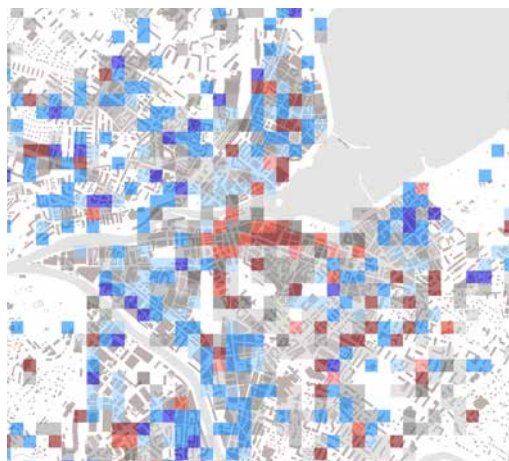
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.1.4.14
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



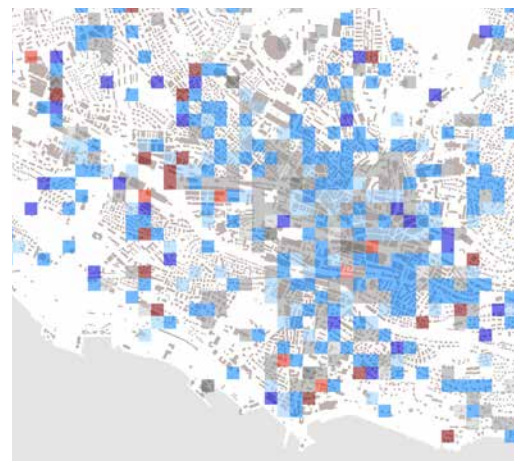
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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



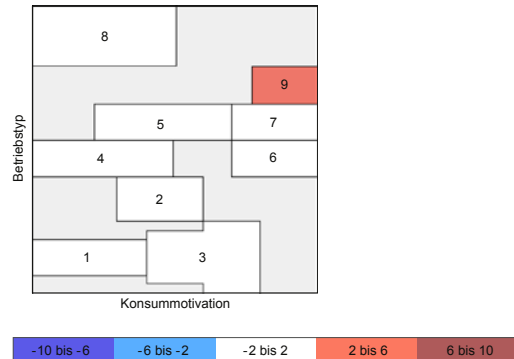
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.1.4.17
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)

	Region Genfersee	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	11'174	24.9%
2 PW-Versorger	2'365	5.3%
3 Nahversorger	9'148	20.4%
4 Spezialgeschäfte	5'305	11.8%
5 Standortgeneralisten	4'824	10.8%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	2'129	4.7%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	4'372	9.8%
8 Fachmärkte	2'801	6.2%
9 Waren- und Kaufhäuser	2'719	6.1%
Total	44'838	100.0%

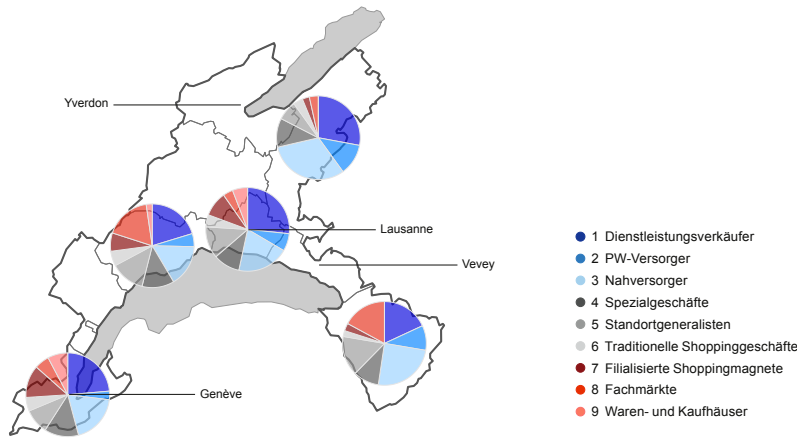
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.1.4.18
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2018)



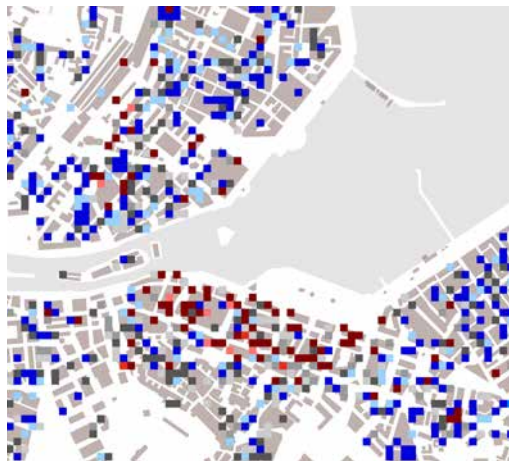
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.1.4.19
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)



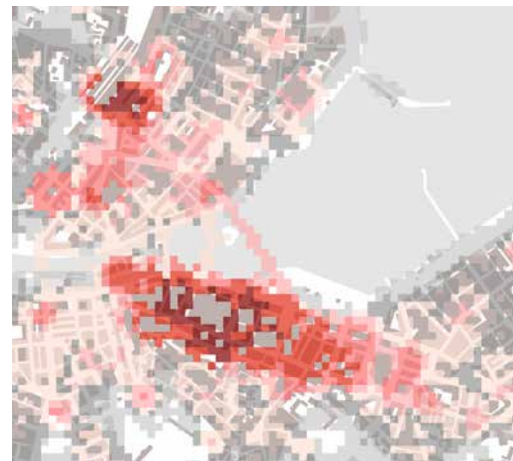
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.4.20
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018) – 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
Fussgängerfrequenzen (2018)
Stadtzentrum Genève

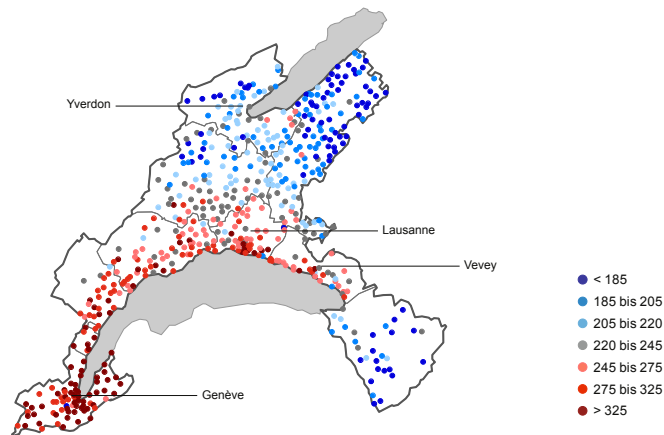


Anmerkung: ■ 10–60 Personen pro Stunde (Pers./h), ■ 60–120 Pers./h, ■ 120–300 Pers./h, ■ 300–600 Pers./h, ■ 600–1200 Pers./h, ■ 1'200–3'000 Pers./h, ■ > 3'000 Pers./h; mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von 07:00–20:00 Uhr; Darstellung im 25-m-Raster;
Quelle: Fahrländer Partner;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.1.5 Büroflächenmarkt Region Genfersee

Abb. 8.1.5.1

Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)

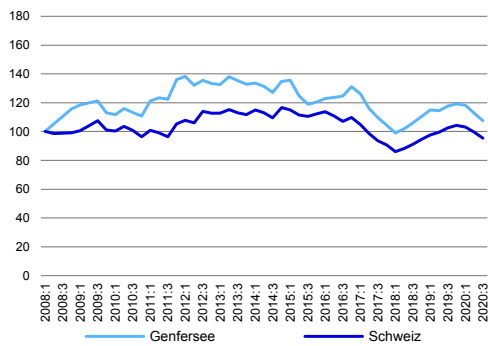


Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 300 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.1.5.2

Marktmieten Büroflächen (Neubau)

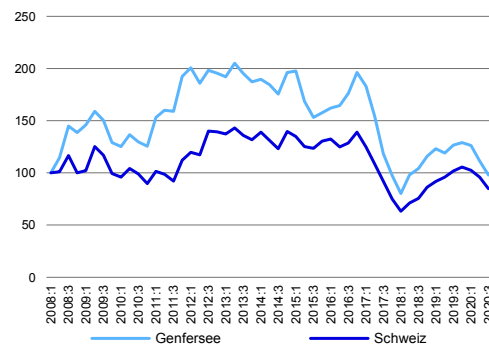


Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.5.3

Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)

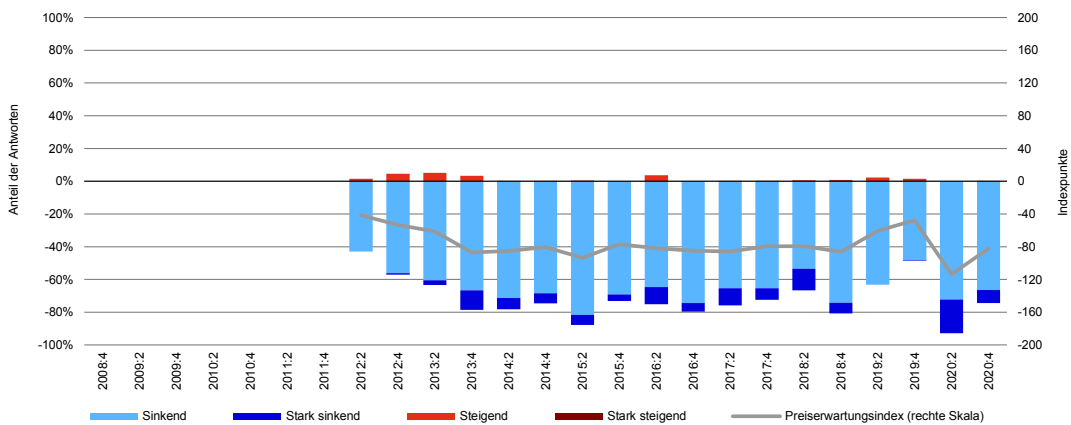


Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

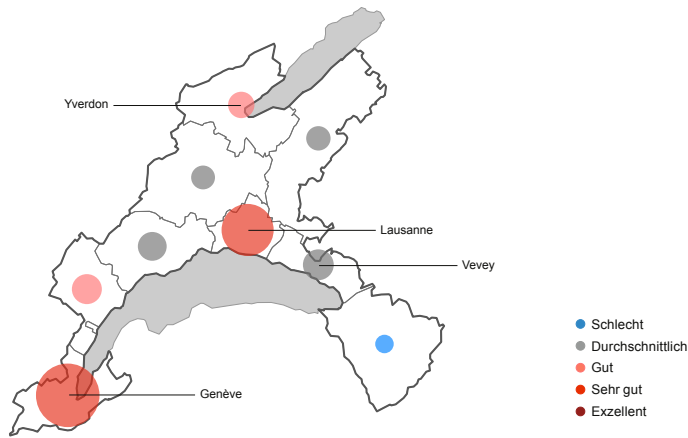
Abb. 8.1.5.4

Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



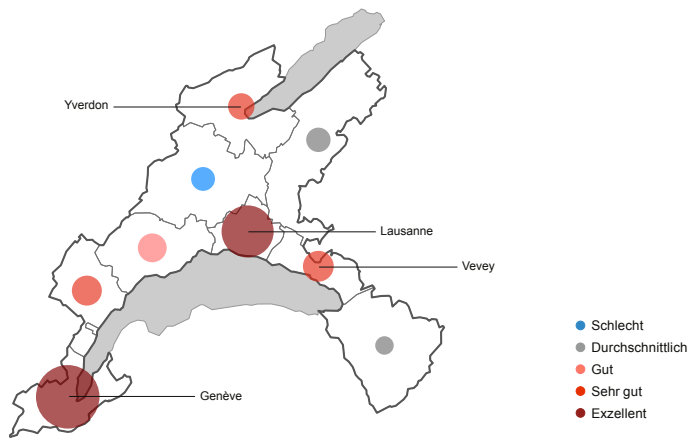
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.1.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2020)



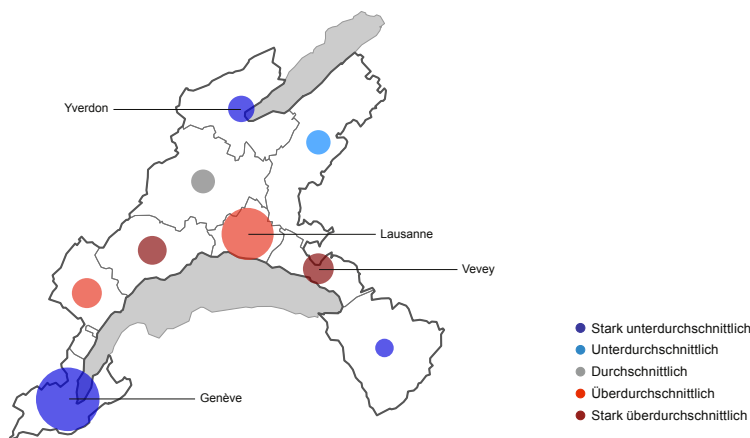
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.5.7
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2018–2035)

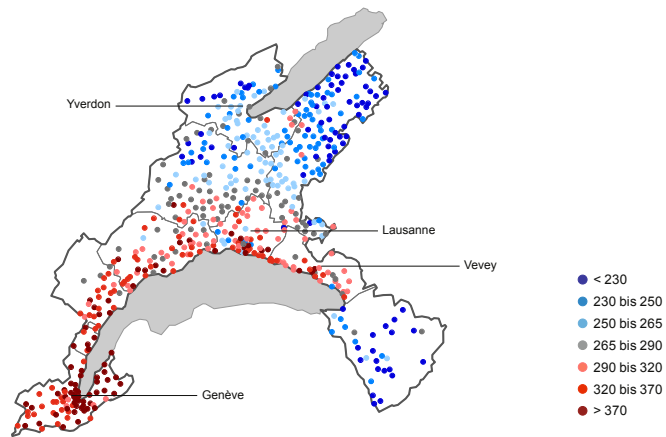


Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2018–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.1.6 Verkaufsflächenmarkt Region Genfersee

Abb. 8.1.6.1

Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)

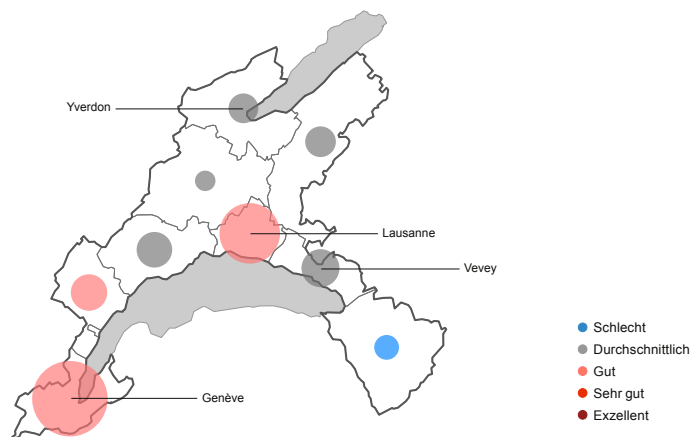


Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 300 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.1.6.2

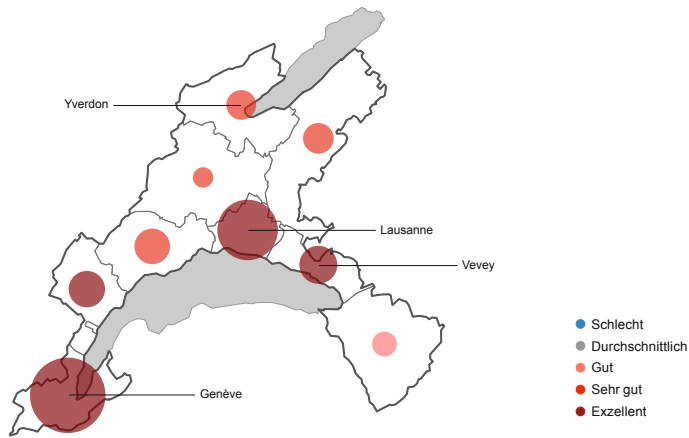
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2018.

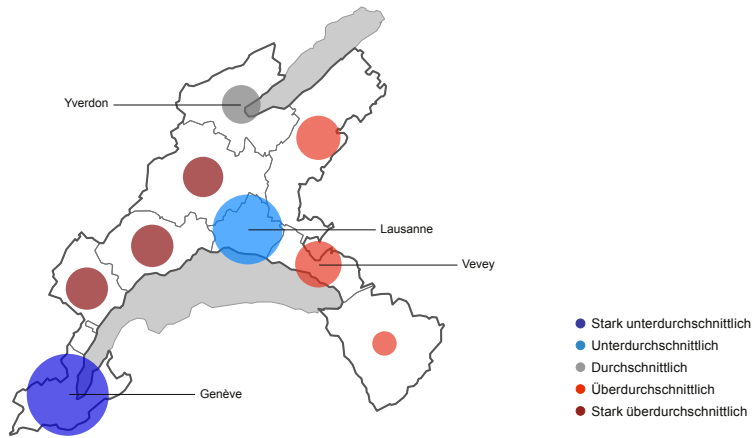
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.6.3
 Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2018.
 Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.6.4
 Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2017–2035)

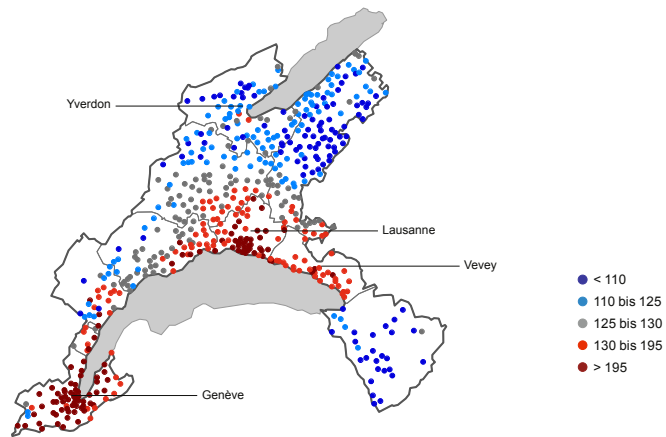


Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2017–2035; Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2017.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.1.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Genfersee

Abb. 8.1.7.1

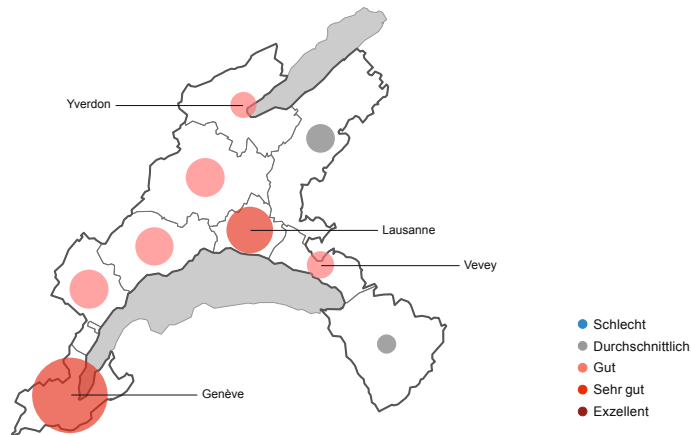
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)



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

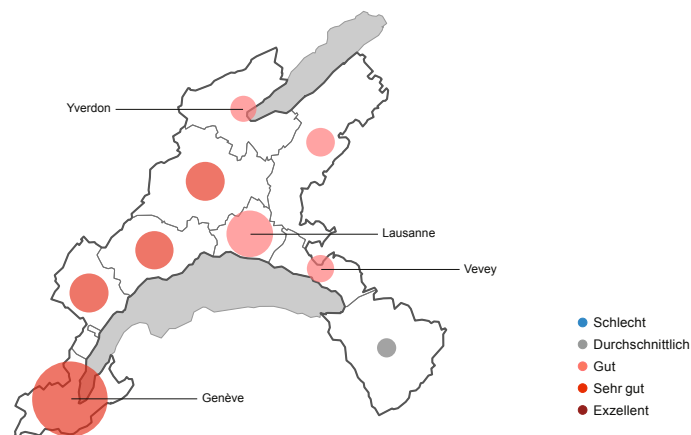
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

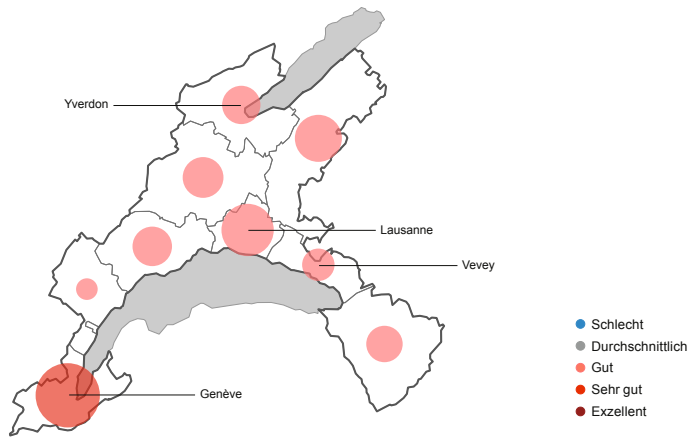
Abb. 8.1.7.3

Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2020)



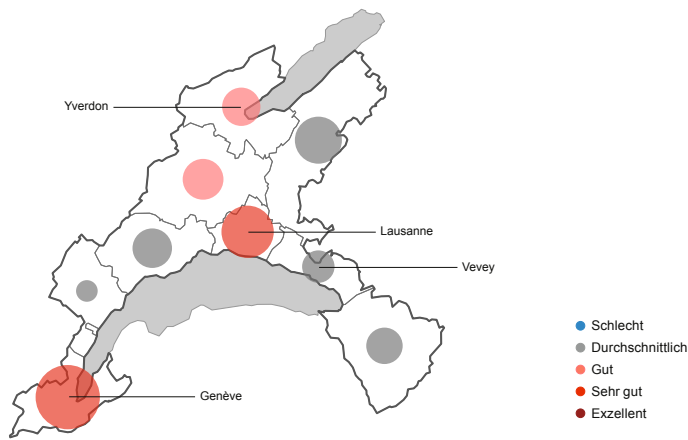
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.7.4
Aktuelles Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2020)



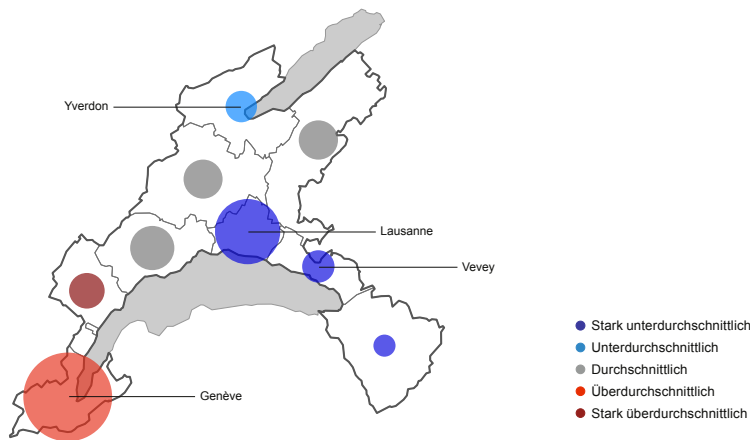
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2018.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.7.5
Prospektives Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2018.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.7.6
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2018 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2018 – 2035;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2018; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

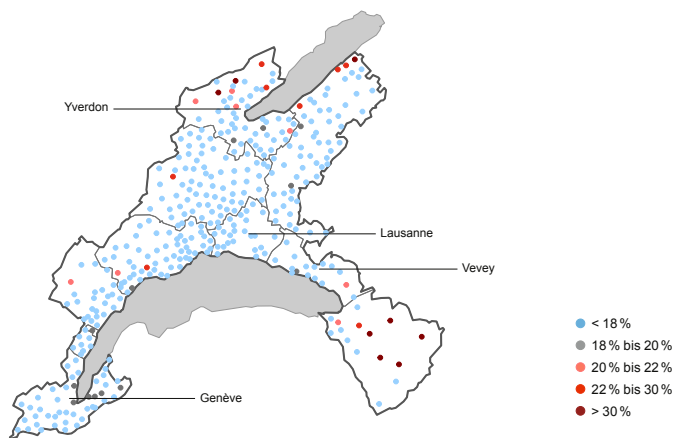
8.1.8 Tourismus Region Genfersee

Tab. 8.1.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Genfersee		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2019/20)	342	-8.3% (2018/19)	3'900	-7.0% (2018/19)
Logiernächte (2019/20)	3'431'236	-44.4% (2018/19)	27'128'704	-30.9% (2018/19)
Auslastung (2019/20)	31.6%	-18.47* (2018/19)	33.8%	-11.15* (2018/19)
Zweitwohnungen (2019)	89'469		704'090	

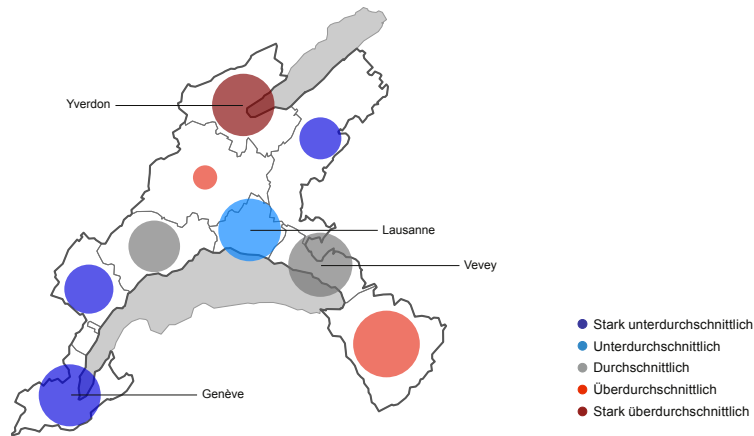
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2019/20: 3. Quartal 2019–3. Quartal 2020; 2018/19: 3. Quartal 2018–3. Quartal 2019.
Quelle: ARE, BFS.

Abb. 8.1.8.2
Zweitwohnungsanteile (2019)



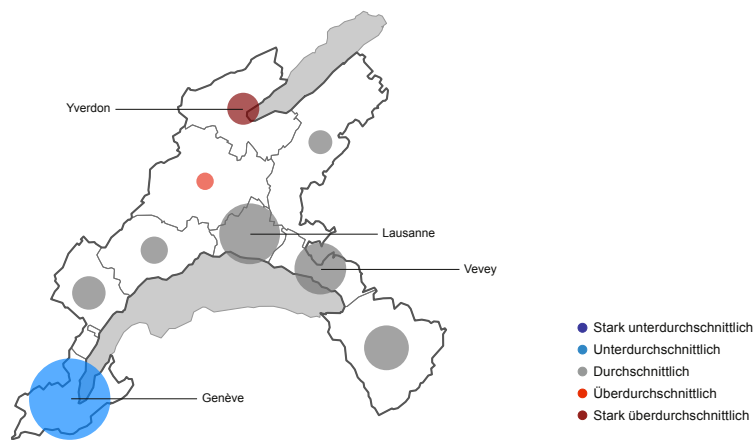
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2019).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2018/19–2019/20)



Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2018/19–2019/20 (Netto-Auslastung);
Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2019/20.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

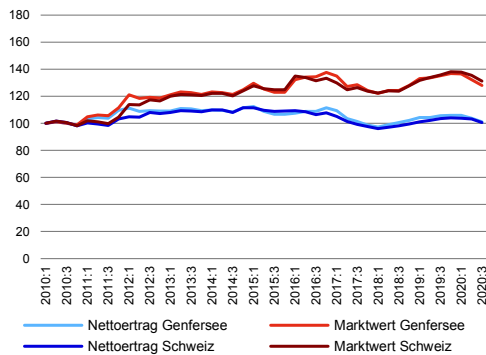
Abb. 8.1.8.4
Entwicklung Logiernächte (2018/19–2019/20)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2018/19–2019/20; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2019/20.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

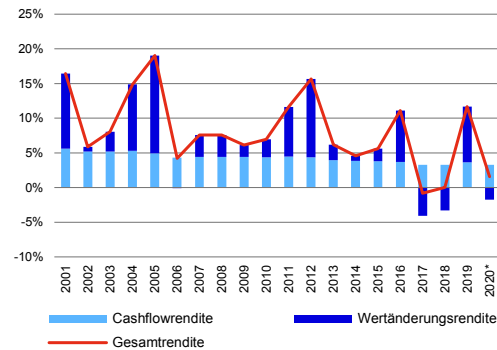
8.1.9 Renditeigenschaften Region Genfersee

Abb. 8.1.9.1
Marktindizes gemischt genutzte Immobilien



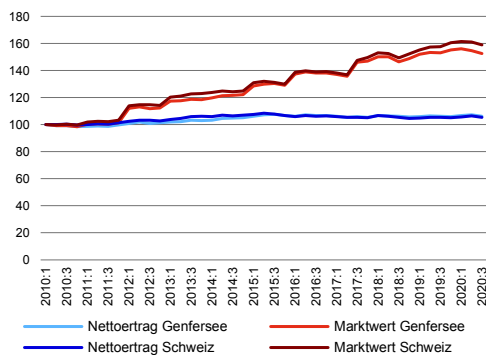
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100). Gemischt genutzte Immobilien: 60% Wohnanteil, 40% Büroanteil.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.9.2
Gesamtrendite gemischt genutzte Immobilien



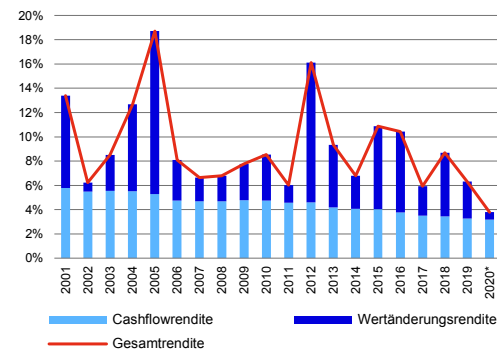
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2020.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.9.3
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



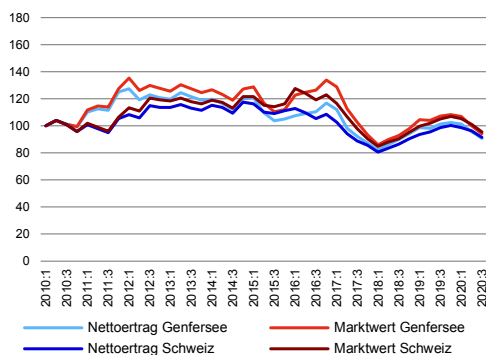
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.9.4
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



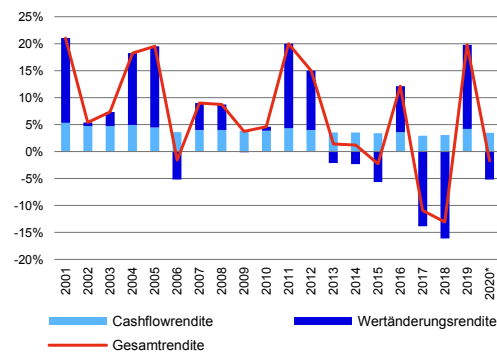
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2020.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.9.5
Marktindizes Büroimmobilien



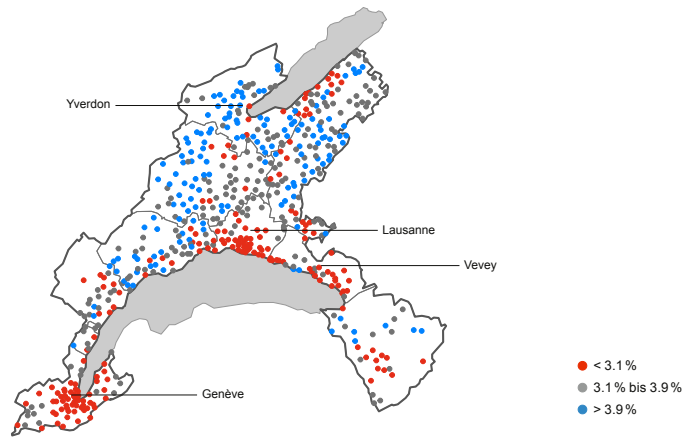
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.9.6
Gesamtrendite Büroimmobilien



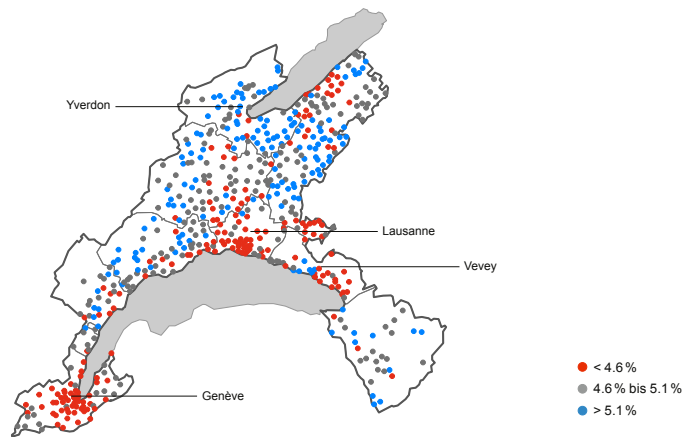
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2020.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.9.7
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2020)



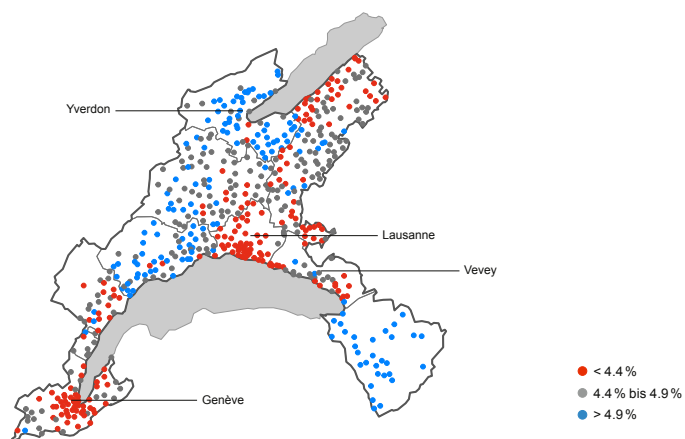
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.9.8
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2020)



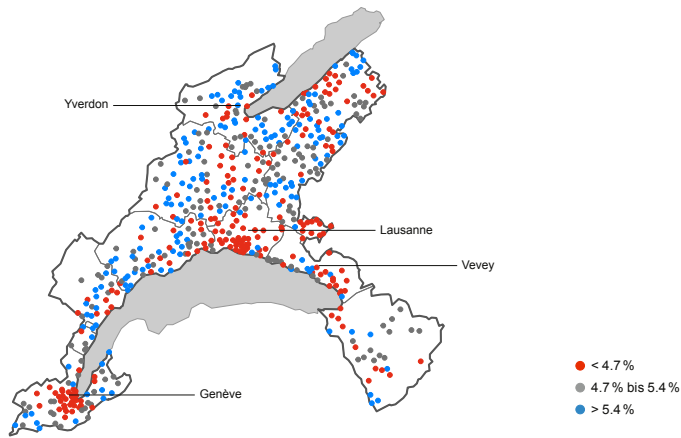
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.9.9
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2020)



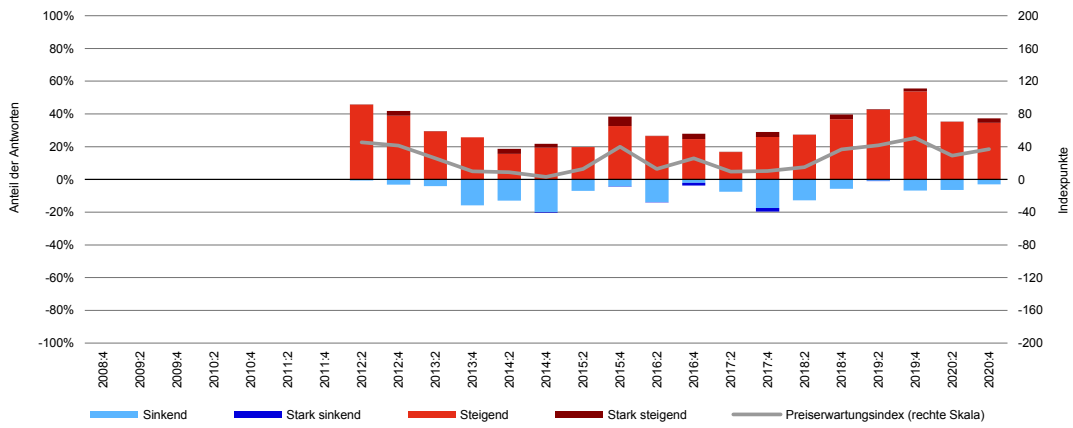
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.9.10
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2020)



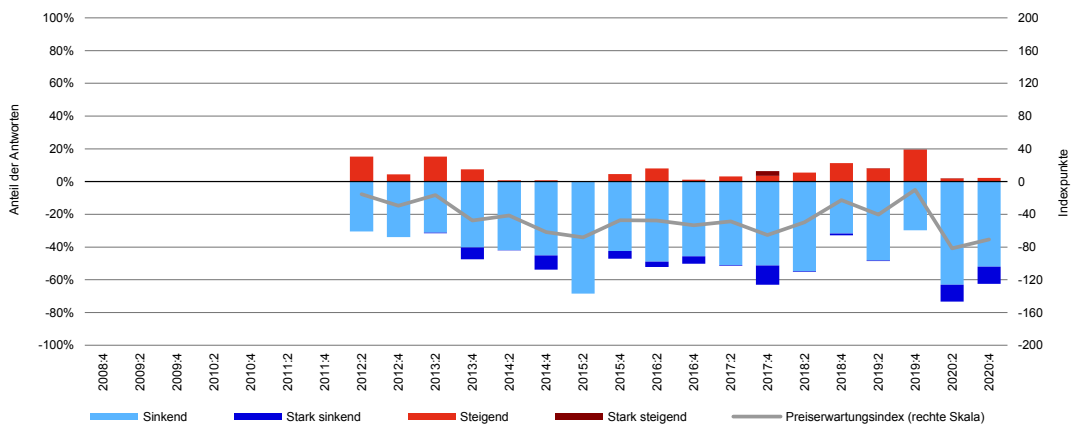
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.9.11
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



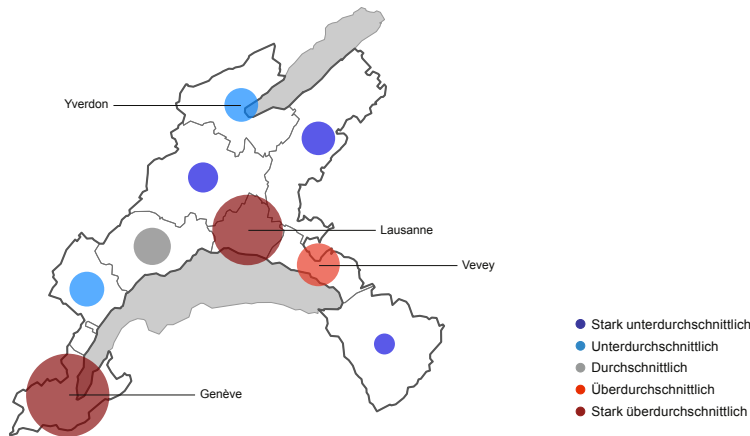
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.1.9.12
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



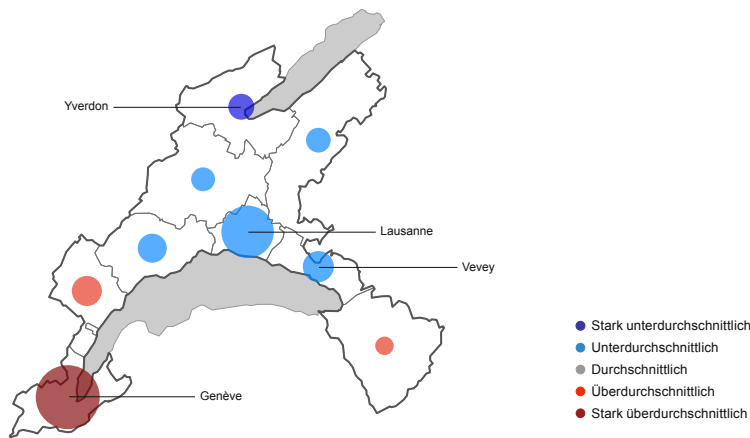
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.1.9.13
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2019–2023)



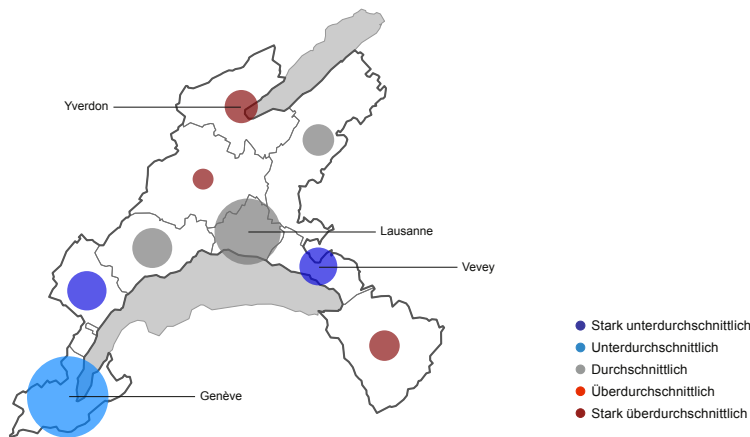
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.9.14
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2019–2023)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.9.15
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2019–2023)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.1.10 Fazit Region Genfersee

- Auch im vergangenen Jahr legten die Eigenheimpreise in der Region Genfersee insgesamt nochmals kräftig zu, am stärksten in den MS-Regionen Nyon und Genf. Das hohe Preisniveau tangiert inzwischen für viele Haushalte die Erschwinglichkeit wie auch die Tragbarkeit von Wohneigentum. Dies hat räumliche Ausweicheffekte zur Folge, was die hohen Preiszuwächse in den MS-Regionen Yverdon und Vevey teilweise zu erklären vermag. Aber auch mit Hilfe kleinerer Wohnungskonzeptionen – kleinere Flächen ergeben tiefere Stückpreise – konnten an Standorten mit hohem Preisniveau gewisse Nachfrageimpulse erzeugt werden.
- Gleichzeitig hat sich auch die aggregierte Angebotsausweitung sowohl im EWG- und insbesondere im EFH-Bereich in den letzten Jahren reduziert, was in Verbindung mit der vorhandenen Zusatznachfrage den Preisen insgesamt Aufwind verlieh. Dementsprechend tief fallen in den beiden Eigentumssegmenten auch die Leerstände aus. Einzig in der MS-Region Aigle präsentiert sich die Lage etwas anders: Hier liegt zum einen die gesamte Leerwohnungsquote (2.75%) auf überdurchschnittlichem Niveau, und zum anderen fällt der Anteil Eigentumswohnungen an den leerstehenden Wohneinheiten vergleichsweise hoch aus (46%). Die rückläufigen Projektierungstätigkeiten legen jedoch nahe, dass diesen Umständen entwicklerseitig entsprechend Rechnung getragen wird.
- Diese Marktkonstellation dürfte dafür sorgen, dass die Eigenheimpreise auch im kommenden Jahr weiter steigen. Zumindest im unteren und im mittleren Segment ist weiteres Aufwertungspotential vorhanden, während im gehobenen Segment gewisse Sättigungstendenzen auszumachen sind. Die aktuelle Wirtschaftslage und die düsteren Konjunkturaussichten dürften das Aufwertungspotential im gehobenen Segment zudem weiter beschränken und zu einer gewissen Nachfrageverschiebung ins mittlere Preissegment beitragen. Die in der halbjährlichen Immobilienumfrage von FPRE befragten Experten rechnen insgesamt mit steigenden Eigenheimpreisen in allen Regionen im Raum Genfersee. So erwarten rund 50% der antwortenden Experten steigende EFH-Preisen in den kommenden 12 Monaten. Wenn auch weniger deutlich, notiert der Preiserwartungsindex für EWG ebenfalls im positiven Bereich.
- Die befragten Experten gehen im Jahr 2021 von sinkenden Marktmieten für Mietwohnungen in der Region Genfersee aus. Am tiefsten notiert der Preiserwartungsindex dabei in den MS-Regionen Aigle, La Broye und Gros-de-Vaud und damit in Regionen, die in den letzten Jahren eine hohe Bautätigkeit aufwiesen. Die mittlerweile doch substanziellen Leerstände – in Aigle stehen insgesamt 2.75% der Wohnungen leer – zeigen, dass die Angebotsausweitung über der jährlichen Zusatznachfrage lag. Während die Anzahl baubewilligter Wohneinheiten in den MS-Regionen Aigle und La Broye zuletzt etwas sank, füllt sich die Pipeline in der Region Gros-de-Vaud weiter. Im Zuge dessen erwartet Fahrländer Partner weiter steigende Leerstände, was den Druck auf die Marktmieten aufrechterhalten wird. Im restlichen Teil der Region Genfersee liegen die MWG-Leerstände zumeist auf relativ tiefen, in den Städten Lausanne und Genf gar auf sehr tiefen Niveaus. Im Rahmen grösserer Neubauprojekte entsteht in den kommenden Jahren in der inneren Agglomeration Lausanne neuer Wohnraum, was die angespannte Situation fürs Erste leicht entschärfen dürfte. In der Stadt Genf hingegen wird Wohnraum auch in Zukunft ein begehrtes und teures Gut sein. Das Gesetz «Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation» kurz LTDR, dürfte in Genf auch in Zukunft für eine deutlich unter der Nachfrage liegende Angebotsausweitung sorgen.
- Auch die Büromarktmieten stehen unter Druck, auch in den Städten Genf und Lausanne. Das Ausbleiben von grossen Nachfrageimpulsen, eine bereits heute hohe Angebotsquote in Verbindung mit einer regen Projektierungstätigkeit dürfte den Druck auch in naher Zukunft aufrechterhalten. Dementsprechend sind bei Neuvermietungen gewisse Zugeständnisse seitens der Vermieter zu erwarten. Es

ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung insgesamt einem Stadt-Land-Peripherie-Muster folgen wird – grossstädtische Zentrumsanlagen dürften nach wie vor nachgefragt sein. So verlief etwa die Marktabsorption von Büroflächen im Central Business District in der Stadt Genf zuletzt erfreulich. Der Druck auf die Erträge macht die Investoren aber vorsichtig, so dass die Risikoprämien beim Ankauf nicht weiter sinken dürften. Nebst den Cashflow-Renditen bleiben auch die Preise von Büro- und Geschäftshäusern unter Druck. So erwarten die befragten Immobilienexperten mehrheitlich sinkende, teils gar stark sinkende Preise in den kommenden 12 Monaten. Auch hier gilt: Zentrale und gut erschlossene Bürostandorte dürften eine höhere Wertbeständigkeit aufweisen, während die Volatilität an dezentralen Standorten höher ausfallen dürfte.

8.1.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.1.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2021–2022

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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 2021–2022

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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 2021–2022

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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 2021–2022

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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		
	2019	2018–2019	2019	2018–2019	2019	2018–2019	2017	2012–2017	Untere	Mittlere	Obere
84 Lausanne	290'100	0.6%	113'856	-0.2%	39.2%	-0.31%p	84'586	0.3%	34%	23%	43%
85 Morges/Rolle	83'925	0.7%	24'796	0.7%	29.5%	-0.01%p	101'543	2.8%	28%	33%	38%
86 Nyon	83'884	1.4%	28'804	1.5%	34.3%	0.04%p	114'701	-1.6%	23%	32%	45%
87 Vevey/Lavaux	93'457	0.1%	32'129	-1.4%	34.4%	-0.52%p	88'466	0.8%	34%	27%	39%
88 Aigle	45'826	0.5%	16'134	0.1%	35.2%	-0.13%p	72'976	0.9%	42%	33%	25%
90 Gros-de-Vaud	68'712	1.4%	13'609	2.3%	19.8%	0.18%p	87'261	5.4%	32%	39%	29%
91 Yverdon	61'554	0.3%	15'841	-0.1%	25.7%	-0.11%p	74'484	2.9%	39%	34%	27%
93 La Broye	83'903	1.3%	20'213	0.7%	24.1%	-0.14%p	75'824	3.9%	38%	38%	24%
105 Genève	504'128	0.9%	201'436	0.7%	40.0%	-0.07%p	89'810	1.0%	33%	24%	43%
Region Genfersee	1'315'489	0.8%	466'818	0.4%	35.5%	0.14%p	88'372	1.1%	33%	28%	39%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2019	2018–2019	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2020	2019–2020
84 Lausanne	151'672	1.1%	0.78%	0.34%p	0.39%	0.10%p	0.04%	0.00%p	0.98%	0.24%p
85 Morges/Rolle	40'002	1.3%	1.18%	0.30%p	0.93%	0.08%p	0.32%	-0.01%p	1.65%	0.44%p
86 Nyon	38'481	-1.0%	1.31%	0.32%p	0.81%	0.05%p	0.21%	0.00%p	2.16%	0.51%p
87 Vevey/Lavaux	50'844	0.9%	1.28%	0.27%p	0.81%	0.11%p	0.61%	-0.01%p	1.46%	0.24%p
88 Aigle	31'783	2.1%	2.75%	0.32%p	1.38%	-0.11%p	1.53%	-0.04%p	4.21%	1.42%p
90 Gros-de-Vaud	30'895	2.0%	1.73%	0.36%p	0.52%	0.07%p	0.52%	-0.01%p	3.05%	0.82%p
91 Yverdon	31'192	1.1%	1.47%	0.23%p	0.80%	0.20%p	0.23%	0.00%p	2.13%	0.37%p
93 La Broye	40'070	2.3%	2.27%	-0.04%p	0.46%	0.00%p	0.33%	-0.01%p	4.40%	-0.29%p
105 Genève	237'015	1.0%	0.49%	-0.08%p	0.39%	-0.25%p	0.26%	-0.01%p	0.57%	-0.01%p
Region Genfersee	651'954	1.1%	1.04%	0.15%p	0.64%	-0.02%p	0.48%	0.11%p	1.31%	0.20%p

MS-Region	Arbeitsstätten	-	Beschäftigte		Vollzeitaquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2018		2018	2008–2018	2018	2008–2018	2018	2008–2018
84 Lausanne	22'509	-	211'672	19.2%	171'002	20.3%	14'386'536	11.1%
85 Morges/Rolle	6'507	-	44'281	20.3%	36'116	22.0%	3'833'280	22.5%
86 Nyon	6'349	-	37'839	19.4%	30'965	21.8%	2'853'212	23.8%
87 Vevey/Lavaux	7'013	-	44'661	15.0%	35'430	15.0%	3'040'138	9.8%
88 Aigle	3'549	-	20'806	17.7%	16'610	17.5%	1'708'379	14.2%
90 Gros-de-Vaud	4'868	-	27'230	19.9%	22'070	20.7%	2'413'333	21.3%
91 Yverdon	4'572	-	31'043	24.6%	24'534	24.9%	2'297'706	16.4%
93 La Broye	5'759	-	30'781	12.5%	24'003	11.1%	2'576'932	8.4%
105 Genève	41'679	-	360'367	19.6%	300'523	18.2%	27'116'032	13.2%
Region Genfersee	102'805	-	808'680	19.1%	661'253	19.0%	60'225'547	13.7%

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	1'753'000	4'240-4'685	3'040'000	2'885-3'185	1'740	1'340-1'410
Genève-Bâtie-Acacias	2'312'000	10'660-11'785	3'870'000	4'055-4'480	2'375	5'885-6'185
Genève-Cité Rive Droite	1'147'000	3'380-3'740	2'167'000	1'685-1'865	2'090	4'345-4'570
Genève-Cité-Centre	2'000'000	8'605-9'510	3'436'000	3'440-3'800	2'940	8'815-9'265
Genève-Petit-Saconnex	1'862'000	7'705-8'515	3'170'000	3'065-3'385	2'715	7'755-8'155
Lancy	1'337'000	3'000-3'315	2'370'000	1'960-2'165	2'285	3'820-4'015
Le Grand-Saconnex	1'663'000	4'345-4'805	2'671'000	2'370-2'620	2'125	2'320-2'435
Meyrin	1'470'000	3'525-3'895	2'267'000	1'820-2'010	1'985	1'990-2'095
Onex	1'427'000	3'355-3'705	2'556'000	2'210-2'445	2'160	2'835-2'980
Thônex	1'362'000	3'095-3'425	2'521'000	2'165-2'390	2'235	3'035-3'190
Vernier	996'000	1'770-1'955	2'105'000	1'605-1'775	1'775	1'620-1'705
Versoix	1'497'000	3'635-4'020	2'598'000	2'270-2'505	2'535	3'600-3'780
Vaud						
Aigle	742'000	1'185-1'310	1'094'000	375-415	1'560	805-845
Chailly-Sur-Lausanne	1'461'000	5'160-5'705	2'345'000	1'925-2'125	1'990	4'405-4'630
Gland	1'215'000	2'535-2'805	2'001'000	1'470-1'625	1'885	2'065-2'175
La Tour-de-Peilz	1'251'000	2'525-2'790	1'764'000	1'170-1'290	1'740	1'720-1'810
Lausanne-Centre	1'544'000	5'670-6'265	1'480'000	860-950	2'125	4'985-5'240
Lausanne-Sous-Gare	1'963'000	8'360-9'240	3'393'000	3'380-3'735	1'950	4'190-4'405
Montreux	1'368'000	3'930-4'340	1'997'000	1'465-1'620	1'560	1'770-1'860
Morges	1'317'000	2'925-3'235	2'140'000	1'650-1'825	2'035	2'710-2'850
Moudon	693'000	715-790	1'008'000	220-245	1'565	255-265
Nyon	1'396'000	3'230-3'570	2'245'000	1'790-1'980	2'025	2'615-2'750
Orbe	829'000	1'125-1'240	1'173'000	505-555	1'590	570-600
Payerne	707'000	815-900	979'000	165-180	1'340	135-145
Prilly	1'325'000	2'950-3'260	1'851'000	1'275-1'410	1'815	1'875-1'975
Pully	1'627'000	3'750-4'145	2'766'000	2'500-2'765	1'865	2'000-2'105
Vevey	1'249'000	3'355-3'710	1'853'000	1'280-1'415	1'850	2'830-2'975
Yverdon-les-Bains	978'000	1'535-1'695	1'395'000	775-860	1'685	1'415-1'490

EWG: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 110 m² 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 550 m², Volumen 800 m³ 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: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 - 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 80 m² 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 2020.

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	326	1'525–1'640	408	1'590–1'760	286	395–425
Genève-Bâtie-Acacias	267 (400)	1'885–2'030	358	1'450–1'600	247	565–610
Genève-Cité Rive Droite	399 (595)	4'700–5'060	611	3'695–4'085	467	705–760
Genève-Cité-Centre	556 (890)	7'955–8'565	647	4'055–4'480	771	850–915
Genève-Petit-Saconnex	403	4'340–4'675	438	2'065–2'280	347	710–765
Lancy	433 (520)	1'975–2'125	462	2'165–2'390	393	660–710
Le Grand-Saconnex	442 (605)	2'855–3'075	412	1'475–1'635	446	560–605
Meyrin	314	1'675–1'800	371	1'335–1'475	266	685–735
Onex	303 (455)	1'645–1'770	347	1'135–1'255	239	445–480
Thônex	316	1'070–1'155	400	1'350–1'495	167	490–530
Vernier	384 (650)	2'795–3'010	434	1'755–1'940	350	655–705
Versoix	352 (440)	1'795–1'935	367	1'255–1'390	203	415–445
Vaud						
Aigle	229	420–455	196	135–145	115	240–255
Chailly-Sur-Lausanne	309	2'660–2'865	234	585–645	301	665–715
Gland	269	895–960	282	765–845	186	485–520
La Tour-de-Peilz	249	675–730	308	855–945	177	335–360
Lausanne-Centre	373 (505)	3'675–3'960	468	2'950–3'265	365	735–795
Lausanne-Sous-Gare	343 (380)	2'975–3'205	252	830–915	226	700–755
Montreux	315	1'360–1'460	282	860–950	184	305–330
Morges	295	1'205–1'295	358	1'205–1'330	299	525–565
Moudon	140	135–145	186	135–145	93	215–230
Nyon	373	2'220–2'395	401	1'545–1'710	156	740–800
Orbe	204	135–145	189	135–145	112	240–255
Payerne	229	285–310	204	135–145	125	295–315
Prilly	250	640–690	300	940–1'035	214	490–525
Pully	332	825–890	341	1'420–1'570	288	515–555
Vevey	251	795–855	320	1'080–1'195	192	280–300
Yverdon-les-Bains	232	630–675	233	420–465	147	395–425

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 300 m² 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: 800 m², Geschosshöhe: 3.2 m an durchschnittlicher Lage.

Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 300 m² 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: 2'000 m², Geschosshöhe: 3.5 m an guter Lage.

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

Bauland Gewerbe- und Industrieflächen: Modellerte Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2020.

Tab. 8.1.11.4

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

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%
84 Lausanne	290'100	333'827	15.1%	134'613	157'704	17.2%	108'400	122'775	13.3%	26'213	34'929	33.3%
85 Morges/Rolle	83'925	100'673	20.0%	35'316	43'319	22.7%	21'507	24'871	15.6%	13'809	18'448	33.6%
86 Nyon	83'884	104'090	24.1%	34'049	43'143	26.7%	18'736	22'118	18.1%	15'313	21'026	37.3%
87 Vevey/Lavaux	93'457	112'391	20.3%	42'523	52'163	22.7%	29'583	33'536	13.4%	12'940	18'627	43.9%
88 Aigle	45'826	54'967	19.9%	19'573	23'990	22.6%	10'618	12'596	18.6%	8'955	11'394	27.2%
90 Gros-de-Vaud	68'712	81'699	18.9%	28'220	34'293	21.5%	14'575	16'851	15.6%	13'645	17'442	27.8%
91 Yverdon	61'554	72'420	17.7%	26'959	32'420	20.3%	17'155	19'027	10.9%	9'804	13'393	36.6%
93 La Broye	83'903	96'472	15.0%	34'700	40'778	17.5%	17'967	19'992	11.3%	16'733	20'786	24.2%
105 Genève	504'128	585'815	16.2%	202'628	236'940	16.9%	165'016	185'647	12.5%	37'612	51'294	36.4%
Region Genfersee	1'315'489	1'542'355	17.2%	558'581	664'751	19.0%	403'557	457'413	13.3%	155'024	207'338	33.7%

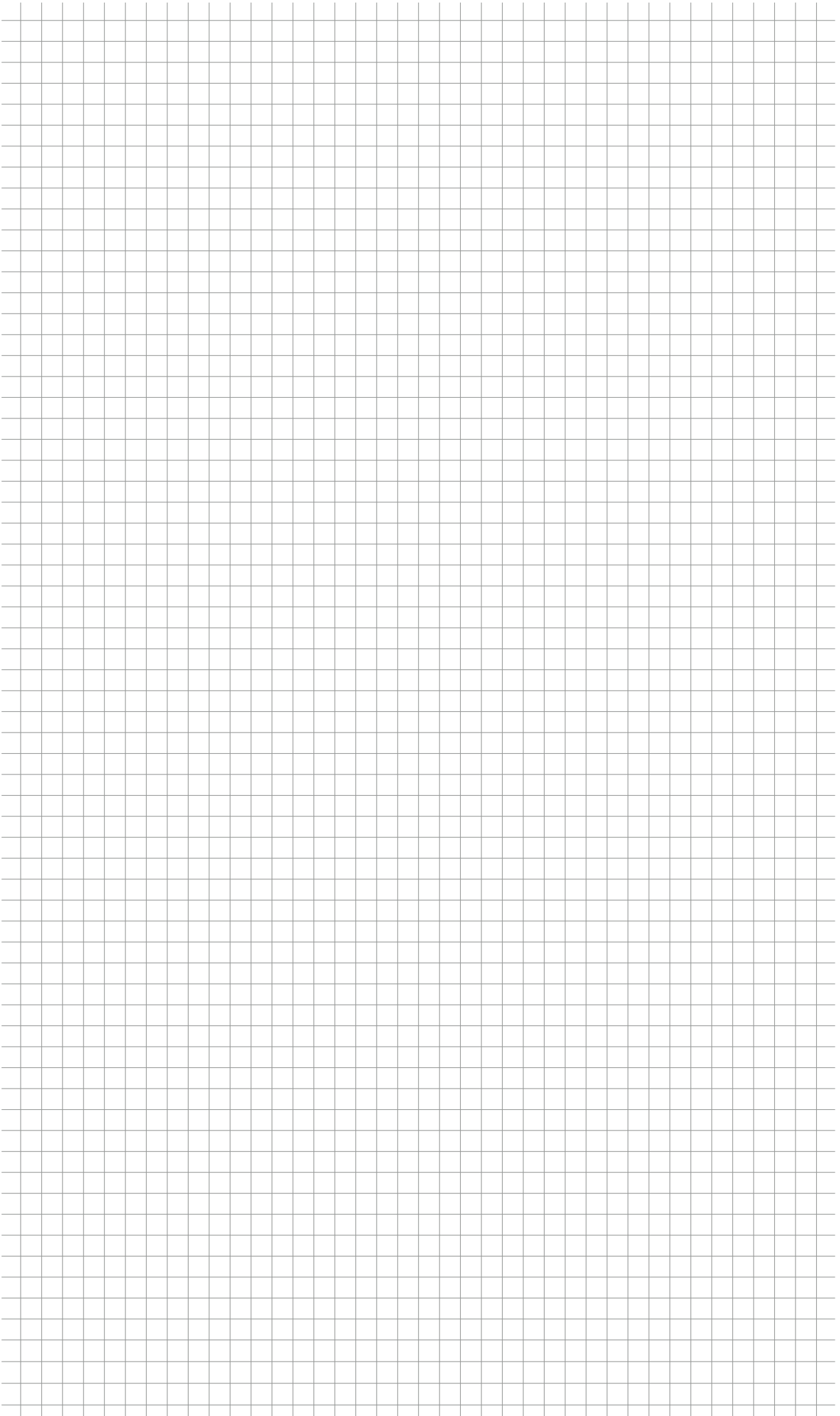
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahländer Partner.

Tab. 8.1.11.5

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

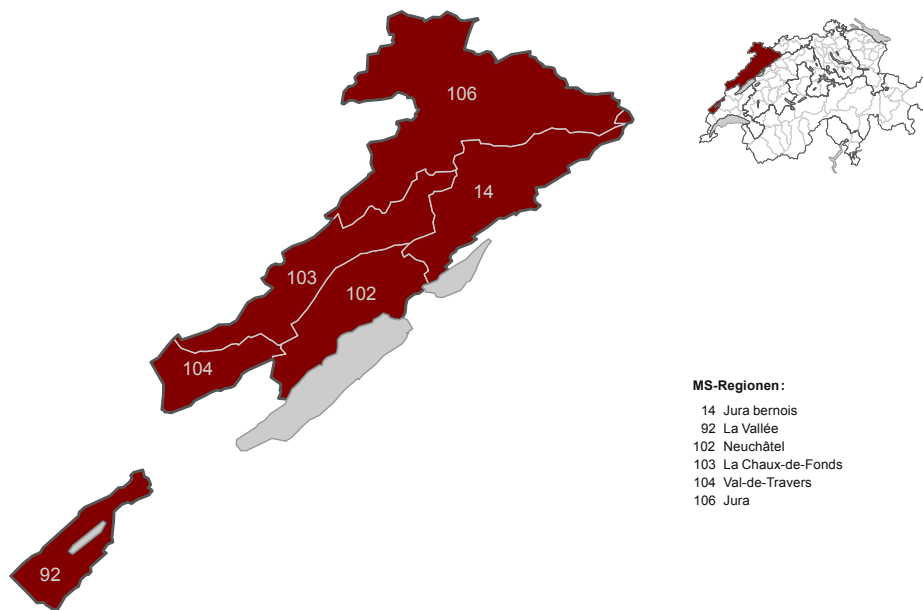
MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2018	2035	%	2018	2035	%	2018	2035	%	2018	2035	%
84 Lausanne	21'091	22'249	5.5%	149'447	165'351	10.6%	2'641'061	2'815'568	6.6%	11'745'474	12'780'019	8.8%
85 Morges/Rolle	8'321	8'968	7.8%	26'142	28'332	8.4%	1'227'941	1'332'584	8.5%	2'605'339	2'738'205	5.1%
86 Nyon	5'640	6'334	12.3%	24'716	26'926	8.9%	797'406	916'848	15.0%	2'055'806	2'195'340	6.8%
87 Vevey/Lavaux	4'903	5'147	5.0%	29'753	33'170	11.5%	622'089	654'427	5.2%	2'418'049	2'652'629	9.7%
88 Aigle	4'331	4'494	3.8%	11'371	12'365	8.7%	643'062	667'915	3.9%	1'065'316	1'137'703	6.8%
90 Gros-de-Vaud	7'873	8'273	5.1%	12'618	13'673	8.4%	1'281'843	1'355'452	5.7%	1'131'490	1'196'163	5.7%
91 Yverdon	5'006	5'285	5.6%	18'295	19'853	8.5%	745'915	792'767	6.3%	1'551'791	1'659'503	6.9%
93 La Broye	7'647	8'128	6.3%	14'260	15'375	7.8%	1'264'837	1'352'142	6.9%	1'312'095	1'383'731	5.5%
105 Genève	44'900	49'199	9.6%	254'128	276'012	8.6%	6'349'527	7'116'133	12.1%	20'766'505	22'212'671	7.0%
Region Genfersee	109'712	118'077	7.6%	540'728	591'057	9.3%	15'573'681	17'003'836	9.2%	44'651'867	47'955'965	7.4%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahländer Partner.



8.2 Region Jura

Abb. 8.2.1
Region Jura



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

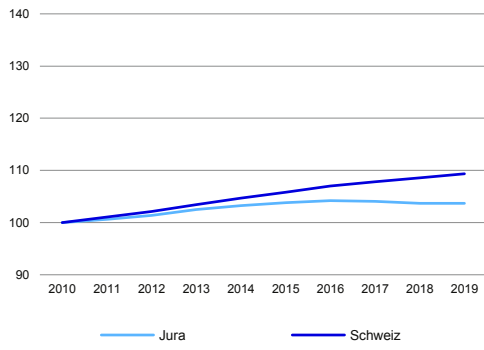
Tab. 8.2.2
Demographische Eckwerte

	Region Jura		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2019)	315'750	0.0% (2018)	8'606'033	0.7% (2018)
Ausländer (2019)				
Anzahl	68'382	0.2% (2018)	2'175'375	1.3% (2018)
Anteil	21.7%	0.04* (2018)	25.3%	0.31* (2018)
Durchschnittl. Reineinkommen (2017)	71'963	0.9% (2012)	82'345	2.7% (2012)
Soziale Schichten (2018)				
Untere Schichten**	37.2%	-1.44* (2000)	35.2%	1.18* (2000)
Mittlere Schichten**	35.1%	-6.38* (2000)	32.0%	-8.41* (2000)
Obere Schichten**	27.7%	7.82* (2000)	32.8%	7.24* (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.

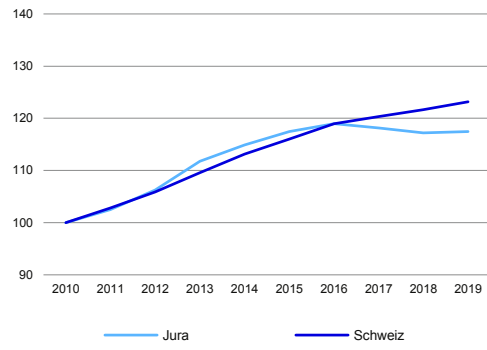
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.3
Bevölkerungsentwicklung



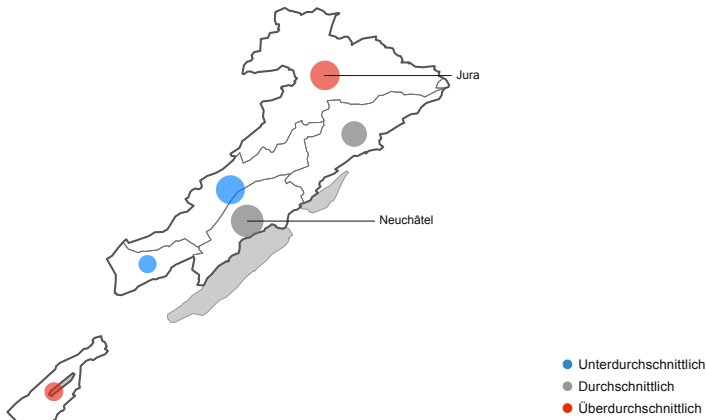
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



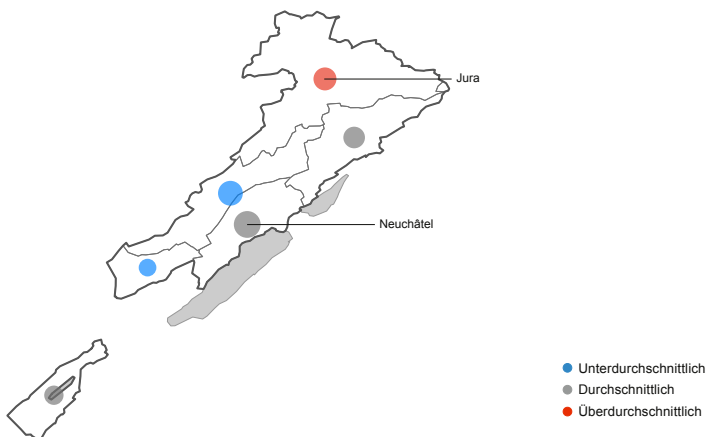
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.5
Bevölkerungsentwicklung (2016–2019)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2016–2019; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2016–2019)



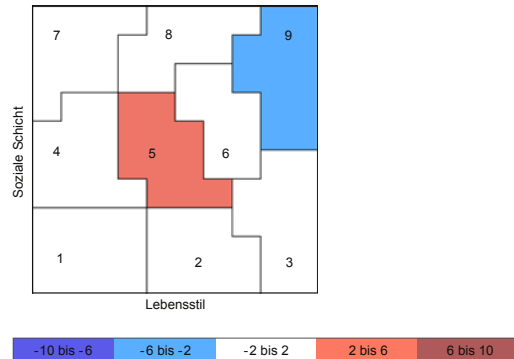
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2016–2019; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.2.7
Verteilung Nachfragersegmente im
Wohnungsmarkt (2018)

	Region Jura	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	17'477	12.3%
2 Moderne Arbeiter	17'557	12.3%
3 Improvisierte Alternative	17'978	12.6%
4 Klassischer Mittelstand	15'737	11.1%
5 Aufgeschlossene Mitte	19'236	13.5%
6 Etablierte Alternative	14'935	10.5%
7 Bürgerliche Oberschicht	10'047	7.1%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	10'367	7.3%
9 Urbane Avantgarde	19'021	13.4%
Total	142'354	100.0%

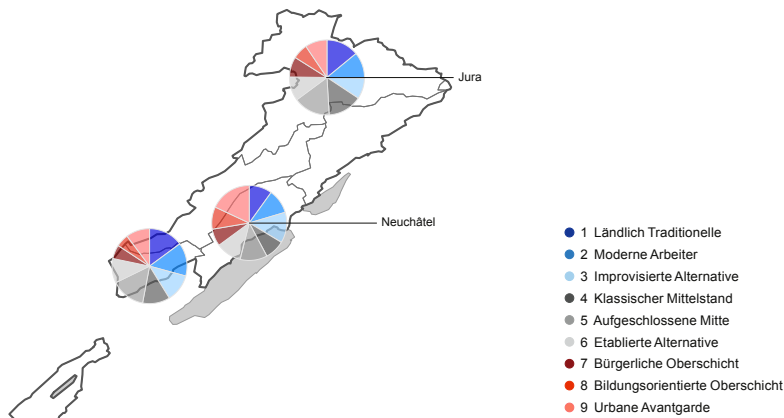
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt –
Differenz zur Schweiz (2018)



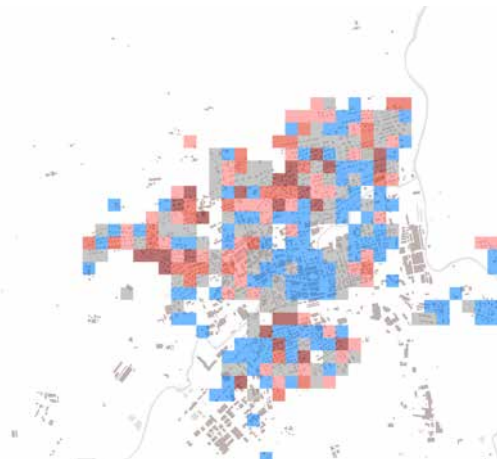
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2018)



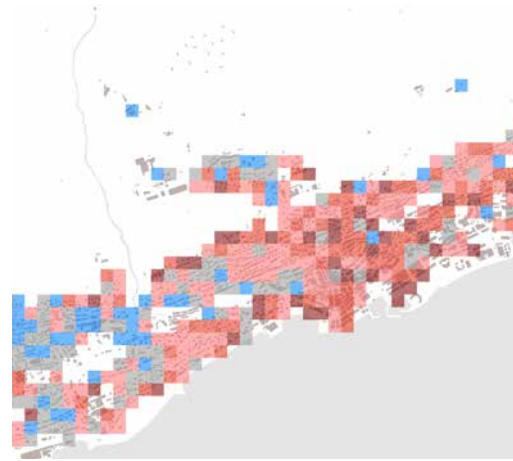
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.10
Anteil ober-schichtige Haushalte (2018)
Stadtzentrum Delémont



Anmerkung: ■ 0%–20% ober-schichtige Haushalte, ■ 20%–40% ober-schichtige Haushalte, ■ 40%–60% ober-schichtige Haushalte, ■ 60%–80% ober-schichtige Haushalte, ■ 80%–100% ober-schichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.11
Anteil ober-schichtige Haushalte (2018)
Stadtzentrum Neuchâtel



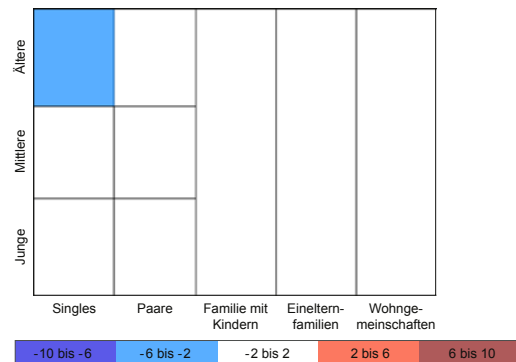
Anmerkung: ■ 0%–20% ober-schichtige Haushalte, ■ 20%–40% ober-schichtige Haushalte, ■ 40%–60% ober-schichtige Haushalte, ■ 60%–80% ober-schichtige Haushalte, ■ 80%–100% ober-schichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.2.12
Verteilung Lebensphasen (2018)

	Region Jura	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	10'074	7.1%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	14'448	10.2%
Älterer Single (55+ J.)	29'602	20.8%
Junges Paar (bis 34 J.)	5'383	3.8%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	5'335	3.7%
Älteres Paar (55+ J.)	27'473	19.3%
Familie mit Kindern*	34'628	24.3%
Einelternfamilie*	10'707	7.5%
Wohngemeinschaft*	4'644	3.3%
Total	142'294	100.0%

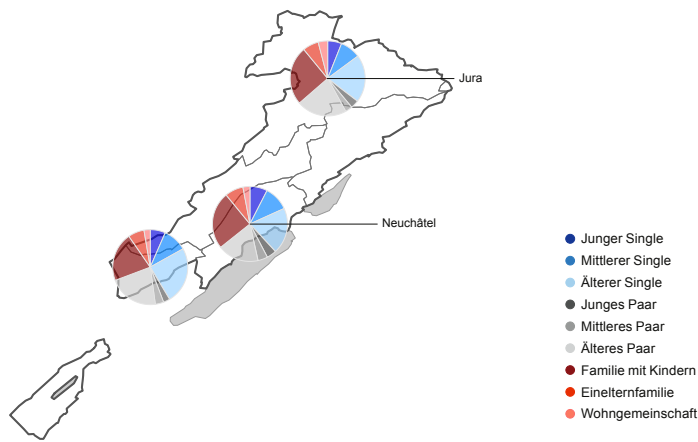
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.13
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2018)



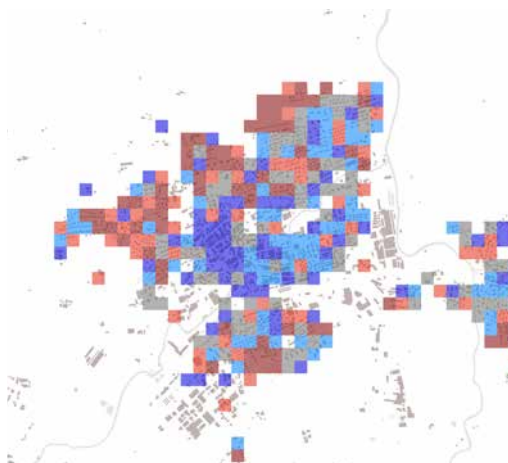
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.14
Verteilung Lebensphasen (2018)



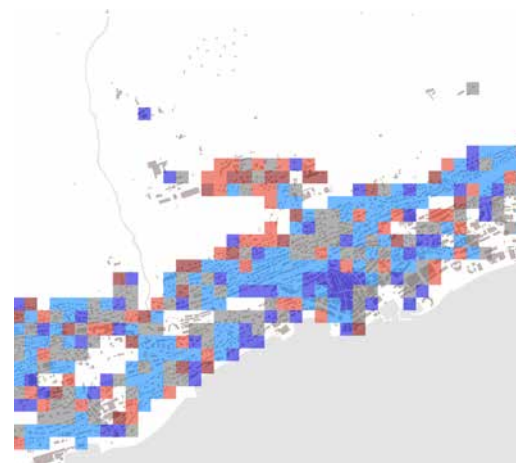
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.15
Anteil Familie mit Kindern (2018)
Stadtzentrum Delémont



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.16
Anteil Familie mit Kindern (2018)
Stadtzentrum Neuchâtel



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

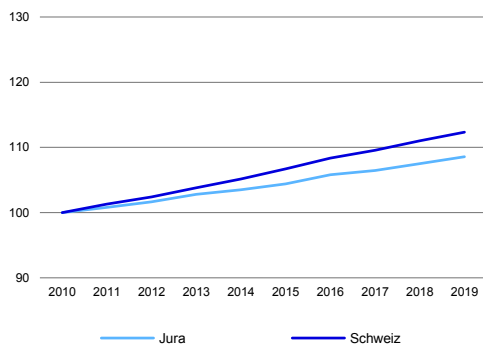
8.2.1 Wohnungsmarkt Region Jura

Tab. 8.2.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Jura		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2019)	171'865	1.0% (2018)	4'582'272	1.2% (2018)
Leerstandsquote (2020)	2.75%	0.17* (2019)	1.72%	0.06* (2019)
Bauinvestitionen Wohnen (2017)	638	8.2% (2016)	31'821	0.6% (2016)

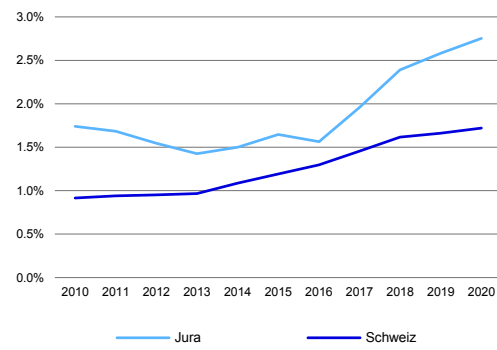
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



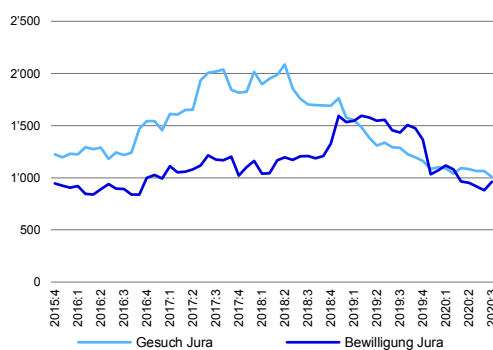
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



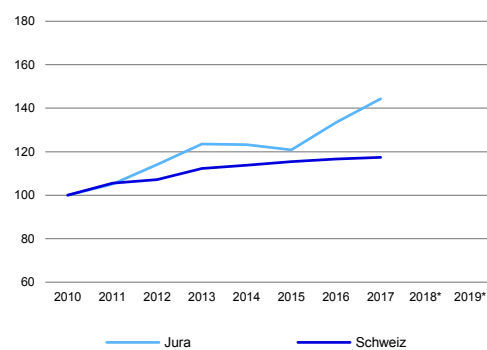
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.1.4
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen
Wohnen



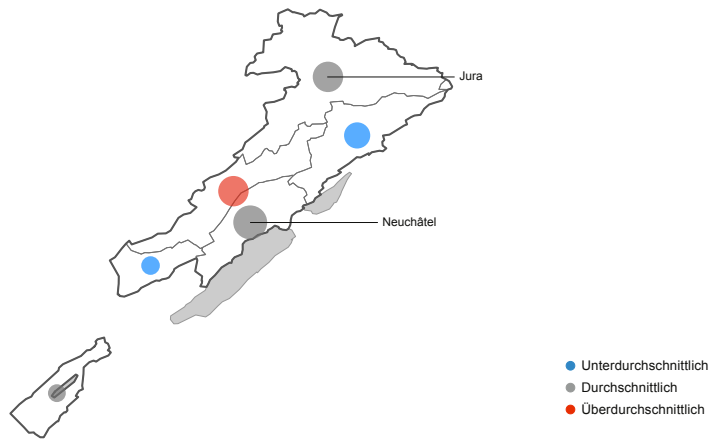
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.1.5
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



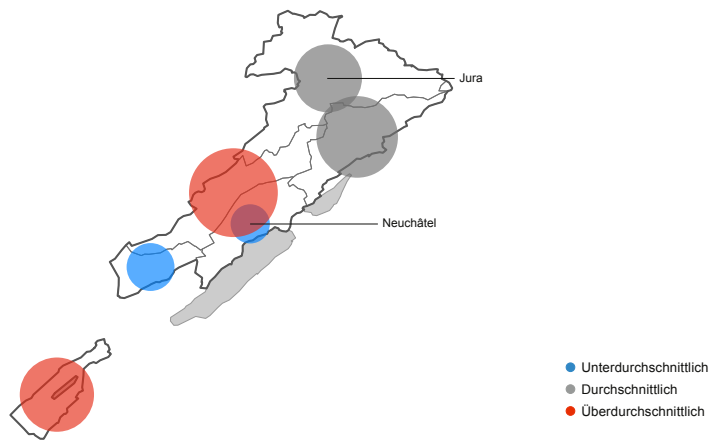
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2018 werden vom BFS voraussichtlich Ende 2020 publiziert. Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.1.6
Entwicklung Wohnungsbestand (2018–2019)



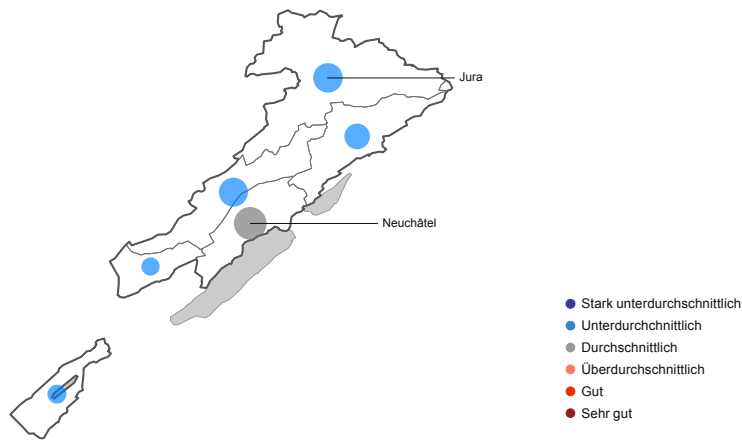
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2018–2019; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.1.7
Entwicklung Leerwohnungen (2019–2020)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2019–2020; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

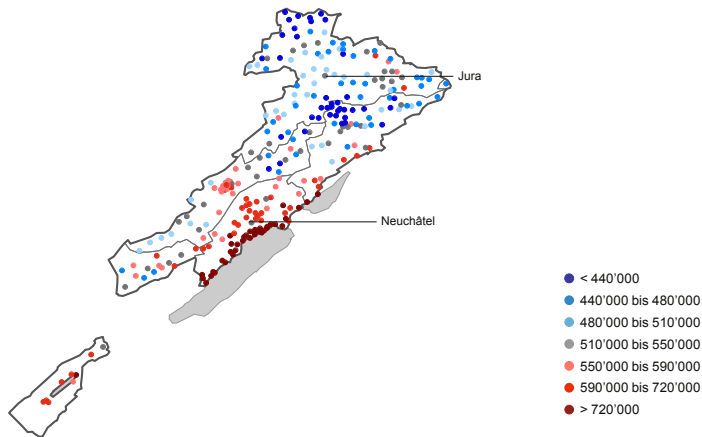
Abb. 8.2.1.8
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2020)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2020; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2019.
Quelle: WLQI Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

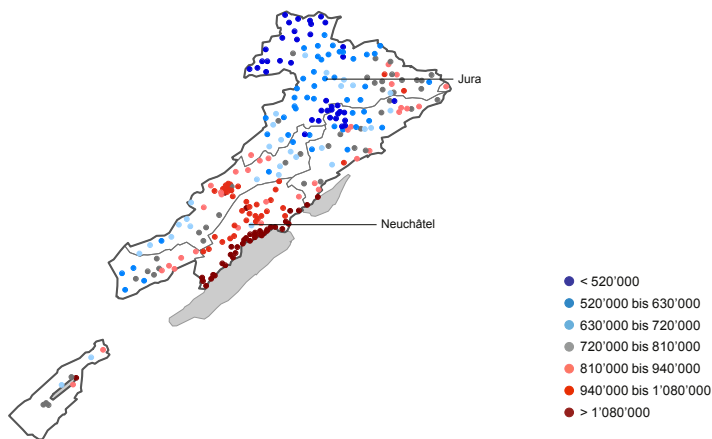
8.2.2 Wohneigentum Region Jura

Abb. 8.2.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2020)



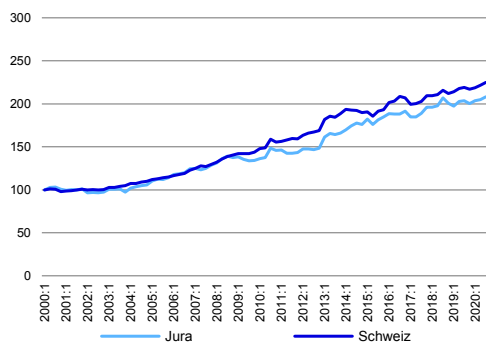
Spezifikation: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 110m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2020)



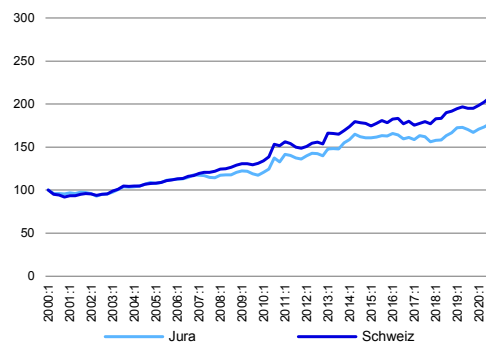
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 550m², Volumen 800m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



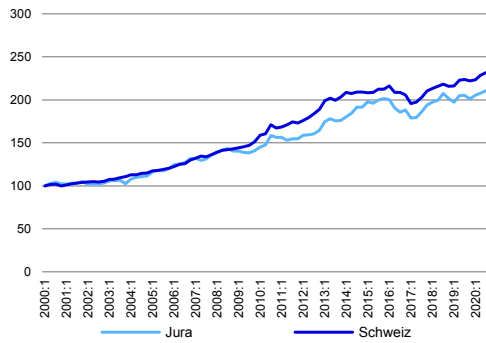
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



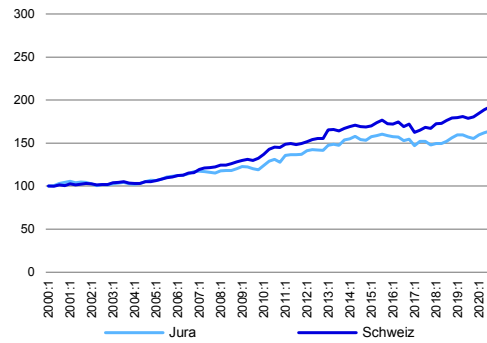
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



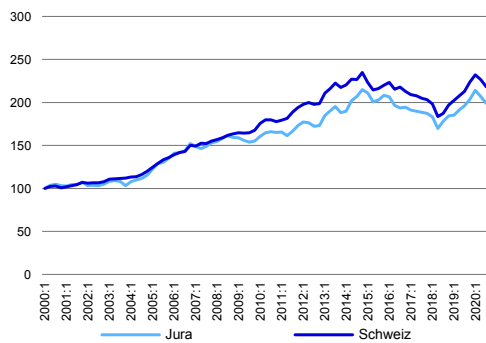
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



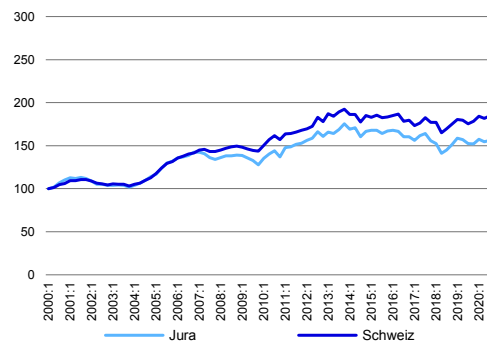
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



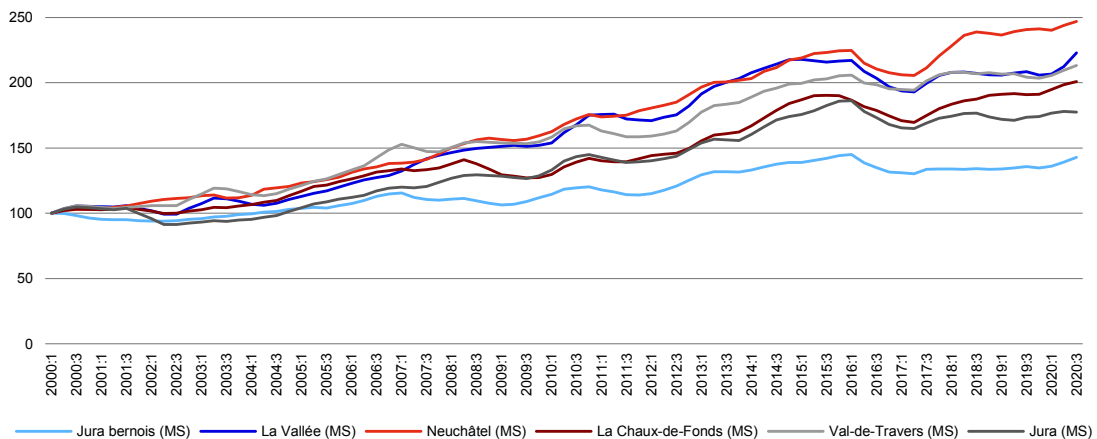
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



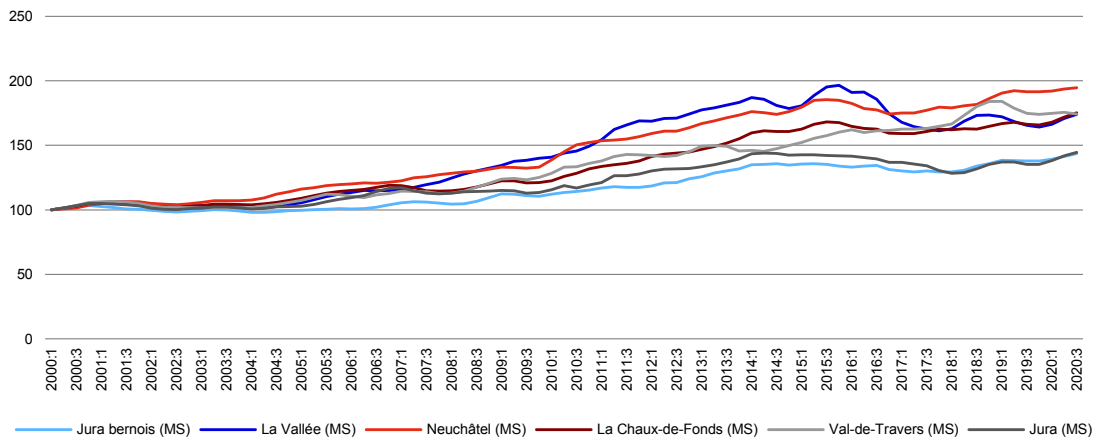
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



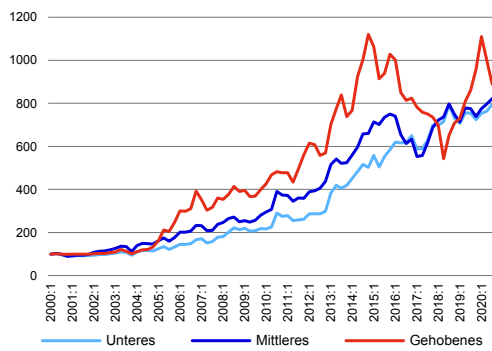
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



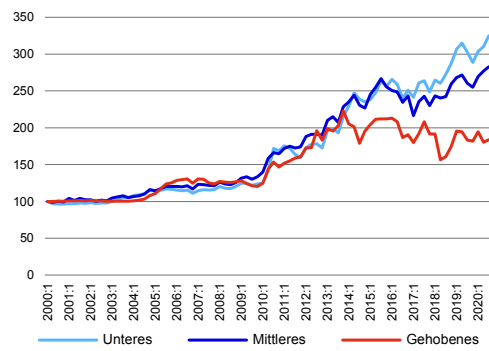
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



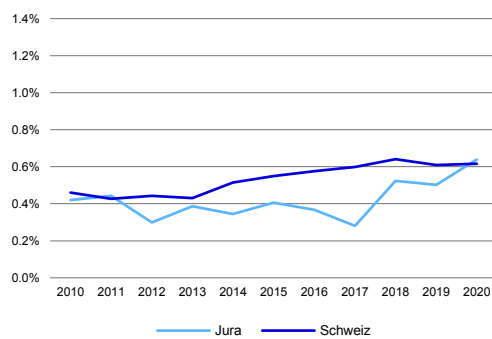
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



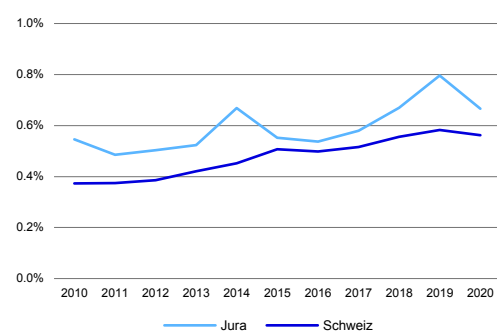
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



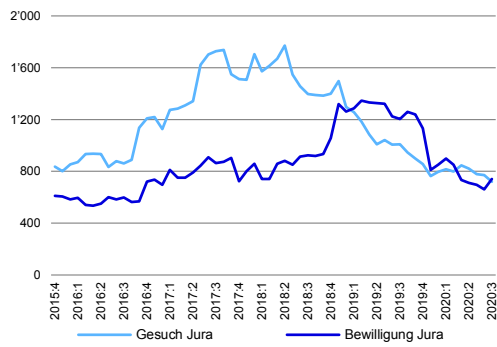
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



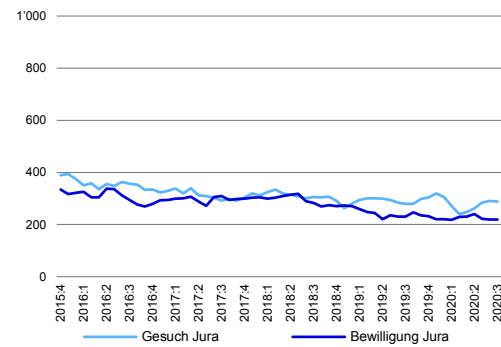
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.15
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



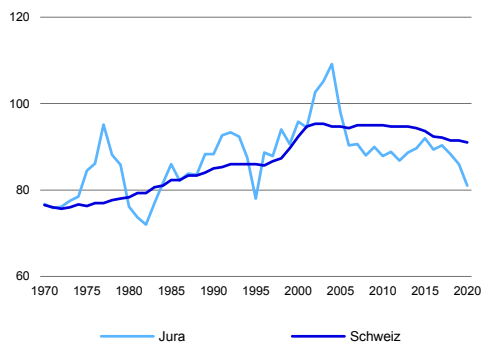
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.16
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



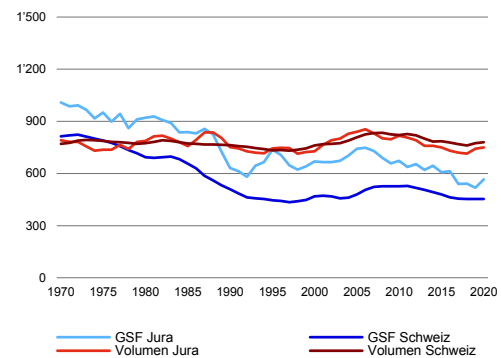
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.17
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG nach Baujahr



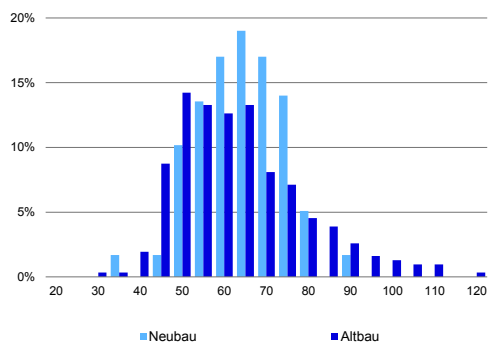
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.18
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



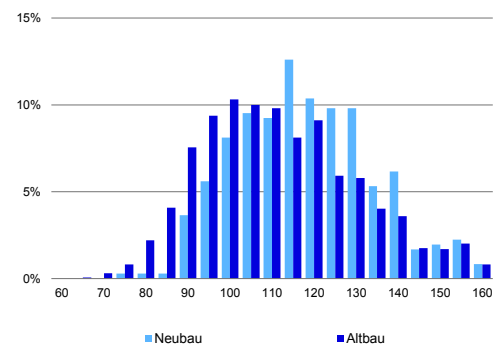
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.19
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



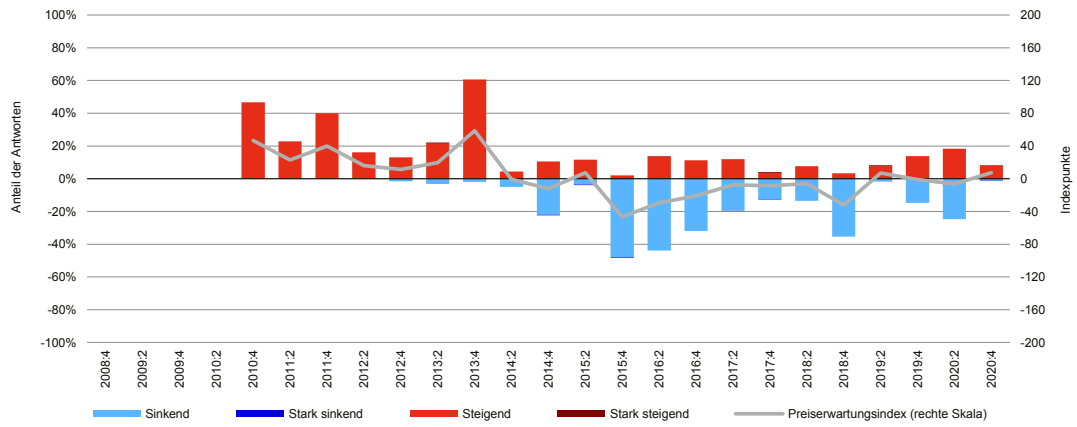
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.20
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



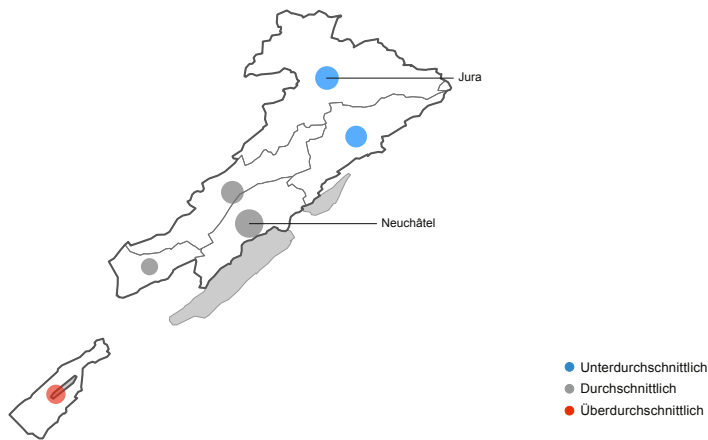
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.21
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



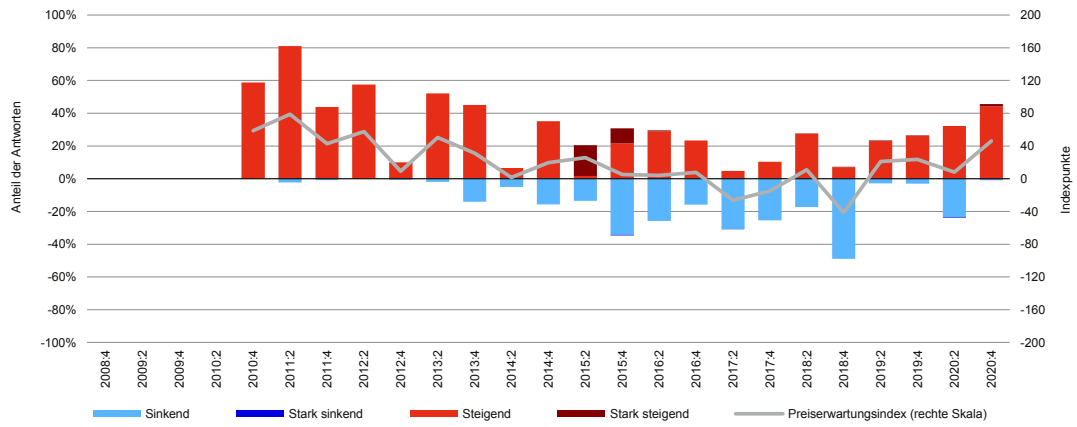
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.2.2.22
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2019–2023)



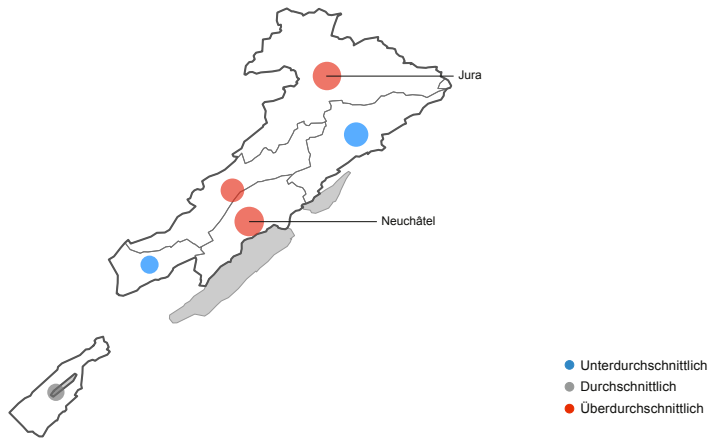
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2019–2023;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2019 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.2.2.23
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



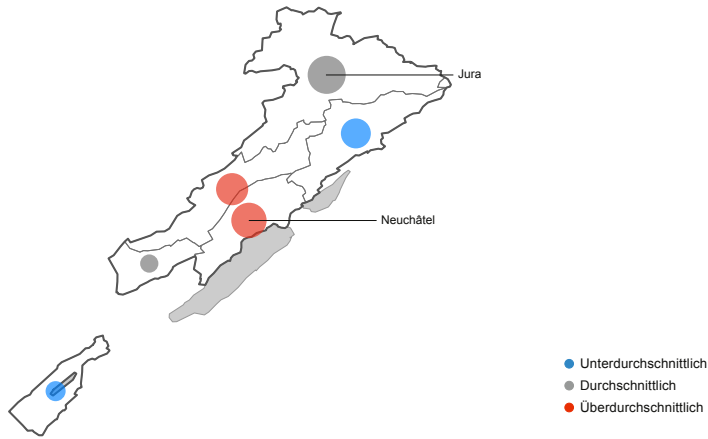
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.2.2.24
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2019–2023)



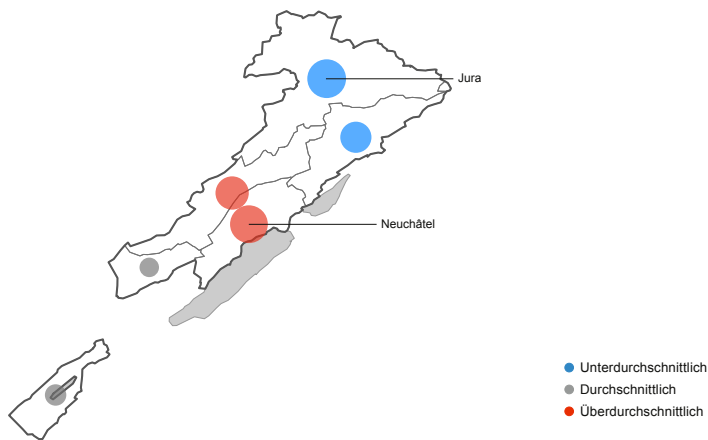
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2019 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.2.25
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2019 – 2035)



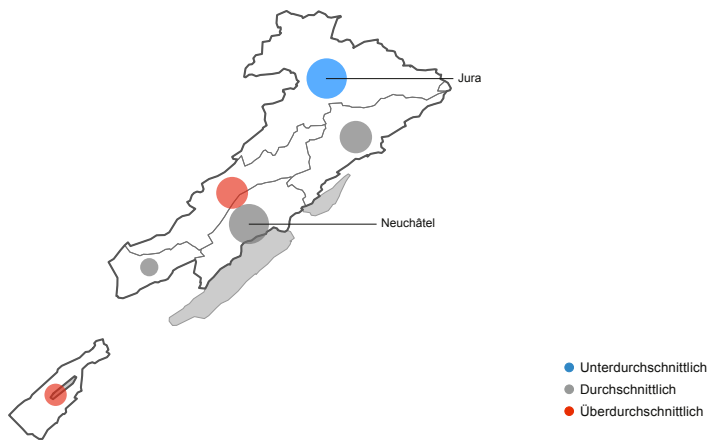
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2019 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2019; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher». Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.2.26
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2019 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2019 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2019; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher». Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

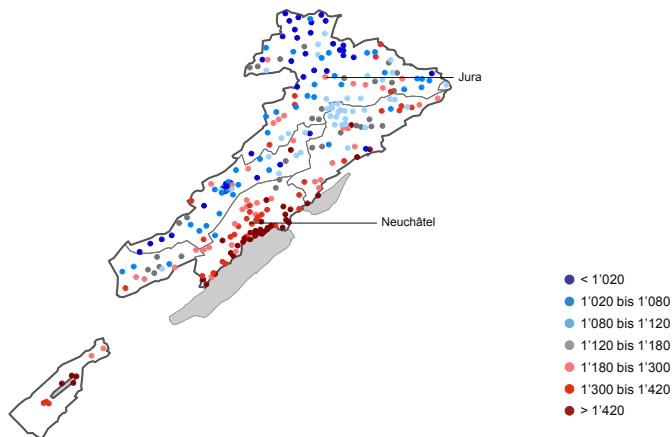
Abb. 8.2.2.27
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2019 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2019 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2019; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher». Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

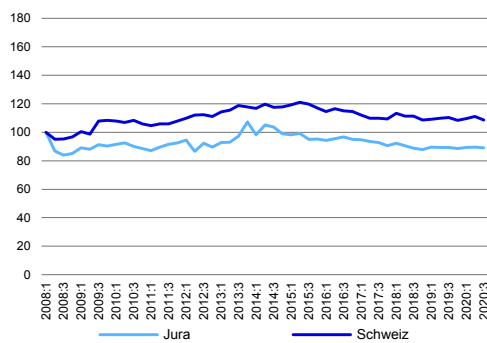
8.2.3 Mietwohnungen Region Jura

Abb. 8.2.3.1
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2020)



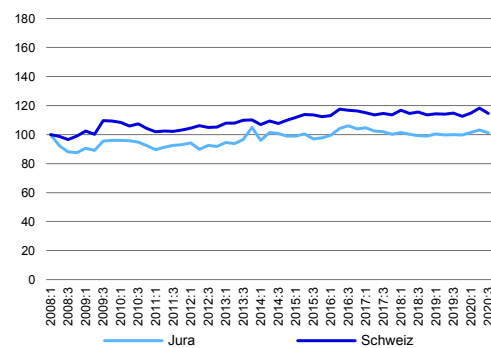
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 – 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 80 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



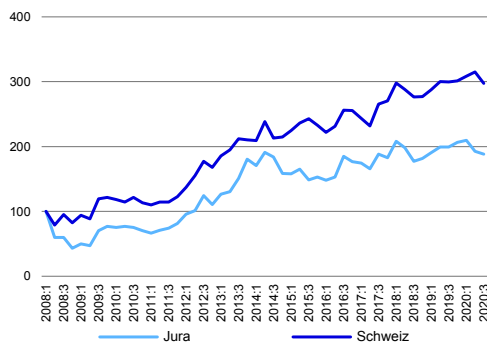
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



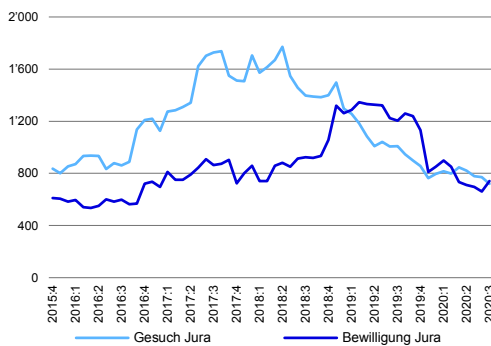
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



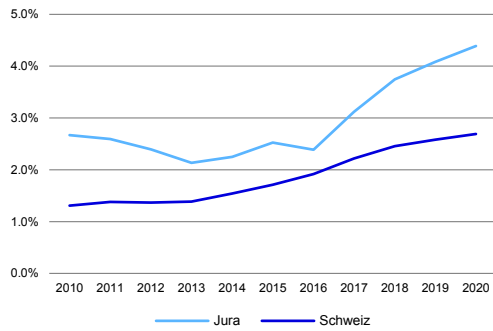
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.5
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



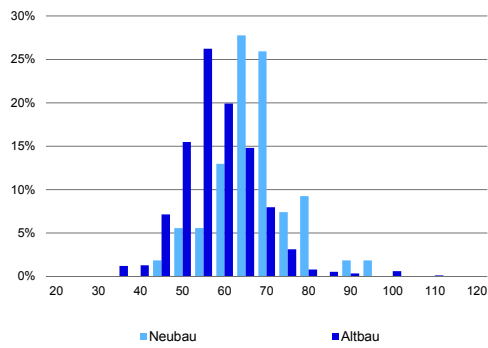
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.6
Entwicklung Leerstandsquote MWG



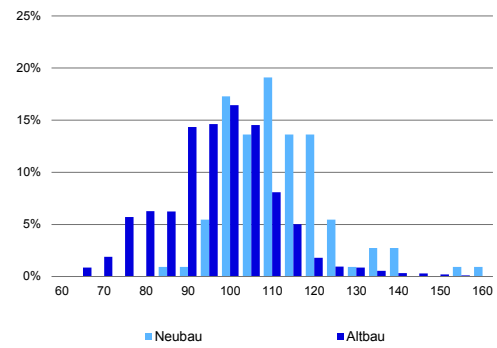
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.7
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



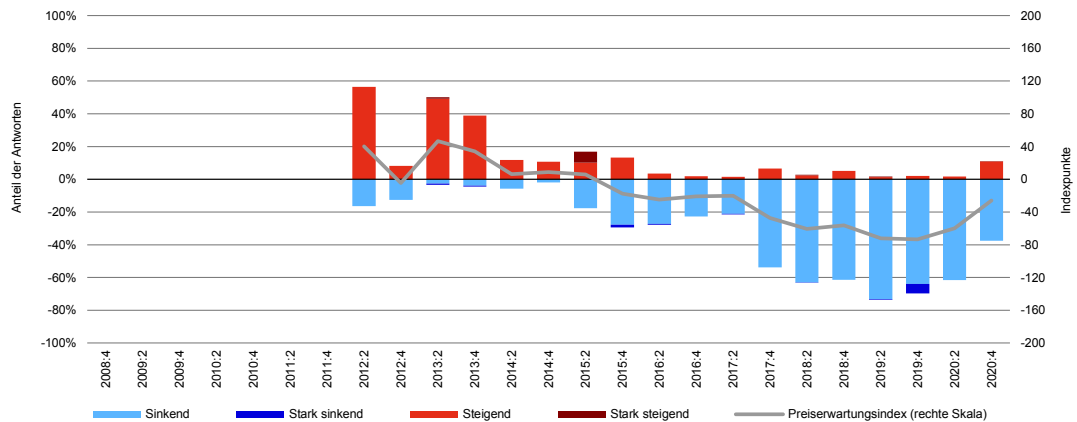
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.8
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



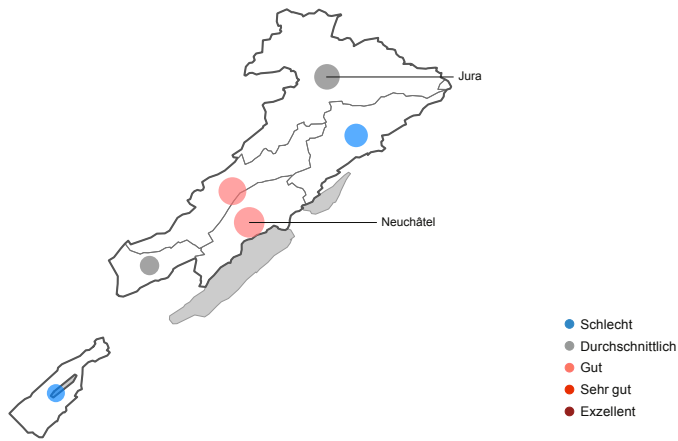
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.9
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



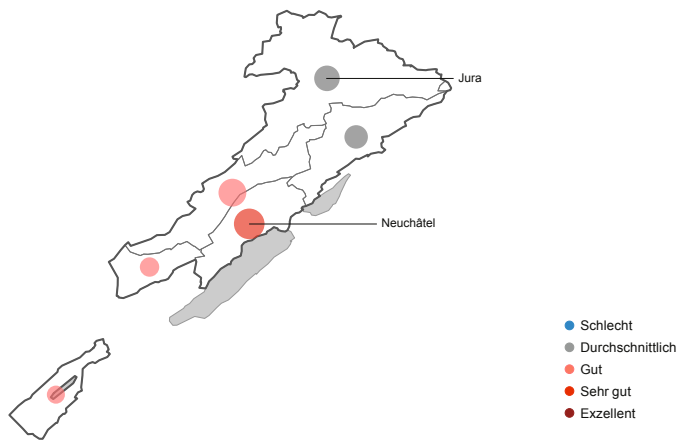
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.2.3.10
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2020)



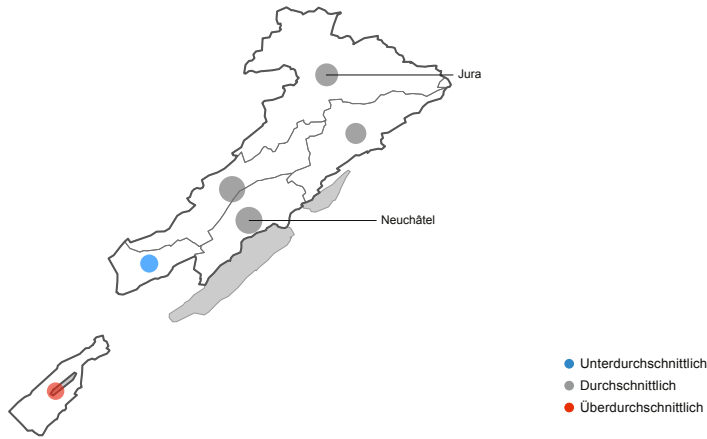
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2019.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.3.11
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2020)



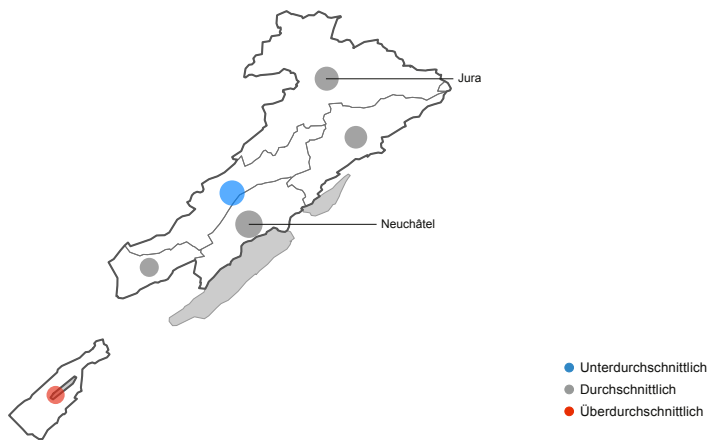
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2019.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.3.12
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2019 – 2035)



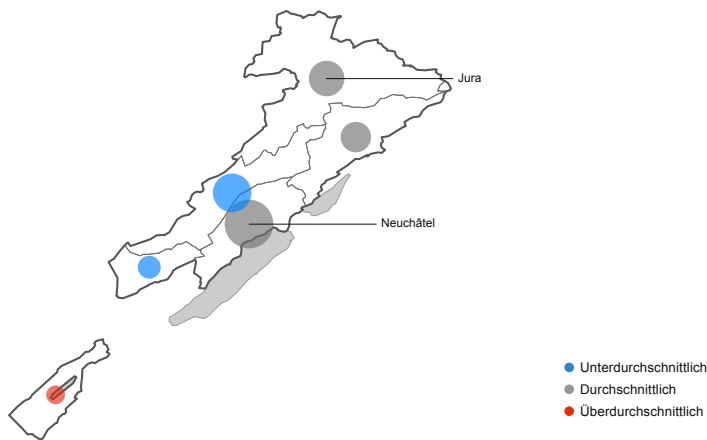
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2019 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2019; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.3.13
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2019 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2019 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2019; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.3.14
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2019 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2019 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2019; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

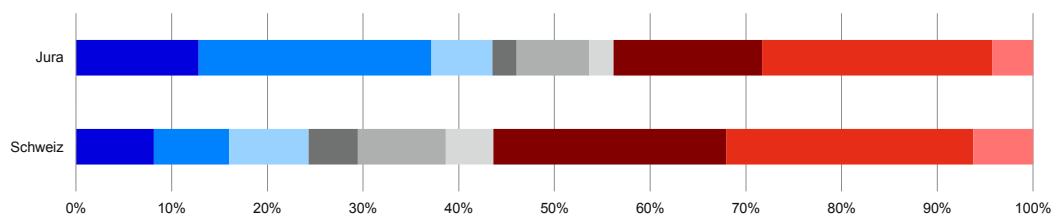
8.2.4 Geschäftsflächenmarkt Region Jura

Tab. 8.2.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

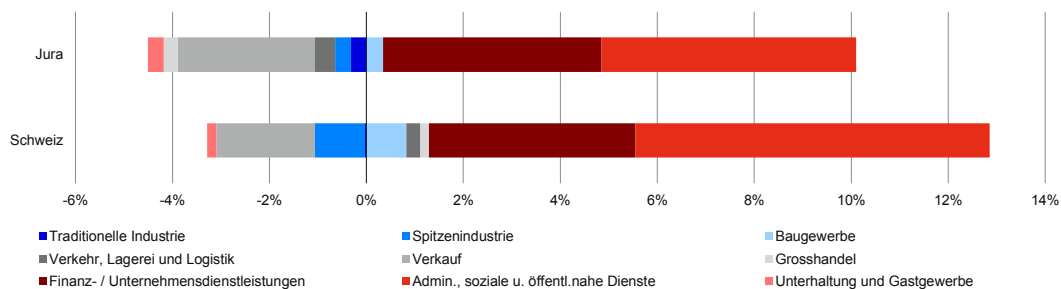
	Region Jura		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2018)	24'702		687'022	
Vollzeitäquivalente (2018)	150'299	5.1% (2008)	4'112'919	8.9% (2008)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2018)	18'281'821	1.0% (2008)	413'093'077	4.8% (2008)
Bauinvestitionen Geschäft (2017)	171	-8.5% (2016)	10'096	6.0% (2016)

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 (2018)

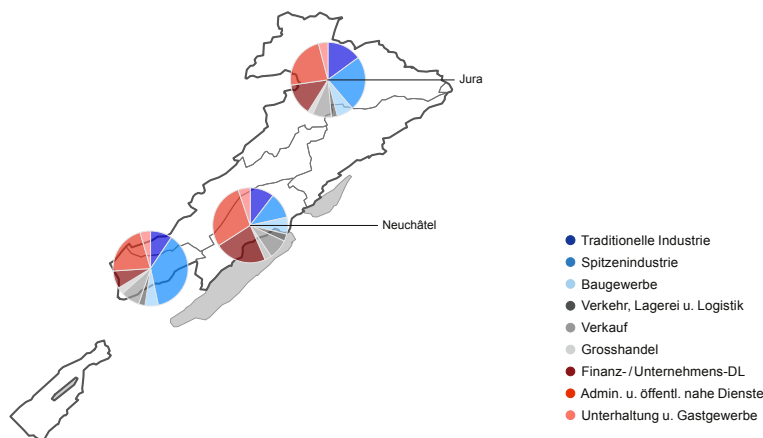


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 – 2018)



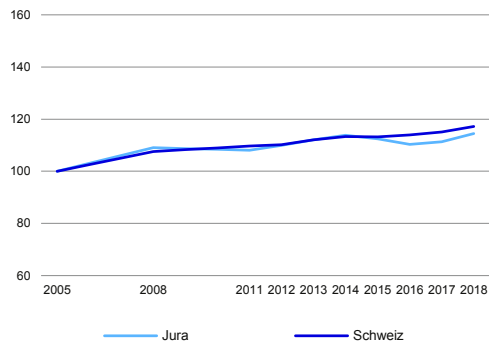
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2018)



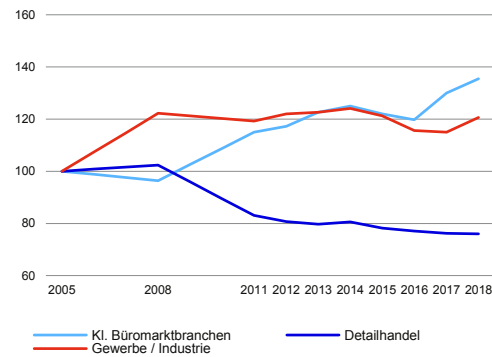
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



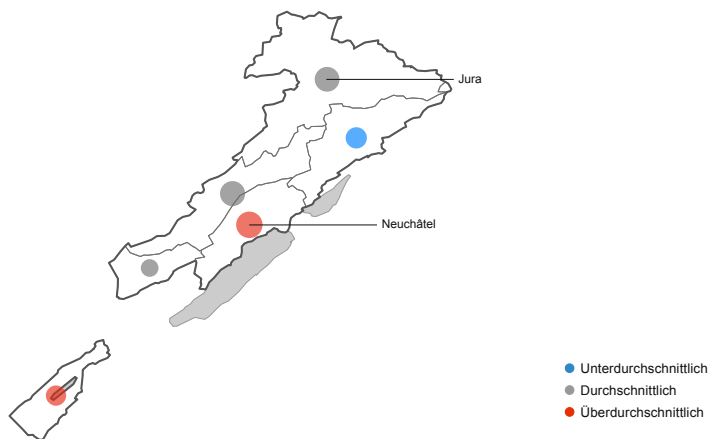
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

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



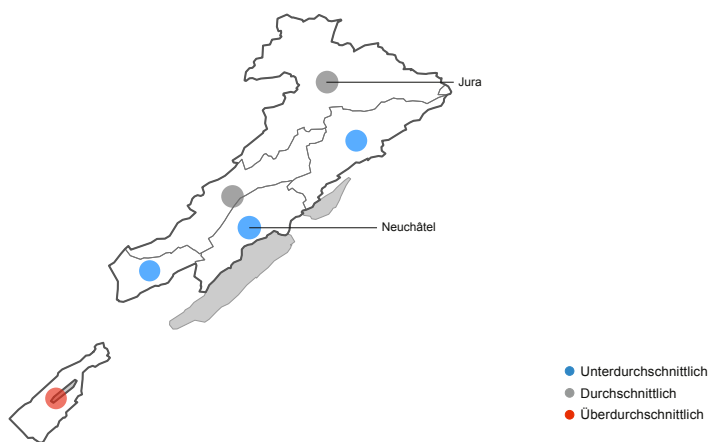
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2008–2018)



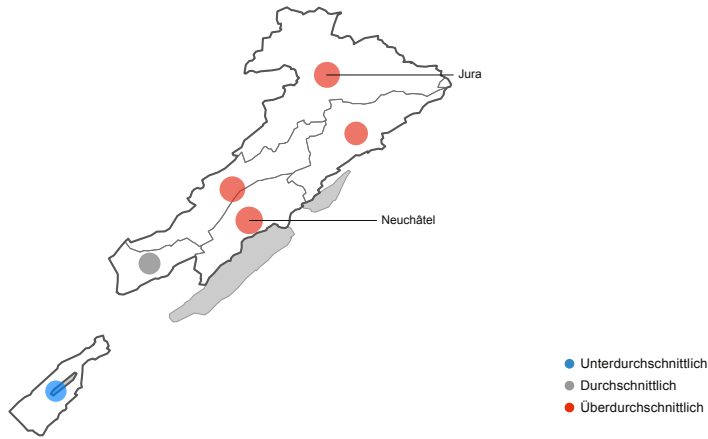
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2008–2018;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2018.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2008–2018)



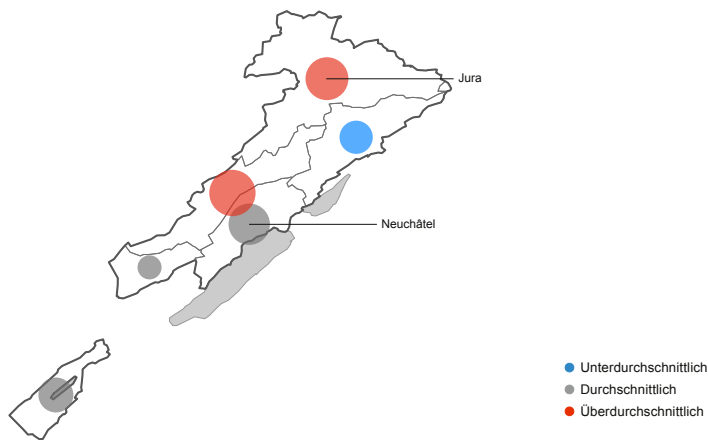
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2018; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2008–2018)



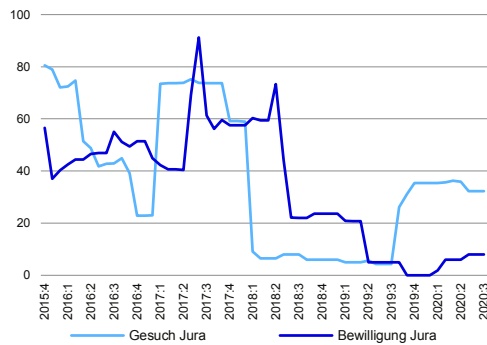
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2018.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2008–2018)



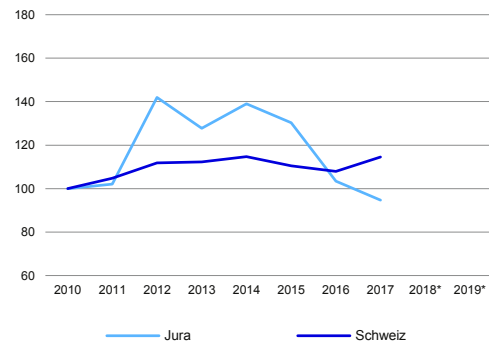
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2018.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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



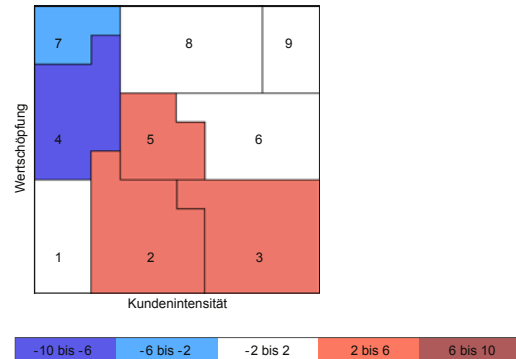
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2018 werden vom BFS voraussichtlich Ende 2020 publiziert. Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

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%

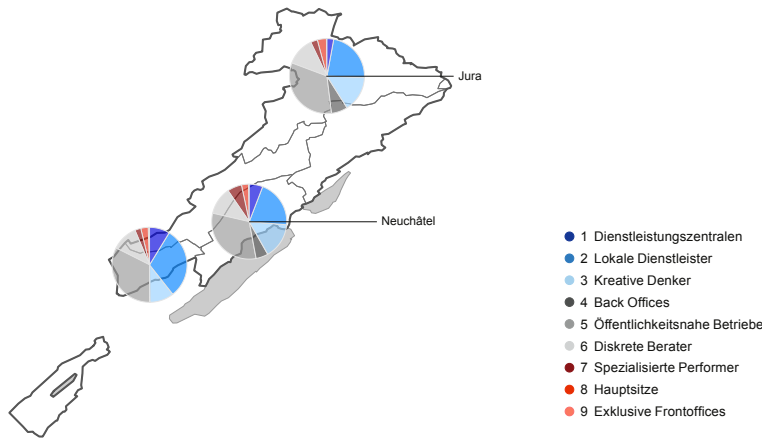
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

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



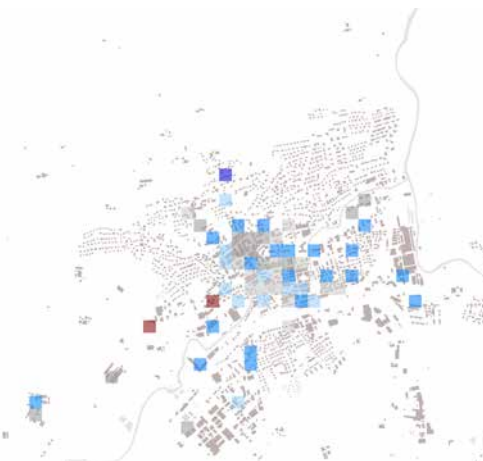
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.2.4.14
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



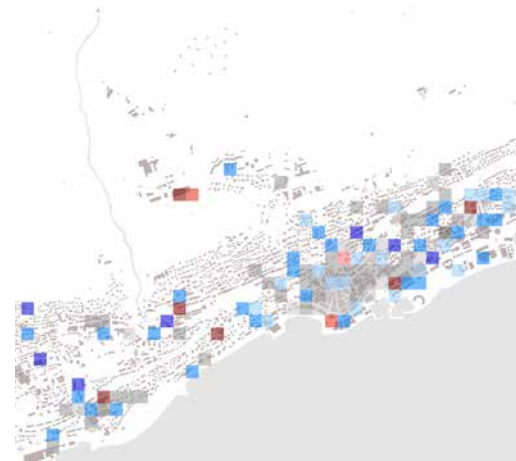
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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



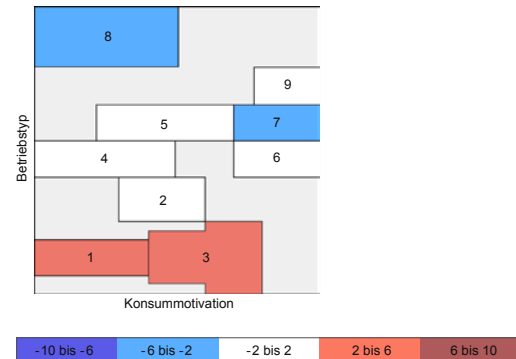
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.2.4.17
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)

	Region Jura	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	2'292	27.7 %
2 PW-Versorger	736	8.9 %
3 Nahversorger	1'967	23.8 %
4 Spezialgeschäfte	930	11.2 %
5 Standortgeneralisten	976	11.8 %
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	338	4.1 %
7 Filialisierte Shoppingmagnete	522	6.3 %
8 Fachmärkte	211	2.6 %
9 Waren- und Kaufhäuser	298	3.6 %
Total	8'271	100.0 %

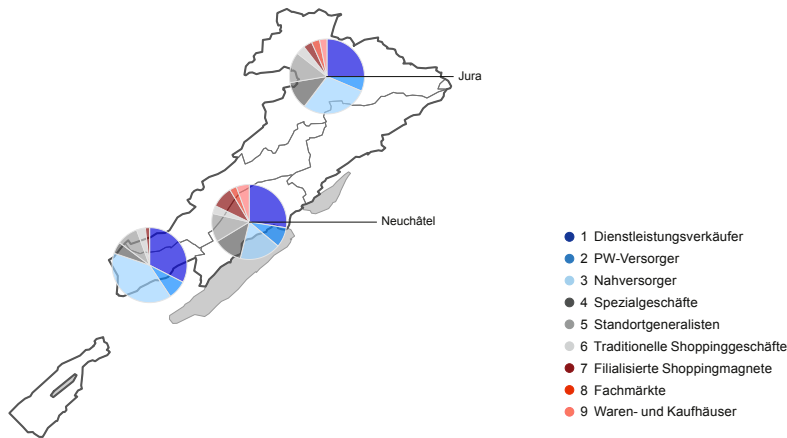
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.2.4.18
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2018)



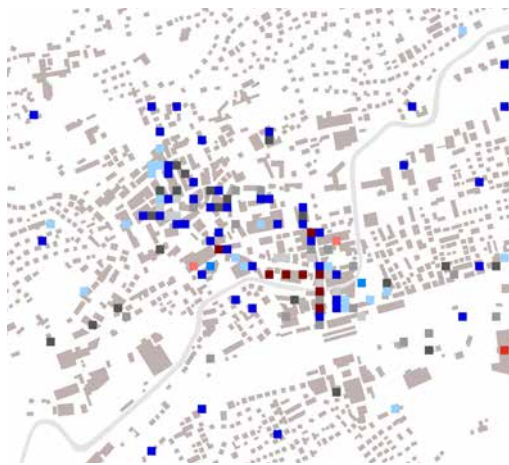
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.2.4.19
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)



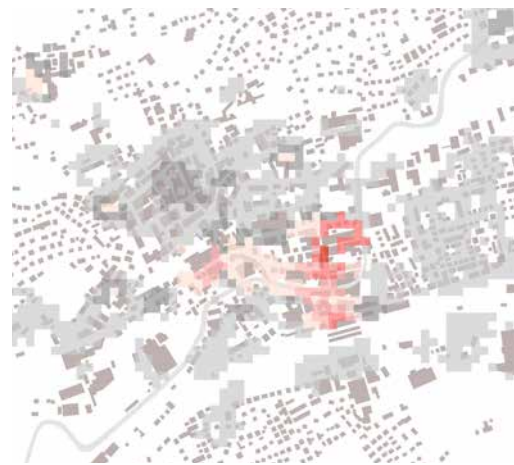
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.4.20
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018) – 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.

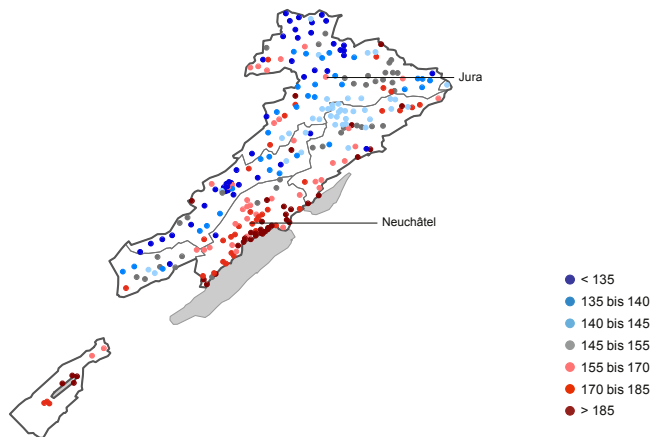
Abb. 8.2.4.21
Fussgängerfrequenzen (2018)
Stadtzentrum Delémont



Anmerkung: ■ 10–60 Personen pro Stunde (Pers./h), ■ 60–120 Pers./h, ■ 120–300 Pers./h, ■ 300–600 Pers./h, ■ 600–1200 Pers./h, ■ 1'200–3'000 Pers./h, ■ > 3'000 Pers./h; mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von 07:00–20:00 Uhr; Darstellung im 25 m-Raster;
Quelle: Fahrländer Partner;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.2.5 Büroflächenmarkt Region Jura

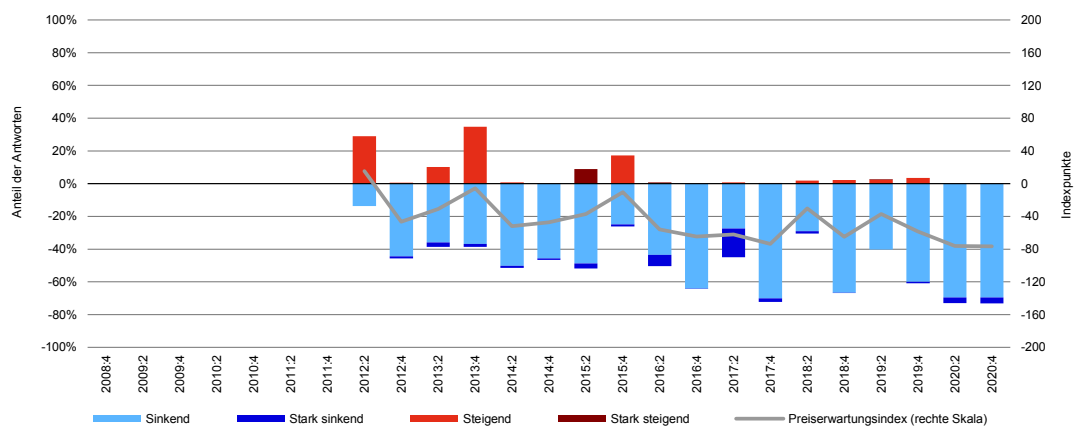
Abb. 8.2.5.1
Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)



Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 300 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

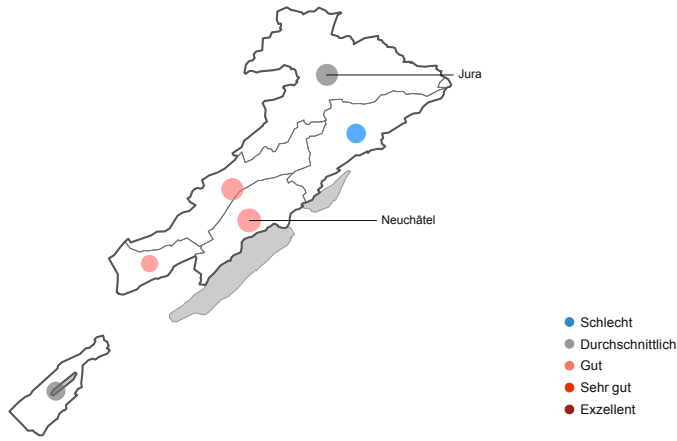
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.5.2
Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



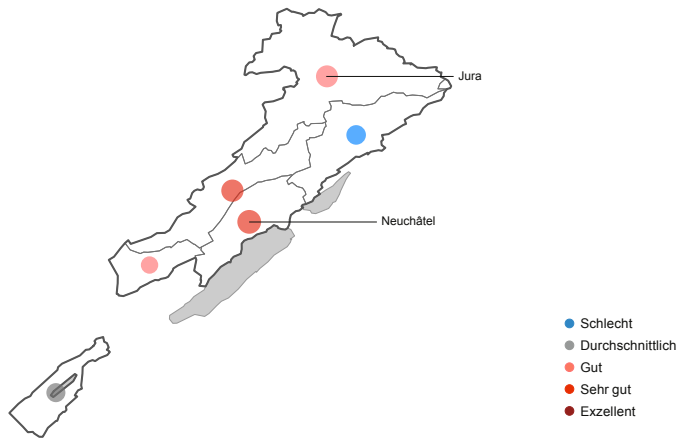
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.2.5.3
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2020)



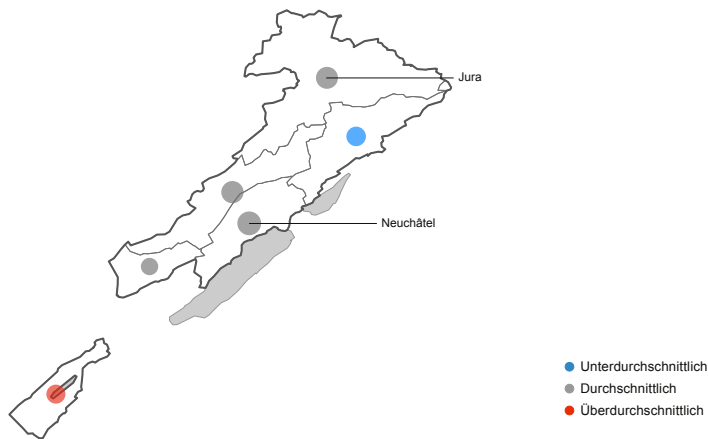
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.5.4
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.5.5
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2018 – 2035)

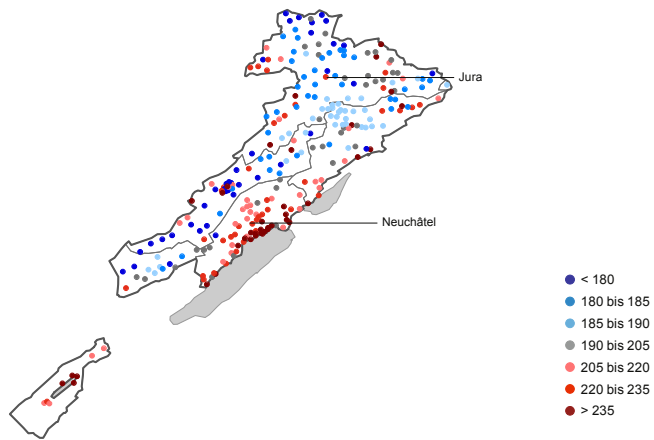


Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2018 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.2.6 Verkaufsflächenmarkt Region Jura

Abb. 8.2.6.1

Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)

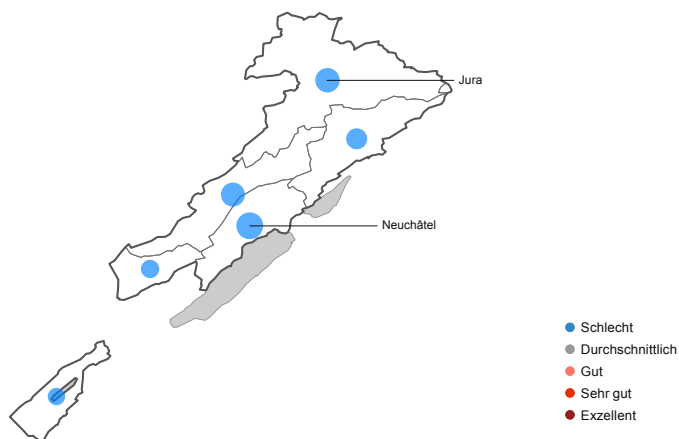


Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 300 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.2.6.2

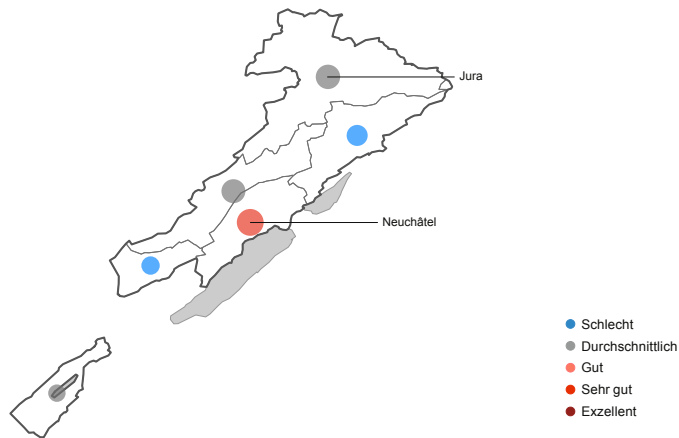
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2018.

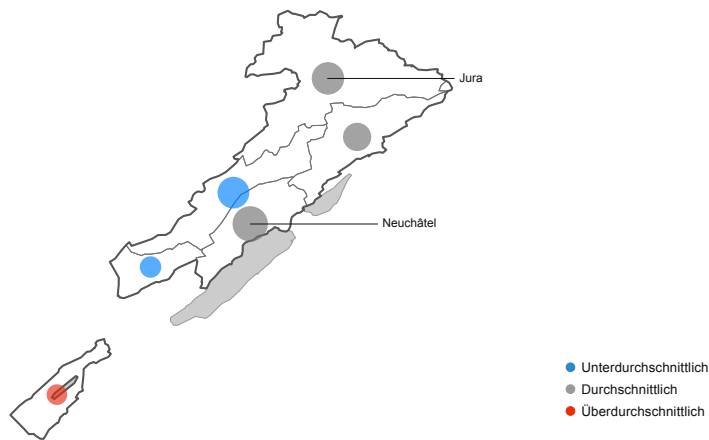
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.6.3
 Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2018.
 Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.6.4
 Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2017–2035)

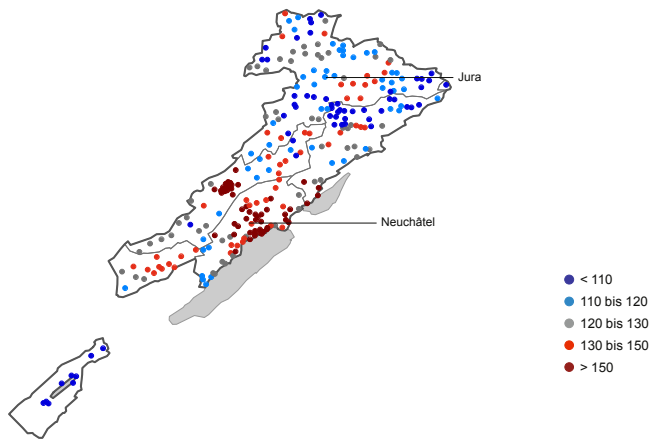


Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2017–2035;
 Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2017.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.2.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Jura

Abb. 8.2.7.1

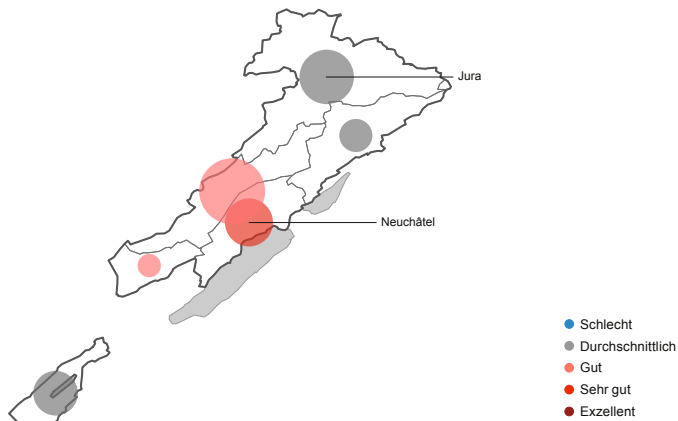
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)



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

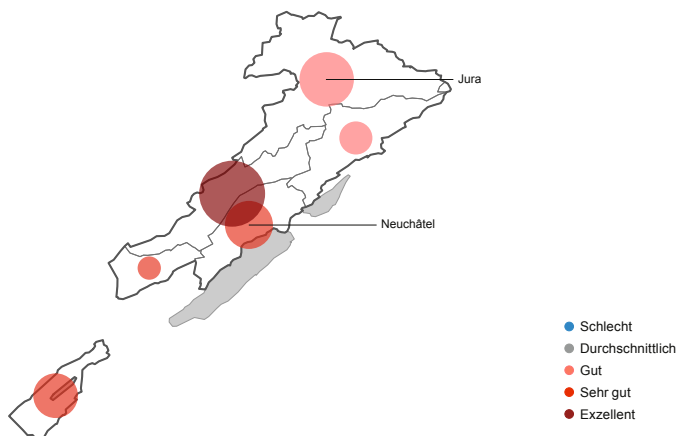
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

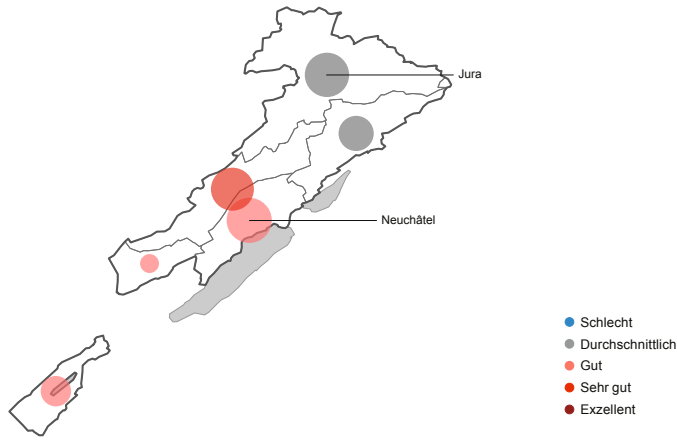
Abb. 8.2.7.3

Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2020)



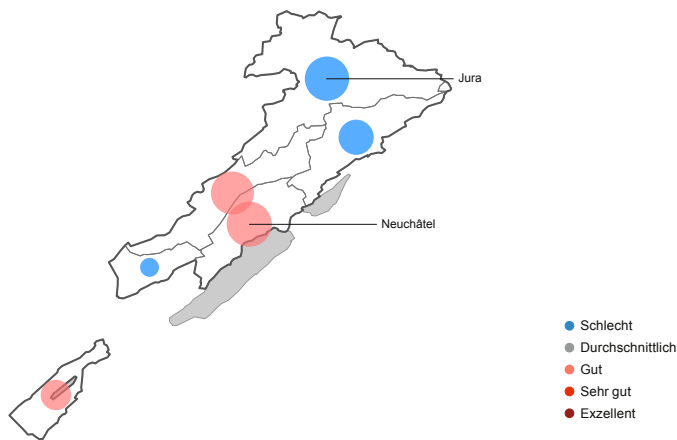
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.7.4
Aktuelles Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2020)



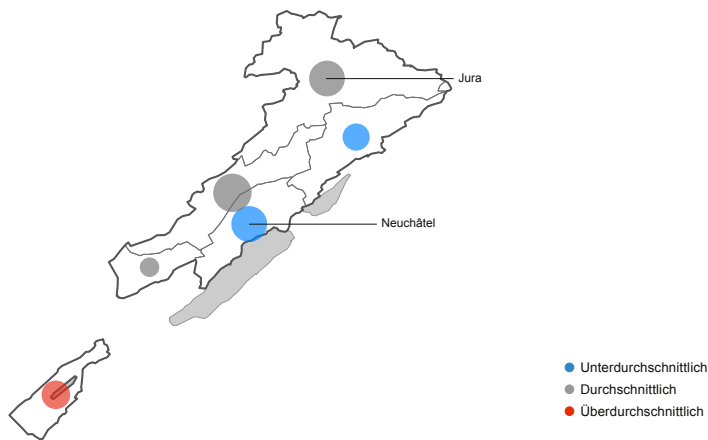
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2018.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.7.5
Prospektives Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2018.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.7.6
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2018 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2018 – 2035;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2018; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

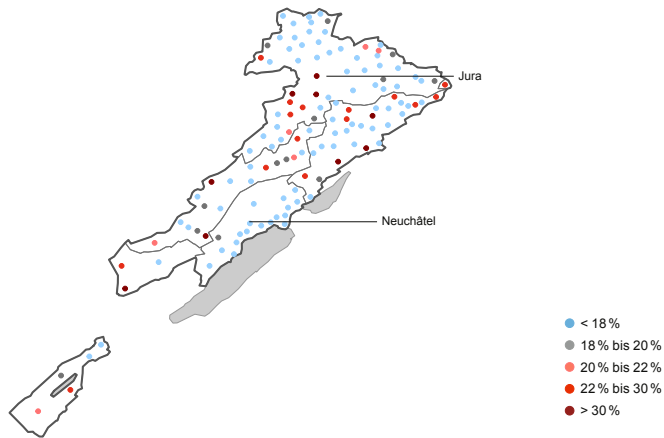
8.2.8 Tourismus Region Jura

Tab. 8.2.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Jura		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2019/20)	152	-6.1 % (2018/19)	3'900	-7.0 % (2018/19)
Logiernächte (2019/20)	357'505	-11.0 % (2018/19)	27'128'704	-30.9 % (2018/19)
Auslastung (2019/20)	23.9 %	-2.12* (2018/19)	33.8 %	-11.15* (2018/19)
Zweitwohnungen (2019)	24'855		704'090	

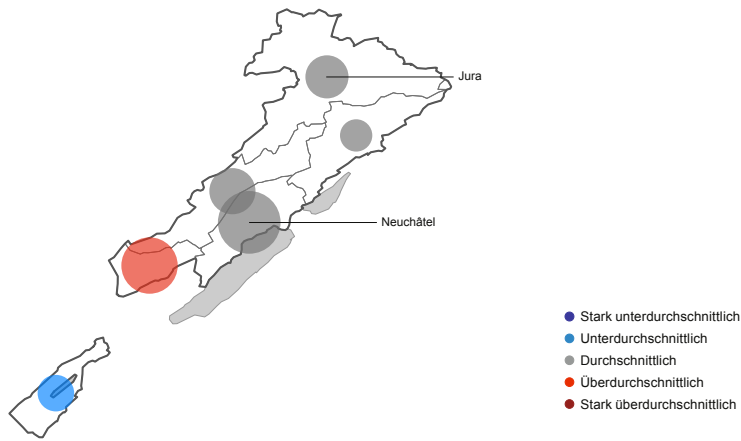
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2019/20: 3. Quartal 2019–3. Quartal 2020; 2018/19: 3. Quartal 2018–3. Quartal 2019.
Quelle: ARE, BFS.

Abb. 8.2.8.2
Zweitwohnungsanteile (2019)



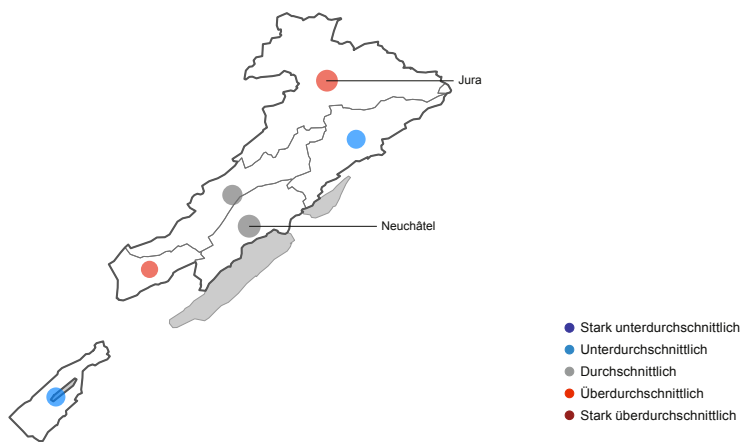
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2019).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2018/19–2019/20)



Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2018/19–2019/20 (Netto-Auslastung);
Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2019/20.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

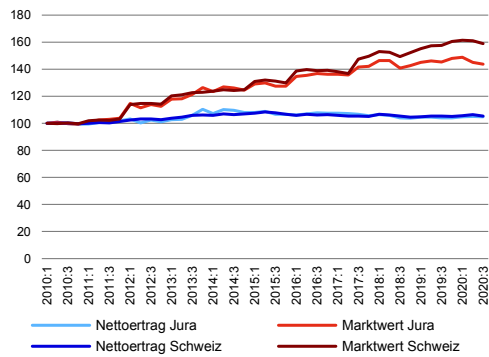
Abb. 8.2.8.4
Entwicklung Logiernächte (2018/19–2019/20)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2018/19–2019/20; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2019/20.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

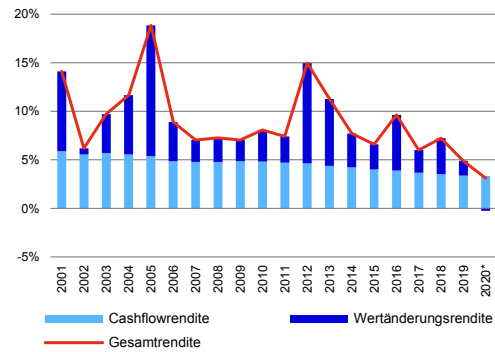
8.2.9 Renditeliegenschaften Region Jura

Abb. 8.2.9.1
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



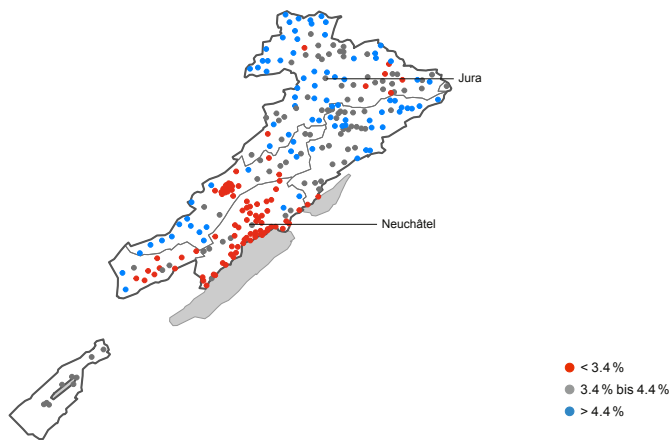
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.9.2
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



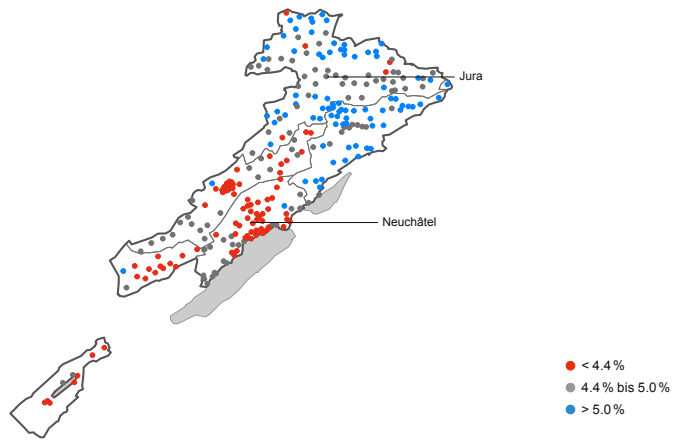
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2020.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.9.3
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2020)



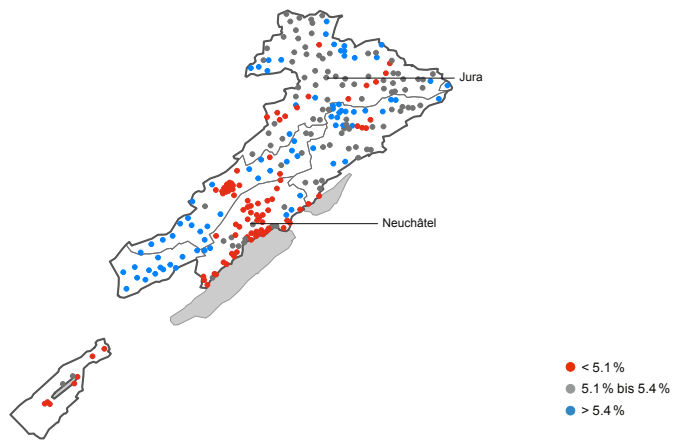
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.9.4
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2020)



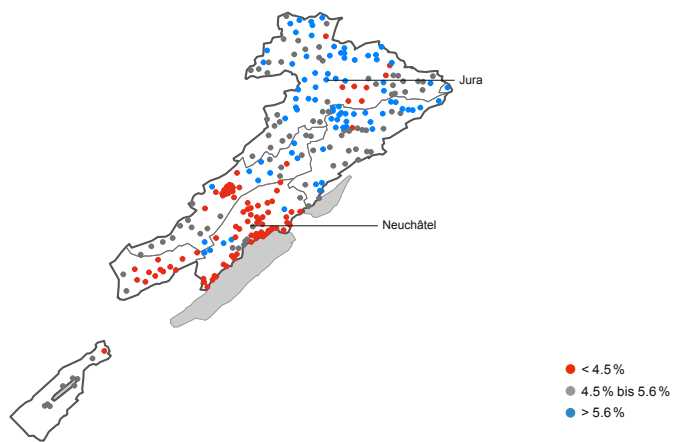
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.9.5
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2020)



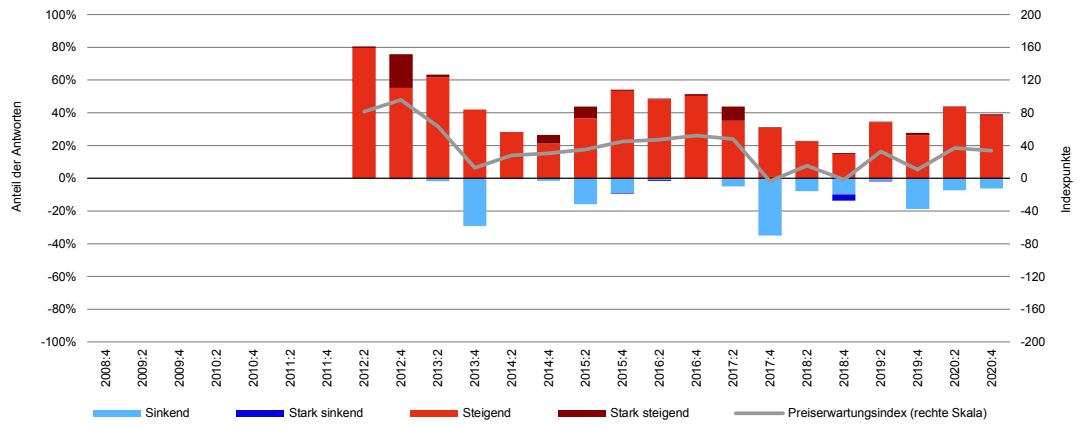
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.9.6
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2020)



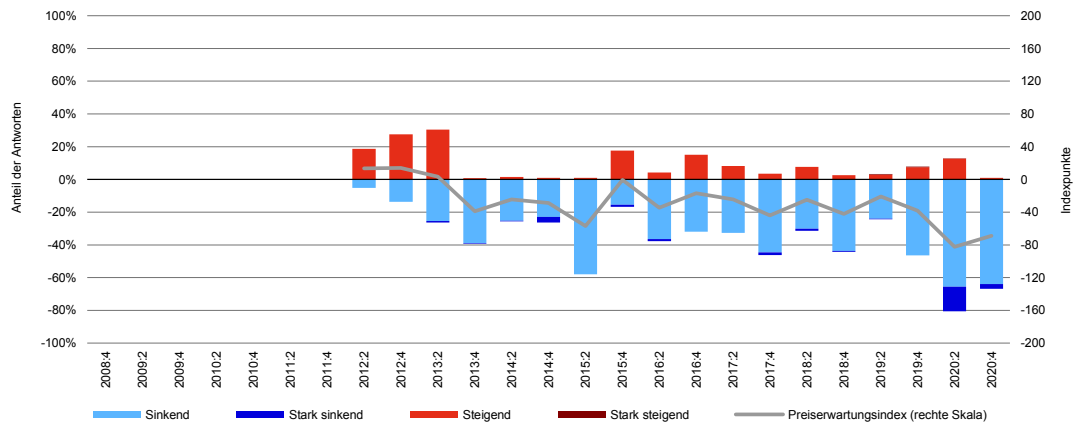
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.9.7
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



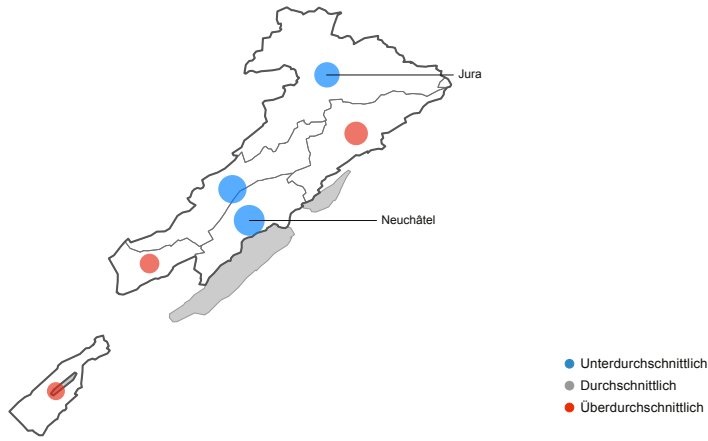
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.2.9.8
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



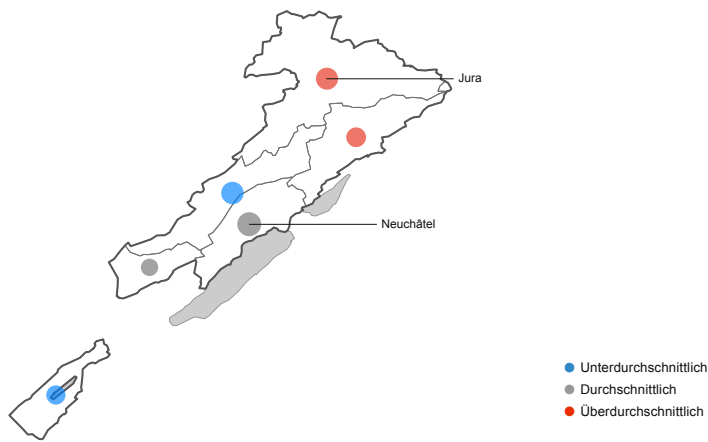
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.2.9.9
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2019–2023)



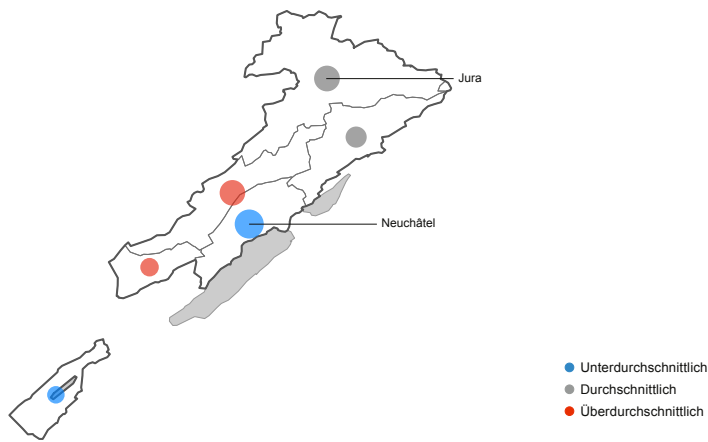
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.9.10
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2019–2023)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.9.11
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2019–2023)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.2.10 Fazit Region Jura

- Die Region Jura fällt auch dieses Jahr mit einer insgesamt unterdurchschnittlichen Dynamik auf. Eine hohe räumliche Heterogenität ist dabei jedoch augenfällig: Bezogen auf die Bevölkerungsdynamik lässt sich etwa in den MS-Regionen Jura bernois, La Chaux-de-Fonds und am ausgeprägtesten im Val-de-Travers eine – sowohl im Vorjahres- wie auch im Mehrjahresvergleich – negative Bevölkerungsentwicklung beobachten. Demgegenüber weisen die MS-Regionen Jura, Neuchâtel und La Vallée ein positives Bevölkerungswachstum auf, wobei gerade Letztere von der Nähe zur boomenden Region Genfersee profitiert. Das dortige hohe Preiswachstum der letzten Jahre hat dazu beigetragen, dass im Genferseebogen die Erschwinglichkeit wie auch die Tragbarkeit von Wohneigentum für viele Haushalte nicht mehr gegeben ist, was räumliche Ausweicheffekte nach sich zieht.
- Auch die Bautätigkeit liegt in der Region Jura im Vergleich zur Gesamtschweiz seit Jahren auf unterdurchschnittlichem Niveau. Nichtsdestotrotz steigen die Leerstände weiter an und liegen per 1. Juni 2020, gemessen am Gesamtwohnungsbestand, bei 2.75%. Diese Entwicklung ist teilweise auf die sinkende Nachfrage, vorwiegend aber auf eine über der Marktabsorption liegenden Ausweitung im Bereich Mietwohnungen zurückzuführen, währenddessen die Leerstände in den Wohneigentumssegmenten auf insgesamt tiefen Niveaus verharren.
- Die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage im Mietwohnungssegment hat sich dabei in den letzten Jahren in den MS-Regionen La-Chaux-de-Fonds und La Vallée am stärksten akzentuiert. Trotz Nachfrageimpulsen aufgrund der erwähnten Ausweicheffekte aus der Region Genfersee haben sich die Leerstände in der MS-Region La Vallée in den letzten Jahren stark erhöht – ausgehend von 0.31% im Jahr 2011 auf 0.95% im Jahr 2016 und einem nochmaligen Sprung auf 3.01% im Jahr 2020. Insgesamt stärker ins Gewicht fallen derweil die bestehenden Leerstände in der MS-Region La-Chaux-de-Fonds, die im Jahr 2020 rund 37% der gesamten regionalen Leerstände ausmachen. Ausgehend von einem bedeutend höheren strukturellen Leerstandsniveau von rund 2.56% im Jahr 2011, haben sich die Leerstände hier zuletzt ebenfalls nochmals deutlich von 3.04% im Jahr 2017 auf 4.53% im Jahr 2020 erhöht.
- Diese lokalen Verwerfungen im Mietwohnungsmarkt haben seitens der Investoren zu einem Umdenken geführt. Die Zahl der Baugesuche ist seit Ende 2018 rückläufig. Baubewilligungen, naturgemäss mit etwas Verspätung folgend, unterliegen seit Ende 2019 ebenfalls einem Abwärtstrend. Zumindest in der mittleren Frist ist damit mit einer abflachenden Bautätigkeit zu rechnen. Die nach wie vor gut gefüllte Projektpipeline sorgt hingegen in der kurzen Frist für eine anhaltend hohe Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich, was sich in einem weiteren Anstieg der Leerstände niederschlagen wird. Diese Umstände sorgen dafür, dass der Druck auf die Marktmieten aufrechterhalten bleibt. Ähnliches indizieren die Resultate der halbjährlichen Immobilienumfrage von FPRE: Beinahe 40% der befragten Experten rechnen mit sinkenden Marktmieten für die kommenden 12 Monate. Obschon der Preiserwartungsindex damit immer noch klar im negativen Bereich notiert, sahen die Erwartungen vor Jahresfrist – über 60% der befragten Experten rechneten mit sinkenden, rund 5% gar mit stark sinkenden Marktmieten – noch deutlich pessimistischer aus. Andererseits rechnen beinahe 40% der befragten Experten mit steigenden MFH-Preisen.
- Währenddem die Cashflow-Renditen also weiter sinken, könnten die Wertänderungsrenditen, insbesondere an zentralen und gut erschlossenen Standorten, weiter aufwind haben. Es scheint also, als würden die hohen Preise aufgrund des akuten Anlagenotstands weiterhin bezahlt werden. Und dies obschon tiefere Mieten und höhere Preise die Anfangsrenditen bei MFH deutlich schmälern.
- Ein anderes Bild präsentiert sich derweil im Wohneigentumssegment. Hier vermochten die Transaktionspreisindizes trotz der Corona-Krise, sowohl bei EWG und EFH und über praktisch alle Segmente hinweg, zuzulegen. Einzig bei den Ei-

gentumswohnungen im gehobenen Segment machen sich seit Jahresbeginn wieder Bremsspuren bemerkbar. Insgesamt rechnen die in der Immobilienumfrage befragten Experten mehrheitlich mit stabilen und weitgehend seitwärts tendierenden EWG-Preisen. Bei den EFH-Preisen fällt der Optimismus derweil grösser aus: Preistreibend wirkt hier die seit längerem niedrige Bautätigkeit, was leicht mehr als 40 % der befragten Experten veranlasst, von steigenden EFH-Preisen in den kommenden 12 Monaten auszugehen.

- Die Region Jura weist nach wie vor eine stark industriell geprägte Wirtschaftsstruktur auf, wobei insbesondere die Spitzenindustrie – traditionell im Jura angesiedelte Firmen der Mikrotechnik und Uhrenindustrie – eine im Vergleich zur Gesamtschweiz dominante Rolle spielt. Doch der Strukturwandel macht auch vor der Region Jura nicht Halt. So weisen die beiden Branchengruppen Traditionelle Industrie und Spitzenindustrie für den Zeitraum von 2008 bis 2018 leicht negative Wachstumsbeiträge auf. Demgegenüber vermochten Finanz- und Unternehmensdienstleistungen wie auch Administrative, soziale und öffentlichkeitsnahe Dienste beschäftigungsmässig in derselben Zeitspanne deutlich zuzulegen. Dies zeigt sich an der beschäftigungsmässigen Entwicklung der klassischen Büromarktbranchen, die im regionalen Vergleich in der MS-Region La Vallée am stärksten ausfiel. Trotz der insgesamt über die Zeit gestiegenen Büroflächennachfrage und der gleichzeitig seit längerem rückläufigen Angebotsausweitung erwartet die überwiegende Mehrheit bzw. rund 70 % der befragten Teilnehmer für die kommenden 12 Monate sinkende Marktmieten für Büroflächen. So dürfte der Büroflächenmarkt vor dem Hintergrund der Corona-bedingten Rezession zunächst stillstehen und die Nachfrager werden abwarten, was die Zusatznachfrage drückt.

8.2.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.2.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2021–2022

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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 2021–2022

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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 2021–2022

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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 2021–2022

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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		
	2019	2018–2019	2019	2018–2019	2019	2018–2019	2017	2012–2017	Untere	Mittlere	Obere
14 Jura bernois	38'315	-0.1%	6'956	1.2%	18.2%	0.23%p	69'536	1.2%	37%	39%	24%
92 La Vallée	11'963	1.1%	2'980	1.5%	24.9%	0.10%p	70'966	-0.3%	41%	39%	20%
102 Neuchâtel	111'929	0.2%	27'637	0.1%	24.7%	-0.02%p	80'045	1.8%	34%	31%	35%
103 La Chaux-de-Fonds	68'203	-0.8%	17'825	-0.6%	26.1%	0.05%p	66'194	-1.3%	45%	32%	23%
104 Val-de-Travers	11'756	-0.2%	2'149	0.4%	18.3%	0.11%p	62'456	0.7%	41%	37%	22%
106 Jura	73'584	0.2%	10'835	0.6%	14.7%	0.06%p	68'059	1.4%	34%	41%	25%
Region Jura	315'750	0.0%	68'382	0.2%	21.7%	0.04%p	71'963	0.9%	37%	35%	28%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2019	2018–2019	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2020	2019–2020
14 Jura bernois	21'019	0.5%	3.71%	0.02%p	0.66%	-0.14%p	0.60%	-0.01%p	7.09%	0.29%p
92 La Vallée	6'904	1.2%	3.01%	0.27%p	1.36%	0.13%p	0.21%	-0.01%p	4.76%	1.09%p
102 Neuchâtel	58'979	0.8%	1.50%	-0.13%p	0.38%	0.14%p	0.11%	0.00%p	2.27%	-0.43%p
103 La Chaux-de-Fonds	38'928	1.4%	4.53%	0.31%p	0.48%	-0.08%p	0.35%	-0.01%p	6.60%	1.62%p
104 Val-de-Travers	7'030	0.5%	1.59%	-0.17%p	0.00%	-0.07%p	0.24%	0.00%p	2.52%	-0.44%p
106 Jura	39'005	1.2%	2.52%	-0.03%p	0.91%	-0.36%p	1.28%	-0.03%p	4.38%	-0.12%p
Region Jura	171'865	1.0%	2.75%	0.17%p	0.67%	-0.13%p	0.64%	0.14%p	4.39%	0.31%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2018		2018	2008–2018	2018	2008–2018	2018	2008–2018
14 Jura bernois	2'642	-	15'920	-9.0%	12'526	-11.0%	1'490'076	-19.6%
92 La Vallée	856	-	10'149	8.4%	8'967	7.7%	1'476'146	7.6%
102 Neuchâtel	8'605	-	64'802	9.4%	51'099	7.6%	5'282'383	1.4%
103 La Chaux-de-Fonds	5'156	-	45'582	6.0%	38'044	6.1%	5'168'978	2.9%
104 Val-de-Travers	1'026	-	5'962	6.9%	4'851	6.2%	662'862	8.3%
106 Jura	6'417	-	44'030	7.3%	34'813	6.5%	4'201'376	4.4%
Region Jura	24'702	-	186'445	6.1%	150'299	5.1%	18'281'821	1.0%

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	338'000	135–145	694'000	135–145	1'075	135–145
St-Imier	422'000	135–145	664'000	135–145	915	135–145
Jura						
Delémont	548'000	135–145	942'000	135–145	1'075	135–145
Porrentruy	518'000	135–145	609'000	135–145	1'125	135–145
Neuchâtel						
Fleurier	479'000	135–145	779'000	135–145	1'125	135–145
La Chaux-de-Fonds	593'000	415–460	985'000	180–195	1'185	135–145
Le Locle	546'000	135–145	826'000	135–145	1'010	135–145
Neuchâtel	959'000	2'085–2'300	1'411'000	795–875	1'800	2'540–2'670

EWG: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 110 m² 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 550 m², Volumen 800 m³ 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: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 80 m² 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 2020.

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	141	135–145	187	135–145	117	210–225
St-Imier	117	135–145	169	135–145	145	210–225
Jura						
Delémont	153	135–145	224	135–145	139	260–280
Porrentruy	159	135–145	201	135–145	131	245–265
Neuchâtel						
Fleurier	146	135–145	190	135–145	143	235–250
La Chaux-de-Fonds	163	135–145	217	220–245	167	285–305
Le Locle	129	135–145	137	135–145	147	225–240
Neuchâtel	238 (355)	980–1'055	272	610–675	233	405–435

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 300 m² 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: 800 m², Geschosshöhe: 3.2 m an durchschnittlicher Lage.

Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 300 m² 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: 2'000 m², Geschosshöhe: 3.5 m an guter Lage

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

Bauland Gewerbe- und Industrieflächen: Modellerte Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2020.

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

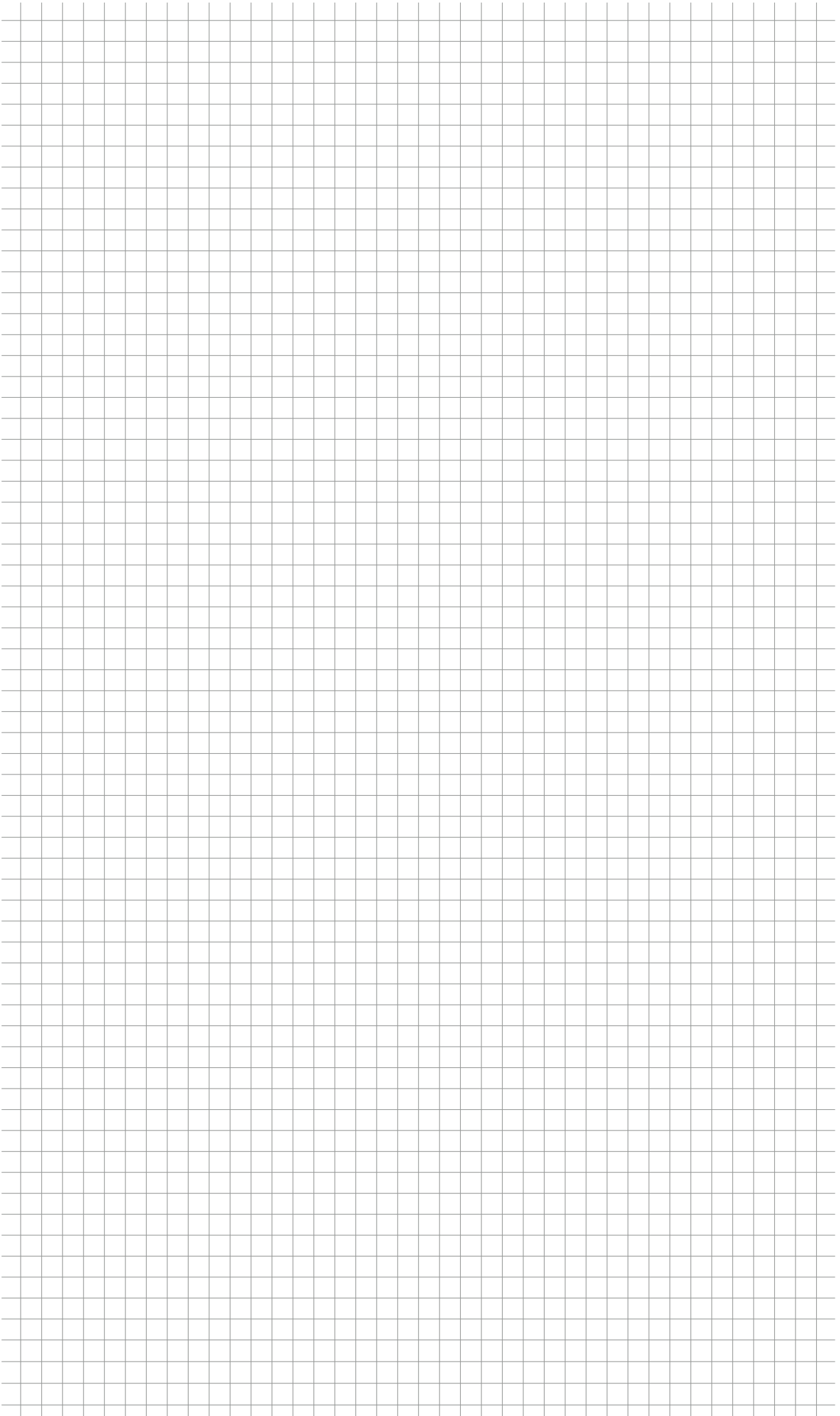
MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%
14 Jura bernois	38'315	40'679	6.2%	17'171	18'493	7.7%	9'021	9'202	2.0%	8'150	9'291	14.0%
92 La Vallée	11'963	13'839	15.7%	5'506	6'513	18.3%	3'113	3'495	12.3%	2'393	3'018	26.1%
102 Neuchâtel	111'929	116'649	4.2%	51'084	54'183	6.1%	34'751	34'680	-0.2%	16'333	19'503	19.4%
103 La Chaux-de-Fonds	68'203	68'996	1.2%	31'884	32'828	3.0%	22'440	21'541	-4.0%	9'444	11'287	19.5%
104 Val-de-Travers	11'756	11'775	0.2%	5'560	5'674	2.1%	3'461	3'323	-4.0%	2'099	2'351	12.0%
106 Jura	73'584	77'569	5.4%	32'392	35'198	8.7%	14'433	14'577	1.0%	17'959	20'621	14.8%
Region Jura	315'750	329'506	4.4%	143'597	152'890	6.5%	87'219	86'818	-0.5%	56'378	66'072	17.2%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

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

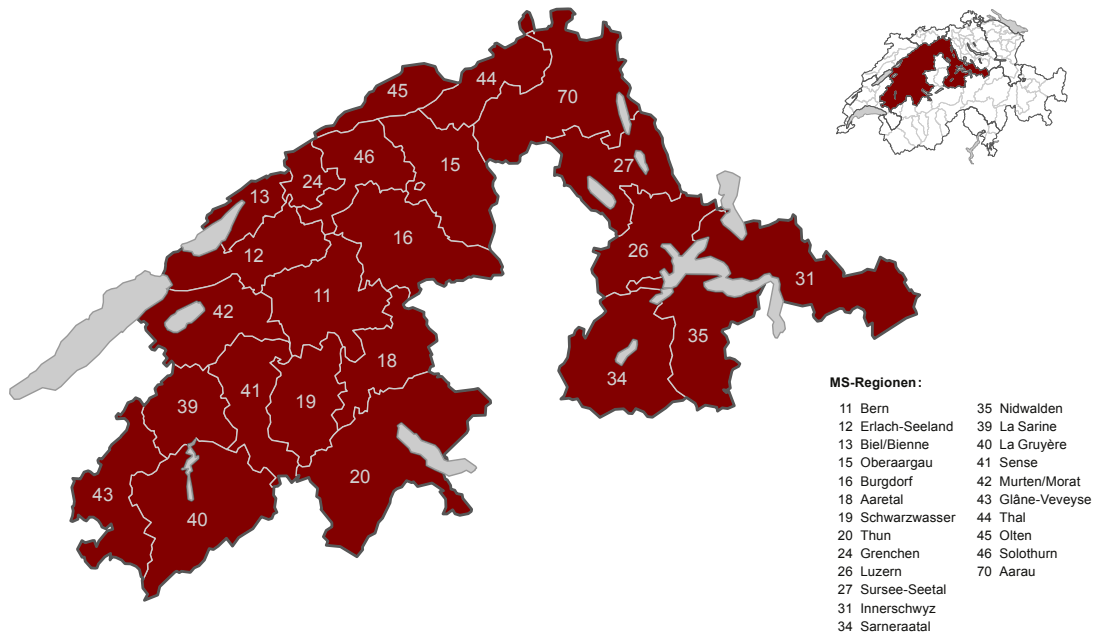
MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2018	2035	%	2018	2035	%	2018	2035	%	2018	2035	%
14 Jura bernois	5'638	6'150	9.1%	6'124	6'689	9.2%	963'360	1'059'885	10.0%	526'716	565'953	7.4%
92 La Vallée	6'270	7'669	22.3%	2'541	2'740	7.8%	1'226'270	1'502'696	22.5%	249'876	263'046	5.3%
102 Neuchâtel	14'730	16'364	11.1%	35'476	38'933	9.7%	2'441'438	2'748'626	12.6%	2'840'945	3'064'243	7.9%
103 La Chaux-de-Fonds	19'640	23'686	20.6%	17'367	18'875	8.7%	3'724'143	4'521'221	21.4%	1'444'835	1'550'239	7.3%
104 Val-de-Travers	2'411	2'890	19.9%	2'130	2'313	8.6%	463'921	558'784	20.4%	198'941	211'898	6.5%
106 Jura	15'264	17'571	15.1%	17'706	19'214	8.5%	2'708'191	3'153'153	16.4%	1'493'184	1'594'962	6.8%
Region Jura	63'954	74'329	16.2%	81'345	88'764	9.1%	11'527'323	13'544'365	17.5%	6'754'498	7'250'341	7.3%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.



8.3 Region Mittelland

Abb. 8.3.1
Region Mittelland



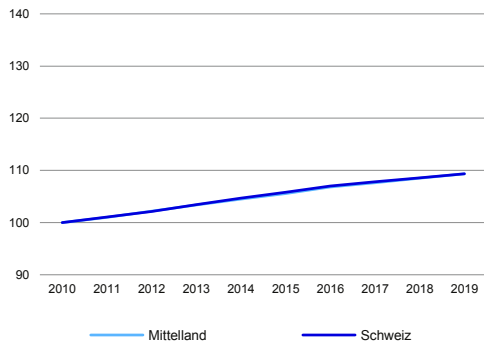
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.3.2
Demographische Eckwerte

	Region Mittelland		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2019)	2'150'070	0.8 % (2018)	8'606'033	0.7 % (2018)
Ausländer (2019)				
Anzahl	429'330	2.0 % (2018)	2'175'375	1.3 % (2018)
Anteil	20.0 %	0.40* (2018)	25.3 %	0.31* (2018)
Durchschnittl. Reineinkommen (2017)	77'629	3.5 % (2012)	82'345	2.7 % (2012)
Soziale Schichten (2018)				
Untere Schichten**	36.7 %	1.23* (2000)	35.2 %	1.18* (2000)
Mittlere Schichten**	33.6 %	-8.93* (2000)	32.0 %	-8.41* (2000)
Obere Schichten**	29.8 %	7.70* (2000)	32.8 %	7.24* (2000)

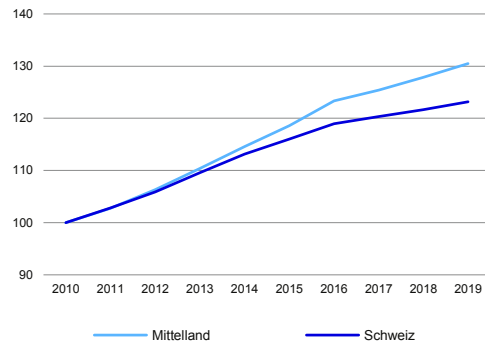
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte, ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht,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

Abb. 8.3.3
Bevölkerungsentwicklung



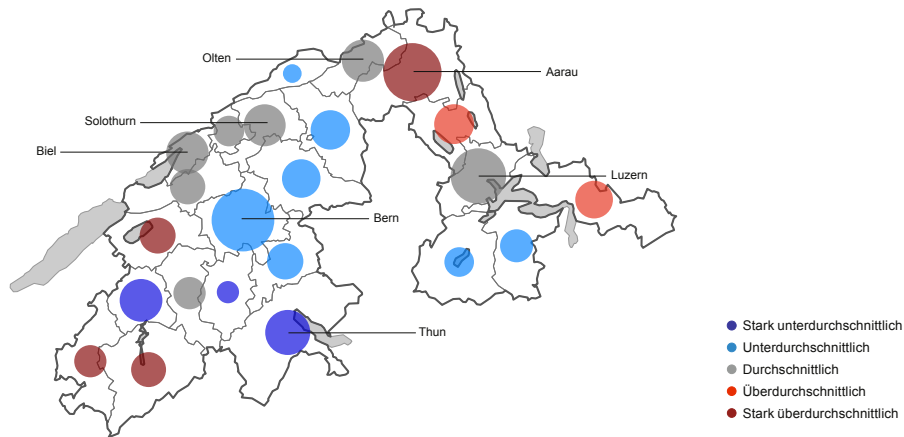
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



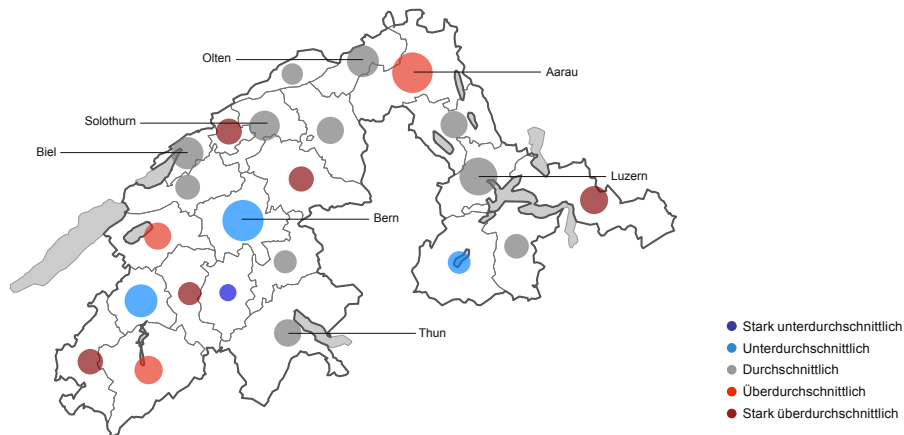
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.5
Bevölkerungsentwicklung (2016–2019)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2016–2019; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2016–2019)



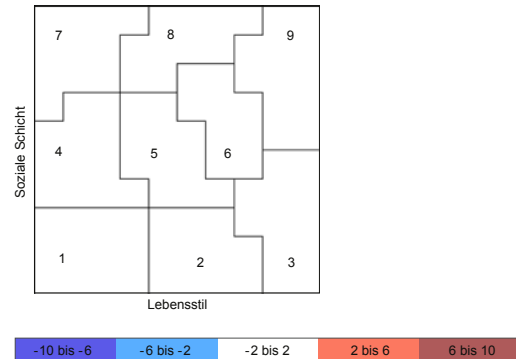
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2016–2019; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.3.7
Verteilung Nachfragersegmente im
Wohnungsmarkt (2018)

	Region Mittelland	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	122'101	13.0%
2 Moderne Arbeiter	108'919	11.6%
3 Improvisierte Alternative	114'336	12.1%
4 Klassischer Mittelstand	104'305	11.1%
5 Aufgeschlossene Mitte	110'774	11.8%
6 Etablierte Alternative	100'930	10.7%
7 Bürgerliche Oberschicht	69'806	7.4%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	67'910	7.2%
9 Urbane Avantgarde	142'458	15.1%
Total	941'539	100.0%

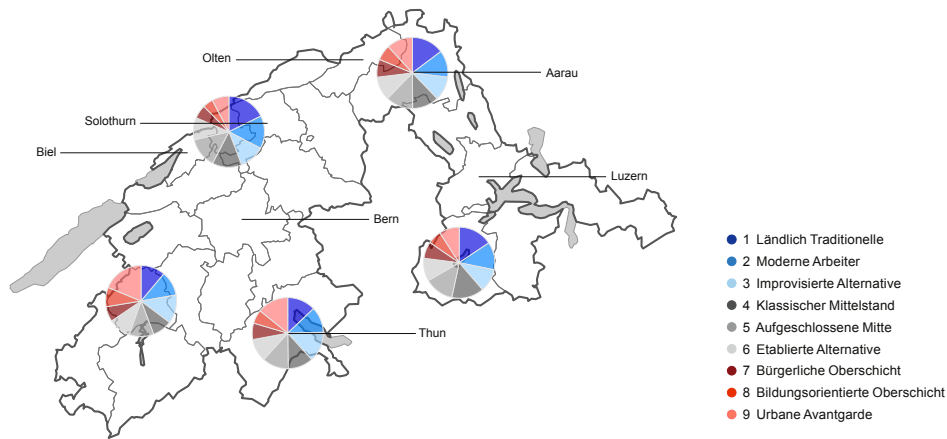
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt –
Differenz zur Schweiz (2018)



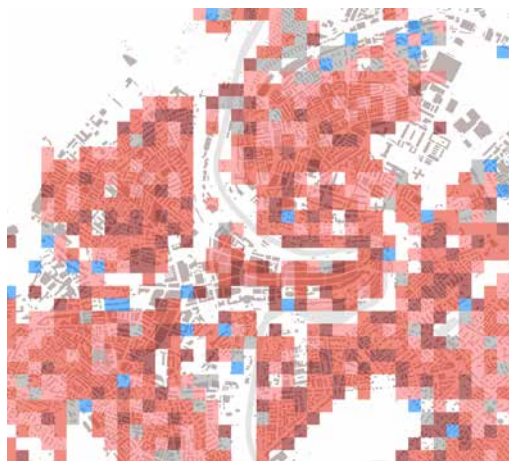
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2018)



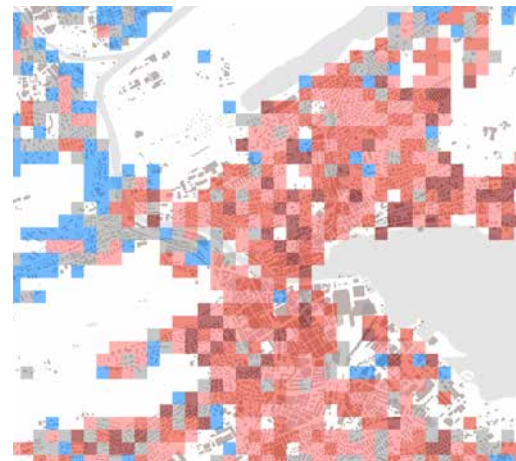
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.10
Anteil obergeschichtige Haushalte (2018)
Stadtzentrum Bern



Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.11
Anteil obergeschichtige Haushalte (2018)
Stadtzentrum Luzern



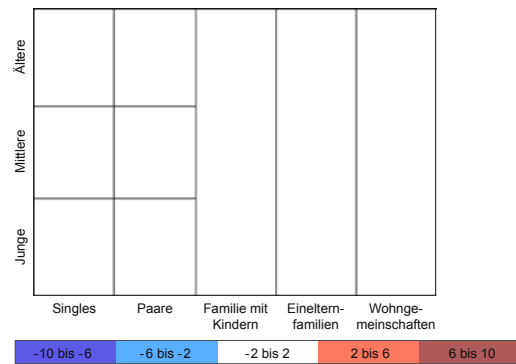
Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.3.12
Verteilung Lebensphasen (2018)

	Region Mittelland	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	62'645	6.7%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	93'571	9.9%
Älterer Single (55+ J.)	169'917	18.1%
Junges Paar (bis 34 J.)	46'818	5.0%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	53'432	5.7%
Älteres Paar (55+ J.)	197'230	21.0%
Familie mit Kindern*	226'458	24.1%
Einelternfamilie*	50'616	5.4%
Wohngemeinschaft*	40'601	4.3%
Total	941'290	100.0%

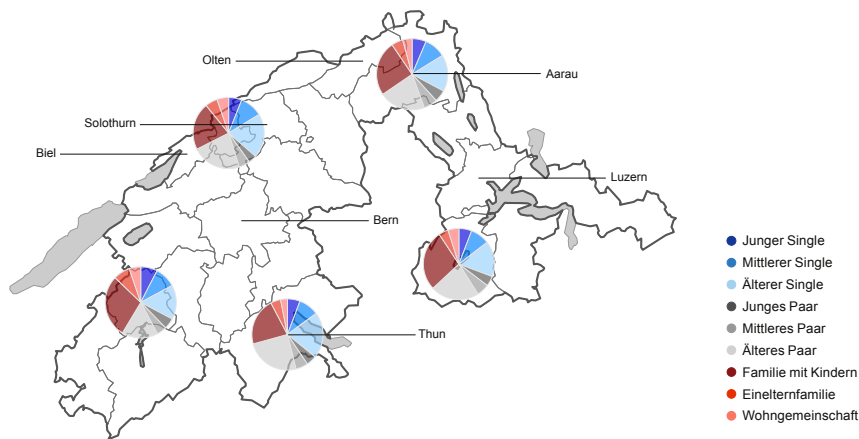
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.13
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2018)



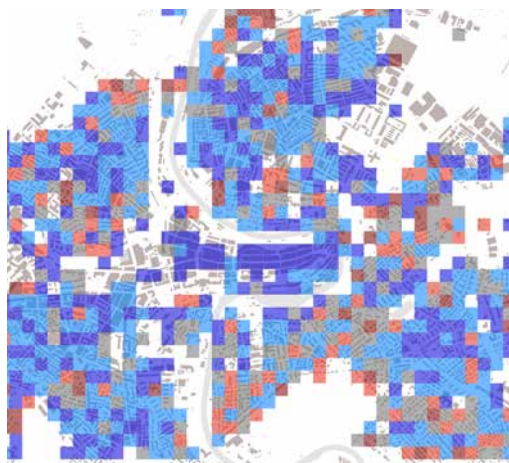
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.14
Verteilung Lebensphasen (2018)



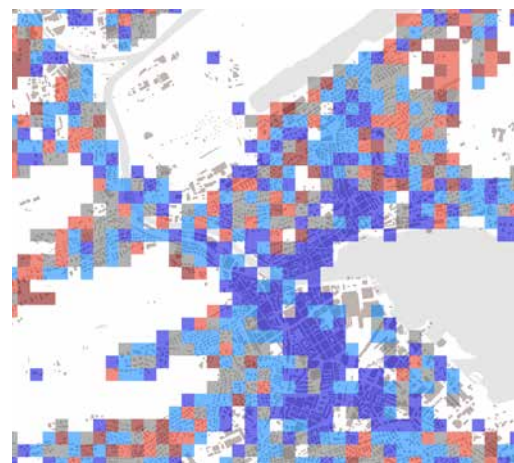
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.15
Anteil Familie mit Kindern (2018)
Stadtzentrum Bern



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.16
Anteil Familie mit Kindern (2018)
Stadtzentrum Luzern



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

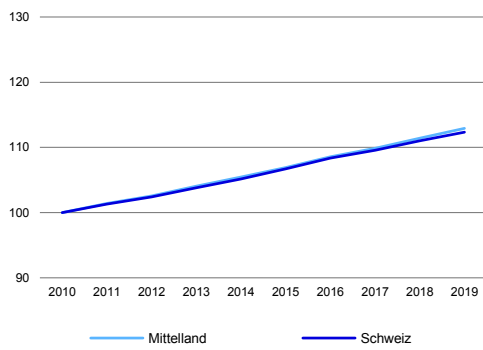
8.3.1 Wohnungsmarkt Region Mittelland

Tab. 8.3.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Mittelland		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2019)	1'094'893	1.3 % (2019)	4'582'272	1.2 % (2018)
Leerstandsquote (2020)	2.07 %	-0.02* (2019)	1.72 %	0.06* (2019)
Bauinvestitionen Wohnen (2017)	8'245	1.7 % (2016)	31'821	0.6 % (2016)

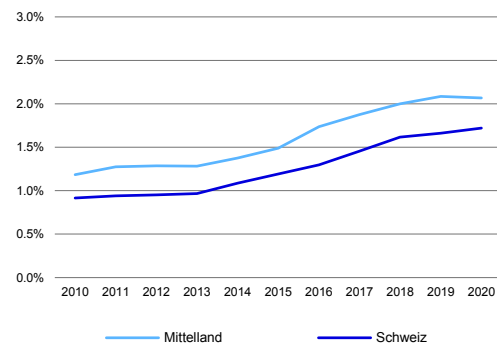
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



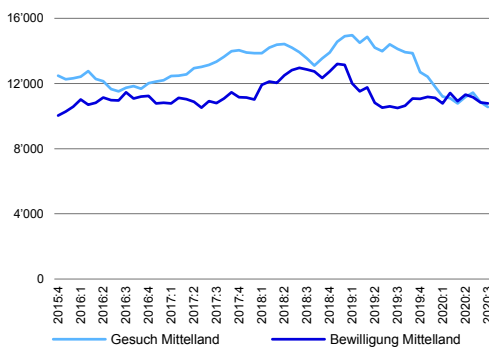
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



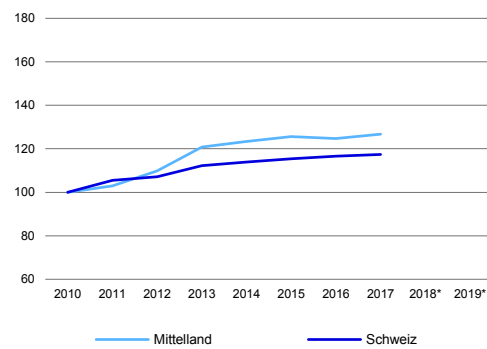
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.1.4
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen
Wohnen



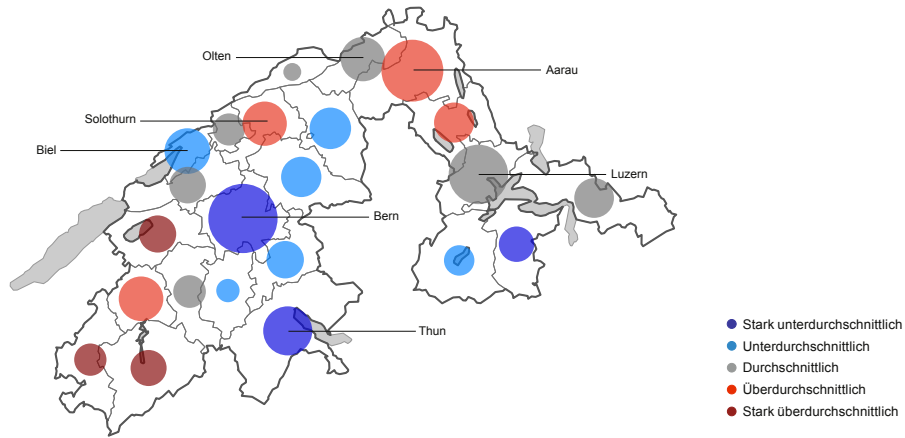
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.1.5
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



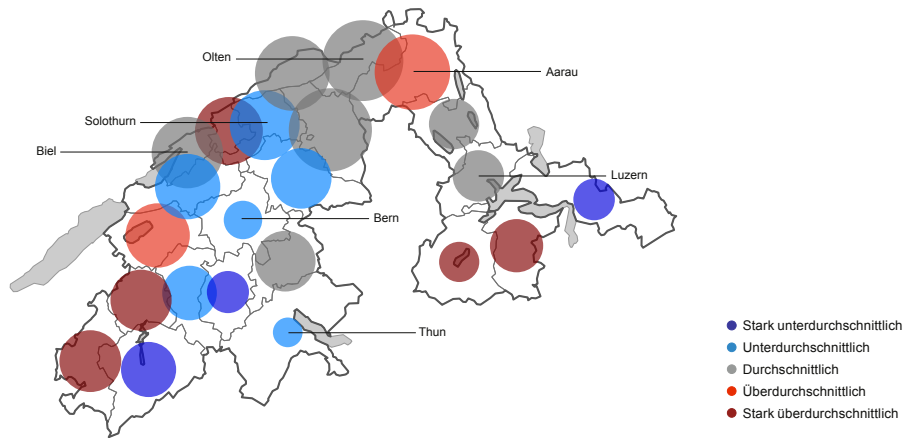
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2018 werden vom BFS voraussichtlich Ende 2020 publiziert. Indiziert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.1.6
Entwicklung Wohnungsbestand (2018–2019)



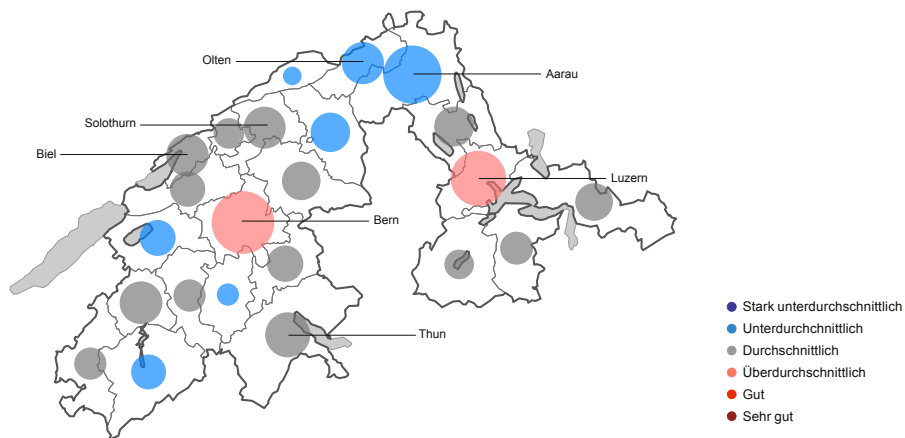
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2018–2019; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.1.7
Entwicklung Leerwohnungen (2019–2020)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2019–2020; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

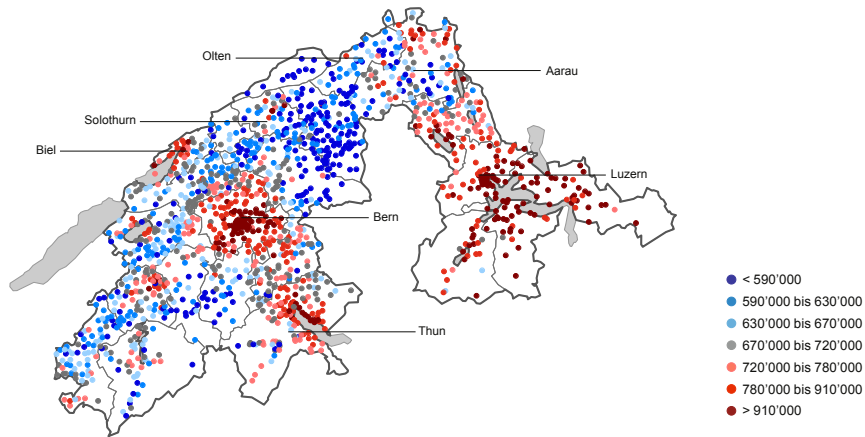
Abb. 8.3.1.8
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2020)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2020; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2019.
Quelle: WLQI Fährländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

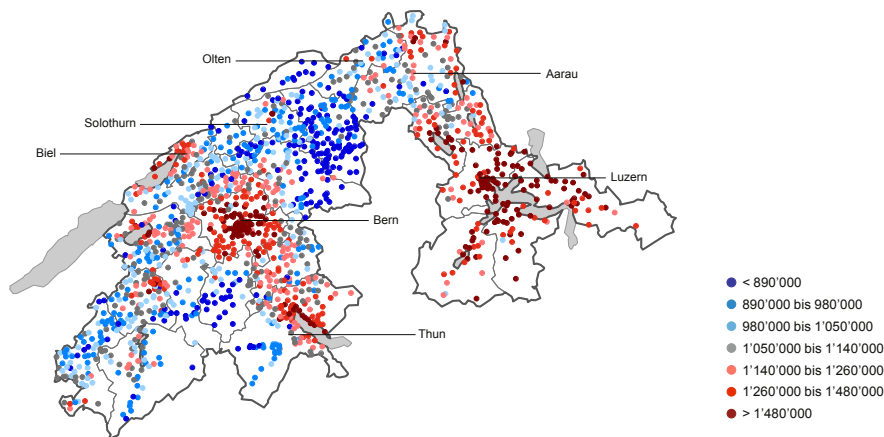
8.3.2 Wohneigentum Region Mittelland

Abb. 8.3.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2020)



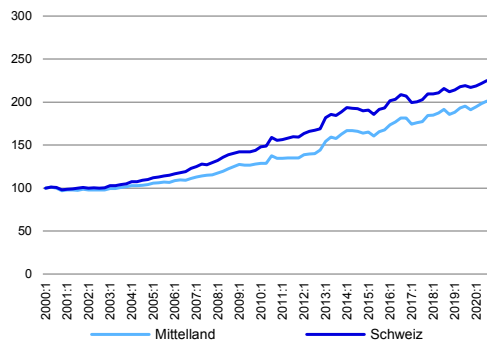
Spezifikation: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 110m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2020)



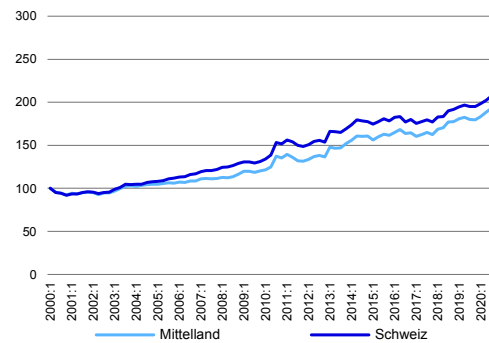
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 550m², Volumen 800m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



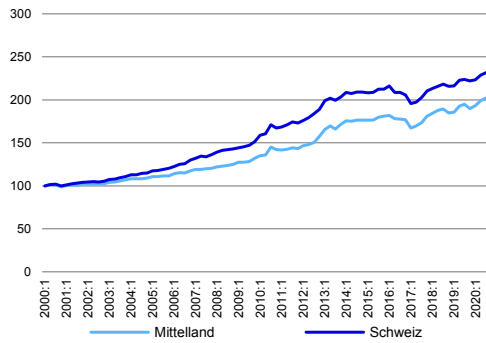
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



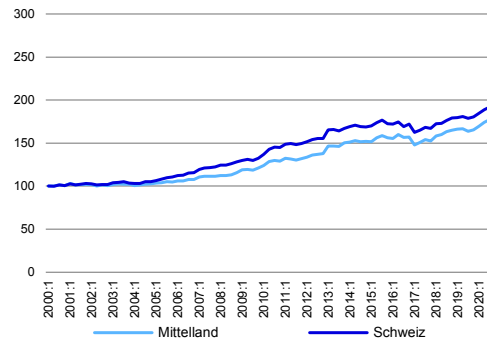
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



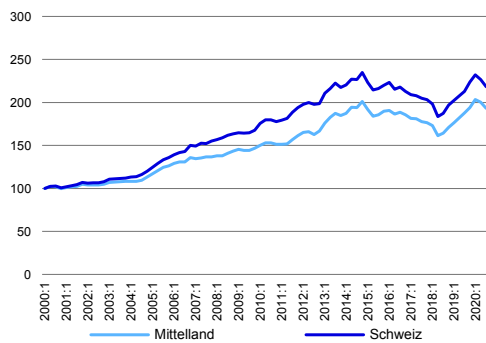
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



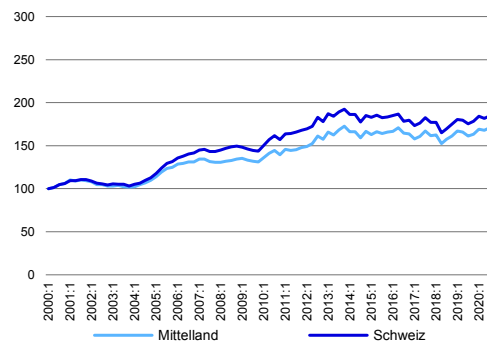
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



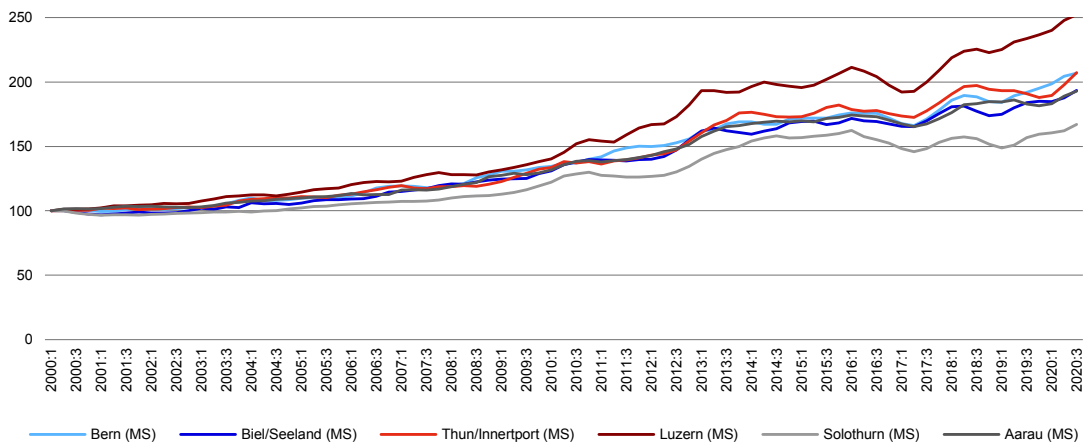
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



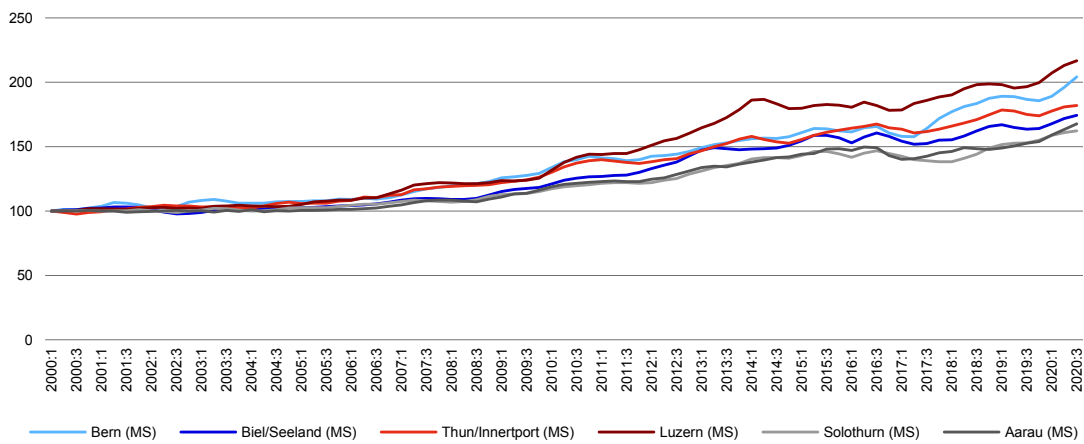
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



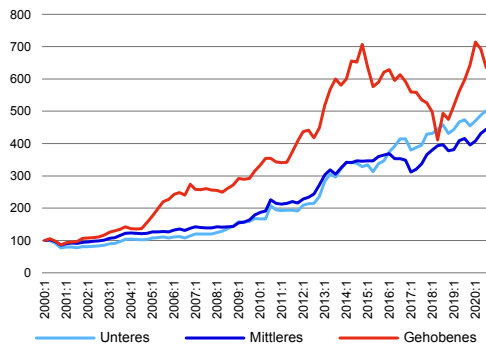
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



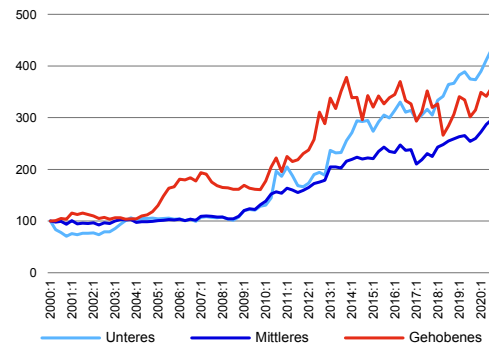
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



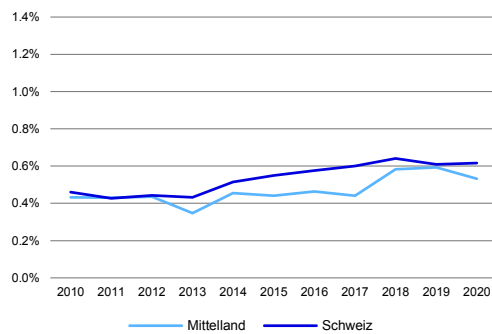
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



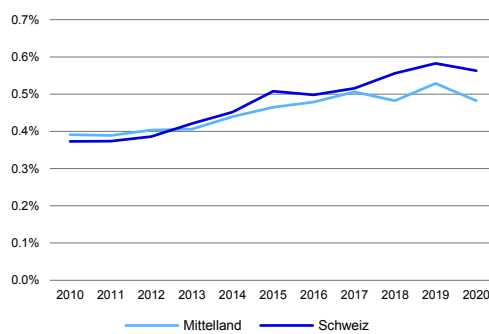
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



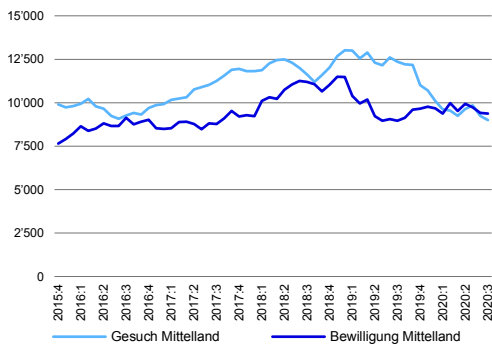
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



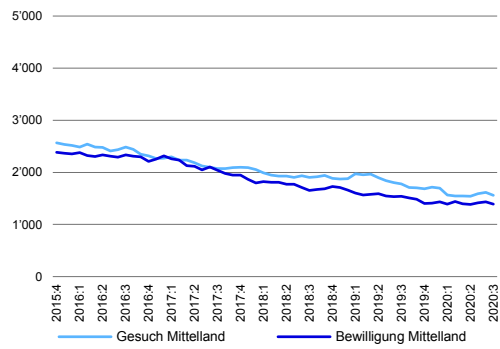
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.15
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



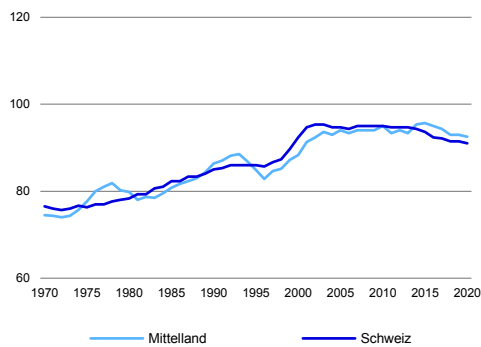
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.16
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



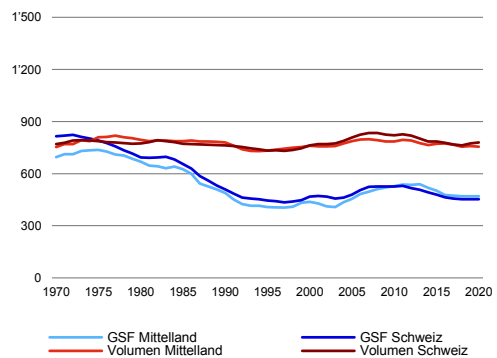
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.17
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG nach Baujahr



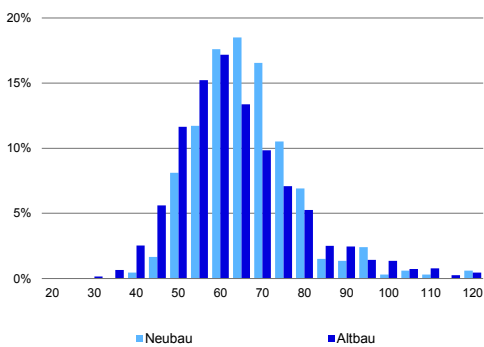
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.18
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



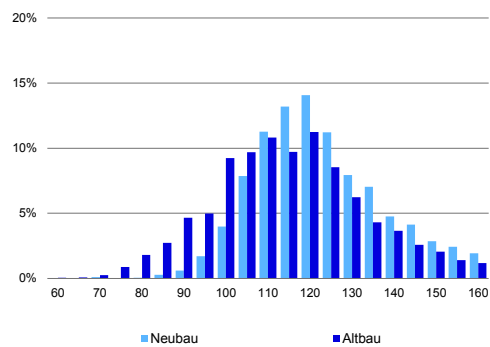
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.19
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



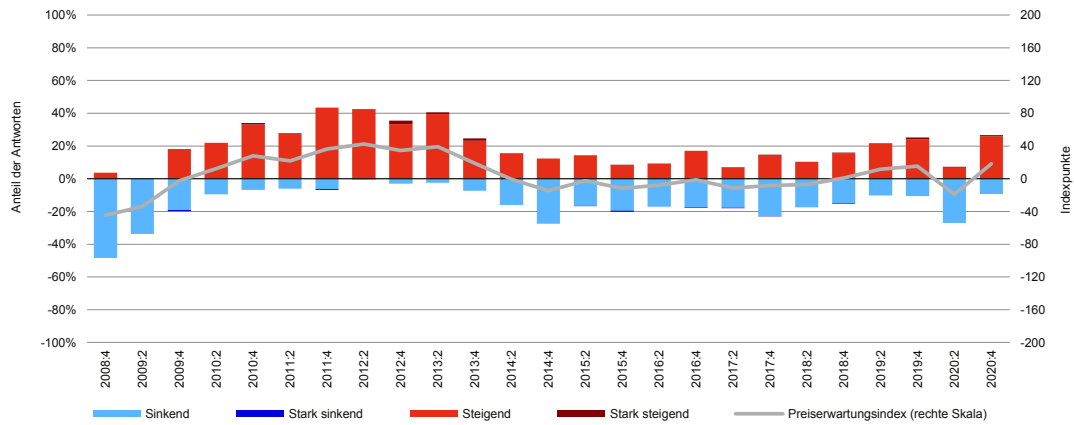
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.20
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



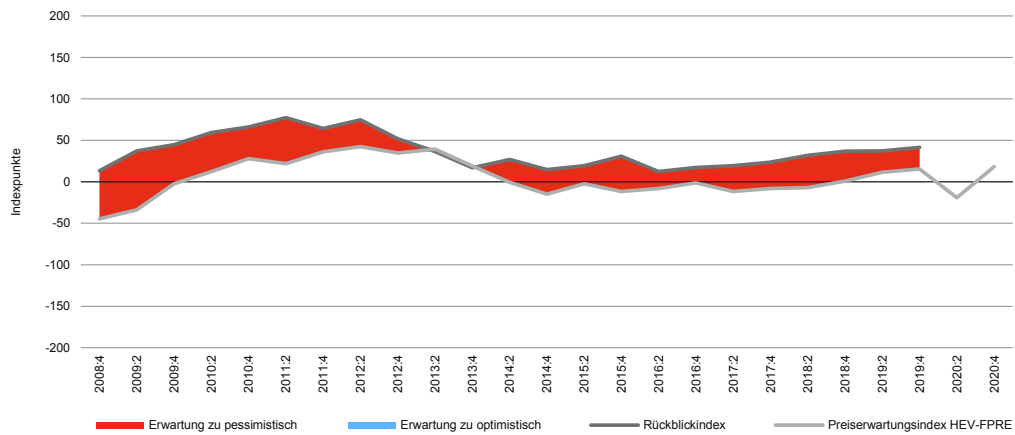
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.21
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



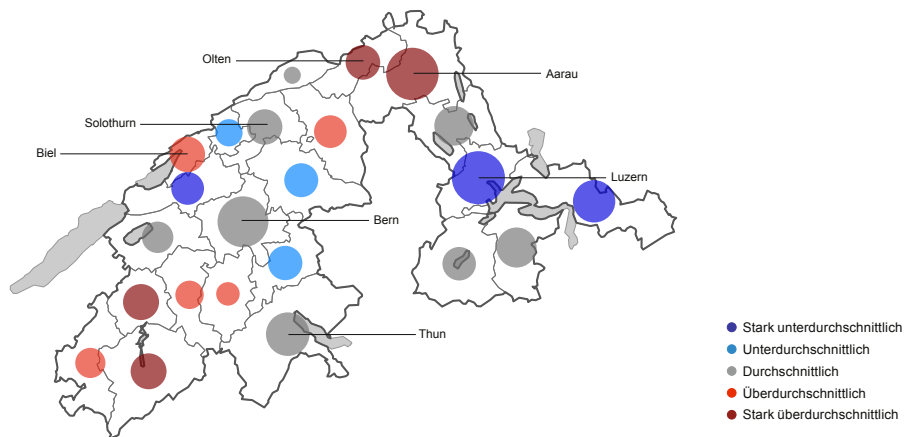
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.3.2.22
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



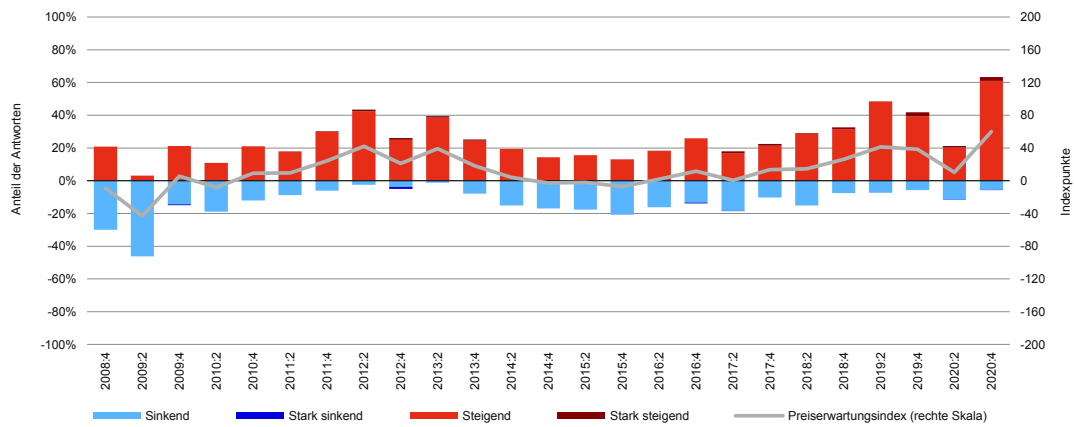
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.3.2.23
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2019–2023)



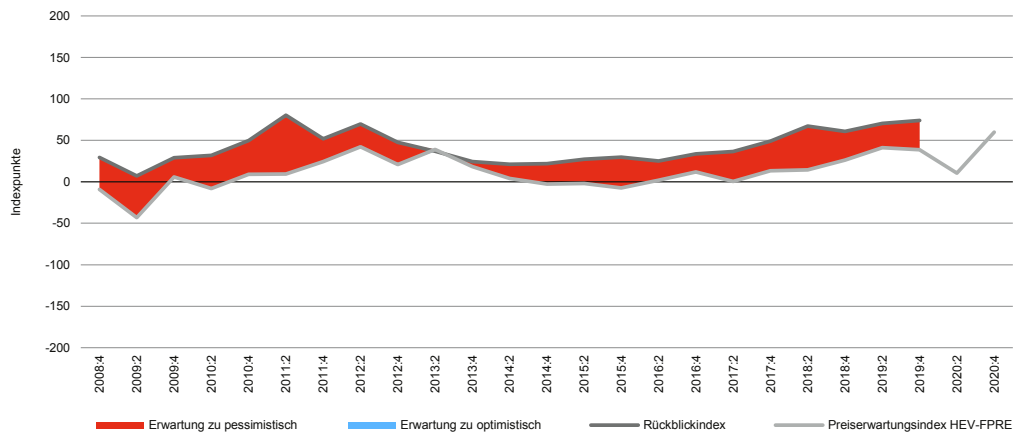
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2019 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.3.2.24
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



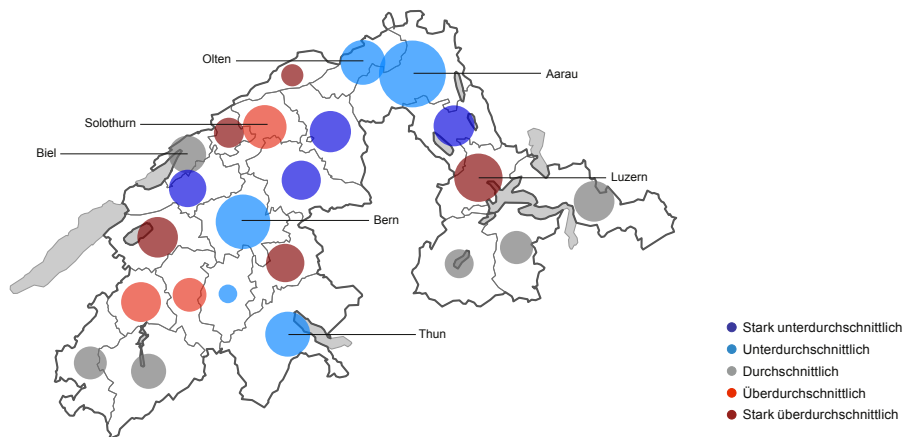
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.3.2.25
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



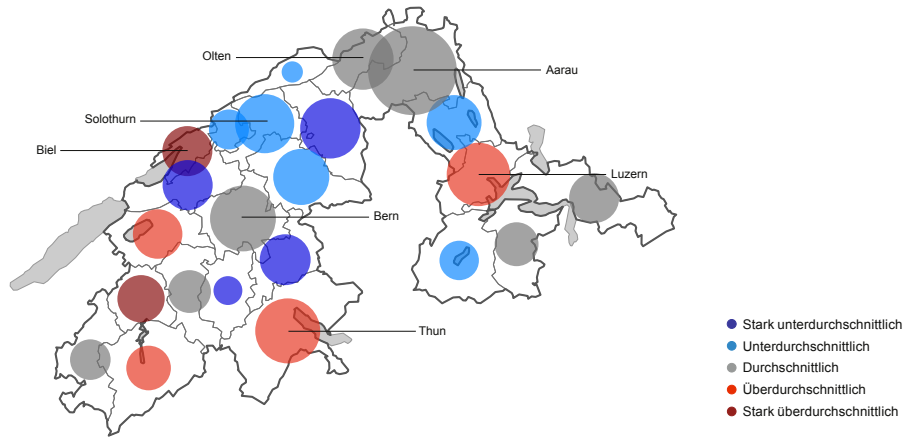
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.3.2.26
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2019–2023)



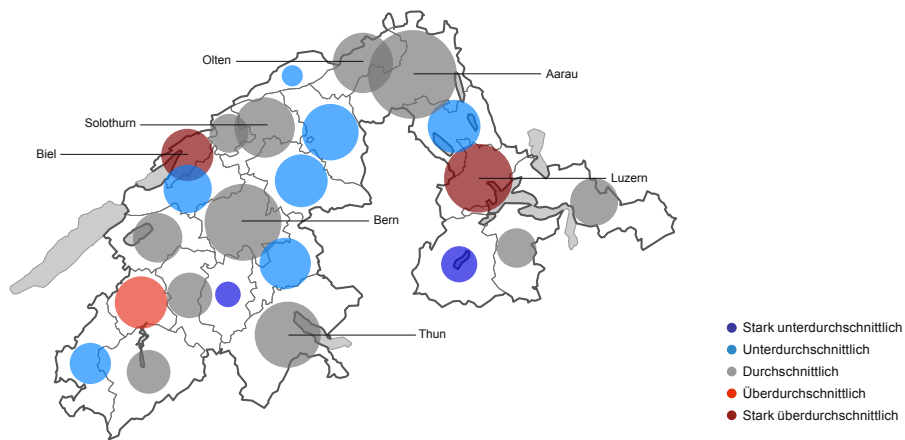
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2019 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.3.2.27
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2019–2035)



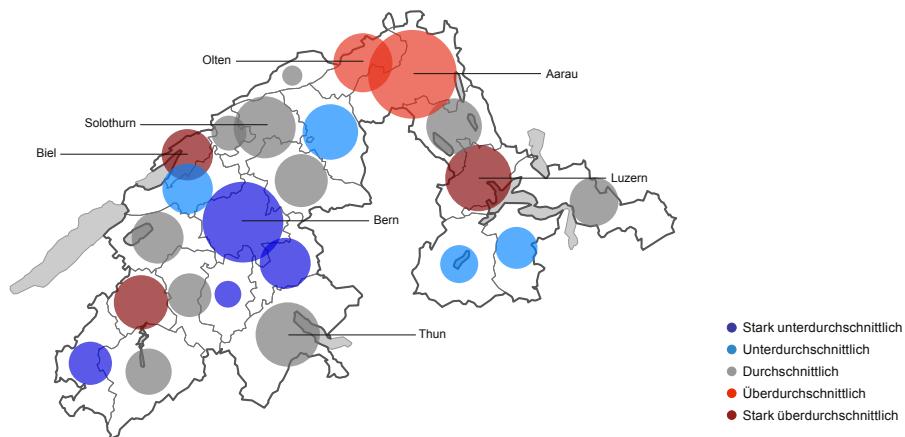
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.2.28
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

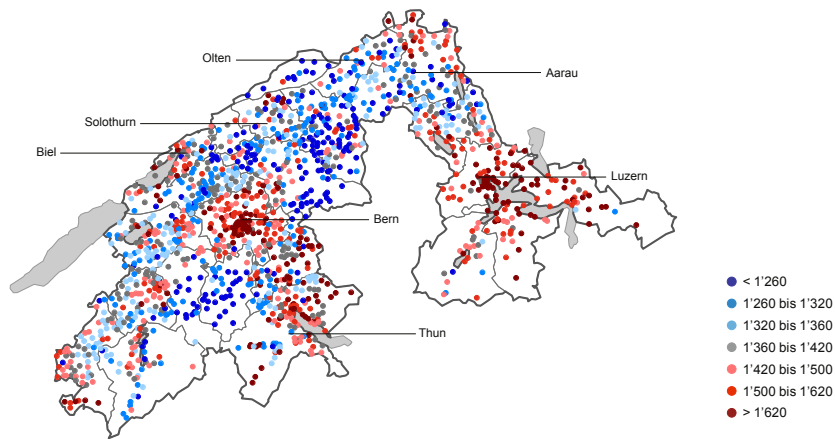
Abb. 8.3.2.29
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

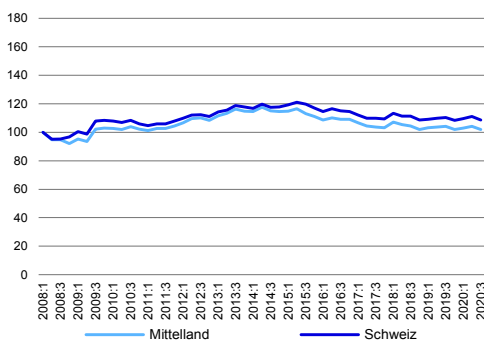
8.3.3 Mietwohnungen Region Mittelland

Abb. 8.3.3.1
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2020)



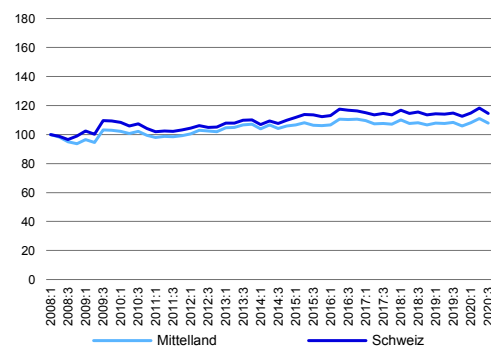
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 – 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 80 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



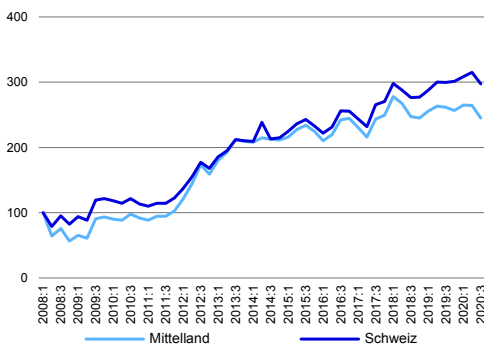
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



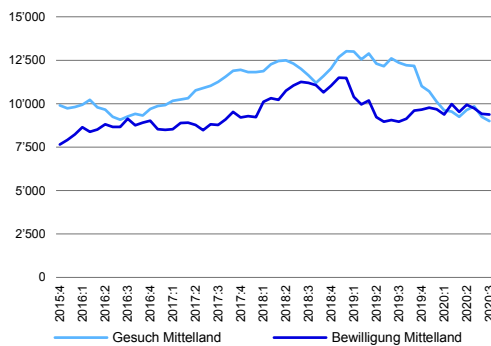
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



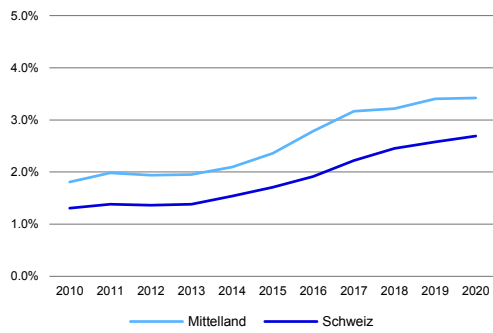
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.5
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



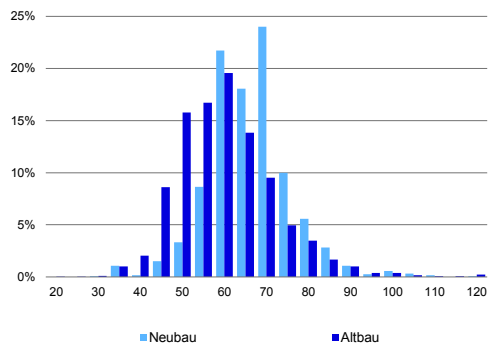
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.6
Entwicklung Leerstandsquote MWG



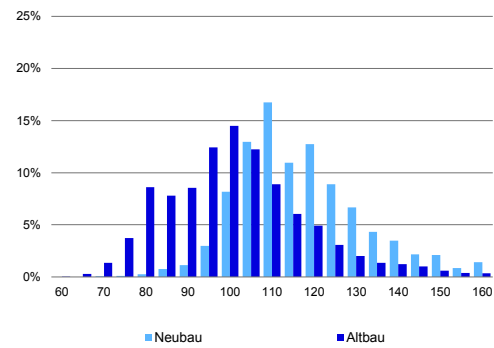
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.7
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



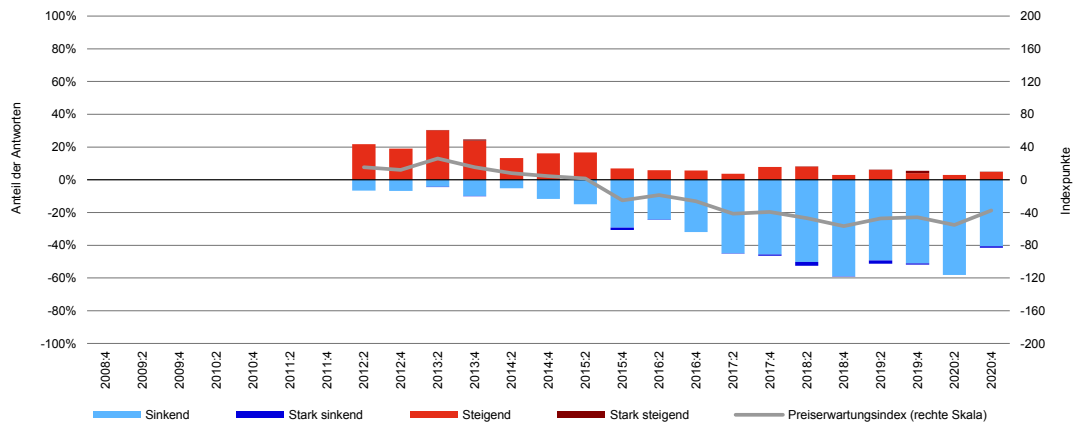
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.8
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



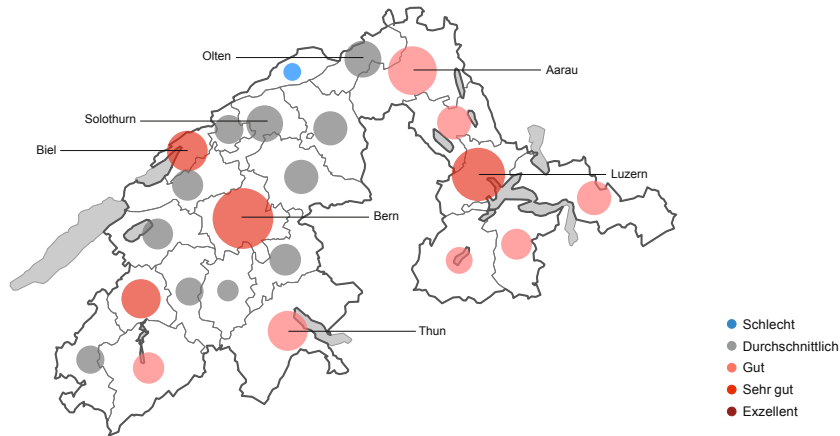
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.9
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



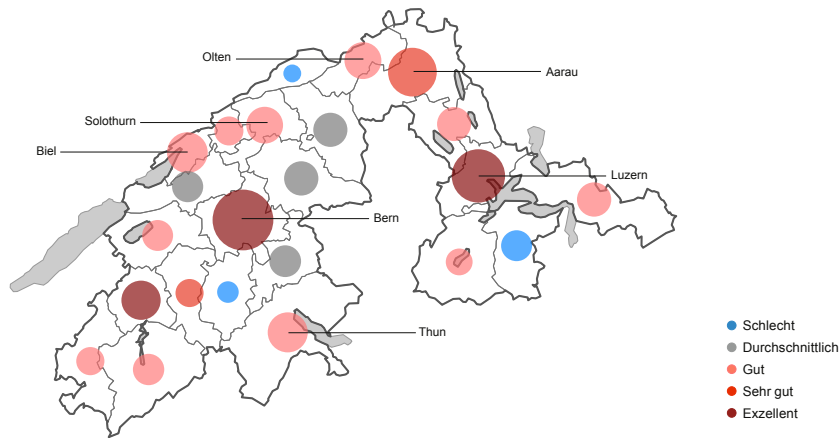
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.3.3.10
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2020)



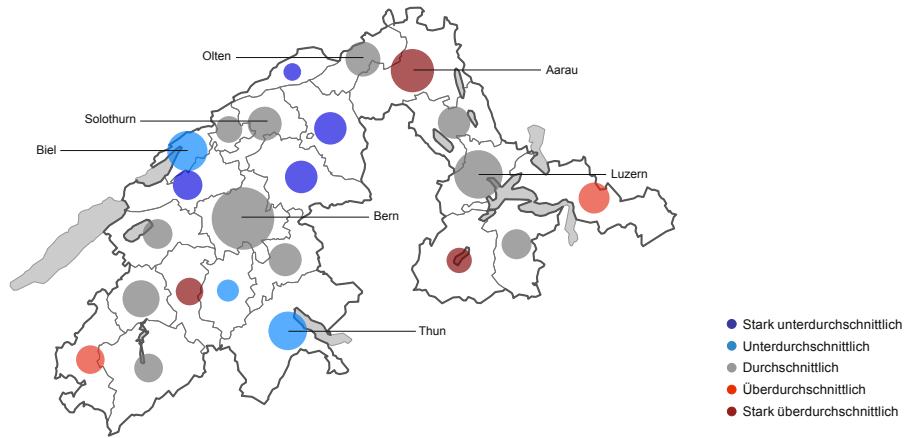
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2019.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.3.11
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2020)



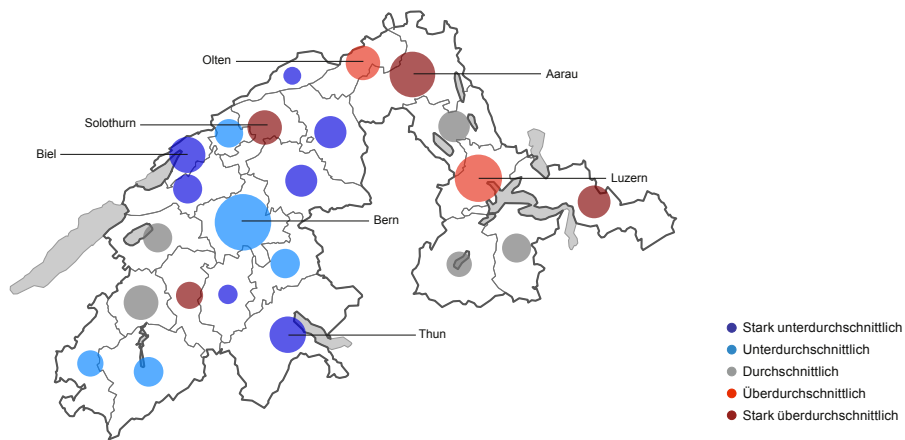
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2019.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.3.12
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2019 – 2035)



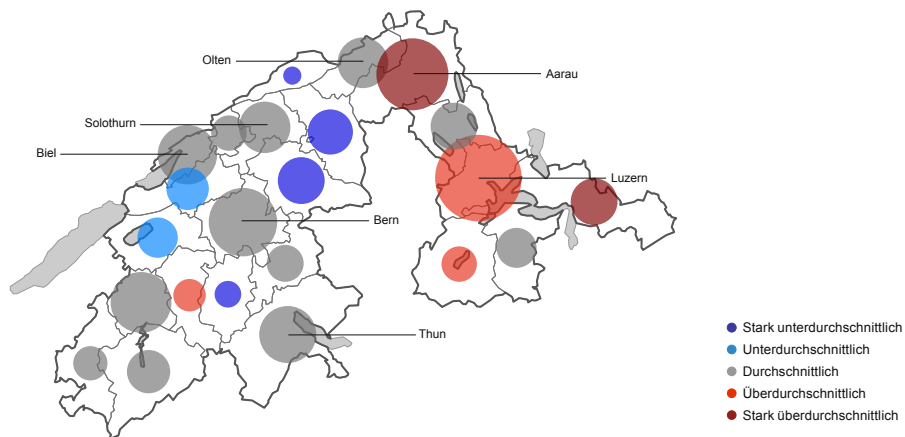
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.3.13
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2019 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.3.14
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2019 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

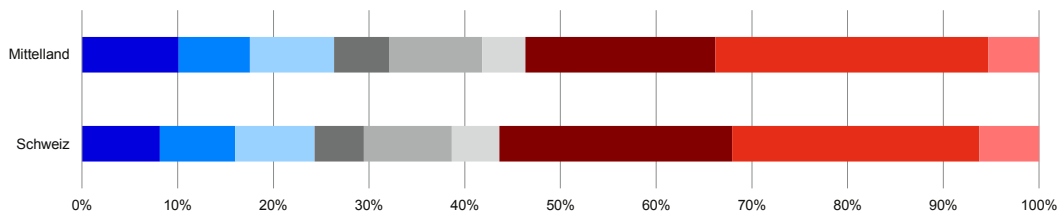
8.3.4 Geschäftsflächenmarkt Region Mittelland

Tab. 8.3.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

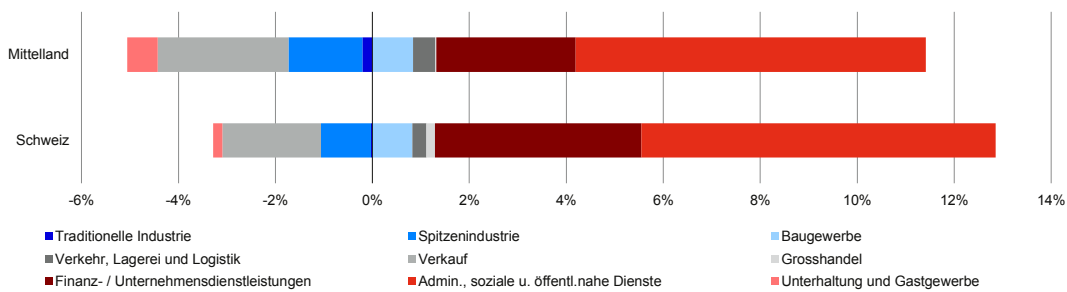
	Region Mittelland		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2018)	157'110		687'022	
Vollzeitäquivalente (2018)	963'495	5.6% (2008)	4'112'919	8.9% (2008)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2018)	99'011'577	2.2% (2008)	413'093'077	4.8% (2008)
Bauinvestitionen Geschäft (2017)	2'515	1.3% (2016)	10'096	6.0% (2016)

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 (2018)

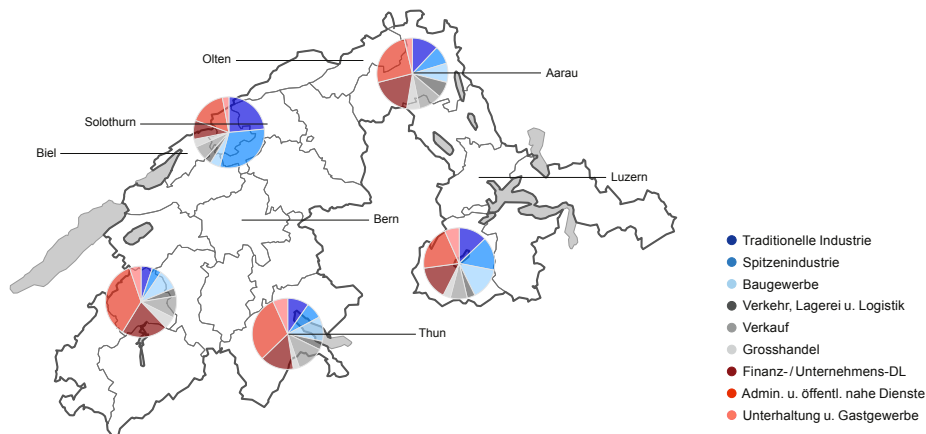


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 – 2018)



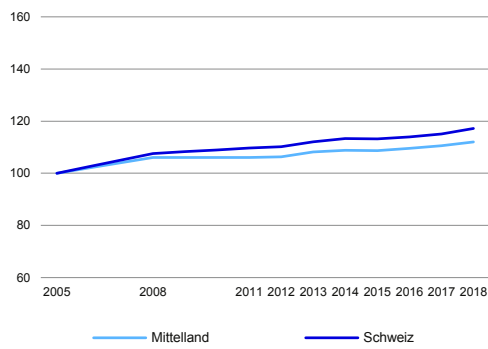
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2018)



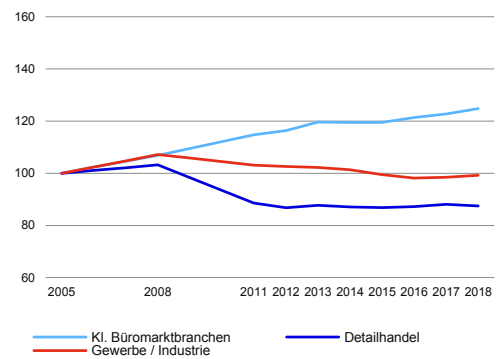
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



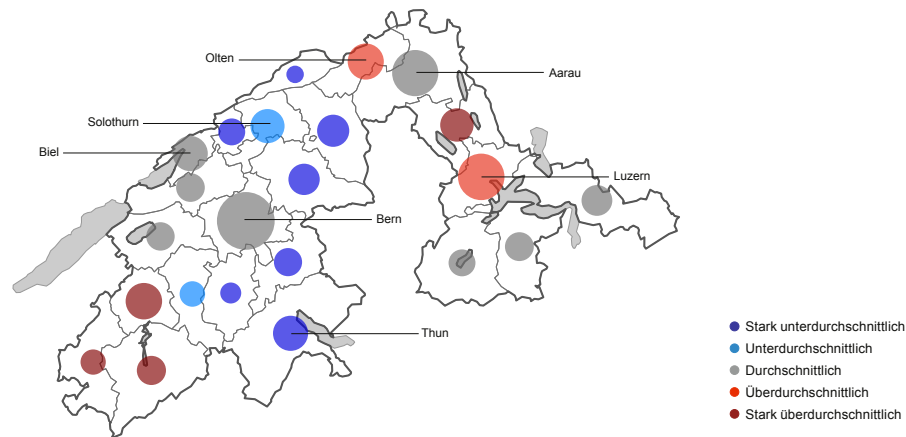
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

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



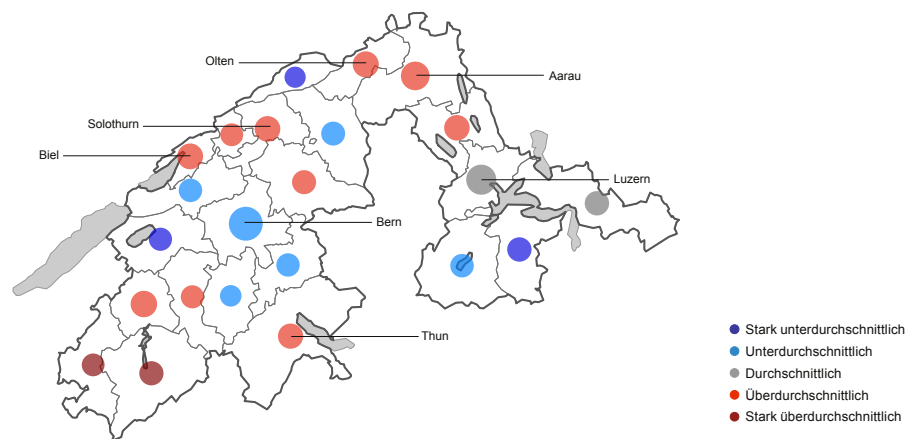
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2008–2018)



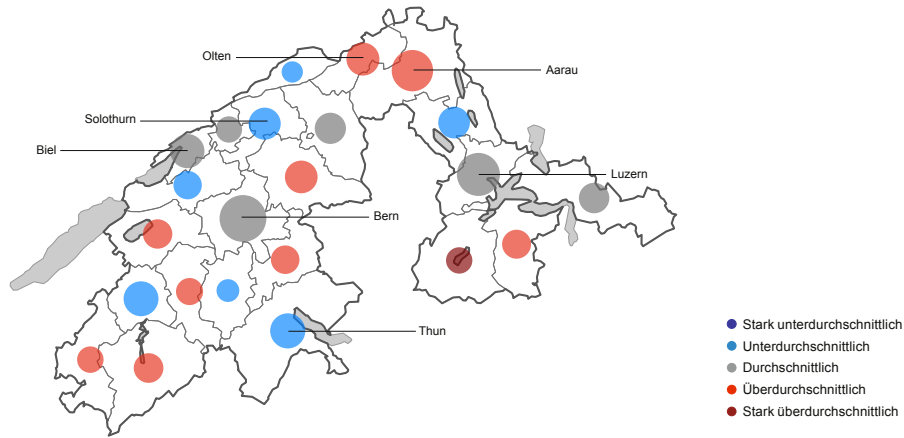
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2018.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2008–2018)



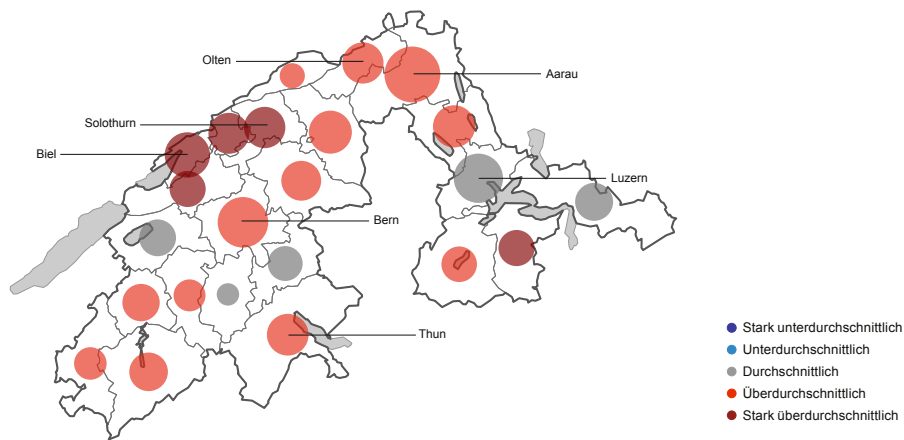
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2018; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2008–2018)



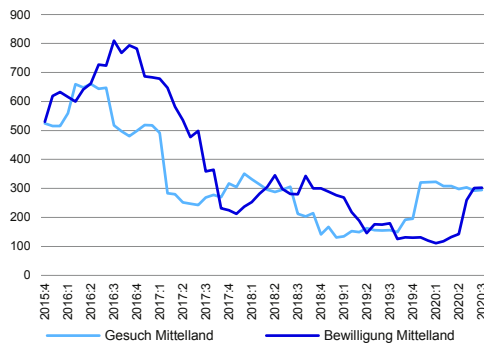
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2018.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2008–2018)



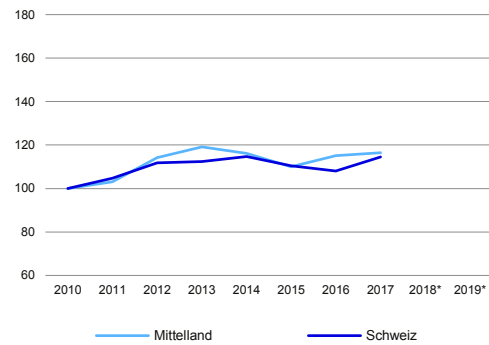
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2018.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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



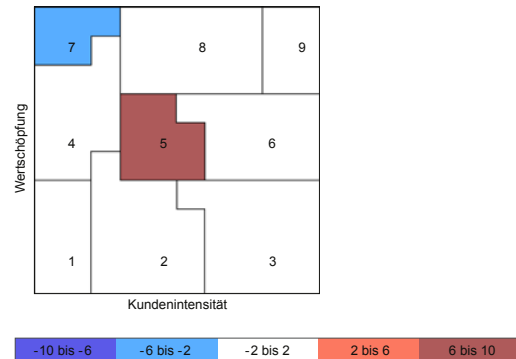
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2018 werden vom BFS voraussichtlich Ende 2020 publiziert. Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

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 %

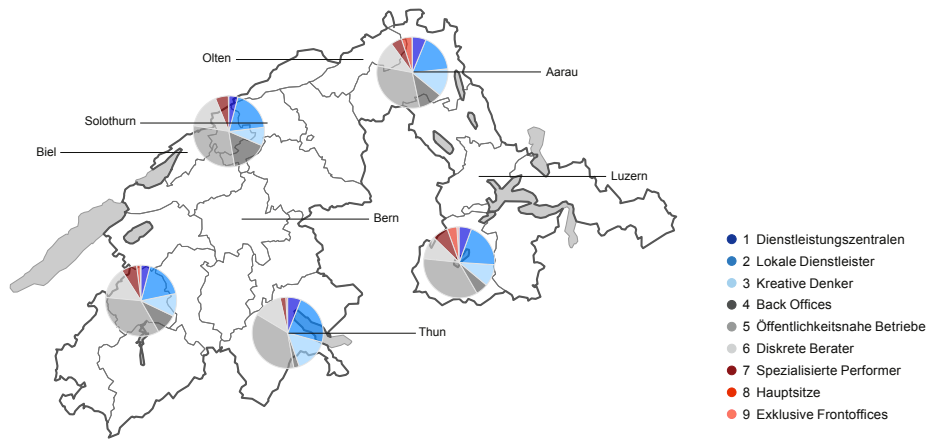
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

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



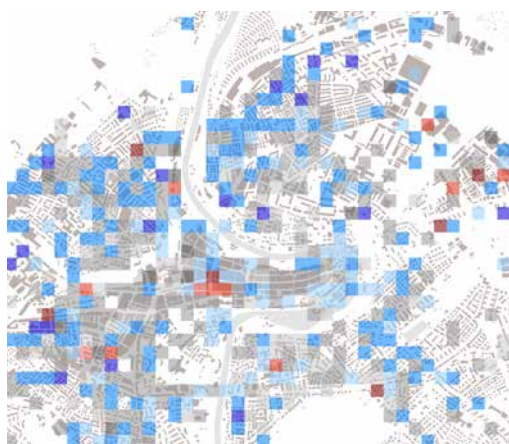
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.3.4.14
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



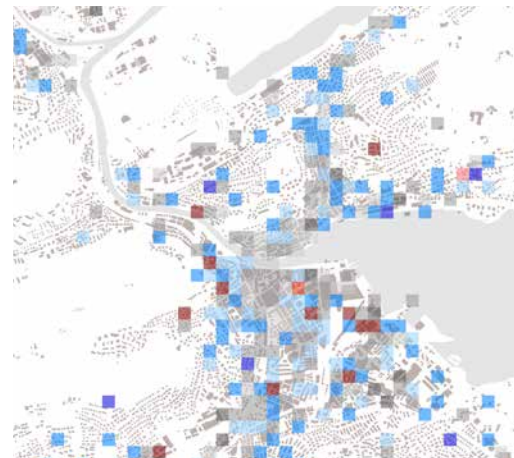
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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



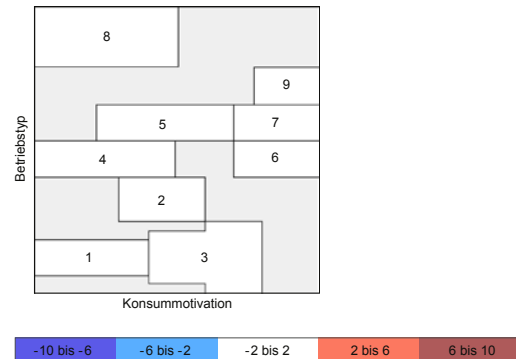
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.3.4.17
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)

	Region Mittelland	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	15'593	23.1 %
2 PW-Versorger	5'619	8.3 %
3 Nahversorger	14'290	21.1 %
4 Spezialgeschäfte	8'220	12.2 %
5 Standortgeneralisten	8'118	12.0 %
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	2'255	3.3 %
7 Filialisierte Shoppingmagnete	5'972	8.8 %
8 Fachmärkte	5'282	7.8 %
9 Waren- und Kaufhäuser	2'231	3.3 %
Total	67'581	100.0 %

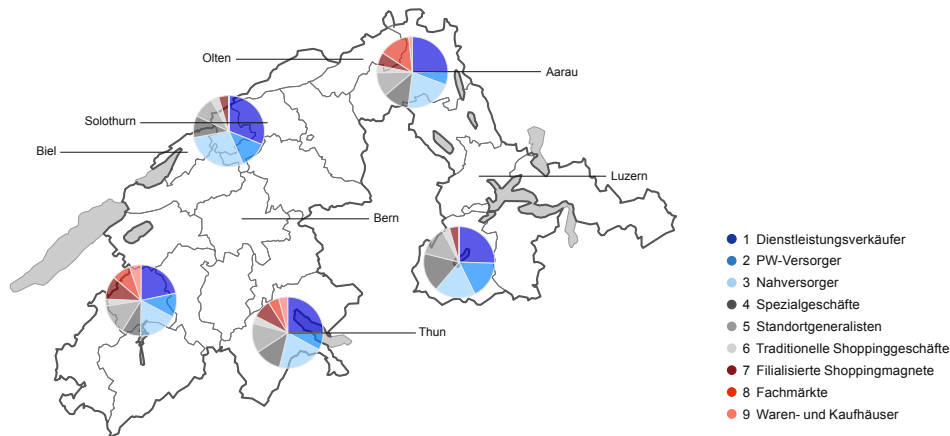
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.3.4.18
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2018)



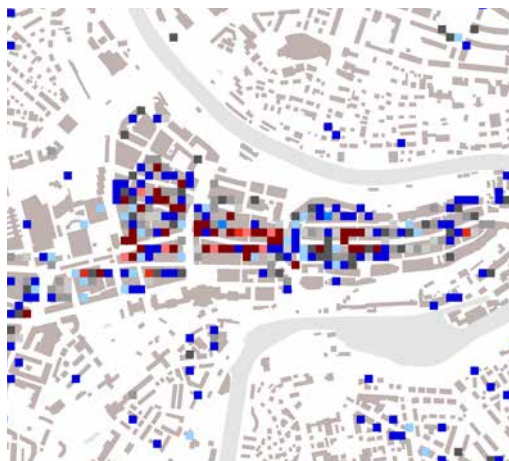
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.3.4.19
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)



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

Abb. 8.3.4.20
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018) – 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.

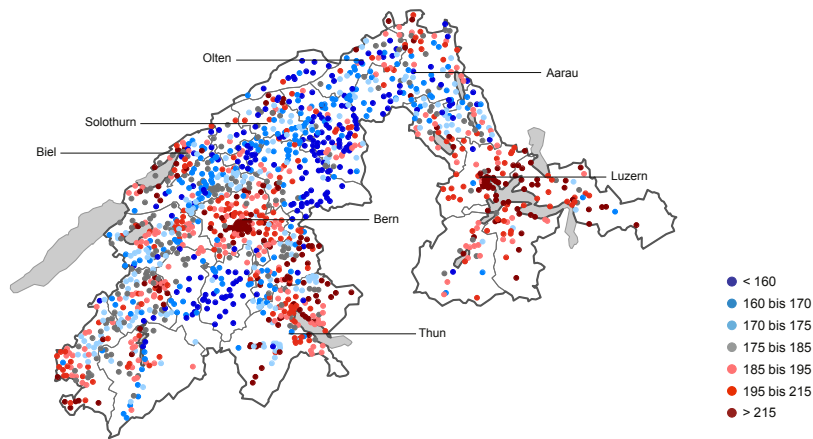
Abb. 8.3.4.21
Fussgängerfrequenzen (2018)
Stadtzentrum Bern



Anmerkung: ■ 10–60 Personen pro Stunde (Pers./h), ■ 60–120 Pers./h, ■ 120–300 Pers./h, ■ 300–600 Pers./h, ■ 600–1200 Pers./h, ■ 1'200–3'000 Pers./h, ■ > 3'000 Pers./h; mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von 07:00–20:00 Uhr; Darstellung im 25 m-Raster;
Quelle: Fahrländer Partner;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

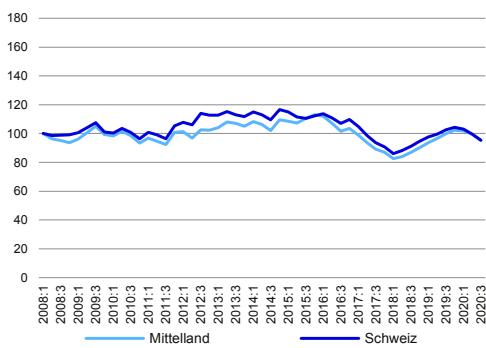
8.3.5 Büroflächenmarkt Region Mittelland

Abb. 8.3.5.1
Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)



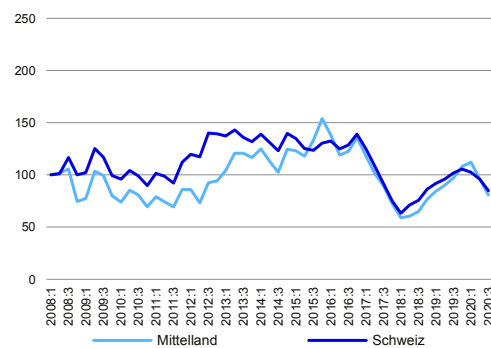
Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 300 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.5.2
Marktmieten Büroflächen (Neubau)



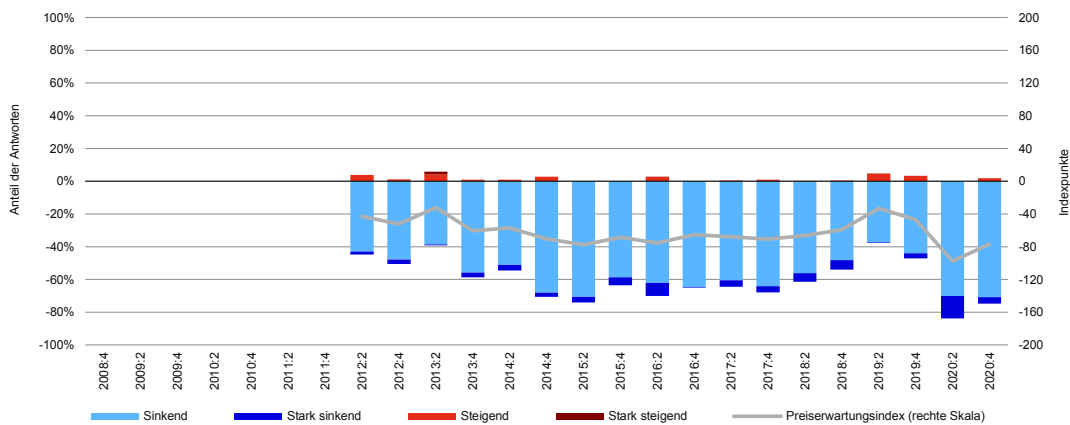
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.5.3
Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)



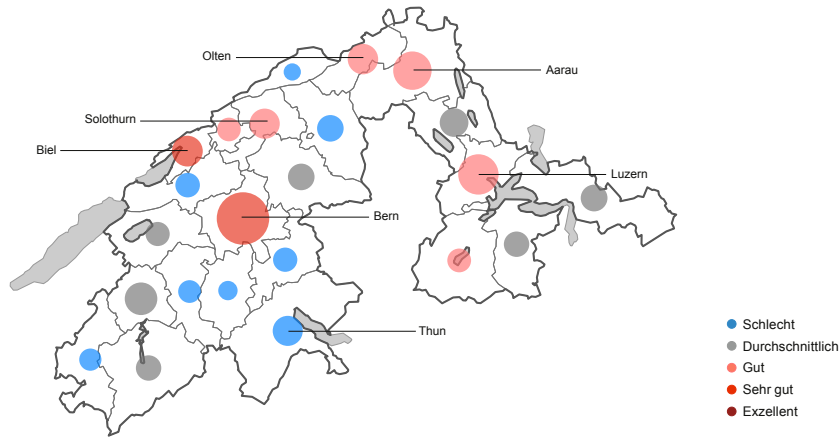
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.5.4
Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



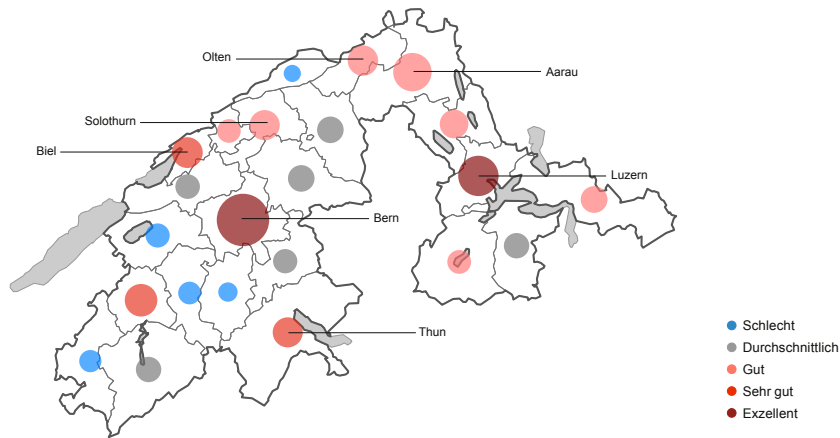
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.3.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2020)



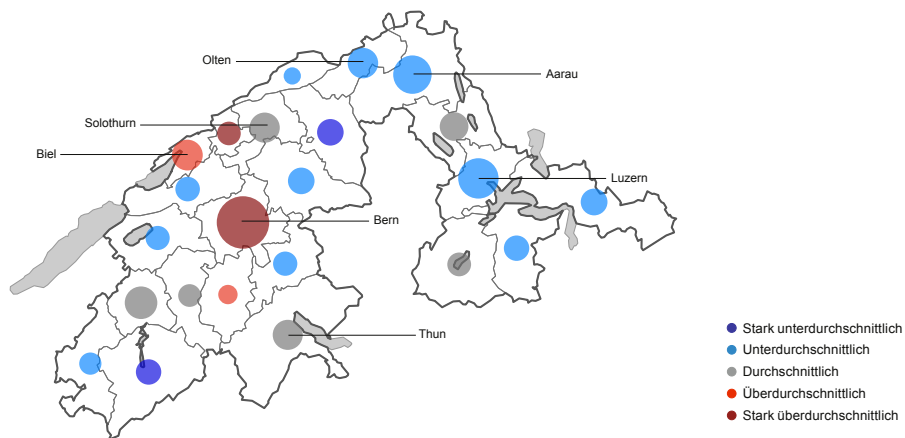
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.5.7
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2018 – 2035)

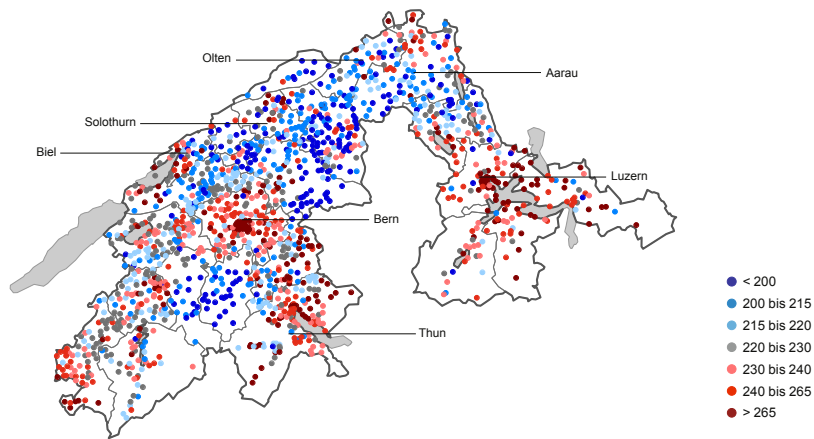


Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2018 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.3.6 Verkaufsflächenmarkt Region Mittelland

Abb. 8.3.6.1

Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)

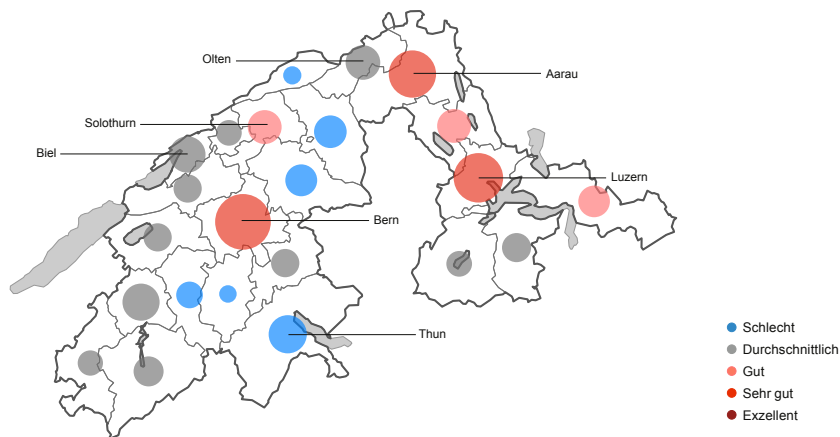


Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 300 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.3.6.2

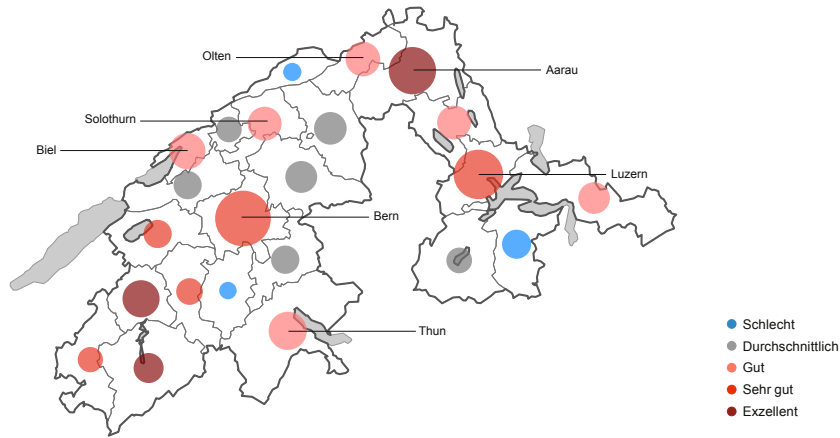
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2018.

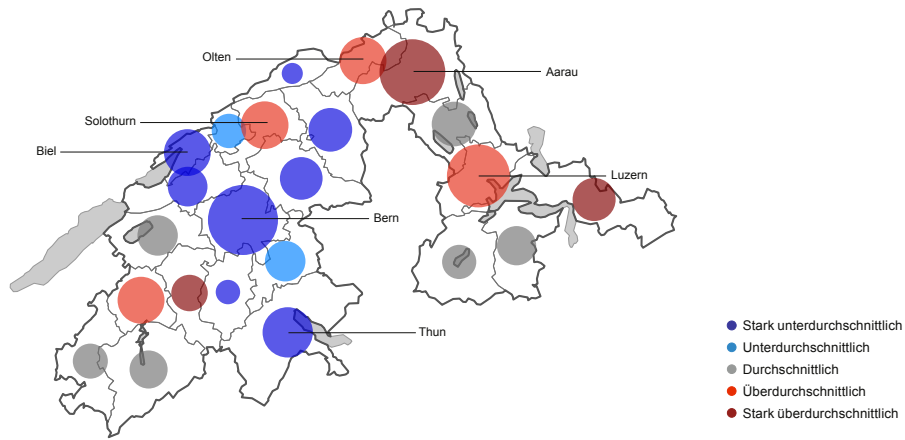
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.6.3
 Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2018.
 Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.6.4
 Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2017–2035)

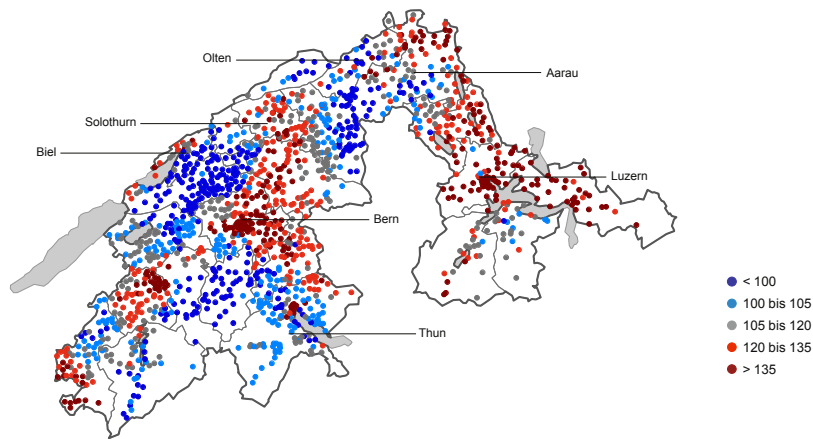


Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2017–2035;
 Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2017.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.3.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Mittelland

Abb. 8.3.7.1

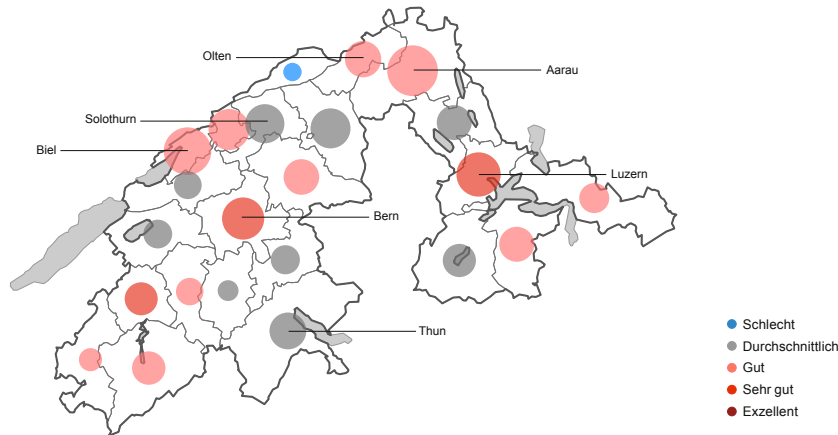
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)



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

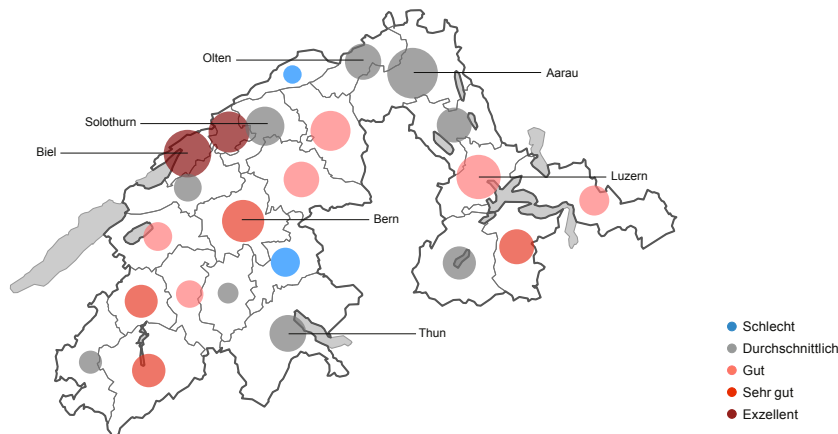
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

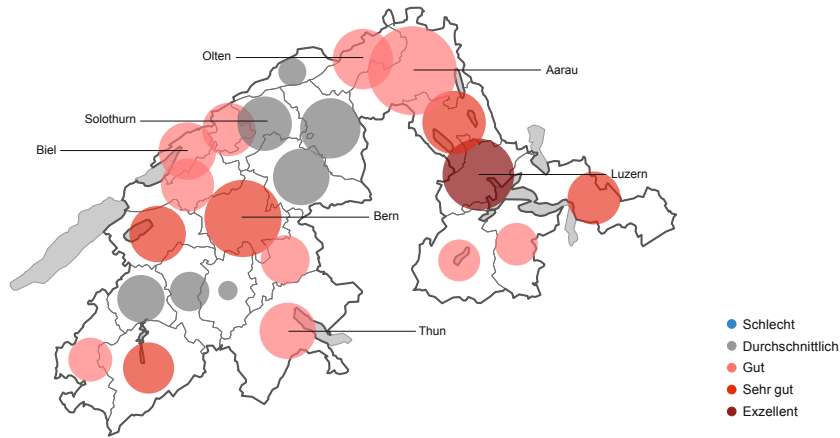
Abb. 8.3.7.3

Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2020)



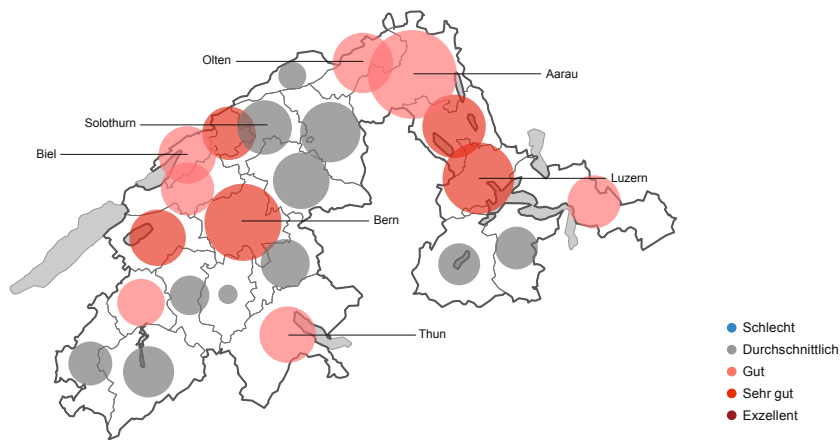
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.7.4
Aktuelles Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2020)



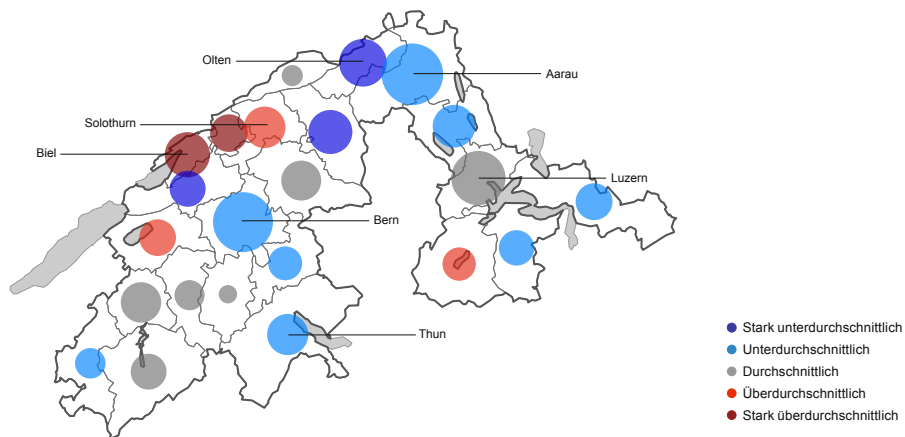
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2018.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.7.5
Prospektives Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2018.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.7.6
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2018 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2018 – 2035;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2018; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

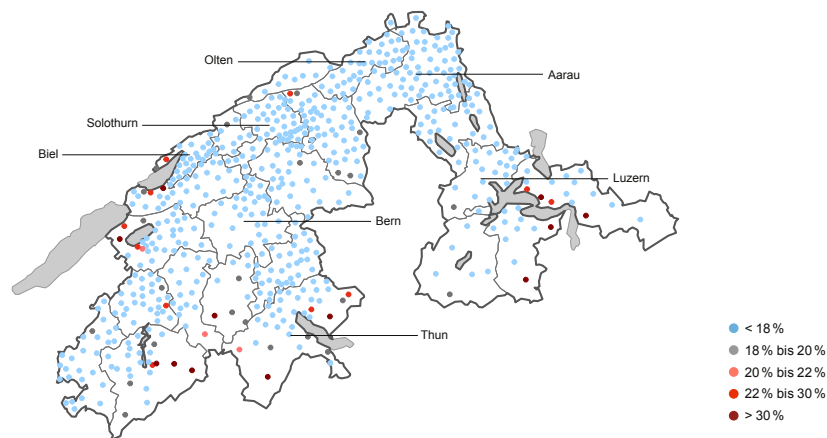
8.3.8 Tourismus Region Mittelland

Tab. 8.3.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Mittelland		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2019/20)	693	-6.4% (2018/19)	3'900	-7.0% (2018/19)
Logiernächte (2019/20)	4'141'593	-34.9% (2018/19)	27'128'704	-30.9% (2018/19)
Auslastung (2019/20)	31.5%	-13.26* (2018/19)	33.8%	-11.15* (2018/19)
Zweitwohnungen (2019)	130'557		704'090	

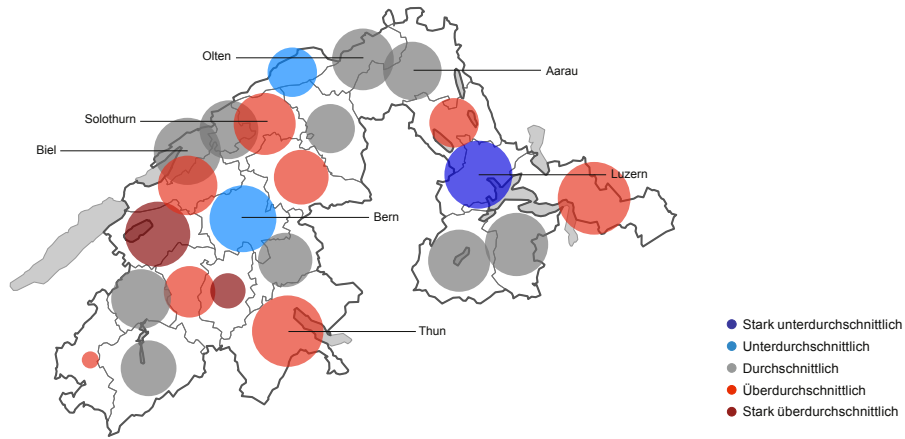
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2019/20: 3. Quartal 2019 – 3. Quartal 2020; 2018/19: 3. Quartal 2018 – 3. Quartal 2019.
Quelle: ARE, BFS.

Abb. 8.3.8.2
Zweitwohnungsanteile (2019)



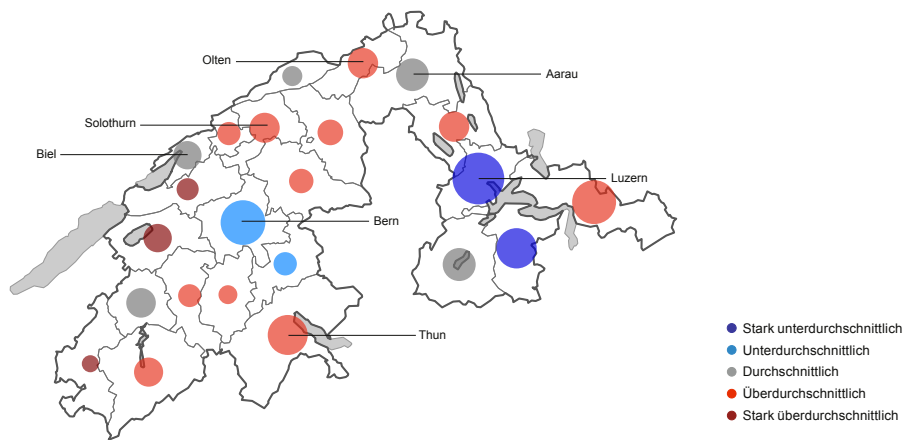
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2019).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2018/19–2019/20)



Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2018/19–2019/20 (Netto-Auslastung); Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2019/20.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

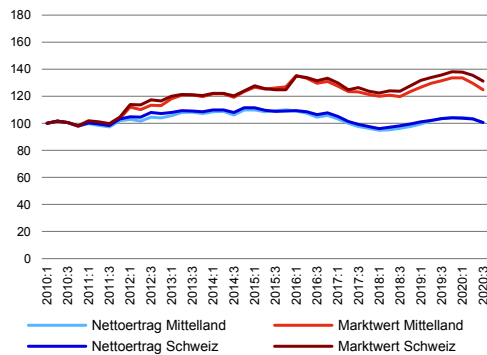
Abb. 8.3.8.4
Entwicklung Logiernächte (2018/19–2019/20)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2018/19–2019/20; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2019/20.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

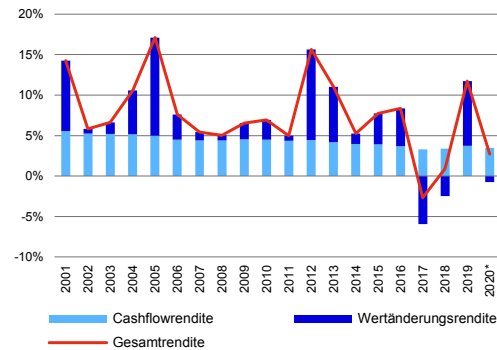
8.3.9 Renditeigenschaften Region Mittelland

Abb. 8.3.9.1
Marktindizes gemischt genutzte Immobilien



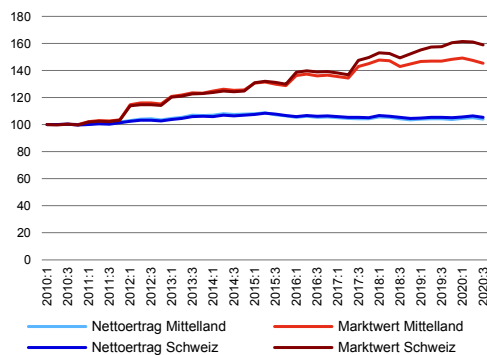
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100). Gemischt genutzte Immobilien: 60% Wohnanteil, 40% Büroanteil.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.9.2
Gesamtrendite gemischt genutzte Immobilien



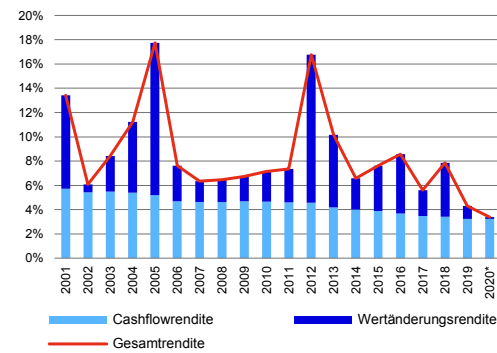
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2020.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.9.3
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



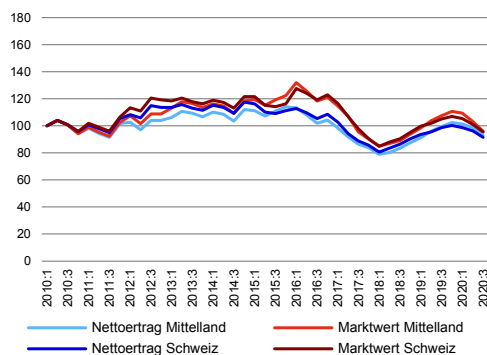
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.9.4
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



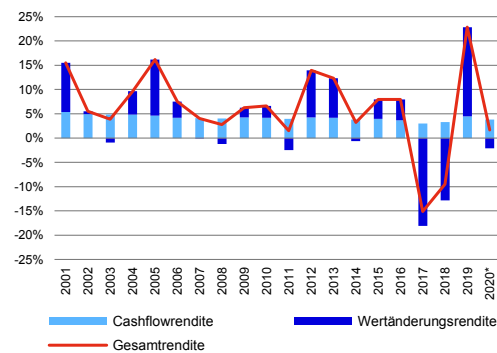
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2020.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.9.5
Marktindizes Büroimmobilien



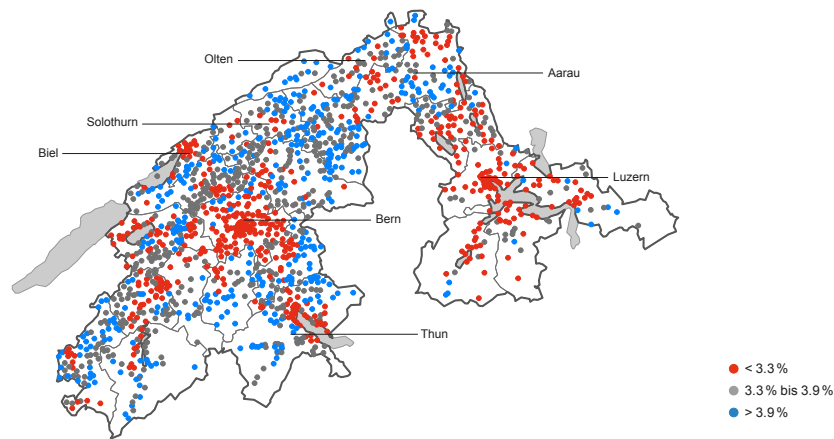
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.9.6
Gesamtrendite Büroimmobilien



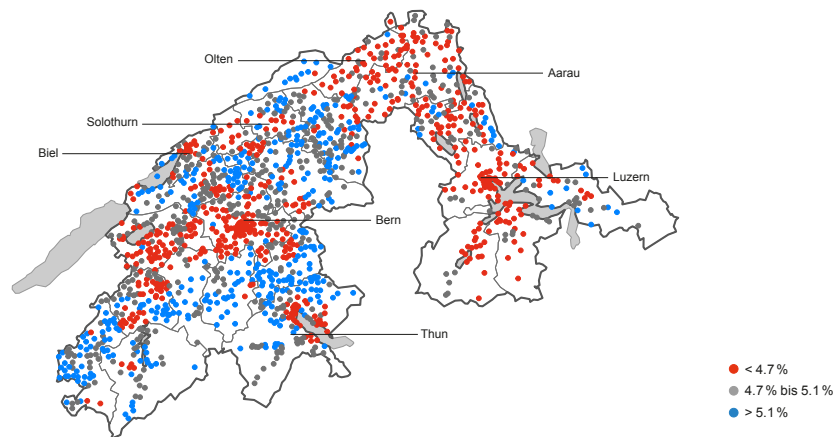
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2020.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.9.7
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2020)



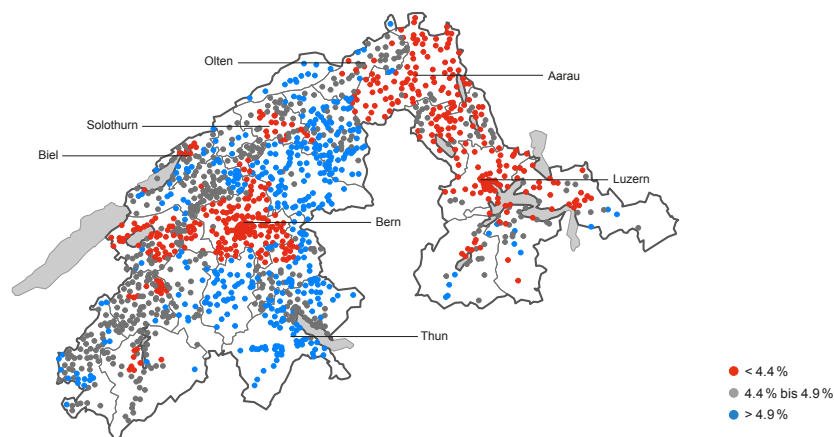
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.9.8
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2020)



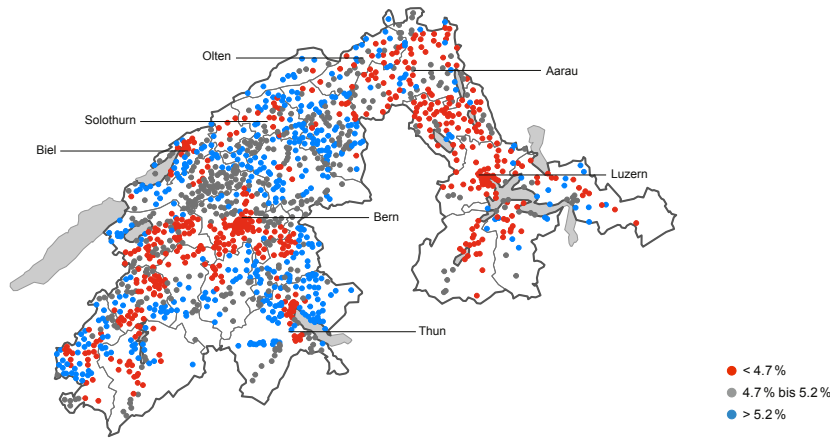
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.9.9
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2020)



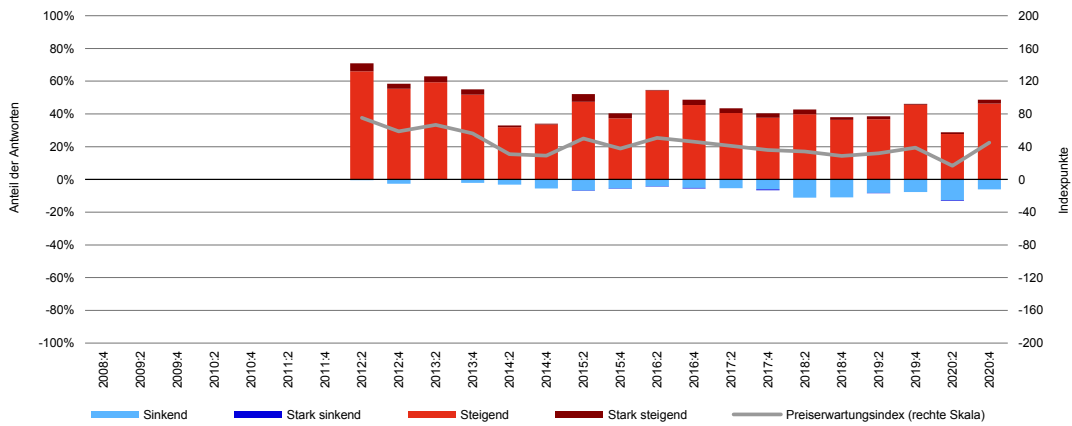
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.9.10
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2020)



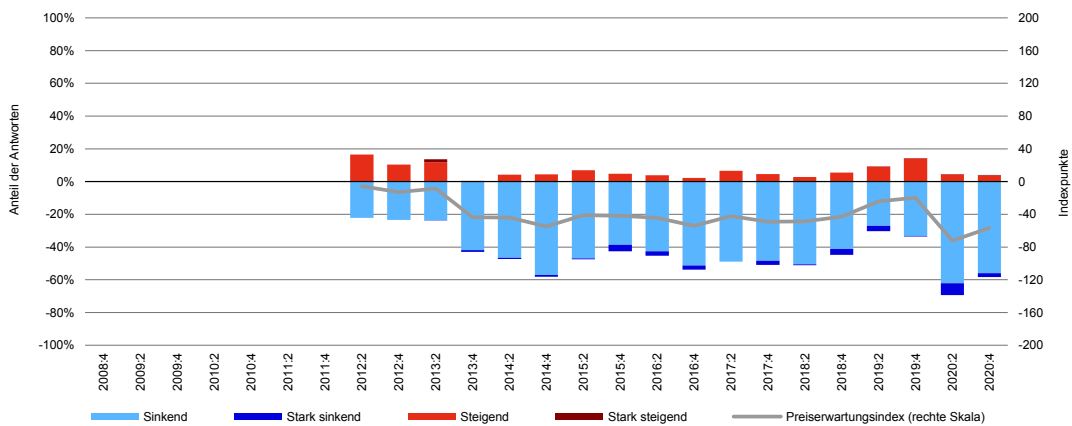
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.9.11
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



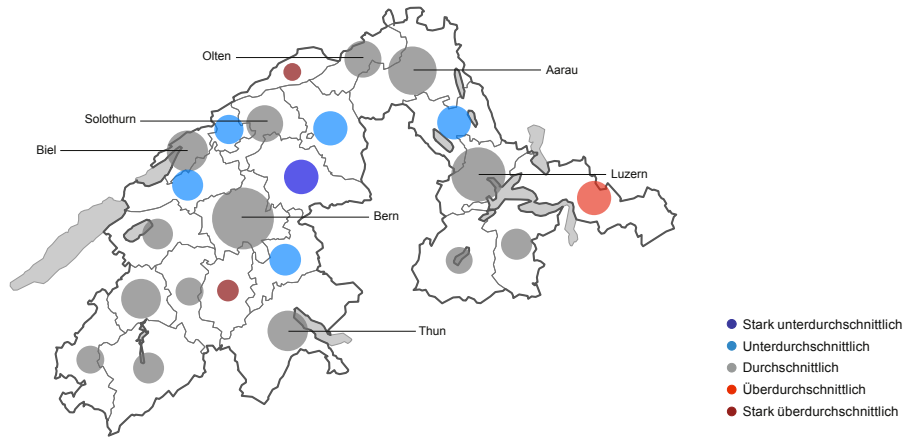
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.3.9.12
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



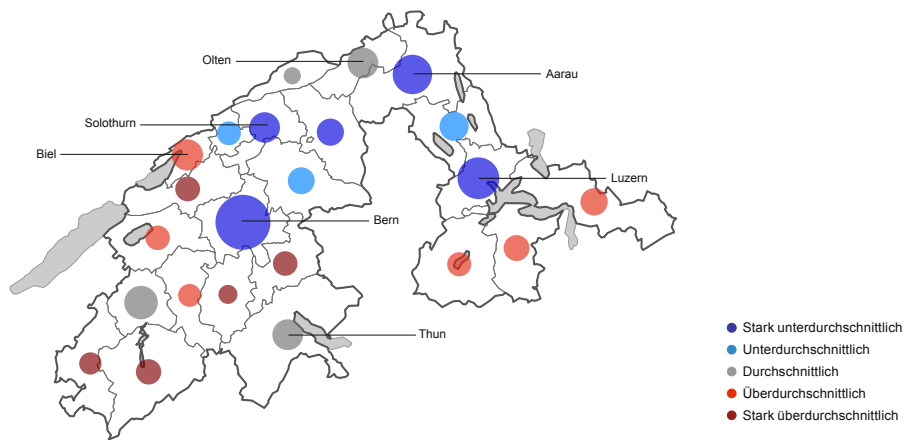
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.3.9.13
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2019–2023)



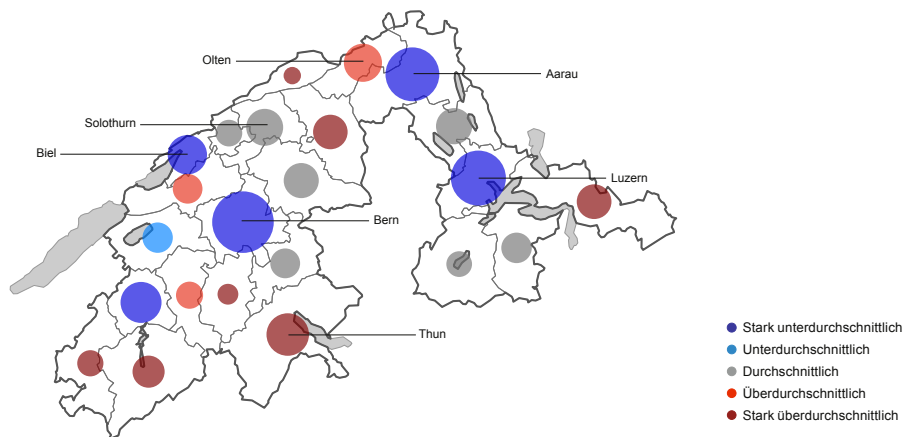
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2019–2023
Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.9.14
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2019–2023)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2019–2023;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.9.15
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2019–2023)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2019–2023;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.3.10 Fazit Region Mittelland

- Auch in der jüngsten Vergangenheit entwickelte sich die Region Mittelland bevölkerungsmässig in etwa im Gleichschritt mit der Gesamtschweiz. Dabei fiel die Dynamik jedoch räumlich stark unterschiedlich aus: Während in der regionalen Betrachtung die MS-Regionen Thun und die ländlich geprägten La Sarine und Schwarzwasser zwischen 2016 und 2019 stark unterdurchschnittlich wuchsen, vermochten die MS-Regionen Aarau, Glâne/Veveyse und La Gruyère bevölkerungsmässig stark überdurchschnittlich zuzulegen.
- Nicht im Gleichtakt mit der Gesamtschweiz entwickelte sich hingegen die Bautätigkeit im Mietwohnungssegment, die in einzelnen Regionen sehr hoch ausfiel. Auch in den MS-Regionen Aarau, Glâne/Veveyse und La Sarine mit hoher Bevölkerungsdynamik lag diese jüngst über der jährlichen Zusatznachfrage, was die Leerstände bei Mietwohnungen ansteigen liess. Insbesondere dem Jura-Südfuss entlang sind seit geraumer Zeit hohe Leerstandsniveaus zu beobachten, weshalb sich Vermieter zu teilweise schmerzhaften Konzessionen veranlasst sehen.
- Und doch wird munter weitergebaut. Denn auch wenn die Anzahl eingereicherter Baugesuche seit Ende 2019 deutlich rückläufig ist und die Zahl der baubewilligten Wohneinheiten seit Anfang 2019 weitgehend seitwärts tendieren, sorgt die prall gefüllte Projektpipeline in den nächsten Jahren für eine anhaltend hohe Mengenausweitung im Mietwohnungssegment. Die MWG-Leerstände dürften damit vielerorts weiter steigen und den Druck auf die Marktmieten weiter erhöhen. Dies sehen auch die befragten Experten so: Rund 40% erwarten sinkende Marktmieten für die kommenden 12 Monate. Die insgesamt sinkenden Marktmieten dürften auch dazu führen, dass sich die relative Attraktivität von Neubauwohnungen gegenüber Altbauten erhöht, was zu einer zunehmenden Verlagerung der Leerstände in den Altbau führen wird. Auf der Strecke bleiben insbesondere demodierte Altbauwohnungen an schlecht erschlossenen Lagen.
- Während sich das Marktumfeld im Mietwohnungssegment vielerorts anspruchsvoll präsentiert, zeigt die Entwicklung der Wohneigentumsmärkte in eine andere Richtung. Leerstände sind im Eigentumssegment faktisch kein Thema, wobei diese zuletzt auf tiefem Niveau sogar noch leicht rückläufig waren. Die Transaktionspreisindizes, die sowohl für EWG wie auch für EFH seit Anfang 2018 wieder nach oben tendieren, haben im Krisenjahr 2020 ihren Anstieg fortgesetzt und abermals neue Höchststände erreicht. Einzig im gehobenen EWG-Segment sind die Preise seit Anfang 2020 rückläufig. Ähnlich wie Anfang 2015, als in der Region Mittelland die Transaktionspreise für EWG innerhalb eines Quartals um 11.5% einbrachen, reagiert das gehobene Segment erneut weitaus stärker auf eine Eintrübung der Rahmenbedingungen als der Gesamtmarkt. Dass die jetzige Korrektur im gehobenen Segment jedoch deutlich weniger stark ausfällt, zeigen die Transaktionspreisindizes von Fahrländer Partner klar. Dieser notiert im gehobenen Segment Ende des dritten Quartals 2020 rund 5% unter dem Niveau zu Jahresbeginn.
- Über alle Segmente hinweg erwarten rund 25% der befragten Experten für die kommenden 12 Monate weiter steigende EWG-Preise. Rund 8% gehen derweil im Ausblick von sinkenden EWG-Preisen aus, während die überwiegende Mehrheit die Erwartung seitwärts tendierender Preise äusserst. Die tiefe Angebotsausweitung – Baugesuche und Baubewilligungen für EFH sind seit Jahren deutlich rückläufig – dürfte bei den EFH weiter preistreibend wirken. Dementsprechend rechnen über 60% der befragten Experten mit insgesamt steigenden EFH-Preisen in den kommenden 12 Monaten.
- Im Vergleich zum Wohnungsmarkt sind die kommerziellen Immobilienmärkte deutlich stärker von der Corona-Krise betroffen. Dies zwar nicht unmittelbar, doch wird der Büroflächenmarkt vor dem Hintergrund der Rezession zunächst stillstehen und die Nachfrager werden abwarten. Obschon die Incentivierung durch die Vermieter zunimmt, müssen bei Neuabschlüssen bereits heute

grössere Zugeständnisse bei den vertraglich vereinbarten Mieten gemacht werden. Dies zeigt sich in den von Fahrländer Partner gemessenen Marktmieten für Büroflächen, die seit Anfang Jahr nach unten zeigen.

- Die Rückmeldungen der befragten Experten lassen eine Fortsetzung dieser Entwicklung erwarten. So rechnet mit über 70% die grosse Mehrheit in den kommenden 12 Monaten mit weiter sinkenden Mieten von Büroflächen. Obschon die Experteneinschätzungen zwischen den MS-Regionen nur leicht unterschiedlich ausfallen, ist auch in der Region Mittelland ein Zentrum-Peripherie-Muster erkennbar. Während an grosstädtischen Zentrumsanlagen, beispielsweise in der Berner Innenstadt, die Angebotsquote tief ausfällt und die Nachfrage intakt ist, fällt die Büroflächennachfrage mit abnehmender Zentralität rasch bedeutend weniger dynamisch aus. Grössere Büroprojekte werden aus diesem Grund in der Peripherie nur selten ohne die Zusage eines grösseren Ankermieters oder hohen Vermietungsquoten begonnen. Mitunter trägt dies auch dazu bei, dass die Leerstände abseits der Zentren zumeist eher moderat und/oder stabil ausfallen. Vermarktungsschwierigkeiten machen sich deshalb vor allem in den Agglomerationsräumen der Grossstädte bemerkbar.

8.3.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.3.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2021–2022

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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 2021–2022

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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 2021–2022

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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 2021–2022

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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		
	2019	2018–2019	2019	2018–2019	2019	2018–2019	2017	2012–2017	Untere	Mittlere	Obere
11 Bern	322'071	0.5%	68'133	1.5%	21.2%	0.21%p	81'096	3.0%	32%	26%	42%
12 Erlach/Seeland	58'721	0.8%	7'852	2.9%	13.4%	0.27%p	76'285	4.0%	36%	39%	25%
13 Biel/Seeland	103'882	0.8%	27'384	1.7%	26.4%	0.24%p	72'474	2.5%	41%	29%	30%
15 Oberaargau	83'107	0.3%	12'654	2.2%	15.2%	0.28%p	68'823	3.9%	40%	38%	22%
16 Burgdorf	77'304	0.5%	8'300	2.7%	10.7%	0.23%p	70'290	3.7%	38%	38%	24%
18 Aaretal	64'282	0.8%	5'087	4.0%	7.9%	0.25%p	74'748	2.8%	36%	39%	25%
19 Schwarzwasser	16'793	-0.5%	958	0.2%	5.7%	0.04%p	67'616	5.2%	39%	39%	22%
20 Thun/Innertport	124'917	0.1%	13'085	1.1%	10.5%	0.11%p	72'309	4.3%	38%	34%	28%
24 Grenchen	37'327	0.7%	9'830	3.1%	26.3%	0.61%p	70'660	1.1%	44%	37%	19%
26 Luzern	228'942	1.0%	50'766	2.8%	22.2%	0.38%p	80'285	3.3%	36%	29%	35%
27 Sursee/Seetal	85'651	1.0%	12'683	1.8%	14.8%	0.13%p	80'859	4.7%	36%	39%	25%
31 Innerschwyz	71'958	0.9%	14'728	2.9%	20.5%	0.39%p	83'605	2.0%	38%	37%	25%
34 Sarneraatal	33'744	0.2%	4'504	1.0%	13.3%	0.10%p	83'217	10.9%	39%	38%	23%
35 Nidwalden/Engelberg	47'273	-0.3%	7'433	0.0%	15.7%	0.04%p	96'316	6.2%	36%	35%	29%
39 La Sarine	106'503	0.3%	29'805	0.2%	28.0%	-0.03%p	79'886	0.5%	35%	30%	34%
40 La Gruyère	56'622	1.6%	15'258	2.1%	26.9%	0.13%p	76'529	4.8%	38%	37%	25%
41 Sense	44'303	0.7%	5'098	3.3%	11.5%	0.29%p	73'464	4.6%	36%	40%	24%
42 Murten	62'097	1.3%	12'479	3.0%	20.1%	0.33%p	80'150	3.0%	36%	39%	25%
43 Glâne/Veveyse	43'862	1.6%	8'816	3.1%	20.1%	0.28%p	77'267	5.0%	35%	40%	26%
44 Olten/Gösgen/Gäu	101'827	0.6%	26'147	2.0%	25.7%	0.36%p	75'350	3.2%	39%	35%	26%
45 Thal	14'785	0.5%	3'030	2.0%	20.5%	0.31%p	69'977	4.0%	42%	40%	19%
46 Solothurn	100'771	1.0%	20'827	2.1%	20.7%	0.23%p	77'821	4.9%	37%	35%	29%
70 Aarau	263'328	1.5%	64'473	2.4%	24.5%	0.23%p	76'930	3.1%	38%	35%	27%
Region Mittelland	2'150'070	0.8%	429'330	2.0%	20.0%	0.40%p	77'629	3.5%	37%	34%	30%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2019	2018–2019	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2020	2019–2020
11 Bern	173'584	0.8%	1.01%	-0.08%p	0.24%	-0.16%p	0.33%	-0.01%p	1.35%	-0.08%p
12 Erlach/Seeland	29'214	1.1%	2.37%	-0.14%p	0.54%	-0.04%p	0.18%	0.00%p	4.62%	-0.94%p
13 Biel/Seeland	55'869	1.0%	2.91%	0.06%p	0.60%	-0.15%p	0.90%	-0.02%p	4.02%	0.22%p
15 Oberaargau	42'396	1.0%	4.18%	0.00%p	0.64%	-0.09%p	0.73%	-0.01%p	8.07%	0.01%p
16 Burgdorf	38'938	1.0%	2.00%	-0.14%p	0.55%	-0.02%p	0.85%	-0.01%p	3.35%	-0.57%p
18 Aaretal	31'267	1.1%	2.01%	0.02%p	0.48%	0.18%p	0.42%	-0.01%p	3.79%	0.02%p
19 Schwarzwasser	9'038	0.9%	1.10%	-0.34%p	0.43%	-0.26%p	0.37%	0.00%p	1.86%	-1.06%p
20 Thun/Innertport	68'462	0.7%	0.92%	-0.13%p	0.34%	-0.09%p	0.35%	0.00%p	1.58%	-0.20%p
24 Grenchen	19'958	1.2%	2.59%	0.15%p	0.40%	0.00%p	0.70%	-0.01%p	4.29%	0.55%p
26 Luzern	116'245	1.4%	1.46%	0.02%p	0.35%	0.06%p	0.26%	-0.01%p	2.07%	0.02%p
27 Sursee/Seetal	38'158	2.1%	1.40%	-0.01%p	0.16%	-0.10%p	0.46%	-0.01%p	2.71%	0.07%p
31 Innerschwyz	37'175	1.5%	1.08%	-0.22%p	0.32%	-0.42%p	0.86%	-0.02%p	1.61%	-0.32%p
34 Sarneraatal	17'134	0.9%	1.04%	0.12%p	0.47%	0.00%p	0.37%	0.00%p	1.64%	0.12%p
35 Nidwalden/Engelberg	26'597	0.1%	1.55%	0.16%p	0.47%	0.12%p	0.77%	0.00%p	2.48%	0.52%p
39 La Sarine	52'182	2.1%	2.05%	0.12%p	0.26%	-0.01%p	0.28%	-0.01%p	3.24%	0.31%p
40 La Gruyère	27'987	2.6%	1.66%	-0.19%p	0.37%	-0.46%p	1.38%	-0.06%p	3.09%	-0.03%p
41 Sense	20'944	1.5%	1.63%	-0.08%p	0.23%	-0.09%p	0.74%	-0.02%p	3.56%	-0.03%p
42 Murten	30'583	2.1%	2.29%	0.09%p	0.37%	0.05%p	1.29%	-0.04%p	4.33%	0.38%p
43 Glâne/Veveyse	20'265	3.4%	2.10%	0.23%p	0.35%	0.03%p	0.33%	-0.02%p	4.32%	0.89%p
44 Olten/Gösgen/Gäu	51'324	1.1%	3.90%	-0.04%p	0.48%	-0.17%p	0.75%	-0.01%p	7.91%	-0.03%p
45 Thal	7'187	1.4%	3.23%	0.04%p	0.68%	-0.30%p	0.23%	-0.01%p	7.44%	0.67%p
46 Solothurn	51'177	1.7%	2.76%	-0.12%p	0.41%	-0.17%p	0.32%	-0.01%p	5.57%	-0.73%p
70 Aarau	129'209	1.7%	3.31%	0.08%p	0.91%	0.21%p	0.92%	-0.02%p	6.29%	0.42%p
Region Mittelland	1'098'585	1.3%	2.07%	-0.02%p	0.48%	-0.05%p	0.53%	-0.06%p	3.42%	0.01%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitaquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2018	-	2018	2008-2018	2018	2008-2018	2018	2008-2018
11 Bern	25'150	-	284'225	7.8 %	216'182	6.1 %	17'936'862	0.7 %
12 Emmentaler-/Seeland	4'150	-	26'654	4.2 %	20'279	3.0 %	2'296'620	0.9 %
13 Biel/Seeland	7'205	-	58'081	2.8 %	45'082	3.2 %	5'171'824	0.6 %
15 Ob- u. Nidw. Aargau	6'203	-	42'139	0.4 %	32'125	-2.2 %	4'075'131	-3.1 %
16 Burgdorf	5'746	-	38'316	0.2 %	28'992	-2.2 %	3'283'381	-7.4 %
18 Aaretal	4'438	-	25'294	-1.8 %	18'729	-3.6 %	2'003'371	0.7 %
19 Schwarzwasser	1'657	-	7'642	-5.2 %	5'456	-5.4 %	489'301	-4.1 %
20 Thun/Innertport	9'167	-	60'123	1.3 %	44'635	-1.5 %	4'479'618	-3.0 %
24 Grenchen	2'227	-	19'129	0.3 %	15'543	-1.5 %	2'282'831	0.0 %
26 Luzern	17'036	-	152'201	12.3 %	114'207	9.9 %	11'014'155	4.9 %
27 Sursee/Seetal	6'670	-	49'082	16.2 %	37'135	14.1 %	4'128'743	9.8 %
31 Innerschwyz	5'815	-	35'952	5.7 %	27'092	3.0 %	2'809'599	3.5 %
34 Sarneraatal	3'171	-	19'979	5.1 %	15'481	4.1 %	1'753'544	3.5 %
35 Nidwalden/Engelberg	4'579	-	27'004	7.5 %	20'780	7.3 %	2'328'459	14.6 %
39 La Sarine	7'721	-	67'754	13.0 %	51'230	11.7 %	4'740'620	2.3 %
40 La Gruyère	3'766	-	27'471	29.4 %	21'704	29.6 %	2'421'795	29.6 %
41 Sense	2'981	-	16'419	5.8 %	12'267	1.3 %	1'264'312	-1.4 %
42 Murten	4'127	-	25'133	6.3 %	19'525	5.9 %	2'415'745	11.2 %
43 Glâne/Veveyse	3'095	-	15'284	14.3 %	11'763	12.8 %	1'249'805	11.3 %
44 Olten/Gösgen/Gäu	6'602	-	61'720	8.3 %	49'420	9.5 %	5'729'641	5.4 %
45 Thal	1'034	-	5'245	-4.0 %	3'834	-8.6 %	442'986	-15.2 %
46 Solothurn	6'921	-	53'792	4.6 %	40'170	1.0 %	4'165'573	-5.6 %
70 Aarau	17'649	-	144'892	6.4 %	111'864	4.6 %	12'527'761	1.2 %
Region Mittelland	157'110	-	1'263'531	7.3 %	963'495	5.6 %	99'011'577	2.2 %

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	963'000	2'095–2'315	1'842'000	1'265–1'395	1'650	2'260–2'375
Lenzburg	916'000	1'785–1'970	1'620'000	1'005–1'110	1'560	1'560–1'640
Oftringen	688'000	735–815	1'241'000	585–650	1'360	135–145
Reinach	634'000	525–580	928'000	135–145	1'310	135–145
Zofingen	842'000	1'220–1'350	1'306'000	665–735	1'415	925–975
Bern/Berne						
Bern-Breitenrain	1'295'000	4'195–4'635	2'998'000	2'820–3'120	1'825	2'580–2'710
Bern-Bümpliz	910'000	2'220–2'455	1'837'000	1'260–1'390	1'790	1'795–1'890
Bern-City	1'401'000	4'805–5'310	2'444'000	2'060–2'275	2'200	4'220–4'440
Bern-Mattenhof	1'296'000	4'200–4'640	2'267'000	1'820–2'010	1'840	2'860–3'005
Biel/Bienne	751'000	1'305–1'445	1'241'000	585–645	1'450	1'555–1'635
Burgdorf	759'000	1'240–1'370	1'262'000	610–675	1'475	1'150–1'210
Herzogenbuchsee	597'000	410–455	965'000	135–150	1'410	250–265
Ittigen	971'000	1'690–1'870	1'754'000	1'155–1'275	1'710	1'235–1'300
Köniz	974'000	1'700–1'880	1'725'000	1'120–1'240	1'615	1'500–1'575
Langenthal	718'000	810–895	1'060'000	315–345	1'450	245–260
Lyss	630'000	625–690	1'270'000	620–685	1'575	1'255–1'320
Münsingen	953'000	1'635–1'810	1'362'000	740–815	1'715	1'685–1'775
Muri bei Bern	1'292'000	2'530–2'800	2'310'000	1'880–2'080	1'725	1'360–1'425
Ostermundigen	978'000	1'715–1'895	1'490'000	870–960	1'490	1'105–1'160
Spiez	879'000	1'330–1'470	1'300'000	660–730	1'775	1'565–1'650
Steffisburg	971'000	1'595–1'765	1'383'000	765–845	1'585	1'180–1'245
Thun	792'000	1'445–1'600	1'318'000	685–755	1'590	2'090–2'195
Worb	826'000	1'245–1'375	1'493'000	870–965	1'590	690–725
Fribourg/Freiburg						
Bulle	781'000	1'310–1'450	1'205'000	540–600	1'450	990–1'040
Fribourg	568'000	250–275	1'021'000	245–270	1'565	1'785–1'875
Romont	732'000	1'130–1'250	1'039'000	275–305	1'460	135–145
Villars-sur-Glâne	941'000	1'510–1'665	1'556'000	935–1'035	1'625	1'230–1'290
Luzern						
Ebikon	930'000	1'480–1'635	1'632'000	1'015–1'125	1'660	1'320–1'390
Emmen	827'000	1'180–1'305	1'391'000	775–855	1'535	1'070–1'125
Horw	1'164'000	2'220–2'455	2'209'000	1'745–1'925	1'710	1'595–1'675
Kriens	1'110'000	2'040–2'255	1'827'000	1'245–1'375	1'710	1'515–1'595
Luzern-Allmend	1'316'000	3'675–4'060	2'205'000	1'735–1'920	2'065	3'930–4'135
Luzern-Innenstadt	1'263'000	3'420–3'780	2'185'000	1'710–1'890	2'110	3'955–4'160
Sursee	914'000	1'430–1'580	1'551'000	930–1'030	1'550	1'145–1'200
Nidwalden						
Stans	1'099'000	2'485–2'745	1'837'000	1'260–1'390	1'500	1'295–1'360
Obwalden						
Sarnen	1'076'000	1'925–2'125	1'824'000	1'240–1'370	1'465	900–945
Schwyz						
Arth	1'001'000	1'600–1'770	1'737'000	1'135–1'255	1'610	1'025–1'075
Schwyz	1'043'000	2'260–2'495	1'797'000	1'210–1'335	1'615	1'585–1'665
Solothurn						
Balsthal	555'000	135–145	839'000	135–145	1'215	135–145
Grenchen	627'000	605–670	971'000	145–160	1'415	190–200
Oltten	662'000	850–935	1'297'000	655–725	1'550	1'465–1'540
Solothurn	879'000	1'775–1'965	1'438'000	820–905	1'535	1'495–1'570

EWG: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 110 m² 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 550 m², Volumen 800 m³ 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: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 80 m² 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 2020.

Tab. 8.3.11.3

Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Geschäftsobjekte an ausgewählten Standorten

	Büro*	Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Gewerbe	Bauland Gewerbe
Aargau						
Aarau	224 (330)	1'035–1'115	383	2'720–3'005	173	315–340
Lenzburg	196	595–645	233	780–860	162	340–370
Oftringen	192	150–160	199	480–530	160	375–405
Reinach	169	135–145	193	385–425	134	180–195
Zofingen	204	275–295	207	625–690	124	305–330
Bern/Berne						
Bern-Breitenrain	265	2'410–2'595	300	1'505–1'665	202	610–655
Bern-Bümpliz	233	1'565–1'685	241	820–905	205	570–615
Bern-City	211 (385)	1'305–1'405	250	1'025–1'135	187	535–580
Bern-Mattenhof	246	1'835–1'975	292	1'375–1'520	132	585–630
Biel/Bienne	198 (265)	880–950	298	980–1'080	155	315–340
Burgdorf	216	620–670	269	510–565	203	345–375
Herzogenbuchsee	179	135–145	219	230–255	117	305–330
Ittigen	228	1'260–1'355	235	685–760	161	505–545
Köniz	214	550–590	263	910–1'005	115	555–600
Langenthal	172	135–145	216	260–285	111	265–285
Lyss	167	135–145	230	395–440	100	240–255
Münsingen	169	135–145	207	315–350	122	375–405
Muri bei Bern	213	445–480	254	735–810	124	400–430
Ostermundigen	190 (285)	135–145	231	600–660	162	355–385
Spiez	237	495–530	238	350–390	113	365–395
Steffisburg	212	225–245	258	475–525	102	380–410
Thun	225	495–535	285	735–815	176	300–325
Worb	203	195–210	313	1'130–1'250	139	360–390
Fribourg/Freiburg						
Bulle	215	525–565	219	390–430	121	300–325
Fribourg	267	1'160–1'250	387	2'035–2'245	193	350–380
Romont	193	135–145	216	240–265	110	355–385
Villars-sur-Glâne	182	185–200	213	305–335	139	495–535
Luzern						
Ebikon	217	525–580	261	955–1'055	172	480–530
Emmen	184	135–145	228	650–715	129	485–535
How	215	250–275	231	610–675	159	385–425
Kriens	229 (300)	385–425	276	970–1'070	179	430–475
Luzern-Allmend	385 (380)	3'100–3'425	489	2'940–3'250	342	470–520
Luzern-Innenstadt	265 (500)	1'400–1'545	300	1'190–1'315	211	385–425
Sursee	178 (315)	135–145	230	585–645	96	245–275
Nidwalden						
Stans	204	510–565	236	425–465	89	270–300
Obwalden						
Sarnen	192	300–330	241	485–540	118	240–265
Schwyz						
Arth	213	210–235	259	655–725	151	335–370
Schwyz	208	400–445	252	665–735	155	195–215
Solothurn						
Balsthal	131	135–145	169	135–145	95	215–235
Grenchen	182	310–345	178	135–145	132	275–305
Otten	207 (350)	1'020–1'125	244	690–760	152	325–355
Solothurn	208 (295)	665–735	312	1'225–1'355	181	260–290

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 300 m² 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: 800 m², Geschosshöhe: 3.2 m an durchschnittlicher Lage.

Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 300 m² 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: 2'000 m², Geschosshöhe: 3.5 m an guter Lage.

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

Bauland Gewerbe- und Industrieflächen: Modellerte Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2020.

Tab. 8.3.11.4

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

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%
11 Bern	322'071	349'332	8.5%	149'836	164'503	9.8%	110'912	117'574	6.0%	38'924	46'930	20.6%
12 Erlach/Seeland	58'721	62'783	6.9%	26'048	28'243	8.4%	12'985	13'253	2.1%	13'063	14'990	14.7%
13 Biel/Seeland	103'882	113'690	9.4%	47'917	53'108	10.8%	33'395	34'380	2.9%	14'522	18'728	29.0%
15 Oberaargau	83'107	88'443	6.4%	36'905	39'838	7.9%	18'211	18'415	1.1%	18'694	21'424	14.6%
16 Burgdorf	77'304	82'948	7.3%	34'474	37'525	8.8%	18'466	18'768	1.6%	16'008	18'757	17.2%
18 Aaretal	64'282	70'993	10.4%	28'197	31'603	12.1%	13'944	14'907	6.9%	14'253	16'695	17.1%
19 Schwarzwasser	16'793	17'640	5.0%	7'521	8'013	6.5%	3'418	3'416	-0.1%	4'103	4'597	12.0%
20 Thun/Innertport	124'917	136'601	9.4%	57'960	64'233	10.8%	31'542	32'643	3.5%	26'418	31'590	19.6%
24 Grenchen	37'327	41'876	12.2%	16'972	19'299	13.7%	9'924	10'584	6.7%	7'048	8'715	23.6%
26 Luzern	228'942	264'604	15.6%	104'747	123'538	17.9%	76'661	84'770	10.6%	28'086	38'768	38.0%
27 Sursee/Seetal	85'651	95'080	11.0%	34'495	39'170	13.6%	18'013	19'270	7.0%	16'482	19'900	20.7%
31 Innerschwyz	71'958	82'448	14.6%	31'086	37'021	19.1%	18'493	20'974	13.4%	12'593	16'046	27.4%
34 Sarneraatal	33'744	37'225	10.3%	14'208	16'458	15.8%	7'336	8'208	11.9%	6'872	8'250	20.1%
35 Nidwalden/Engelberg	47'273	52'521	11.1%	21'096	24'351	15.4%	12'614	13'877	10.0%	8'482	10'474	23.5%
39 La Sarine	106'503	123'193	15.7%	44'548	52'440	17.7%	29'517	32'014	8.5%	15'031	20'425	35.9%
40 La Gruyère	56'622	63'177	11.6%	23'593	26'851	13.8%	13'309	14'066	5.7%	10'284	12'785	24.3%
41 Sense	44'303	52'399	18.3%	18'853	22'766	20.8%	8'763	10'082	15.1%	10'090	12'684	25.7%
42 Murten	62'097	70'171	13.0%	26'342	30'330	15.1%	12'660	13'494	6.6%	13'682	16'836	23.1%
43 Glâne/Veveyse	43'862	48'716	11.1%	17'610	19'978	13.4%	8'860	9'599	8.3%	8'750	10'379	18.6%
44 Olten/Gösigen/Gäu	101'827	118'687	16.6%	45'385	53'518	17.9%	23'950	26'260	9.6%	21'435	27'258	27.2%
45 Thal	14'785	16'024	8.4%	6'309	6'929	9.8%	2'607	2'626	0.7%	3'702	4'303	16.2%
46 Solothurn	100'771	117'133	16.2%	45'600	53'642	17.6%	23'655	26'236	10.9%	21'945	27'407	24.9%
70 Aarau	263'328	315'941	20.0%	115'341	141'353	22.6%	58'598	68'185	16.4%	56'743	73'168	28.9%
Region Mittelland	2'150'070	2'421'625	12.6%	955'043	1'094'708	14.6%	567'833	613'599	8.1%	387'210	481'109	24.3%

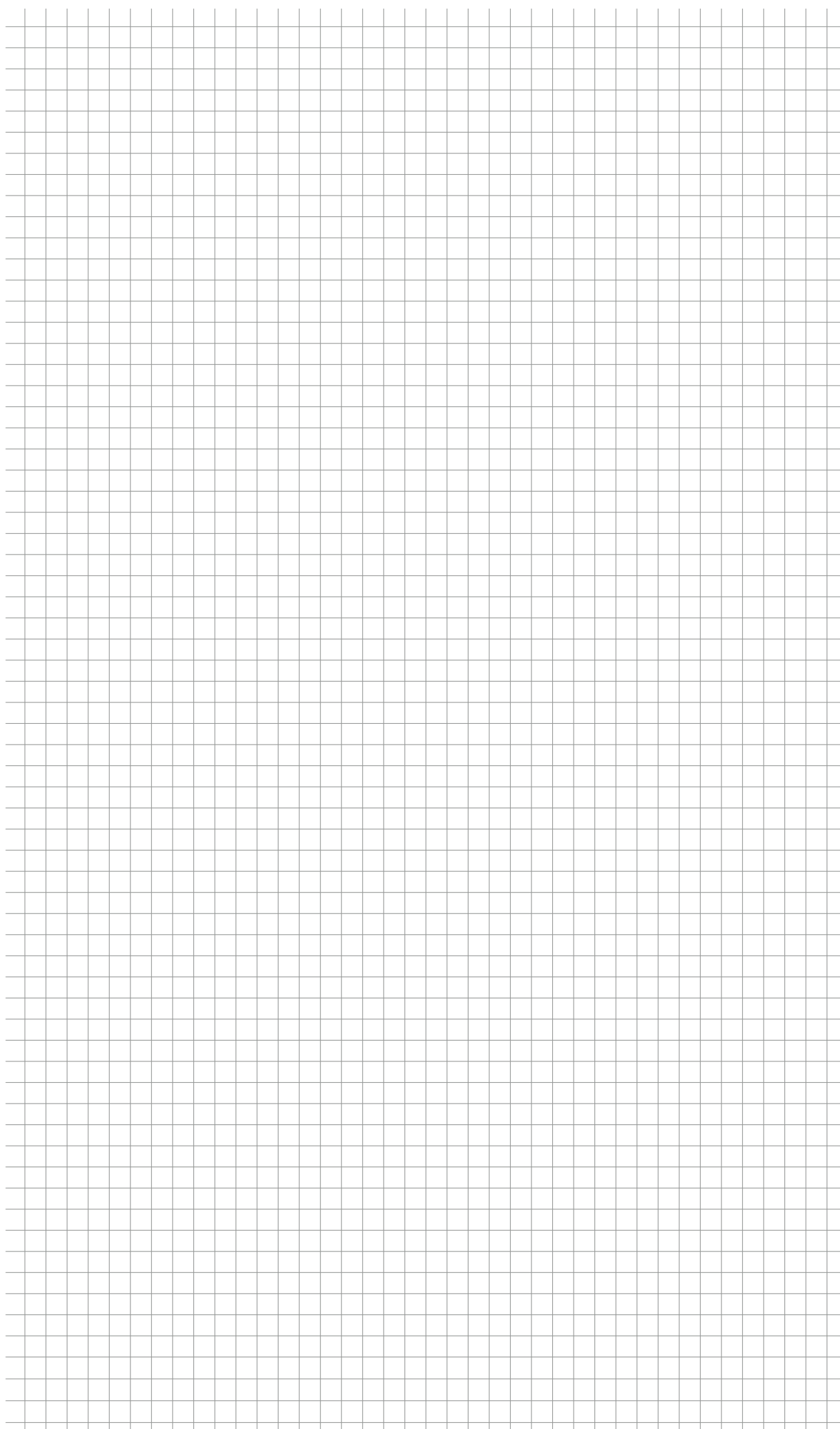
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

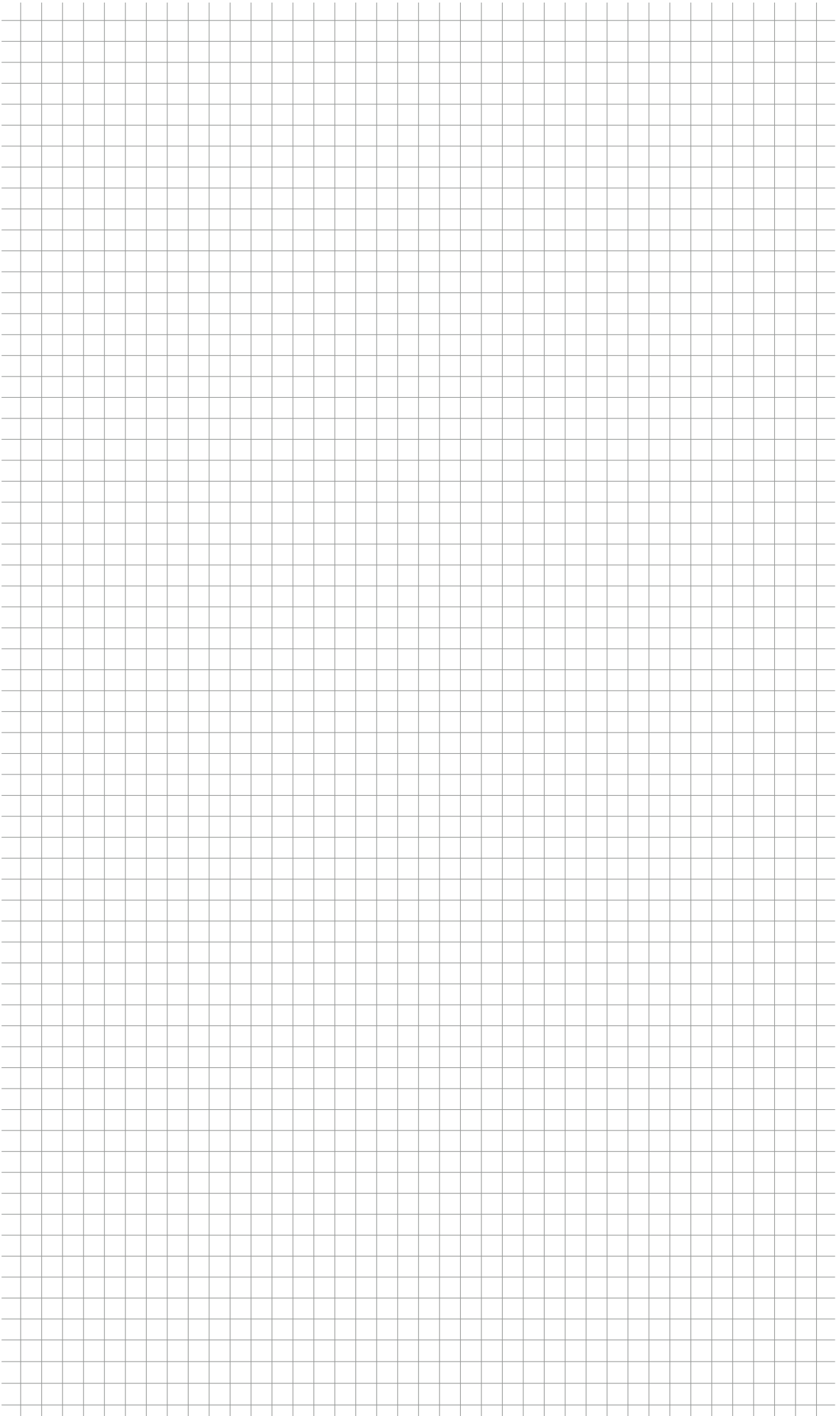
Tab. 8.3.11.5

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		
	2018	2035	%	2018	2035	%	2018	2035	%	2018	2035	%
11 Bern	28'851	30'508	5.7%	185'164	206'993	11.8%	3'938'391	4'192'700	6.5%	13'998'471	15'310'153	9.4%
12 Erlach/Seeland	6'722	7'001	4.2%	11'562	12'494	8.1%	1'116'048	1'163'181	4.2%	1'180'471	1'239'597	5.0%
13 Biel/Seeland	14'592	16'709	14.5%	29'975	32'701	9.1%	2'549'474	2'957'495	16.0%	2'622'350	2'795'442	6.6%
15 Oberaargau	12'492	12'921	3.4%	17'449	18'706	7.2%	2'272'094	2'343'191	3.1%	1'803'037	1'881'274	4.3%
16 Burgdorf	9'610	10'205	6.2%	17'076	18'408	7.8%	1'675'893	1'787'019	6.6%	1'607'489	1'689'770	5.1%
18 Aaretal	6'178	6'425	4.0%	10'630	11'699	10.1%	1'050'562	1'090'142	3.8%	952'810	1'027'018	7.8%
19 Schwarzwasser	1'400	1'474	5.2%	2'883	3'221	11.7%	242'768	255'880	5.4%	246'533	270'872	9.9%
20 Thun/Innertport	12'332	12'866	4.3%	30'268	33'252	9.9%	1'876'126	1'960'803	4.5%	2'603'492	2'804'348	7.7%
24 Grenchen	8'973	10'319	15.0%	6'197	6'710	8.3%	1'704'061	1'969'455	15.6%	578'770	612'684	5.9%
26 Luzern	24'565	25'860	5.3%	88'187	96'332	9.2%	3'653'746	3'870'646	5.9%	7'360'409	7'890'402	7.2%
27 Sursee/Seetal	12'429	13'049	5.0%	22'334	24'408	9.3%	2'095'443	2'199'908	5.0%	2'033'299	2'159'518	6.2%
31 Innerschwyz	8'562	8'933	4.3%	17'112	18'786	9.8%	1'288'457	1'345'099	4.4%	1'521'142	1'636'821	7.6%
34 Sarneraatal	6'302	6'717	6.6%	8'173	9'030	10.5%	1'033'997	1'111'028	7.4%	719'547	777'211	8.0%
35 Nidwalden/Engelberg	6'540	6'823	4.3%	13'367	14'734	10.2%	1'132'456	1'180'608	4.3%	1'196'003	1'293'831	8.2%
39 La Sarine	9'614	10'299	7.1%	40'698	44'600	9.6%	1'302'834	1'414'542	8.6%	3'437'786	3'685'705	7.2%
40 La Gruyère	8'567	9'008	5.1%	12'194	13'195	8.2%	1'380'381	1'454'814	5.4%	1'041'415	1'115'442	7.1%
41 Sense	4'367	4'619	5.8%	6'775	7'392	9.1%	631'149	671'189	6.3%	633'163	671'968	6.1%
42 Murten	7'186	7'817	8.8%	10'308	11'091	7.6%	1'379'776	1'508'194	9.3%	1'035'970	1'085'965	4.8%
43 Glâne/Veveyse	4'420	4'637	4.9%	5'992	6'523	8.9%	693'194	728'630	5.1%	556'611	591'026	6.2%
44 Olten/Gösigen/Gäu	12'737	13'384	5.1%	35'963	38'462	6.9%	2'158'428	2'276'016	5.4%	3'571'213	3'723'957	4.3%
45 Thal	1'617	1'705	5.5%	1'813	1'983	9.3%	271'752	287'632	5.8%	171'234	182'902	6.8%
46 Solothurn	11'192	11'996	7.2%	28'068	30'916	10.1%	1'765'295	1'909'842	8.2%	2'400'279	2'585'905	7.7%
70 Aarau	33'134	34'759	4.9%	76'634	82'399	7.5%	5'423'623	5'707'424	5.2%	7'104'138	7'459'260	5.0%
Region Mittelland	252'383	268'031	6.2%	678'822	744'037	9.6%	40'635'946	43'385'438	6.8%	58'375'631	62'491'072	7.0%

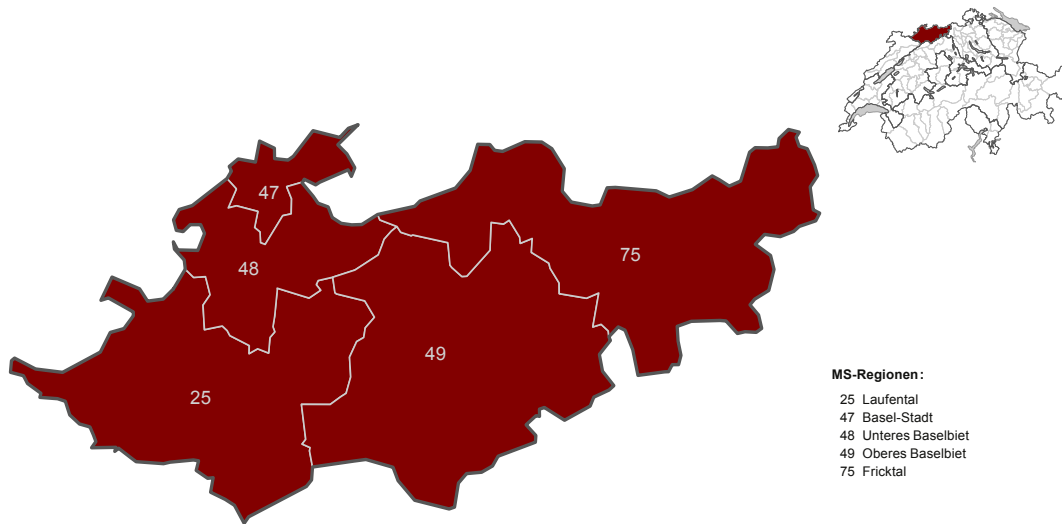
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.





8.4 Region Basel

Abb. 8.4.1
Region Basel



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

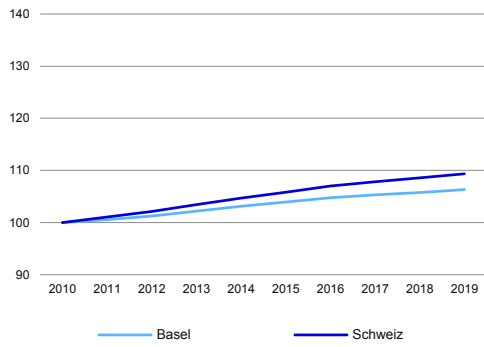
Tab. 8.4.2
Demographische Eckwerte

	Region Basel		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2019)	603'326	0.5% (2018)	8'606'033	0.7% (2018)
Ausländer (2019)				
Anzahl	163'896	1.5% (2018)	2'175'375	1.3% (2018)
Anteil	27.2%	0.40* (2018)	25.3%	0.31* (2018)
Durchschnittl. Reineinkommen (2017)	87'521	4.2% (2012)	82'345	2.7% (2012)
Soziale Schichten (2018)				
Untere Schichten**	32.8%	3.47* (2000)	35.2%	1.18* (2000)
Mittlere Schichten**	29.8%	-9.67* (2000)	32.0%	-8.41* (2000)
Obere Schichten**	37.4%	6.19* (2000)	32.8%	7.24* (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.

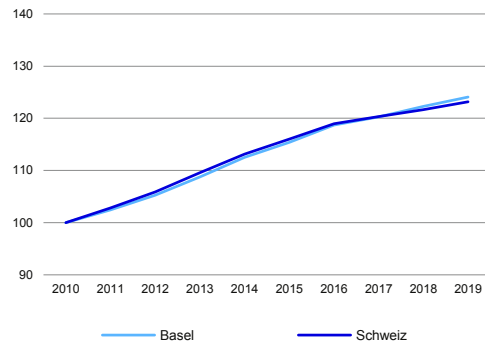
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.3
Bevölkerungsentwicklung



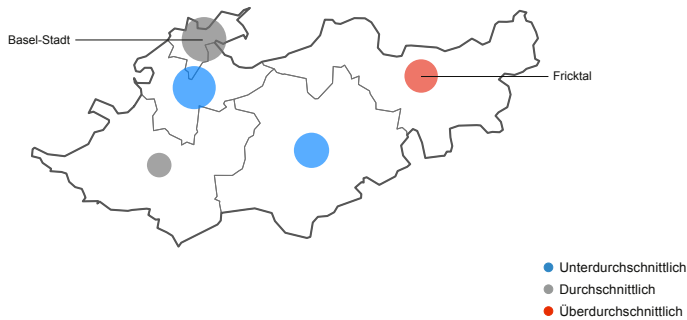
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



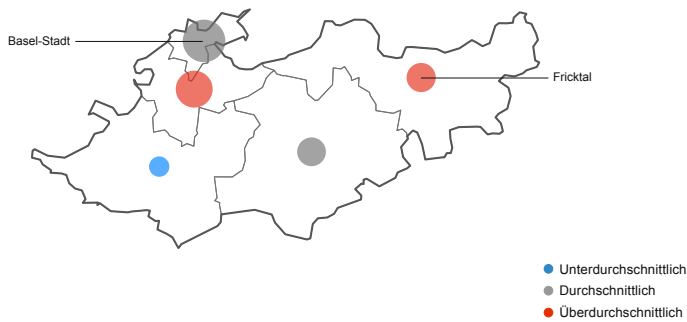
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.5
Bevölkerungsentwicklung (2016–2019)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2016–2019; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2016–2019)



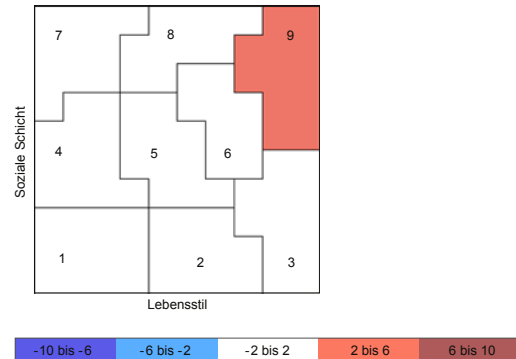
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2016–2019;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.4.7
Verteilung Nachfragersegmente im
Wohnungsmarkt (2018)

	Region Basel	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	28'302	10.3%
2 Moderne Arbeiter	26'916	9.8%
3 Improvisierte Alternative	34'794	12.7%
4 Klassischer Mittelstand	23'015	8.4%
5 Aufgeschlossene Mitte	28'588	10.4%
6 Etablierte Alternative	30'270	11.0%
7 Bürgerliche Oberschicht	21'017	7.7%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	25'895	9.4%
9 Urbane Avantgarde	55'705	20.3%
Total	274'502	100.0%

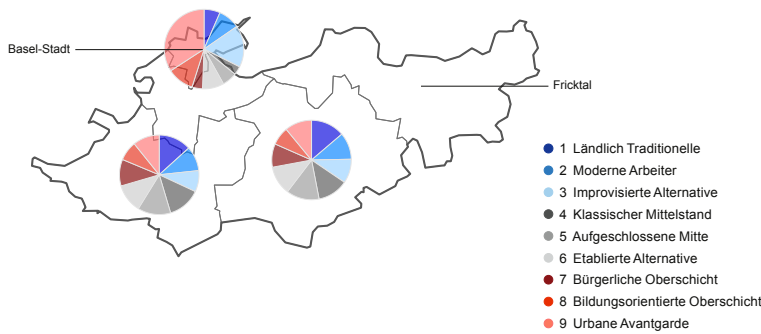
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt –
Differenz zur Schweiz (2018)



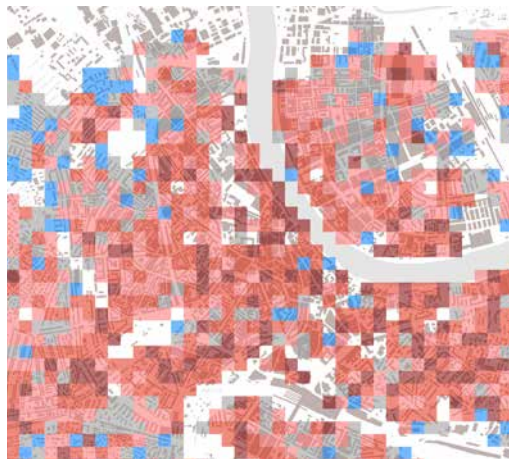
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2018)



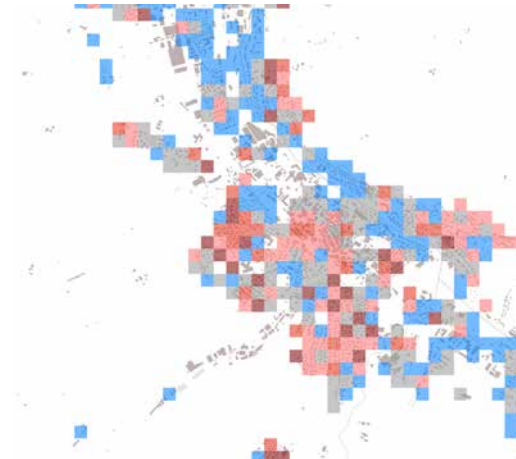
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.10
Anteil obergeschichtige Haushalte (2018)
Stadtzentrum Basel



Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.11
Anteil obergeschichtige Haushalte (2018)
Stadtzentrum Liestal



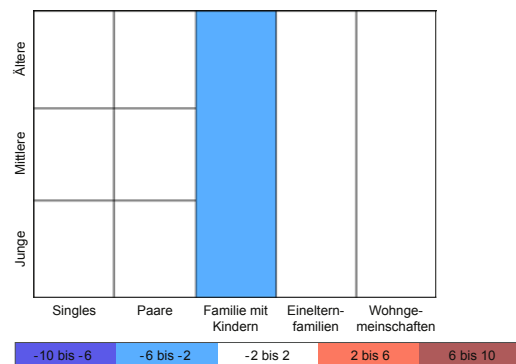
Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.4.12
Verteilung Lebensphasen (2018)

	Region Basel	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	18'112	6.6%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	29'363	10.7%
Älterer Single (55+ J.)	55'349	20.1%
Junges Paar (bis 34 J.)	11'414	4.2%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	15'144	5.5%
Älteres Paar (55+ J.)	56'651	20.6%
Familie mit Kindern*	60'882	22.2%
Einelternfamilie*	15'729	5.7%
Wohngemeinschaft*	12'128	4.4%
Total	274'771	100.0%

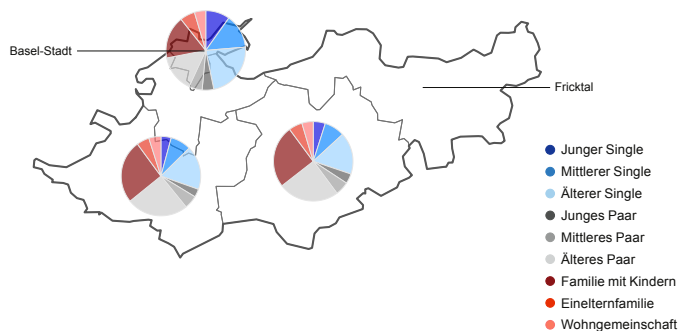
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.13
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2018)



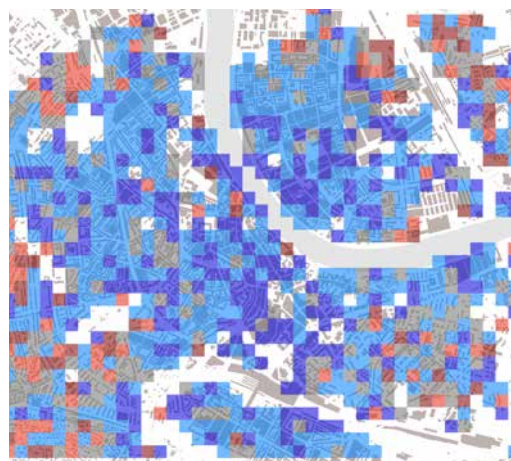
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.14
Verteilung Lebensphasen (2018)



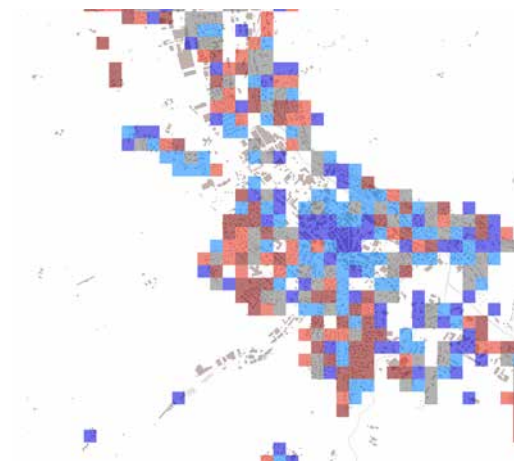
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.15
Anteil Familie mit Kindern (2018)
Stadtzentrum Basel



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.16
Anteil Familie mit Kindern (2018)
Stadtzentrum Liestal



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

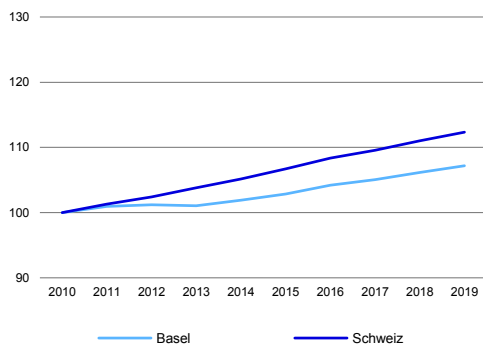
8.4.1 Wohnungsmarkt Region Basel

Tab. 8.4.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Basel		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2019)	310'431	1.0 % (2018)	4'582'272	1.2 % (2018)
Leerstandsquote (2020)	1.30 %	0.06* (2019)	1.72 %	0.06* (2019)
Bauinvestitionen Wohnen (2017)	1'507	5.1 % (2016)	31'821	0.6 % (2016)

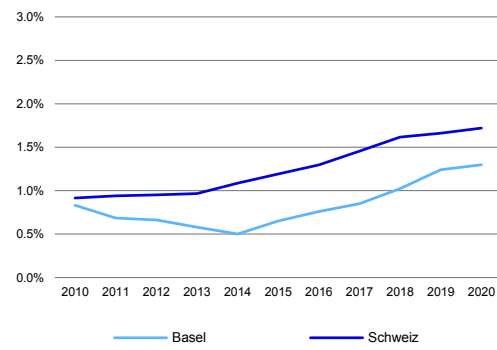
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



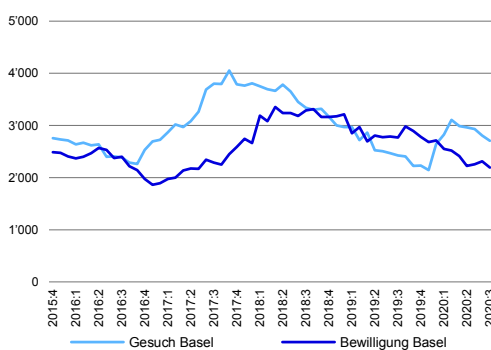
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



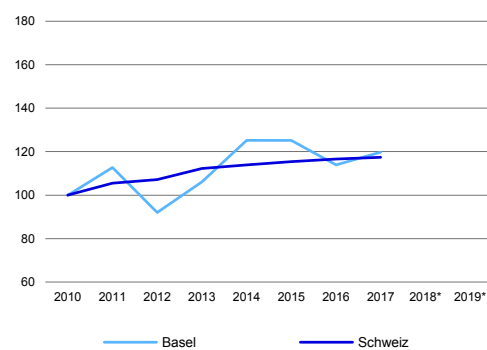
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.1.4
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen
Wohnen



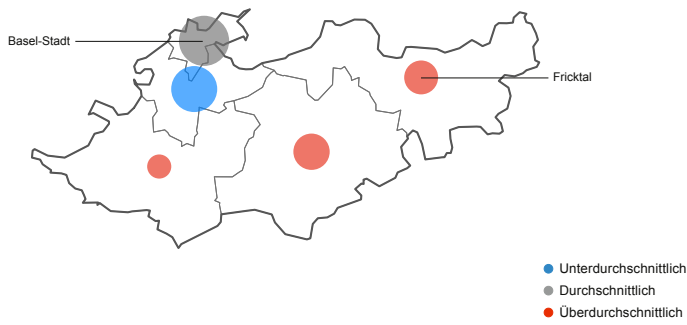
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.1.5
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



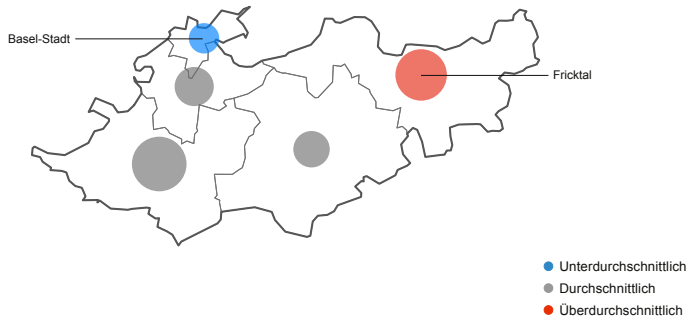
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2018 werden vom BFS voraussichtlich Ende 2020 publiziert. Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.1.6
Entwicklung Wohnungsbestand (2018–2019)



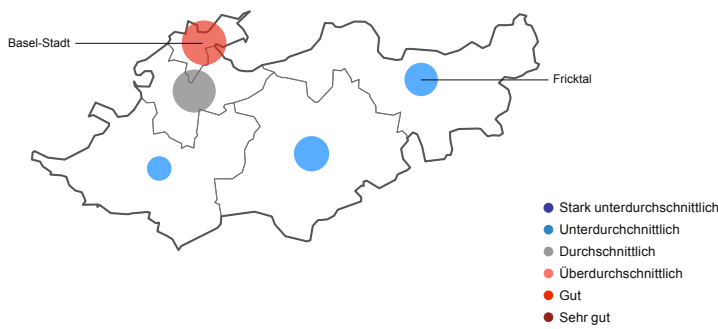
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2018–2019; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.1.7
Entwicklung Leerwohnungen (2019–2020)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2019–2020; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

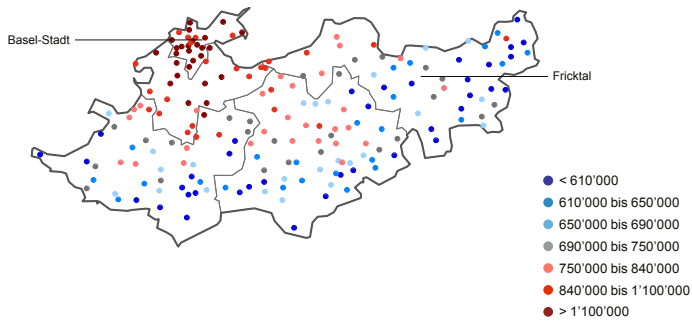
Abb. 8.4.1.8
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2020)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2020; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2019.
Quelle: WLQI Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

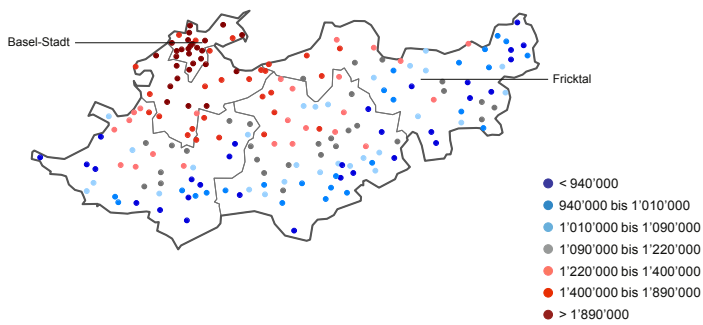
8.4.2 Wohneigentum Region Basel

Abb. 8.4.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2020)



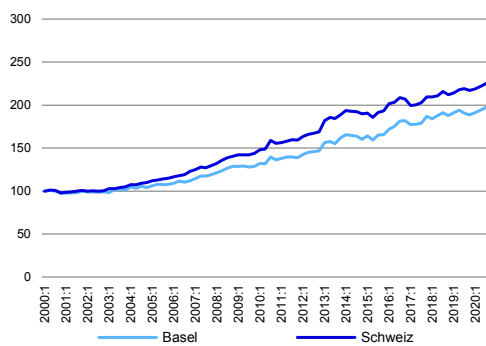
Spezifikation: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 110m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2020)



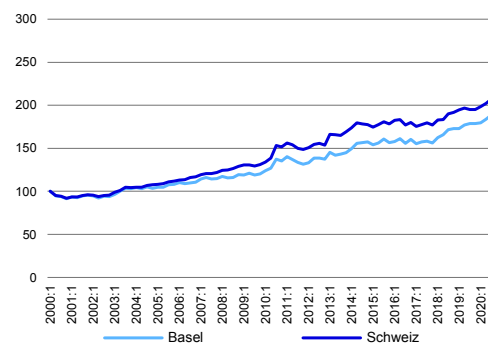
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 550m², Volumen 800m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



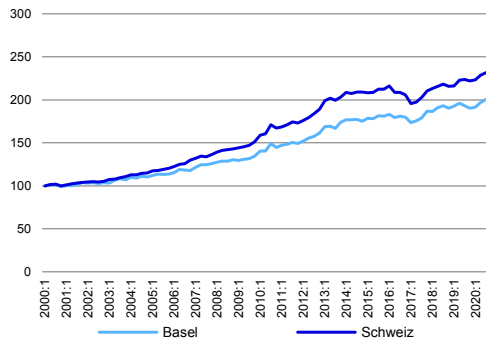
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



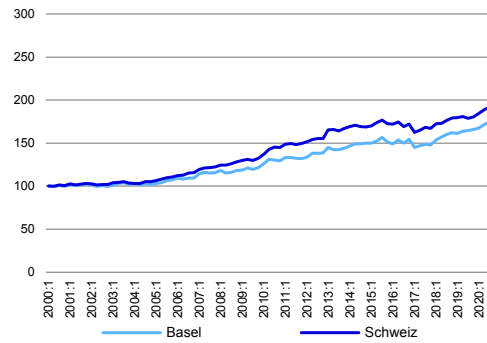
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



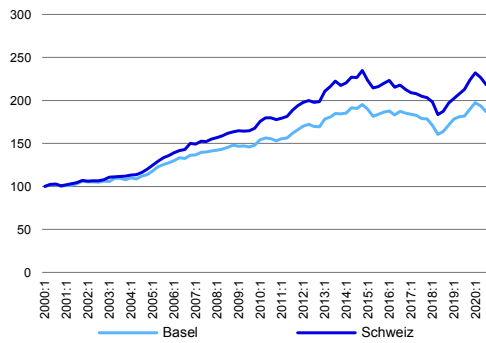
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



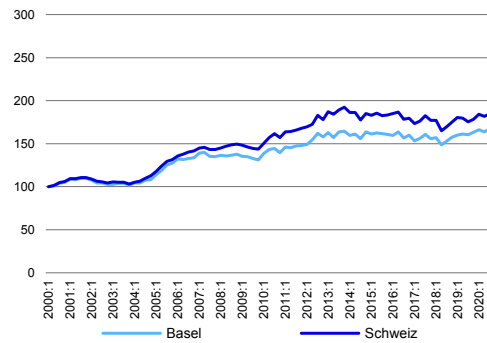
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



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

Abb. 8.4.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



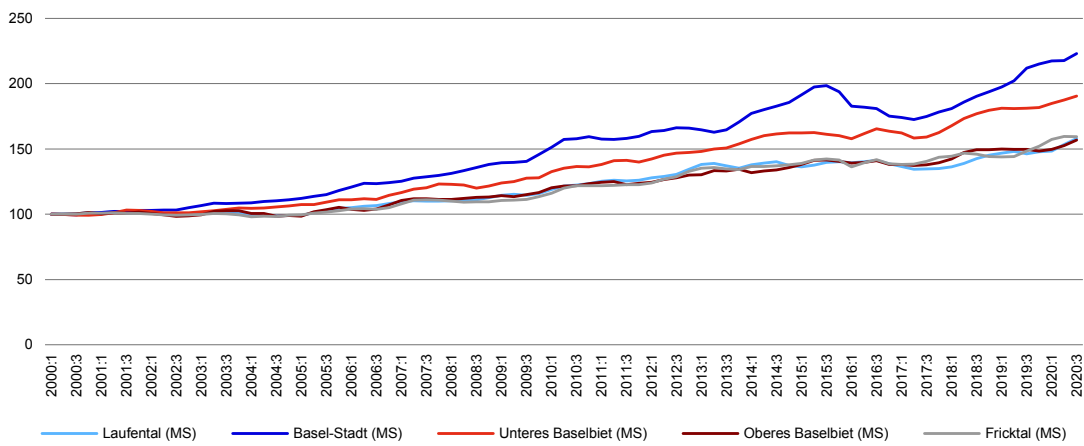
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



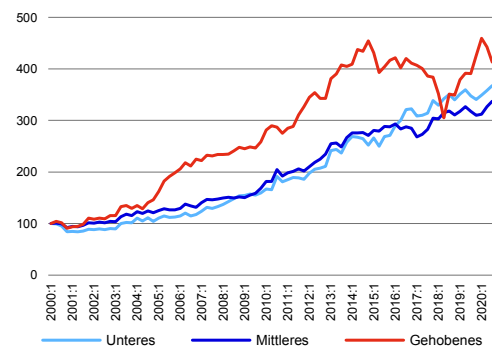
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



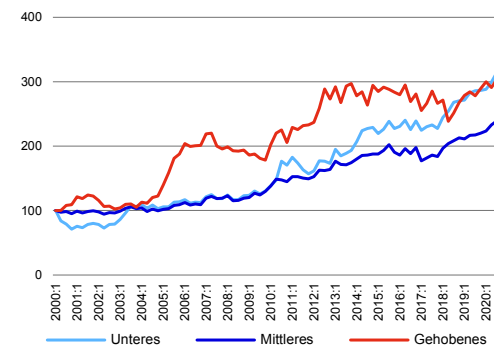
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



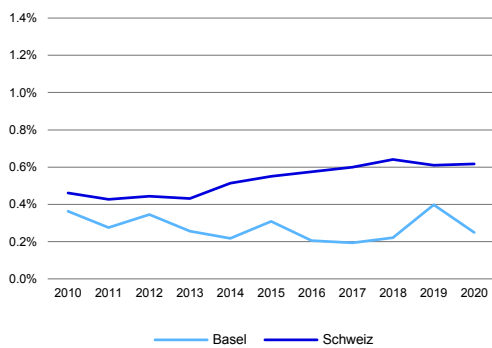
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



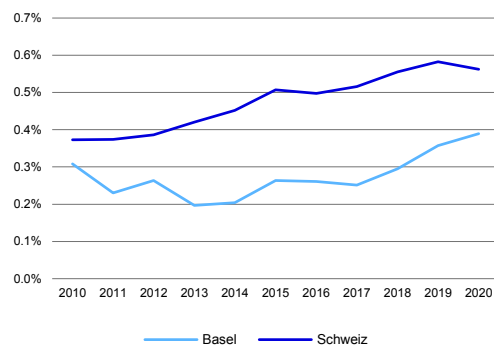
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



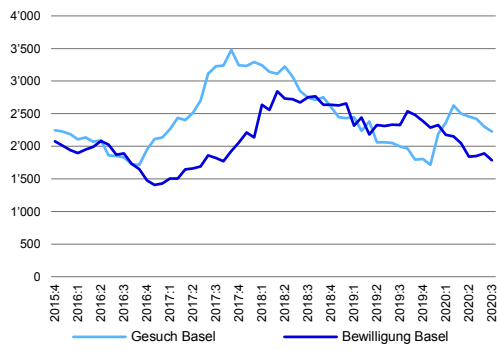
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



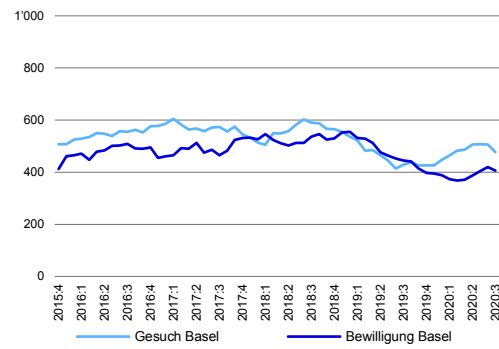
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.15
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



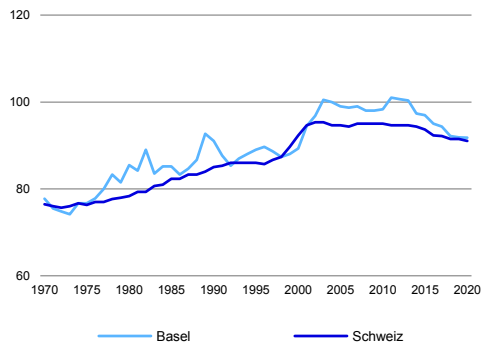
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.16
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



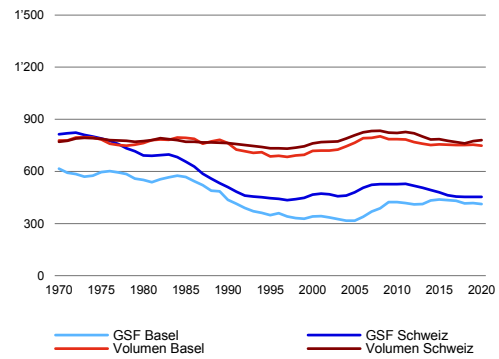
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.17
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG nach Baujahr



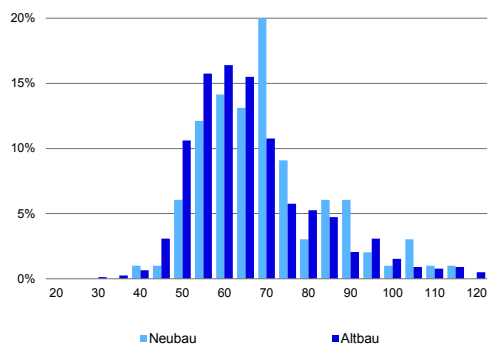
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.18
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



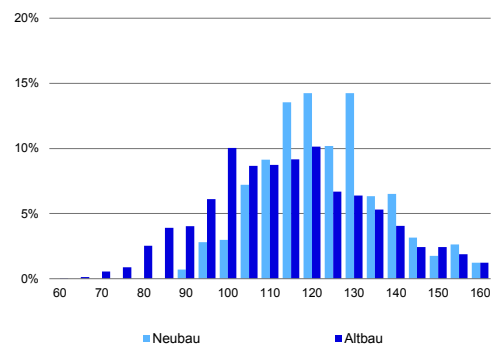
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.19
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



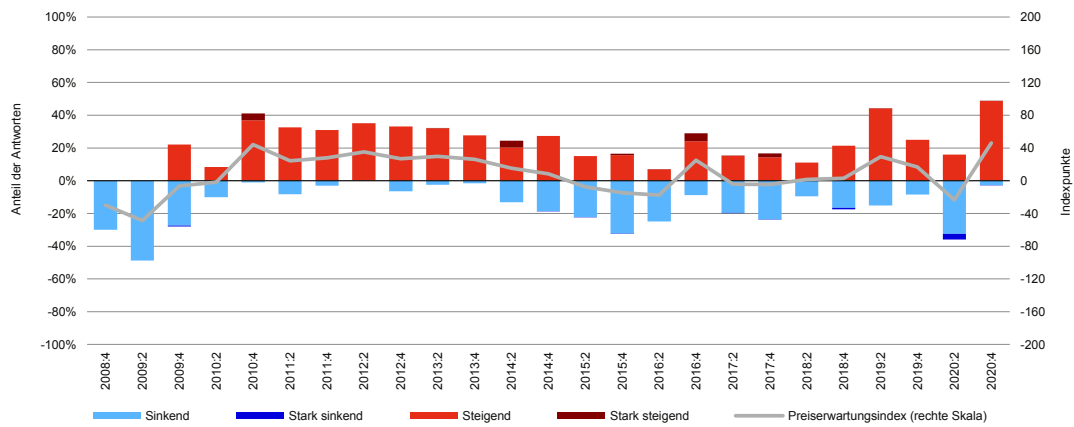
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.20
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



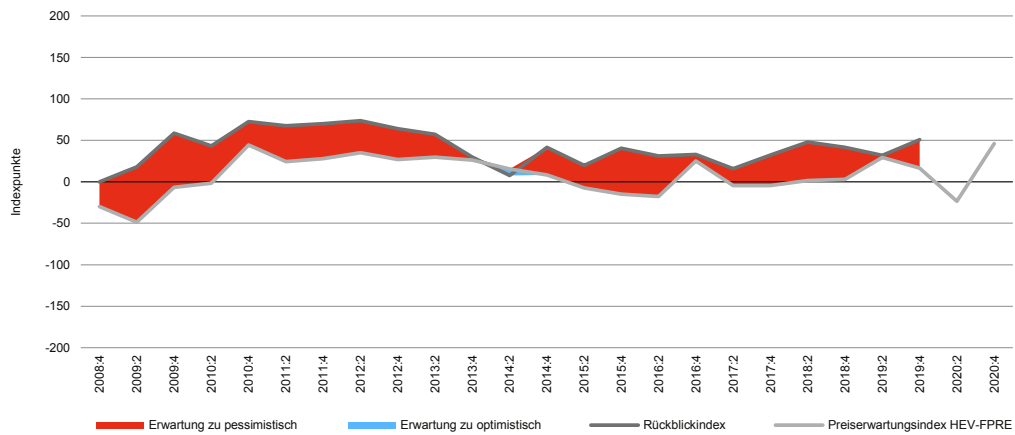
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.21
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



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

Abb. 8.4.2.22
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



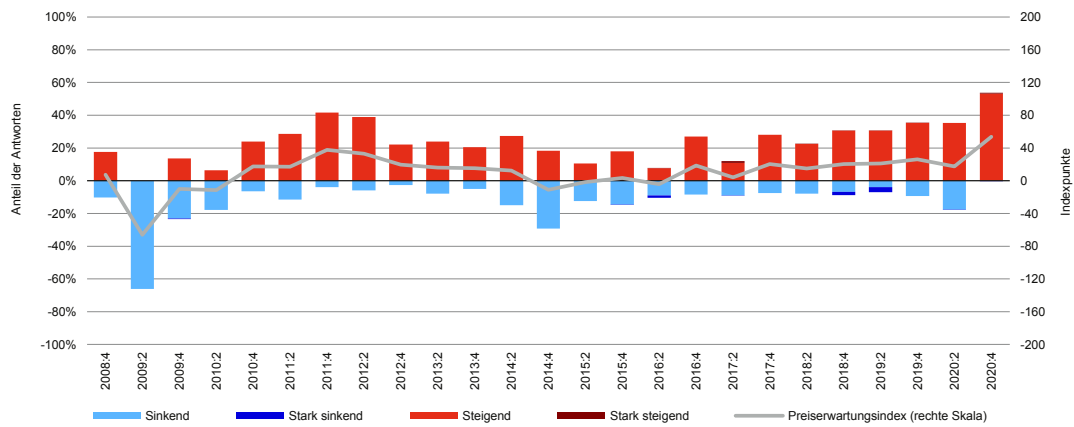
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.4.2.23
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2019–2023)



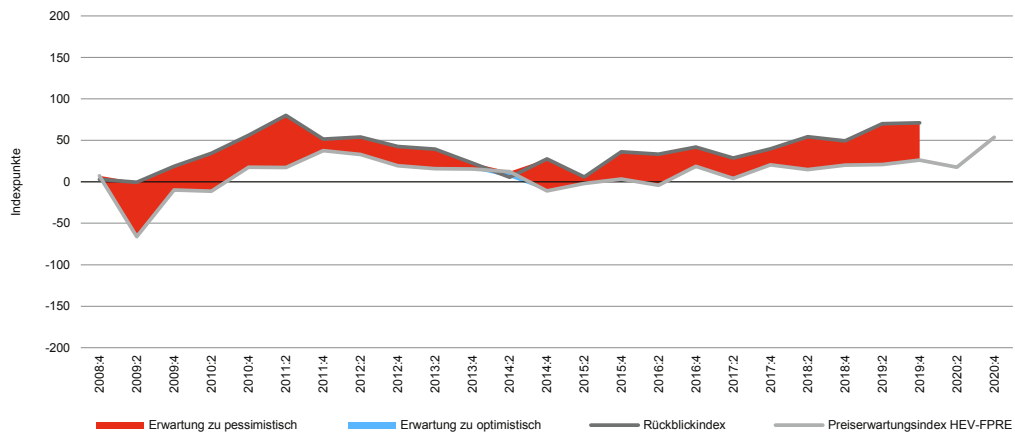
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2019 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.4.2.24
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



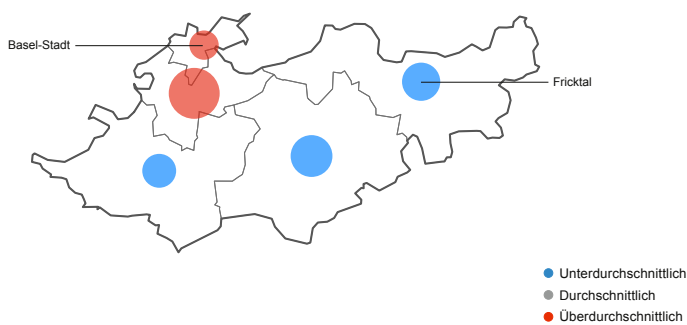
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.4.2.25
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



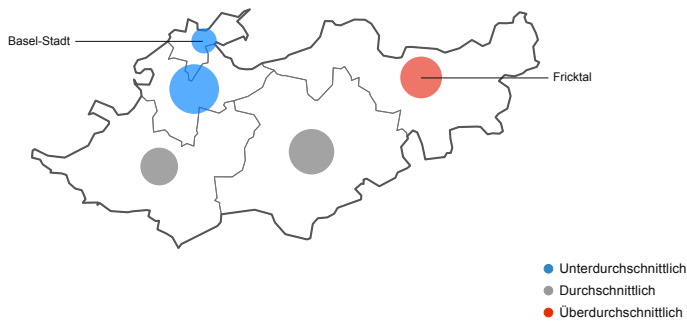
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.4.2.26
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2019–2023)



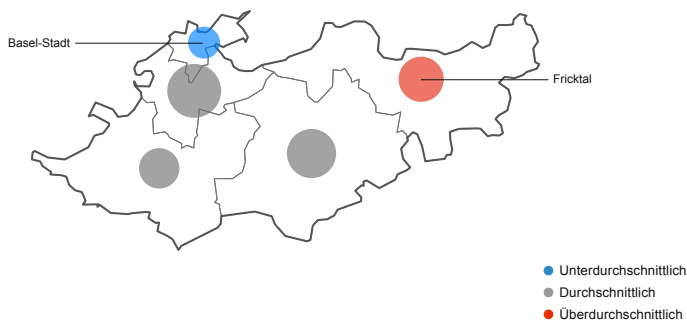
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2019 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.4.2.27
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2019–2035)



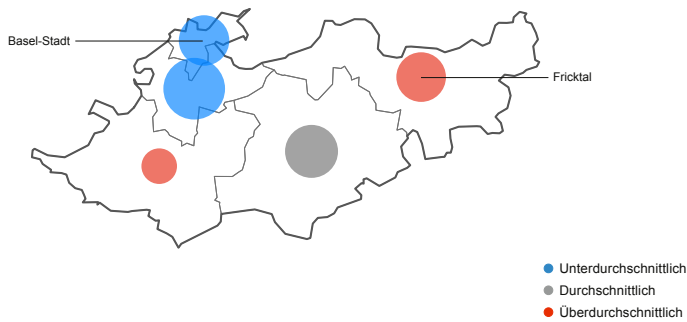
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.2.28
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

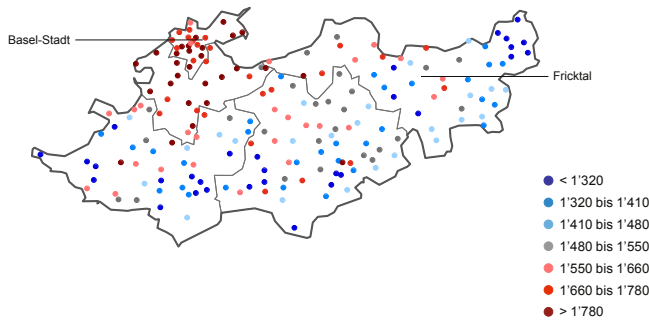
Abb. 8.4.2.29
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

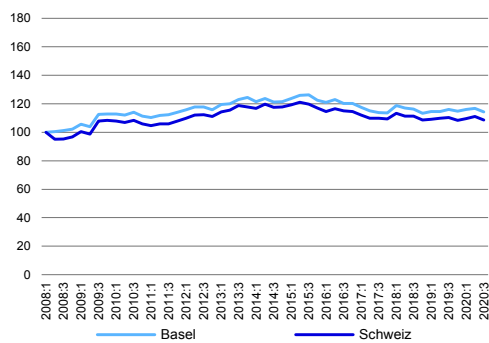
8.4.3 Mietwohnungen Region Basel

Abb. 8.4.3.1
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2020)



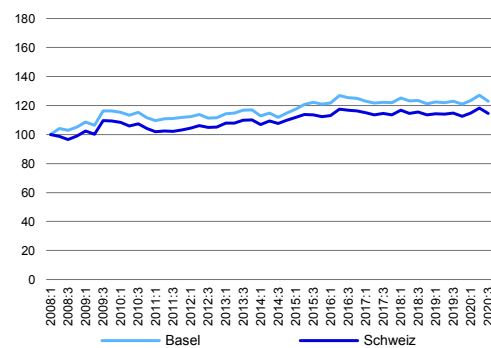
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 – 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 80 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



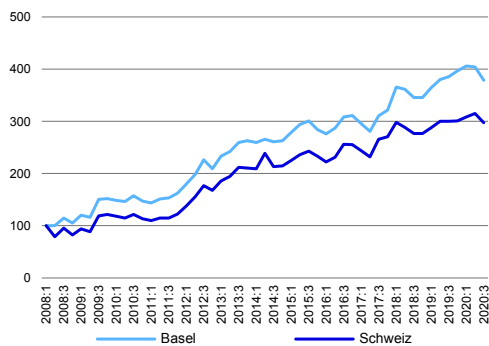
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



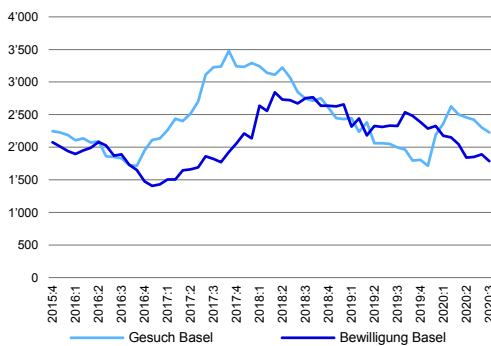
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



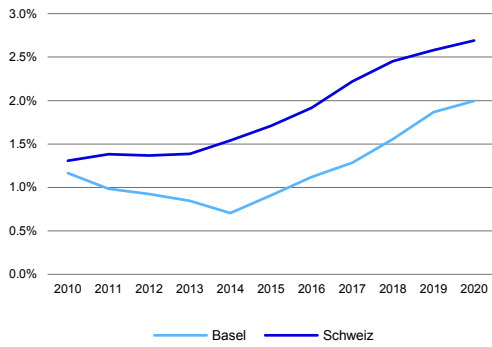
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.5
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



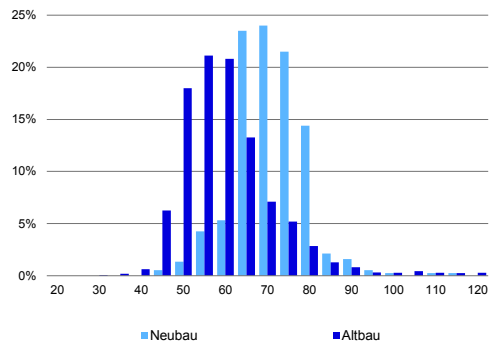
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.6
Entwicklung Leerstandsquote MWG



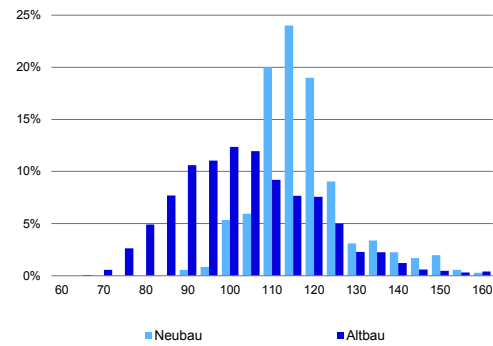
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.7
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



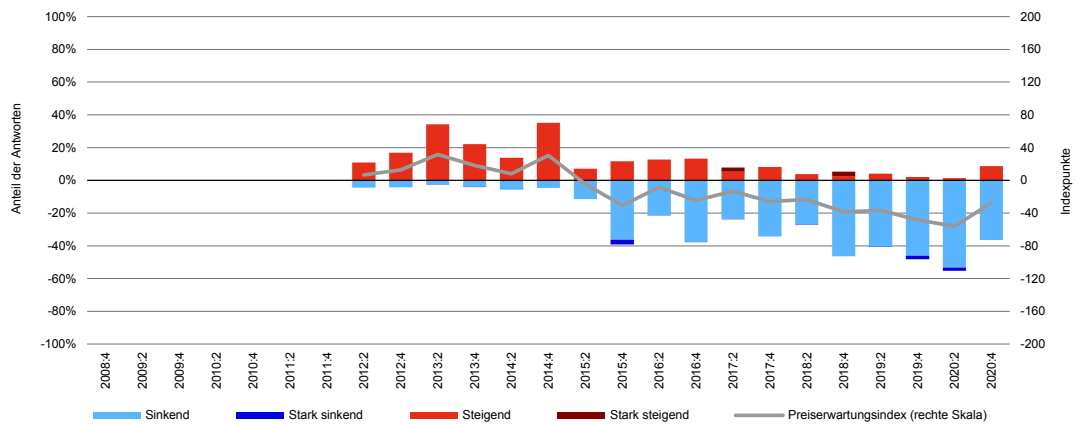
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.8
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



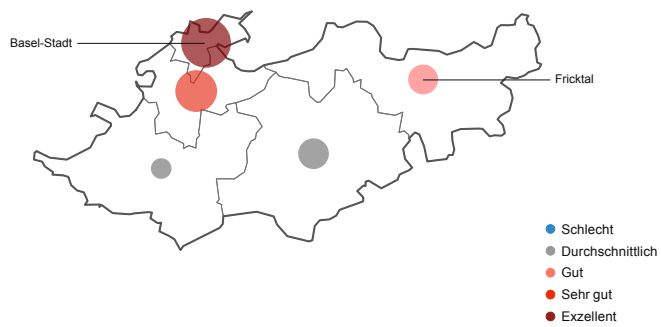
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.9
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



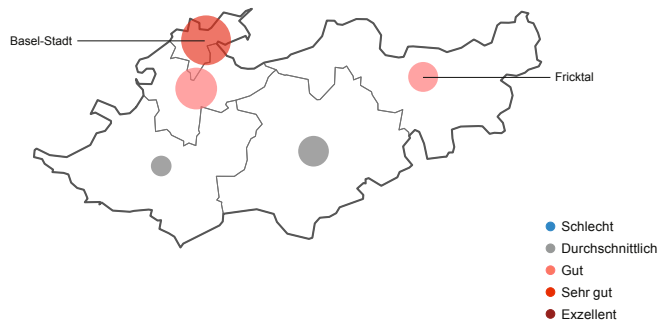
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.4.3.10
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2020)



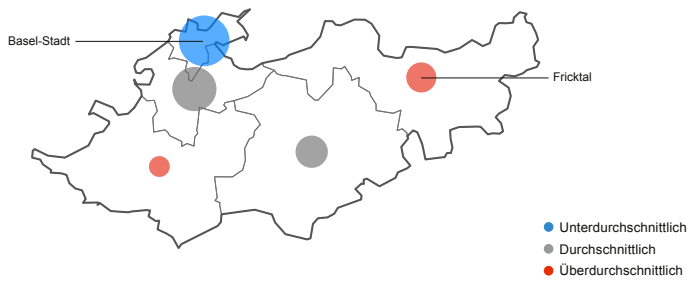
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2019.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.3.11
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2020)



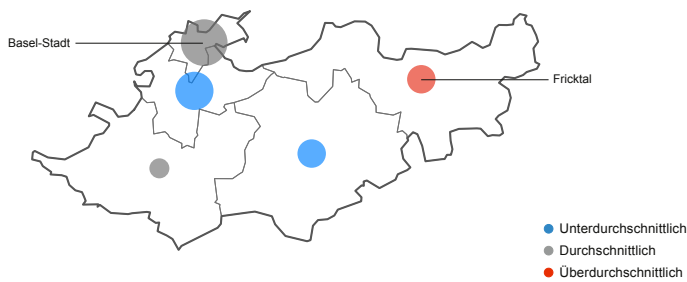
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2019.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.3.12
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2019–2035)



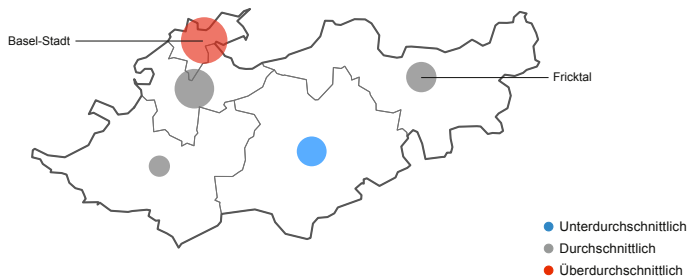
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.3.13
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.3.14
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

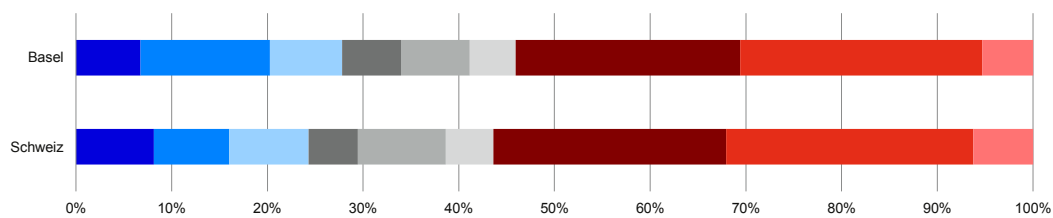
8.4.4 Geschäftsflächenmarkt Region Basel

Tab. 8.4.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

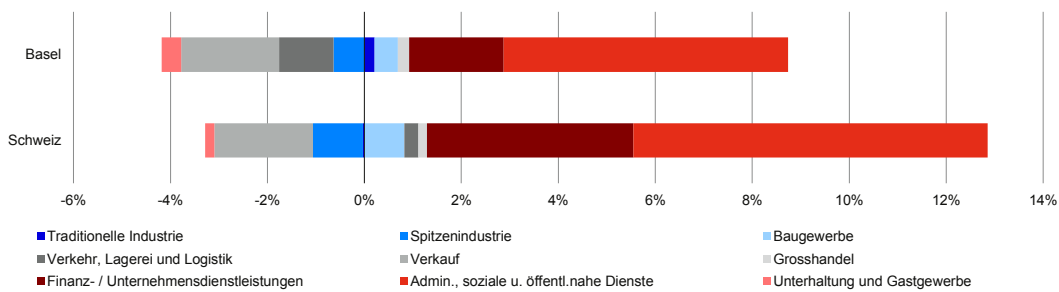
	Region Basel		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2018)	44'368		687'022	
Vollzeitäquivalente (2018)	310'190	4.2% (2008)	4'112'919	8.9% (2008)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2018)	32'131'425	1.9% (2008)	413'093'077	4.8% (2008)
Bauinvestitionen Geschäft (2017)	714	-5.6% (2016)	10'096	6.0% (2016)

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 (2018)

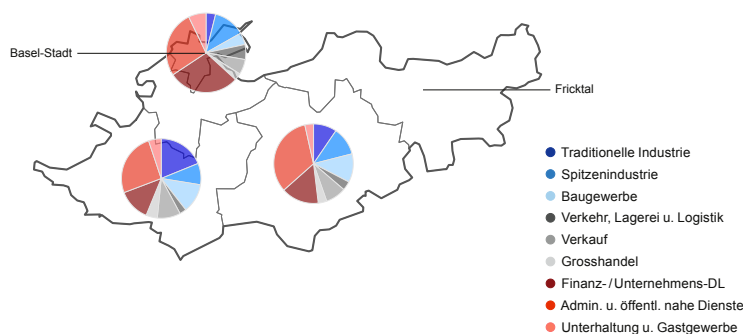


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 – 2018)



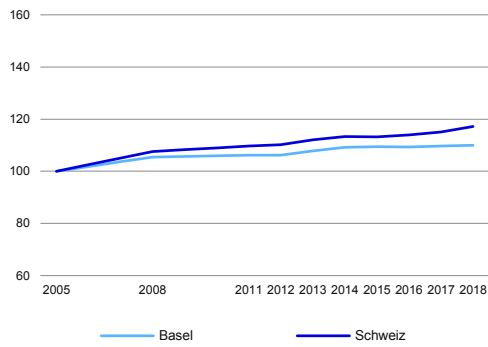
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2018)



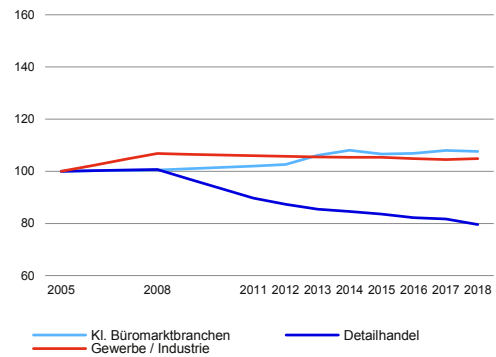
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



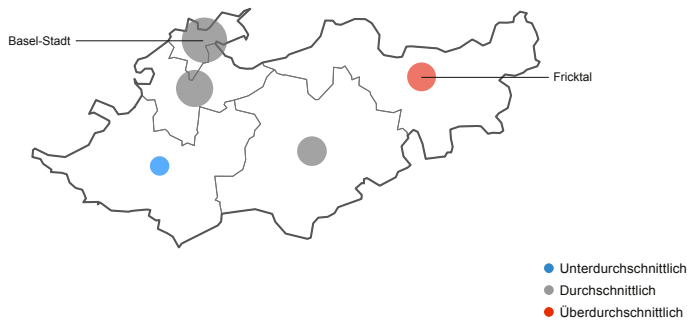
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büro-
marktbranchen, Detailhandel, Gewerbe/Industrie



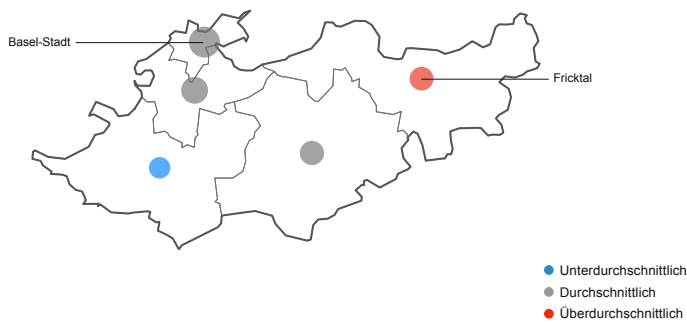
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2008–2018)



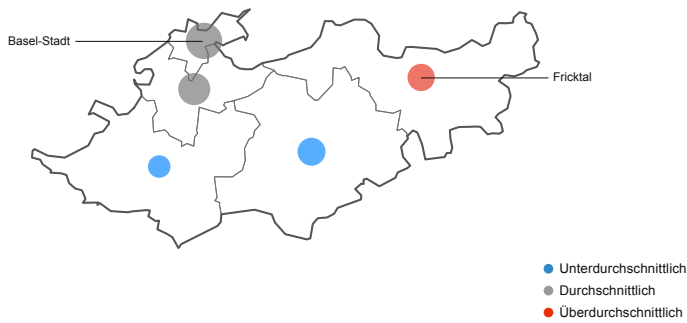
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2008–2018;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2018.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2008–2018)



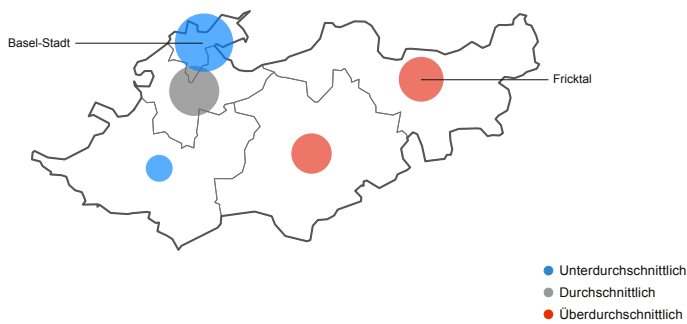
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in
Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2018; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen,
Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2008–2018)



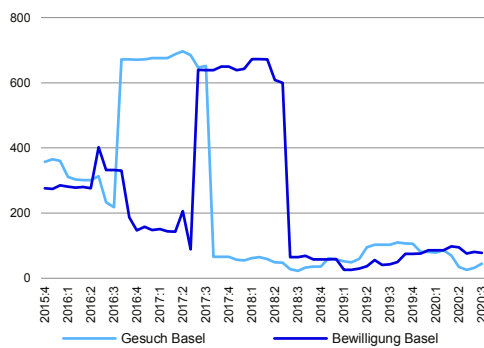
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2018.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2008–2018)



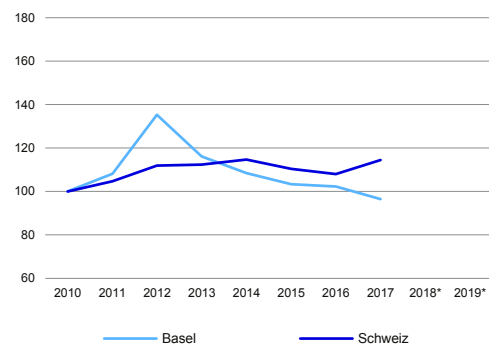
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2018.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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



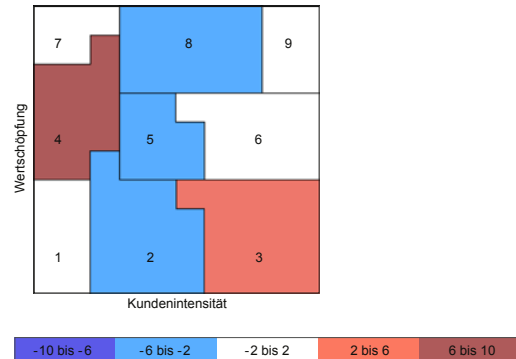
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2018 werden vom BFS voraussichtlich Ende 2020 publiziert. Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

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 %

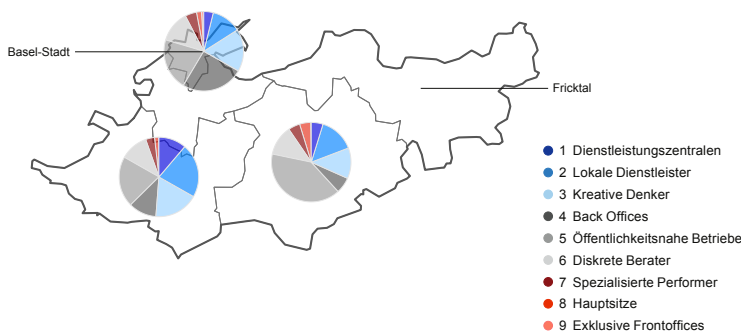
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

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



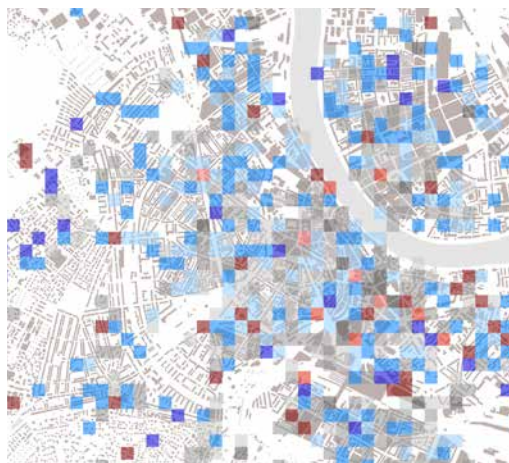
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

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; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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



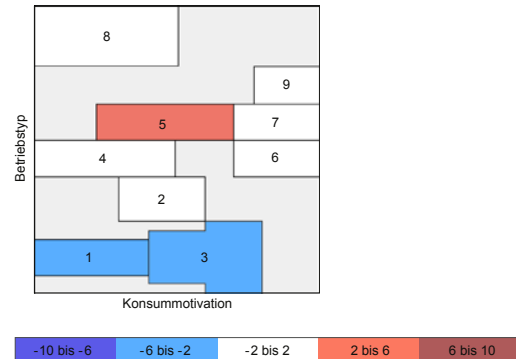
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.4.4.17
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)

	Region Basel	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	4'424	26.5%
2 PW-Versorger	1'004	6.0%
3 Nahversorger	4'021	24.1%
4 Spezialgeschäfte	1'846	11.1%
5 Standortgeneralisten	1'641	9.8%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	625	3.7%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	1'300	7.8%
8 Fachmärkte	1'159	6.9%
9 Waren- und Kaufhäuser	676	4.1%
Total	16'697	100.0%

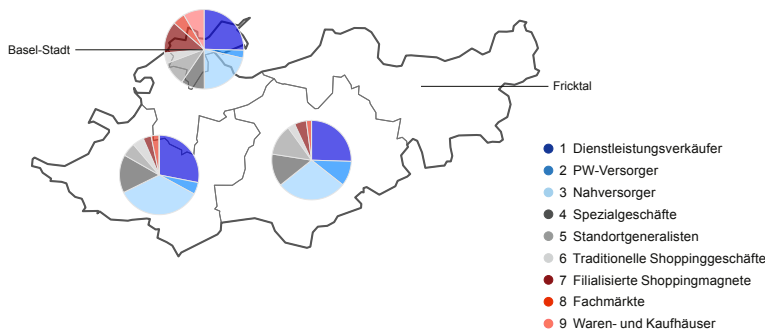
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.4.4.18
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2018)



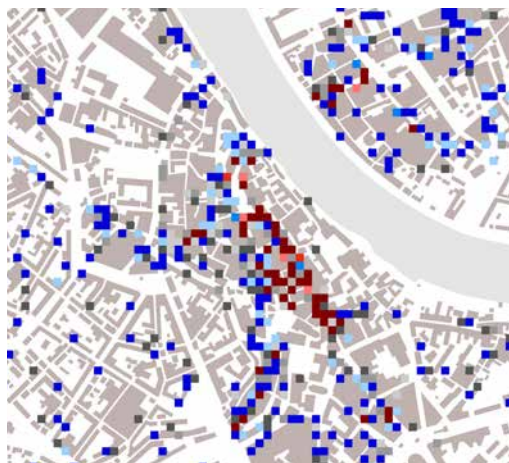
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.4.4.19
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)



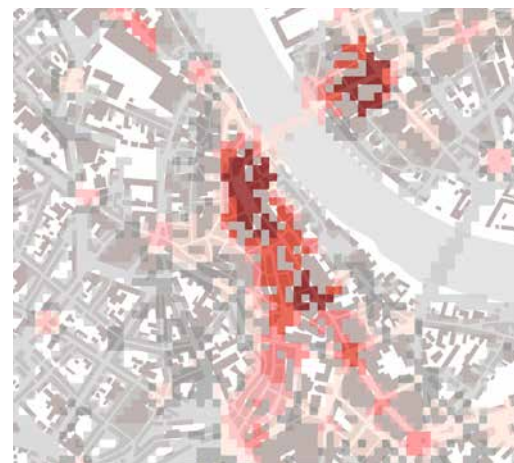
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.4.20
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018) – 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
Fussgängerfrequenzen (2018)
Stadtzentrum Basel

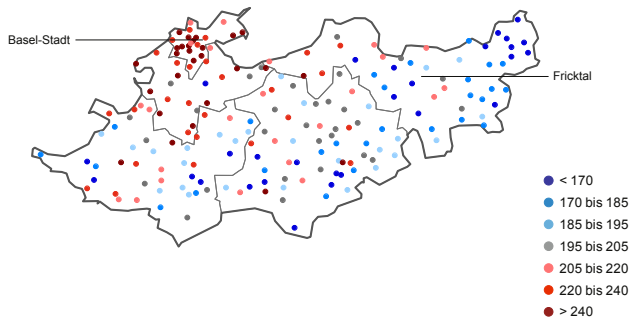


Anmerkung: ■ 10–60 Personen pro Stunde (Pers./h), ■ 60–120 Pers./h, ■ 120–300 Pers./h, ■ 300–600 Pers./h, ■ 600–1200 Pers./h, ■ 1'200–3'000 Pers./h, ■ > 3'000 Pers./h; mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von 07:00–20:00 Uhr; Darstellung im 25-m-Raster;
Quelle: Fahrländer Partner;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.4.5 Büroflächenmarkt Region Basel

Abb. 8.4.5.1

Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)

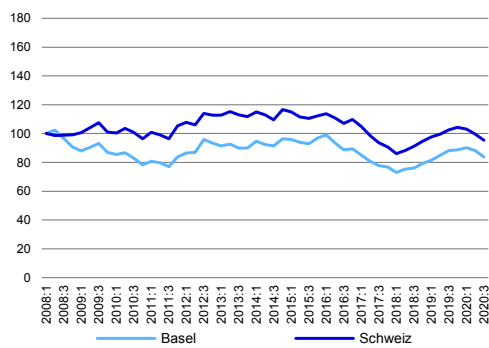


Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 300 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.4.5.2

Marktmieten Büroflächen (Neubau)

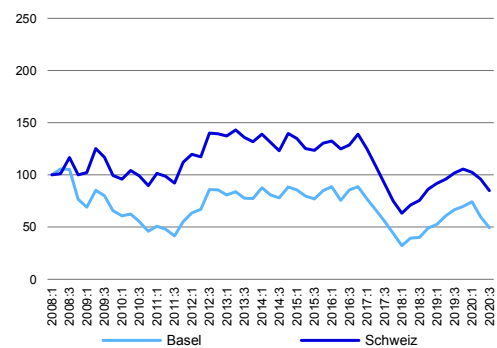


Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.5.3

Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)

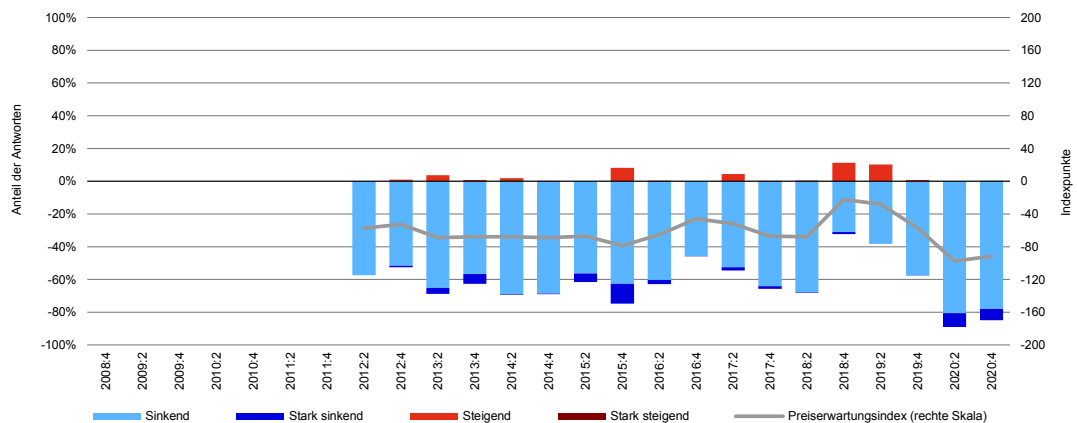


Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

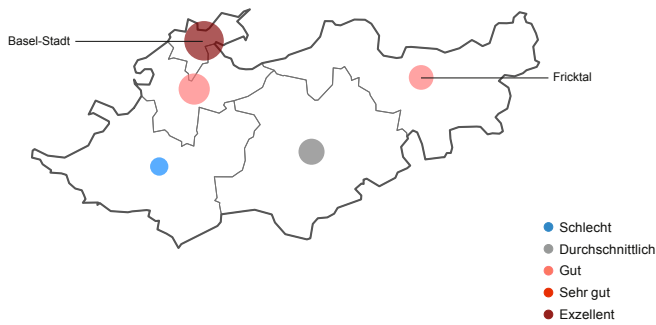
Abb. 8.4.5.4

Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



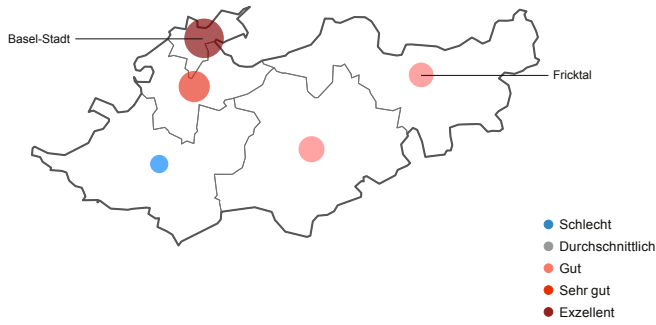
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.4.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2020)



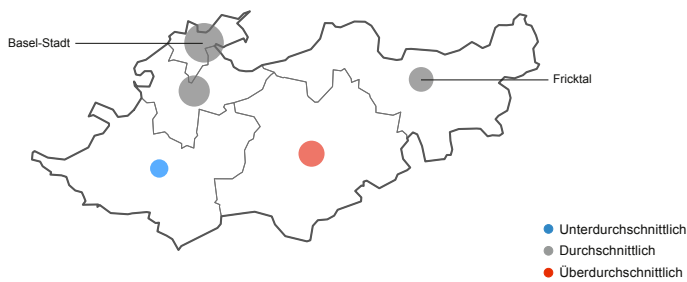
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.5.7
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2018 – 2035)

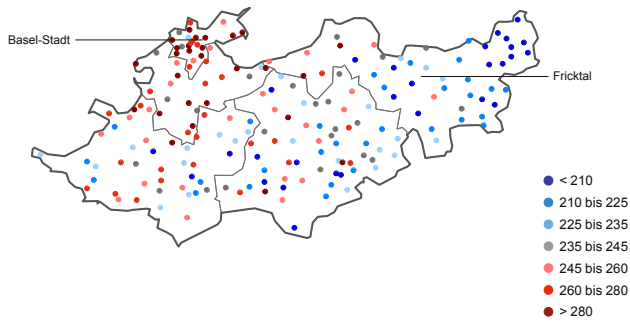


Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2018 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.4.6 Verkaufsflächenmarkt Region Basel

Abb. 8.4.6.1

Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)

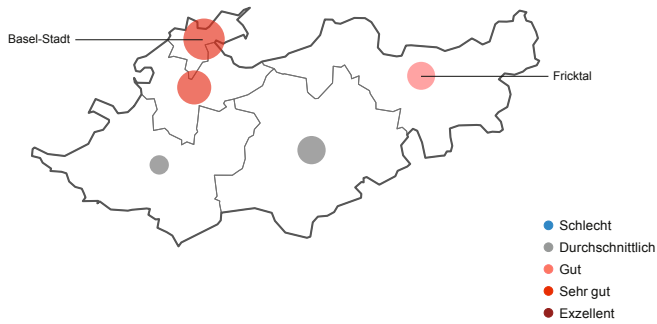


Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 300 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.4.6.2

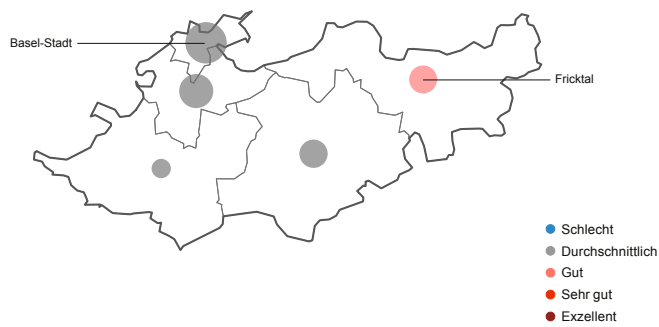
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2018.

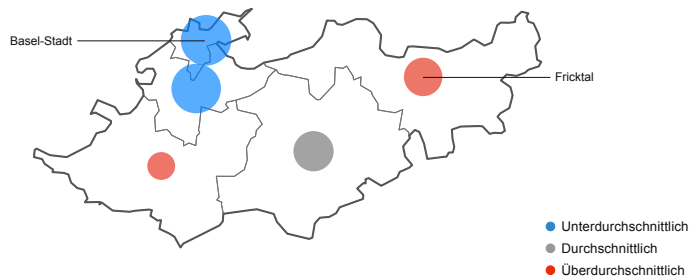
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.6.3
 Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2018.
 Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.6.4
 Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2017–2035)

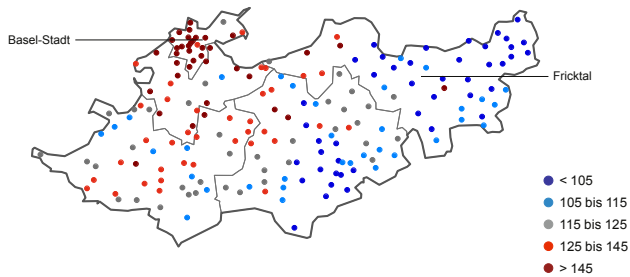


Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2017–2035;
 Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2017.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.4.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Basel

Abb. 8.4.7.1

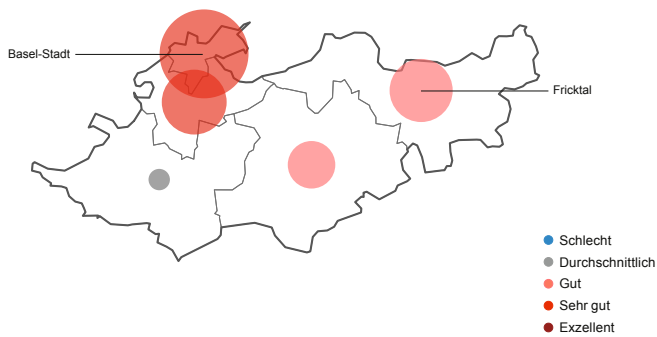
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)



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

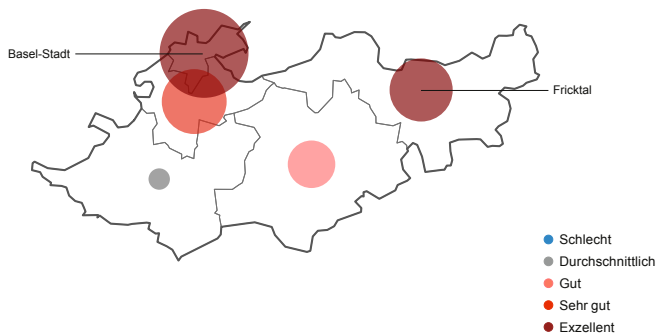
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

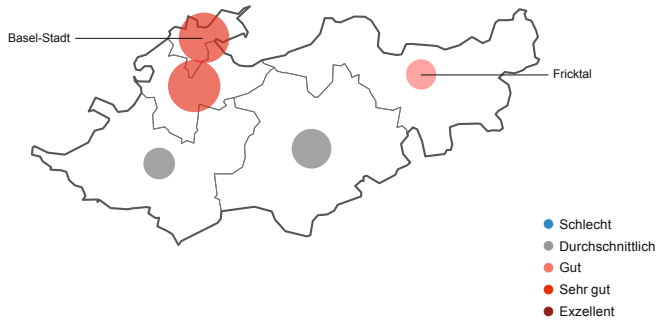
Abb. 8.4.7.3

Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2020)



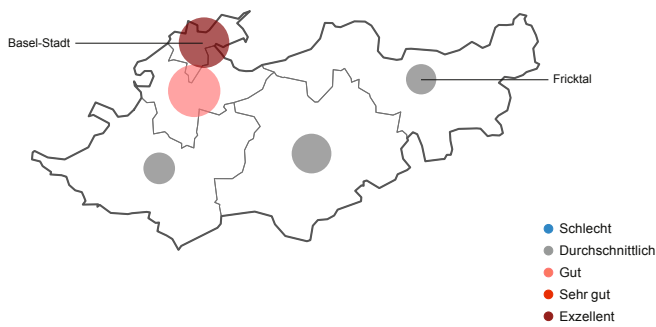
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.7.4
Aktuelles Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2020)



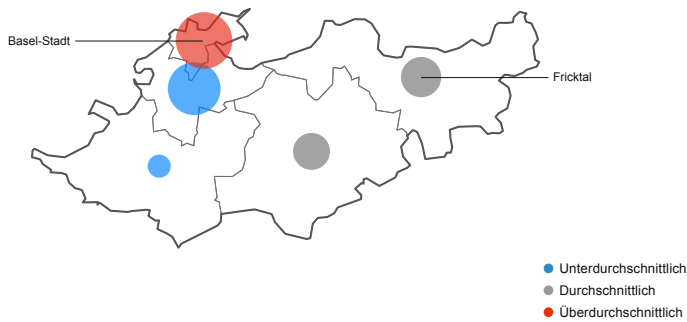
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2018.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.7.5
Prospektives Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2018.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.7.6
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2018 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2018 – 2035;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2018; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

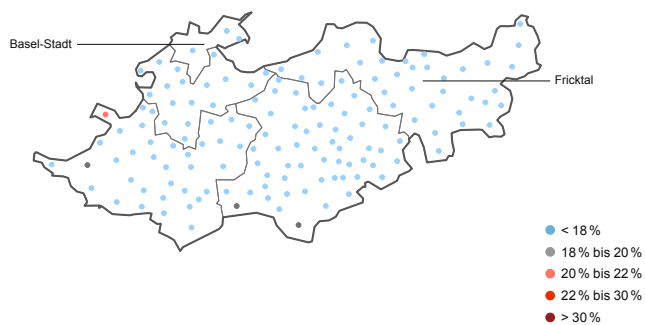
8.4.8 Tourismus Region Basel

Tab. 8.4.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Basel		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2019/20)	130	-6.4 % (2018/19)	3'900	-7.0 % (2018/19)
Logiernächte (2019/20)	1'032'129	-41.5 % (2018/19)	27'128'704	-30.9 % (2018/19)
Auslastung (2019/20)	26.5 %	-14.36* (2018/19)	33.8 %	-11.15* (2018/19)
Zweitwohnungen (2019)	30'864		704'090	

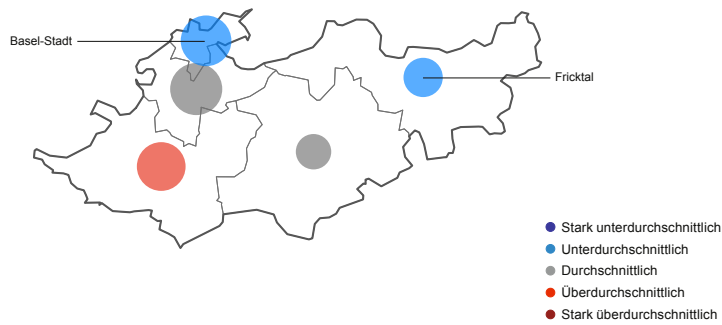
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2019/20: 3. Quartal 2019–3. Quartal 2020; 2018/19: 3. Quartal 2018–3. Quartal 2019.
Quelle: ARE, BFS.

Abb. 8.4.8.2
Zweitwohnungsanteile (2019)



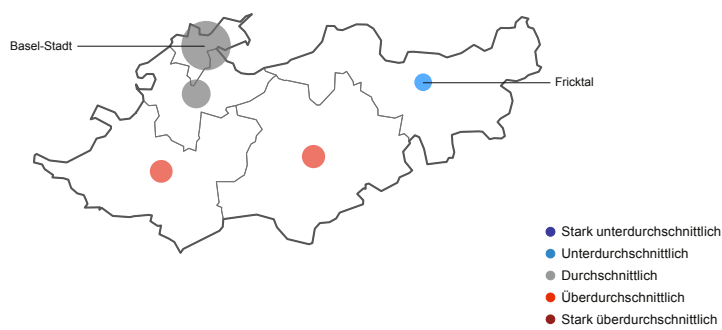
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2019).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2018/19–2019/20)



Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2018/19–2019/20 (Netto-Auslastung);
Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2019/2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

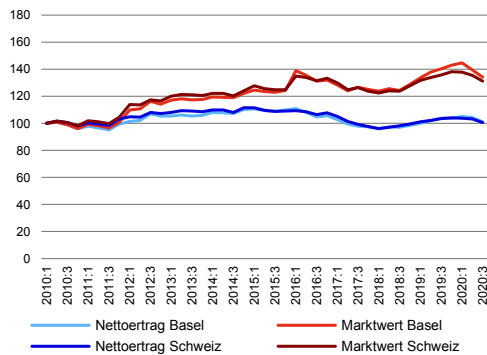
Abb. 8.4.8.4
Entwicklung Logiernächte (2018/19–2019/20)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2018/19–2019/20; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2019/20.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

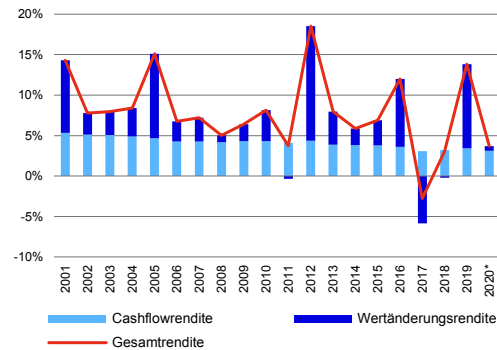
8.4.9 Renditeigenschaften Region Basel

Abb. 8.4.9.1
Marktindizes gemischt genutzte Immobilien



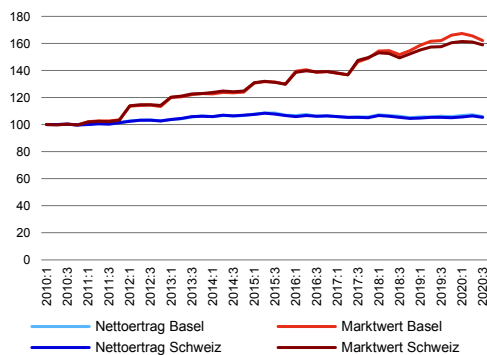
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100). Gemischt genutzte Immobilien: 60% Wohnanteil, 40% Büroanteil.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.9.2
Gesamtrendite gemischt genutzte Immobilien



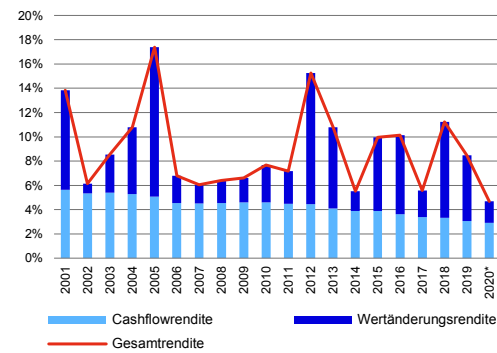
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2020.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.9.3
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



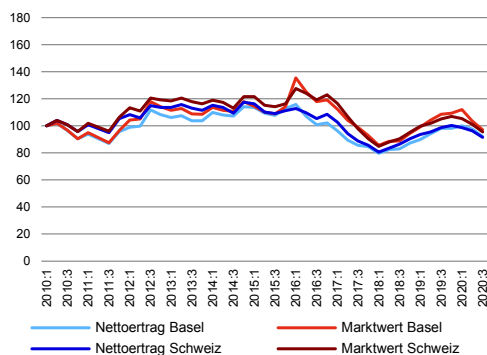
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.9.4
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



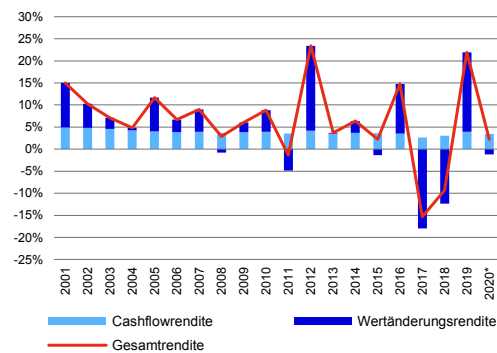
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2020.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.9.5
Marktindizes Büroimmobilien



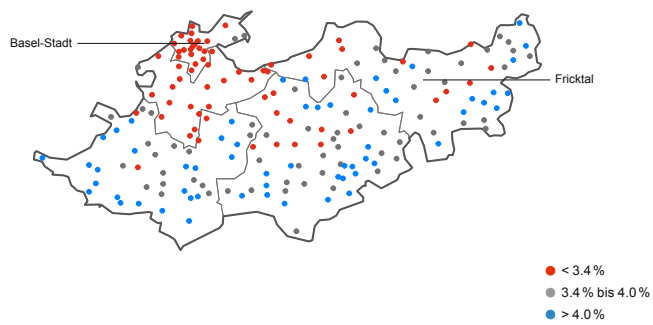
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.9.6
Gesamtrendite Büroimmobilien



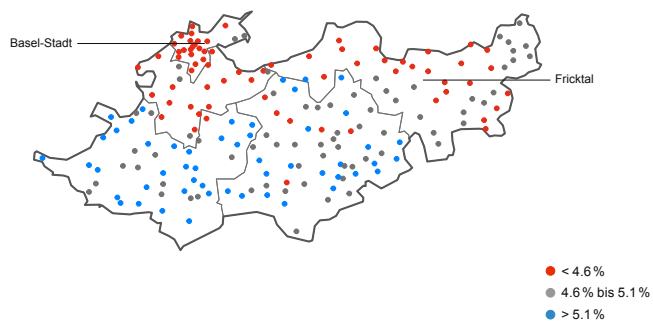
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2020.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.9.7
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2020)



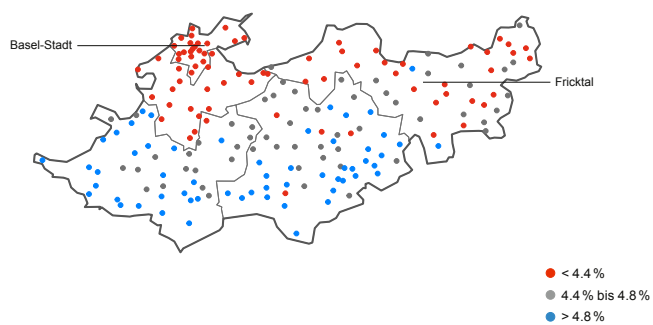
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.9.8
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2020)



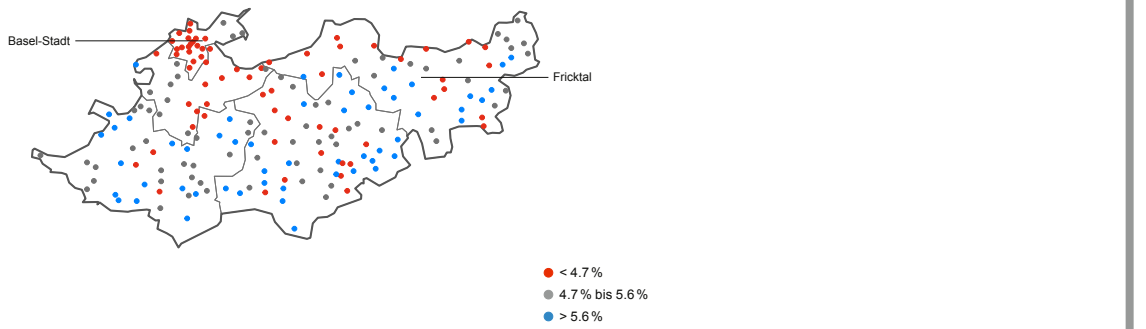
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.9.9
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2020)



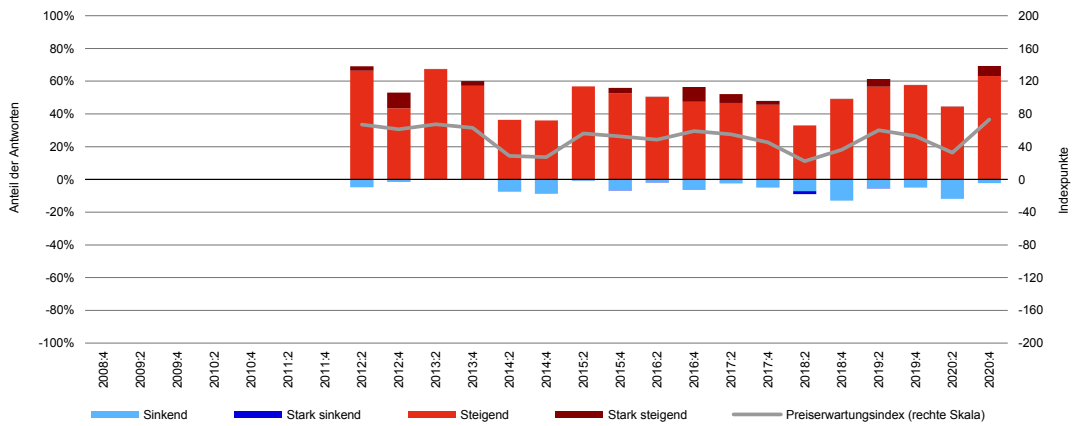
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.9.10
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2020)



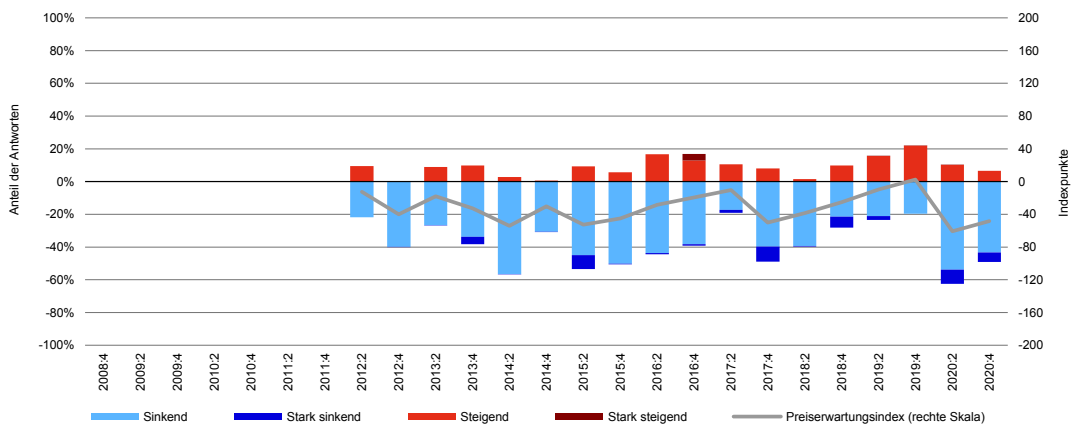
Quelle: Diskontierungsmodell Föhnländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.9.11
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



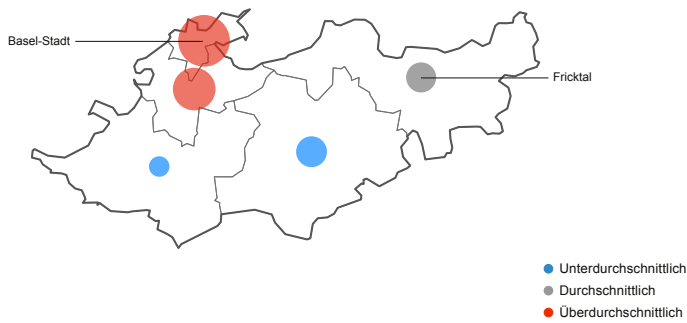
Quelle: Immobilienumfrage Föhnländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.4.9.12
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



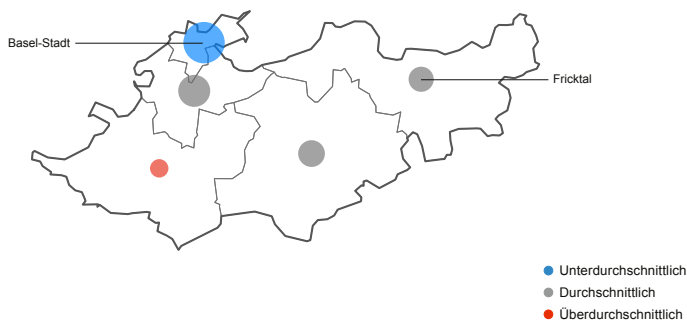
Quelle: Immobilienumfrage Föhnländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.4.9.13
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2019–2023)



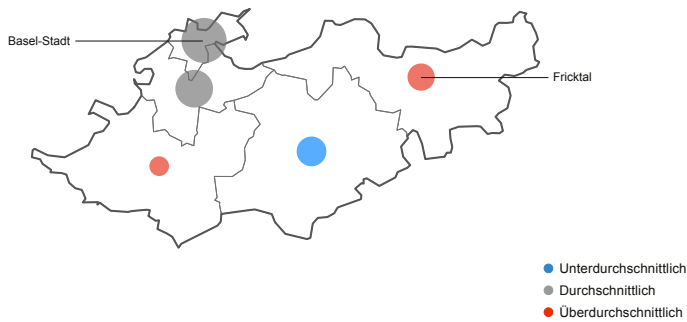
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.9.14
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2019–2023)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.9.15
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2019–2023)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.4.10 Fazit Region Basel

- Unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung, unterdurchschnittliche Bautätigkeit, unterdurchschnittliche Entwicklung der Anzahl Vollzeitstellen. Wie in der jüngsten Vergangenheit zumeist tat sich die Region Basel auch im vergangenen Jahr nicht mit einer hohen Dynamik einzelner Immobilienmarktindikatoren hervor. Doch das hat seine Gründe: So sind etwa in der Stadt Basel unbebaute Wohnbauzonen rar. Die Ausweitung des Wohnungsangebots kann somit nicht mit der Zusatznachfrage Schritt halten. Die Stadt Basel hat diesbezüglich Handlungsbedarf erkannt und will mit der Initiierung von Arealentwicklungen der Flächenknappheit für Wohnen begegnen.
- So sollen auf dem Gewerbe- und Industrieareal VoltaNord (auch als Lysbüchel-Areal bekannt) rund 2'000 bis 2'500 Arbeitsplätze sowie Wohnraum für 1'500 bis 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner entstehen. Die südliche Hälfte des Klybeck soll zudem zu einem lebendigen und durchmischten Stadtquartier transformiert werden. Im Rahmen der Siedlungserweiterung «Am Walkeweg» soll Wohnraum für 650 Personen entstehen. Und weitere Projekte stehen an: So soll beispielsweise auf einem Teil des Güterbahnhofs Wolf Platz für Logistik, Gewerbe und Wohnen entstehen. Des Weiteren soll auch die Siedlungsentwicklung nach Innen mithilfe einer Aufzonenstrategie verstärkt werden und zusätzlichen Raum für städtische Entwicklungen schaffen. Insbesondere das grenznahe Ausland wie auch die MS-Region Fricktal profitierten in den letzten Jahren von Ausweicheffekten aus dem Raum Basel. So legte etwa im Fricktal die Bevölkerung seit 2010 im Vergleich zur Gesamtschweiz überdurchschnittlich stark zu. Auch die Neubautätigkeit, gemessen an der Anzahl neu erstellter Wohneinheiten im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand, fiel im Fricktal überdurchschnittlich hoch aus und lag insgesamt über der Menge, die der Markt zu absorbieren vermag. Die Leerstände – vorwiegend im Mietwohnungssegment liegend – stiegen in der Folge an. Im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand standen in der MS-Region Fricktal per 1. Juni 2020 rund 2.1% der Wohnungen leer. Mit Ausnahme der MS-Region Laufental, wo die Leerstandsquote mit 2.44% ebenfalls überdurchschnittlich hoch ausfällt, liegen die Leerstände in den restlichen Regionen im Raum Basel auf tiefen Niveaus.
- Während die Projektierungstätigkeiten in der Stadt Basel wie auch im unteren Baselbiet – also im stadtnahen Raum – steigen, zeigen die Zahlen zu den eingereichten Baugesuchen und erteilten Baubewilligungen in den restlichen Regionen im Raum Basel nach unten. In Verbindungen mit der prospektiv erwarteten, regionalen Zusatznachfrage dürften sich damit die Leerstände in nächster Zeit stabilisieren oder teils gar leicht reduzieren. Dies gilt auch für die Regionen Laufental und Fricktal, wo die prozentuale Zusatznachfrage in den nächsten Jahren am höchsten ausfallen dürfte. Alles in allem zeigt sich der Mietwohnungsmarkt in der Region Basel in einem insgesamt stabilen und gesunden Zustand. Weniger optimistisch äussern sich die in der halbjährlichen Immobilienumfrage von FPRE befragten Experten. Zwar tendierte der Preiserwartungsindex für Marktmieten zuletzt nach oben, doch notiert er nach wie vor im negativen Bereich. So gehen beinahe 40% der befragten Experten von sinkenden Marktmieten für MWG in den kommenden 12 Monaten aus. Während rund 50% von gleichbleibenden Marktmieten ausgehen, halten rund 10% der befragten Experten steigende Marktmieten im Ausblick für das kommende Jahr für möglich. Deutlich homogener präsentiert sich die Expertenmeinung hinsichtlich der zu erwartenden Preiserwartung von Mehrfamilienhäusern. Über 60% erwarten hier steigende Preise und rund 5% gar stark steigende Preise. Während also die Cashflow-Rendite insgesamt unter Druck ist, rechnet man mit weiteren Wertzuwächsen. Dies schmälert zwar die Anfangsrenditen bei MFH weiter, an der relativen Attraktivität von direkten Immobilienanlagen dürfte dies insgesamt jedoch nur wenig ändern.

- Auch die Preiserwartungen im Wohneigentumssegment fallen überaus optimistisch aus. So notiert der Preiserwartungsindex sowohl für EWG wie auch für EFH im Wachstumsbereich. Beinahe 50 % der befragten Experten rechnen mit steigenden EWG- und EFH-Preisen. Dies käme weiteren Wertzuwächsen gleich, legten doch die Transaktionspreisindizes von Fahrländer Partner, mit Ausnahme des gehobenen Segments, im letzten Jahr über alle Regionen zu. Die tiefe Angebotsausweitung im EFH-Bereich in Verbindung mit einer intakten Nachfrage – Corona-bedingt könnte sich der Traum vieler nach den eigenen vier Wänden verstärken – werden die EFH-Preise stützen. Zwar sorgt das hohe Preisniveau dafür, dass Tragbarkeits- und Eigenkapitalkriterien für potenzielle Nachfrager vielerorts und insbesondere an gut erschlossenen und zentralen Lagen schwierig zu erfüllen sind. Home-Office und sich verändernde Arbeitsmodelle könnten jedoch Änderungen im Nachfrageverhalten nach sich ziehen und zunehmend räumliche Verschiebungen von der Stadt aufs Land, von zentralen an eher periphere Standorte, anstossen.
- Die Entwicklung der Beschäftigung fiel auch im letzten Jahr in der Region Basel erneut weniger dynamisch aus als dies landesweit der Fall war. Nach wie vor wirkt der fortschreitende Strukturwandel im Detailhandel, welcher durch das grenznahe Ausland mit hohem Tempo voranschreitet und durch die Corona-Pandemie noch beschleunigt wird, negativ auf die Entwicklung der Beschäftigungszahlen. Augenfällig sind die hohen Wachstumswahlen in der Region Fricktal. Zum einen siedeln sich Unternehmen im Fricktal an, welche die überdurchschnittlich hohe Standortqualität der Umgebung und die Nähe zur Stadt Basel zu schätzen wissen. Zum anderen profitiert die Region von der boomenden Life Science-Branche. Nach dem globalen IT-Innovationszentrum von Roche investiert auch DSM Nutritional Products im grossen Stil in Kaiseraugst. Der Bau eines Campus für Forschung, Entwicklung und Innovation ist als starkes Bekenntnis zum Standort Kaiseraugst zu werten.
- Die Marktmieten für Büroflächen sind nach mehreren Quartalen der Erholung seit Anfang 2020 wieder rückläufig. Gemäss den Rückmeldungen der befragten Experten dürfte dieser Trend in den kommenden 12 Monaten anhalten, rechnen doch beinahe 80 % mit sinkenden und rund 5 % gar mit stark sinkenden Marktmieten für Büroflächen. Nachdem bereits zuletzt die Verfügbarkeit von Büroflächen in der Stadt Basel angestiegen ist, geht man aktuell von einer weiteren Erhöhung des Angebots aus. Nachfrageimpulse dürften in den nächsten Jahren moderat ausfallen, was den Druck auf die Marktmieten aufrechterhält.

8.4.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.4.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2021 – 2022

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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 2021–2022

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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 2021–2022

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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 2021–2022

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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		
	2019	2018–2019	2019	2018–2019	2019	2018–2019	2017	2012–2017	Untere	Mittlere	Obere
25 Laufental	55'477	0.7%	9'689	2.3%	17.5%	0.27%p	84'264	3.9%	32%	39%	30%
47 Basel-Stadt	195'844	0.6%	71'759	1.2%	36.6%	0.24%p	86'305	5.5%	32%	18%	49%
48 Unteres Baselbiet	174'246	0.4%	44'420	1.8%	25.5%	0.35%p	94'056	3.6%	32%	34%	34%
49 Oberes Baselbiet	95'170	0.5%	18'601	1.5%	19.5%	0.20%p	83'335	3.2%	34%	38%	28%
75 Fricktal	82'589	0.6%	19'427	1.4%	23.5%	0.19%p	83'286	4.1%	34%	38%	28%
Region Basel	603'326	0.5%	163'896	1.5%	27.2%	0.40%p	87'521	4.2%	33%	30%	37%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2019	2018–2019	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2020	2019–2020
25 Laufental	27'213	1.5%	2.44%	0.02%p	0.83%	0.00%p	0.94%	-0.02%p	5.69%	0.31%p
47 Basel-Stadt	111'606	0.9%	0.96%	-0.05%p	0.19%	0.01%p	0.09%	0.00%p	1.16%	-0.06%p
48 Unteres Baselbiet	86'776	0.6%	1.15%	0.07%p	0.18%	-0.03%p	0.14%	0.00%p	2.03%	0.17%p
49 Oberes Baselbiet	45'706	1.4%	1.05%	0.05%p	0.15%	-0.03%p	0.49%	-0.01%p	2.32%	0.26%p
75 Fricktal	39'130	1.3%	2.08%	0.19%p	0.79%	0.27%p	0.77%	-0.01%p	4.18%	0.77%p
Region Basel	310'431	1.0%	1.30%	0.06%p	0.39%	0.03%p	0.25%	-0.15%p	2.00%	0.13%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2018		2018	2008–2018	2018	2008–2018	2018	2008–2018
25 Laufental	3'844	-	18'757	-4.2%	14'103	-6.8%	1'625'678	-10.9%
47 Basel-Stadt	16'924	-	190'756	6.1%	150'931	4.4%	14'298'578	2.3%
48 Unteres Baselbiet	11'128	-	96'892	6.3%	77'766	4.7%	8'817'214	1.2%
49 Oberes Baselbiet	7'076	-	45'953	1.9%	35'308	-0.6%	3'603'361	-4.4%
75 Fricktal	5'396	-	39'774	13.9%	32'081	14.3%	3'786'594	16.1%
Region Basel	44'368	-	392'132	5.8%	310'190	4.2%	32'131'425	1.9%

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	934'000	1'575–1'740	1'665'000	1'055–1'165	1'525	1'240–1'305
Basel-Landschaft						
Allschwil	1'160'000	2'335–2'580	1'887'000	1'325–1'460	1'800	1'975–2'075
Arlshheim	1'249'000	2'385–2'635	2'180'000	1'705–1'885	1'790	1'550–1'625
Binningen	1'331'000	2'660–2'940	2'464'000	2'090–2'310	1'800	1'820–1'910
Birsfelden	1'174'000	2'390–2'640	1'818'000	1'235–1'365	1'750	1'310–1'375
Liestal	851'000	1'320–1'460	1'593'000	975–1'080	1'590	1'190–1'250
Münchenstein	1'132'000	2'235–2'470	1'791'000	1'200–1'330	1'785	1'740–1'825
Muttenz	1'116'000	2'180–2'410	1'875'000	1'305–1'445	1'810	1'795–1'890
Pratteln	1'000'000	1'785–1'970	1'632'000	1'020–1'125	1'725	1'695–1'780
Basel-Stadt						
Basel-City	1'168'000	3'495–3'865	2'049'000	1'535–1'695	1'985	4'280–4'500
Basel-St. Johann	1'099'000	3'130–3'460	1'839'000	1'260–1'395	1'735	2'895–3'045
Basel-Vorstädte	1'157'000	3'440–3'800	2'192'000	1'720–1'905	1'950	4'125–4'335
Basel-Wettstein	1'206'000	3'695–4'085	2'466'000	2'090–2'310	1'735	2'910–3'060
Riehen	1'310'000	2'590–2'865	2'330'000	1'905–2'105	1'840	1'755–1'845

EWG: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 110 m² 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 550 m², Volumen 800 m³ 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: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 80 m² 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 2020.

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	228	1'090–1'170	253	670–745	147	500–540
Basel-Landschaft						
Allschwil	229	745–800	241	735–810	154	540–585
Arlesheim	273	705–760	326	1'310–1'450	195	550–595
Binningen	240	315–340	246	1'040–1'150	188	345–375
Birsfelden	214	405–440	255	685–760	169	400–430
Liestal	205	485–520	252	580–640	164	525–565
Münchenstein	165	195–210	269	885–975	119	405–435
Muttenz	236	520–560	273	915–1'010	106	675–725
Pratteln	198 (315)	535–580	243	670–740	174	580–625
Basel-Stadt						
Basel-City	293 (530)	2'660–2'865	970	7'975–8'815	163	615–660
Basel-St. Johann	272 (340)	1'940–2'090	244	805–890	202	590–635
Basel-Vorstädte	293 (370)	2'660–2'865	417	2'735–3'025	230	615–660
Basel-Wettstein	230	1'300–1'400	277	1'105–1'220	146	540–585
Riehen	220	375–405	261	900–995	117	335–360

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 300 m² 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: 800 m², Geschosshöhe: 3.2 m an durchschnittlicher Lage.

Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 300 m² 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: 2'000 m², Geschosshöhe: 3.5 m an guter Lage.

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

Bauland Gewerbe- und Industrieflächen: Modellerte Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2020.

Tab. 8.4.11.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

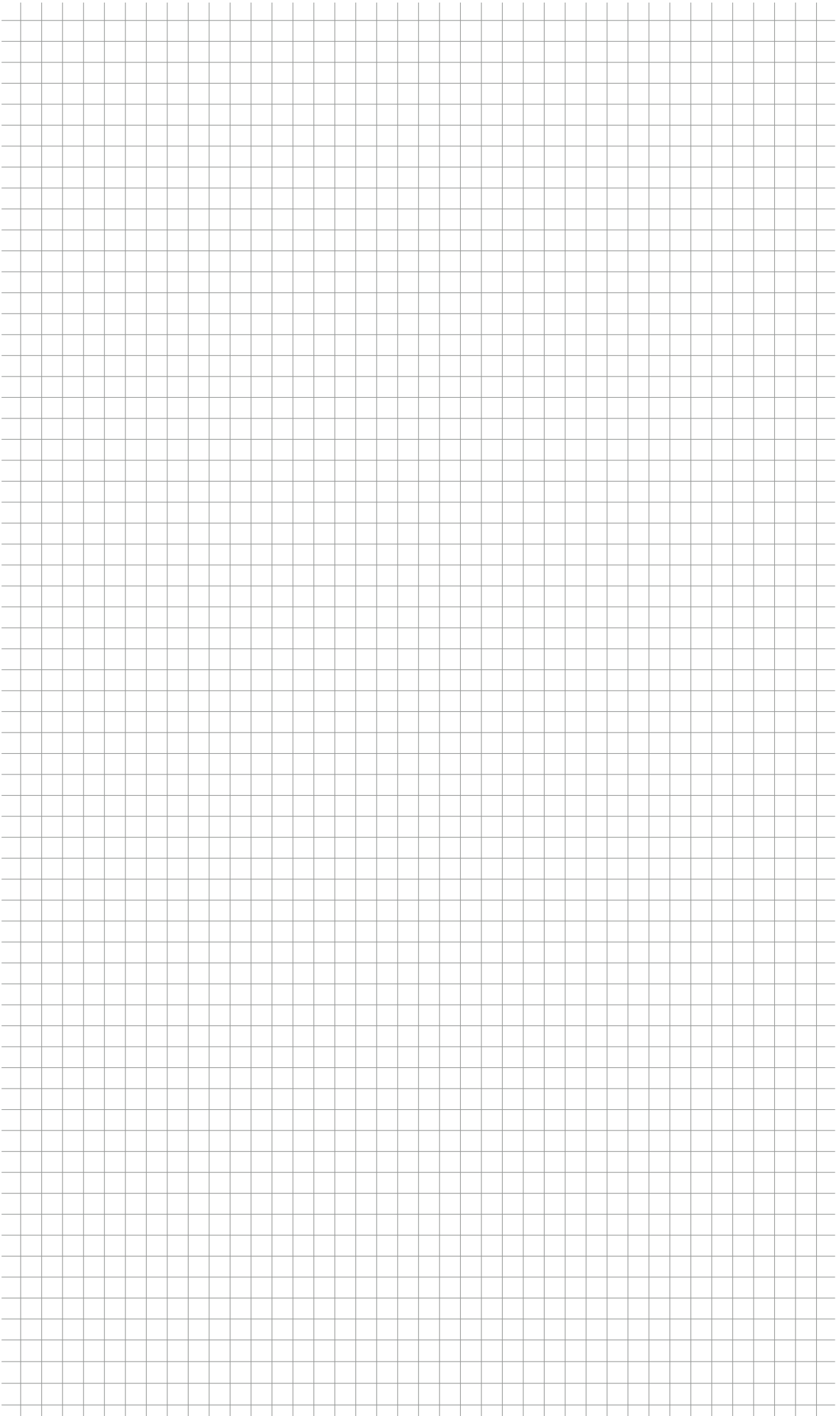
MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%
25 Laufental	55'477	63'614	14.7%	23'949	27'836	16.2%	9'528	10'481	10.0%	14'421	17'355	20.3%
47 Basel-Stadt	195'844	212'480	8.5%	97'490	105'192	7.9%	83'075	89'055	7.2%	14'415	16'137	11.9%
48 Unteres Baselbiet	174'246	186'345	6.9%	78'948	85'926	8.8%	48'162	50'584	5.0%	30'786	35'343	14.8%
49 Oberes Baselbiet	95'170	102'827	8.0%	41'038	45'123	10.0%	18'254	18'906	3.6%	22'784	26'217	15.1%
75 Fricktal	82'589	97'494	18.0%	35'816	43'214	20.7%	16'982	19'683	15.9%	18'834	23'531	24.9%
Region Basel	603'326	662'760	9.9%	277'241	307'292	10.8%	176'001	188'709	7.2%	101'240	118'583	17.1%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Tab. 8.4.11.5
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Geschäft gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

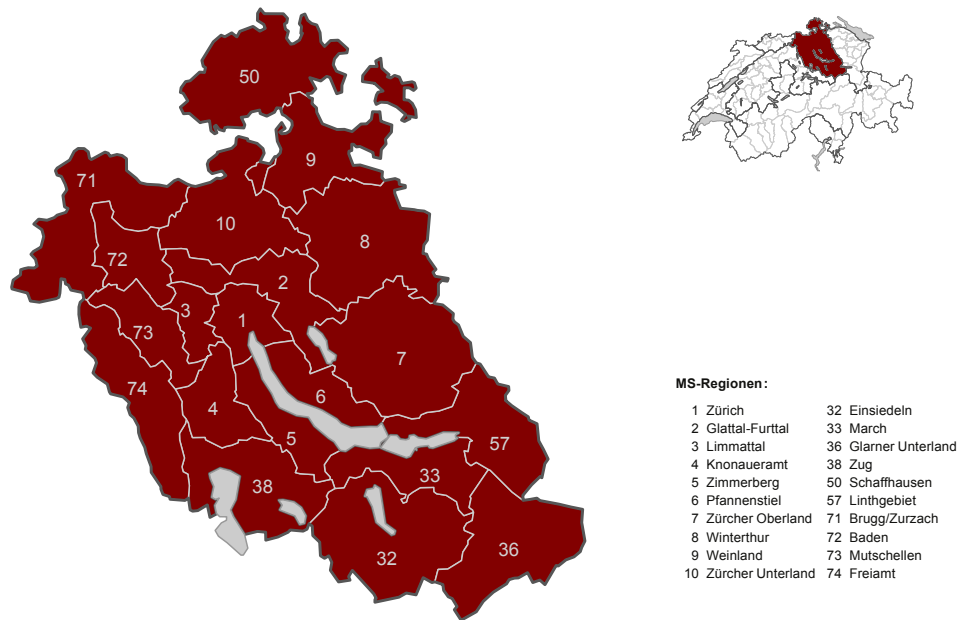
MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2018	2035	%	2018	2035	%	2018	2035	%	2018	2035	%
25 Laufental	5'270	5'550	5.3%	8'091	8'779	8.5%	877'512	926'125	5.5%	748'166	796'146	6.4%
47 Basel-Stadt	33'422	37'793	13.1%	117'456	128'619	9.5%	5'144'932	5'862'597	13.9%	9'153'646	9'918'096	8.4%
48 Unteres Baselbiet	22'631	24'406	7.8%	54'626	59'037	8.1%	3'492'715	3'801'009	8.8%	5'324'499	5'591'747	5.0%
49 Oberes Baselbiet	11'333	12'146	7.2%	22'644	24'860	9.8%	1'684'880	1'822'252	8.2%	1'918'481	2'064'427	7.6%
75 Fricktal	14'101	15'673	11.1%	16'911	18'190	7.6%	2'178'717	2'434'619	11.7%	1'607'877	1'691'573	5.2%
Region Basel	86'758	95'568	10.2%	219'728	239'484	9.0%	13'378'757	14'846'603	11.0%	18'752'668	20'061'990	7.0%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.



8.5 Region Zürich

Abb. 8.5.1
Region Zürich



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

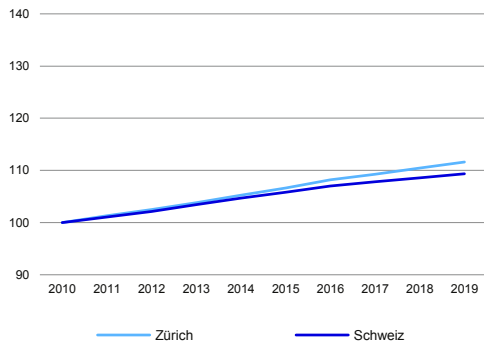
Tab. 8.5.2
Demographische Eckwerte

	Region Zürich		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2019)	2'291'921	1.1 % (2018)	8'606'033	0.7 % (2018)
Ausländer (2019)				
Anzahl	608'485	1.8 % (2018)	2'175'375	1.3 % (2018)
Anteil	26.5 %	0.47* (2018)	25.3 %	0.31* (2018)
Durchschnittl. Reineinkommen (2017)	91'410	2.8 % (2012)	82'345	2.7 % (2012)
Soziale Schichten (2018)				
Untere Schichten**	32.6 %	4.33* (2000)	35.2 %	1.18* (2000)
Mittlere Schichten**	30.2 %	-9.75* (2000)	32.0 %	-8.41* (2000)
Obere Schichten**	37.2 %	5.43* (2000)	32.8 %	7.24* (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.

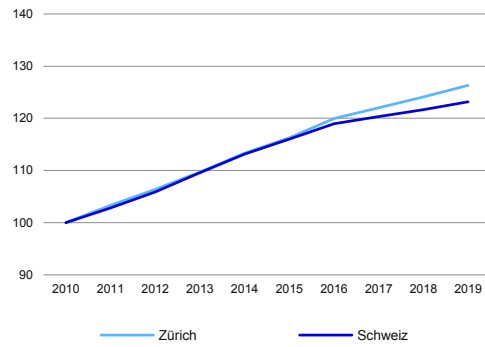
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.3
Bevölkerungsentwicklung



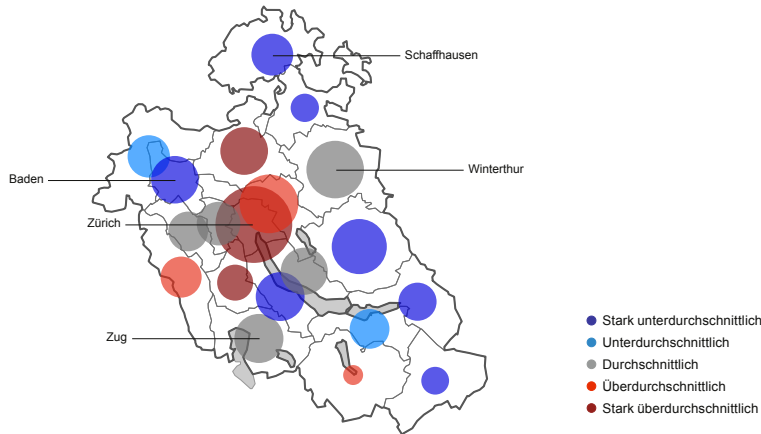
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



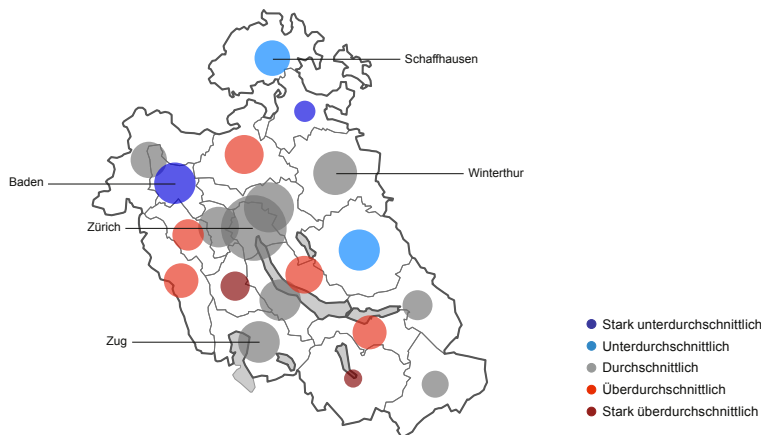
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.5
Bevölkerungsentwicklung (2016–2019)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2016–2019; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2016–2019)



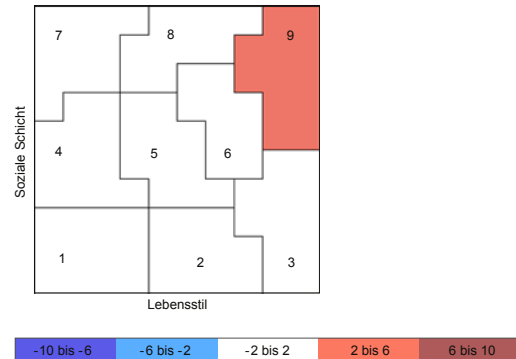
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2016–2019;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.5.7
Verteilung Nachfragersegmente im
Wohnungsmarkt (2018)

	Region Zürich	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	107'632	10.7 %
2 Moderne Arbeiter	98'750	9.8 %
3 Improvisierte Alternative	120'465	12.0 %
4 Klassischer Mittelstand	87'692	8.7 %
5 Aufgeschlossene Mitte	104'800	10.4 %
6 Etablierte Alternative	110'156	11.0 %
7 Bürgerliche Oberschicht	80'134	8.0 %
8 Bildungsorientierte Oberschicht	97'552	9.7 %
9 Urbane Avantgarde	195'898	19.5 %
Total	1'003'079	100.0 %

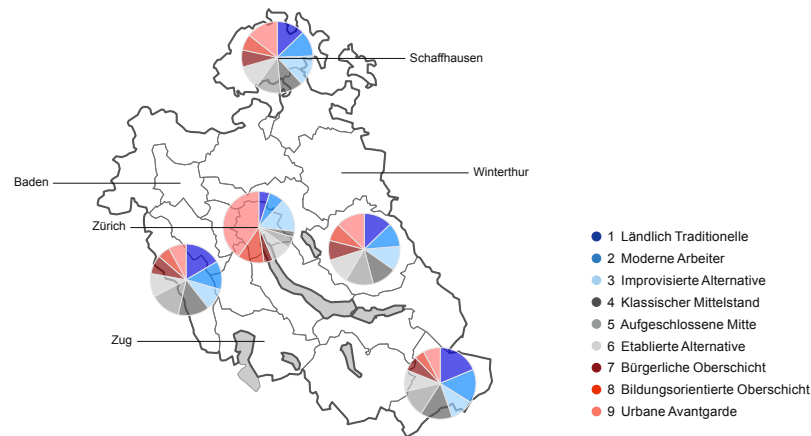
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt –
Differenz zur Schweiz (2018)



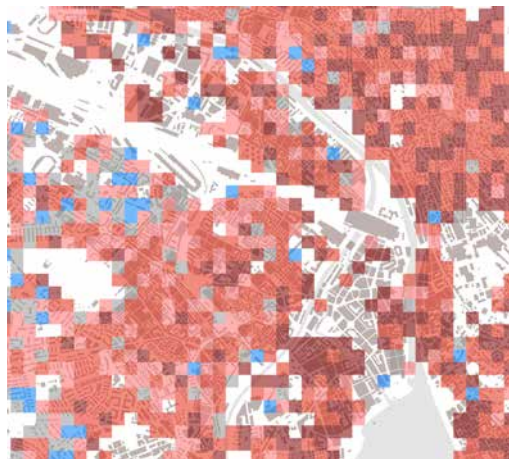
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2018)



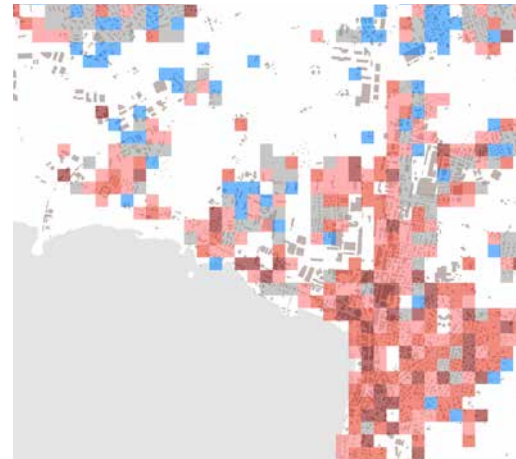
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.10
Anteil obergeschichtige Haushalte (2018)
Stadtzentrum Zürich



Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.11
Anteil obergeschichtige Haushalte (2018)
Stadtzentrum Zug



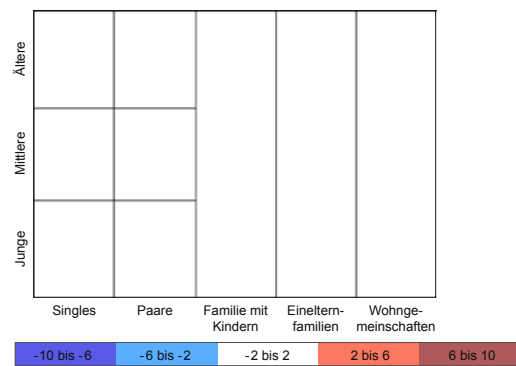
Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.5.12
Verteilung Lebensphasen (2018)

	Region Zürich	
	Haushalte	6.9%
Junger Single (bis 34 J.)	68'704	11.2%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	111'901	17.1%
Älterer Single (55+ J.)	171'186	5.4%
Junges Paar (bis 34 J.)	53'757	6.5%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	65'563	18.6%
Älteres Paar (55+ J.)	186'492	24.3%
Familie mit Kindern*	243'069	5.3%
Einelternefamilie*	53'340	4.8%
Wohngemeinschaft*	48'324	100.0%
Total	1'002'337	100.0%

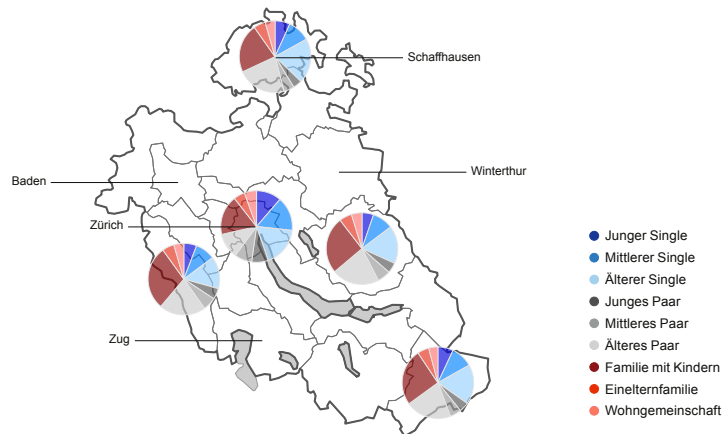
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.13
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2018)



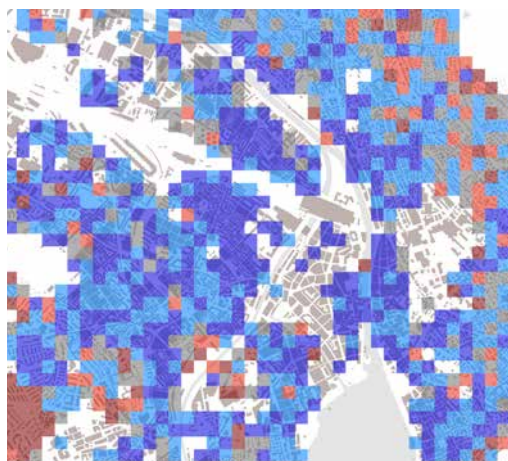
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.14
Verteilung Lebensphasen (2018)



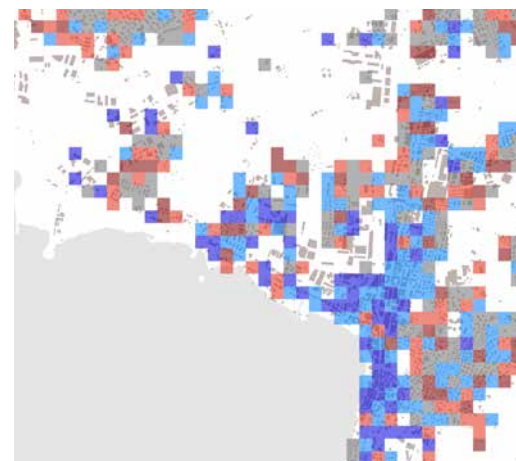
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.15
Anteil Familie mit Kindern (2018)
Stadtzentrum Zürich



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.16
Anteil Familie mit Kindern (2018)
Stadtzentrum Zug



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

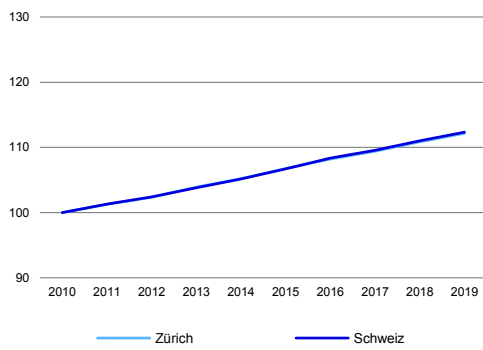
8.5.1 Wohnungsmarkt Region Zürich

Tab. 8.5.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Zürich		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2019)	1'118'316	1.2 % (2018)	4'582'272	1.2 % (2018)
Leerstandsquote (2020)	1.22 %	-0.01* (2019)	1.72 %	0.06* (2019)
Bauinvestitionen Wohnen (2017)	8'902	-2.3 % (2016)	31'821	0.6 % (2016)

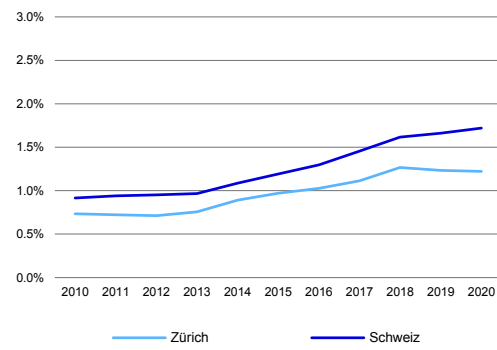
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



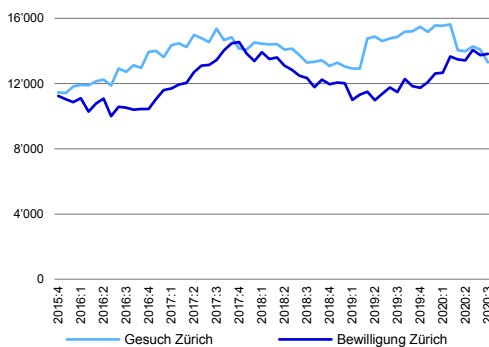
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



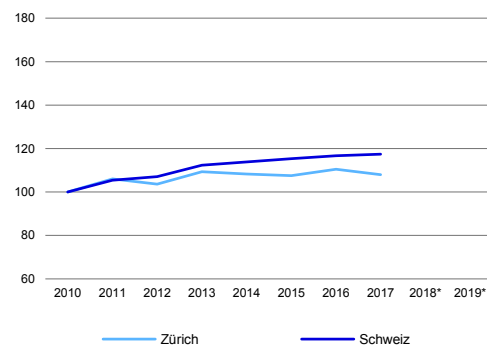
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.1.4
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen
Wohnen



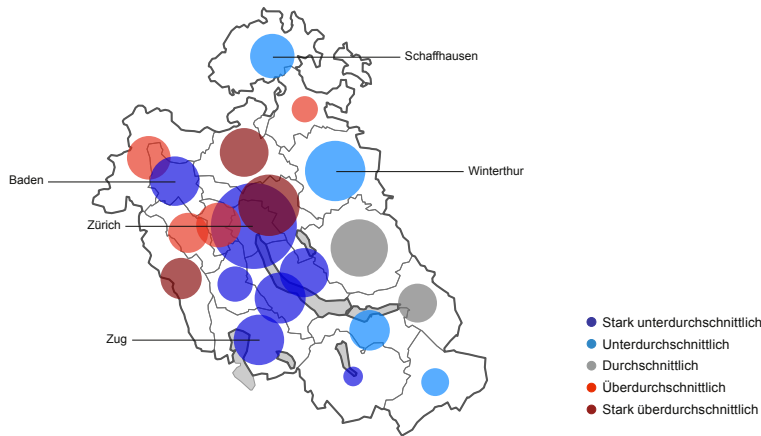
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.1.5
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



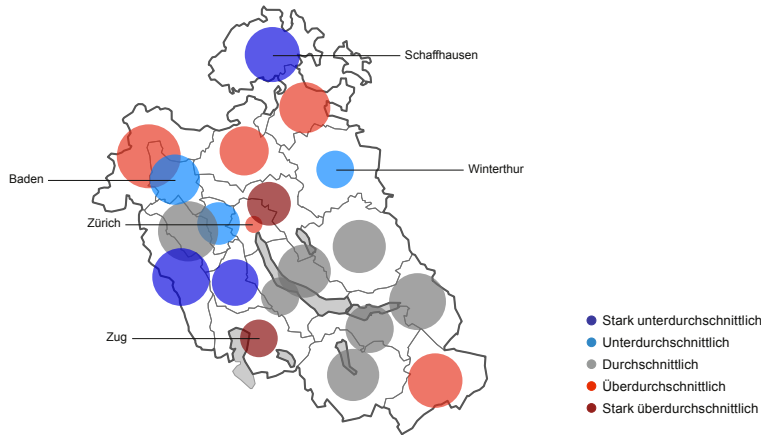
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2018 werden vom BFS voraussichtlich Ende 2020 publiziert. Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.1.6
Entwicklung Wohnungsbestand (2018–2019)



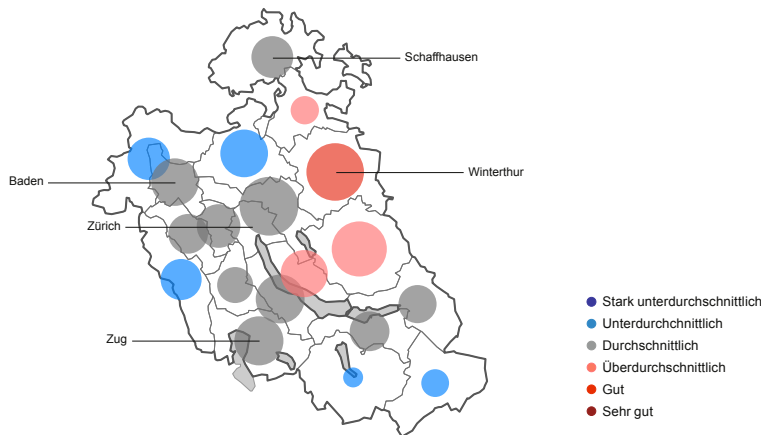
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2018–2019; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.1.7
Entwicklung Leerwohnungen (2019–2020)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2019–2020; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

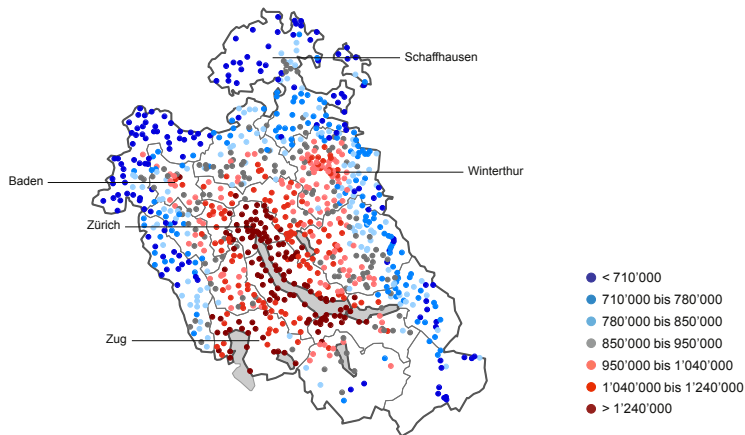
Abb. 8.5.1.8
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2020)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2020; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2019.
Quelle: WLQI Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

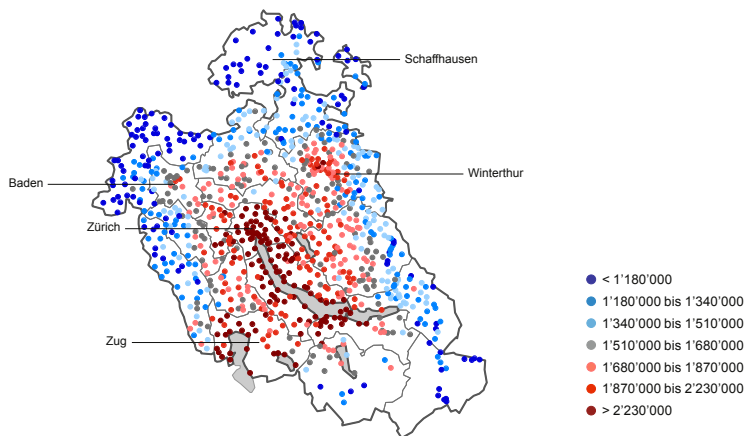
8.5.2 Wohneigentum Region Zürich

Abb. 8.5.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2020)



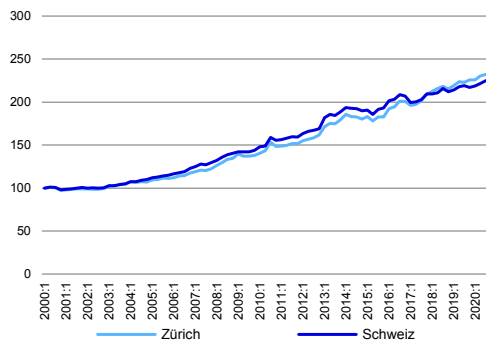
Spezifikation: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 110m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2020)



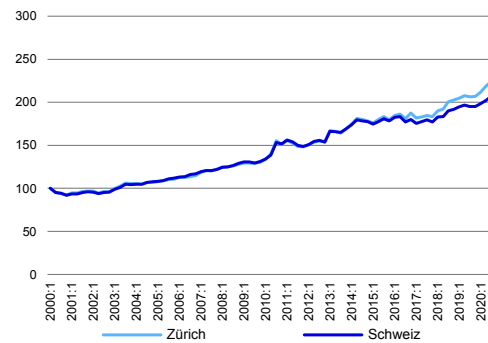
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 550m², Volumen 800m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



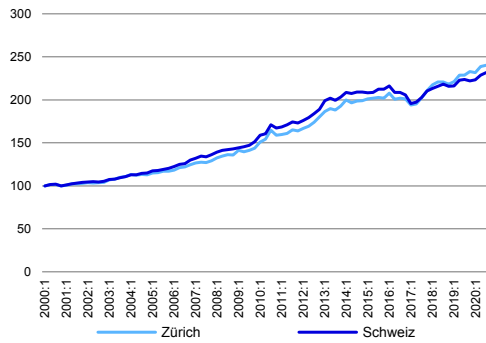
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



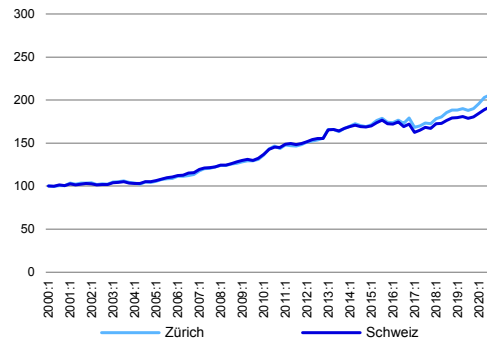
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



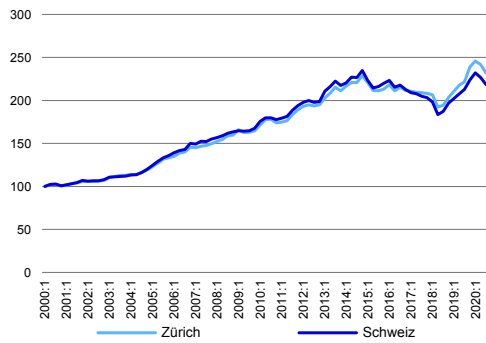
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



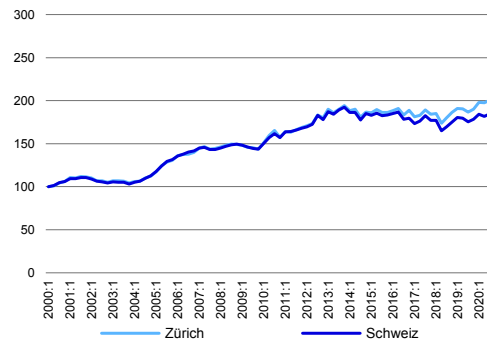
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



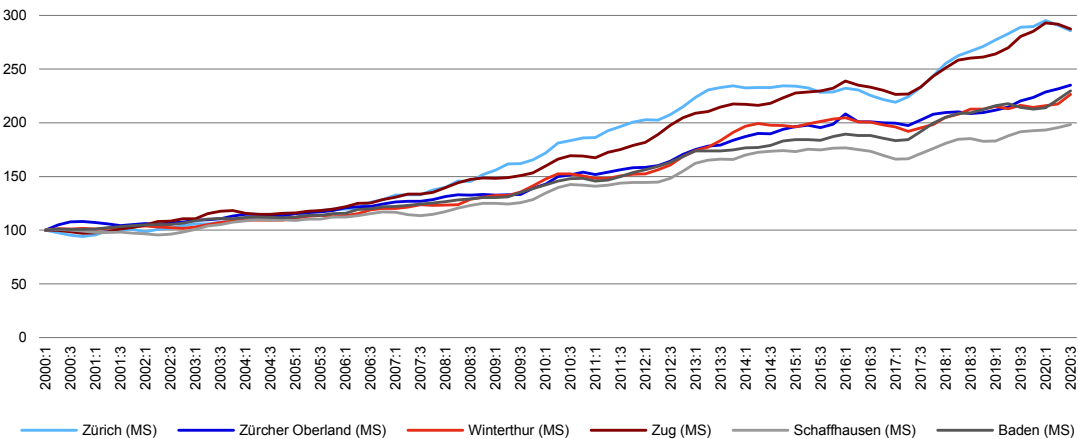
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



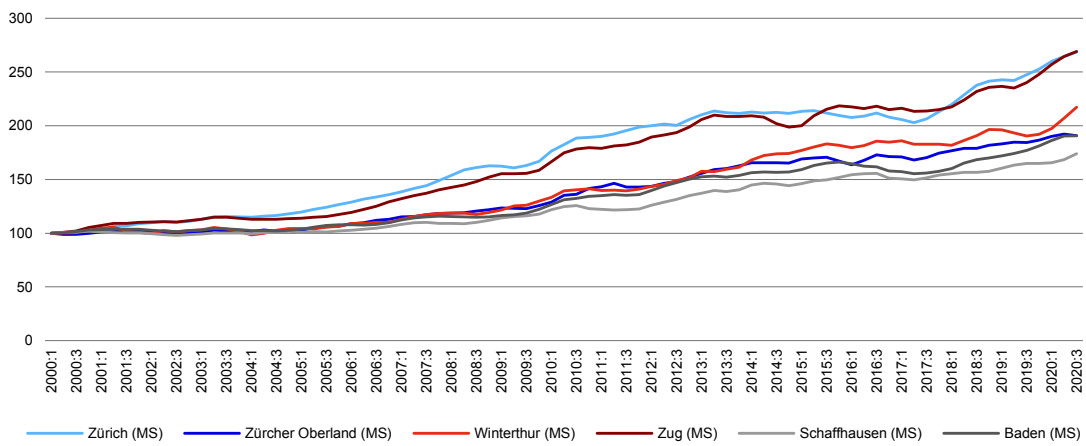
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



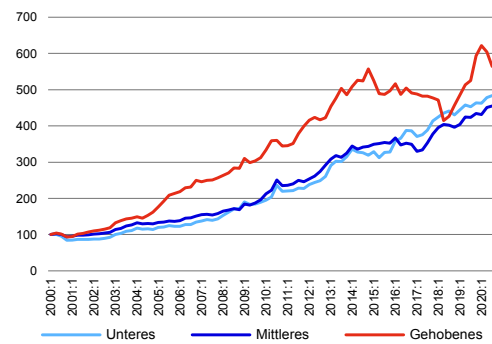
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



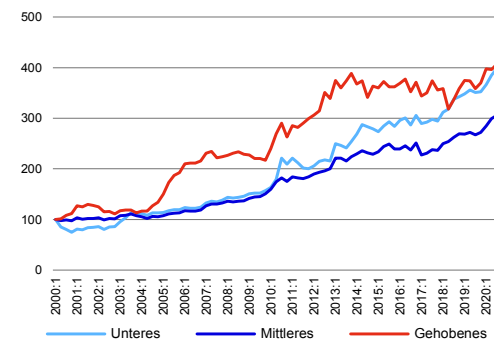
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



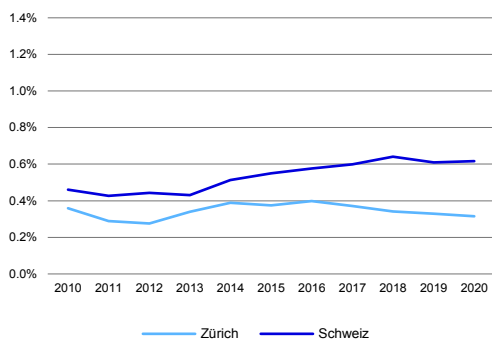
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



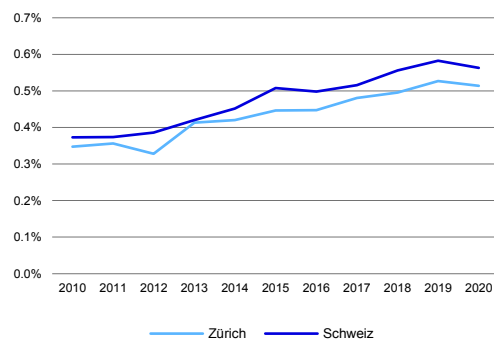
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



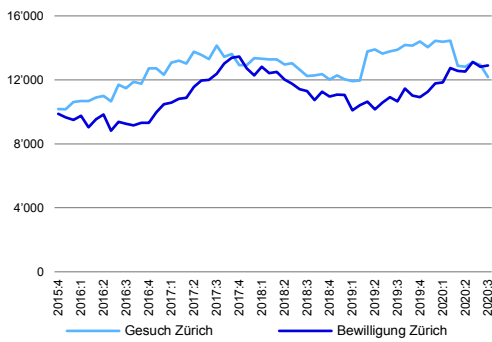
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



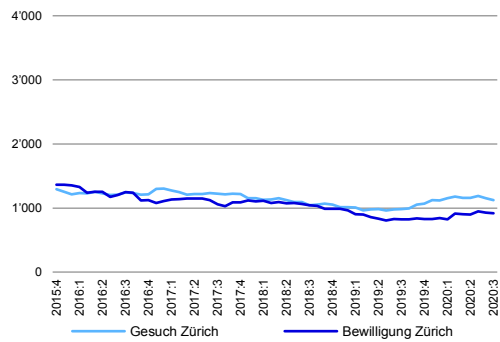
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.15
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



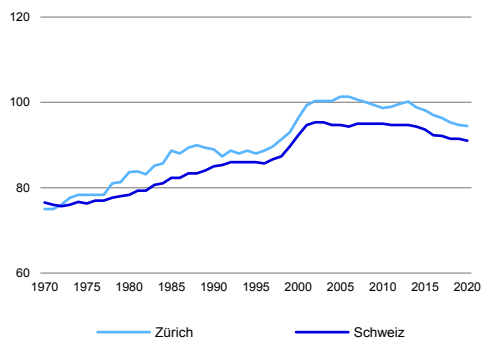
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.16
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



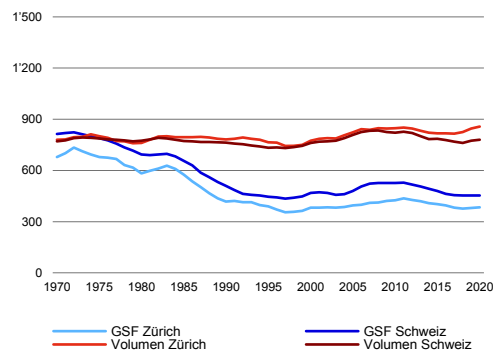
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.17
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG nach Baujahr



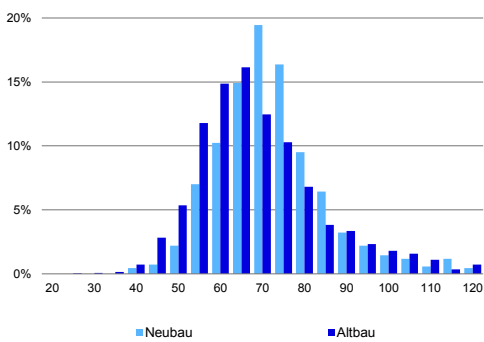
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.18
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



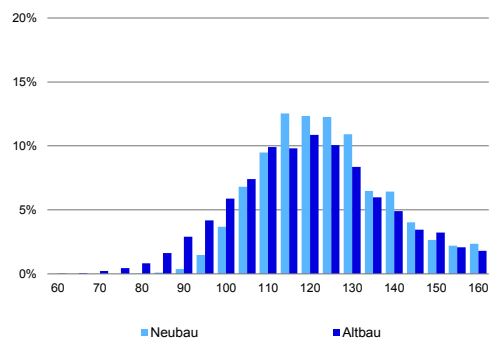
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.19
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



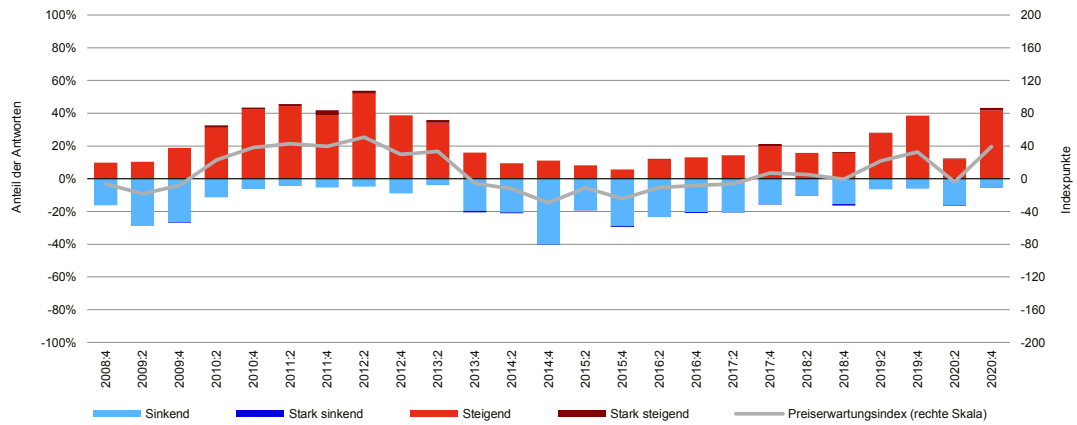
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.20
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



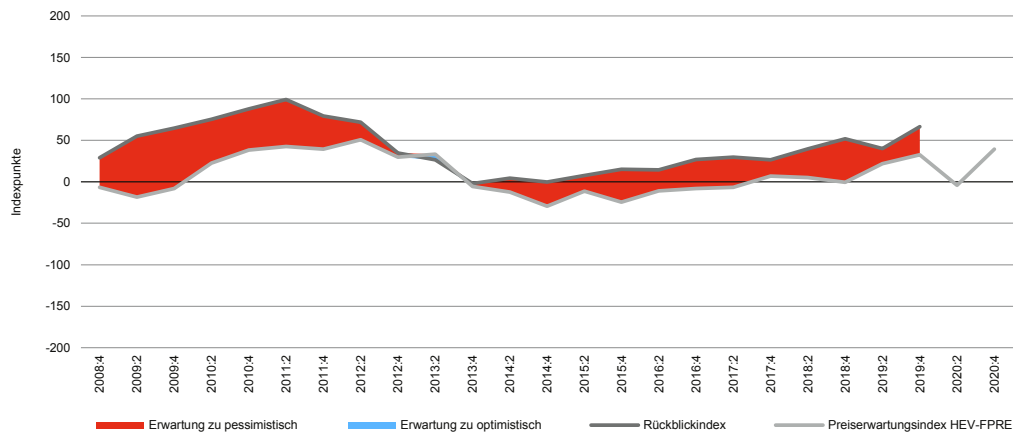
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.21
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



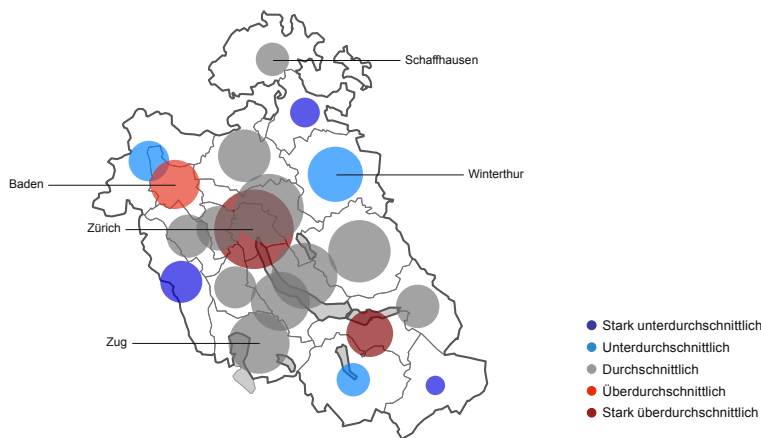
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.5.2.22
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



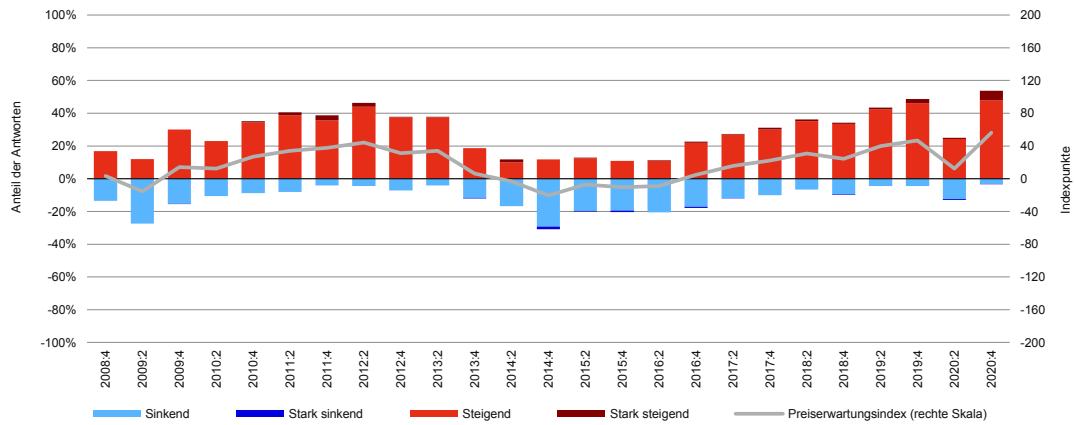
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.5.2.23
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2019–2023)



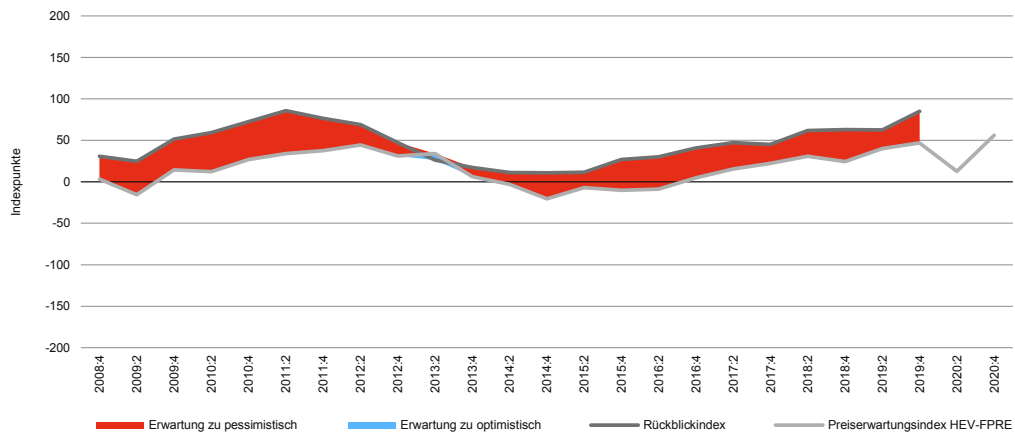
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2019 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.5.2.24
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



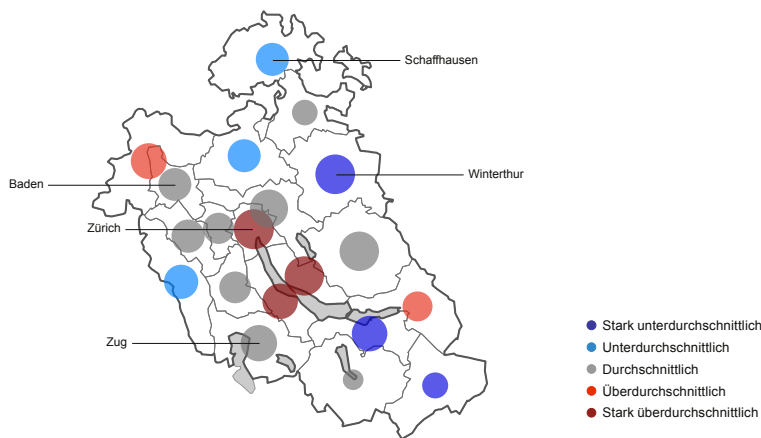
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.5.2.25
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



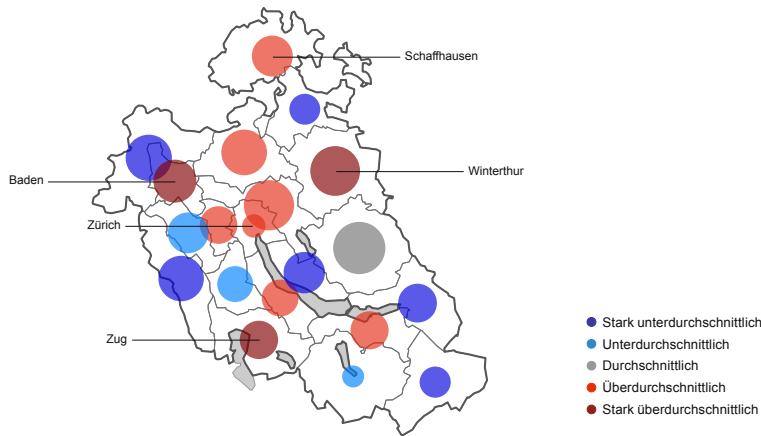
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.5.2.26
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2019–2023)



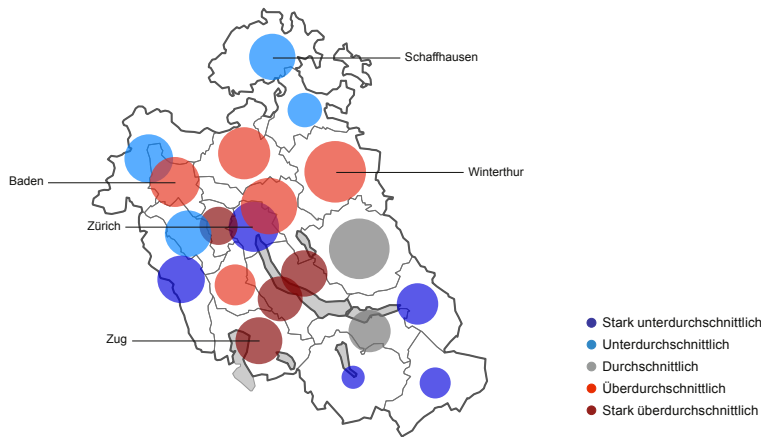
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2019 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.5.2.27
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2019–2035)



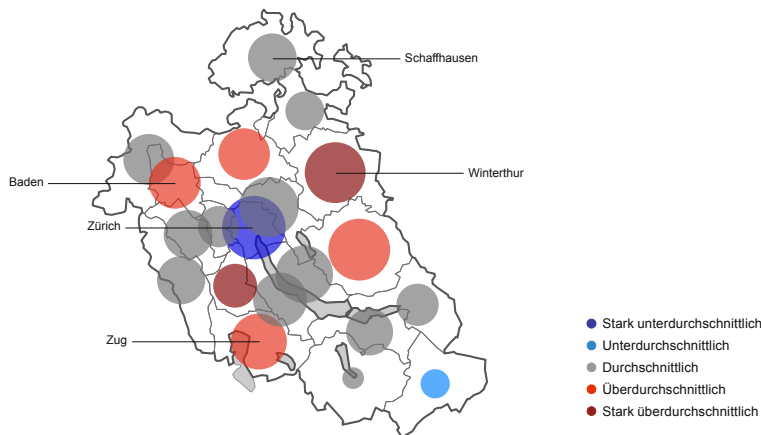
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.2.28
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

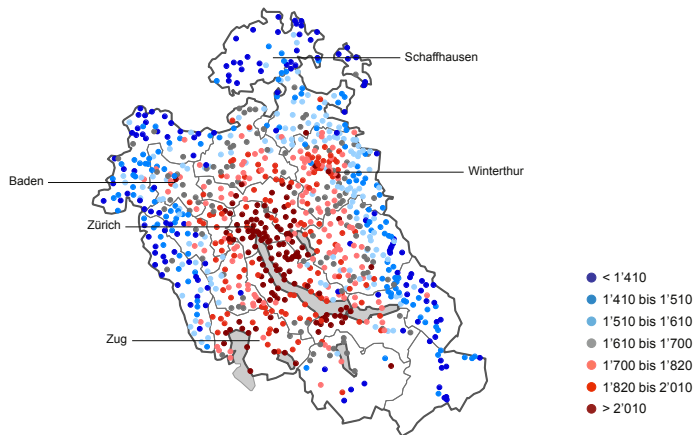
Abb. 8.5.2.29
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

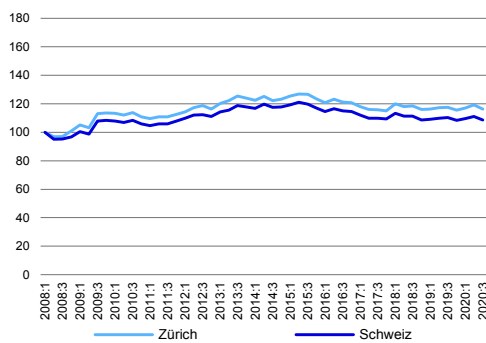
8.5.3 Mietwohnungen Region Zürich

Abb. 8.5.3.1
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2020)



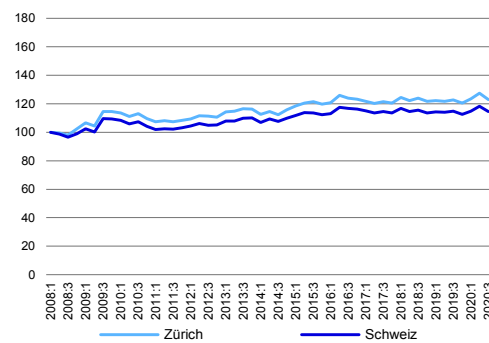
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 – 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 80 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



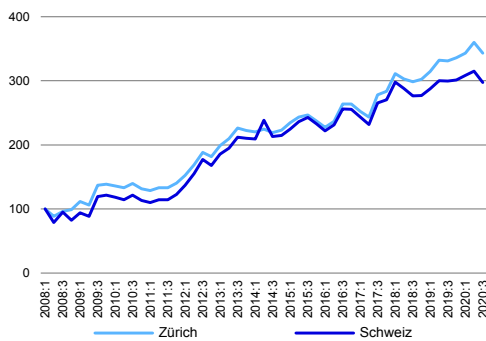
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



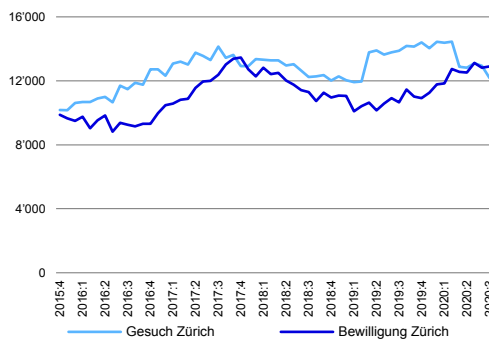
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



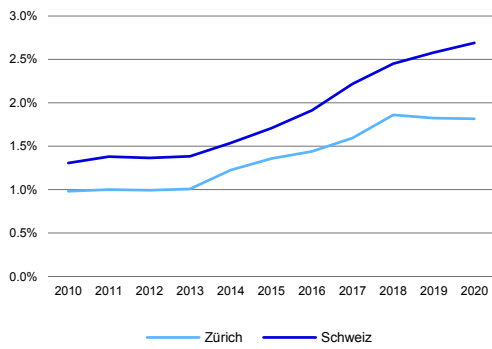
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.5
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



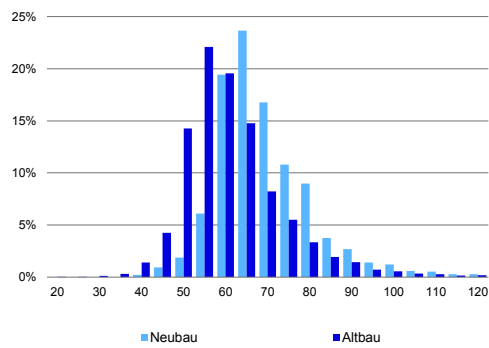
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.6
Entwicklung Leerstandsquote MWG



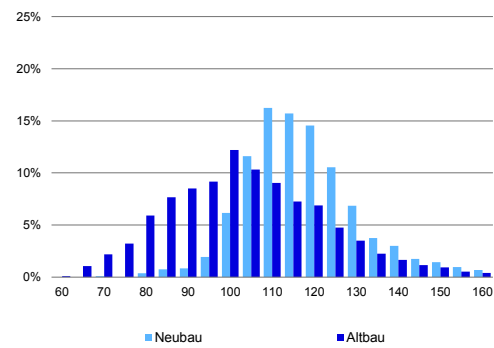
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.7
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



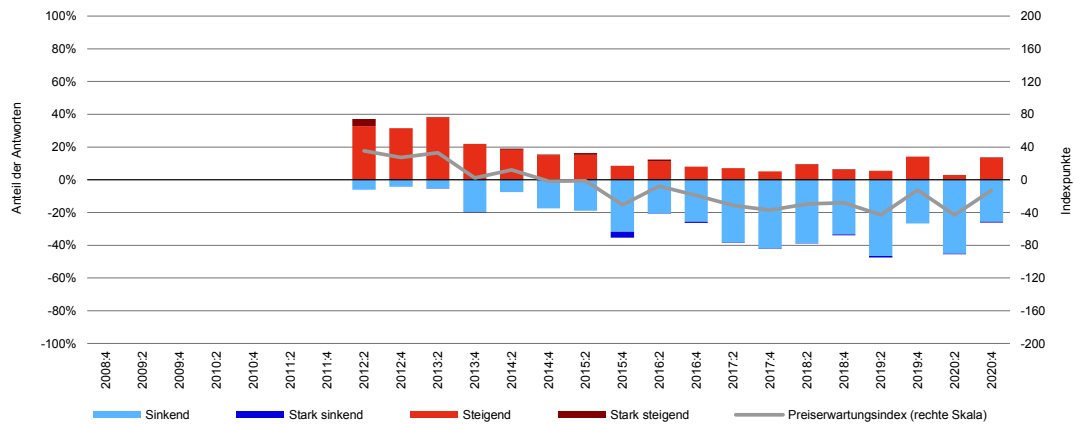
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.8
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



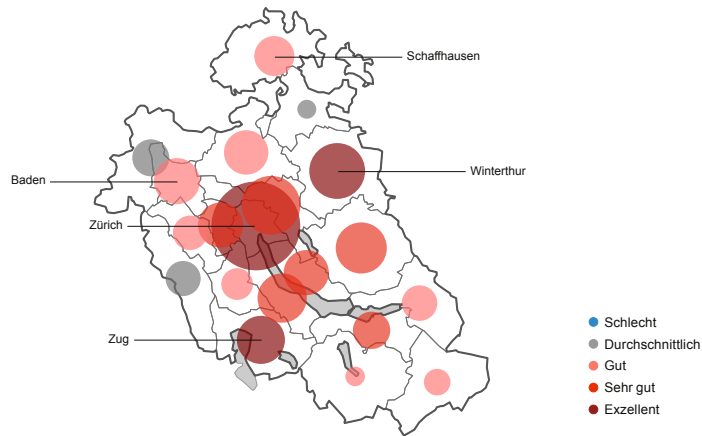
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.9
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



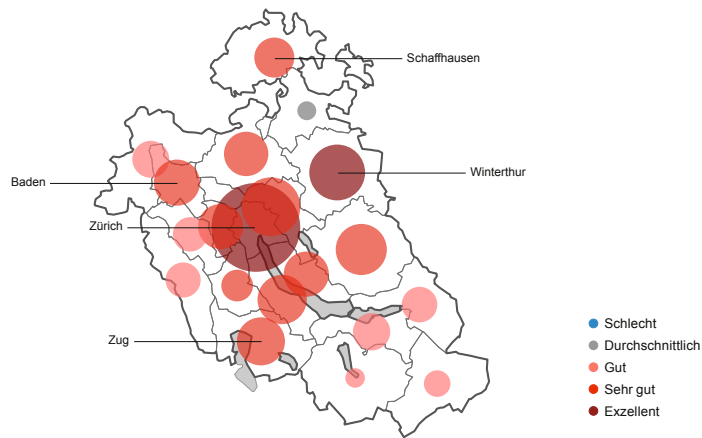
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preisermwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.5.3.10
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2020)



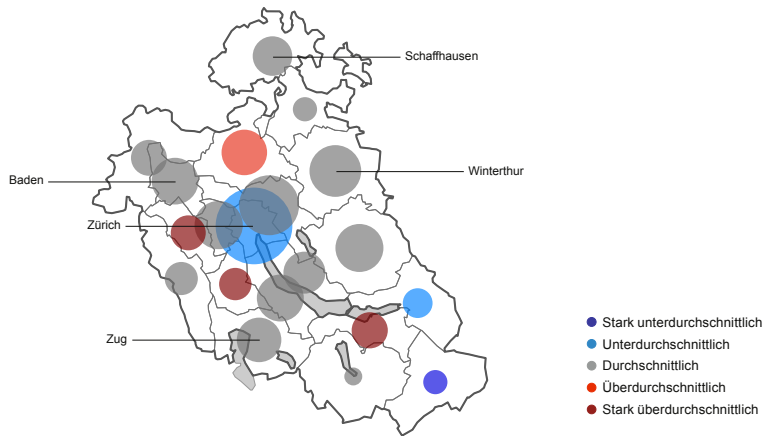
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2019.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.3.11
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2020)



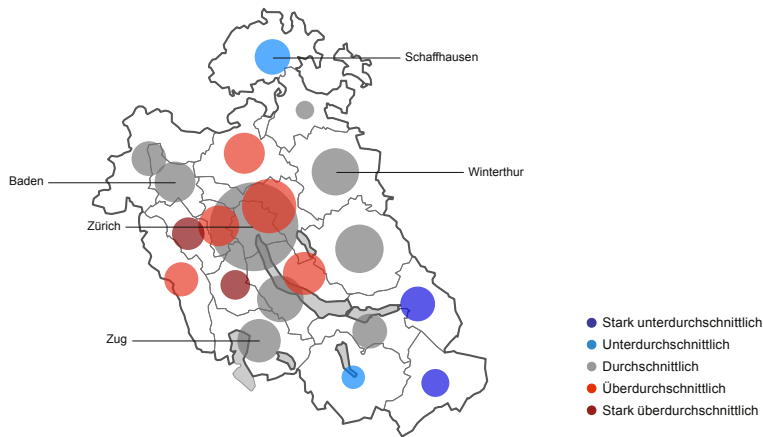
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2019.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.3.12
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2019–2035)



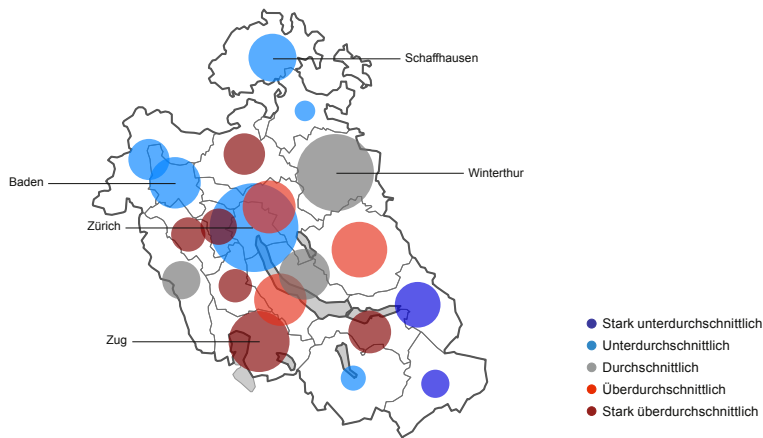
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.3.13
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.3.14
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

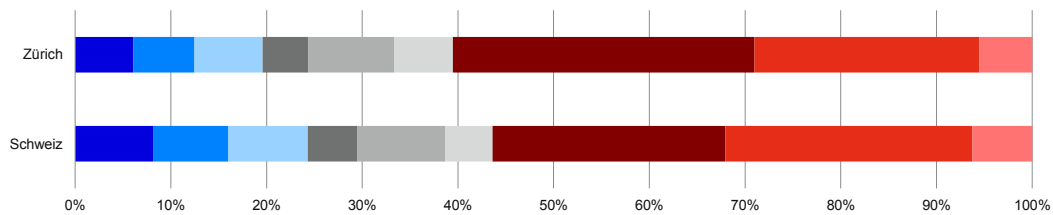
8.5.4 Geschäftsflächenmarkt Region Zürich

Tab. 8.5.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

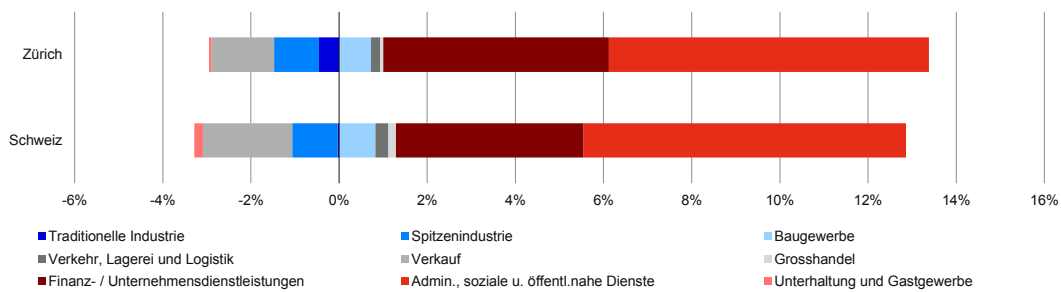
	Region Zürich		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2018)	185'159		687'022	
Vollzeitäquivalente (2018)	1'146'719	10.0 % (2008)	4'112'919	8.9 % (2008)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2018)	111'004'602	4.8 % (2008)	413'093'077	4.8 % (2008)
Bauinvestitionen Geschäft (2017)	2'887	7.0 % (2016)	10'096	6.0 % (2016)

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 (2018)

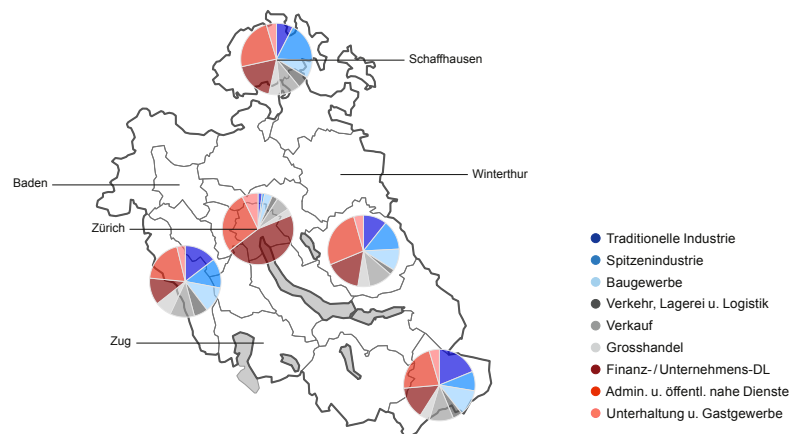


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 – 2018)



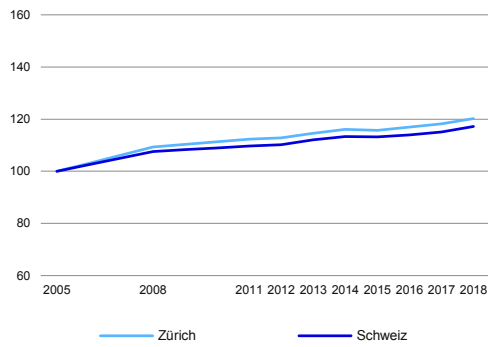
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2018)



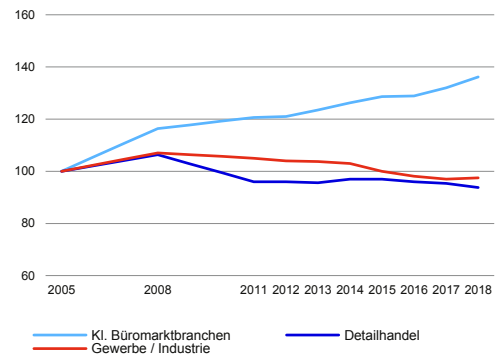
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



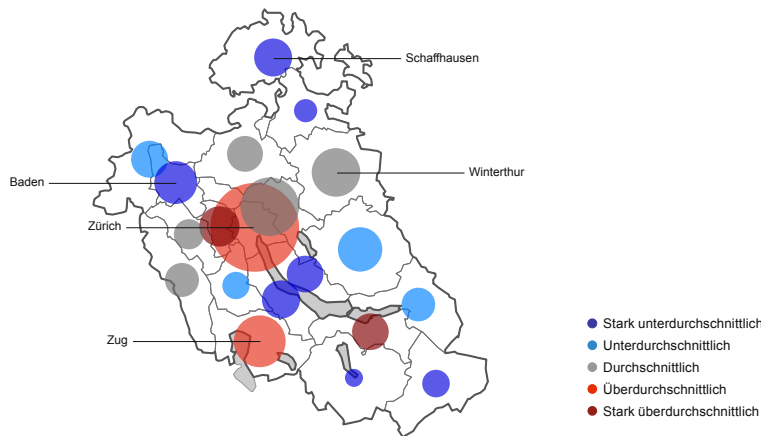
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen, Detailhandel, Gewerbe/Industrie



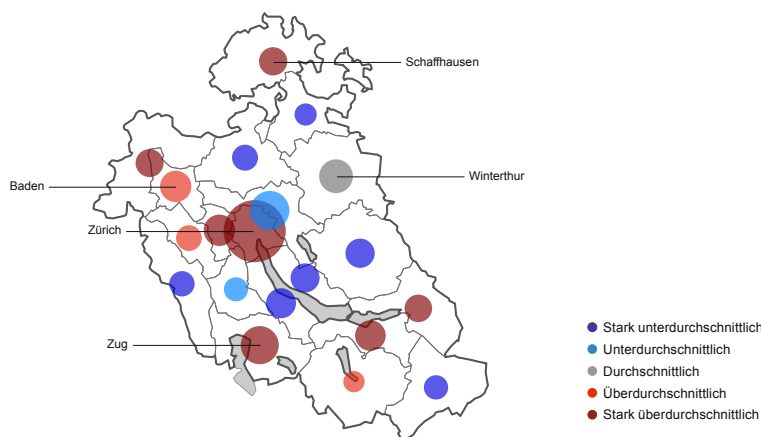
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2008–2018)



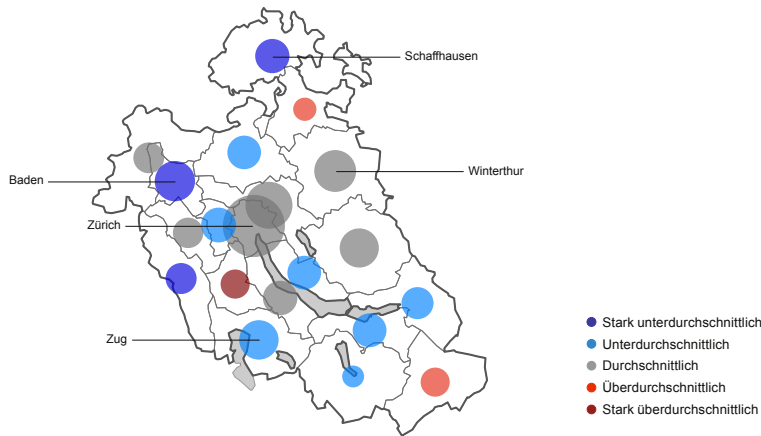
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2008–2018;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2018.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2008–2018)



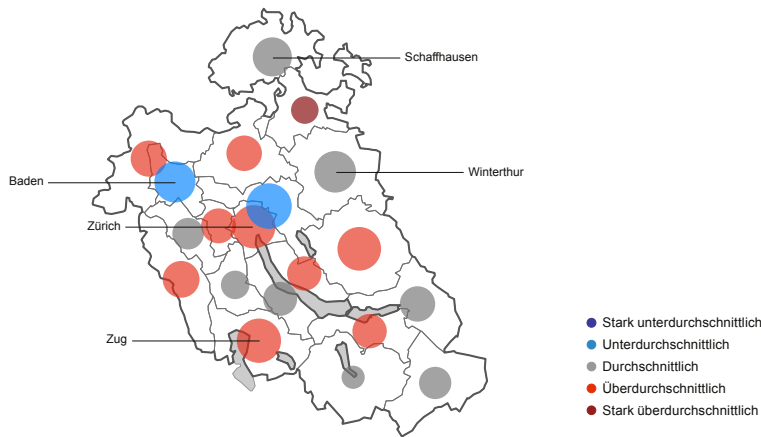
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2018; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2008–2018)



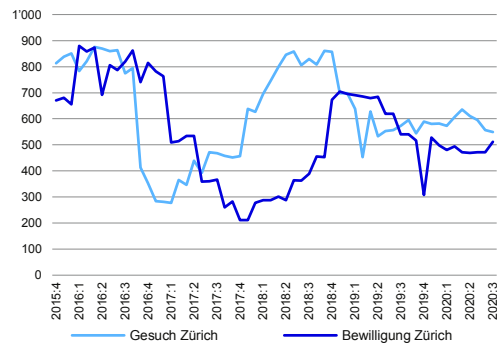
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2018.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2008–2018)



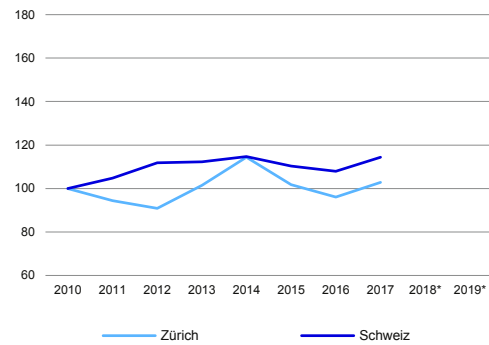
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2018.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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



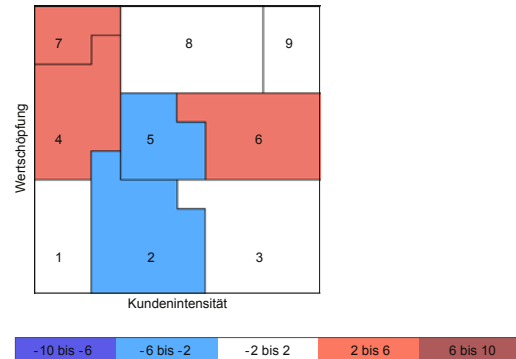
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2018 werden vom BFS voraussichtlich Ende 2020 publiziert. Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

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%

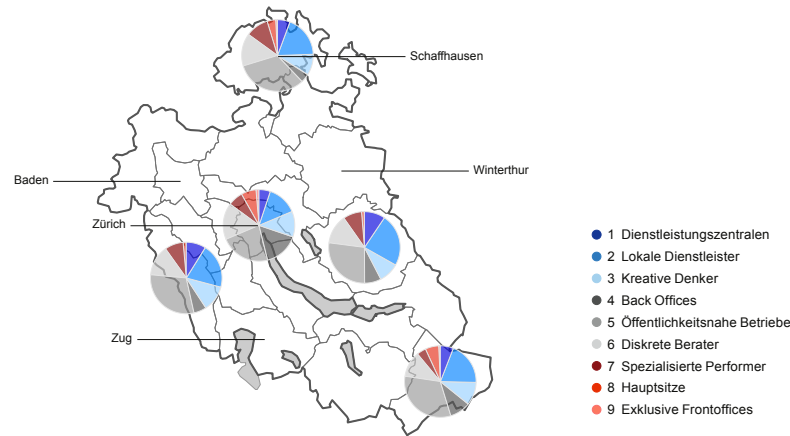
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.5.4.13
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt –
Differenz zur Schweiz (2015)



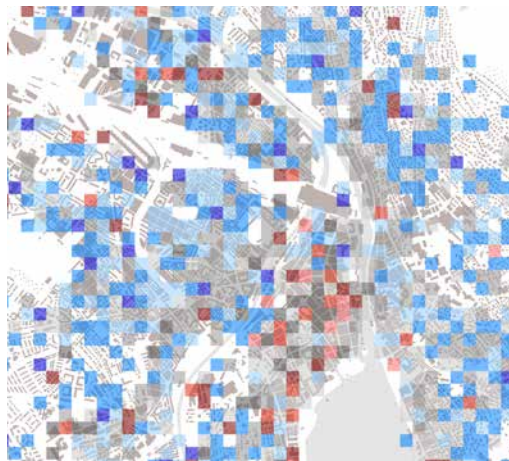
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.5.4.14
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



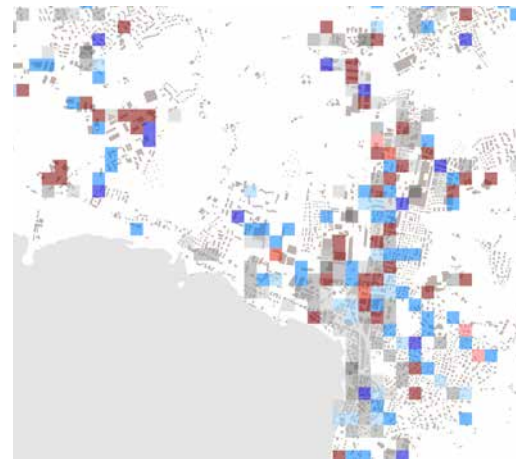
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.4.16
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum Zug



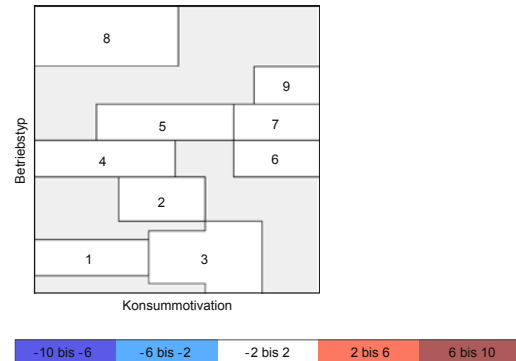
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.5.4.17
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)

	Region Zürich	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	18'043	24.3%
2 PW-Versorger	5'015	6.7%
3 Nahversorger	15'743	21.2%
4 Spezialgeschäfte	9'346	12.6%
5 Standortgeneralisten	8'494	11.4%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	2'923	3.9%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	6'141	8.3%
8 Fachmärkte	5'536	7.4%
9 Waren- und Kaufhäuser	3'124	4.2%
Total	74'365	100.0%

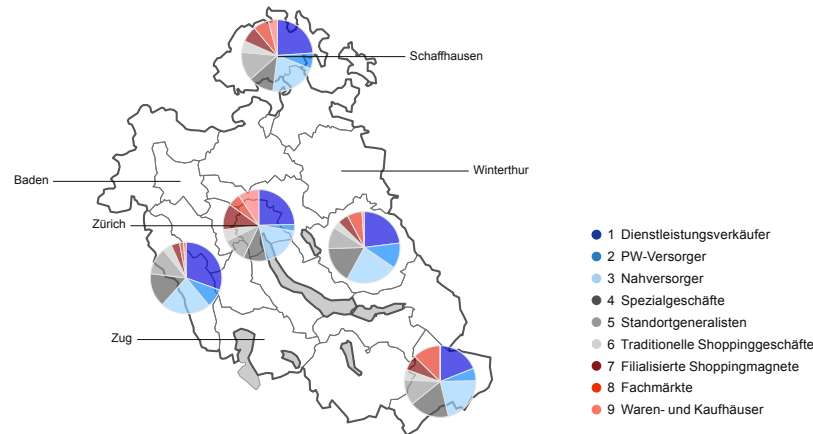
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.5.4.18
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2018)



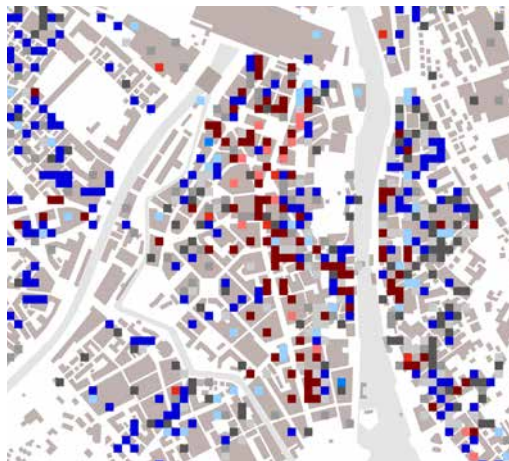
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.5.4.19
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)



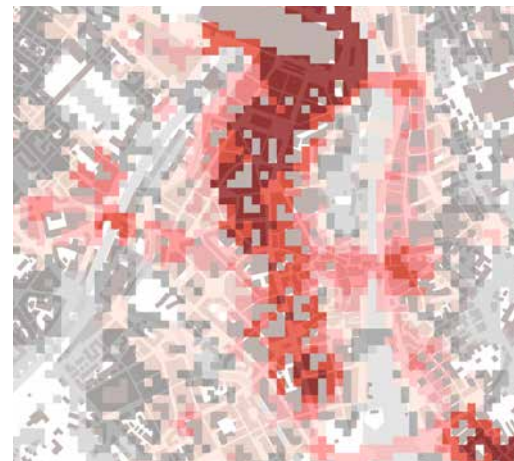
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.4.20
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018) – 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
Fussgängerfrequenzen (2018)
Stadtzentrum Zürich

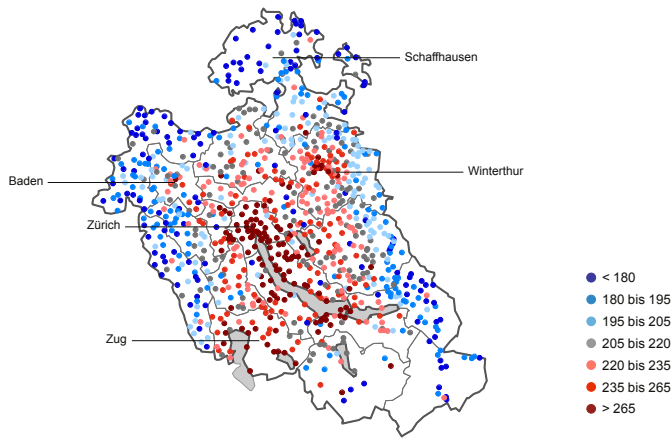


Anmerkung: ■ 10–60 Personen pro Stunde (Pers./h), ■ 60–120 Pers./h, ■ 120–300 Pers./h, ■ 300–600 Pers./h, ■ 600–1200 Pers./h, ■ 1'200–3'000 Pers./h, ■ > 3'000 Pers./h; mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von 07:00–20:00 Uhr; Darstellung im 25 m-Raster;
Quelle: Fahrländer Partner;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.5.5 Büroflächenmarkt Region Zürich

Abb. 8.5.5.1

Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)

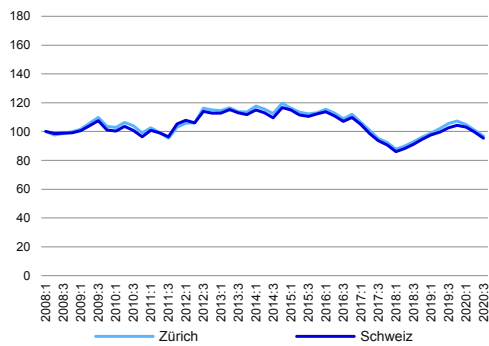


Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 300 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.5.5.2

Marktmieten Büroflächen (Neubau)

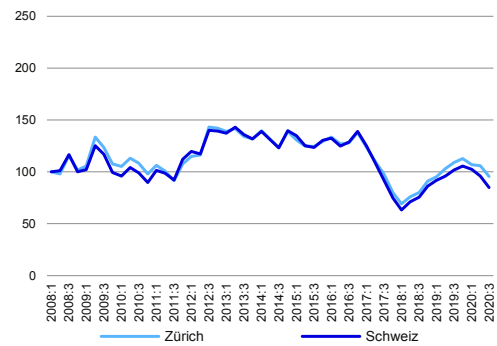


Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.5.3

Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)

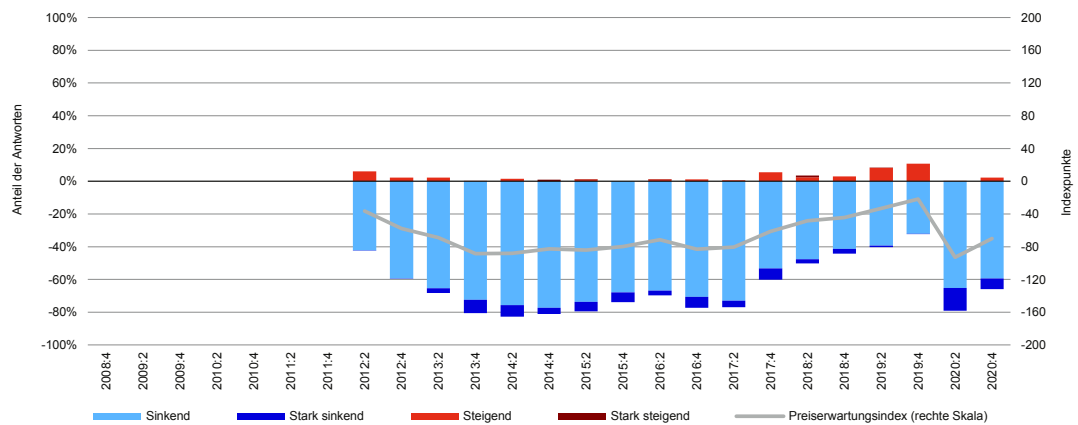


Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

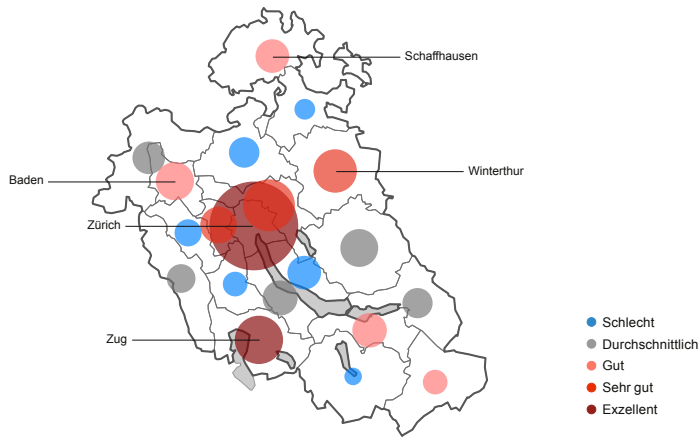
Abb. 8.5.5.4

Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



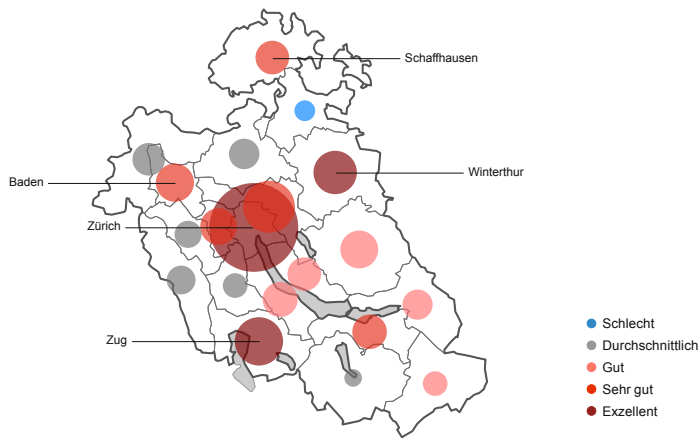
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.5.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2020)



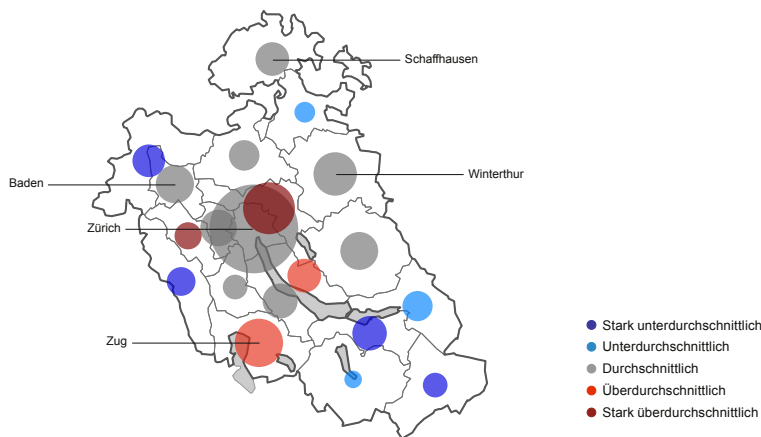
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.5.7
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2018 – 2035)

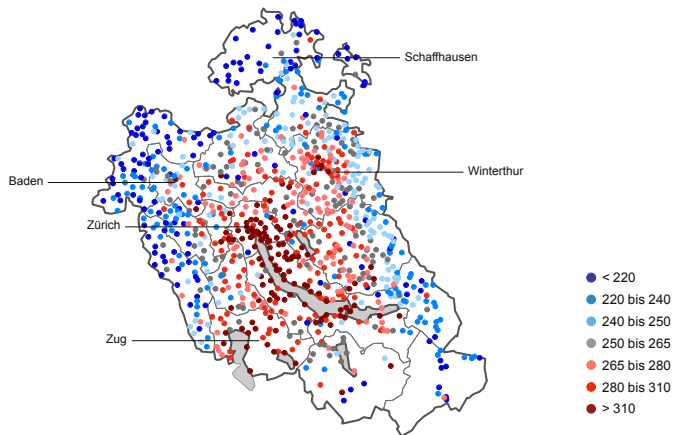


Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2018 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.5.6 Verkaufsflächenmarkt Region Zürich

Abb. 8.5.6.1

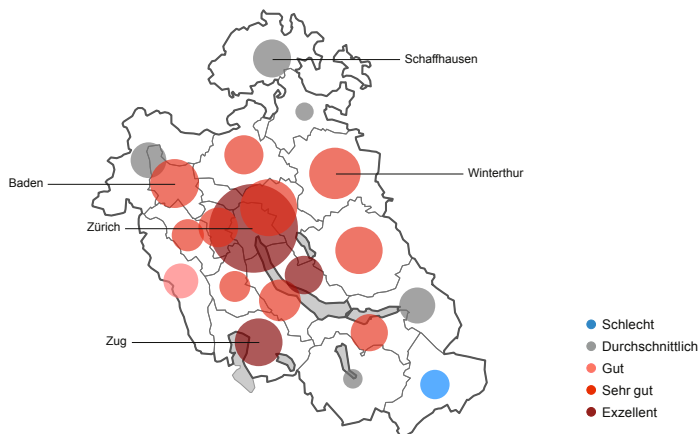
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)



Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 300 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.

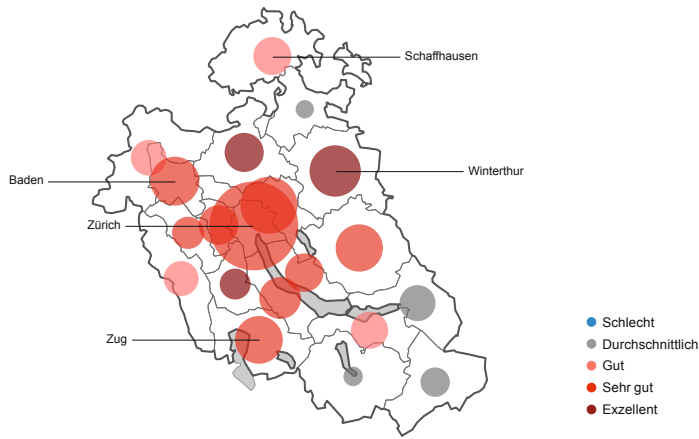
Abb. 8.5.6.2

Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2020)



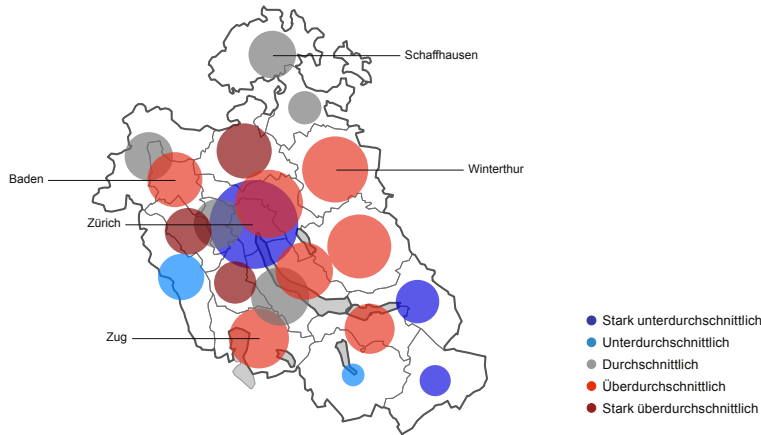
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.6.3
 Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2018.
 Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.6.4
 Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2017–2035)

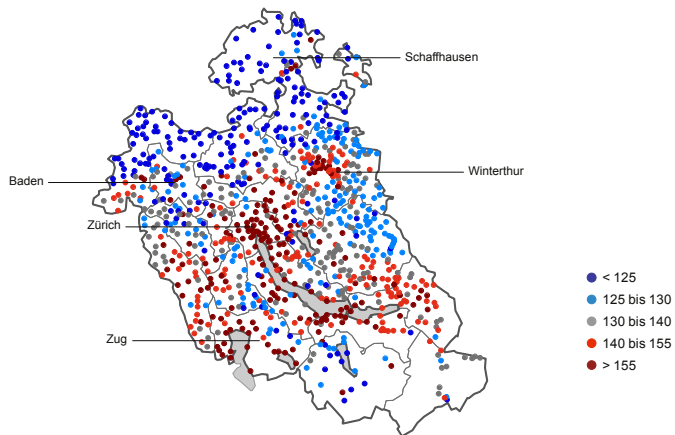


Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2017–2035;
 Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2017.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.5.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Zürich

Abb. 8.5.7.1

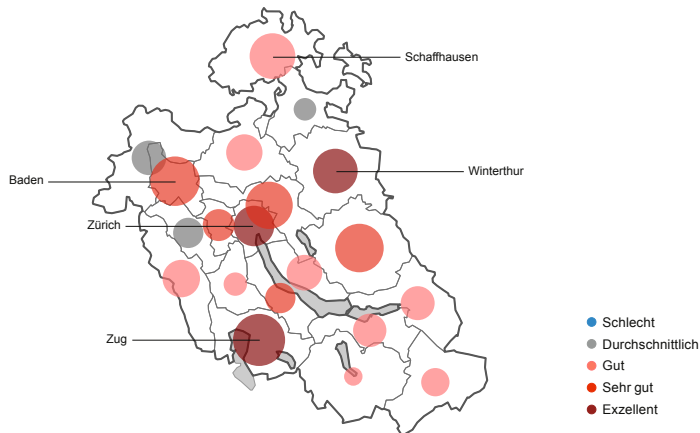
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)



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

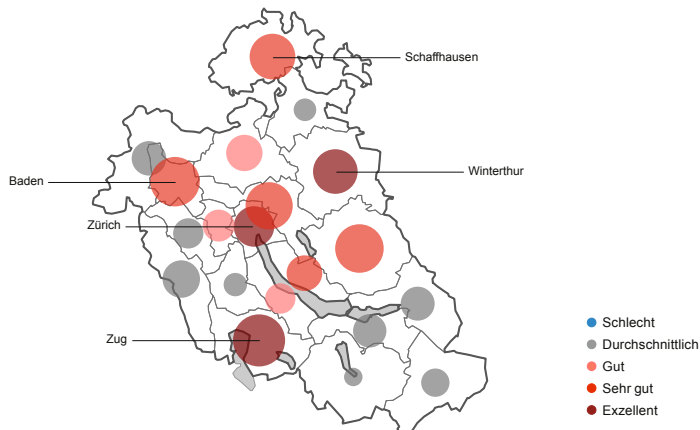
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

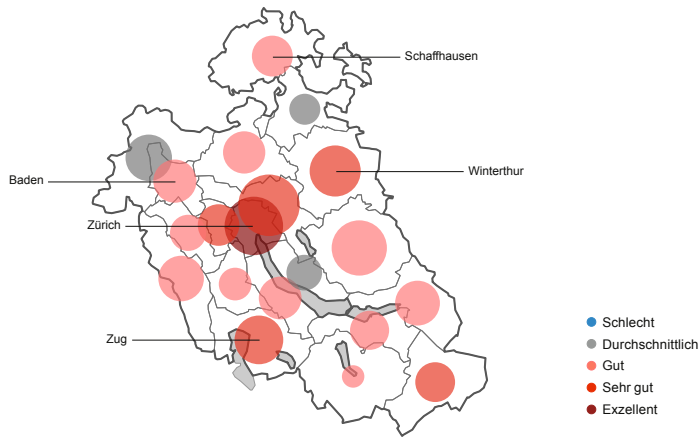
Abb. 8.5.7.3

Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2020)



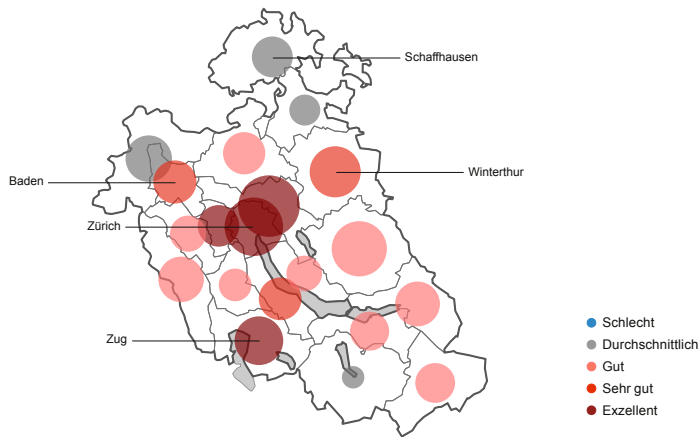
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.7.4
Aktuelles Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2020)



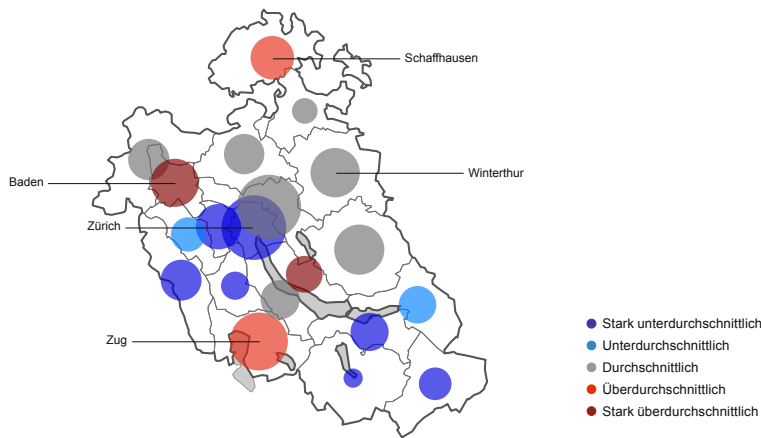
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2018.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.7.5
Prospektives Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2018.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.7.6
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2018 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2018 – 2035;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2018; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

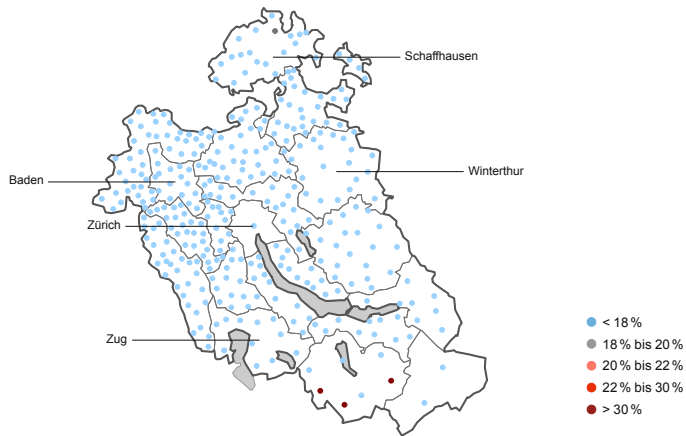
8.5.8 Tourismus Region Zürich

Tab. 8.5.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Zürich		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2019/20)	449	-6.0% (2018/19)	3'900	-7.0% (2018/19)
Logiernächte (2019/20)	3'799'085	-45.8% (2018/19)	27'128'704	-30.9% (2018/19)
Auslastung (2019/20)	30.3%	-21.17* (2018/19)	33.8%	-11.15* (2018/19)
Zweitwohnungen (2019)	90'860		704'090	

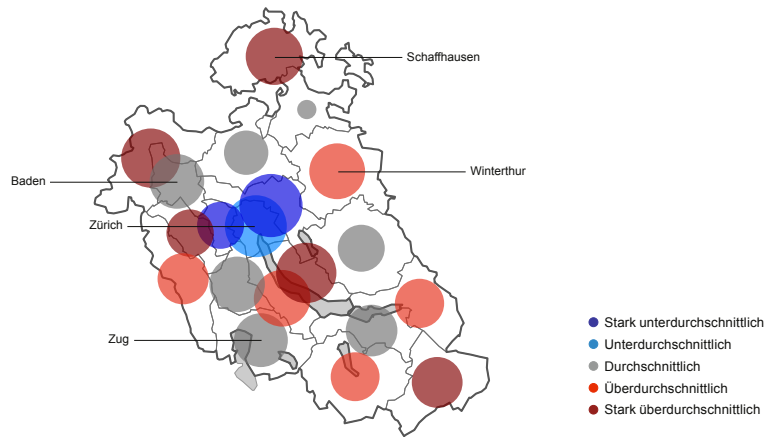
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2019/20: 3. Quartal 2019 – 3. Quartal 2020; 2018/19: 3. Quartal 2018 – 3. Quartal 2019.
Quelle: ARE, BFS.

Abb. 8.5.8.2
Zweitwohnungsanteile (2019)



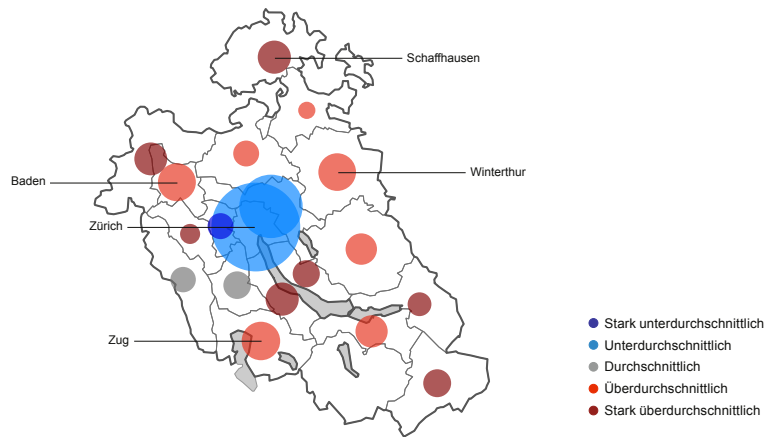
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2019).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2018/19–2019/20)



Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2018/19–2019/20 (Netto-Auslastung);
Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2019/20.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

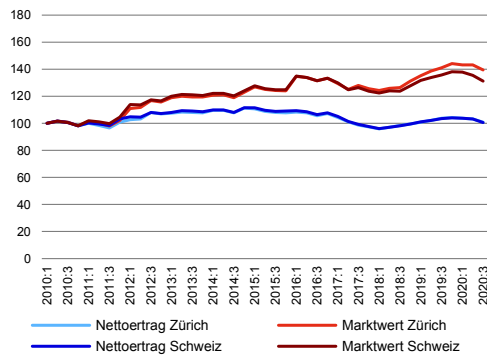
Abb. 8.5.8.4
Entwicklung Logiernächte (2018/19–2019/20)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2018/19–2019/20; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2019/20.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

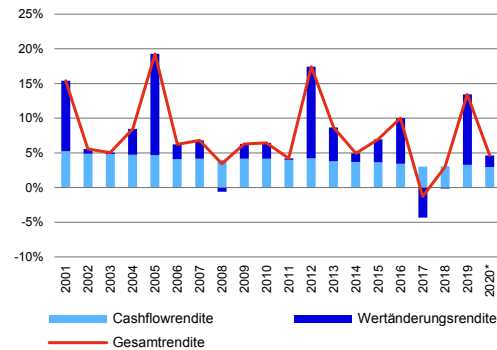
8.5.9 Renditeigenschaften Region Zürich

Abb. 8.5.9.1
Marktindizes gemischt genutzte Immobilien



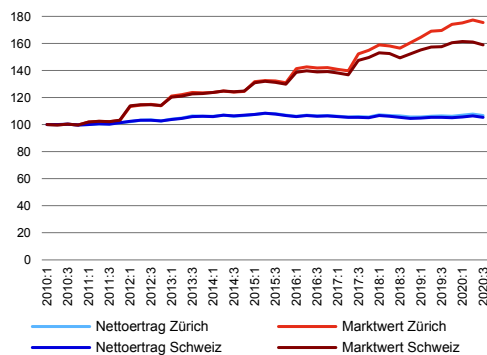
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100). Gemischt genutzte Immobilien: 60% Wohnanteil, 40% Büroanteil.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.9.2
Gesamtrendite gemischt genutzte Immobilien



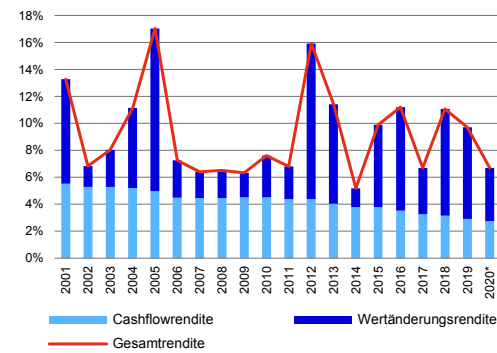
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2020.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.9.3
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



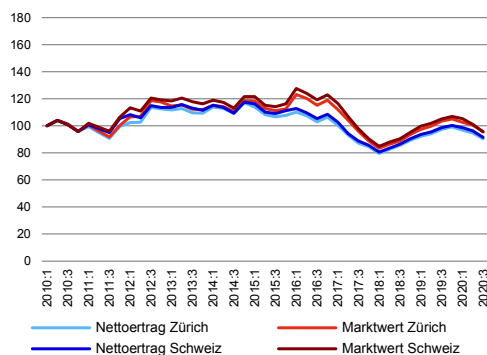
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.9.4
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



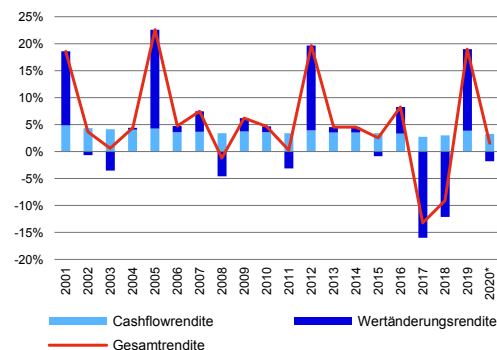
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2020.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.9.5
Marktindizes Büroimmobilien



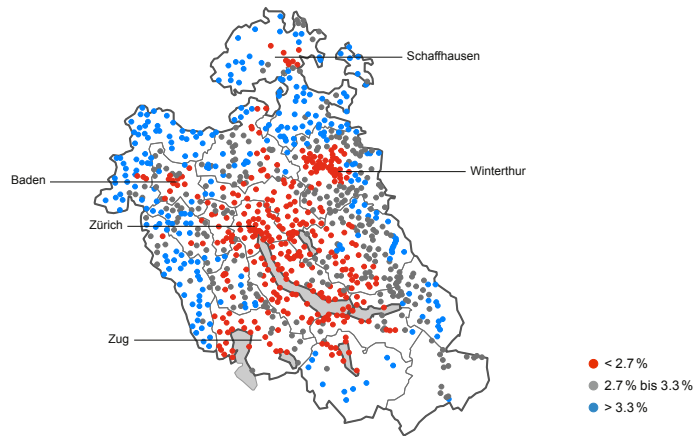
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.9.6
Gesamtrendite Büroimmobilien



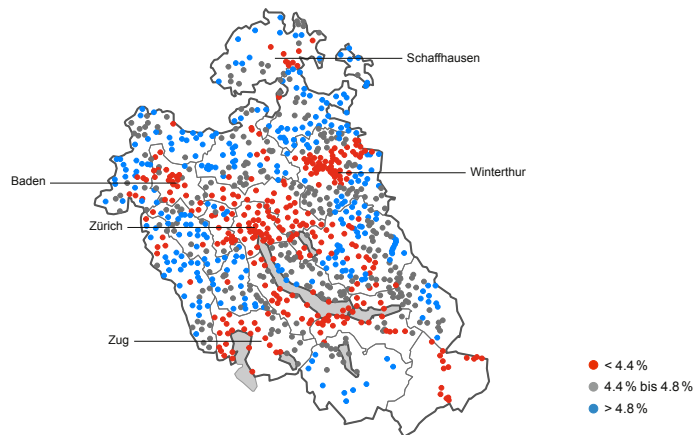
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2020.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.9.7
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2020)



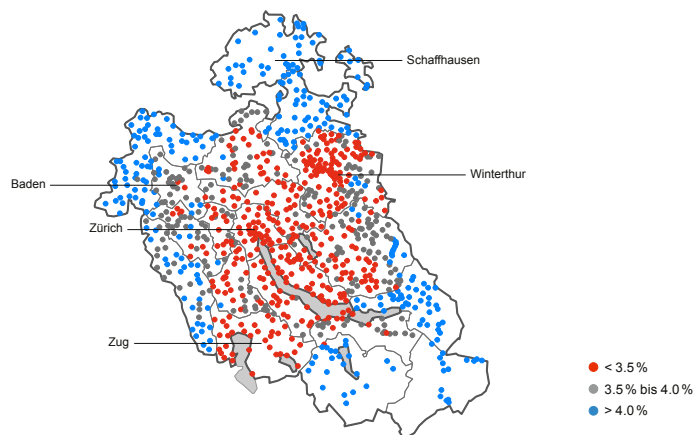
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.9.8
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2020)



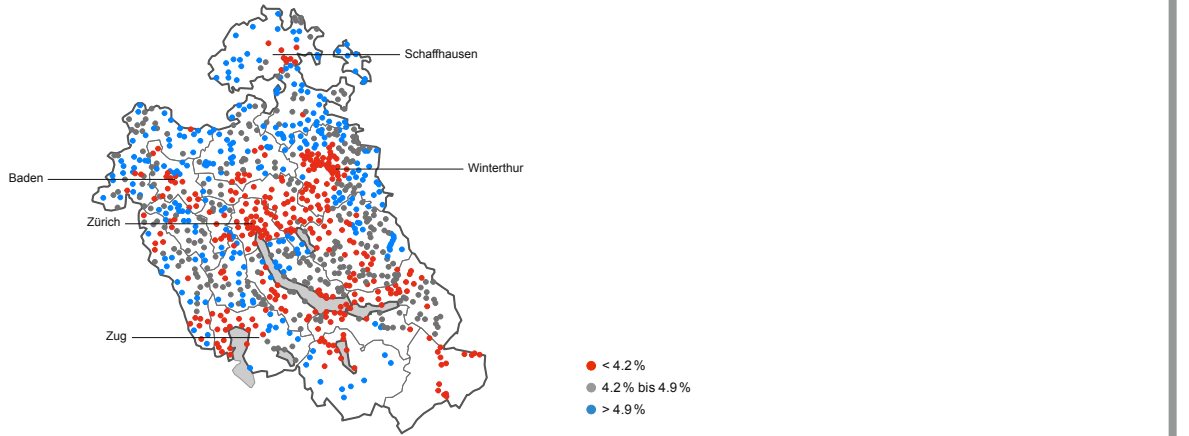
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.9.9
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2020)



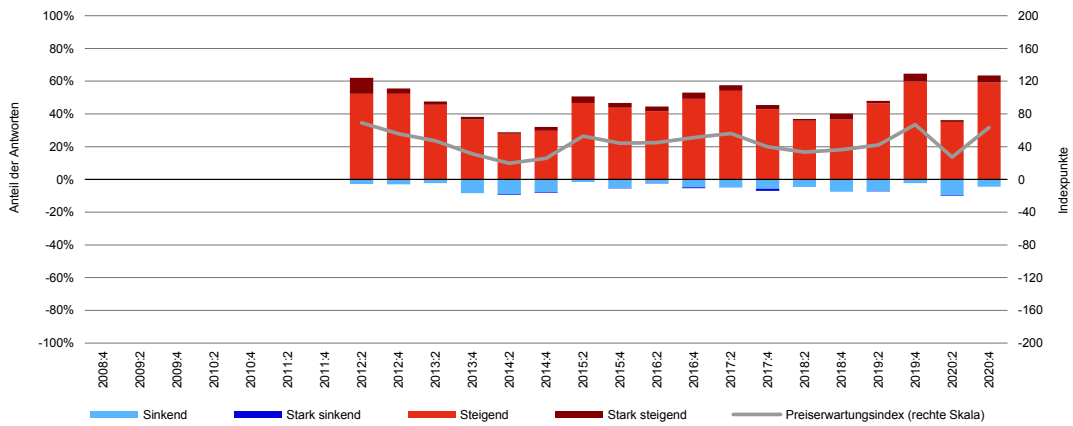
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.9.10
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2020)



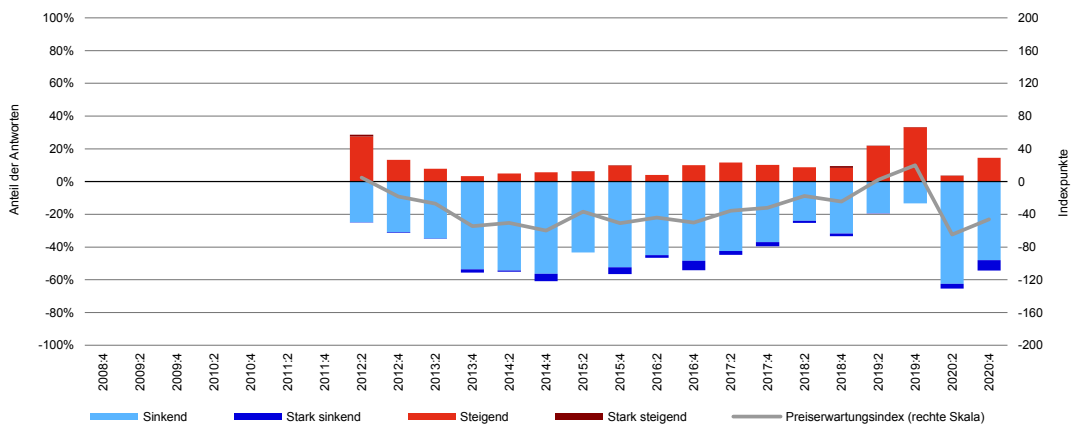
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.9.11
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



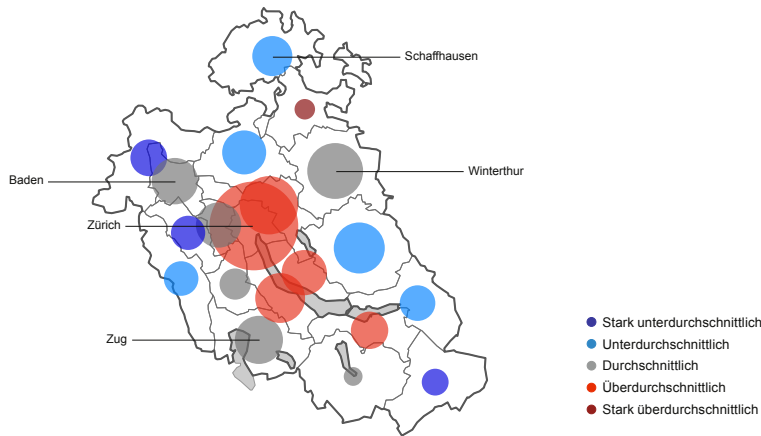
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preisermwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.5.9.12
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



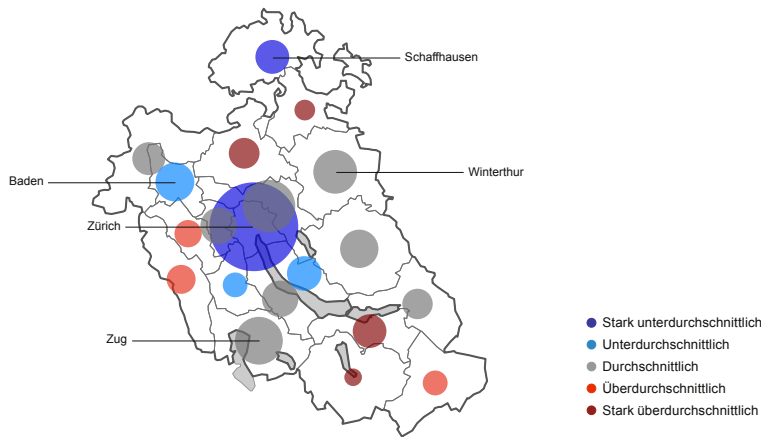
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preisermwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.5.9.13
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2019–2023)



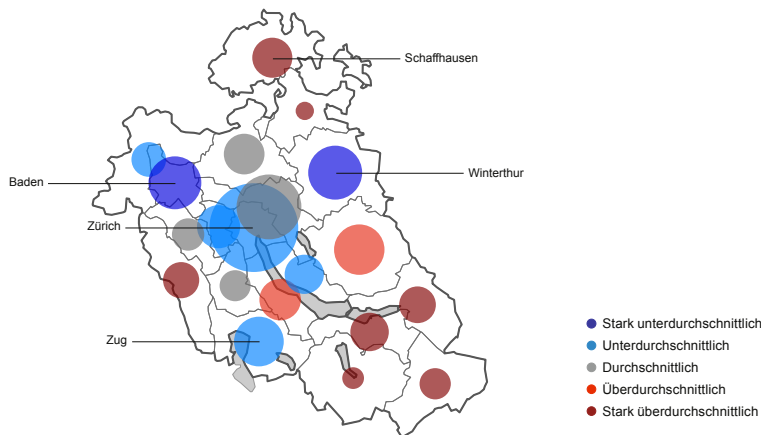
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.9.14
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2019–2023)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.9.15
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2019–2023)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.5.10 Fazit Region Zürich

- Die Zürcher Wohneigentumspreise zeigen sich von Corona unbeeindruckt. Mit einem Plus von rund 8.3% gegenüber dem Vorjahresquartal legten die EFH-Preise im dritten Quartal 2020 nochmals kräftig zu. Damit hat sich die Preisdynamik bei den EFH im laufenden Jahr von Quartal zu Quartal erhöht. Mit wenigen Ausnahmen zeigt sich das Preiswachstum dabei regional breit abgestützt. Auch die Preise von EWG vermochten 2020 nochmals deutlich zuzulegen. Anders als bei EFH liess die Preisdynamik bei EWG im Jahresverlauf jedoch laufend nach, betrug im dritten Quartal aber noch immer hohe 4.7% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Diese nachlassende Preisdynamik ist vorwiegend auf Entwicklungen im gehobenen Segment zurückzuführen, wo in einzelnen Regionen die Preise vorerst nicht weiter in den Himmel zu wachsen scheinen. Damit einhergehend dürften sich gewisse Nachfrageverschiebungen ins mittlere und untere Wohneigentumssegment manifestieren, was in Verbindung mit der seit Jahren tiefen Angebotsausweitung die Wohneigentumspreise auch im kommenden Jahr stützen wird.
- Die Einschätzungen der von FPRE halbjährlich befragten Experten zu den Preiserwartungen in den kommenden 12 Monaten sind weitgehend deckungsgleich. So erwarten über 40% der Antwortenden weiter steigende EWG-Preise im kommenden Jahr. Rund 45% gehen derweil von seitwärts tendierenden EWG-Preisen aus und 5% äussern die Erwartung sinkender Preise. Stärker im Wachstumsbereich notiert der Preiserwartungsindex für EFH. Hier rechnen 45% der Antwortenden mit steigenden und rund 5% mit stark steigenden EFH-Preisen in den kommenden 12 Monaten.
- Demgegenüber notiert der Preiserwartungsindex für Marktmieten MWG im negativen Bereich. Dies bedeutet, dass die antwortenden Experten in der Summe von sinkenden Marktmieten in den kommenden 12 Monaten ausgehen. Dabei unterliegen die Rückmeldungen gewissen regionalen Unterschieden. So wurde die hohe Angebotsausweitung der letzten Jahre in den Städten Zürich und Zug praktisch vollumfänglich absorbiert, was das Abwärtspotential insgesamt beschränkt. Zwar ist auch die Zahl der baubewilligten Wohneinheiten in der Stadt Zürich seit Anfang 2020 wieder gestiegen. Angesichts der ultratiefen Leerstände und des vorhandenen Nachfrageüberhangs ist diese Angebotsausweitung aber nicht mehr als eine willkommene Abkühlung für den weitgehend ausgetrockneten städtischen Mietmarkt. Dies legen auch die Rückmeldungen der befragten Experten nahe, die für die kommenden 12 Monate in der MS-Region Zürich seitwärts tendierende Marktmieten für MWG indizieren.
- In anderen Regionen – namentlich in den MS-Regionen Schaffhausen, Linthgebiet, Glarner Unterland, Brugg-Zurzach, aber auch in Mutschellen und dem Freiamt – bestehen gewisse Überkapazitäten. Zudem ist die Projektpipeline gut gefüllt, was in den nächsten beiden Jahren das Angebot im lokalen Mietwohnungssegment weiter ansteigen lässt. Vermarktungsschwierigkeiten beschränken sich dabei nicht nur auf Neubauten. Vielmehr konnte zuletzt eine Verschiebung der Leerstände auf Altbauten beobachtet werden. Nicht konkurrenzfähige Altbauten an ungünstig erschlossenen Lagen dürften zunehmend auf der Strecke bleiben. Diesen Einschätzungen entsprechend und der Marktlogik folgend, rechnen auch die befragten Experten in diesen Regionen und für die kommenden 12 Monate mit rückläufigen Marktmieten für MWG. Während sich der Druck auf die Cashflow-Renditen in einzelnen Regionen also verschärfen dürfte, rechnen die Experten andererseits in allen Regionen mit weiteren Wertzuwachsen bei MFH. Im nun nochmals gefestigten Tiefzinsumfeld bleiben direkte Immobilienanlagen für Investoren – insbesondere für jene mit konstantem Mittelzufluss wie Pensionskassen und Versicherungen, aber auch thesaurierende Anlagestiftungen – angesichts der ungebrochenen relativen Attraktivität weiterhin interessant. Und dies obschon tiefere Mieten und höhere Preise die Anfangsrenditen bei MFH insgesamt schmälern.

- Auch im Zürcher Büromarkt zeigen die Cashflow-Renditen seit geraumer Zeit nach unten. Die fehlende Zusatznachfrage in Verbindung mit auf den Markt kommenden Flächen dürfte dafür sorgen, dass sich der Rückgang der Büromarktmieten, welcher bereits Ende 2019 eingesetzt hat, fortsetzen wird. Diese Einschätzung wird von der Mehrheit der befragten Immobilienmarktexperten geteilt, welche in allen MS-Regionen im Raum Zürich sinkende Mieten erwarten. Räumlich stärker differenziert zeigen sich im Büromarkt grosse Unterschiede: Während an zentralen städtischen Lagen – insbesondere in Zürichs Central Business District oder auch in der Stadt Zug – die Angebotsquote auf tiefem Niveau verbleibt, bleibt der Markt in Zürich Nord unkämpft. Insbesondere in Oerlikon und Opfikon/Glattbrugg dürfte die zuletzt verzeichnete Angebotszunahme die Vermarktungsschwierigkeiten erhöhen, was Vermieter bei Neuabschlüssen zunehmend zu Zugeständnissen bei den vertraglich vereinbarten Mieten veranlassen wird. Die Antworten der befragten Immobilienexperten lassen zudem für die kommenden 12 Monate auf mehrheitlich sinkende Preise von Büro- und Geschäftshäusern in der Region Zürich schliessen.

8.5.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.5.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2021–2022

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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 2021–2022

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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 2021–2022

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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 2021–2022

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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		
	2019	2018–2019	2019	2018–2019	2019	2018–2019	2017	2012–2017	Untere	Mittlere	Obere
1 Zürich	420'217	1.2%	136'396	1.2%	32.5%	0.00%p	87'990	6.3%	27%	17%	56%
2 Glatt-/Furtal	208'237	1.6%	63'850	2.6%	30.7%	0.29%p	87'814	1.2%	36%	34%	30%
3 Limmatall	92'513	1.6%	33'360	2.8%	36.1%	0.44%p	86'233	1.7%	41%	32%	27%
4 Knonaueramt	55'262	1.2%	10'879	2.9%	19.7%	0.32%p	97'089	4.8%	29%	37%	34%
5 Zimmerberg	126'075	1.0%	35'518	3.1%	28.2%	0.57%p	107'989	7.2%	28%	31%	41%
6 Pfannenstiel	114'193	1.0%	26'145	2.6%	22.9%	0.34%p	134'320	4.2%	23%	30%	47%
7 Zürcher Oberland	175'350	0.8%	34'786	1.4%	19.8%	0.11%p	83'858	3.8%	35%	35%	30%
8 Winterthur	197'155	1.2%	42'528	2.2%	21.6%	0.22%p	82'106	2.7%	35%	29%	36%
9 Weinland	32'217	0.4%	4'124	0.9%	12.8%	0.06%p	88'330	3.2%	30%	40%	30%
10 Zürcher Unterland	118'056	1.6%	29'194	2.9%	24.7%	0.32%p	87'893	4.0%	36%	37%	27%
32 Einsiedeln	23'624	1.0%	3'557	3.0%	15.1%	0.29%p	76'879	3.1%	39%	38%	23%
33 March	71'782	0.6%	18'413	1.6%	25.7%	0.23%p	123'808	-4.4%	31%	34%	35%
36 Glarn. Mittel/Unteri.	31'137	0.7%	8'175	1.6%	26.3%	0.23%p	72'345	3.0%	45%	36%	19%
38 Zug	127'642	0.6%	36'167	0.7%	28.3%	0.01%p	110'888	-5.0%	29%	30%	41%
50 Schaffhausen	82'348	0.4%	21'457	0.4%	26.1%	0.00%p	74'454	2.9%	38%	32%	29%
57 Linthgebiet	64'116	0.8%	11'810	2.1%	18.4%	0.22%p	81'344	3.9%	38%	37%	25%
71 Brugg/Zürzach	85'276	0.9%	23'013	1.5%	27.0%	0.15%p	79'409	2.8%	37%	37%	26%
72 Baden	117'038	0.6%	35'571	0.5%	30.4%	-0.04%p	84'126	1.2%	36%	32%	32%
73 Rohrdorf/Mutsch.	71'453	1.1%	14'010	1.8%	19.6%	0.15%p	92'215	2.7%	31%	38%	30%
74 Freiamt	78'230	1.4%	19'532	2.5%	25.0%	0.27%p	79'019	4.2%	39%	38%	22%
Region Zürich	2'291'921	1.1%	608'485	1.8%	26.5%	0.47%p	91'410	2.8%	33%	30%	37%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2019	2018–2019	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2020	2019–2020
1 Zürich	227'889	0.9%	0.15%	0.10%p	0.13%	0.02%p	0.05%	-0.06%p	0.16%	0.02%p
2 Glatt-/Furtal	98'135	1.8%	1.08%	0.40%p	0.54%	0.08%p	0.20%	-0.01%p	1.52%	0.42%p
3 Limmatall	43'627	1.5%	1.00%	-0.11%p	0.24%	-0.37%p	0.64%	-0.02%p	1.42%	0.06%p
4 Knonaueramt	24'913	0.7%	1.28%	-0.25%p	0.35%	-0.27%p	0.51%	-0.01%p	2.49%	-0.86%p
5 Zimmerberg	60'883	0.7%	0.73%	0.03%p	0.28%	-0.01%p	0.37%	0.00%p	1.09%	0.16%p
6 Pfannenstiel	55'274	0.9%	1.85%	-0.02%p	1.35%	-0.06%p	0.31%	0.00%p	2.84%	-0.05%p
7 Zürcher Oberland	82'227	1.2%	1.84%	-0.02%p	0.66%	0.22%p	0.52%	-0.01%p	3.36%	0.01%p
8 Winterthur	93'855	1.0%	0.70%	-0.17%p	0.15%	0.03%p	0.07%	0.00%p	1.19%	-0.28%p
9 Weinland	15'050	1.5%	1.65%	0.21%p	0.40%	-0.05%p	0.30%	-0.01%p	3.73%	0.65%p
10 Zürcher Unterland	54'191	2.0%	1.49%	0.10%p	0.27%	-0.22%p	0.51%	-0.02%p	2.67%	0.45%p
32 Einsiedeln	12'944	0.8%	1.75%	-0.02%p	0.53%	-0.12%p	0.58%	-0.01%p	3.20%	-0.04%p
33 March	34'188	1.0%	1.42%	-0.04%p	0.76%	-0.20%p	0.51%	-0.01%p	2.31%	-0.14%p
36 Glarn. Mittel/Unteri.	16'211	1.0%	1.98%	0.10%p	1.05%	0.18%p	0.03%	0.00%p	3.29%	-0.07%p
38 Zug	59'263	0.8%	0.70%	0.69%p	0.87%	0.63%p	0.08%	0.00%p	0.93%	0.27%p
50 Schaffhausen	42'875	1.0%	2.03%	-0.21%p	0.54%	0.00%p	0.32%	0.00%p	3.50%	-1.07%p
57 Linthgebiet	31'056	1.3%	2.22%	0.02%p	0.58%	0.13%p	0.27%	-0.01%p	4.21%	0.00%p
71 Brugg/Zürzach	40'922	1.6%	3.01%	0.13%p	0.46%	-0.02%p	0.49%	-0.01%p	6.60%	0.72%p
72 Baden	56'396	0.8%	1.59%	-0.15%p	0.35%	-0.05%p	0.15%	0.00%p	2.84%	-0.51%p
73 Rohrdorf/Mutsch.	33'231	1.5%	2.57%	0.01%p	0.62%	-0.02%p	0.66%	-0.01%p	5.58%	0.00%p
74 Freiamt	35'778	2.2%	2.30%	-0.20%p	0.57%	-0.34%p	0.70%	-0.02%p	4.89%	-1.19%p
Region Zürich	1'118'316	1.2%	1.22%	-0.01%p	0.51%	-0.01%p	0.32%	-0.01%p	1.81%	-0.01%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeittäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2018	-	2018	2008–2018	2018	2008–2018	2018	2008–2018
1 Zürich	45'057	-	491'193	17.0 %	380'169	16.2 %	28'368'098	11.8 %
2 Glatt-/Furtal	14'083	-	159'098	8.3 %	129'690	6.8 %	13'981'497	0.4 %
3 Limmattal	5'831	-	55'048	22.9 %	43'635	20.0 %	4'727'262	12.3 %
4 Knonaueramt	3'560	-	17'877	8.5 %	13'152	2.9 %	1'328'403	-2.0 %
5 Zimmerberg	8'079	-	48'120	4.1 %	36'923	1.2 %	3'717'152	0.4 %
6 Pfannenstiel	8'473	-	43'604	4.5 %	32'806	1.2 %	3'231'217	-0.5 %
7 Zürcher Oberland	12'175	-	77'700	8.0 %	58'641	3.2 %	6'612'910	0.6 %
8 Winterthur	13'280	-	100'357	14.3 %	76'145	10.5 %	7'504'790	5.3 %
9 Weinland	2'463	-	12'077	4.4 %	8'726	-0.7 %	923'797	4.7 %
10 Zürcher Unterland	6'807	-	40'148	10.8 %	30'545	7.4 %	3'414'528	8.9 %
32 Einsiedeln	2'073	-	9'577	4.7 %	6'752	-1.6 %	712'068	-5.4 %
33 March	8'210	-	41'933	21.5 %	32'677	18.9 %	3'129'747	10.8 %
36 Glarn. Mittel/Unteri.	2'506	-	17'183	1.7 %	13'580	0.7 %	1'682'354	1.6 %
38 Zug	18'200	-	115'792	17.1 %	91'952	16.6 %	9'824'578	14.3 %
50 Schaffhausen	6'529	-	46'586	2.3 %	36'422	0.8 %	4'125'640	-4.7 %
57 Linthgebiet	4'758	-	32'544	7.5 %	24'996	3.8 %	2'750'674	-3.2 %
71 Brugg/Zurzach	5'582	-	43'343	6.0 %	33'536	3.5 %	3'821'626	-2.9 %
72 Baden	7'670	-	66'596	1.3 %	52'680	-0.1 %	6'008'003	-6.1 %
73 Rohrdorf/Mutsch.	4'380	-	23'249	6.9 %	17'853	5.7 %	2'016'085	-2.4 %
74 Freiamt	5'443	-	32'893	9.2 %	25'838	8.1 %	3'124'175	5.4 %
Region Zürich	185'159	-	1'474'918	12.0 %	1'146'719	10.0 %	111'004'602	4.8 %

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	1'166'000	2'970-3'280	1'876'000	1'310-1'445	2'300	4'715-4'960
Baden-Dättwil	846'000	1'645-1'820	1'535'000	915-1'010	1'725	1'995-2'100
Brugg	866'000	1'605-1'775	1'416'000	795-880	1'540	1'175-1'235
Spreitenbach	889'000	1'440-1'590	1'639'000	1'025-1'130	1'765	1'200-1'260
Wettingen	1'111'000	2'040-2'255	1'705'000	1'095-1'210	1'675	1'550-1'625
Wohlen	807'000	1'395-1'540	1'463'000	840-930	1'450	645-675
Glarus						
Glarus	689'000	705-780	1'158'000	485-535	1'385	275-290
Schaffhausen						
Neuhausen am Rheinfall	676'000	690-760	1'098'000	380-420	1'460	355-370
Schaffhausen	877'000	1'765-1'950	1'411'000	795-875	1'285	725-765
Schwyz						
Einsiedeln	957'000	1'930-2'130	1'605'000	985-1'090	1'665	1'750-1'840
Freienbach	1'438'000	3'400-3'755	2'537'000	2'185-2'420	2'315	3'695-3'885
Galgenen	902'000	1'735-1'915	1'820'000	1'235-1'365	1'610	875-920
Lachen	1'264'000	3'190-3'525	2'469'000	2'095-2'315	1'810	2'185-2'300
Pfäffikon	1'148'000	2'165-2'395	1'794'000	1'205-1'335	1'915	1'955-2'055
Uri						
Altdorf	873'000	1'310-1'450	1'184'000	515-570	1'385	395-415
Zug						
Baar	1'553'000	3'660-4'045	2'733'000	2'455-2'715	1'885	2'170-2'280
Cham	1'468'000	3'320-3'670	2'989'000	2'810-3'105	2'150	3'070-3'230
Oberwil	1'429'000	4'235-4'680	3'786'000	3'935-4'350	2'400	4'770-5'015
Zug	1'913'000	6'845-7'565	4'143'000	4'445-4'915	2'510	5'760-6'055
Zürich						
Adliswil	1'492'000	3'615-3'995	2'317'000	1'885-2'085	1'990	2'560-2'690
Affoltern am Albis	1'182'000	2'415-2'670	1'972'000	1'430-1'585	1'915	2'190-2'305
Bülach	998'000	1'775-1'965	1'965'000	1'425-1'575	1'790	1'885-1'980
Dietikon	1'150'000	2'300-2'540	1'792'000	1'200-1'330	1'840	1'945-2'045
Dübendorf	1'198'000	2'475-2'735	2'466'000	2'090-2'310	2'090	2'975-3'125
Horgen	1'709'000	4'540-5'020	2'627'000	2'310-2'550	2'110	2'950-3'105
Kloten	1'189'000	2'440-2'700	1'844'000	1'265-1'400	2'090	2'665-2'800
Meilen	1'860'000	4'655-5'145	3'090'000	2'955-3'265	2'185	2'695-2'835
Oberwinterthur	974'000	2'140-2'365	1'738'000	1'135-1'255	1'940	3'145-3'305
Opfikon	1'158'000	2'330-2'575	2'056'000	1'540-1'705	1'935	2'340-2'460
Pfäffikon	1'148'000	2'165-2'395	1'794'000	1'205-1'335	1'915	1'955-2'055
Regensdorf	1'097'000	2'115-2'335	1'747'000	1'145-1'265	2'040	2'400-2'520
Richterswil	1'393'000	3'220-3'560	2'526'000	2'170-2'400	1'840	2'065-2'170
Schlieren	1'151'000	2'305-2'550	1'998'000	1'465-1'620	1'815	1'960-2'060
Stäfa	1'419'000	3'320-3'670	2'746'000	2'475-2'735	1'950	2'490-2'620
Thalwil	1'802'000	4'950-5'470	3'023'000	2'860-3'160	2'335	3'585-3'770
Uster	1'201'000	2'485-2'745	2'240'000	1'785-1'975	1'925	2'425-2'545
Volketswil	1'054'000	1'965-2'170	2'128'000	1'635-1'810	1'815	1'910-2'005
Wädenswil	1'490'000	3'605-3'985	2'521'000	2'165-2'390	2'010	2'380-2'505
Wallisellen	1'225'000	2'570-2'845	2'299'000	1'865-2'060	2'025	2'930-3'080
Wetzikon	1'037'000	2'235-2'470	1'757'000	1'155-1'280	1'790	2'080-2'185
Winterthur	983'000	2'175-2'405	1'691'000	1'080-1'195	1'750	2'820-2'965
Zollikon	2'192'000	5'970-6'595	4'117'000	4'410-4'875	2'715	4'530-4'765
Zürich-Albisrieden	1'665'000	6'440-7'115	3'628'000	3'710-4'100	2'325	5'740-6'035
Zürich-City	2'706'000	13'285-14'680	4'458'000	4'900-5'415	1'665	2'935-3'085

EWG: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 110 m² 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 550 m², Volumen 800 m³ 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: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11-15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 80 m² 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 2020.

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	289 (310)	1'825–1'965	540	3'480–3'850	207	475–510
Baden-Dättwil	227	870–935	273	1'045–1'155	126	415–445
Brugg	206	550–595	200	280–310	161	290–310
Spreitenbach	239	1'040–1'120	768	4'595–5'080	154	455–490
Wettingen	245	565–610	285	1'190–1'315	127	525–565
Wohlen	184 (280)	205–225	264	805–890	192	275–295
Glarus						
Glarus	233	165–175	278	300–330	154	270–290
Schaffhausen						
Neuhausen am Rheinfall	194	135–145	240	420–465	153	490–525
Schaffhausen	197	820–885	251	600–665	136	330–355
Schwyz						
Einsiedeln	193	135–145	253	325–355	124	275–295
Freienbach	233	740–795	285	985–1'085	220	545–590
Galgenen	206	135–145	255	590–655	162	260–280
Lachen	231	515–555	276	930–1'025	186	345–375
Pfäffikon	239	425–455	284	1'075–1'190	177	570–615
Uri						
Altdorf	175	135–145	216	135–145	126	230–245
Zug						
Baar	254 (400)	1'485–1'600	355	1'985–2'195	176	695–750
Cham	213 (320)	515–555	254	1'190–1'315	167	470–505
Oberwil	319	2'610–2'815	359	2'020–2'235	176	495–535
Zug	351 (525)	3'400–3'665	612	4'735–5'235	240	525–565
Zürich						
Adliswil	180	135–145	308	1'340–1'485	153	460–495
Affoltern am Albis	257	520–560	290	1'200–1'325	197	535–580
Bülach	255	540–580	213	695–770	165	590–635
Dietikon	213	650–700	242	685–760	196	590–635
Dübendorf	211	685–740	321	1'505–1'665	226	585–630
Horgen	237	545–585	285	1'055–1'170	186	605–650
Kloten	235 (350)	1'245–1'340	306	1'235–1'365	165	540–585
Meilen	291	505–540	351	1'990–2'195	162	435–465
Oberwinterthur	253	1'215–1'305	292	1'180–1'300	128	470–505
Opfikon	273 (410)	825–890	320	1'395–1'545	261	635–685
Pfäffikon	239	425–455	284	1'075–1'190	177	570–615
Regensdorf	238	590–640	280	1'040–1'145	145	655–705
Richterswil	240	550–590	288	1'155–1'275	180	505–545
Schlieren	199 (300)	710–765	293	1'040–1'150	192	685–735
Stäfa	256	470–510	301	1'525–1'685	152	595–640
Thalwil	217	135–145	253	870–960	129	510–550
Uster	269	860–930	257	875–970	164	680–730
Volketswil	242	740–800	289	1'060–1'175	158	620–665
Wädenswil	263	565–610	384	1'885–2'085	138	525–565
Wallisellen	260 (330)	1'650–1'775	263	1'110–1'225	200	775–835
Wetzikon	220	335–360	263	840–930	174	370–400
Winterthur	311	2'305–2'480	730	5'045–5'575	271	520–560
Zollikon	381	1'225–1'320	430	2'575–2'845	259	605–650
Zürich-Albisrieden	266	2'255–2'425	331	2'140–2'365	228	720–775
Zürich-City	562 (960)	8'420–9'070	963	9'715–10'740	627	1'085–1'170

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 300 m² 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: 800 m², Geschosshöhe: 3.2 m an durchschnittlicher Lage.

Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 300 m² 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: 2'000 m², Geschosshöhe: 3.5 m an guter Lage.

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

Bauland Gewerbe- und Industrieflächen: Modellierete Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2020.

Tab. 8.5.11.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

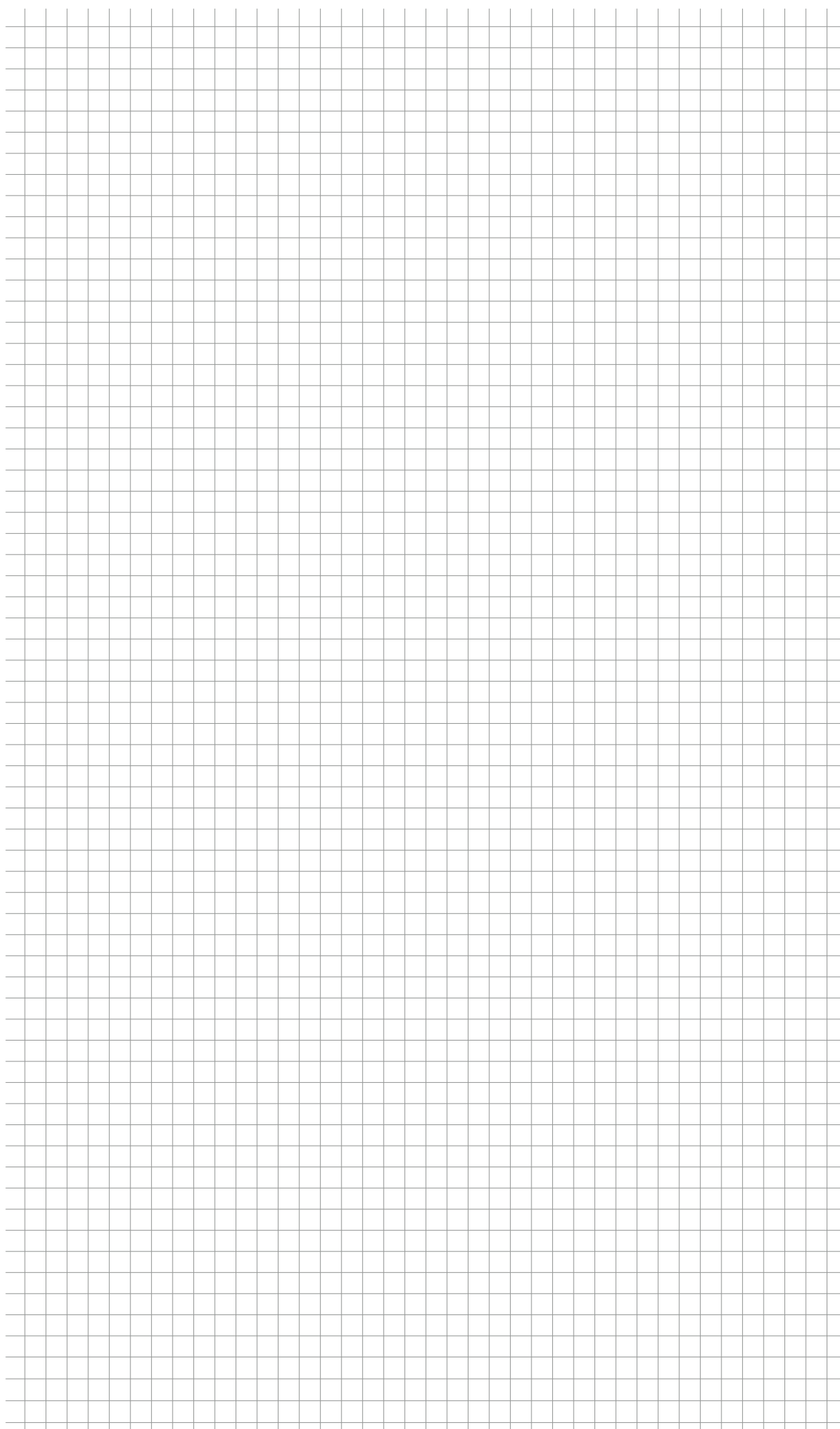
MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%
1 Zürich	420'217	457'776	8.9%	204'411	225'760	10.4%	181'645	200'390	10.3%	22'766	25'370	11.4%
2 Glatt-/Furttal	208'237	250'184	20.1%	91'297	111'179	21.8%	62'743	73'221	16.7%	28'554	37'959	32.9%
3 Limmattal	92'513	110'565	19.5%	40'710	49'325	21.2%	30'006	34'912	16.4%	10'704	14'413	34.6%
4 Knonaeramt	55'262	70'359	27.3%	23'152	29'854	28.9%	11'159	13'525	21.2%	11'993	16'329	36.2%
5 Zimmerberg	126'075	150'749	19.6%	55'619	67'424	21.2%	38'591	44'358	14.9%	17'028	23'066	35.5%
6 Pfannenstiel	114'193	137'708	20.6%	50'115	61'274	22.3%	30'176	34'743	15.1%	19'939	26'531	33.1%
7 Zürcher Oberland	175'350	213'093	21.5%	75'720	93'224	23.1%	42'716	49'381	15.6%	33'004	43'843	32.8%
8 Winterthur	197'155	236'700	20.1%	86'945	105'615	21.5%	54'464	61'175	12.3%	32'481	44'440	36.8%
9 Weinland	32'217	38'491	19.5%	13'617	16'499	21.2%	5'253	6'008	14.4%	8'364	10'491	25.4%
10 Zürcher Unterland	118'056	146'447	24.0%	50'101	62'975	25.7%	28'736	34'101	18.7%	21'365	28'873	35.1%
32 Einsiedeln	23'624	26'047	10.3%	10'215	11'715	14.7%	5'268	5'788	9.9%	4'947	5'927	19.8%
33 March	71'782	85'360	18.9%	31'234	38'633	23.7%	17'542	20'721	18.1%	13'692	17'912	30.8%
36 Glarn. Mittel/Unteri.	31'137	33'280	6.9%	13'690	14'969	9.3%	7'374	7'510	1.8%	6'316	7'458	18.1%
38 Zug	127'642	154'068	20.7%	54'949	67'778	23.3%	36'029	41'627	15.5%	18'920	26'151	38.2%
50 Schaffhausen	82'348	95'857	16.4%	37'719	44'687	18.5%	21'327	23'444	9.9%	16'392	21'243	29.6%
57 Linthgebiet	64'116	71'260	11.1%	27'490	31'260	13.7%	15'297	16'450	7.5%	12'193	14'811	21.5%
71 Brugg/Zurzach	85'276	100'370	17.7%	36'490	43'908	20.3%	17'051	19'443	14.0%	19'439	24'465	25.9%
72 Baden	117'038	140'903	20.4%	51'661	63'452	22.8%	32'027	36'757	14.8%	19'634	26'695	36.0%
73 Rohrdorf/Mutsch.	71'453	88'038	23.2%	30'554	38'489	26.0%	14'036	17'136	22.1%	16'518	21'354	29.3%
74 Freiamt	78'230	90'683	15.9%	32'485	38'511	18.5%	14'723	17'109	16.2%	17'762	21'402	20.5%
Region Zürich	2'291'921	2'697'939	17.7%	1'018'174	1'216'530	19.5%	666'162	757'798	13.8%	352'012	458'732	30.3%

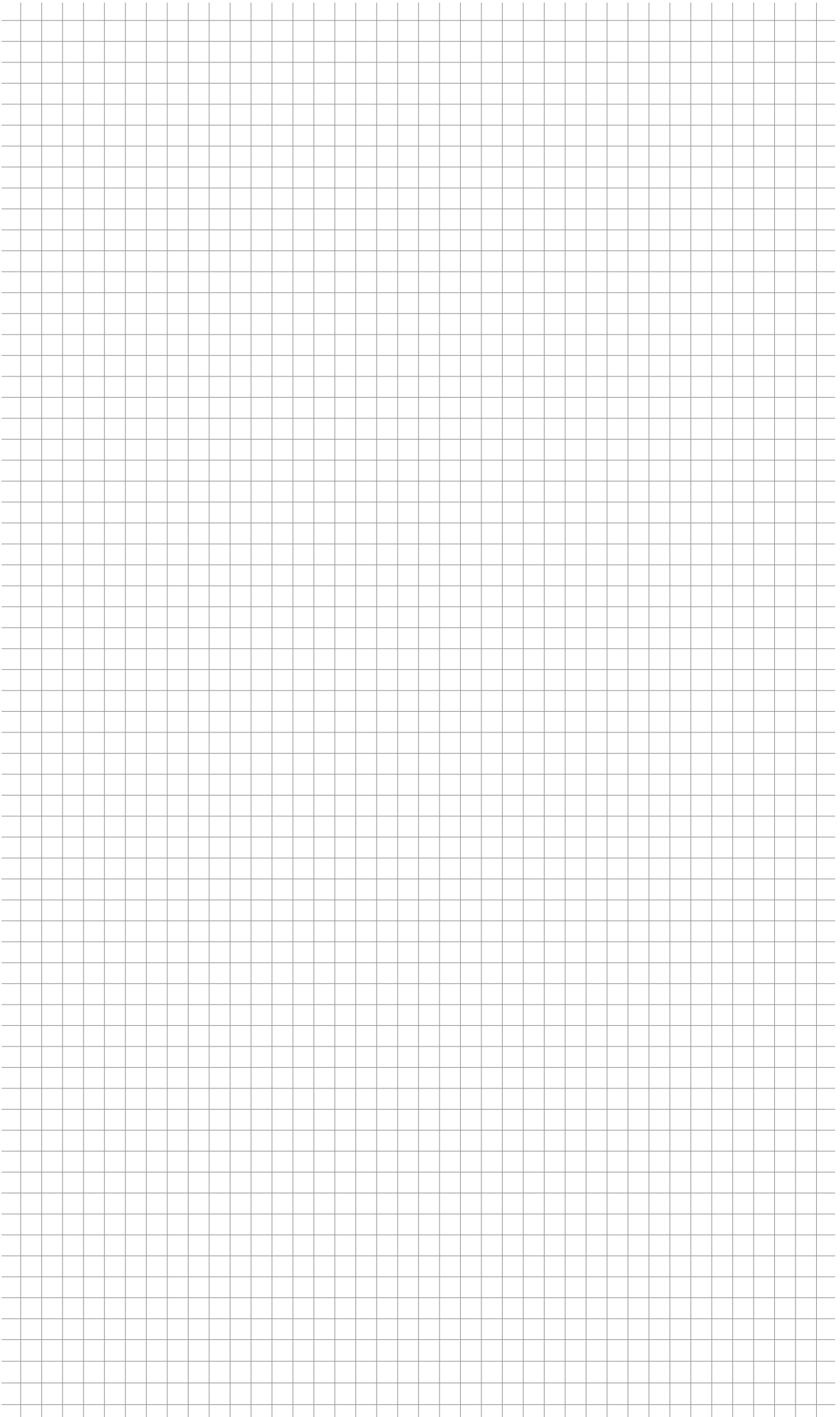
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

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		
	2018	2035	%	2018	2035	%	2018	2035	%	2018	2035	%
1 Zürich	26'251	27'440	4.5%	353'780	391'509	10.7%	3'387'285	3'553'411	4.9%	24'980'813	27'351'139	9.5%
2 Glatt-/Furttal	24'649	26'462	7.4%	104'074	113'476	9.0%	3'769'476	4'099'677	8.8%	10'212'021	10'708'815	4.9%
3 Limmattal	9'324	9'854	5.7%	34'144	36'827	7.9%	1'305'678	1'394'859	6.8%	3'421'584	3'560'303	4.1%
4 Knonaeramt	3'793	3'939	3.9%	8'884	9'743	9.7%	507'960	528'292	4.0%	820'443	877'277	6.9%
5 Zimmerberg	7'448	7'920	6.3%	29'002	31'693	9.3%	1'133'371	1'217'981	7.5%	2'583'781	2'755'043	6.6%
6 Pfannenstiel	7'422	8'288	11.7%	24'871	27'418	10.2%	1'148'798	1'309'618	14.0%	2'082'419	2'253'654	8.2%
7 Zürcher Oberland	19'542	21'017	7.5%	37'475	40'776	8.8%	3'216'375	3'483'908	8.3%	3'396'534	3'611'447	6.3%
8 Winterthur	17'802	19'066	7.1%	57'136	62'417	9.2%	2'680'230	2'900'565	8.2%	4'824'559	5'165'953	7.1%
9 Weinland	3'091	3'264	5.6%	4'724	5'140	8.8%	469'214	498'534	6.2%	454'582	483'013	6.3%
10 Zürcher Unterland	9'383	10'057	7.2%	20'029	21'541	7.5%	1'385'057	1'498'671	8.2%	2'029'471	2'122'622	4.6%
32 Einsiedeln	2'201	2'285	3.8%	3'928	4'318	9.9%	367'797	380'899	3.6%	344'271	372'415	8.2%
33 March	8'528	8'897	4.3%	23'305	25'194	8.1%	1'171'969	1'227'681	4.8%	1'957'777	2'068'802	5.7%
36 Glarn. Mittel/Unteri.	5'275	5'458	3.5%	7'917	8'520	7.6%	954'332	983'810	3.1%	728'022	767'642	5.4%
38 Zug	20'801	23'532	13.1%	69'957	76'096	8.8%	3'342'644	3'854'273	15.3%	6'481'934	6'805'848	5.0%
50 Schaffhausen	12'063	13'173	9.2%	23'181	25'270	9.0%	2'064'479	2'263'669	9.6%	2'061'161	2'191'059	6.3%
57 Linthgebiet	8'334	8'693	4.3%	15'782	17'159	8.7%	1'359'675	1'416'619	4.2%	1'390'999	1'477'684	6.2%
71 Brugg/Zurzach	10'155	10'699	5.4%	22'186	23'951	8.0%	1'722'767	1'821'826	5.7%	2'098'859	2'211'948	5.4%
72 Baden	16'121	18'166	12.7%	36'072	39'011	8.1%	2'753'762	3'151'614	14.4%	3'254'241	3'430'975	5.4%
73 Rohrdorf/Mutsch.	5'274	5'543	5.1%	11'958	13'054	9.2%	853'058	897'829	5.2%	1'163'027	1'227'942	5.6%
74 Freiamt	9'836	10'190	3.6%	14'694	15'717	7.0%	1'592'277	1'651'810	3.7%	1'531'897	1'593'816	4.0%
Region Zürich	227'293	243'943	7.3%	903'098	988'830	9.5%	35'186'204	38'135'545	8.4%	75'818'398	81'037'396	6.9%

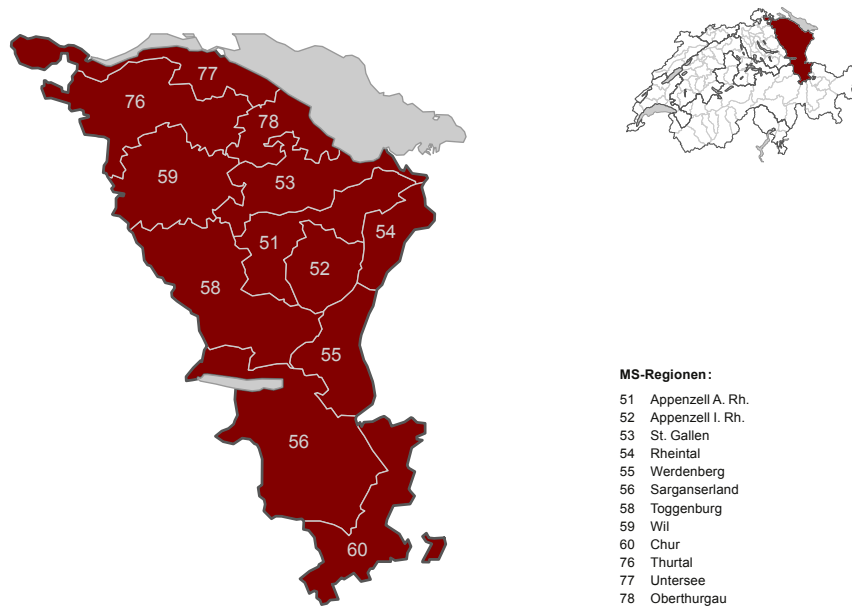
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.





8.6 Region Ostschweiz

Abb. 8.6.1
Region Ostschweiz



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

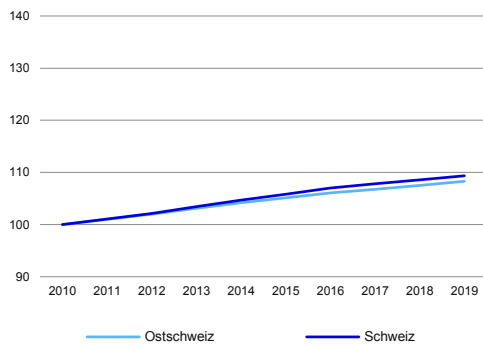
Tab. 8.6.2
Demographische Eckwerte

	Region Ostschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2019)	877'189	0.7 % (2018)	8'606'033	0.7 % (2018)
Ausländer (2019)				
Anzahl	208'766	2.1 % (2018)	2'175'375	1.3 % (2018)
Anteil	23.8 %	0.49* (2018)	25.3 %	0.31* (2018)
Durchschnittl. Reineinkommen (2017)	74'874	3.1 % (2012)	82'345	2.7 % (2012)
Soziale Schichten (2018)				
Untere Schichten**	38.6 %	3.61* (2000)	35.2 %	1.18* (2000)
Mittlere Schichten**	35.1 %	-7.85* (2000)	32.0 %	-8.41* (2000)
Obere Schichten**	26.4 %	4.24* (2000)	32.8 %	7.24* (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.

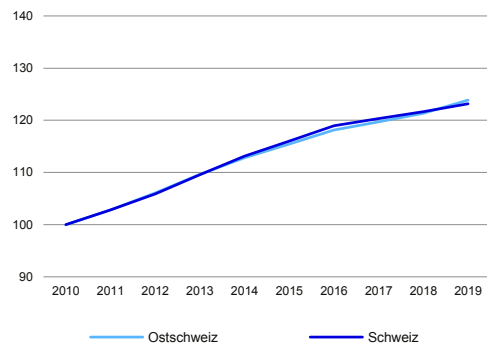
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.3
Bevölkerungsentwicklung



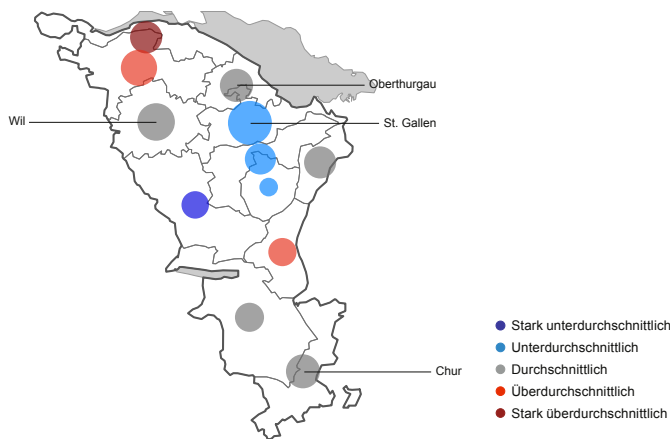
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



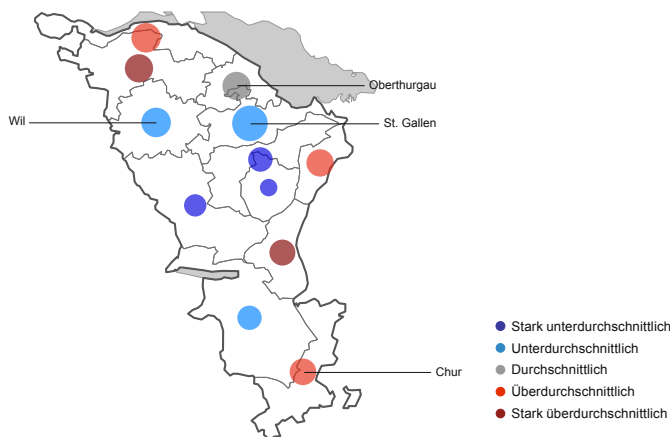
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.5
Bevölkerungsentwicklung (2016–2019)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2016–2019; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2016–2019)



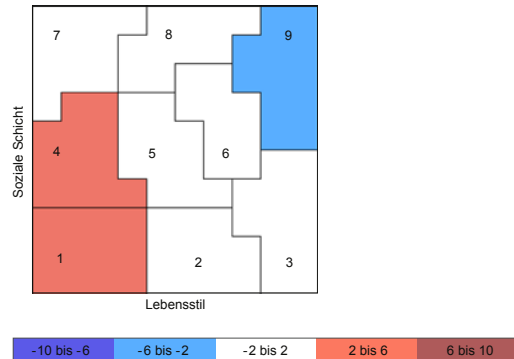
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2016–2019; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.6.7
Verteilung Nachfragersegmente im
Wohnungsmarkt (2018)

	Region Ostschweiz	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	56'282	14.8%
2 Moderne Arbeiter	46'935	12.4%
3 Improvisierte Alternative	42'977	11.3%
4 Klassischer Mittelstand	47'831	12.6%
5 Aufgeschlossene Mitte	46'408	12.2%
6 Etablierte Alternative	38'719	10.2%
7 Bürgerliche Oberschicht	30'167	8.0%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	25'079	6.6%
9 Urbane Avantgarde	44'778	11.8%
Total	379'175	100.0%

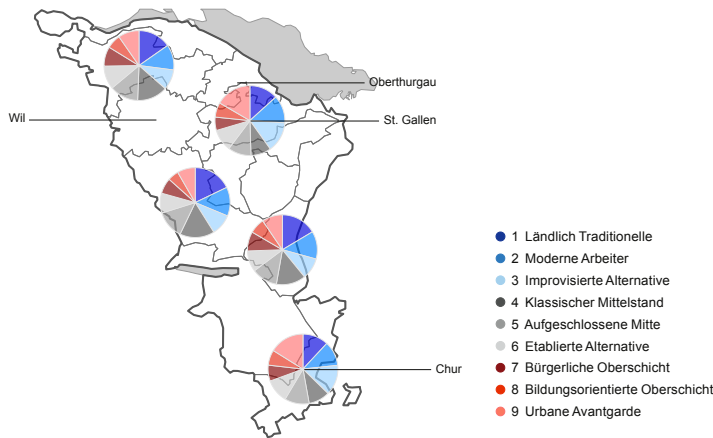
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt –
Differenz zur Schweiz (2018)



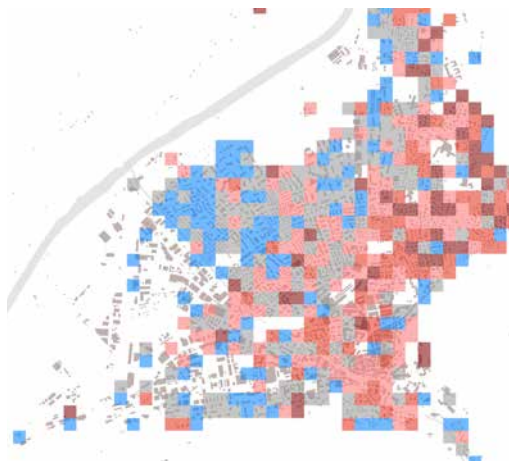
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2018)



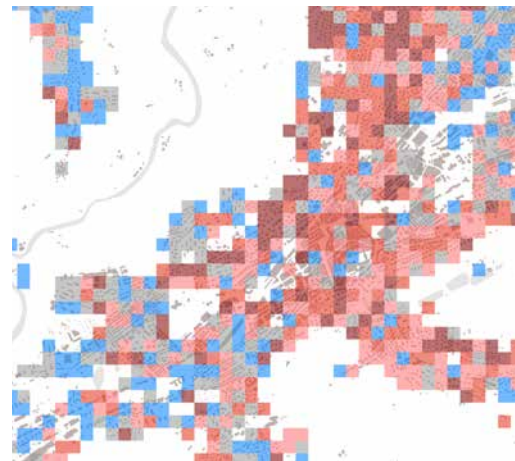
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.10
Anteil obergeschichtige Haushalte (2018)
Stadtzentrum Chur



Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.11
Anteil obergeschichtige Haushalte (2018)
Stadtzentrum St. Gallen



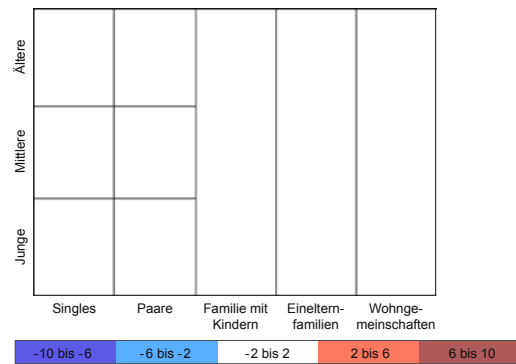
Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.6.12
Verteilung Lebensphasen (2018)

	Region Ostschweiz	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	26'042	6.9%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	36'856	9.7%
Älterer Single (55+ J.)	66'839	17.6%
Junges Paar (bis 34 J.)	18'697	4.9%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	19'995	5.3%
Älteres Paar (55+ J.)	78'865	20.8%
Familie mit Kindern*	95'492	25.2%
Einelternfamilie*	19'783	5.2%
Wohngemeinschaft*	16'341	4.3%
Total	378'912	100.0%

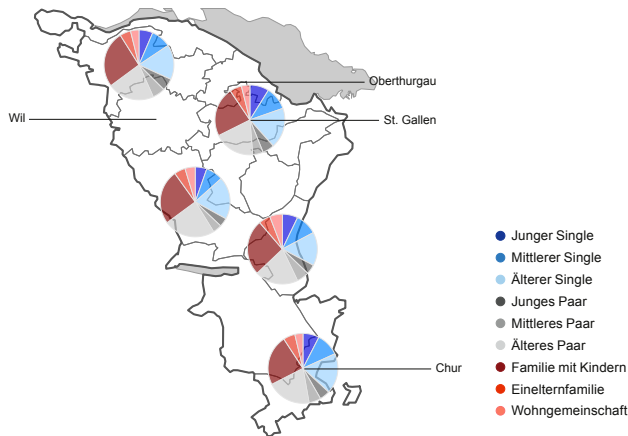
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.13
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2018)



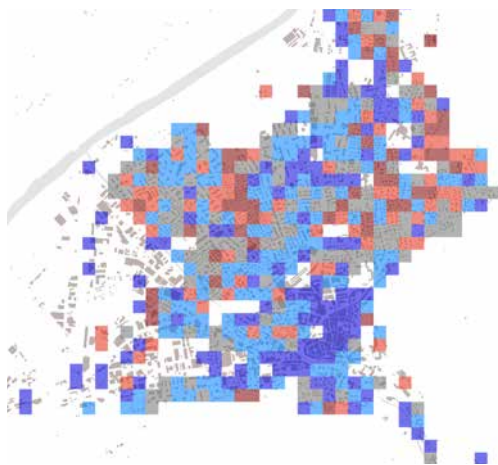
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.14
Verteilung Lebensphasen (2018)



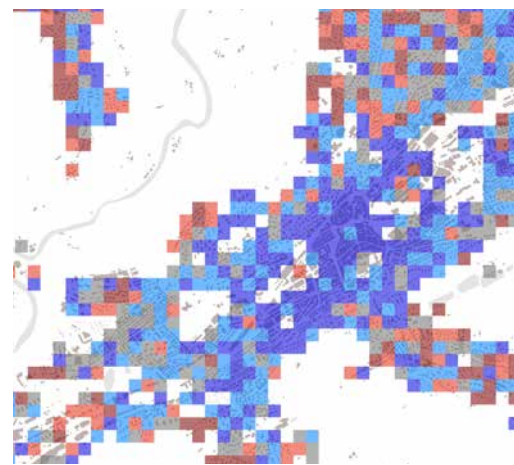
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.15
Anteil Familie mit Kindern (2018)
Stadtzentrum Chur



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.16
Anteil Familie mit Kindern (2018)
Stadtzentrum St. Gallen



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

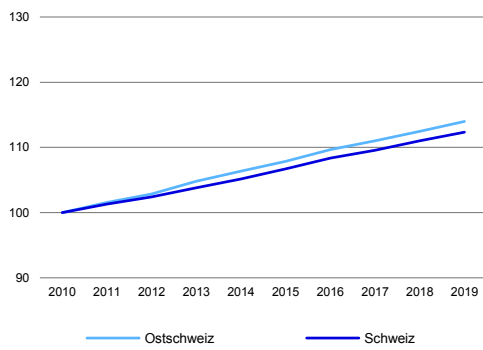
8.6.1 Wohnungsmarkt Region Ostschweiz

Tab. 8.6.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Ostschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2019)	445'955	1.3 % (2018)	4'582'272	1.2 % (2018)
Leerstandsquote (2020)	2.28 %	0.02* (2019)	1.72 %	0.06* (2019)
Bauinvestitionen Wohnen (2017)	3'001	-4.9 % (2016)	31'821	0.6 % (2016)

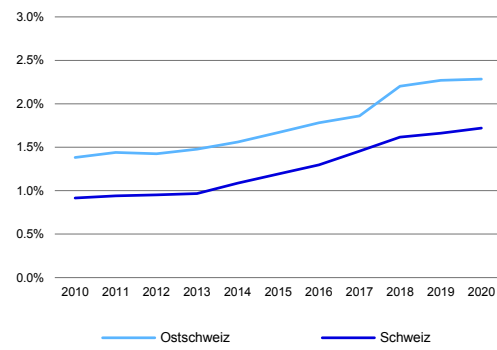
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



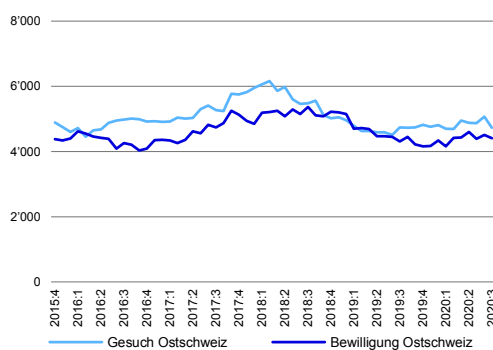
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



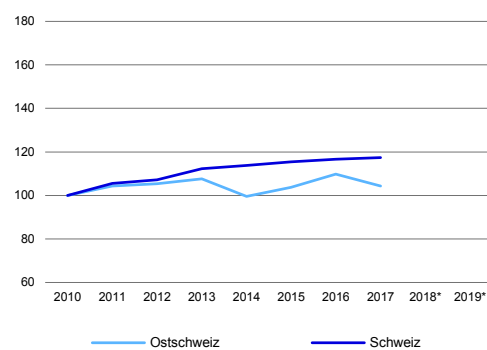
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.1.4
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen
Wohnen



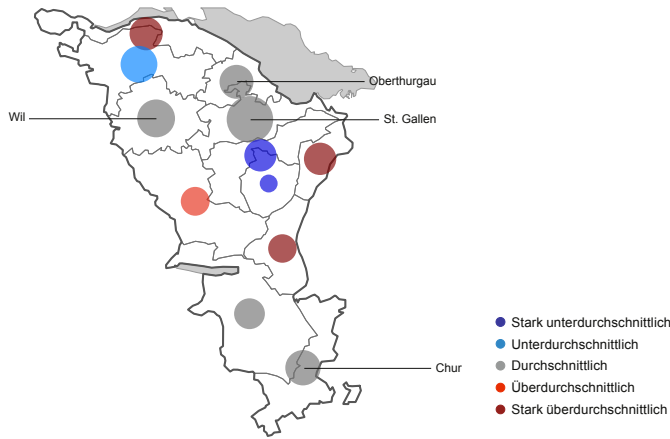
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.1.5
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



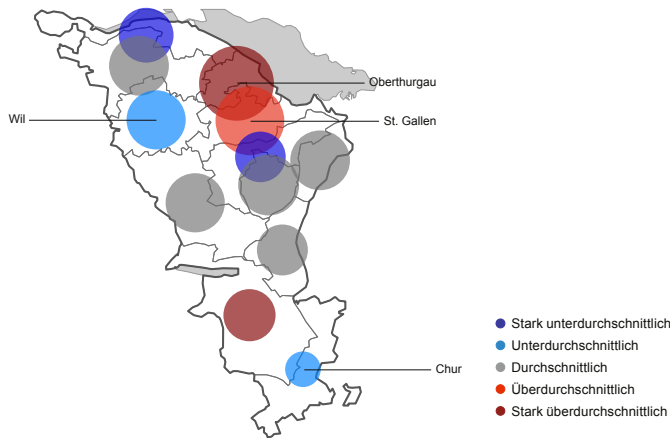
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2018 werden vom BFS voraussichtlich Ende 2020 publiziert. Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.1.6
Entwicklung Wohnungsbestand (2018–2019)



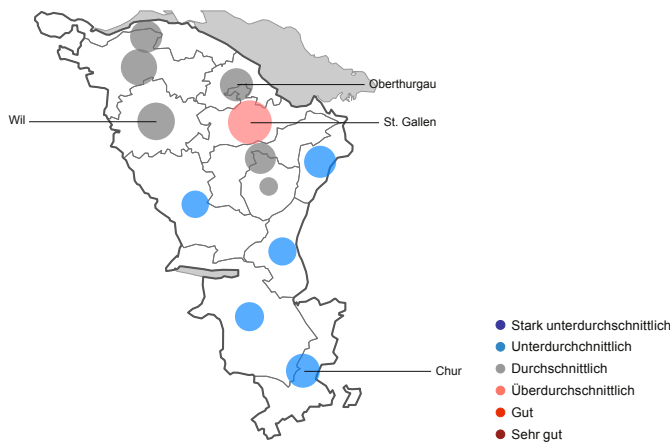
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2018–2019; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.1.7
Entwicklung Leerwohnungen (2019–2020)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2019–2020; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

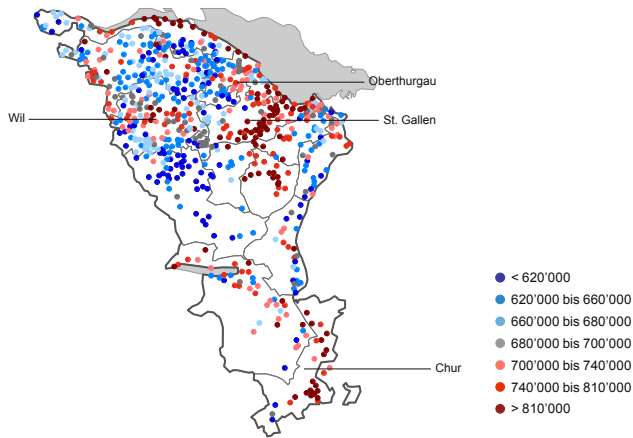
Abb. 8.6.1.8
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2020)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2020; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2019.
Quelle: WLQI Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

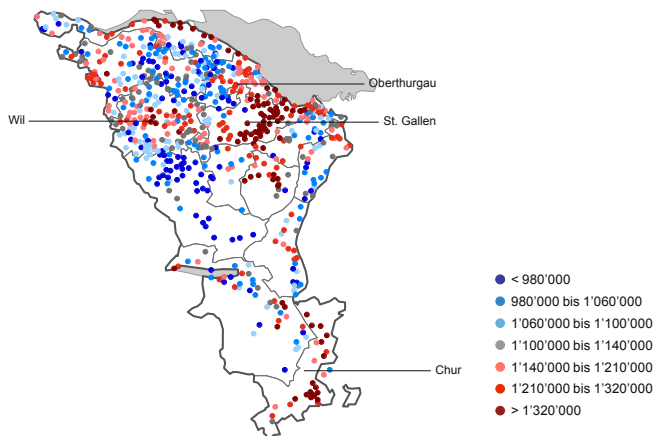
8.6.2 Wohneigentum Region Ostschweiz

Abb. 8.6.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2020)



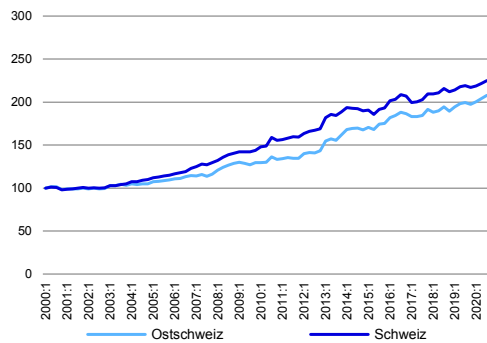
Spezifikation: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 110m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2020)



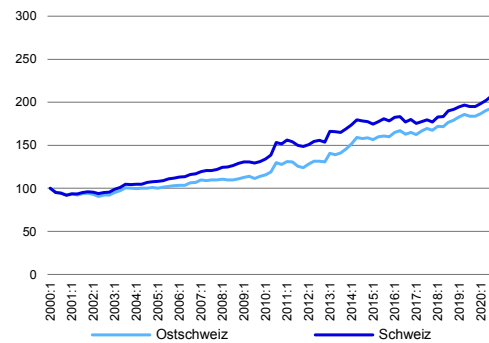
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 550m², Volumen 800m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



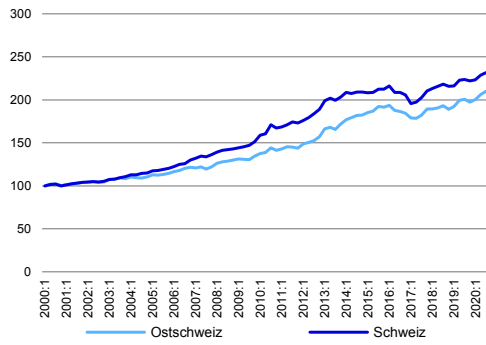
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



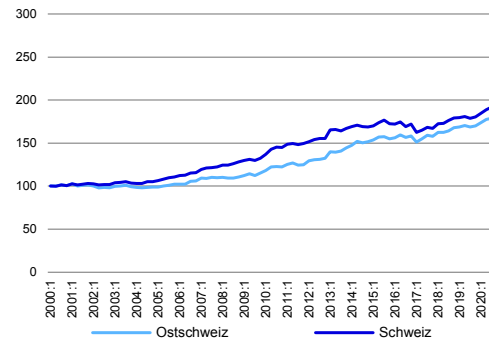
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



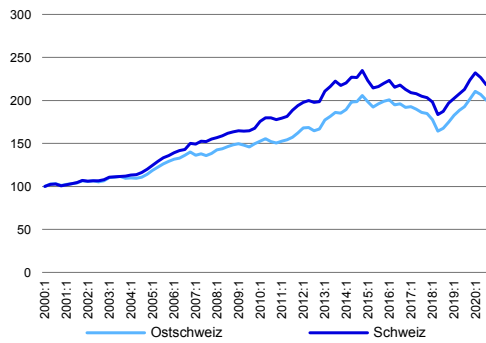
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



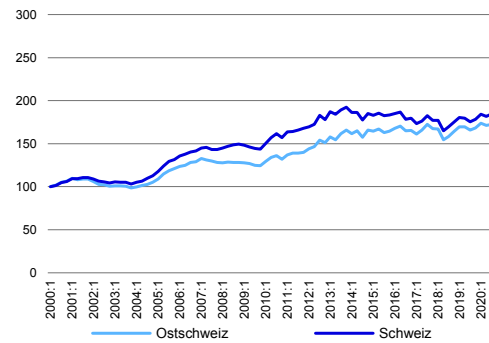
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



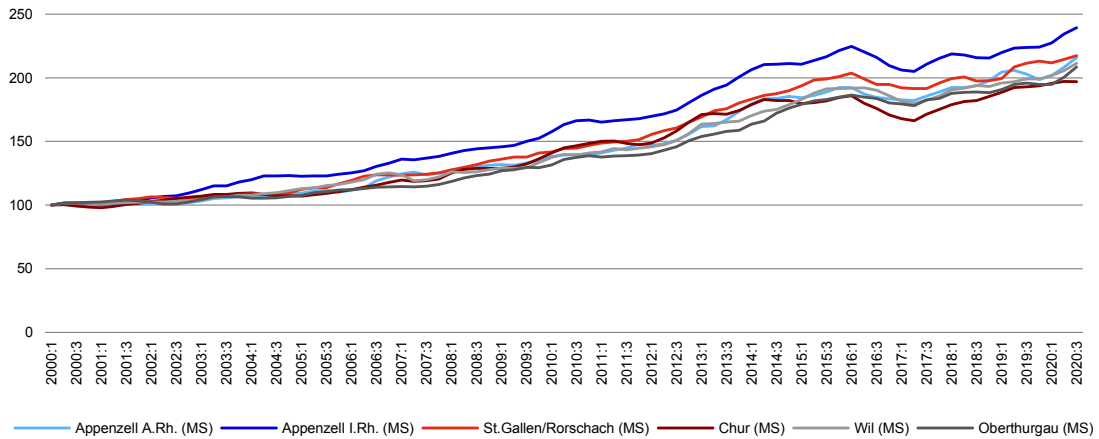
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



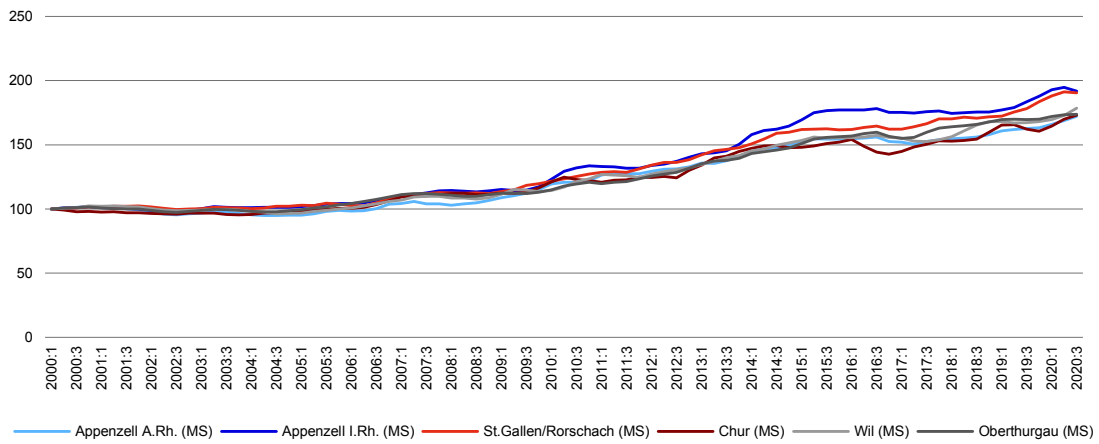
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



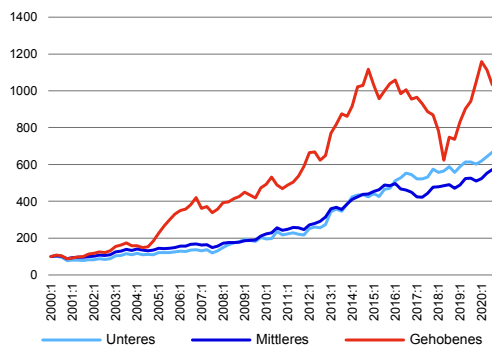
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



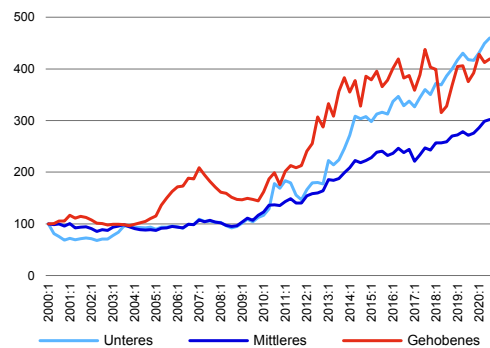
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



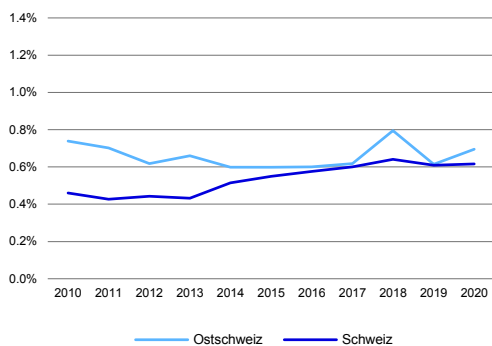
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



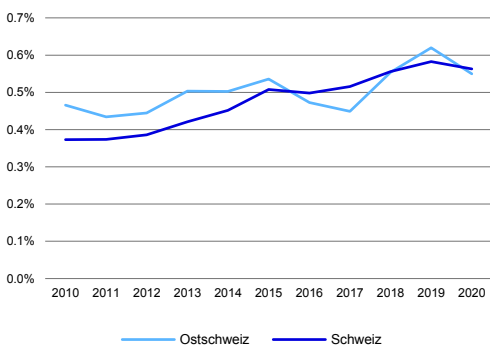
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



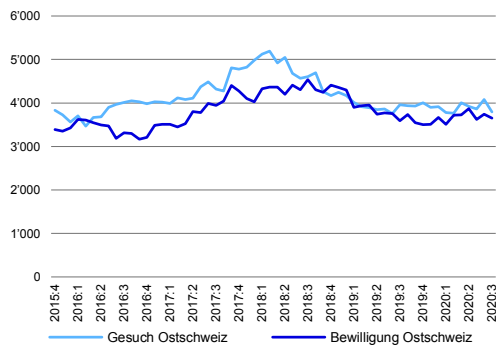
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



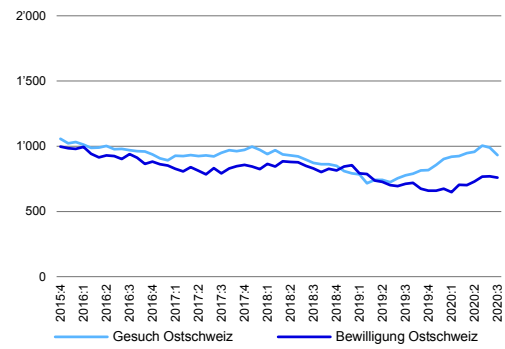
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.15
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



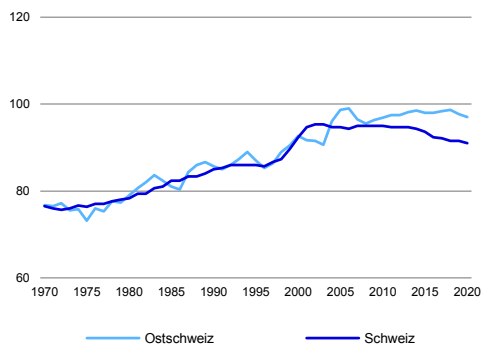
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.16
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



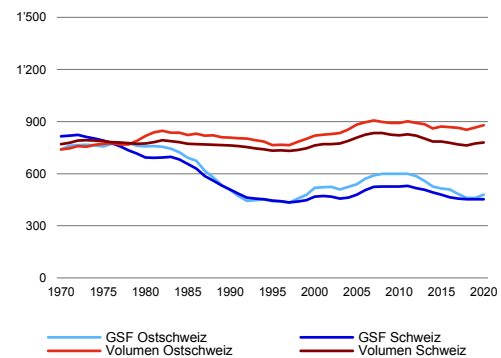
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.17
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG nach Baujahr



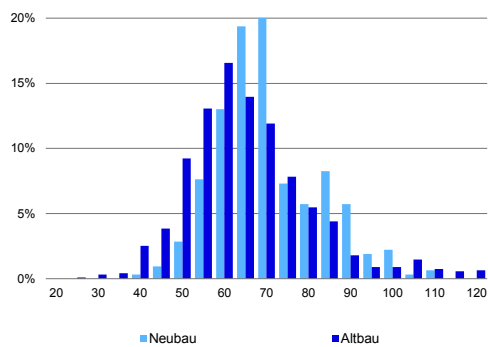
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.18
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



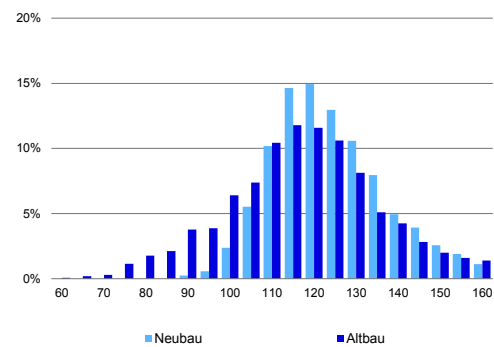
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.19
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



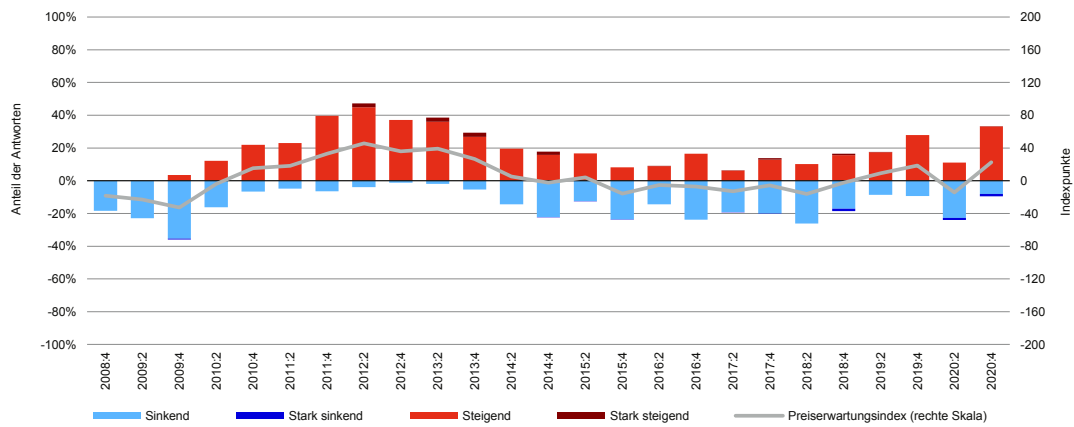
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.20
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



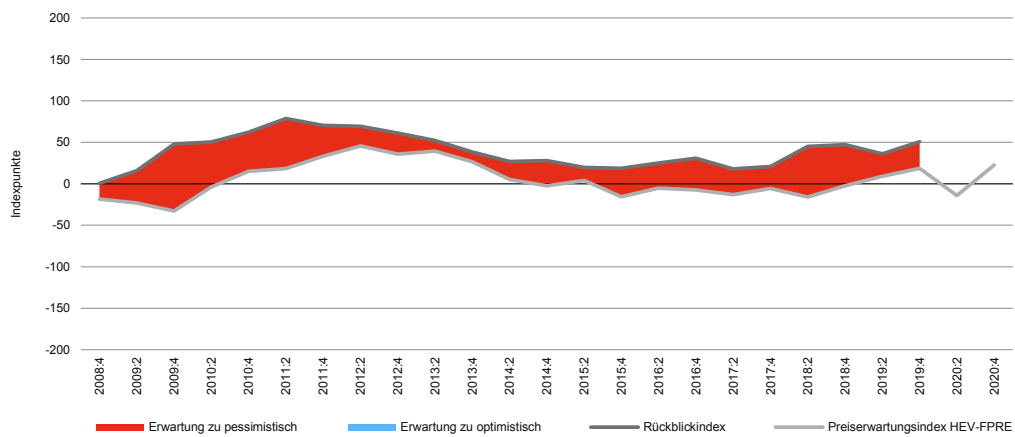
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.21
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



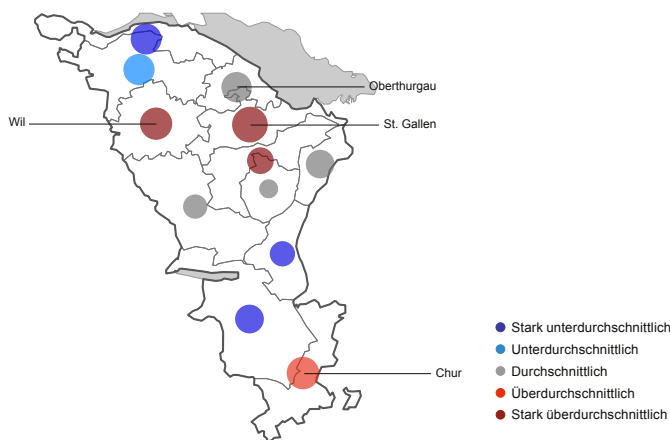
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.6.2.22
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



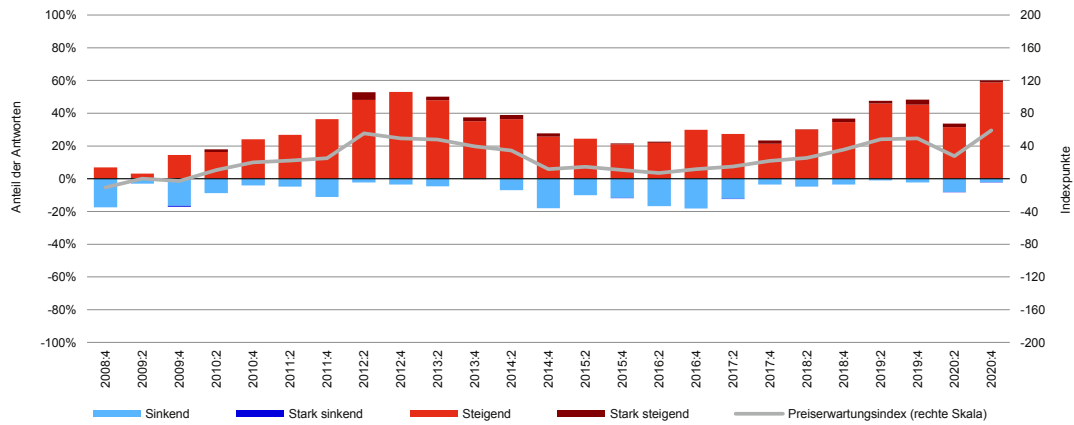
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.6.2.23
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2019–2023)



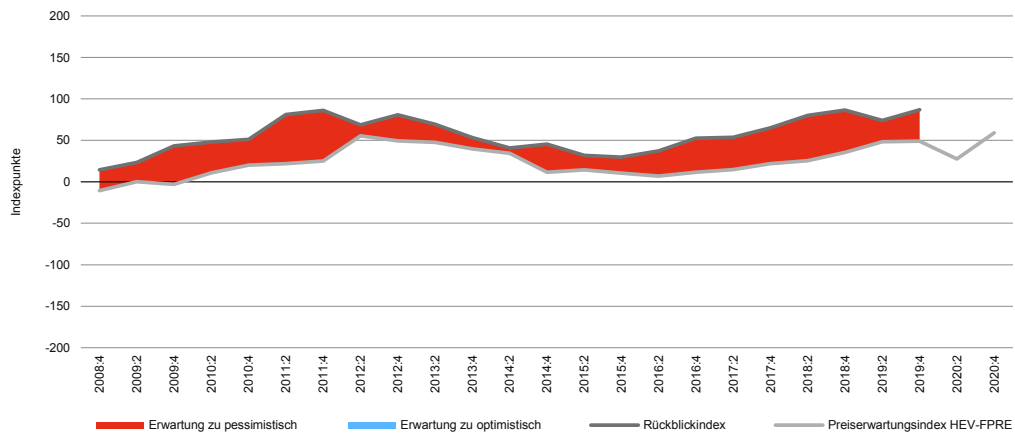
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2019 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.6.2.24
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



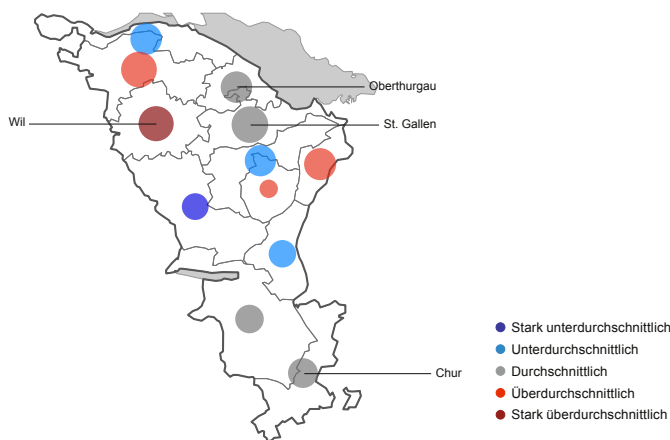
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.6.2.25
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



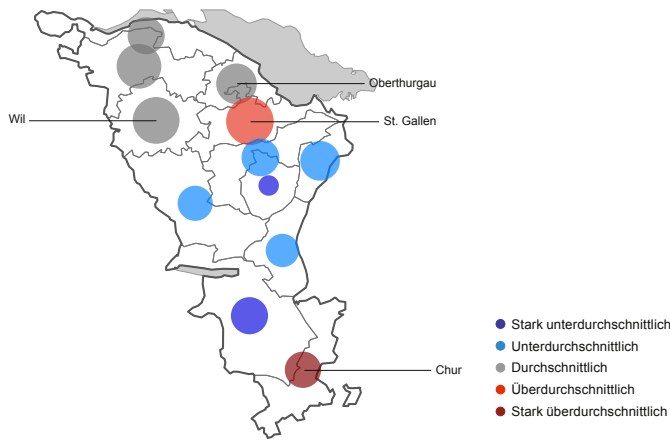
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.6.2.26
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2019–2023)



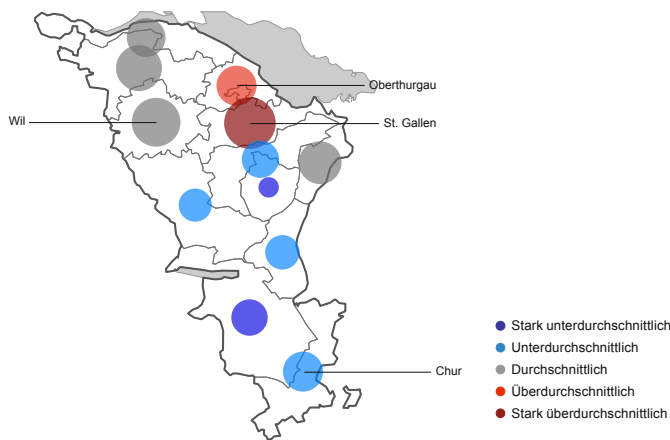
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2019 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.6.2.27
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2019–2035)



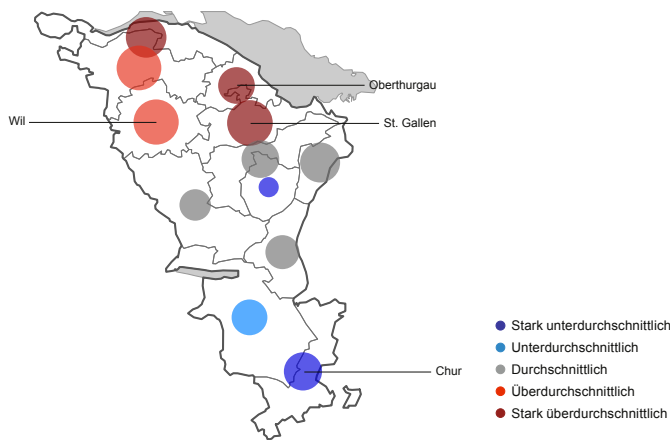
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.2.28
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.2.29
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2019–2035)

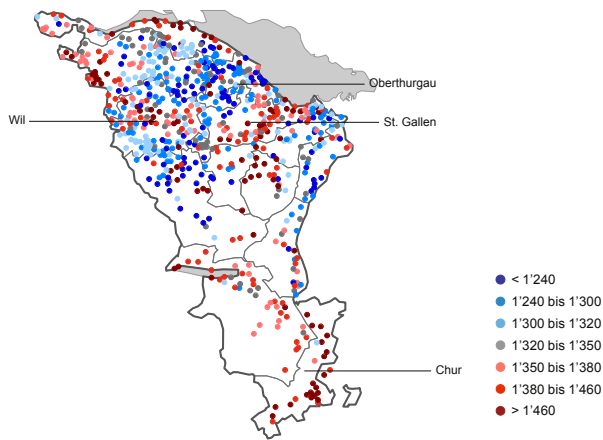


Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.6.3 Mietwohnungen Region Ostschweiz

Abb. 8.6.3.1

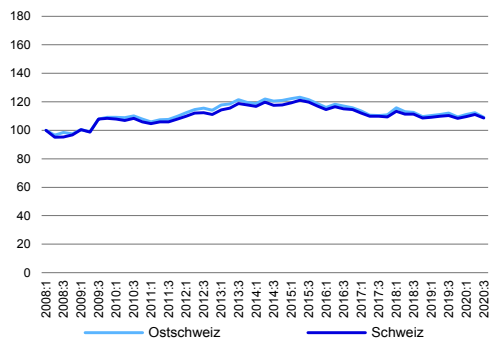
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2020)



Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 – 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 80 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

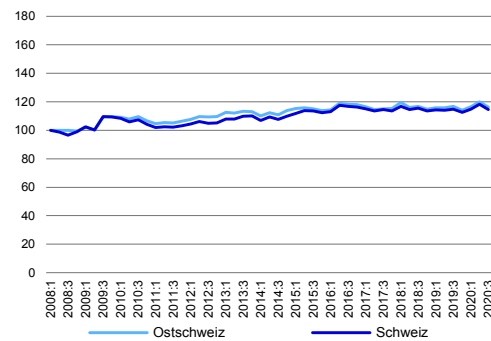
Marktmieten MWG (Neubau)



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

Abb. 8.6.3.3

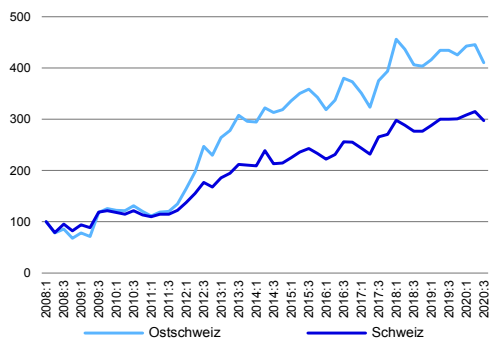
Marktmieten MWG (Altbau)



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

Abb. 8.6.3.4

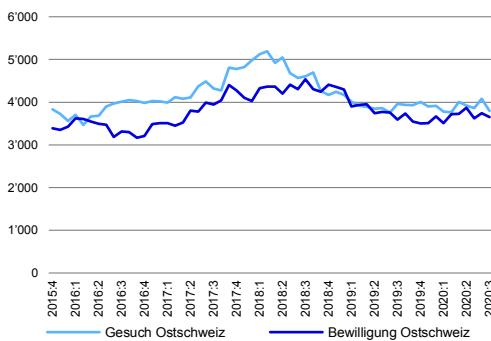
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



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

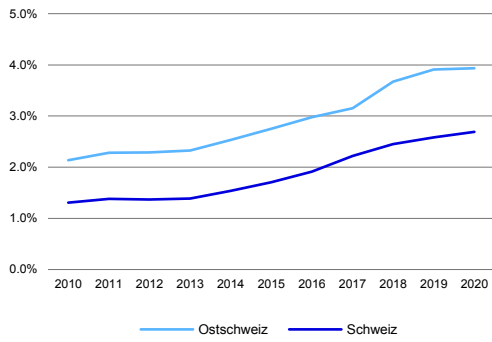
Abb. 8.6.3.5

Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



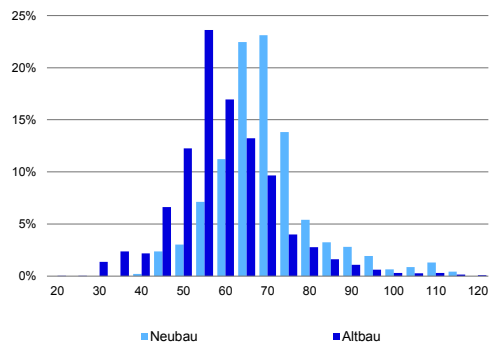
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.6
Entwicklung Leerstandsquote MWG



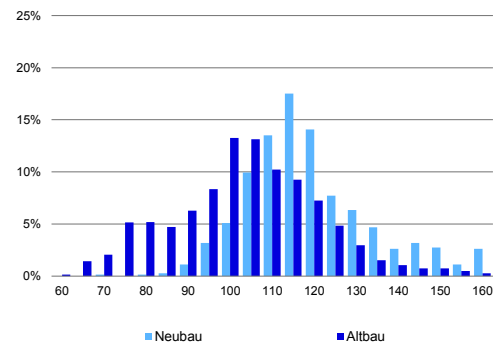
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.7
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



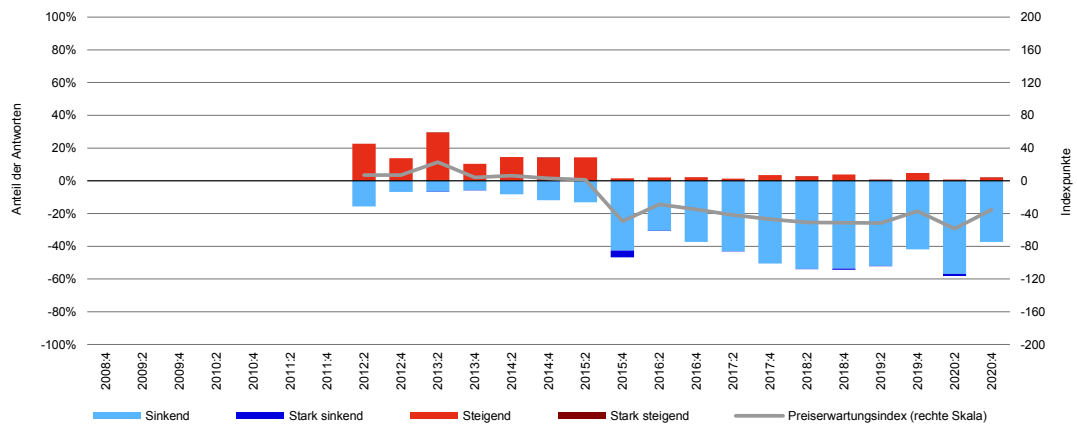
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.8
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



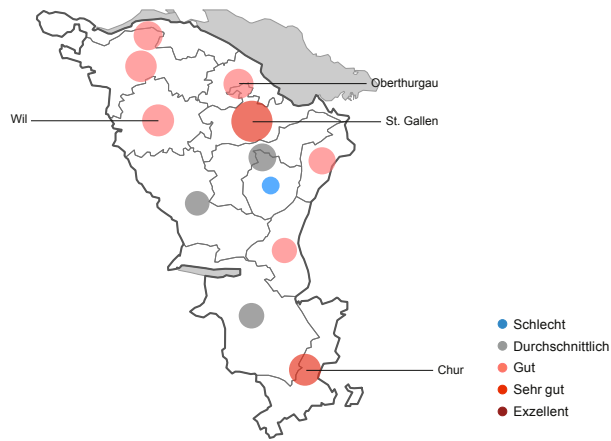
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.9
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



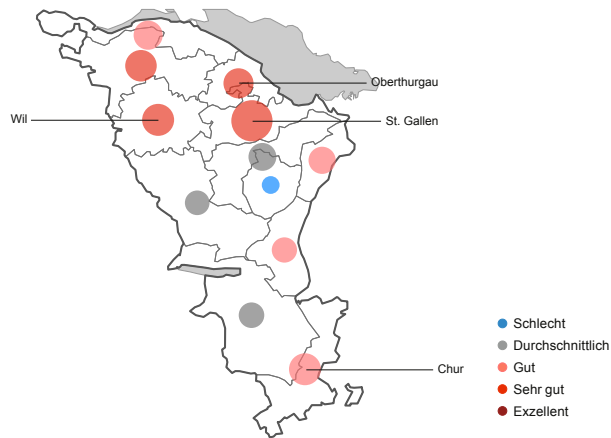
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.6.3.10
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2020)



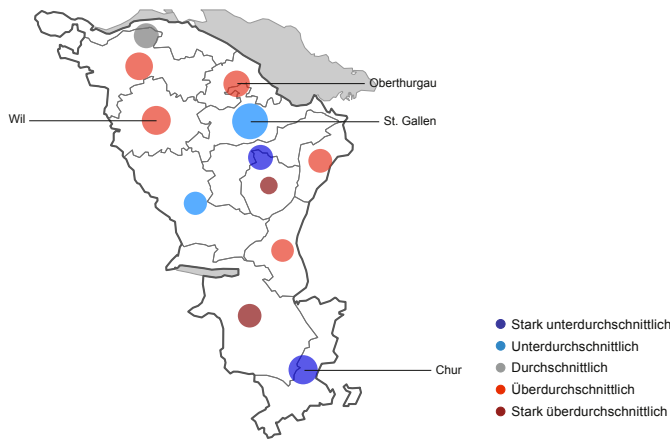
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2019.
Quelle: Makro-Lagerating Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.3.11
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2020)



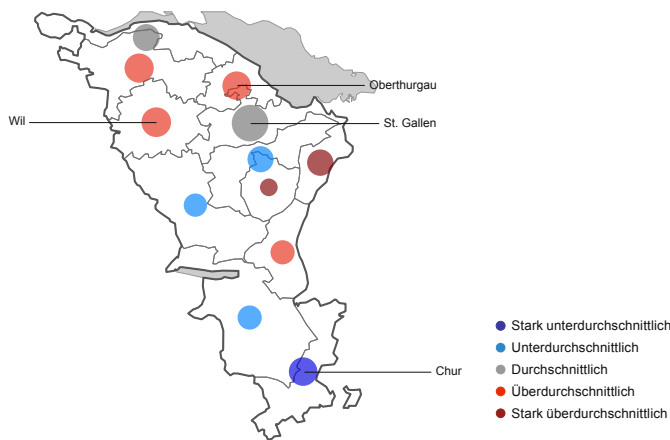
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2019.
Quelle: Makro-Lagerating Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.3.12
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2019–2035)



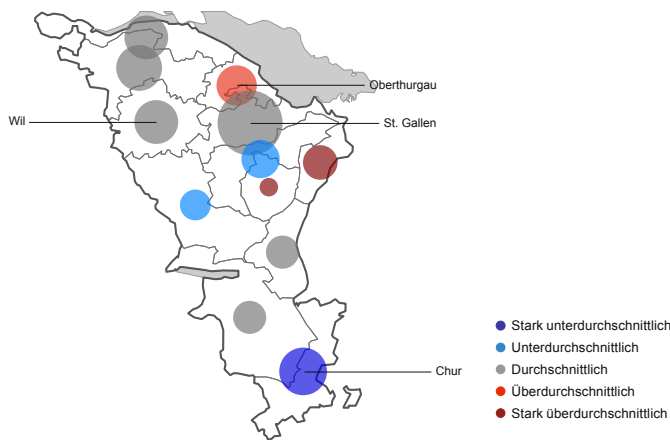
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.3.13
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.3.14
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

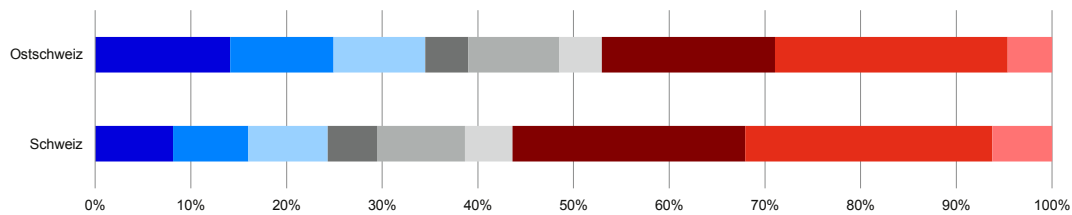
8.6.4 Geschäftsflächenmarkt Region Ostschweiz

Tab. 8.6.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

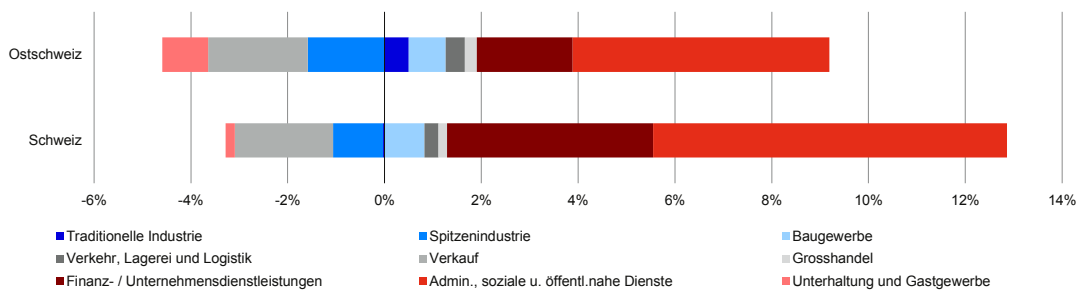
	Region Ostschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2018)	68'299		687'022	
Vollzeitäquivalente (2018)	387'865	4.0% (2008)	4'112'919	8.9% (2008)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2018)	43'393'235	1.5% (2008)	413'093'077	4.8% (2008)
Bauinvestitionen Geschäft (2017)	833	-1.0% (2016)	10'096	6.0% (2016)

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 (2018)

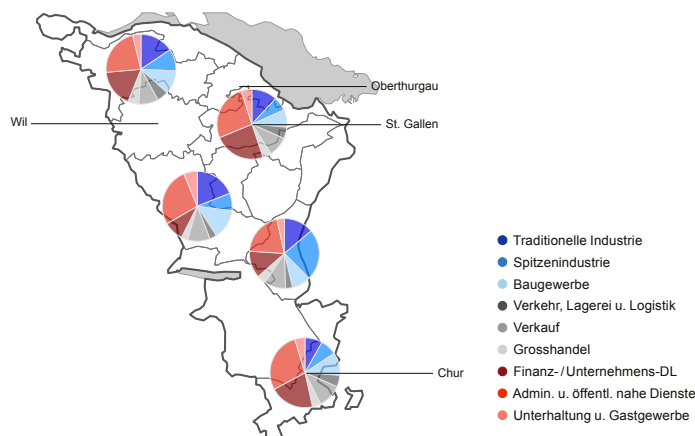


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 – 2018)



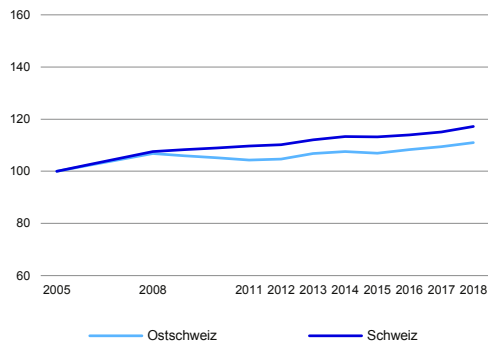
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2018)



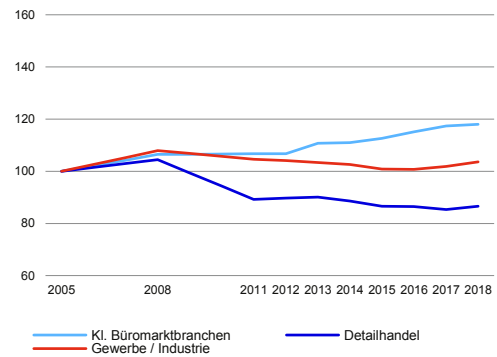
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



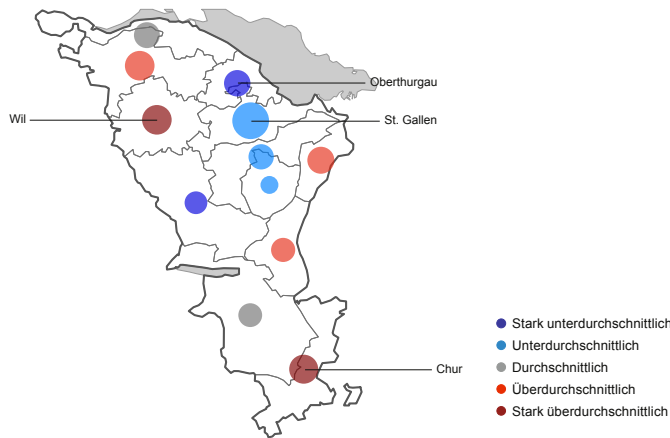
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen, Detailhandel, Gewerbe/Industrie



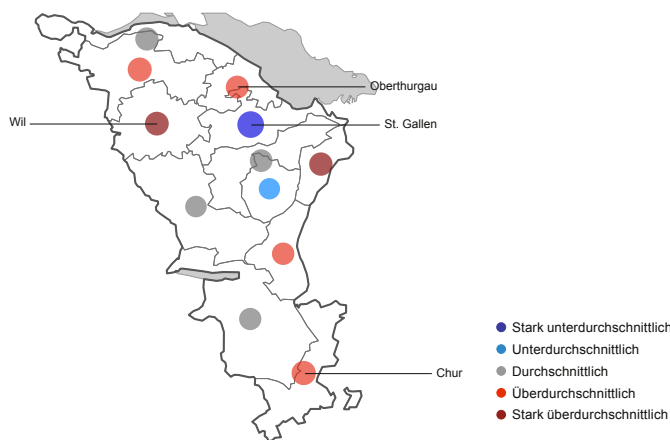
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2008–2018)



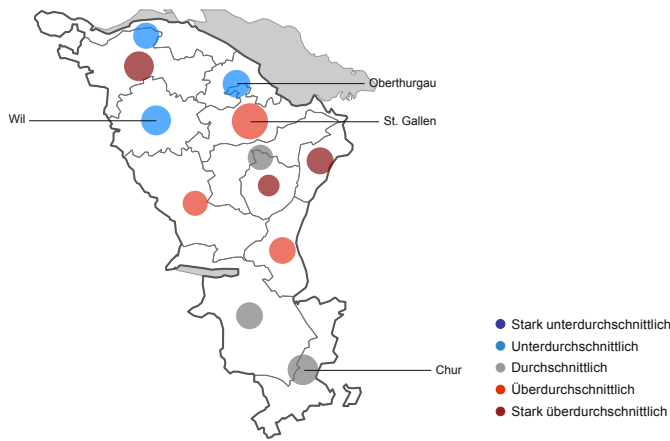
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2008–2018;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2018.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2008–2018)



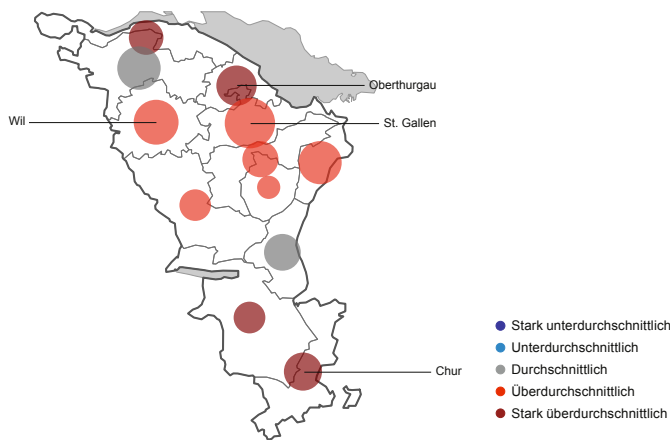
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2018; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2008–2018)



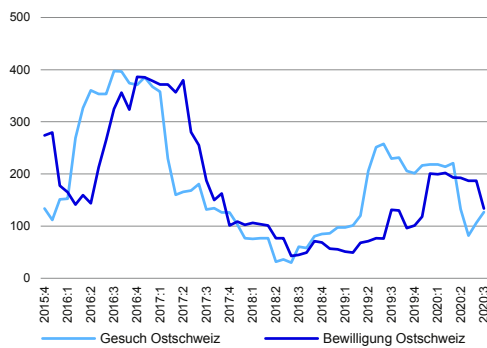
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2018. Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2008–2018)



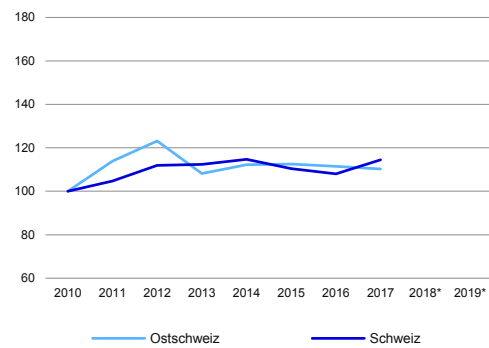
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2018. Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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



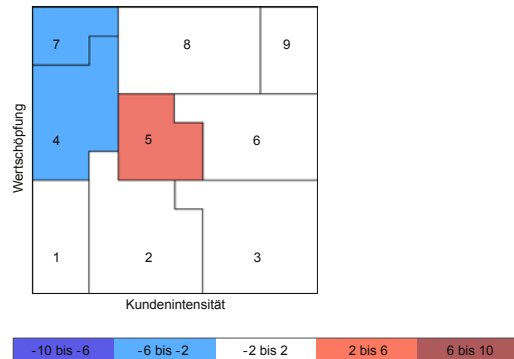
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2018 werden vom BFS voraussichtlich Ende 2020 publiziert. Indexiert (Basis: 2010 = 100). Quelle: BFS.

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%

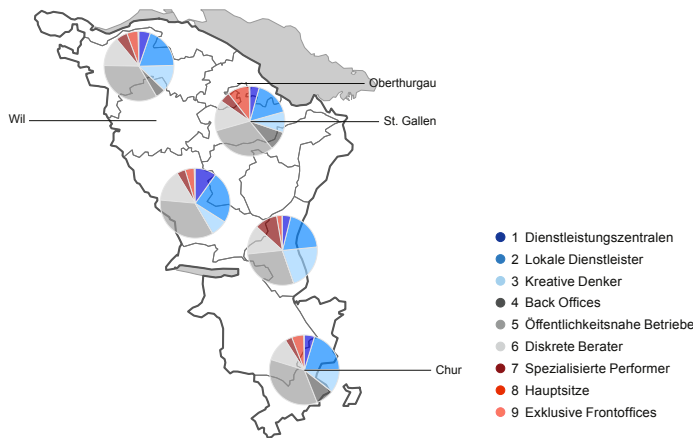
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.6.4.13
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt –
Differenz zur Schweiz (2015)



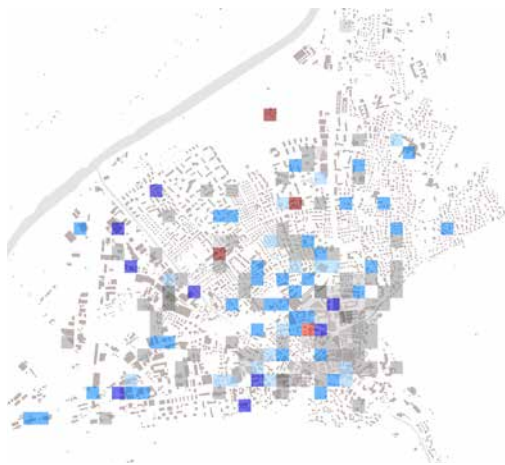
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.6.4.14
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



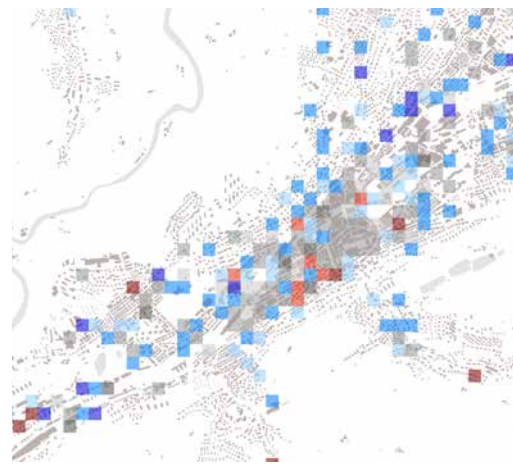
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.4.16
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum St. Gallen



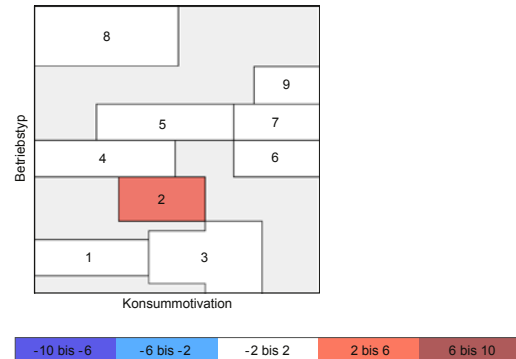
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.6.4.17
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)

	Region Ostschweiz	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	5'658	22.0 %
2 PW-Versorger	2'592	10.1 %
3 Nahversorger	5'663	22.0 %
4 Spezialgeschäfte	3'116	12.1 %
5 Standortgeneralisten	3'391	13.2 %
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	1'072	4.2 %
7 Filialisierte Shoppingmagnete	2'002	7.8 %
8 Fachmärkte	1'560	6.1 %
9 Waren- und Kaufhäuser	647	2.5 %
Total	25'702	100.0 %

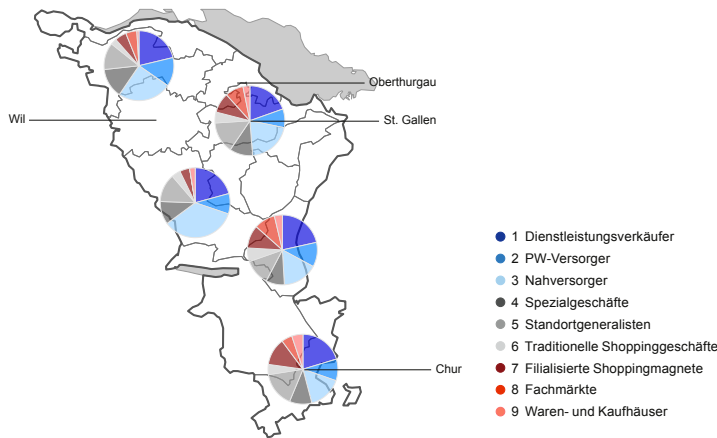
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.6.4.18
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2018)



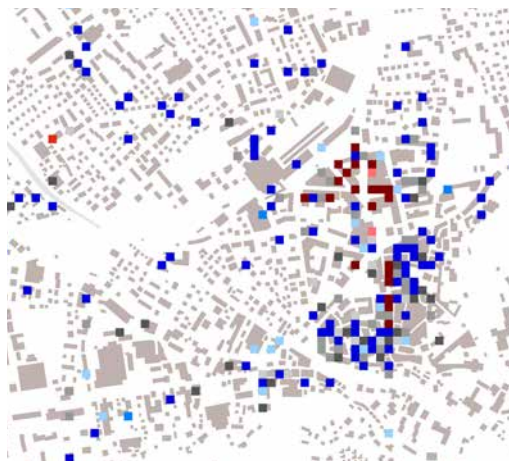
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.6.4.19
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)



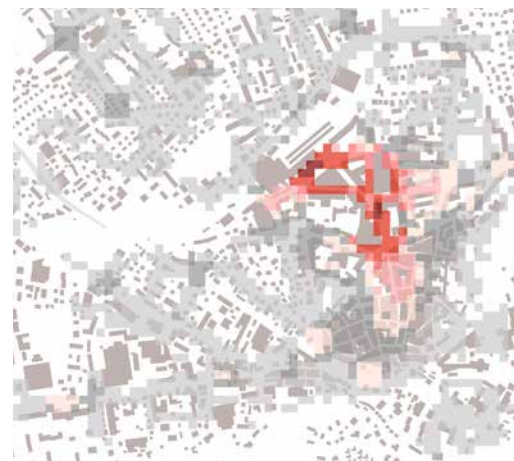
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.4.20
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018) – 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
Fussgängerfrequenzen (2018)
Stadtzentrum Chur

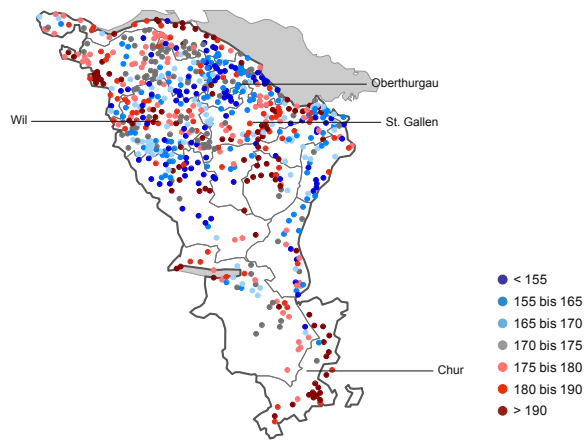


Anmerkung: ■ 10–60 Personen pro Stunde (Pers./h), ■ 60–120 Pers./h, ■ 120–300 Pers./h, ■ 300–600 Pers./h, ■ 600–1200 Pers./h, ■ 1'200–3'000 Pers./h, ■ > 3'000 Pers./h; mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von 07:00–20:00 Uhr; Darstellung im 25-m-Raster;
Quelle: Fahrländer Partner;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.6.5 Büroflächenmarkt Region Ostschweiz

Abb. 8.6.5.1

Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)

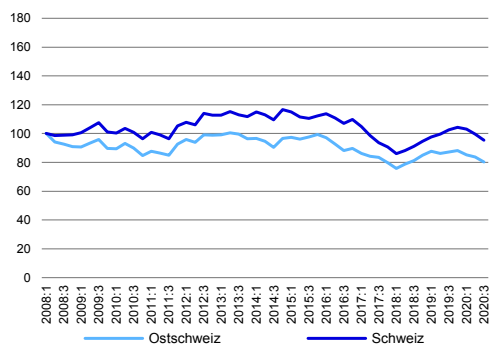


Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 300 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.6.5.2

Marktmieten Büroflächen (Neubau)

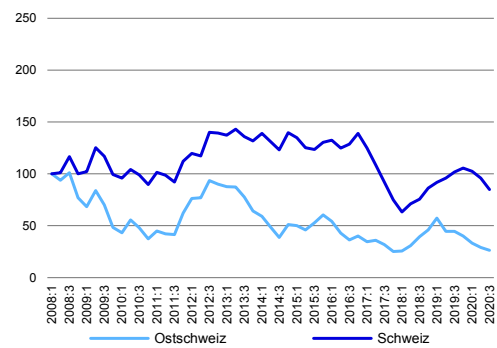


Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.5.3

Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)

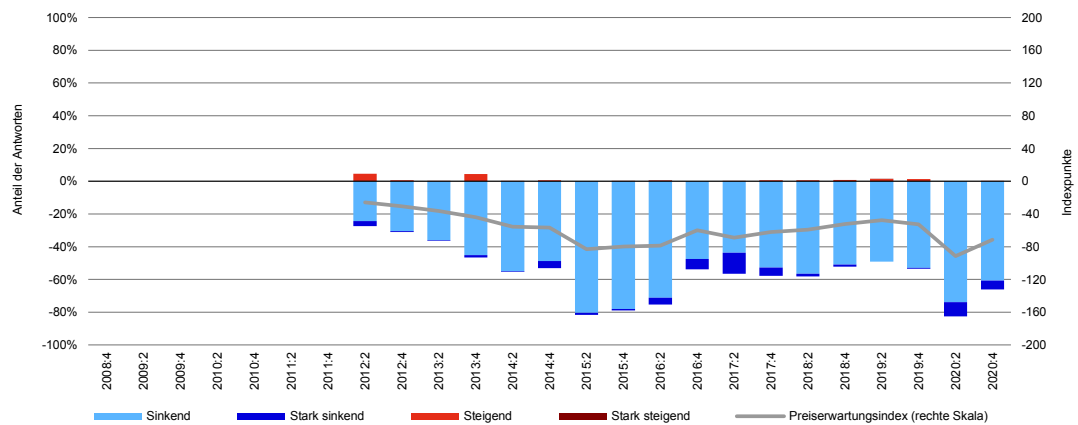


Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

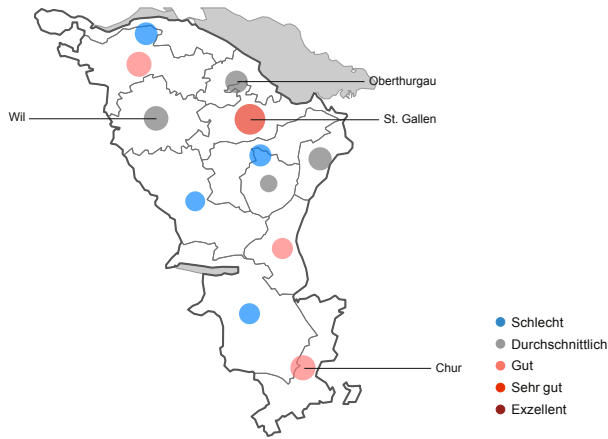
Abb. 8.6.5.4

Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



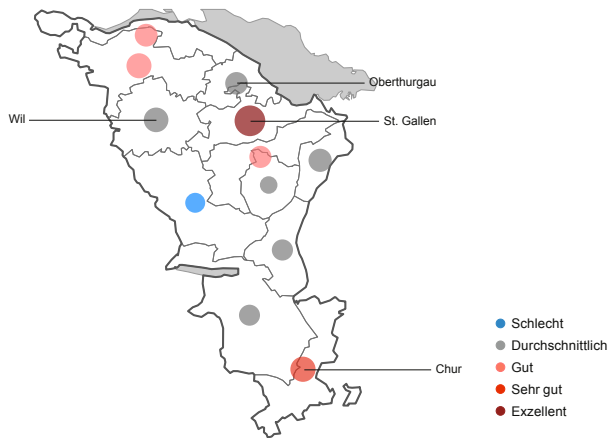
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.6.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2020)



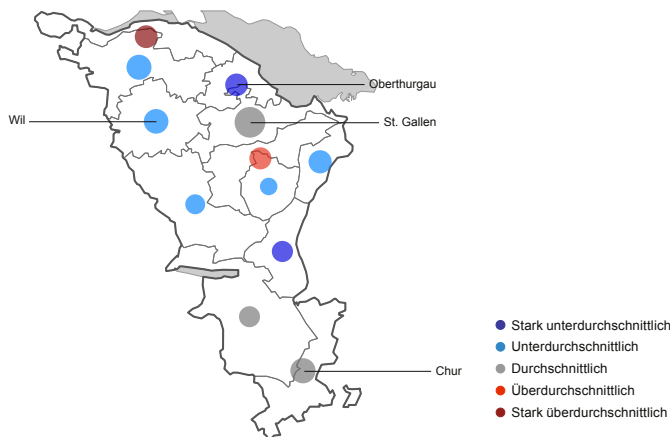
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.5.7
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2018 – 2035)

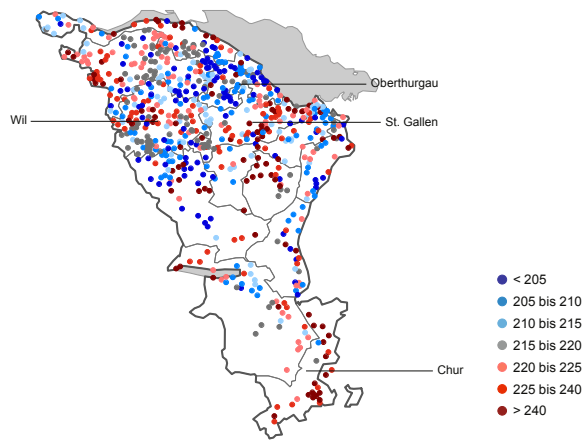


Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2018 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.6.6 Verkaufsflächenmarkt Region Ostschweiz

Abb. 8.6.6.1

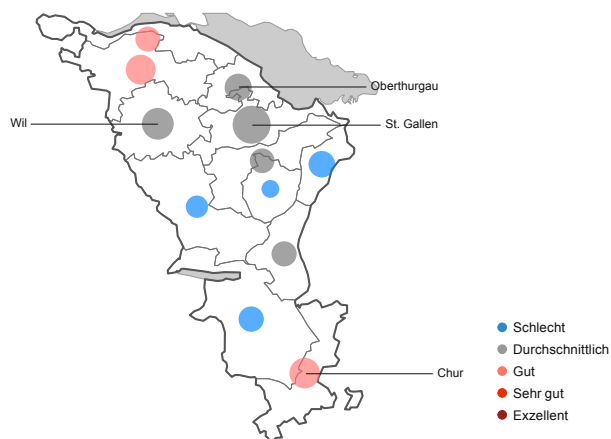
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)



Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 300 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.

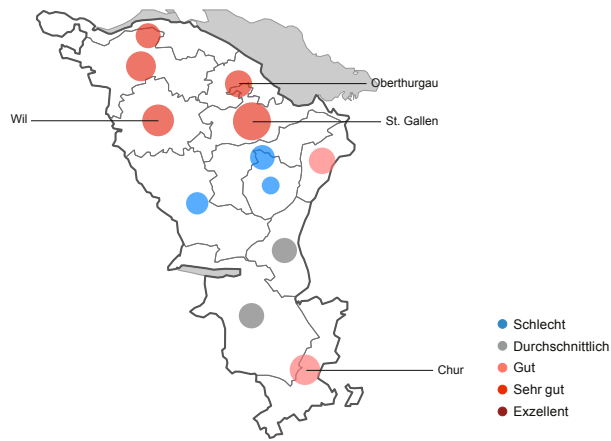
Abb. 8.6.6.2

Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2020)



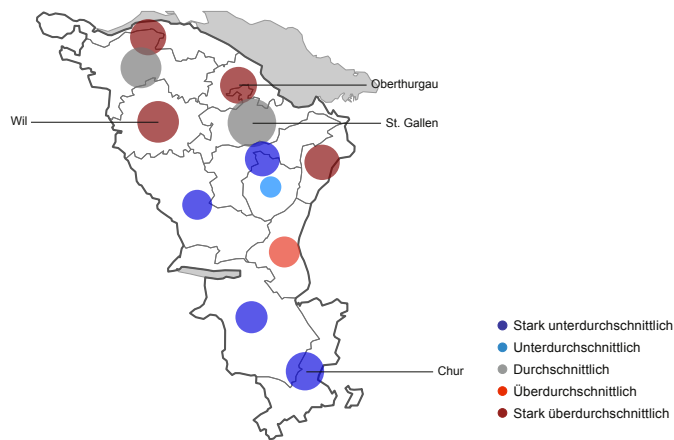
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.6.3
 Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2018.
 Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.6.4
 Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2017–2035)

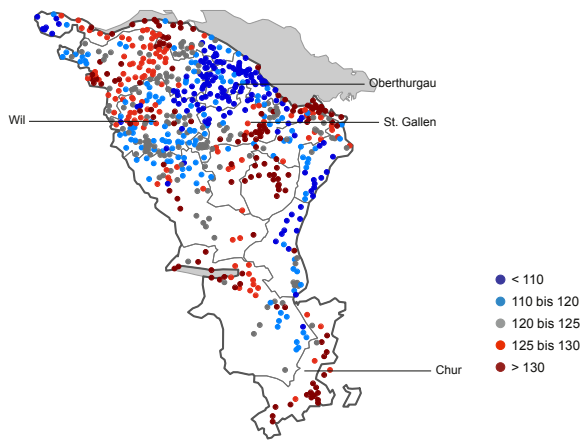


Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2017–2035; Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2017.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.6.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Ostschweiz

Abb. 8.6.7.1

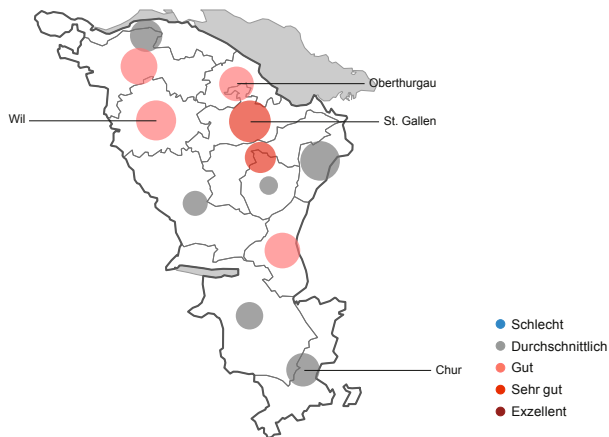
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)



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

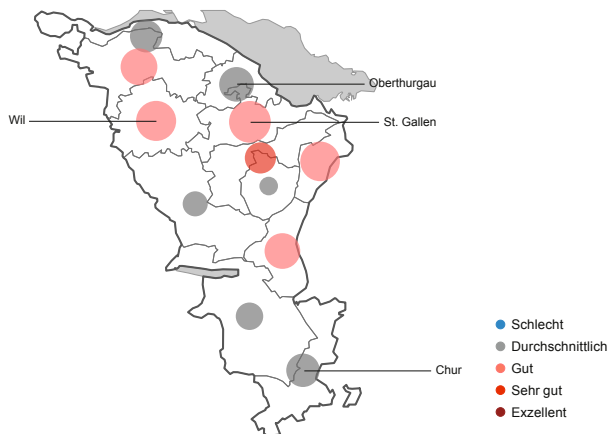
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

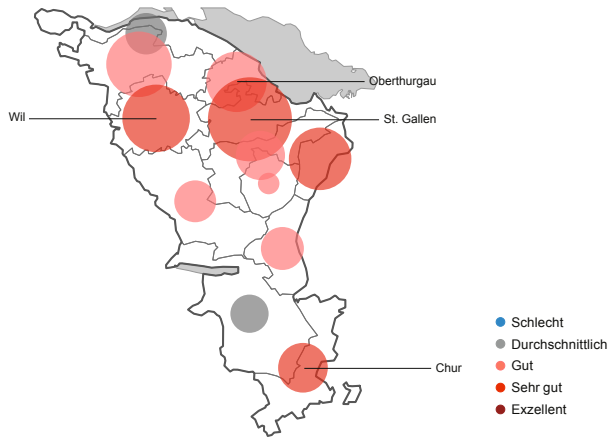
Abb. 8.6.7.3

Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2020)



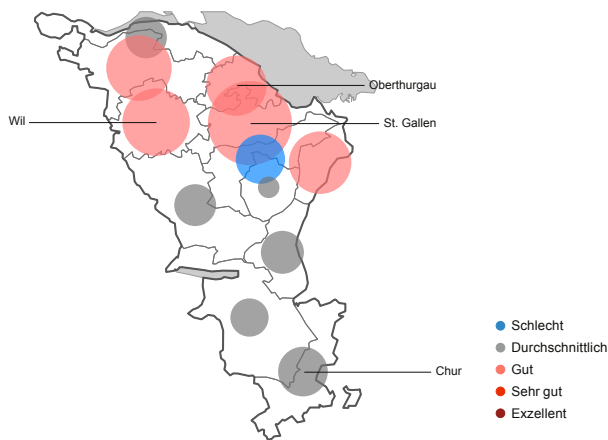
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.7.4
Aktuelles Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2020)



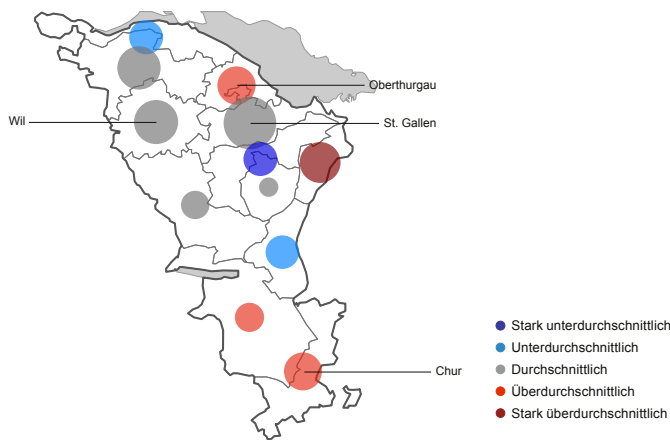
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2018.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.7.5
Prospektives Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2018.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.7.6
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2018 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2018 – 2035;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2018; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

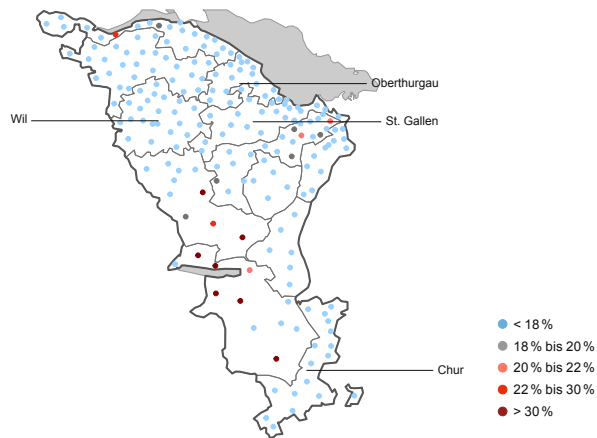
8.6.8 Tourismus Region Ostschweiz

Tab. 8.6.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Ostschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2019/20)	382	-6.2 % (2018/19)	3'900	-7.0 % (2018/19)
Logiernächte (2019/20)	1'527'657	-18.0 % (2018/19)	27'128'704	-30.9 % (2018/19)
Auslastung (2019/20)	28.1 %	-4.51* (2018/19)	33.8 %	-11.15* (2018/19)
Zweitwohnungen (2019)	57'833		704'090	

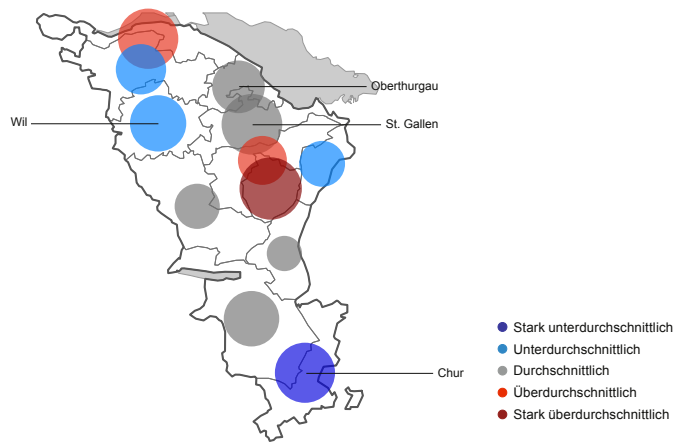
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2019/20: 3. Quartal 2019–3. Quartal 2020; 2018/19: 3. Quartal 2018–3. Quartal 2019.
Quelle: ARE, BFS.

Abb. 8.6.8.2
Zweitwohnungsanteile (2019)



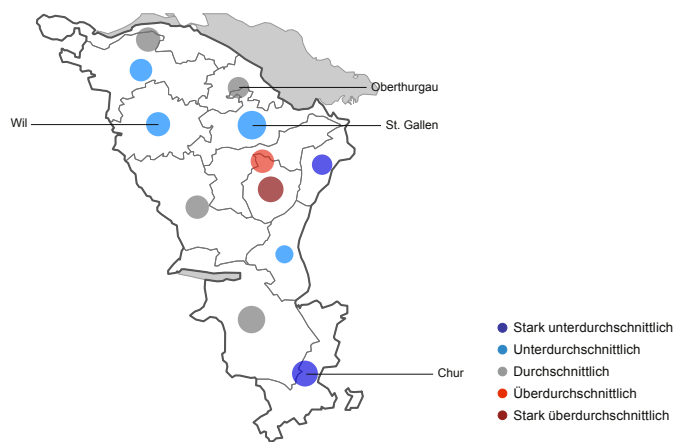
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2019).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2018/19–2019/20)



Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2018/19–2019/20 (Netto-Auslastung);
Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2019/20.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

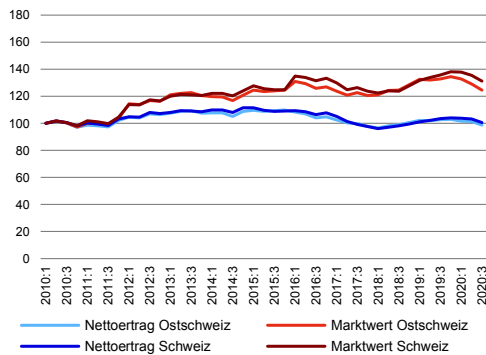
Abb. 8.6.8.4
Entwicklung Logiernächte (2018/19–2019/20)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2018/19–2019/20; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2019/20.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

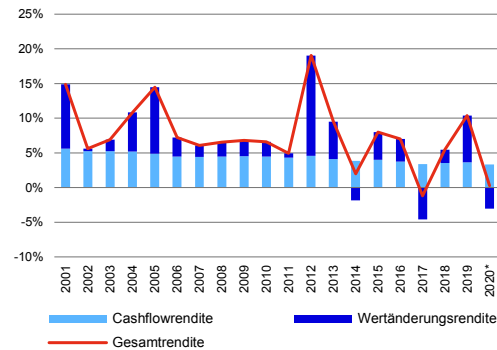
8.6.9 Renditeeigenschaften Region Ostschweiz

Abb. 8.6.9.1
Marktindizes gemischt genutzte Immobilien



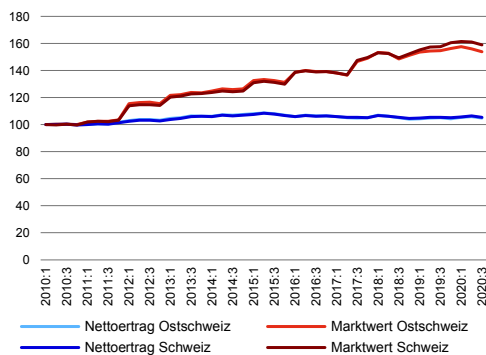
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100). Gemischt genutzte Immobilien: 60% Wohnanteil, 40% Büroanteil.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.9.2
Gesamtrendite gemischt genutzte Immobilien



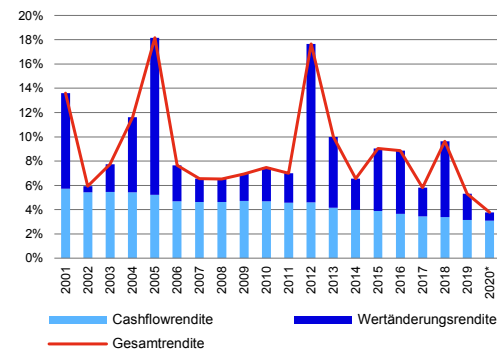
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2020.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.9.3
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



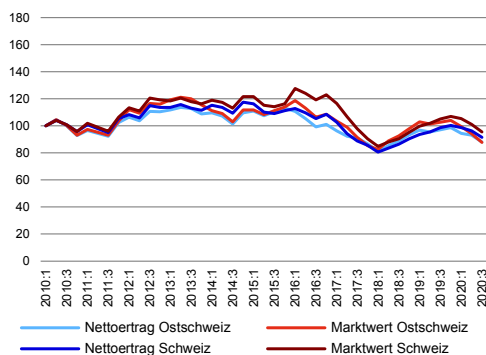
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.9.4
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



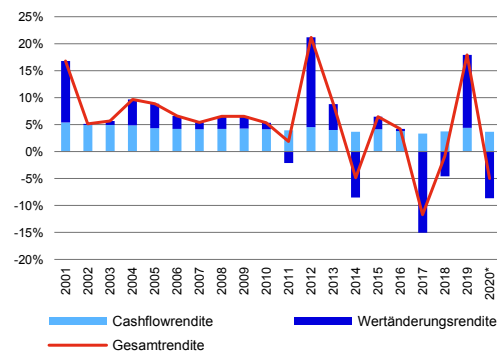
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2020.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.9.5
Marktindizes Büroimmobilien



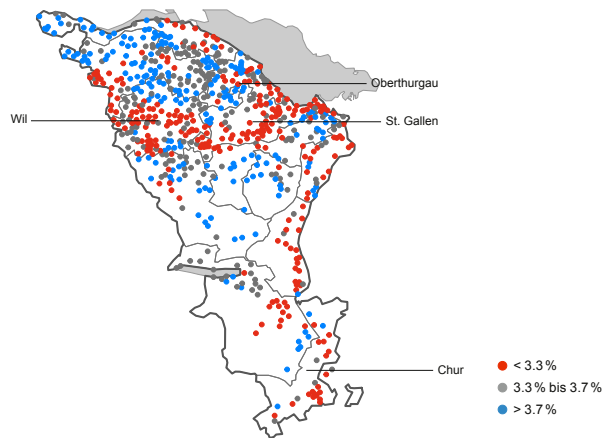
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.9.6
Gesamtrendite Büroimmobilien



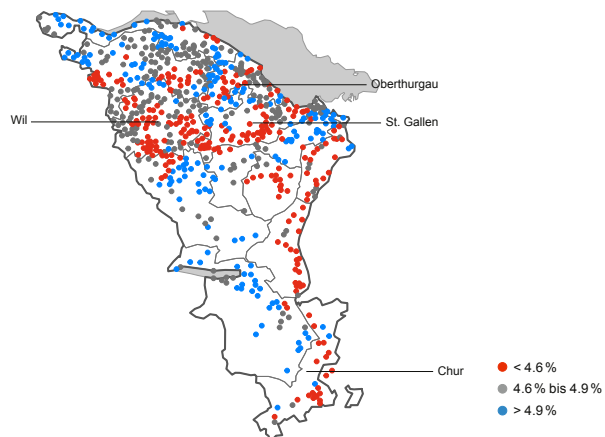
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2020.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.9.7
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2020)



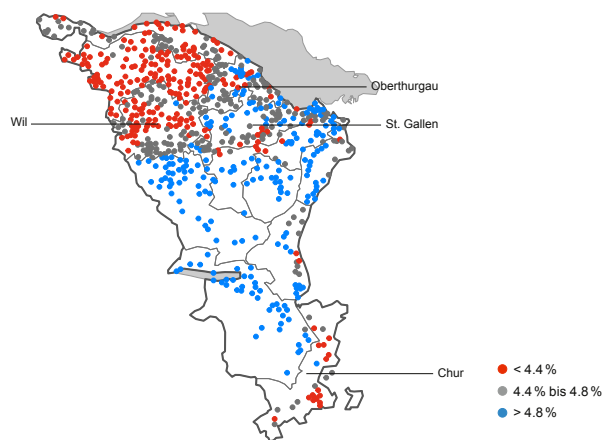
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.9.8
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2020)



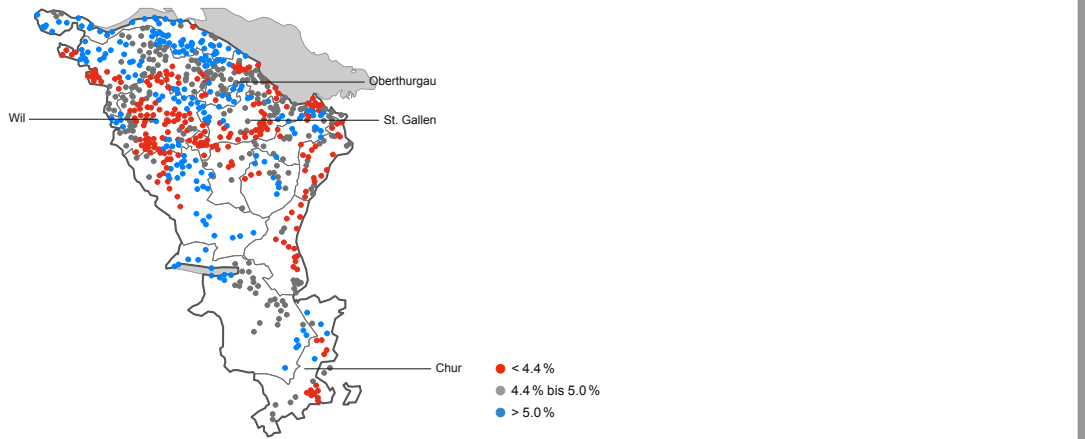
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.9.9
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2020)



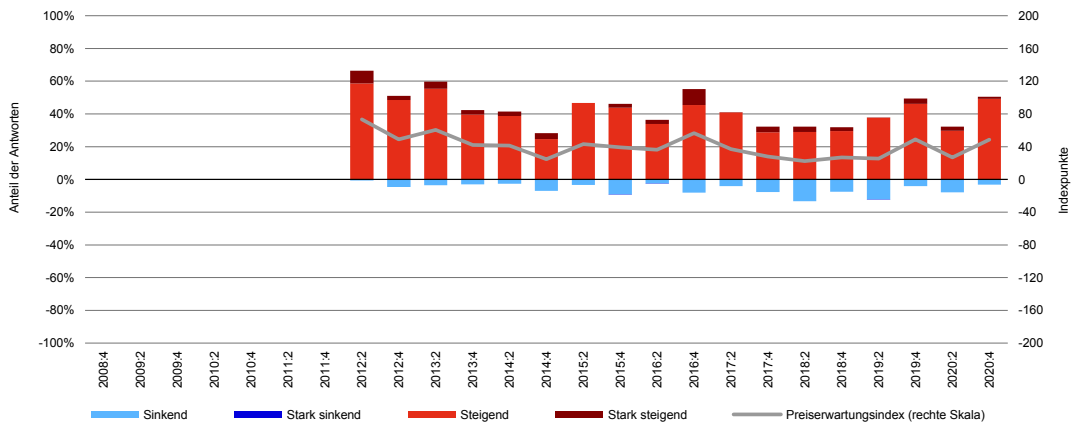
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.9.10
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2020)



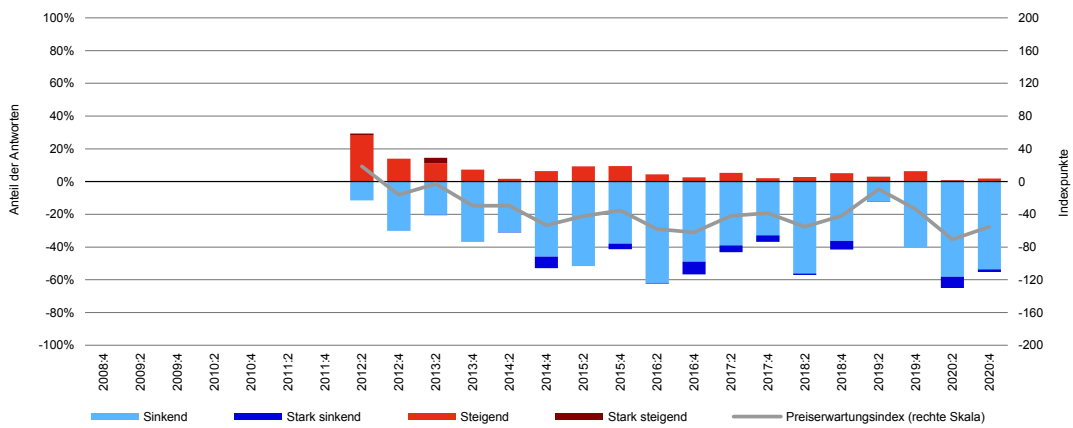
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.9.11
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



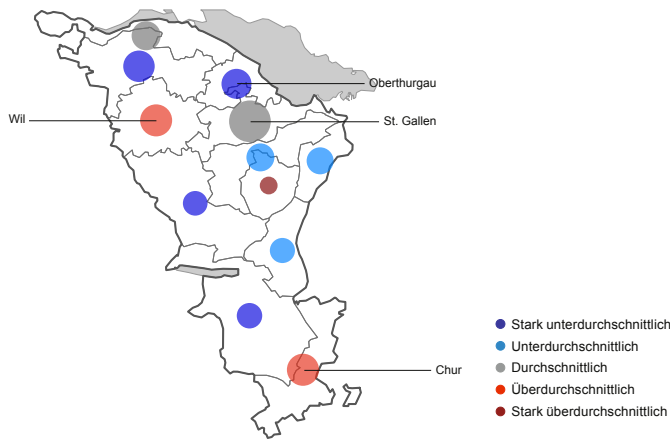
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.6.9.12
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



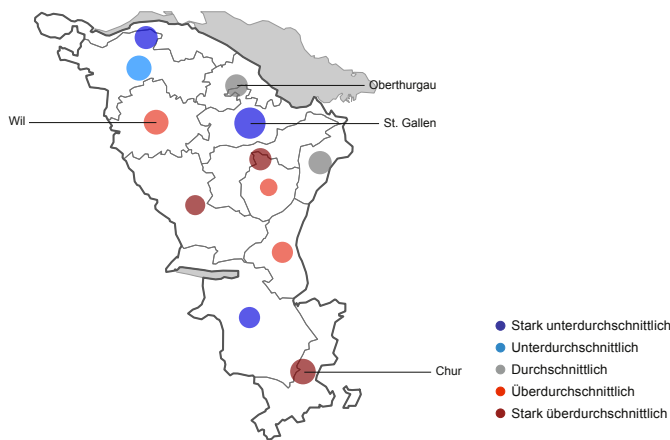
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.6.9.13
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2019–2023)



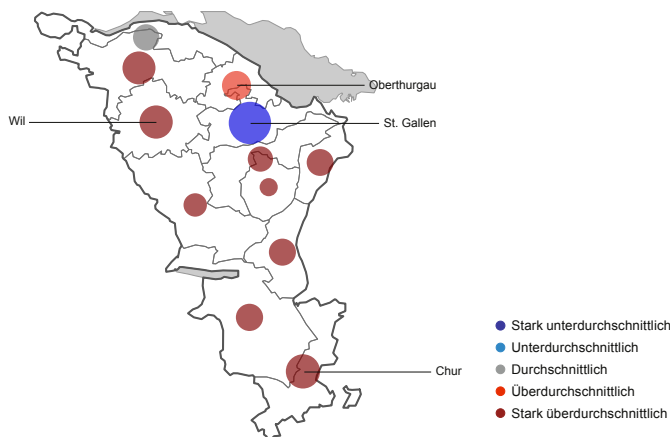
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.9.14
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2019–2023)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.9.15
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2019–2023)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.6.10 Fazit Region Ostschweiz

- Die Region Ostschweiz ist durch eine hohe geographische Heterogenität charakterisiert. Dies zeigt sich einerseits an den stark unterschiedlichen räumlichen Ausrichtungen, andererseits an den Branchenstrukturen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Regionen. Nicht zuletzt zeigen sich die Unterschiede auch in den regionalen, bevölkerungsmässigen Entwicklungen. So fiel die Bevölkerungsdynamik seit 2010 in den Thurgauer Regionen und in der Region Werdenberg überdurchschnittlich hoch aus, während die Entwicklung in den Regionen Wil, Chur, dem Sarganserland und dem Rheintal in etwa auf dem Niveau der Gesamtschweiz ausfiel. Deutlich unterdurchschnittlich entwickelten sich hingegen die beiden Appenzeller Kantone wie auch die Region St. Gallen.
- Die Bevölkerung wuchs primär aufgrund von Zuzügen, wobei praktisch in allen Regionen die internationale Zuwanderung ein wichtiger Treiber war. Die hohe Bautätigkeit in den Thurgauer Regionen sowie das hohe Preisniveau im Grossraum Zürich lösten dabei gewisse Ausweicheffekte aus dem Raum Zürich aus. Auch in den Regionen Rheintal, Werdenberg und der Region Oberthurgau wurde rege gebaut, wobei die Angebotsausweitung die Zusatznachfrage teils überschritt. Letzteres trifft in besonderem Ausmass für die MS-Region Oberthurgau zu, wo das Niveau der Leerstände zuletzt hohe 3.67 % erreichte. Aber auch in anderen Ostschweizer Regionen liegen die Leerstände im Vergleich zur Gesamtschweiz zumeist auf überdurchschnittlichen Niveaus und ähnlich zur Gesamtschweiz vorwiegend im Mietwohnungssegment. Auffällig dabei die MS-Region St. Gallen: Trotz vergleichsweise geringer Neubautätigkeit weist diese eine überdurchschnittliche Leerwohnungsquote auf. Mitunter könnte dies darauf hindeuten, dass das Wohnungsangebot in Bezug auf Qualität und Preis nicht den Bedürfnissen der Nachfrage entspricht. Andererseits dürften strukturbedingte Leerstände – ehemalige Industriestandorte weisen hohe Altbauleerstände auf – mit dazu beitragen.
- Positiv ist hingegen die Feststellung, dass sich die Leerstände zuletzt in der Region Ostschweiz auf einem Niveau von rund 2.3 % stabilisiert haben. Steigende Leerstände und der dadurch ausgelöste Druck auf die Marktmieten – die Marktmieten für MWG (Neubau) entwickeln sich seit Anfang 2015 rückläufig – haben zu einer gewissen Anpassung der Projektierungstätigkeiten geführt. So ist die Anzahl der eingereichten Baugesuche seit ihrem Höhepunkt Anfang 2018 rückläufig. Mit etwas Verzögerung hat sich auch die Anzahl baubewilligter Wohneinheiten im Bereich MFH reduziert, was in der mittleren Frist die Stabilisierung der Leerstände stützen wird. In der kurzen Frist dürfte die nach wie vor gut gefüllte Projektpipeline dafür sorgen, dass die Angebotsausweitung weiterhin hoch ausfallen wird. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass die Leerstände im nächsten Jahr nochmals leicht steigen und den Druck auf die Marktmieten aufrechterhalten.
- Diese Einschätzung deckt sich weitgehend mit den Einschätzungen der von FPRE halbjährlich befragten Experten, die mit einem Anteil von beinahe 40 % rückläufige Marktmieten für MWG erwarten. Während sich die Cashflow-Rendite also weiter rückläufig entwickeln dürfte, gehen rund 50 % der befragten Experten von steigenden MFH-Preisen bzw. von einer positiven Wertänderungsrendite aus. Damit dürfte sich der in den Marktindizes für Renditeimmobilien von Fahrländer Partner abgebildete Preistrend der letzten Jahre fortsetzen. Diese Entwicklung beschreibt nicht zuletzt die anhaltende Alternativlosigkeit von Immobilien als Anlageobjekte.
- Ähnlich zur Lage in der Gesamtschweiz zeigt sich die Lage im Wohneigentumsmarkt auch in der Region Ostschweiz deutlich entspannter: Zum einen ermöglicht das Tiefzinsumfeld zwar nach wie vor attraktive Finanzierungsbedingungen, das hohe Preisniveau sorgt jedoch dafür, dass Tragbarkeits- und Eigenkapitalkriterien für potenzielle Nachfrager vielerorts – insbesondere an gut

erschlossenen und zentralen Lagen – schwierig zu erfüllen sind. Zum anderen fällt die Angebotsausweitung seit Jahren tief aus. Angesichts der beobachteten Preisentwicklungen liegt Letztere unter dem vorhandenen Nachfragepotenzial. So haben EWG- wie EFH-Preise, mit Ausnahme des gehobenen EWG-Segments, zuletzt nochmals kräftig zugelegt, wie die Transaktionspreisindizes von Fahrländer Partner zeigen. Die Preiserwartungen der befragten Experten lassen auf eine Fortsetzung dieser Entwicklungen schliessen, wobei diese sich im Besonderen bei EFH noch optimistischer zeigen. Die seit Anfang 2019 steigenden Zahlen zu EFH-Baueingaben könnten zumindest zu einer gewissen Marktentspannung beitragen und sich leicht dämpfend auf die Preisentwicklung auswirken.

- Neben der unterdurchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung zeigt sich in der Region Ostschweiz in den letzten Jahren eine im Vergleich zur Gesamtschweiz ebenso unterdurchschnittliche Entwicklung der Anzahl Vollzeitstellen. Prospektive Zahlen deuten zudem darauf hin, dass vielerorts in der Region Ostschweiz die erwartete Beschäftigtenentwicklung unterdurchschnittlich ausfallen wird. Massgebend dafür verantwortlich ist die industriell geprägte Branchenstruktur, wo die Zukunftsaussichten insgesamt verhalten ausfallen. Die aktuelle Corona-Krise dürfte die angestossenen Strukturbereinigungsprozesse beschleunigen und sich insgesamt negativ auf die Beschäftigungsaussichten auswirken.
- Positiver fallen die Perspektiven im dritten Sektor aus. Klassische Büromarktbranchen werden sich auch künftig stärker entwickeln und für eine Zusatznachfrage nach Geschäftsflächen sorgen. Nach einem Zwischentief Mitte 2018 legte das baubewilligte Investitionsvolumen für Geschäftsflächen bis Anfang 2020 wieder zu, was in der mittleren Frist zu einer erhöhten Angebotsausweitung führen wird. Andererseits dürfte die Corona-Krise die Zusatznachfrage nach Büroflächen zunächst drücken oder zumindest dazu beitragen, dass die Nachfrageimpulse verhalten ausfallen. Die Antworten der befragten Experten legen zumindest nahe, dass gewisse Überkapazitäten bestehen und sich diese in naher Zukunft weiter erhöhen werden. So erwarten leicht über 60% der befragten Immobilienexperten für die kommenden 12 Monate sinkende und rund 5% stark sinkende Marktmieten für Büroflächen. Wenn auch der Preiserwartungsindex vergleichsweise weniger deutlich im negativen Bereich notiert, so erwarten die Experten auch gleichzeitig negative Wertänderungsrenditen für Büro- und Geschäftshäuser.

8.6.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.6.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2021–2022

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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 2021–2022

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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 2021–2022

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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 Verkaufsimmobilen

Tab. 8.6.10.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilen 2021–2022

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021	2022
Büroimmobilien	●	↘	●	→	●	↘	●	→	↘	→
Verkaufsimmobilen	●	↘	●	↘	●	↓	●	↘	↘	→

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		
	2019	2018–2019	2019	2018–2019	2019	2018–2019	2017	2012–2017	Untere	Mittlere	Obere
51 Appenzell A.Rh.	57'334	0.3%	9'275	1.1%	16.2%	0.13%p	76'414	4.0%	36%	37%	27%
52 Appenzell I.Rh.	14'239	0.1%	1'667	-0.1%	11.7%	-0.02%p	84'527	12.2%	38%	40%	23%
53 St.Gallen/Rorschach	190'904	0.4%	52'214	1.6%	27.4%	0.32%p	72'981	1.5%	40%	30%	30%
54 Rheintal SG	64'288	0.8%	16'698	2.8%	26.0%	0.50%p	71'483	1.9%	38%	38%	24%
55 Werdenberg	39'630	1.1%	12'850	3.1%	32.4%	0.64%p	70'468	3.4%	39%	35%	26%
56 Sarganserland	44'548	0.7%	8'996	2.5%	20.2%	0.34%p	69'897	4.1%	40%	38%	22%
58 Toggenburg	35'840	0.1%	5'254	0.7%	14.7%	0.09%p	64'021	3.0%	41%	38%	21%
59 Wil	113'017	0.9%	24'315	1.7%	21.5%	0.17%p	76'335	3.1%	39%	37%	24%
60 Bündn. Rheintal	79'451	0.8%	14'503	2.8%	18.3%	0.29%p	77'236	1.1%	37%	32%	31%
76 Thurtal	99'930	1.0%	19'674	3.2%	19.7%	0.42%p	78'969	3.9%	37%	38%	25%
77 Untersee/Rhein	65'073	1.3%	23'991	2.0%	36.9%	0.22%p	82'344	4.4%	34%	35%	31%
78 Oberthurgau	72'935	1.0%	19'329	1.9%	26.5%	0.23%p	72'775	5.2%	42%	37%	21%
Region Ostschweiz	877'189	0.7%	208'766	2.1%	23.8%	0.49%p	74'874	3.1%	39%	35%	26%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2019	2018–2019	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2020	2019–2020
51 Appenzell A.Rh.	30'306	0.7%	1.63%	-0.28%p	0.74%	-0.31%p	0.72%	-0.01%p	2.67%	-0.99%p
52 Appenzell I.Rh.	7'108	0.6%	2.28%	0.06%p	0.25%	0.00%p	0.14%	0.00%p	4.82%	0.35%p
53 St.Gallen/Rorschach	99'811	1.2%	2.99%	0.21%p	0.54%	0.00%p	0.62%	-0.01%p	4.24%	-0.68%p
54 Rheintal SG	30'818	2.0%	2.18%	-0.05%p	0.53%	-0.05%p	0.50%	-0.02%p	4.90%	-0.33%p
55 Werdenberg	19'854	2.1%	1.65%	0.02%p	0.59%	0.29%p	0.49%	-0.02%p	3.21%	-0.07%p
56 Sarganserland	26'016	1.1%	1.71%	0.43%p	0.53%	-0.04%p	0.78%	-0.01%p	2.96%	0.99%p
58 Toggenburg	20'703	1.7%	2.14%	0.09%p	0.74%	0.17%p	0.78%	-0.03%p	3.79%	0.24%p
59 Wil	52'217	1.4%	2.14%	-0.16%p	0.54%	-0.29%p	0.66%	-0.02%p	4.14%	-0.70%p
60 Bündn. Rheintal	41'534	1.3%	1.28%	-0.16%p	0.32%	0.04%p	0.40%	-0.01%p	2.22%	-0.35%p
76 Thurtal	47'621	1.0%	2.19%	-0.06%p	0.64%	0.01%p	0.27%	0.00%p	4.04%	-0.41%p
77 Untersee/Rhein	33'600	1.9%	1.85%	-0.31%p	0.49%	-0.45%p	1.08%	-0.03%p	3.12%	-1.42%p
78 Oberthurgau	36'367	1.2%	3.67%	0.26%p	0.45%	0.09%p	0.60%	-0.01%p	6.34%	1.23%p
Region Ostschweiz	445'955	1.3%	2.28%	0.02%p	0.55%	-0.07%p	0.69%	0.08%p	3.93%	0.03%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2018		2018	2008–2018	2018	2008–2018	2018	2008–2018
51 Appenzell A.Rh.	5'282	-	28'050	3.2%	21'465	1.8%	2'429'042	-2.1%
52 Appenzell I.Rh.	1'678	-	8'254	3.9%	6'198	2.8%	678'015	10.0%
53 St.Gallen/Rorschach	14'715	-	137'676	4.2%	105'455	1.6%	10'915'001	-1.6%
54 Rheintal SG	4'739	-	35'463	6.6%	29'232	5.9%	3'797'155	-1.3%
55 Werdenberg	2'767	-	20'871	6.0%	16'986	5.3%	2'159'371	2.3%
56 Sarganserland	3'322	-	20'870	6.2%	15'891	4.2%	1'714'494	6.0%
58 Toggenburg	3'398	-	17'238	-2.5%	12'688	-5.6%	1'363'396	-2.7%
59 Wil	8'022	-	55'738	10.7%	44'342	9.6%	5'296'926	7.7%
60 Bündn. Rheintal	6'673	-	52'131	13.1%	40'554	10.5%	4'073'179	8.7%
76 Thurtal	7'755	-	56'742	4.7%	44'481	5.1%	5'072'948	2.8%
77 Untersee/Rhein	5'116	-	31'238	5.6%	24'010	4.4%	2'592'900	2.7%
78 Oberthurgau	4'832	-	33'335	-1.1%	26'561	-2.5%	3'300'808	-5.2%
Region Ostschweiz	68'299	-	497'606	5.5%	387'865	4.0%	43'393'235	1.5%

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	858'000	1'575–1'740	1'274'000	625–695	1'285	335–350
Teufen	1'027'000	1'675–1'850	1'338'000	710–785	1'450	480–505
Appenzell Innerrhoden						
Appenzell	894'000	1'305–1'440	1'249'000	595–660	1'460	135–145
Graubünden						
Chur	906'000	1'875–2'075	1'779'000	1'185–1'310	1'675	2'355–2'475
St. Gallen						
Altstätten	630'000	625–690	1'202'000	535–595	1'225	135–145
Buchs	806'000	1'390–1'540	1'307'000	670–740	1'535	1'340–1'410
Rorschach	767'000	1'265–1'400	1'319'000	685–755	1'415	790–830
Sargans	764'000	1'260–1'390	1'333'000	700–775	1'475	315–330
St. Gallen-City	932'000	1'975–2'180	1'590'000	970–1'075	1'400	1'175–1'235
St. Gallen-Rosenberg	985'000	2'185–2'415	2'055'000	1'540–1'700	1'385	1'315–1'380
Uzwil	790'000	1'080–1'190	1'298'000	655–725	1'410	135–145
Wattwil	637'000	540–600	1'112'000	405–450	1'160	135–145
Wil	882'000	1'340–1'480	1'635'000	1'020–1'125	1'535	1'135–1'195
Thurgau						
Amriswil	723'000	875–965	1'089'000	365–405	1'240	135–145
Arbon	785'000	1'325–1'460	1'365'000	745–820	1'240	150–155
Frauenfeld	870'000	1'620–1'790	1'455'000	835–920	1'500	1'360–1'430
Kreuzlingen	941'000	1'870–2'070	1'427'000	805–890	1'515	1'440–1'515
Romanshorn	727'000	1'110–1'225	1'147'000	465–515	1'365	390–410

EWG: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 110 m² 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 550 m², Volumen 800 m³ 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: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 80 m² 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 2020.

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	160	135–145	207	135–145	112	350–380
Teufen	187	135–145	238	245–275	122	380–410
Appenzell Innerrhoden						
Appenzell	191	135–145	243	135–145	156	280–300
Graubünden						
Chur	196	470–505	333	1'470–1'625	162	270–290
St. Gallen						
Altstätten	173	135–145	221	230–255	123	245–265
Buchs	193	135–145	242	215–240	183	280–300
Rorschach	178	135–145	217	360–400	175	220–235
Sargans	184	135–145	234	135–145	133	275–295
St. Gallen-City	177 (335)	455–490	225	390–430	153	390–420
St. Gallen-Rosenberg	248	1'665–1'795	306	980–1'085	181	470–505
Uzwil	141	135–145	177	135–145	105	445–480
Wattwil	199	135–145	255	135–145	139	255–275
Wil	196	200–215	437	1'920–2'120	201	250–270
Thurgau						
Amriswil	186	135–145	244	275–300	115	380–410
Arbon	154	135–145	195	135–145	78	250–270
Frauenfeld	223	315–335	228	335–370	170	340–370
Kreuzlingen	201	135–145	205	140–155	183	285–305
Romanshorn	175	135–145	206	135–145	138	275–295

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 300 m² 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: 800 m², Geschosshöhe: 3.2 m an durchschnittlicher Lage.

Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 300 m² 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: 2'000 m², Geschosshöhe: 3.5 m an guter Lage.

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

Bauland Gewerbe- und Industrieflächen: Modellierete Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2020.

Tab. 8.6.11.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%
51 Appenzell A.Rh.	57'334	61'928	8.0%	24'818	27'642	11.4%	13'361	14'188	6.2%	11'457	13'454	17.4%
52 Appenzell I.Rh.	14'239	15'866	11.4%	5'698	6'574	15.4%	2'426	2'823	16.3%	3'272	3'751	14.6%
53 St.Gallen/Rorschach	190'904	219'530	15.0%	87'043	102'209	17.4%	61'488	67'619	10.0%	25'555	34'589	35.4%
54 Rheintal SG	64'288	75'516	17.5%	27'278	32'775	20.2%	11'946	13'739	15.0%	15'332	19'036	24.2%
55 Werdenberg	39'630	45'314	14.3%	16'961	19'834	16.9%	8'452	9'549	13.0%	8'509	10'285	20.9%
56 Sarganserland	44'548	49'375	10.8%	19'307	21'881	13.3%	8'952	9'902	10.6%	10'355	11'979	15.7%
58 Toggenburg	35'840	39'395	9.9%	15'189	17'080	12.4%	7'463	7'948	6.5%	7'726	9'132	18.2%
59 Wil	113'017	133'128	17.8%	47'264	57'012	20.6%	24'194	27'448	13.5%	23'070	29'563	28.1%
60 Bündn. Rheintal	79'451	82'510	3.9%	36'576	39'318	7.5%	24'014	24'162	0.6%	12'562	15'156	20.6%
76 Thurtal	99'930	115'524	15.6%	43'266	51'375	18.7%	22'790	25'575	12.2%	20'476	25'800	26.0%
77 Untersee/Rhein	65'073	75'334	15.8%	29'268	34'805	18.9%	16'190	17'960	10.9%	13'078	16'845	28.8%
78 Oberthurgau	72'935	85'849	17.7%	31'628	38'249	20.9%	18'709	21'270	13.7%	12'919	16'979	31.4%
Region Ostschweiz	877'189	999'269	13.9%	384'296	448'752	16.8%	219'984	242'183	10.1%	164'312	206'569	25.7%

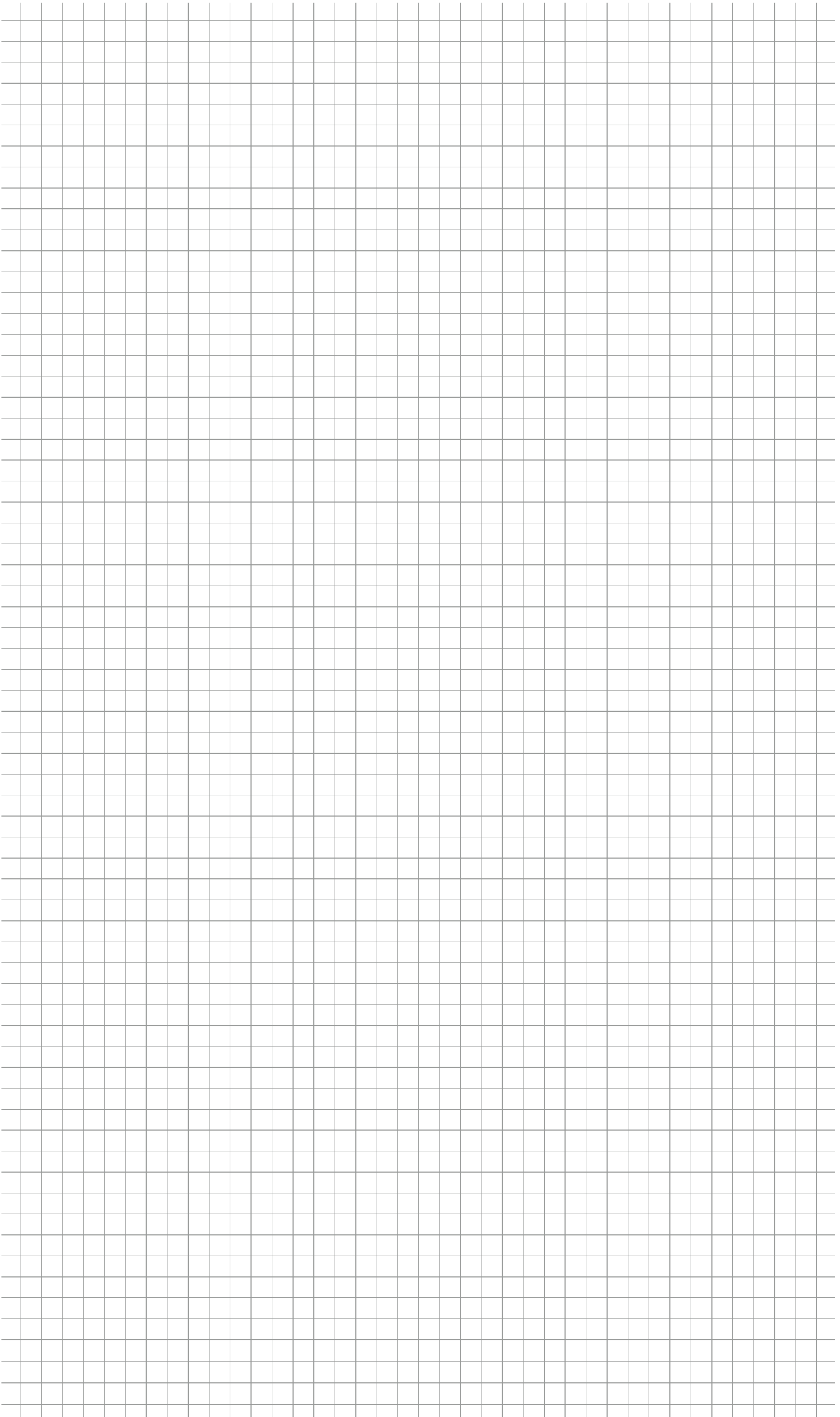
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Tab. 8.6.11.5

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

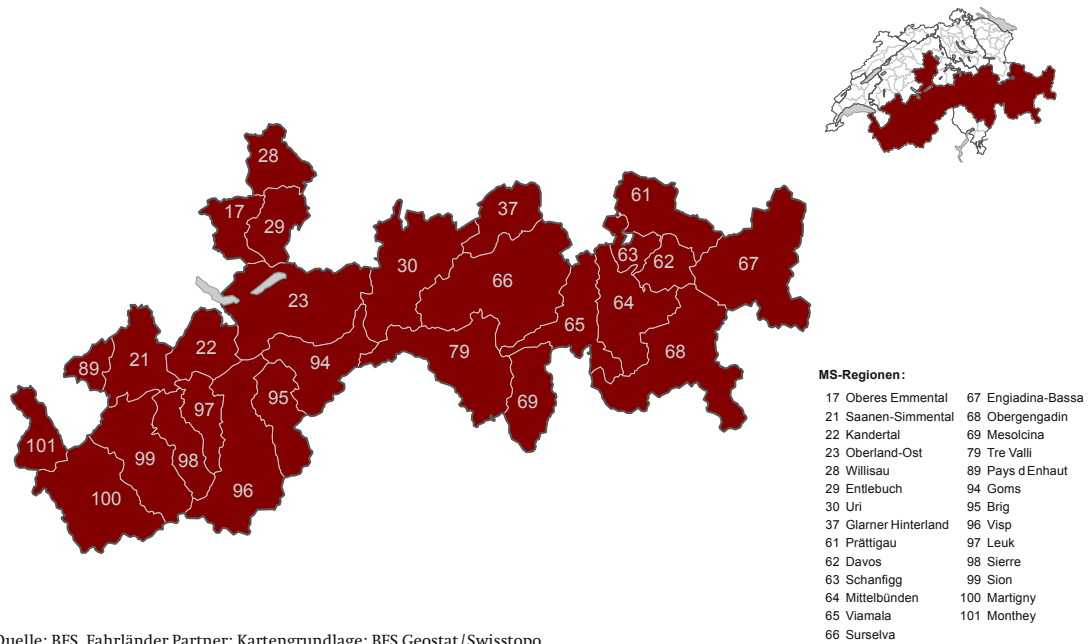
MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2018	2035	%	2018	2035	%	2018	2035	%	2018	2035	%
51 Appenzell A.Rh.	7'329	7'597	3.7%	12'924	14'411	11.5%	1'288'269	1'320'765	2.5%	1'140'772	1'244'621	9.1%
52 Appenzell I.Rh.	2'109	2'246	6.5%	3'465	3'802	9.7%	357'872	382'445	6.9%	320'143	343'831	7.4%
53 St.Gallen/Rorschach	28'002	29'290	4.6%	75'829	83'001	9.5%	4'642'813	4'846'771	4.4%	6'272'188	6'729'873	7.3%
54 Rheintal SG	14'141	15'222	7.6%	14'249	15'240	7.0%	2'428'671	2'626'983	8.2%	1'368'484	1'426'339	4.2%
55 Werdenberg	7'657	7'915	3.4%	8'571	9'242	7.8%	1'372'178	1'414'103	3.1%	787'193	831'469	5.6%
56 Sarganserland	4'655	4'978	6.9%	10'357	11'483	10.9%	781'644	840'007	7.5%	932'850	1'018'807	9.2%
58 Toggenburg	4'600	4'820	4.8%	6'538	7'138	9.2%	758'918	795'923	4.9%	604'478	648'103	7.2%
59 Wil	18'011	18'973	5.3%	24'482	26'387	7.8%	2'964'575	3'139'500	5.9%	2'332'352	2'449'507	5.0%
60 Bündn. Rheintal	10'616	11'357	7.0%	29'008	31'578	8.9%	1'568'168	1'701'016	8.5%	2'505'011	2'668'463	6.5%
76 Thurtal	15'572	16'358	5.0%	26'469	28'558	7.9%	2'715'851	2'855'139	5.1%	2'357'097	2'485'711	5.5%
77 Untersee/Rhein	6'266	6'516	4.0%	16'422	18'194	10.8%	1'118'389	1'160'629	3.8%	1'474'511	1'592'418	8.0%
78 Oberthurgau	11'399	12'085	6.0%	13'794	14'829	7.5%	2'018'840	2'146'278	6.3%	1'281'969	1'350'576	5.4%
Region Ostschweiz	130'359	137'357	5.4%	242'107	263'863	9.0%	22'016'188	23'229'560	5.5%	21'377'047	22'789'716	6.6%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.



8.7 Region Alpenraum

Abb. 8.7.1
Region Alpenraum



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

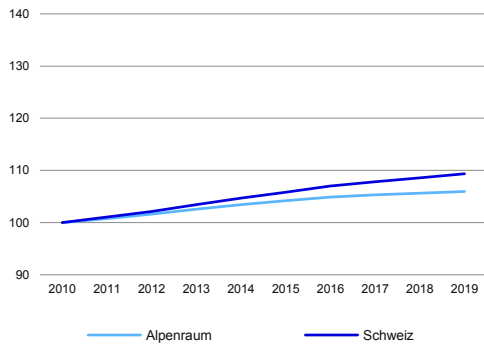
Tab. 8.7.2
Demographische Eckwerte

	Region Alpenraum		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2019)	725'763	0.3% (2018)	8'606'033	0.7% (2018)
Ausländer (2019)				
Anzahl	139'069	0.2% (2018)	2'175'375	1.3% (2018)
Anteil	19.2%	0.04* (2018)	25.3%	0.31* (2018)
Durchschnittl. Reineinkommen (2017)	69'668	1.8% (2012)	82'345	2.7% (2012)
Soziale Schichten (2018)				
Untere Schichten**	41.4%	-4.14* (2000)	35.2%	1.18* (2000)
Mittlere Schichten**	37.2%	-3.88* (2000)	32.0%	-8.41* (2000)
Obere Schichten**	21.3%	8.03* (2000)	32.8%	7.24* (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.

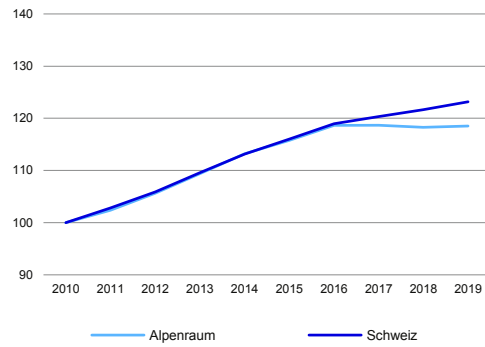
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.3
Bevölkerungsentwicklung



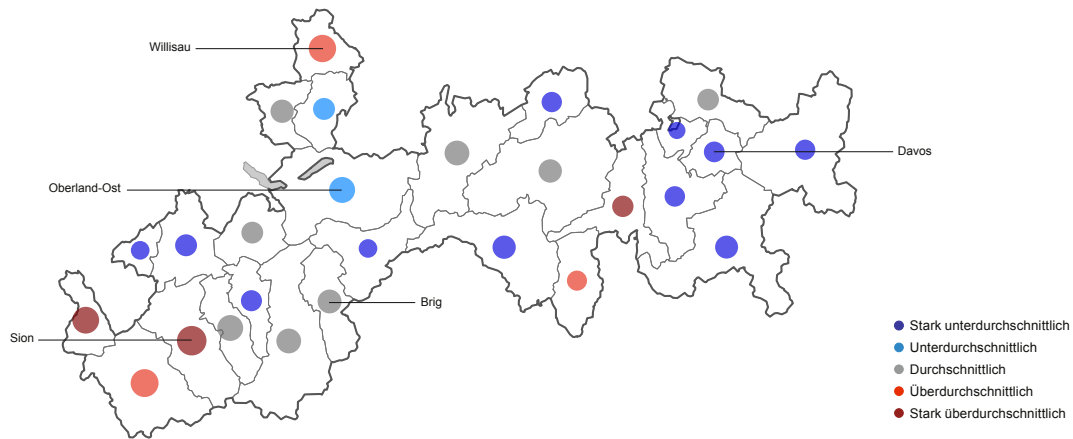
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



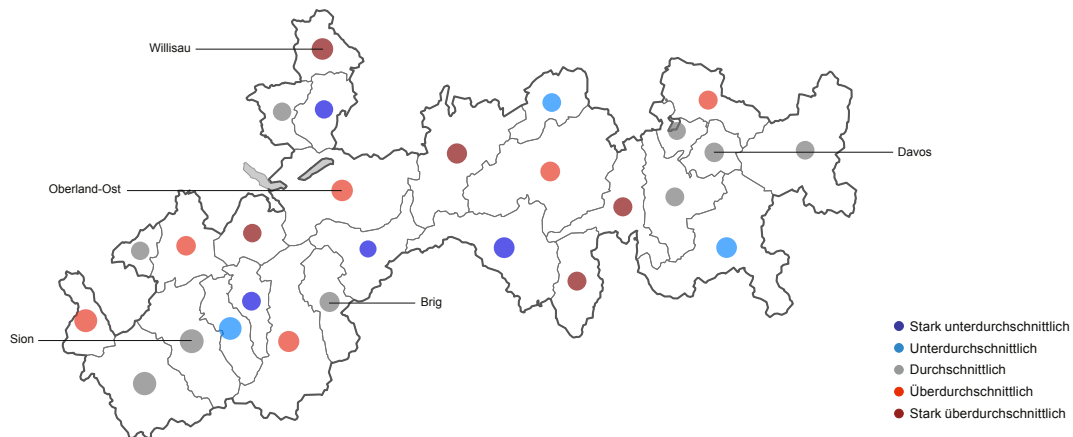
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.5
Bevölkerungsentwicklung (2016–2019)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2016–2019; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2016–2019)



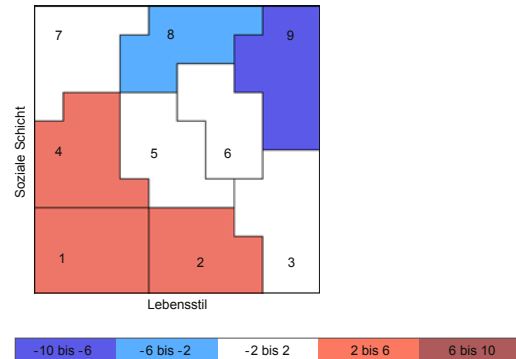
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2016–2019;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.7.7
Verteilung Nachfragersegmente im
Wohnungsmarkt (2018)

	Region Alpenraum	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	53'630	16.8%
2 Moderne Arbeiter	44'645	14.0%
3 Improvisierte Alternative	33'579	10.5%
4 Klassischer Mittelstand	46'513	14.6%
5 Aufgeschlossene Mitte	41'094	12.9%
6 Etablierte Alternative	30'911	9.7%
7 Bürgerliche Oberschicht	21'571	6.8%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	17'477	5.5%
9 Urbane Avantgarde	28'889	9.1%
Total	318'308	100.0%

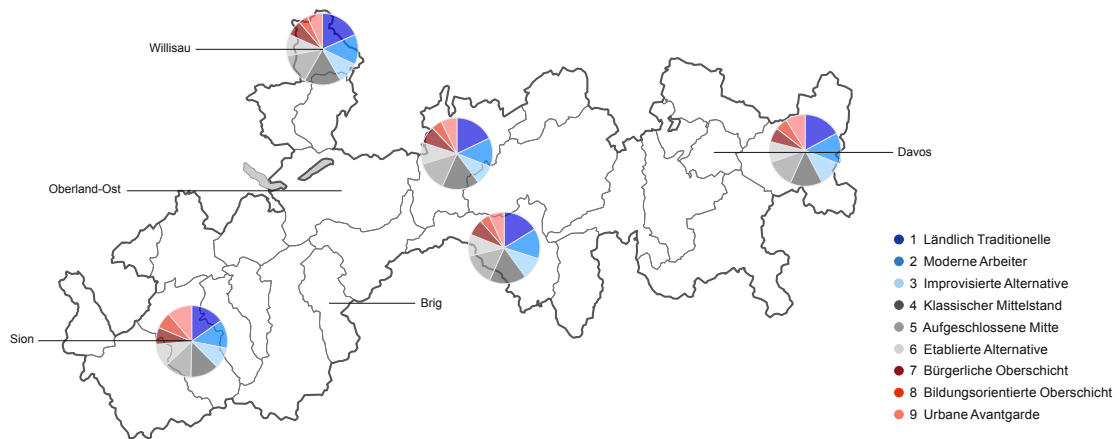
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt –
Differenz zur Schweiz (2018)



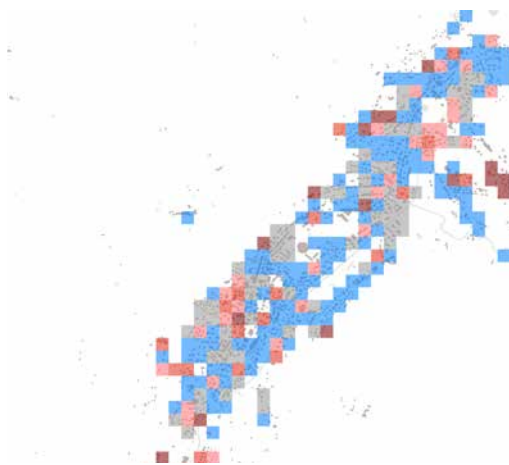
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2018)



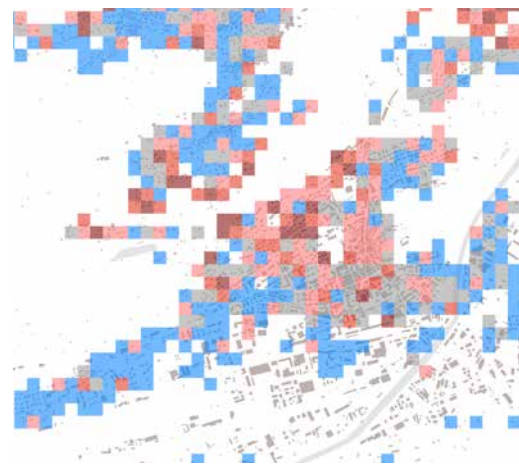
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.10
Anteil obergeschichtige Haushalte (2018)
Stadtzentrum Davos



Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.11
Anteil obergeschichtige Haushalte (2018)
Stadtzentrum Sion



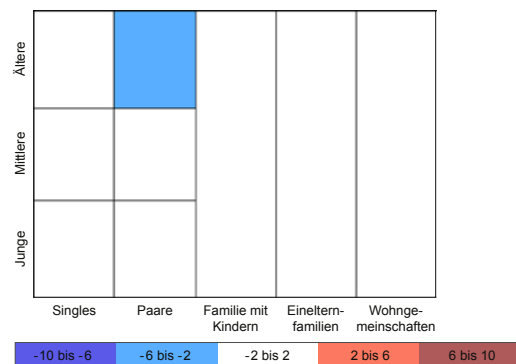
Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.7.12
Verteilung Lebensphasen (2018)

	Region Alpenraum	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	20'303	6.4%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	31'294	9.8%
Älterer Single (55+ J.)	61'771	19.4%
Junges Paar (bis 34 J.)	11'848	3.7%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	14'761	4.6%
Älteres Paar (55+ J.)	68'302	21.5%
Familie mit Kindern*	78'076	24.6%
Einelternefamilie*	16'234	5.1%
Wohngemeinschaft*	15'342	4.8%
Total	317'931	100.0%

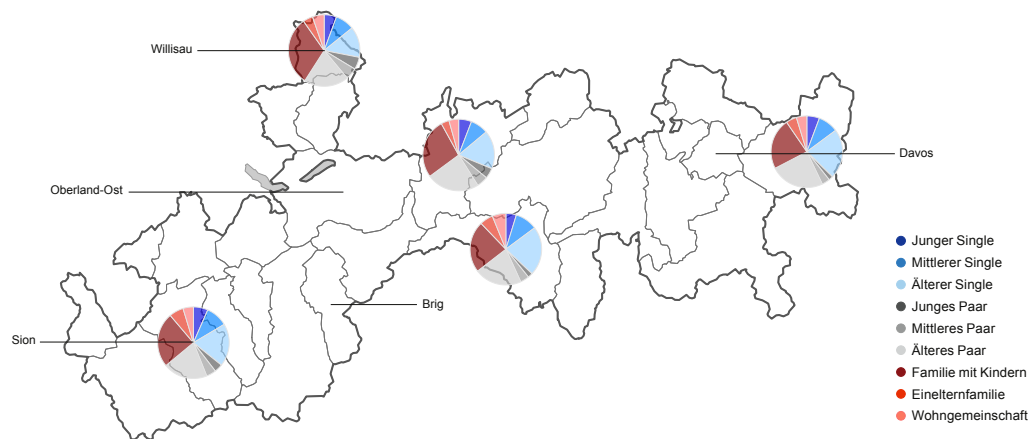
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.13
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2018)



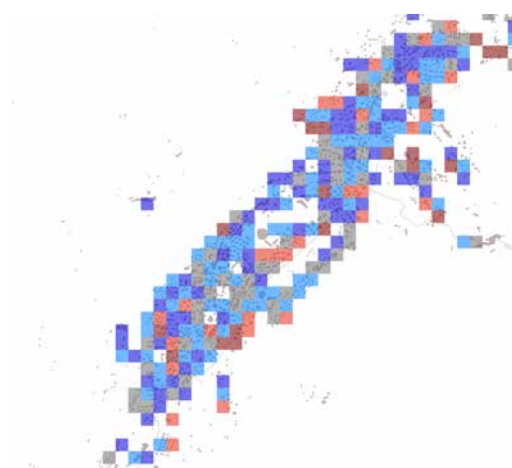
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.14
Verteilung Lebensphasen (2018)



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

Abb. 8.7.15
Anteil Familie mit Kindern (2018)
Stadtzentrum Davos



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.16
Anteil Familie mit Kindern (2018)
Stadtzentrum Sion



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

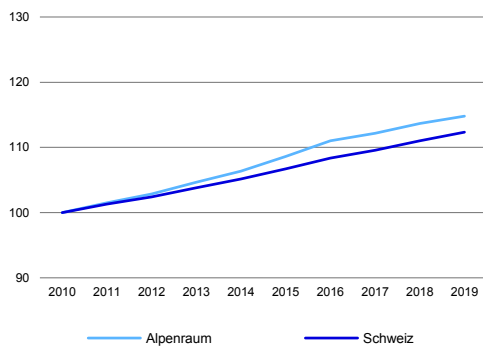
8.7.1 Wohnungsmarkt Region Alpenraum

Tab. 8.7.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Alpenraum		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2019)	565'872	1.0 % (2018)	4'582'272	1.2 % (2018)
Leerstandsquote (2020)	1.86 %	0.08* (2019)	1.72 %	0.06* (2019)
Bauinvestitionen Wohnen (2017)	2'858	-1.2 % (2016)	31'821	0.6 % (2016)

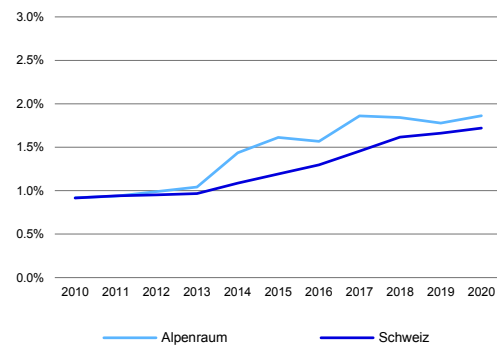
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



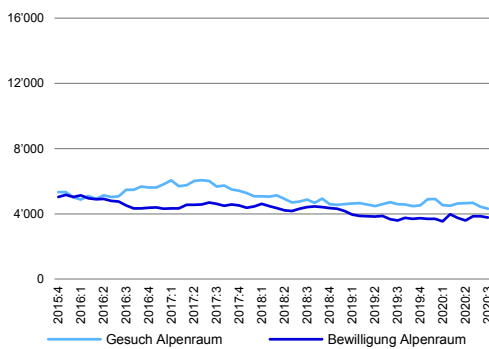
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



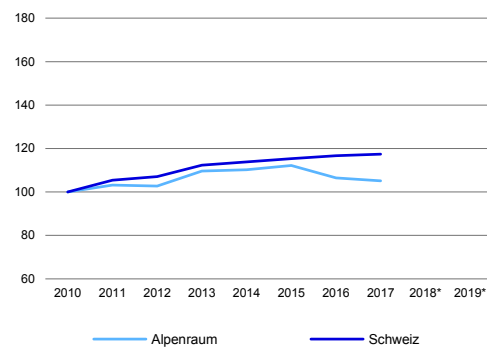
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.1.4
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen
Wohnen



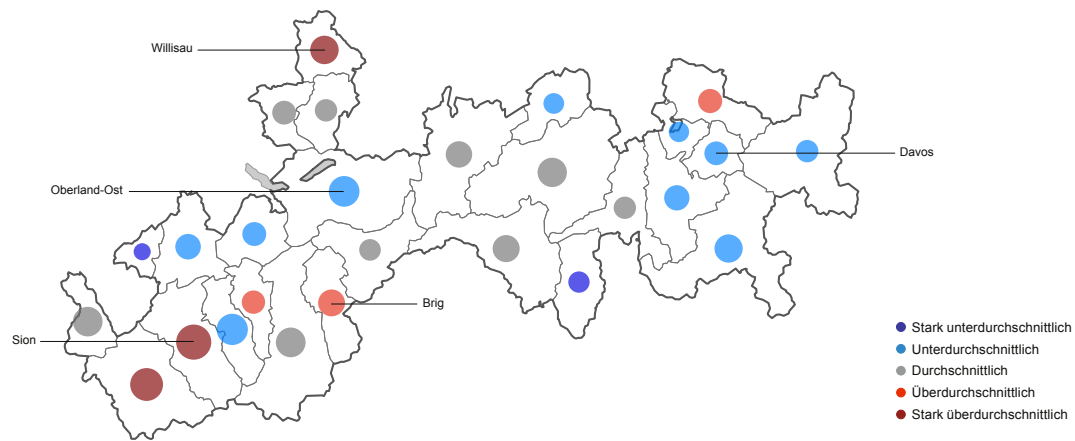
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.1.5
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



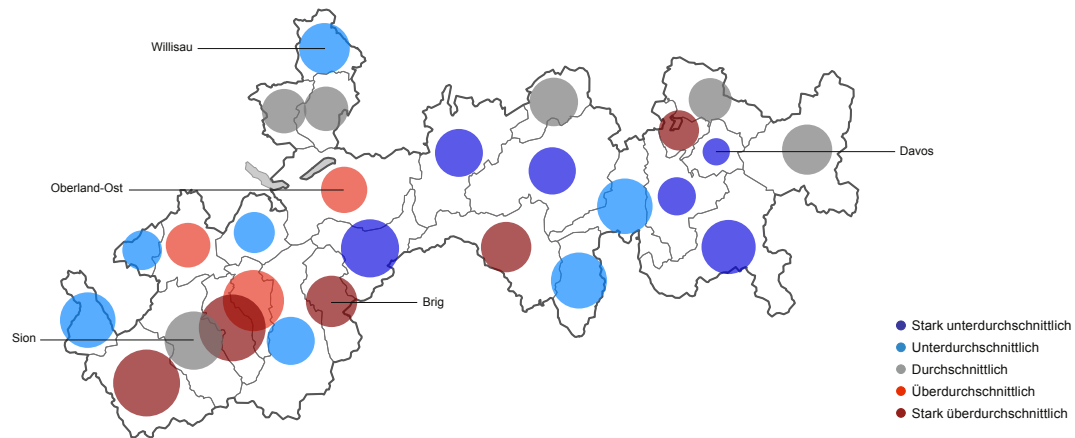
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2018 werden vom BFS voraussichtlich Ende 2020 publiziert. Indiziert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.1.6
Entwicklung Wohnungsbestand (2018–2019)



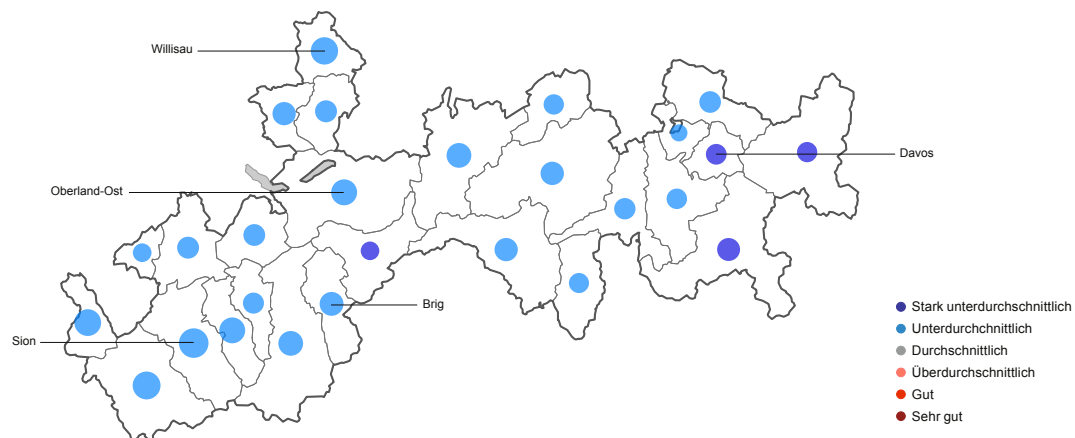
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2018–2019; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.1.7
Entwicklung Leerwohnungen (2019–2020)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2019–2020; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

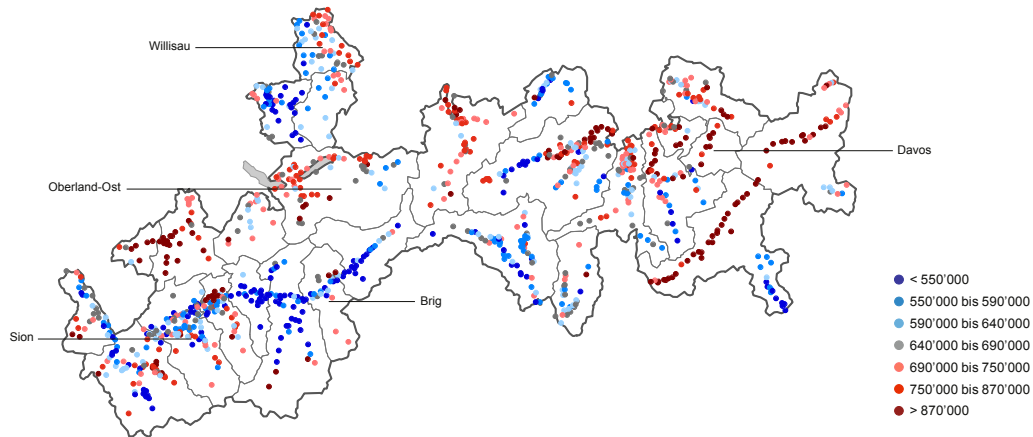
Abb. 8.7.1.8
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2020)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2020; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2019.
Quelle: WLQI Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

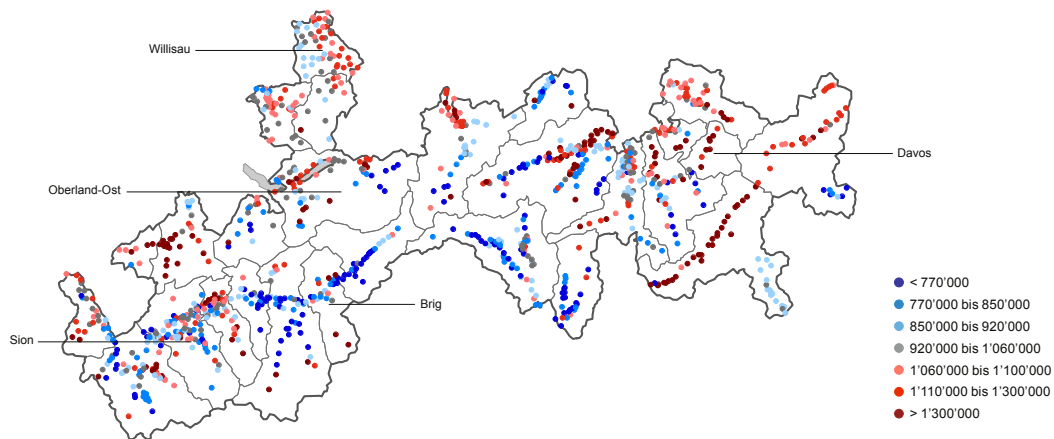
8.7.2 Wohneigentum Region Alpenraum

Abb. 8.7.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2020)



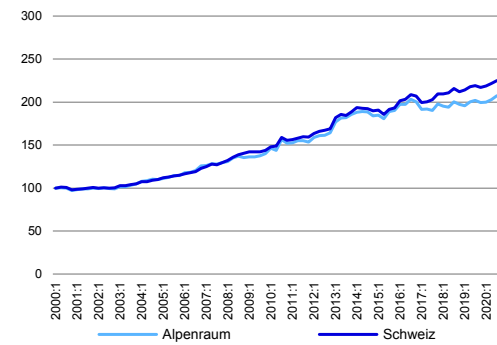
Spezifikation: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 110m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2020)



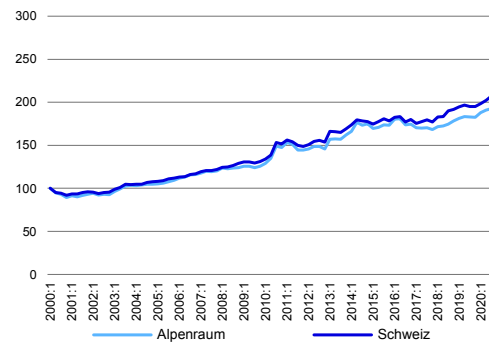
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 550m², Volumen 800m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



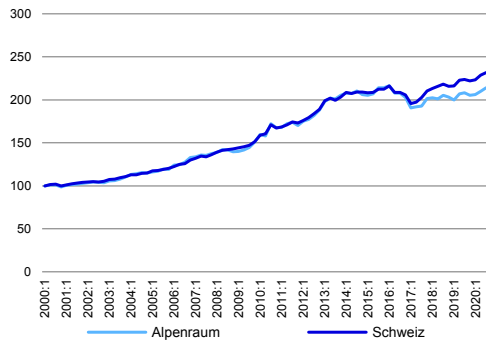
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



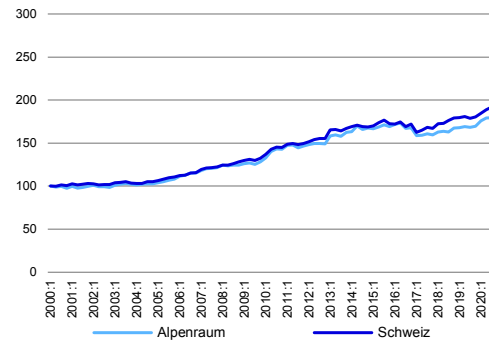
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



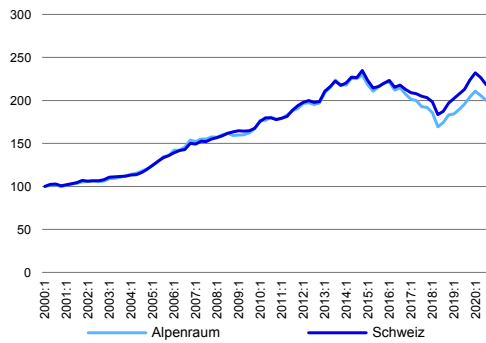
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



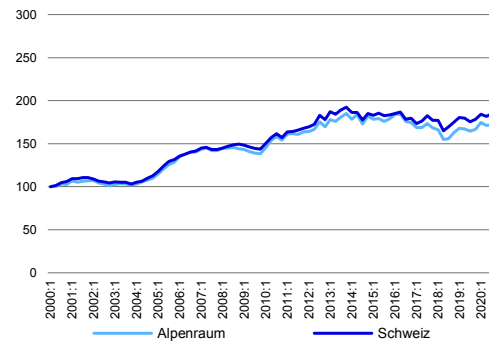
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



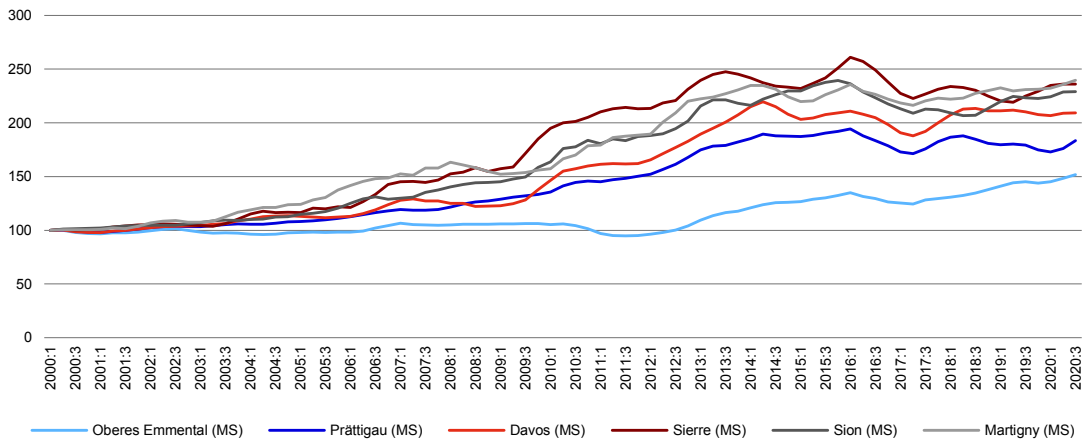
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



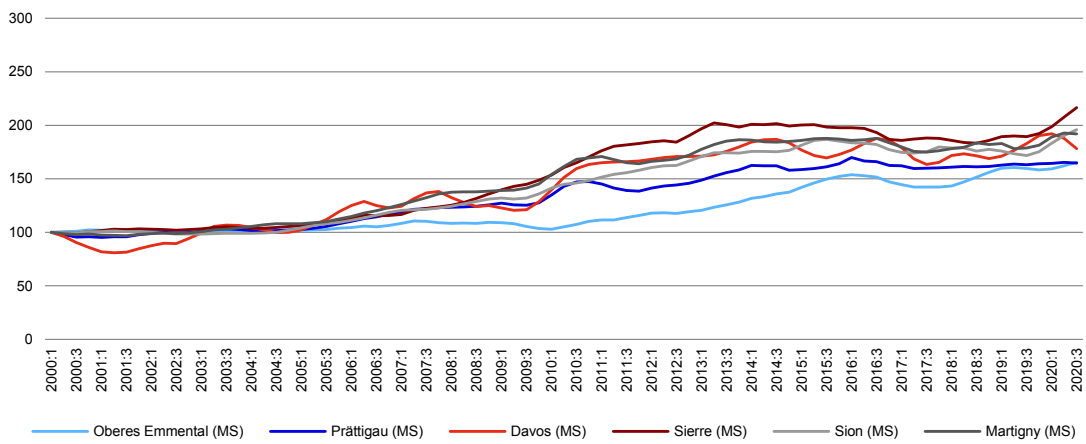
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



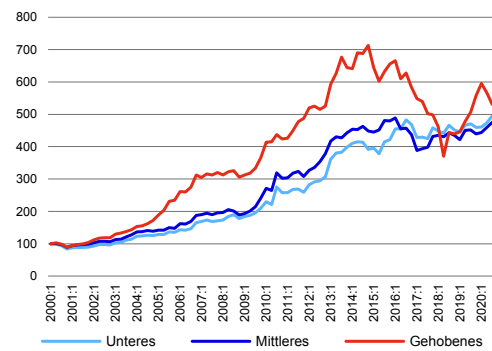
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



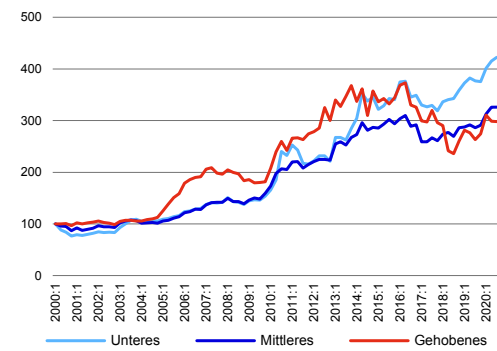
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



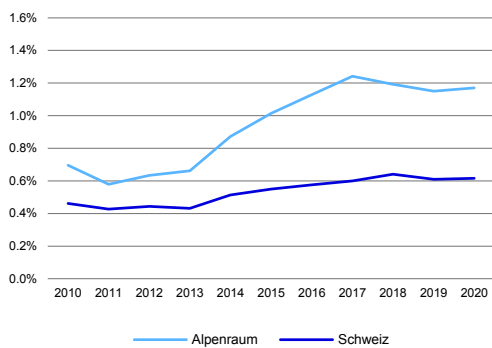
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



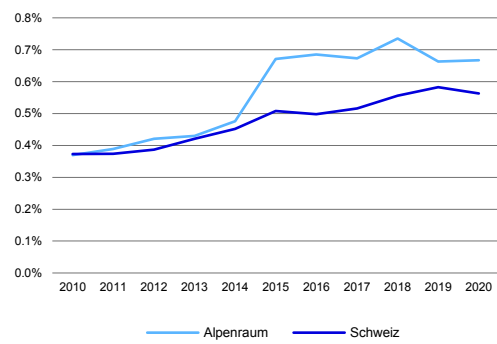
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



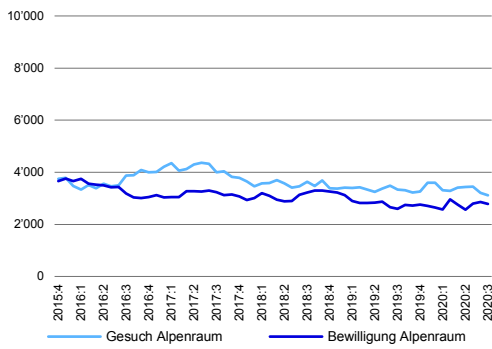
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



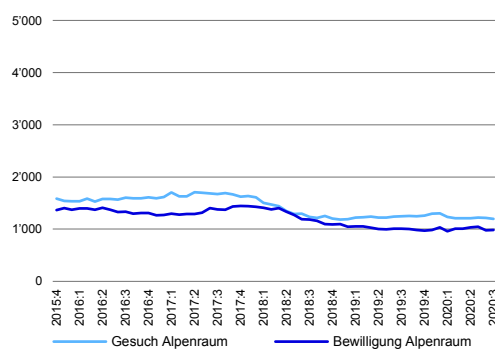
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.15
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



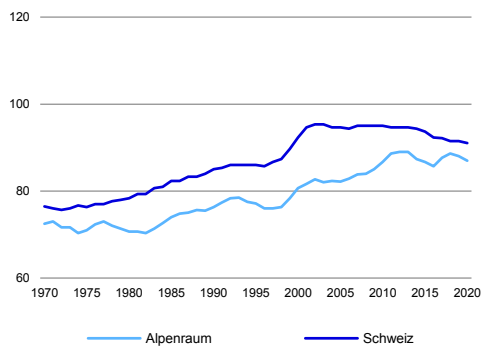
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.16
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



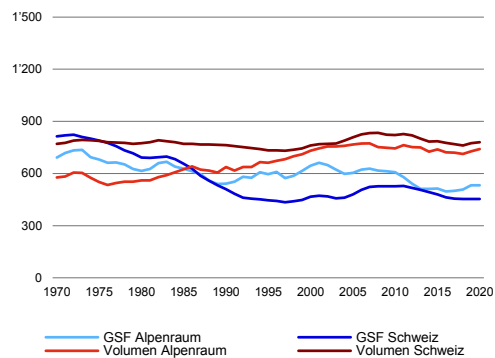
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.17
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG nach Baujahr



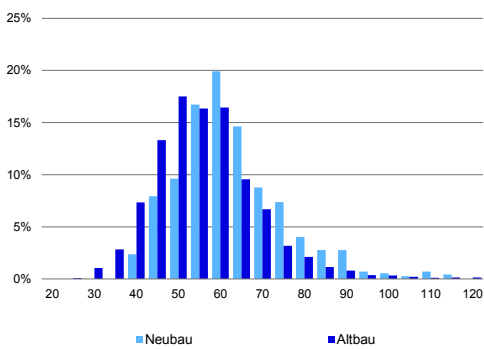
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.18
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



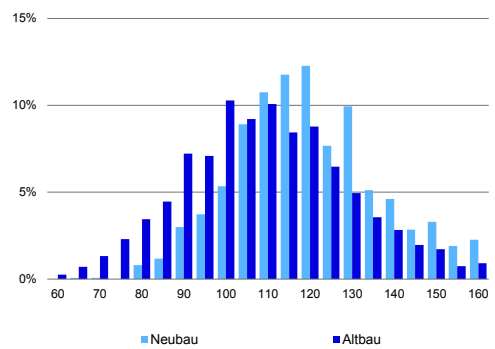
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.19
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



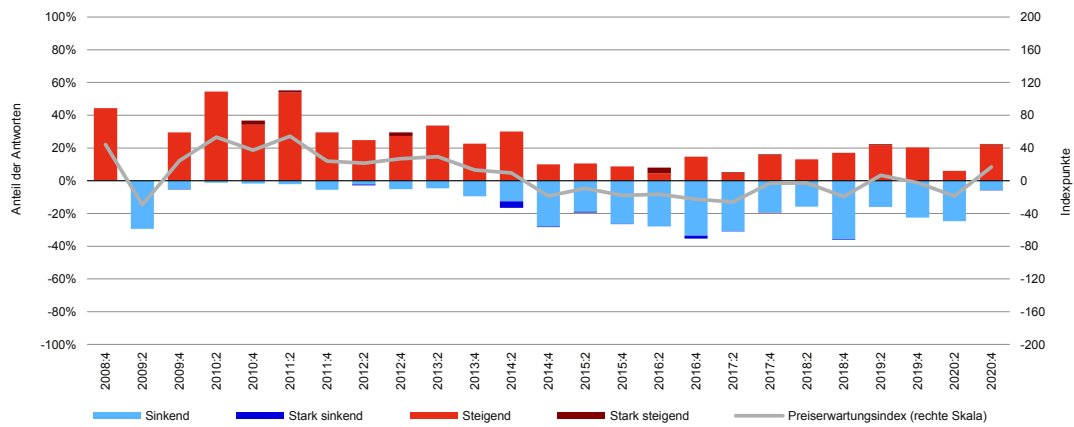
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.20
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



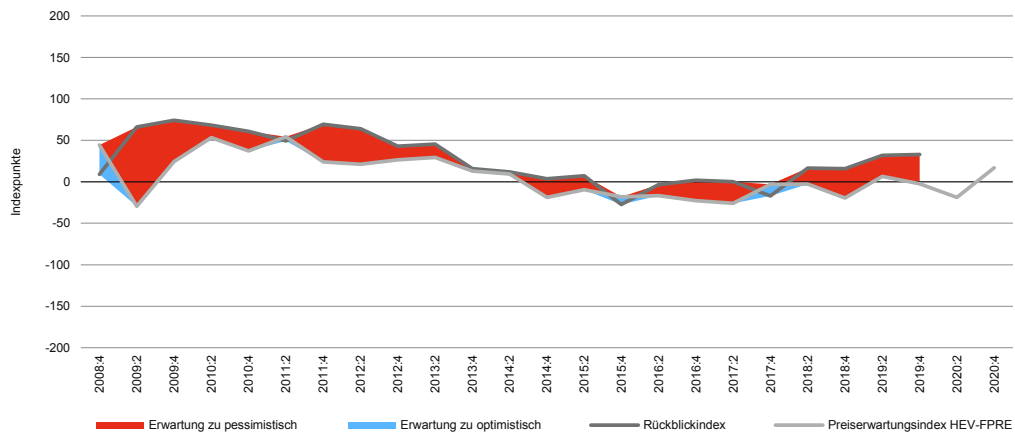
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.21
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



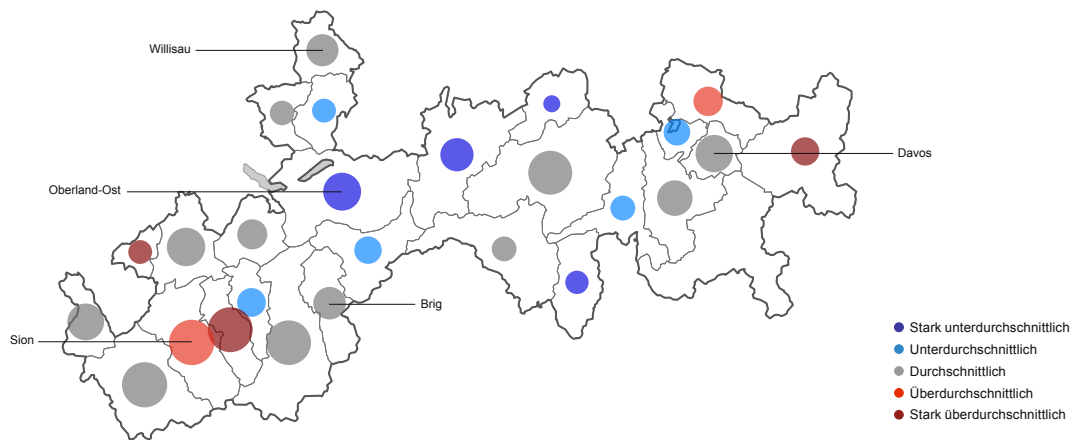
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.7.2.22
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



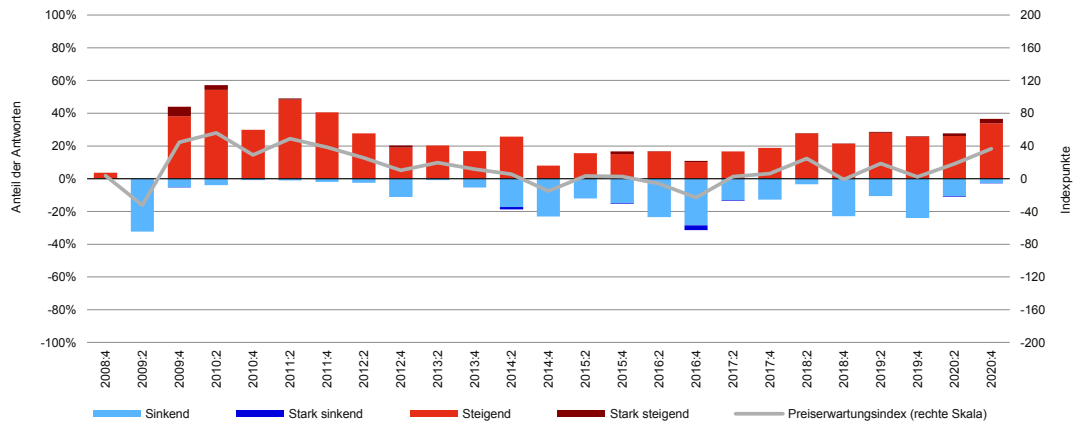
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.7.2.23
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2019–2023)



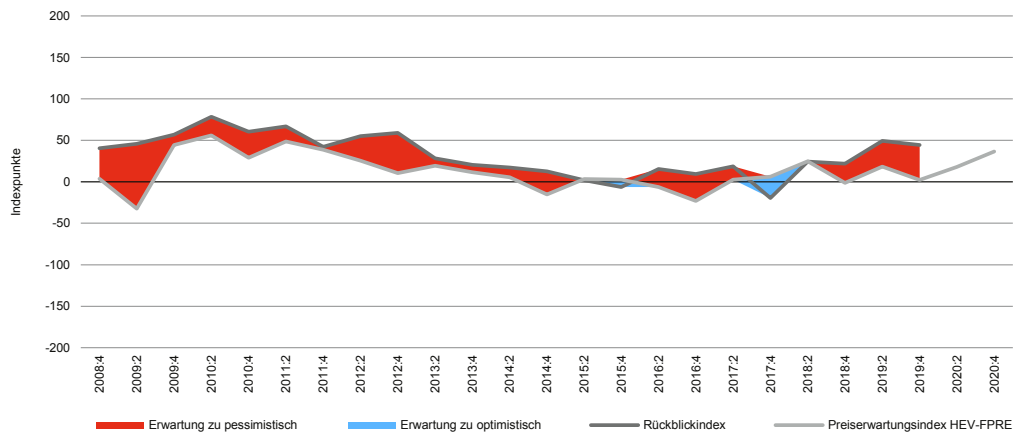
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2019 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.7.2.24
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



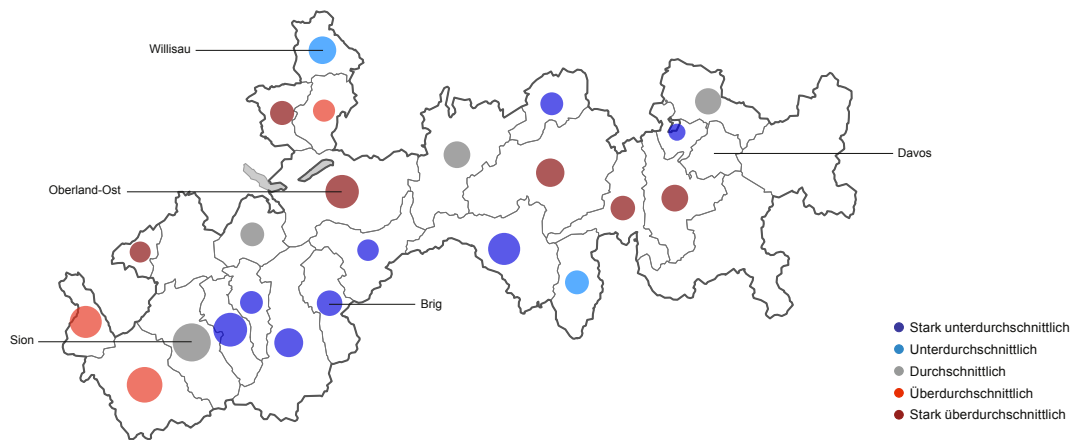
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.7.2.25
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



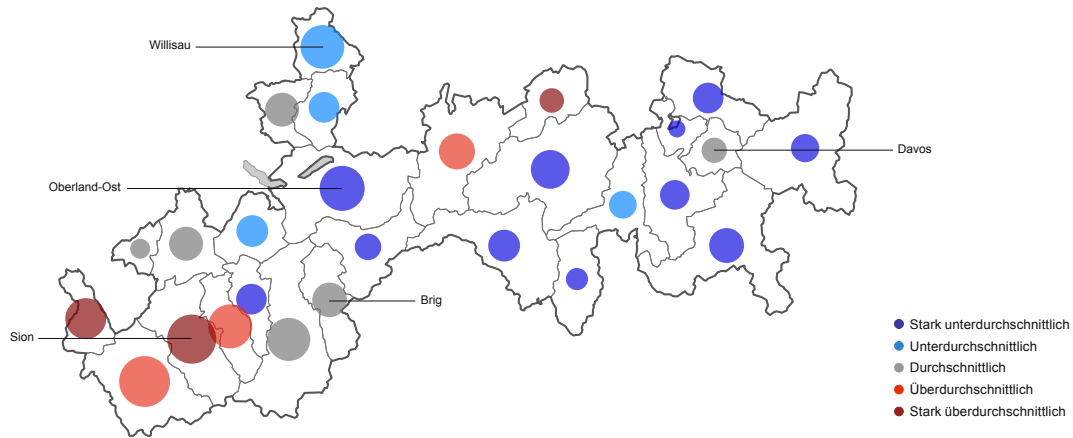
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.7.2.26
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2019–2023)



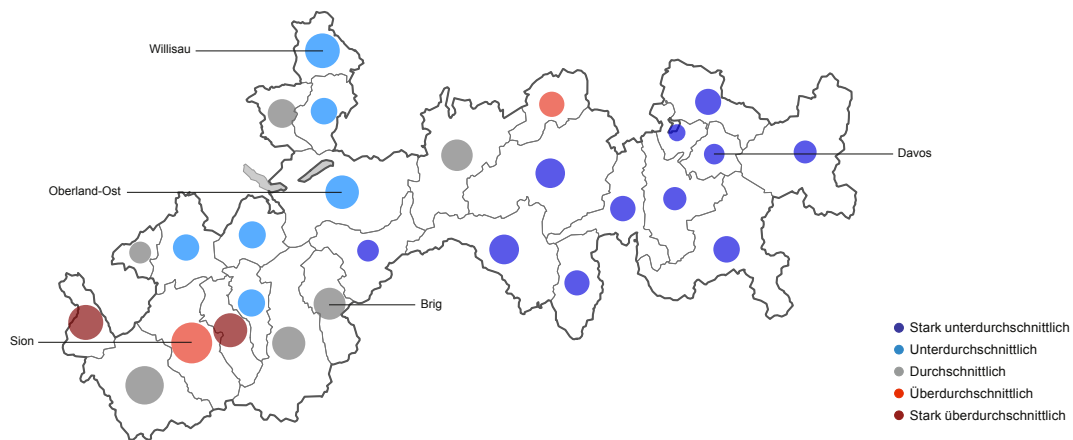
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2019 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.7.2.27
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2019–2035)



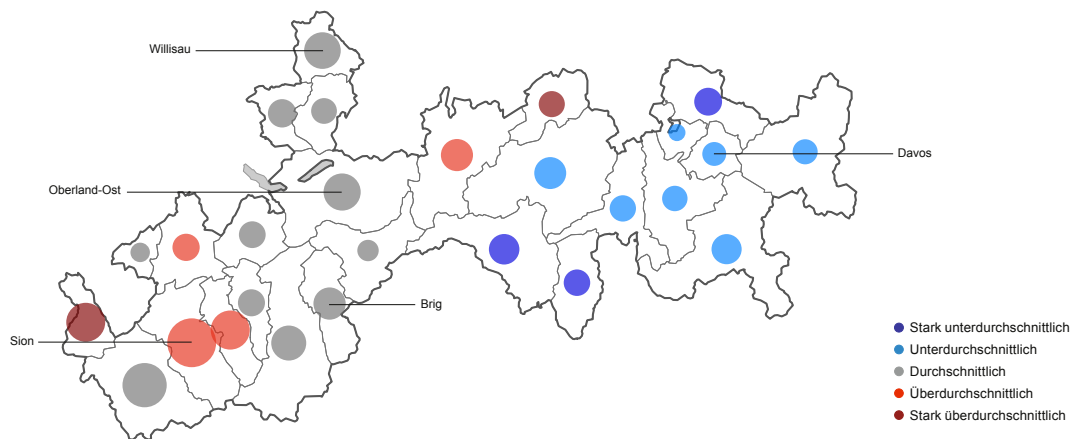
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.2.28
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.2.29
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2019–2035)

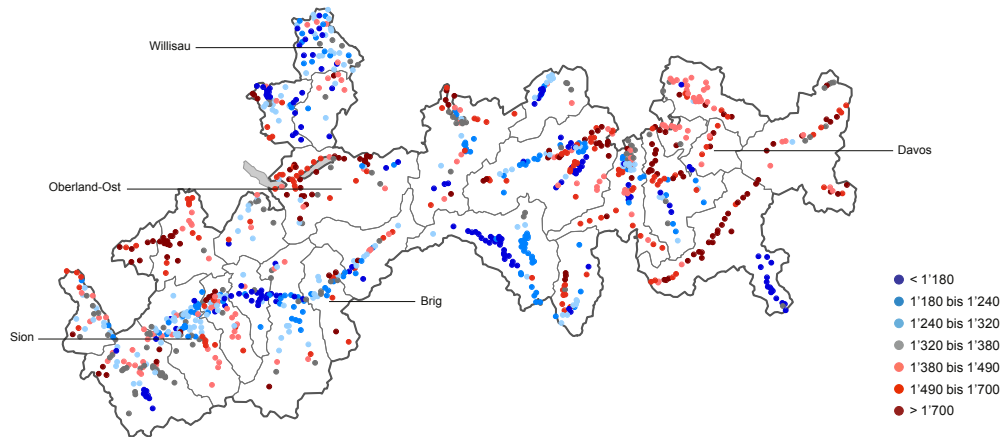


Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.7.3 Mietwohnungen Region Alpenraum

Abb. 8.7.3.1

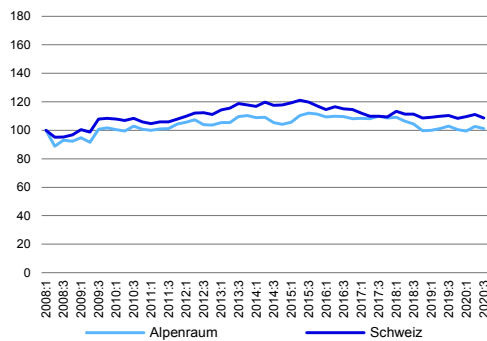
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2020)



Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 – 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 80 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

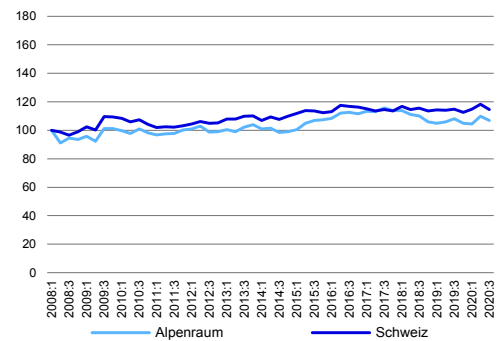
Marktmieten MWG (Neubau)



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

Abb. 8.7.3.3

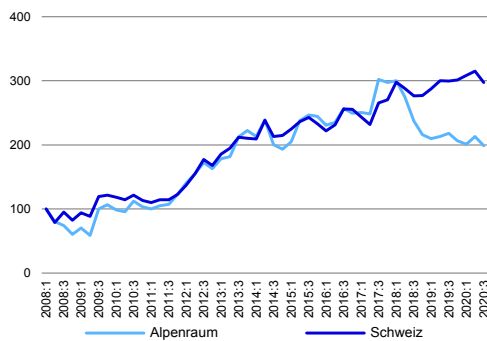
Marktmieten MWG (Altbau)



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

Abb. 8.7.3.4

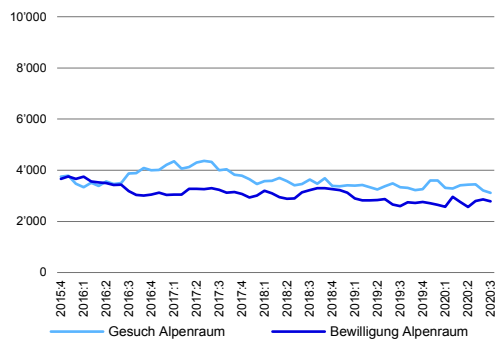
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



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

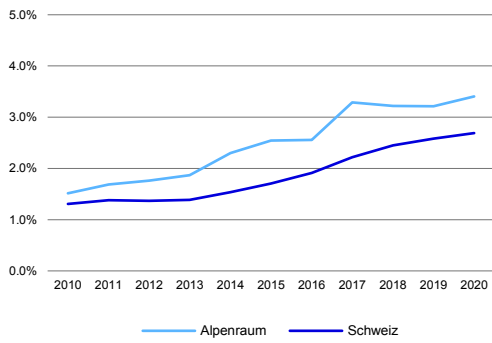
Abb. 8.7.3.5

Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



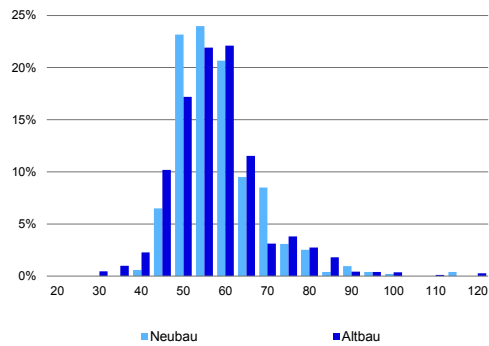
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.6
Entwicklung Leerstandsquote MWG



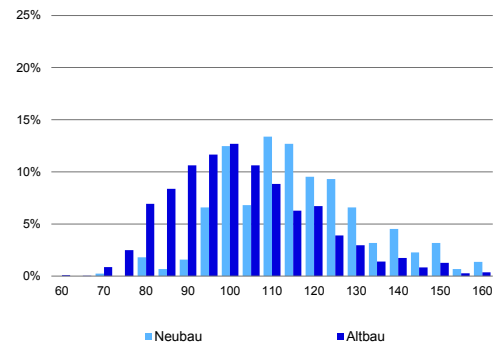
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.7
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



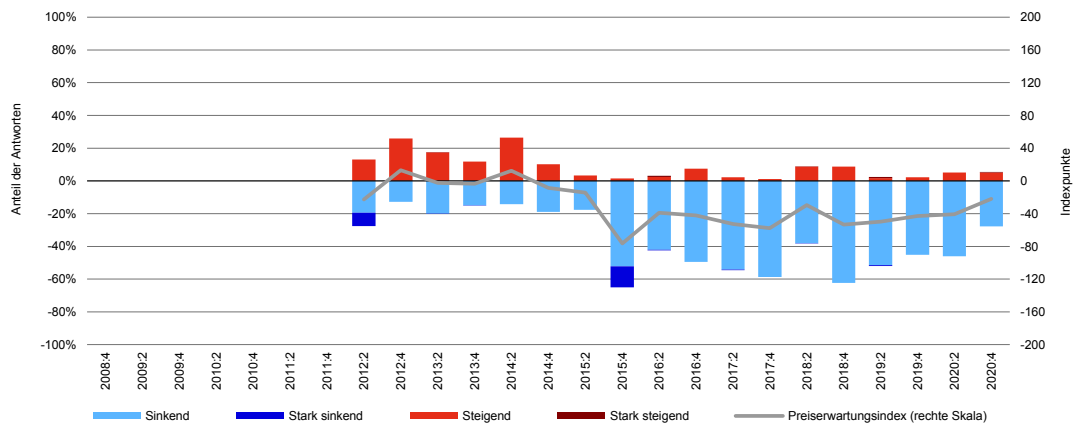
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.8
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



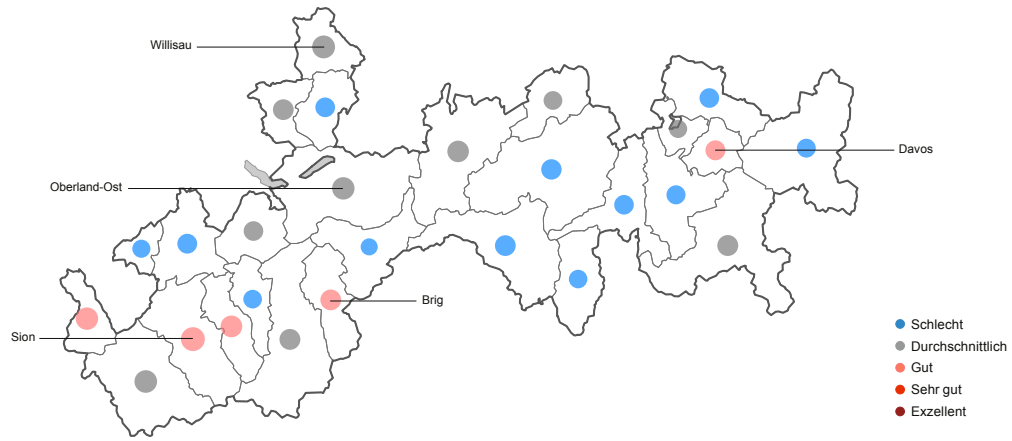
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.9
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



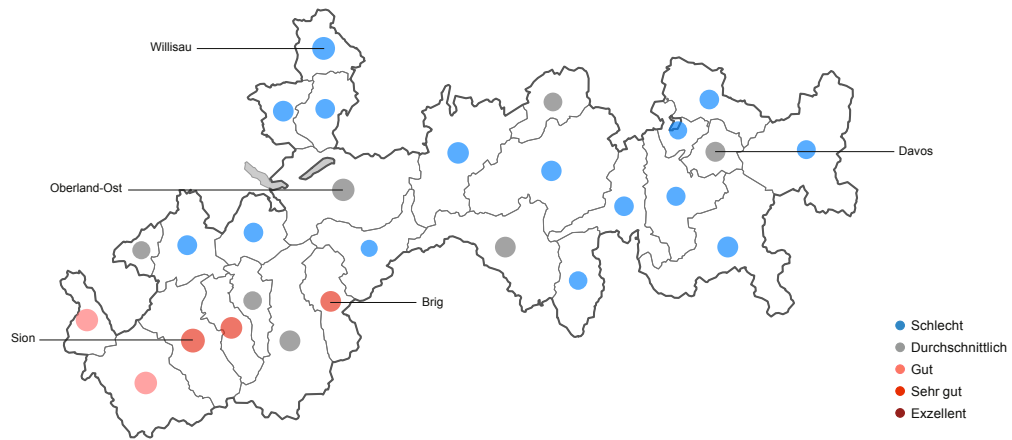
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.7.3.10
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2020)



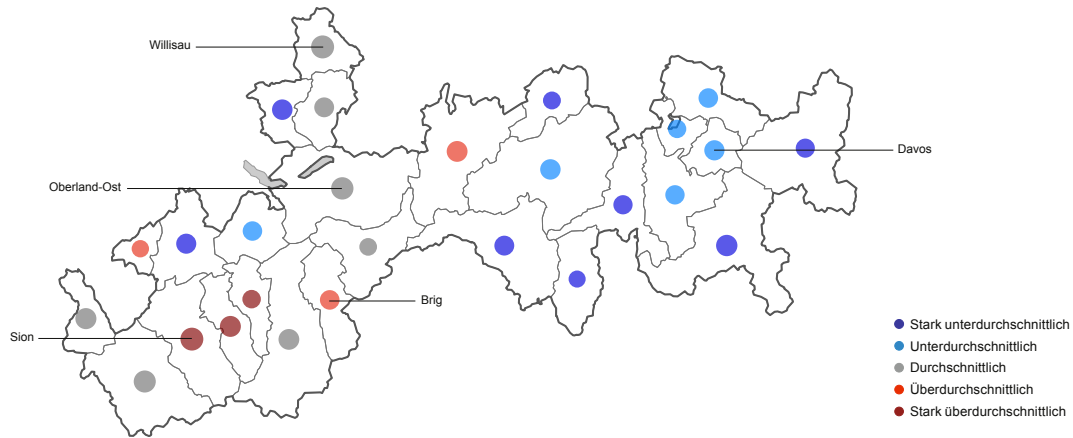
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2019.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.3.11
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2020)



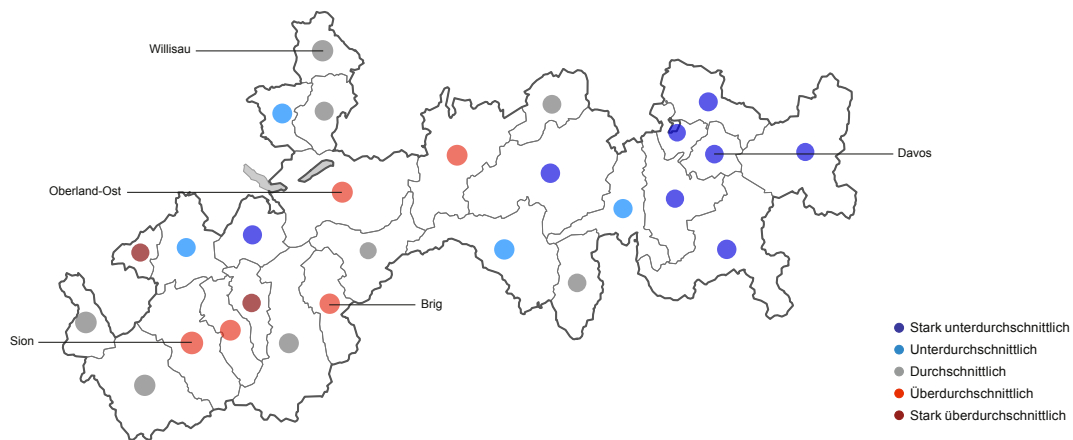
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2019.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.3.12
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2019–2035)



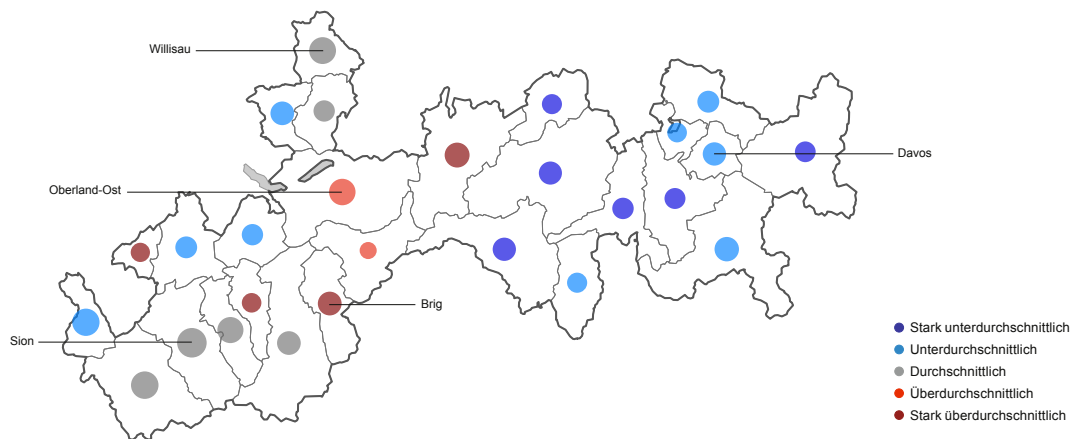
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.3.13
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.3.14
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

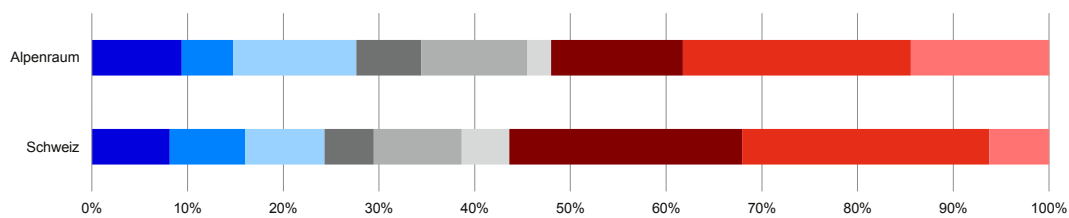
8.7.4 Geschäftsflächenmarkt Region Alpenraum

Tab. 8.7.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

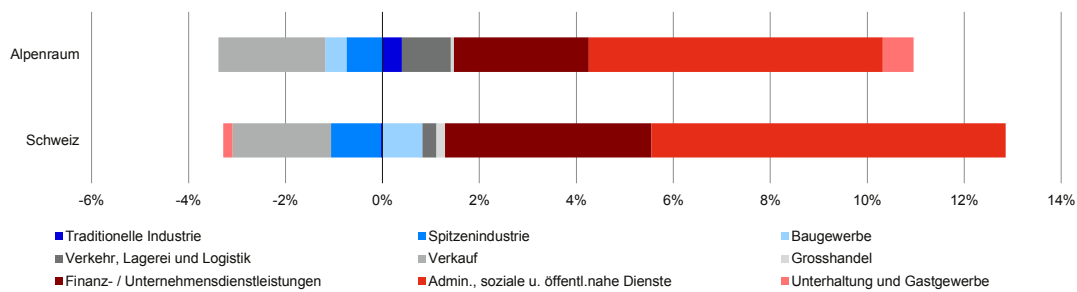
	Region Alpenraum		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2018)	67'777		687'022	
Vollzeitäquivalente (2018)	308'377	5.7 % (2008)	4'112'919	8.9 % (2008)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2018)	30'360'414	5.5 % (2008)	413'093'077	4.8 % (2008)
Bauinvestitionen Geschäft (2017)	511	0.7 % (2016)	10'096	6.0 % (2016)

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 (2018)

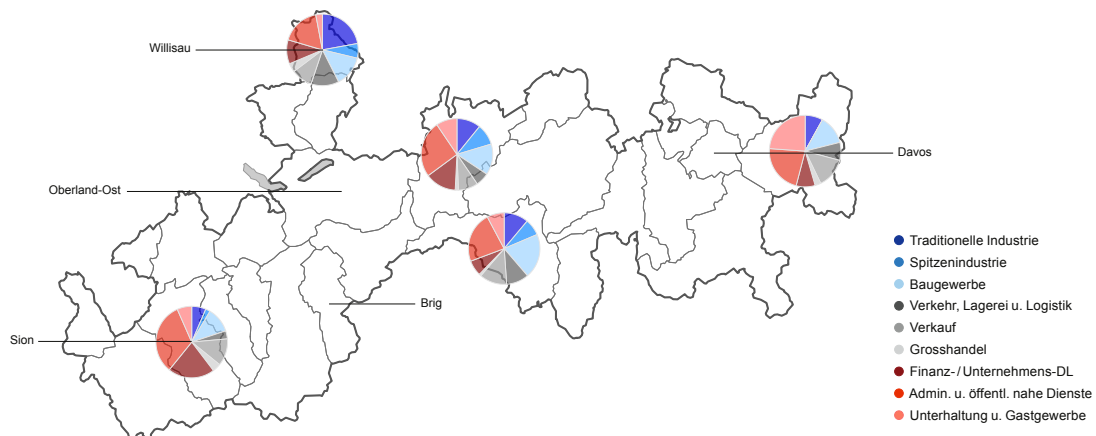


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 – 2018)



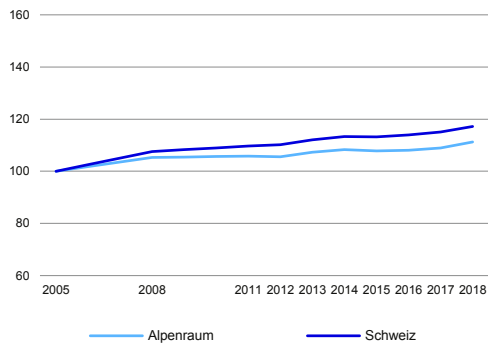
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2018)



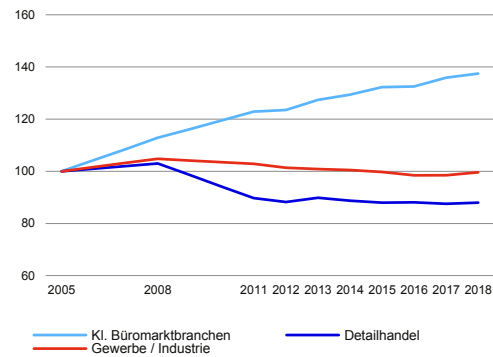
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



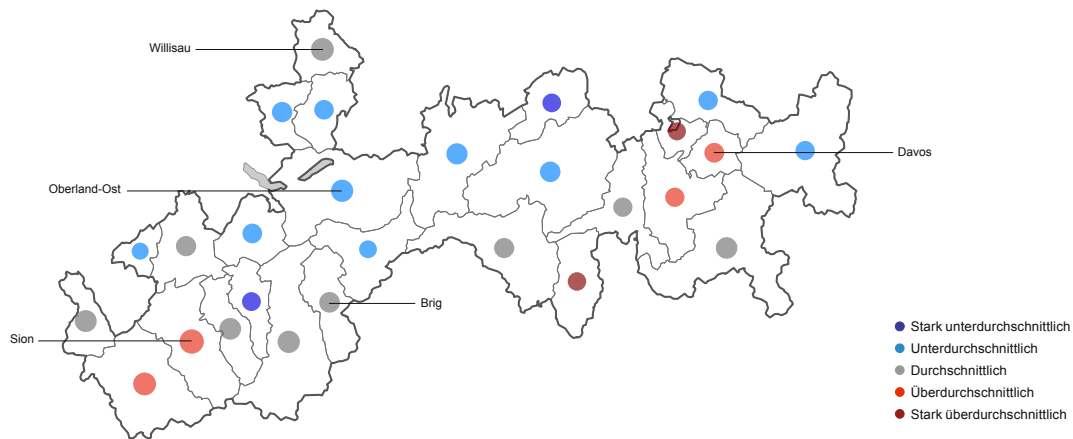
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen, Detailhandel, Gewerbe/Industrie



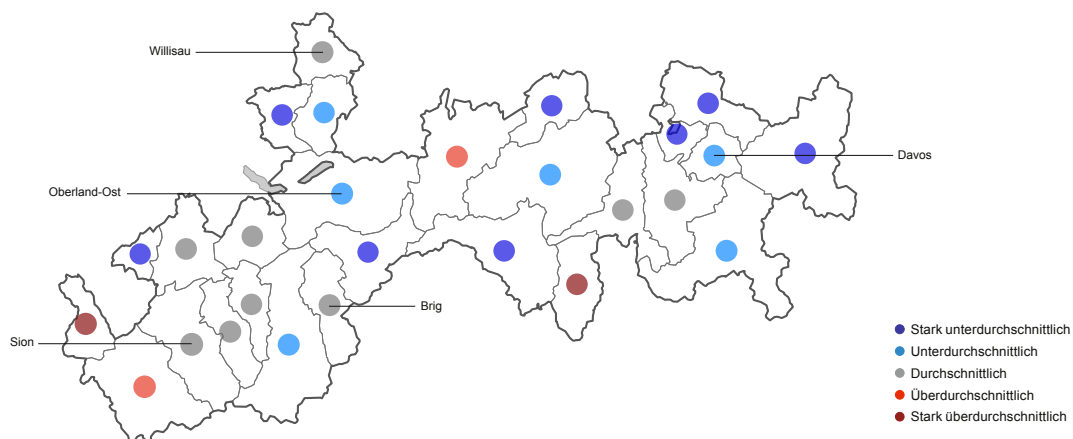
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2008–2018)



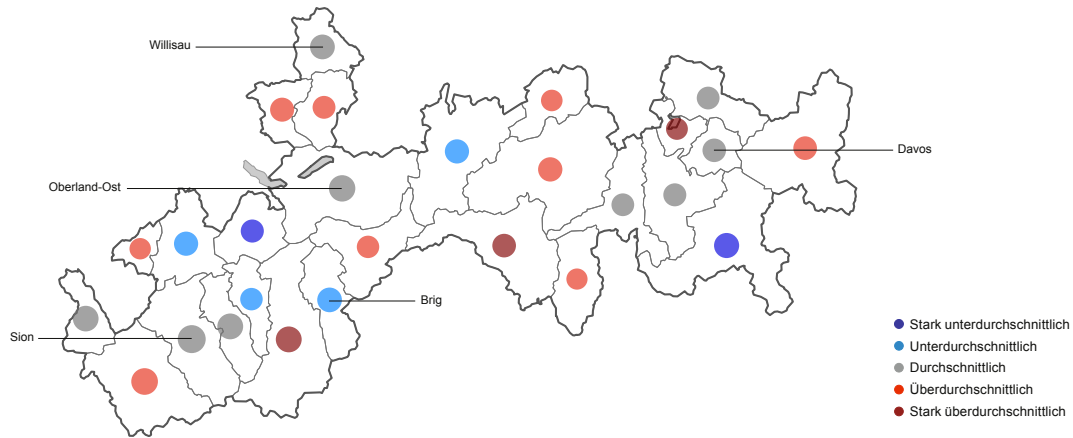
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2008–2018;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2018.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2008–2018)



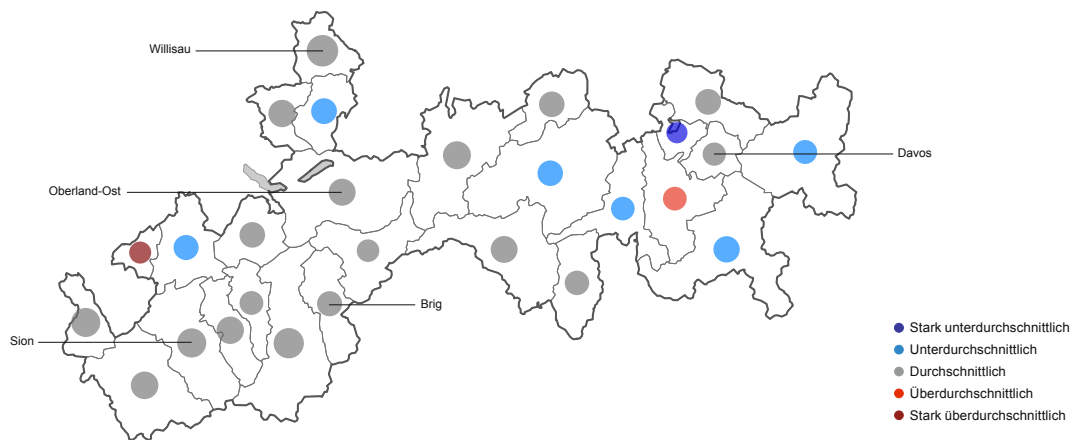
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2018; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2008–2018)



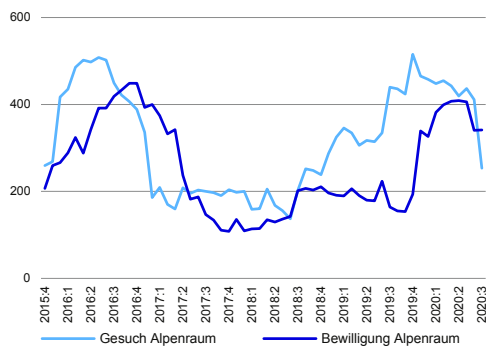
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2018.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2008–2018)



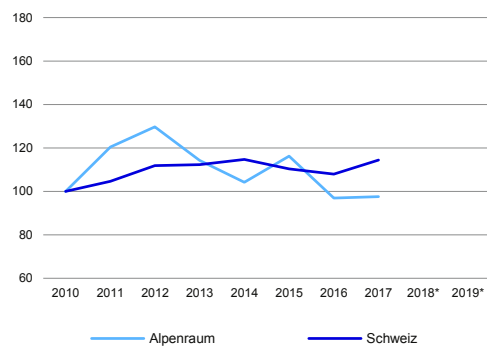
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2018.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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



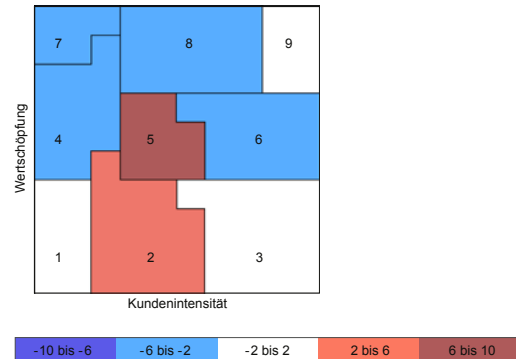
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2018 werden vom BFS voraussichtlich Ende 2020 publiziert. Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.7.4.12
Verteilung Nachfragersegmente im
Büroflächenmarkt (2015)

	Region Alpenraum	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungszentralen	4'195	6.7 %
2 Lokale Dienstleister	14'606	23.3 %
3 Kreative Denker	7'939	12.7 %
4 Back Offices	4'324	6.9 %
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	21'130	33.7 %
6 Diskrete Berater	6'399	10.2 %
7 Spezialisierte Performer	2'623	4.2 %
8 Hauptsitze	1'315	2.1 %
9 Exklusive Frontoffices	149	0.2 %
Total	62'680	100.0 %

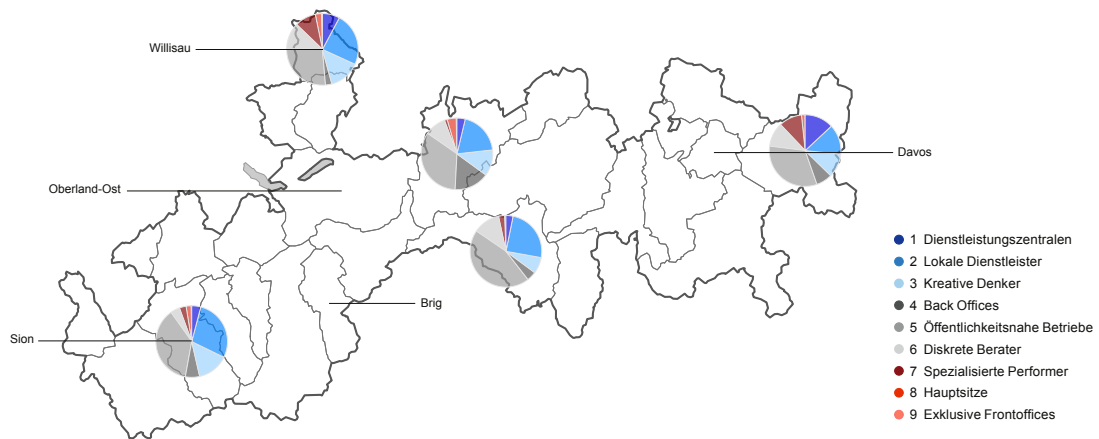
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.7.4.13
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt –
Differenz zur Schweiz (2015)



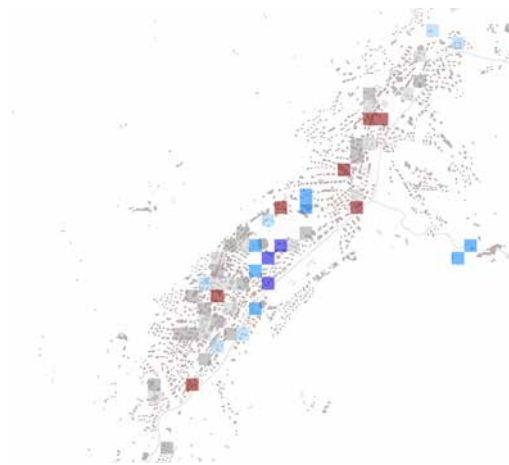
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.7.4.14
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



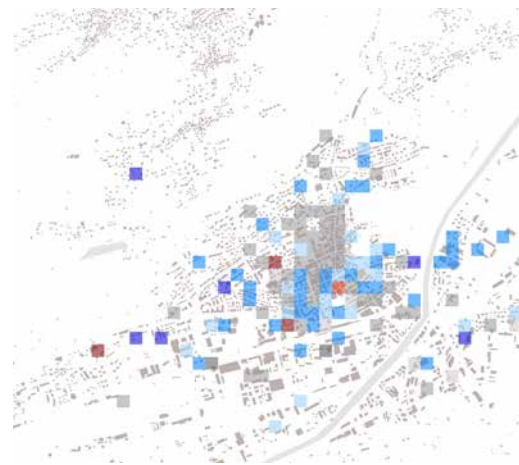
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.4.16
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum Sion



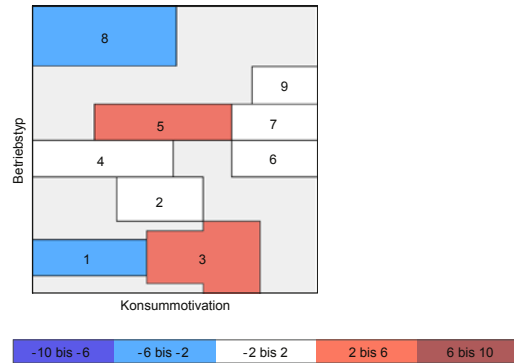
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.7.4.17
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)

	Region Alpenraum	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	5'102	21.4 %
2 PW-Versorger	1'405	5.9 %
3 Nahversorger	6'302	26.4 %
4 Spezialgeschäfte	2'548	10.7 %
5 Standortgeneralisten	3'963	16.6 %
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	1'046	4.4 %
7 Filialisierte Shoppingmagnete	1'733	7.3 %
8 Fachmärkte	1'100	4.6 %
9 Waren- und Kaufhäuser	650	2.7 %
Total	23'848	100.0 %

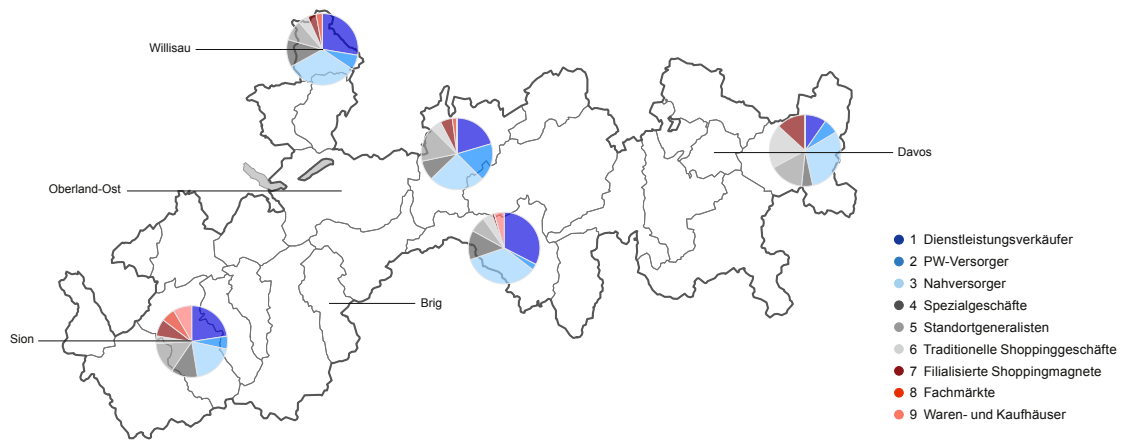
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.7.4.18
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2018)



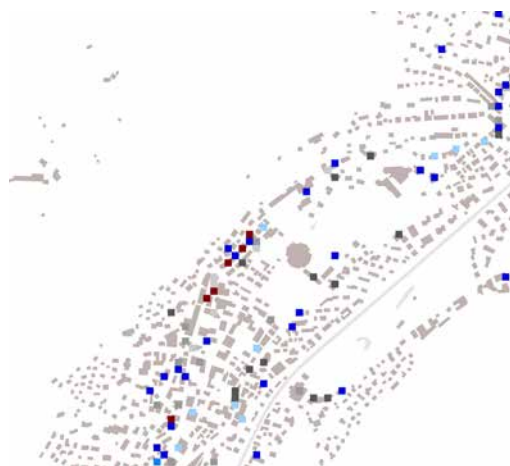
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.7.4.19
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)



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

Abb. 8.7.4.20
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018) – 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
Fussgängerfrequenzen (2018)
Stadtzentrum Davos

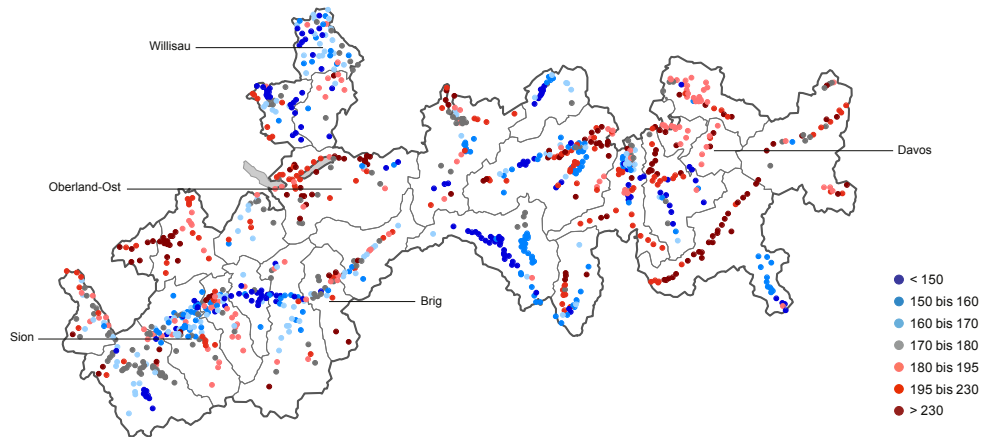


Anmerkung: ■ 10–60 Personen pro Stunde (Pers./h), ■ 60–120 Pers./h, ■ 120–300 Pers./h, ■ 300–600 Pers./h, ■ 600–1200 Pers./h, ■ 1'200–3'000 Pers./h, ■ > 3'000 Pers./h; mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von 07:00–20:00 Uhr; Darstellung im 25-m-Raster;
Quelle: Fahrländer Partner;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.7.5 Büroflächenmarkt Region Alpenraum

Abb. 8.7.5.1

Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)

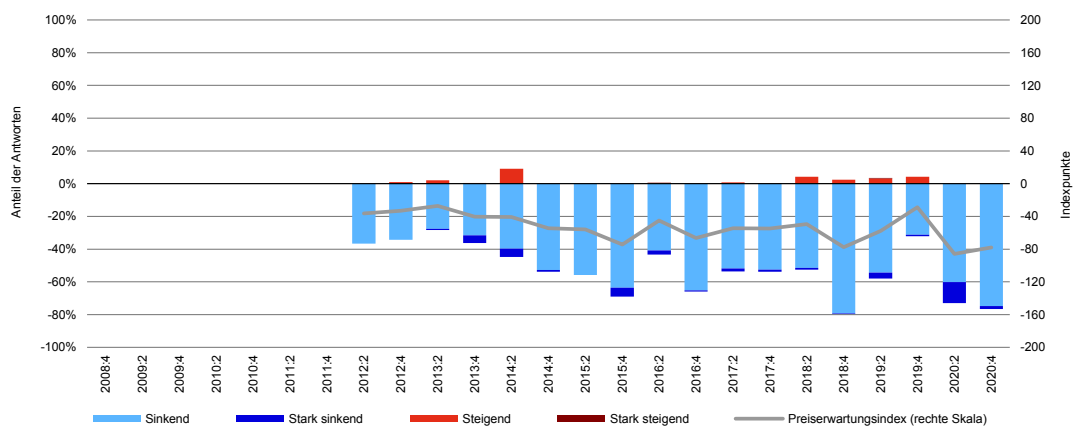


Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 300 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

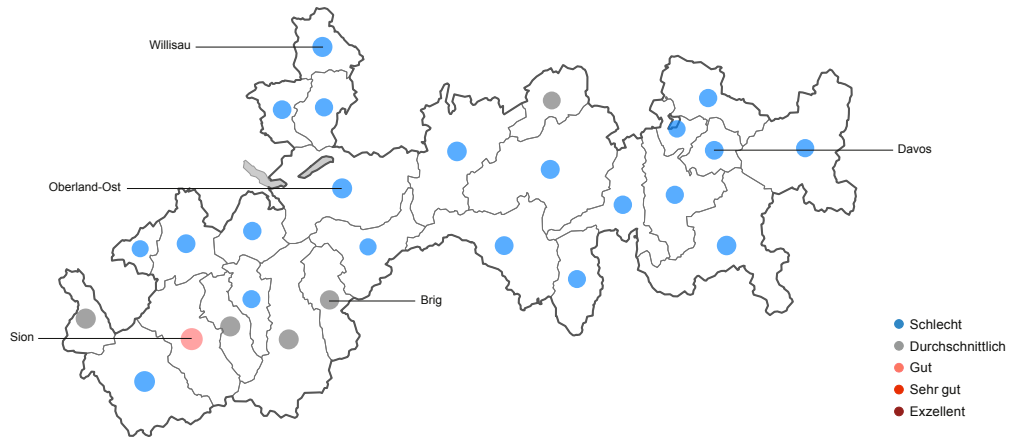
Abb. 8.7.5.2

Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



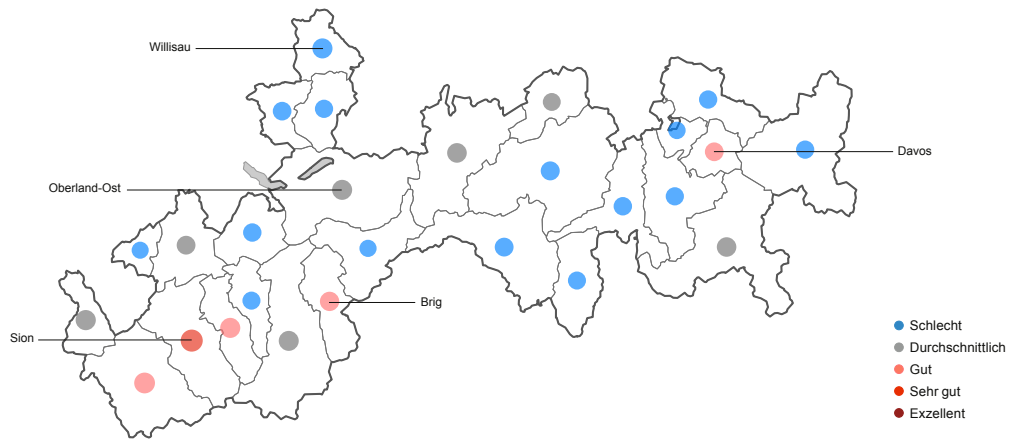
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.7.5.3
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2020)



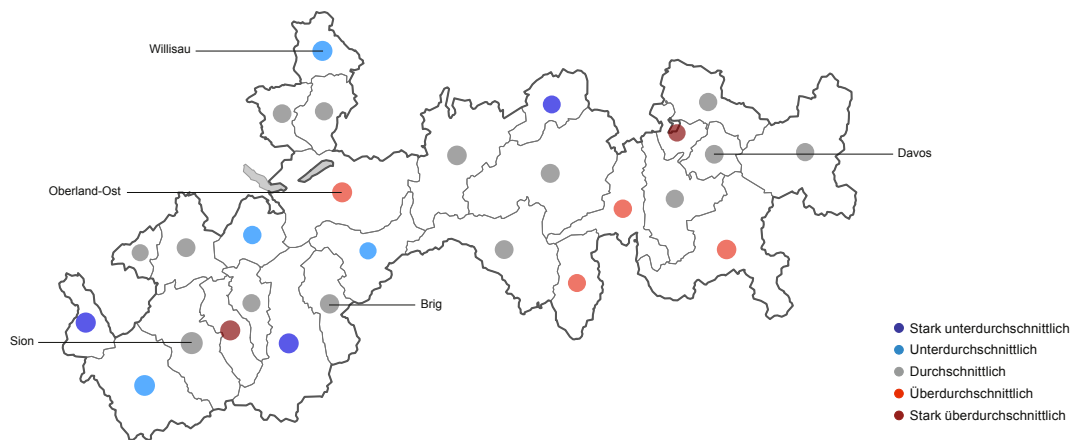
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.5.4
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.5.5
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2018–2035)

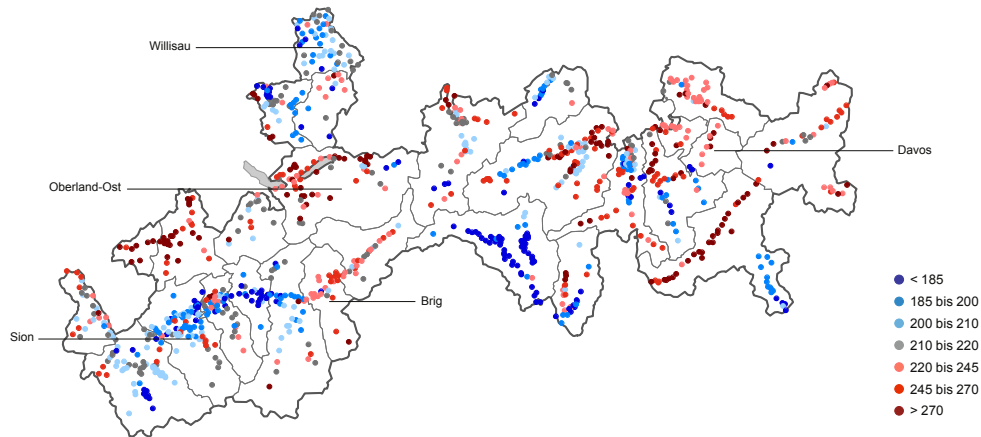


Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2018–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.7.6 Verkaufsflächenmarkt Region Alpenraum

Abb. 8.7.6.1

Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)

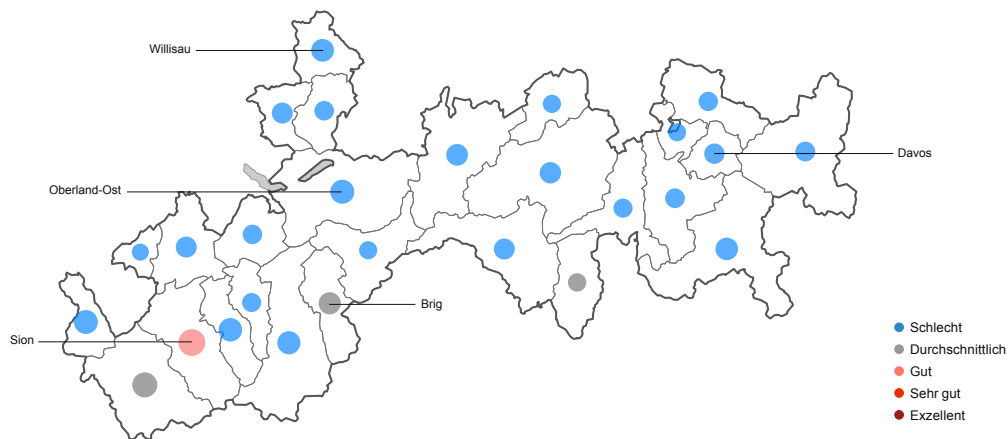


Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 300 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.7.6.2

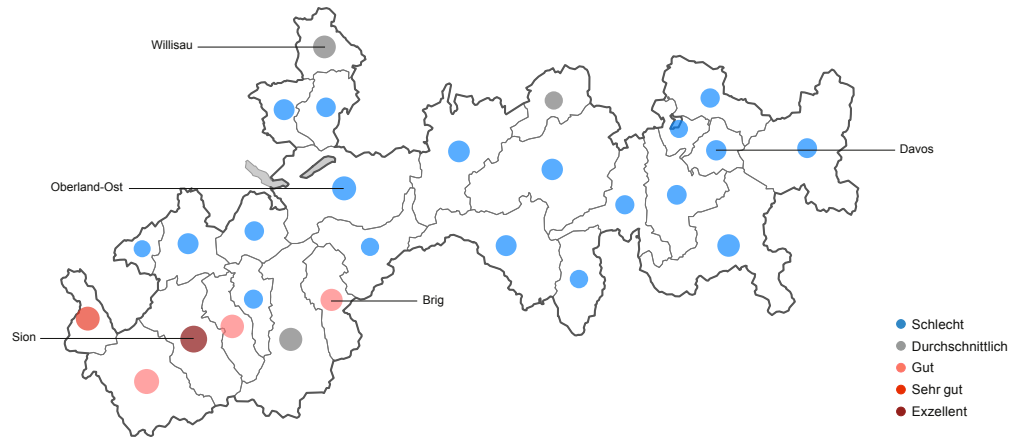
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2018.

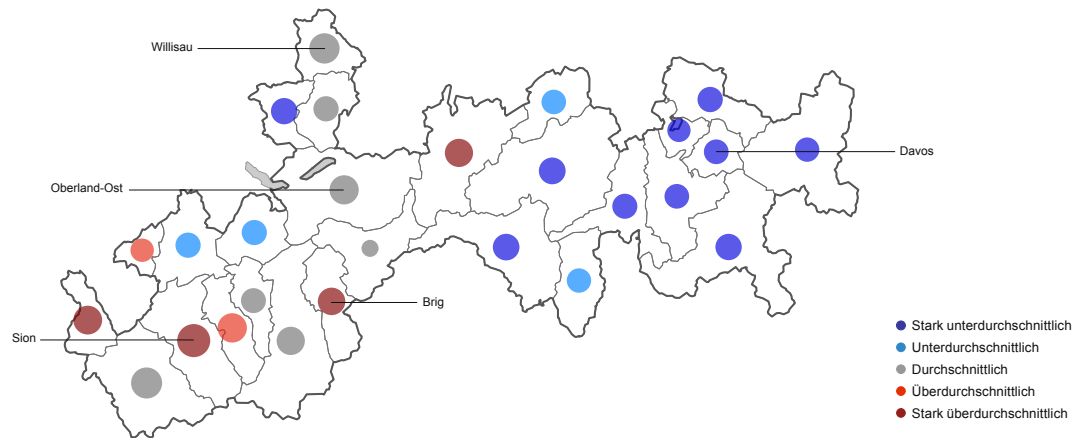
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.6.3
 Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2018.
 Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.6.4
 Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2017–2035)

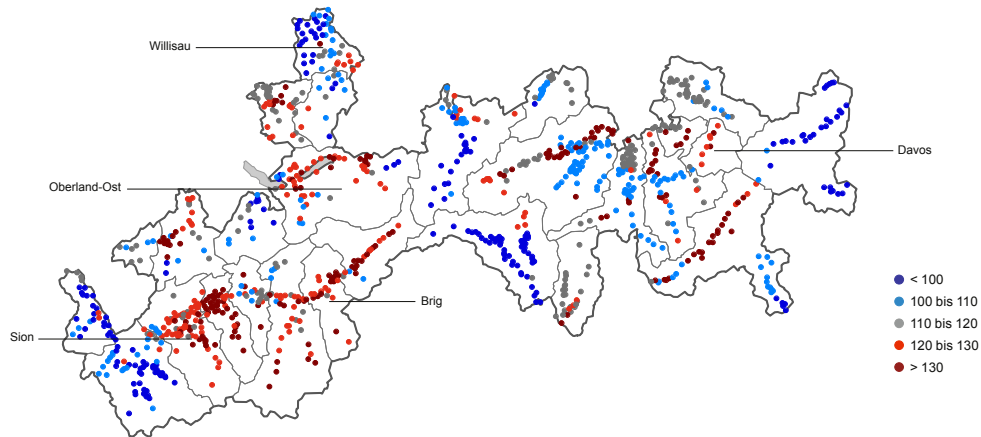


Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2017–2035;
 Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2017.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.7.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Alpenraum

Abb. 8.7.7.1

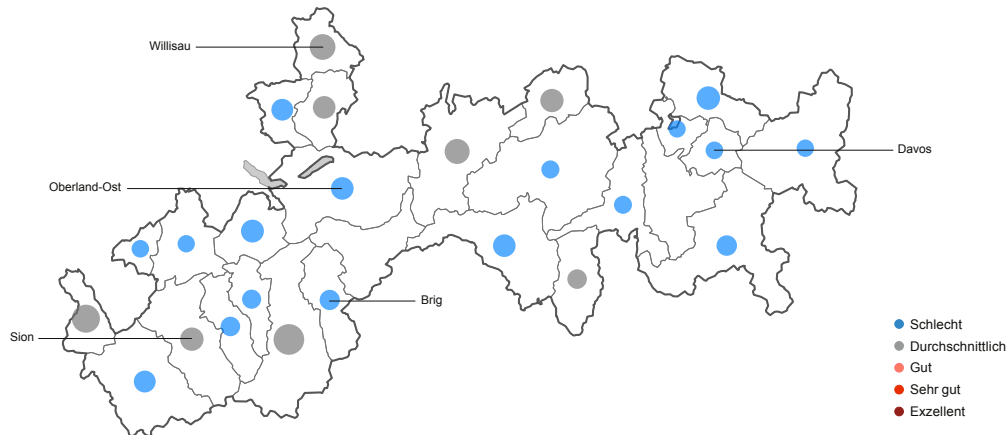
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)



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

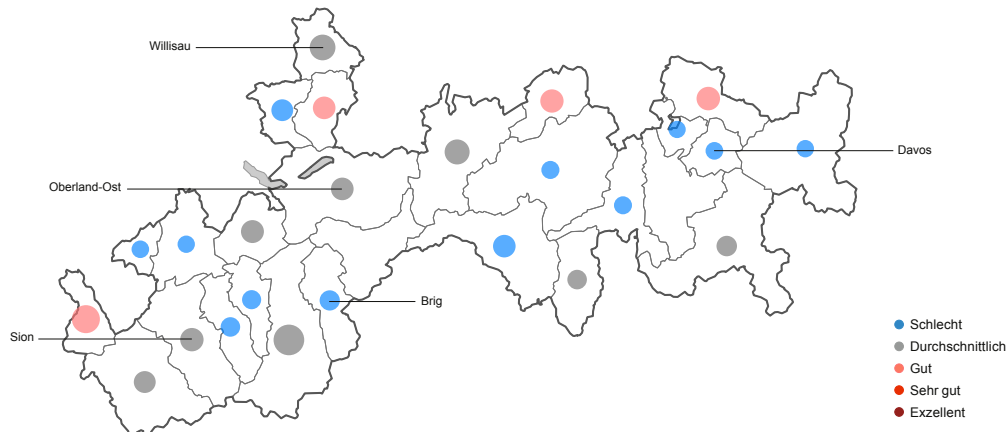
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

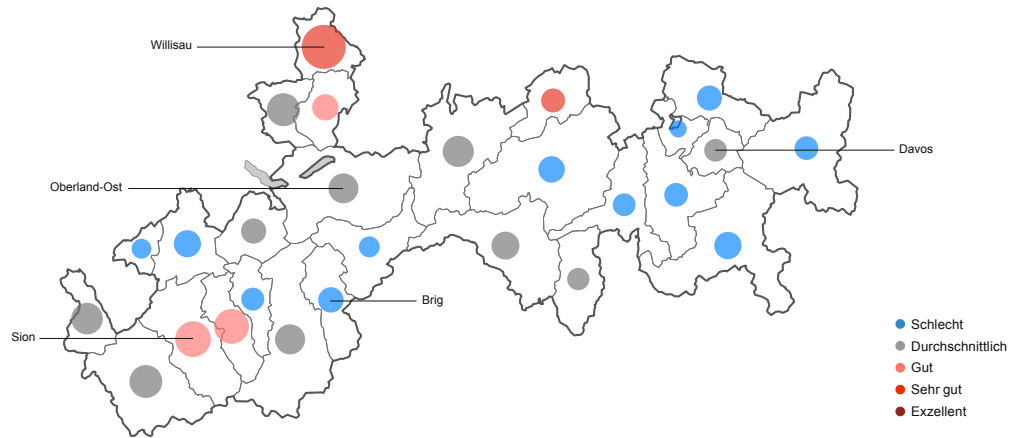
Abb. 8.7.7.3

Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2020)



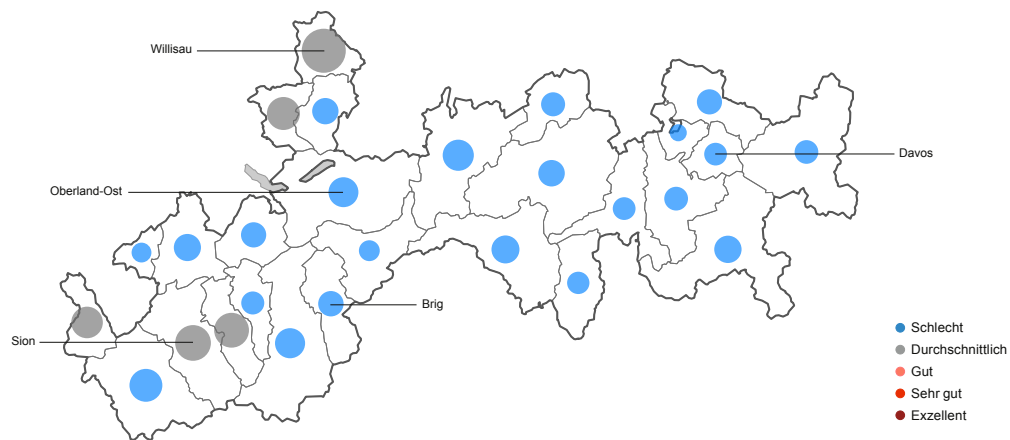
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.7.4
Aktuelles Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2020)



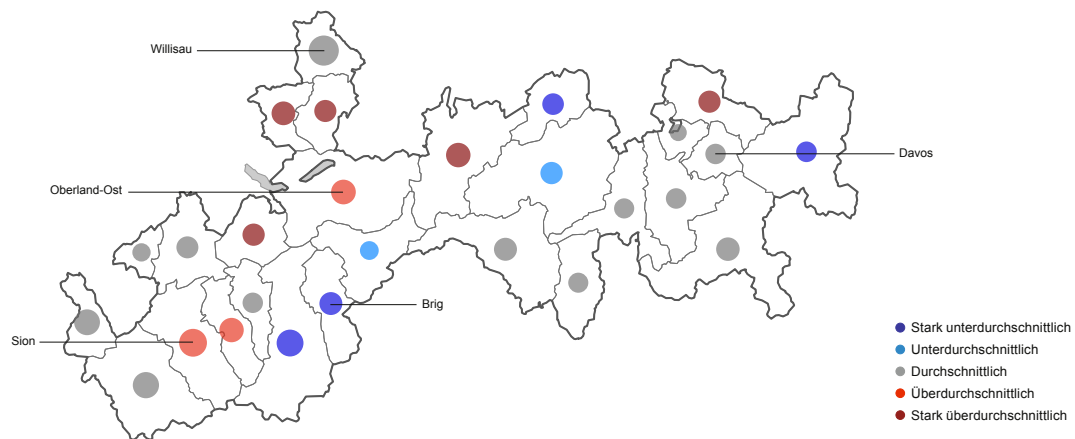
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2018.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.7.5
Prospektives Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2018.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.7.6
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2018 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2018 – 2035;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2018; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

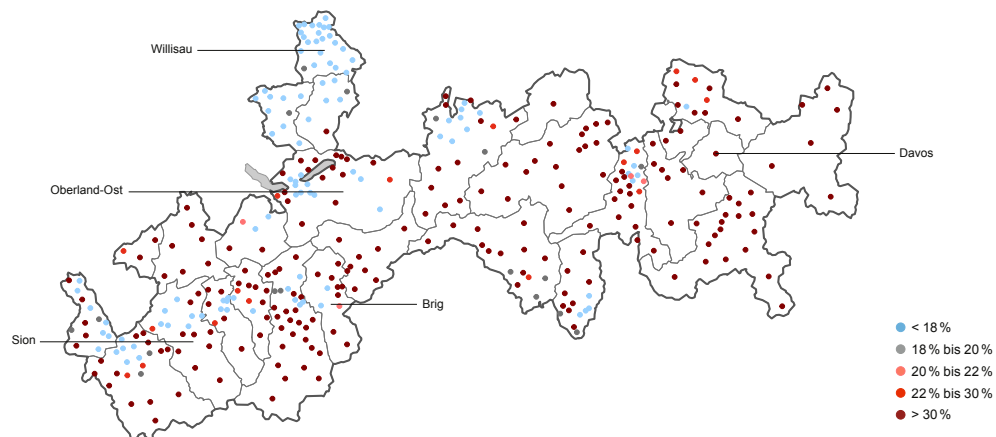
8.7.8 Tourismus Region Alpenraum

Tab. 8.7.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Alpenraum		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2019/20)	1'495	-7.0 % (2018/19)	3'900	-7.0 % (2018/19)
Logiernächte (2019/20)	11'011'713	-18.3 % (2018/19)	27'128'704	-30.9 % (2018/19)
Auslastung (2019/20)	38.9 %	-5.17* (2018/19)	33.8 %	-11.15* (2018/19)
Zweitwohnungen (2019)	223'791		704'090	

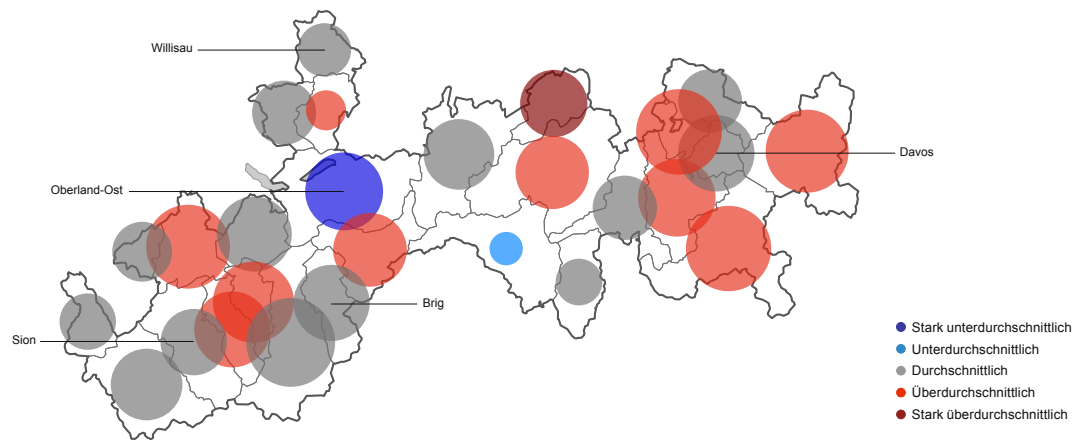
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, *Prozentpunkte. 2019/20: 3. Quartal 2019–3. Quartal 2020; 2018/19: 3. Quartal 2018–3. Quartal 2019.
Quelle: ARE, BFS.

Abb. 8.7.8.2
Zweitwohnungsanteile (2019)



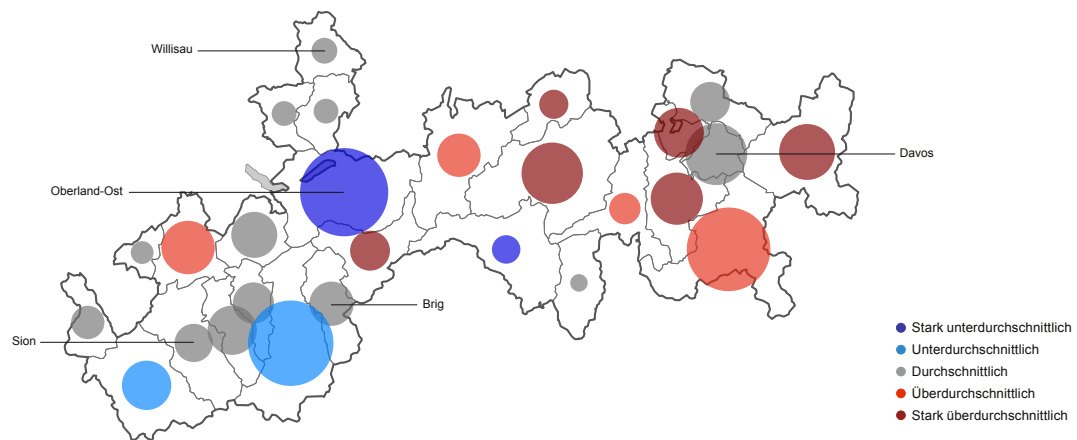
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2019).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2018/19–2019/20)



Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2018/19–2019/20 (Netto-Auslastung); Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2019/20.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

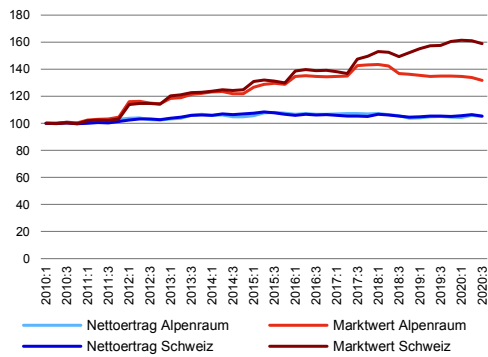
Abb. 8.7.8.4
Entwicklung Logiernächte (2018/19–2019/20)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2018/19–2019/20; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2019/20.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

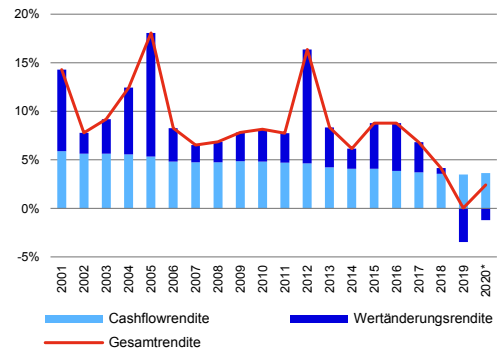
8.7.9 Renditeliegenschaften Region Alpenraum

Abb. 8.7.9.1
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



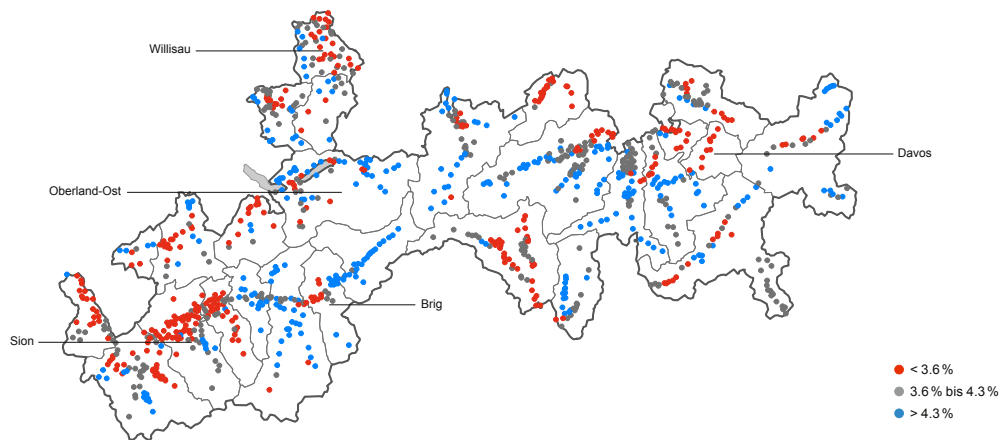
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.9.2
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



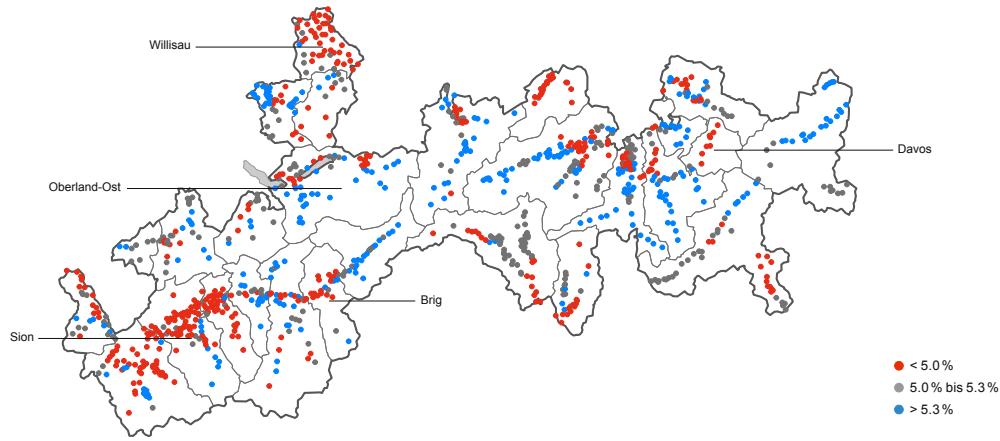
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2020.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.9.3
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2020)



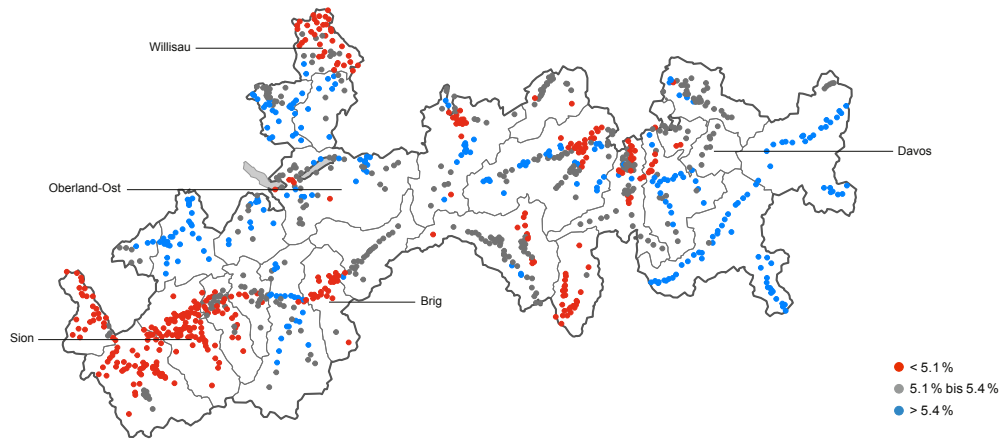
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.9.4
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2020)



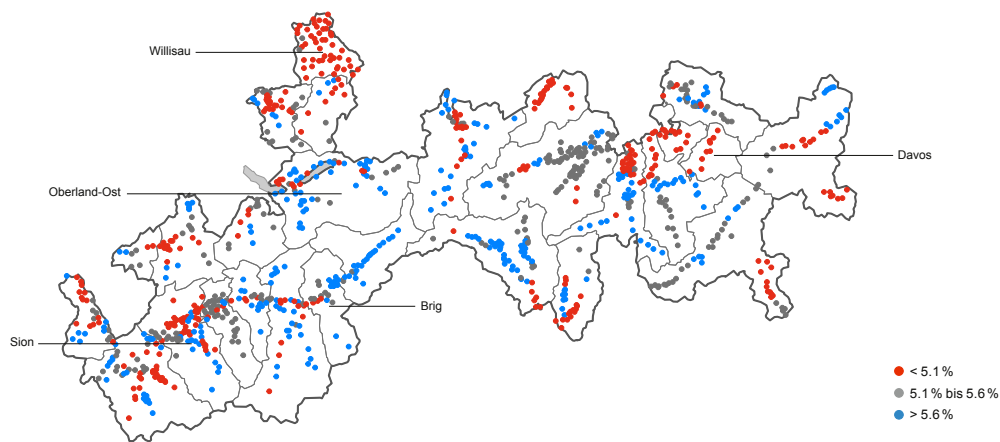
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.9.5
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2020)



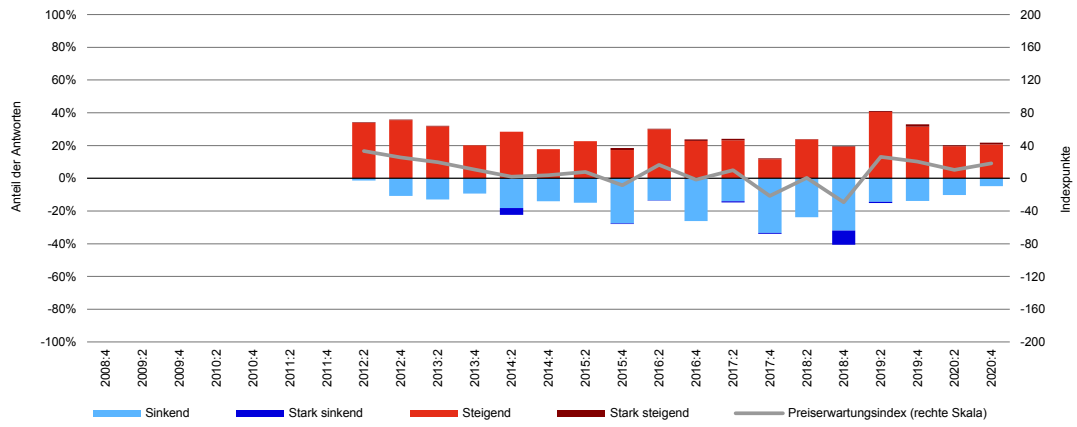
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.9.6
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2020)



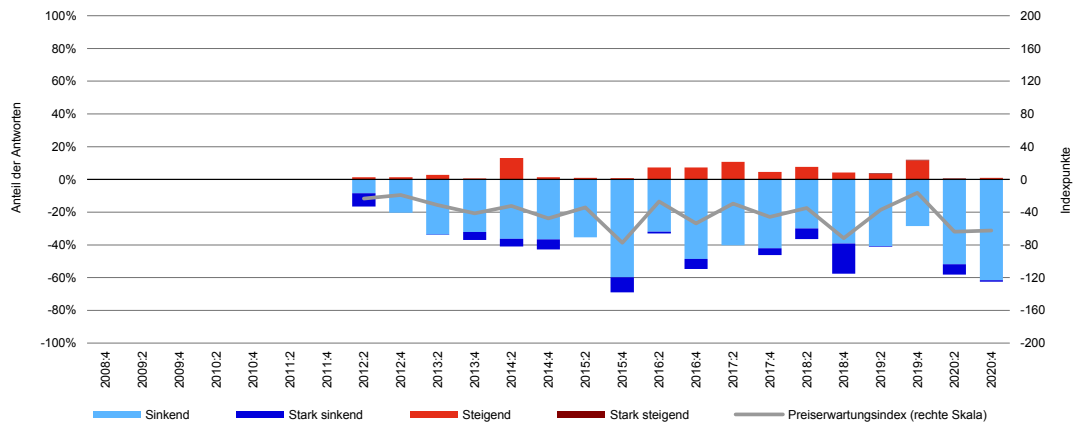
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.9.7
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



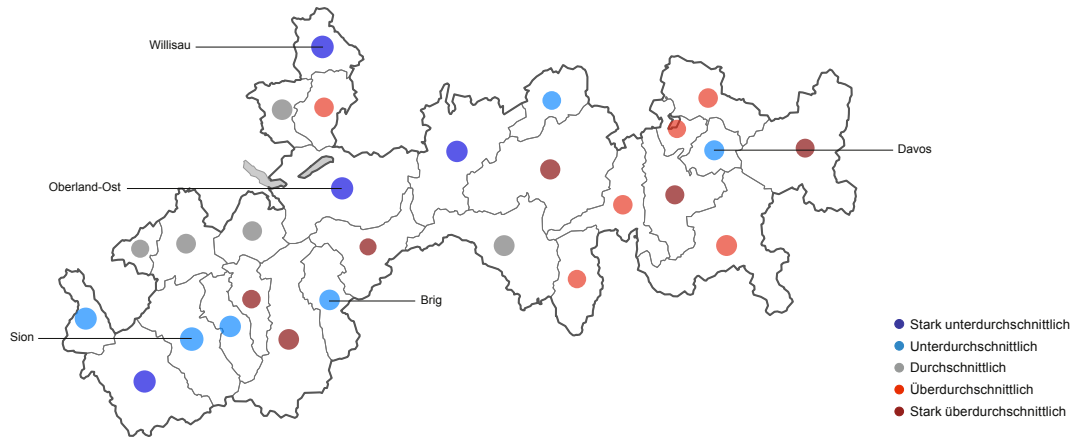
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.7.9.8
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



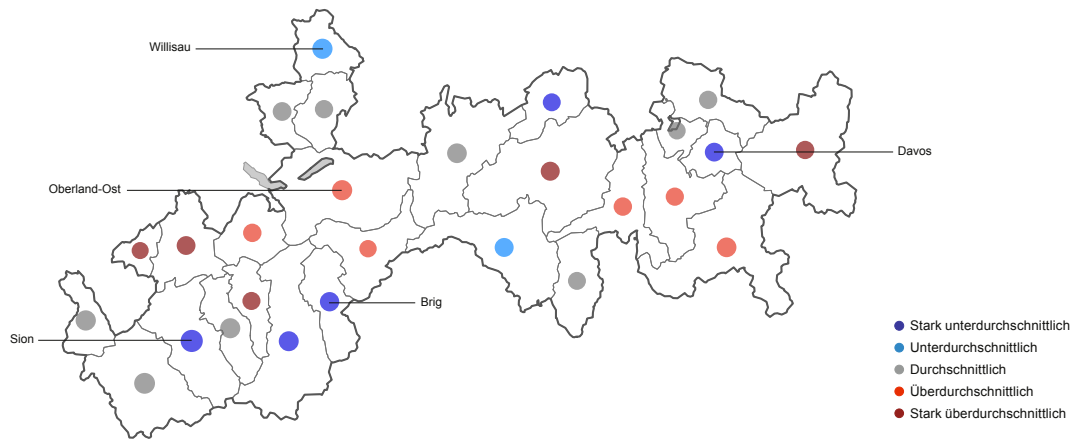
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.7.9.9
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2019–2023)



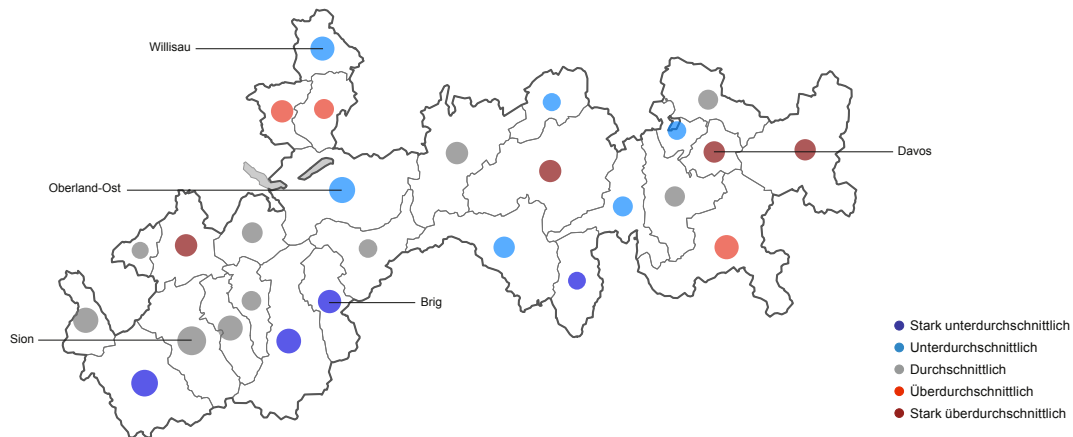
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.9.10
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2019–2023)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.9.11
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2019–2023)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: RESC Fahländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.7.10 Fazit Region Alpenraum

- Besonders stark betroffen von der Corona-Krise ist die Hotellerie, die Gastronomie und damit ganz allgemein die Tourismusbranche. Die Zimmerauslastung in der Hotellerie reduzierte sich im Frühjahr dramatisch. In der Folge stieg die Arbeitslosenquote im Beherbergungs-Sektor stark an. Auch in den Sommermonaten – von Juni bis August – lagen die schweizweiten Logiernächte noch rund 38 % unter dem Vorjahresniveau. Besonders stark leiden die Orte, die überdurchschnittlich stark von ausländischen Touristen und besonders Überseetouristen und dem Geschäftstourismus abhängen. Dies trifft insbesondere die städtischen Räume. So zeigen Auswertungen zu den Logiernächten, dass mit Ausnahme von Engelberg, Lauterbrunnen und Interlaken – allesamt Orte die stark auf Überseetouristen ausgerichtet sind – die Städte zu den zehn grössten Verlierern der Corona-Krise gehören.
- Andererseits gab es aber auch Gemeinden, die in den Sommermonaten kräftige Zunahmen der Logiernächte verzeichneten. Es handelt sich dabei vorwiegend um Destinationen, die stärker auf einheimische Gäste ausgerichtet sind. Auffällig ist dabei die Tatsache, dass mit Ausnahme der Gemeinden Appenzell und Glarus Süd ausschliesslich Bündner Berggemeinden zu den «Gewinnern» des Corona-Sommers zählen. So verzeichneten etwa die Gemeinden Flims und Samnaun in den Monaten Juni bis August eine Zunahme der Logiernächte von 47 % respektive 43 % gegenüber den Vorjahresmonaten. Nichtsdestotrotz sind die Umsatzrückgänge vielerorts enorm. Die Aussicht auf eine Impfung nährt zumindest die Hoffnung der Branchenvertreter auf eine Rückkehr in eine neue Normalität und eine Erholung der Reisemärkte.
- Die Annahme der Zweitwohnungsinitiative im Jahr 2012 hat in vielen Bergregionen einen Bauboom ausgelöst. Es wurde teilweise auf Halde gebaut, was in vielen Tourismusgemeinden zu einem grossen Überangebot geführt hat. Dabei wurde vielerorts vor allem das gehobene Eigentumssegment vorangetrieben. Die Leerstände stiegen deutlich an, was Preisnachlässe nach sich zog. Dies zeigt sich in den Verläufen der Transaktionspreisindizes von Fahrländer Partner ab Mitte 2014, wo im Speziellen im gehobenen Segment bei Eigentumswohnungen deutlich negative Wachstumsraten gemessen wurden. Zeitgleich mit der Stabilisierung der Leerstände ab 2017 erholten sich auch allmählich die Preise. Fand die Erholung zu Beginn vorwiegend im unteren und mittleren Segment statt, zogen die Eigentumspreise ab Mitte 2018 auch im gehobenen Segment wieder an. Während die Preise im unteren und mittleren Eigentumssegment, unbeeinträchtigt von der Corona-Krise, weiter steigen, zeigen sich die Nachfrager im gehobenen Segment zunehmend zurückhaltender. Als Folge liessen die EWG-Preise im gehobenen Segment seit Anfang 2020 um rund 3.8 % nach.
- Obschon die aktuelle Wirtschaftslage und die düsteren Konjunkturaussichten die Nachfrage nach Zweitwohnungen nicht begünstigen, dürften sich die aufgebauten Überkapazitäten im Wohneigentumsbereich weiter langsam und sukzessive reduzieren. Dieser Entwicklung zuträglich ist die tiefe Projektierungstätigkeit, die sowohl im MFH- wie auch im EFH-Bereich seit Jahren sinkt. Vor diesem Hintergrund äussern die im Rahmen der halbjährlichen Immobilienumfrage von FPRE befragten Experten für die Region Alpenraum tendenziell steigende Preiserwartungen für die kommenden 12 Monate. So berichten bei EFH beinahe 40 % der Teilnehmer von steigenden Preiserwartungen, während die Erwartungen im EWG-Segment – rund 20 % erwarten steigende Preise – etwas weniger optimistisch ausfallen. Fahrländer Partner geht derweil für das kommende Jahr von weitgehend seitwärts tendierenden Eigentumspreisen in der Region Alpenraum aus.
- Auch wenn die MWG-Leerstände im Alpenraum insgesamt weiter über dem gesamtschweizerischen Niveau liegen, bleibt das Niveau seit 2017 mehr oder minder stabil. Grosse Nachfrageimpulse sind vielerorts jedoch nicht zu erwarten,

da sich in einigen Regionen die Bevölkerung in den letzten Jahren rückläufig entwickelte. Gerade in diesen Regionen liegen die Leerstände jedoch schwerwichtig im Eigentumssegment, so dass sich dort, angesichts der tiefen Angebotsausweitung, im Mietwohnungsmarkt nicht viel tun dürfte. In den kleinstädtischen Regionen Uri, Brig, Visp, Sierre, Sion, Martigny und Monthey spielt der Mietwohnungsmarkt derweil eine weitaus bedeutendere Rolle. Gerade in den Unterwalliser Regionen liegen die Leerstände auf bereits hohen Niveaus. Während in Sierre die Projektierungstätigkeiten seit 2017 rückläufig sind, lassen die erteilten Baubewilligungen für Sion, Martigny und Monthey eine weiterhin rege Angebotsausweitung in den nächsten Jahren erwarten. Angesichts der Tatsache, dass die Mengenausweitung nur leicht über der jährlich prognostizierten Zusatznachfrage liegt, dürften die Leerstände jedoch nur geringfügig zunehmen.

- Im Kanton Uri hingegen liegt die Anzahl baubewilligter Wohneinheiten deutlich über der prospektiven Zusatznachfrage, was zu einer Zunahme der Leerstände im Mietwohnungssegment und zu einem schwierigeren Vermarktungsumfeld beitragen dürfte. Die Tatsache, dass die Zahl der leerstehenden Neubauwohnungen im Kanton Uri zuletzt rückläufig war, deutet darauf hin, dass die sinkenden Marktmieten gewisse Haushalte dazu veranlasst hat, durch einen Umzug in eine Neubauwohnung ihre Wohnsituation zu optimieren. Insofern dürfte das Vermarktungsumfeld besonders für demodierte Altbauten und Wohnungen an schlecht erschlossenen Lagen schwieriger werden. Insgesamt rechnet knapp 30% der befragten Experten für die kommenden 12 Monaten mit sinkenden Marktmieten in der Region Alpenraum. Rund 65% gehen dabei von seitwärts tendierenden Marktmieten aus und rund 5% orten Aufwertungspotential. Die verschiedenen Marktindikatoren wie auch die Experteneinschätzungen verdeutlichen den insgesamt stabilen Zustand des Mietwohnungsmarkt in der Region Alpenraum.
- Für den Fall, dass das amerikanische Biotech-Unternehmen Moderna das Rennen um die Entwicklung eines Coronavirus-Impfstoffs gewinnt, könnte sich in Visp und Umgebung kurzfristig die Nachfrage nach Wohnraum erhöhen. Denn geplant ist, dass der Impfstoff in einer neuen Produktionsstätte der Lonza produziert wird. Dafür sollen in Visp rund 200 Arbeitsplätze geschaffen werden, wobei die Mehrheit der benötigten Fachkräfte nicht in der Region rekrutiert werden dürften. Auch mittel- bis langfristig dürfte die Nachfrage nach Wohnraum im Gebiet Brig-Visp steigen, denn mit der Fertigstellung des Projekts IBEX durch die Lonza werden insgesamt rund 4'000 Arbeitsplätze geschaffen.

8.7.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.7.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2021–2022

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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 2021–2022

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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 2021–2022

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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 2021–2022

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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		
	2019	2018–2019	2019	2018–2019	2019	2018–2019	2017	2012–2017	Untere	Mittlere	Obere
17 Oberes Emmental	24'941	-0.1%	1'336	-0.6%	5.4%	-0.03%p	61'276	2.7%	43%	38%	19%
21 Saanen/ Ob.Simmental	16'556	-0.2%	3'108	2.2%	18.8%	0.43%p	82'368	5.6%	46%	37%	17%
22 Kandertal	16'018	0.0%	1'331	1.1%	8.3%	0.09%p	63'092	4.6%	44%	40%	16%
23 Oberland-Ost	47'600	0.4%	8'578	3.3%	18.0%	0.50%p	66'805	4.3%	43%	36%	20%
28 Willisau	62'624	0.8%	8'840	2.6%	14.1%	0.24%p	70'831	5.7%	42%	40%	18%
29 Entlebuch	16'950	-0.3%	1'207	-7.4%	7.1%	-0.54%p	61'586	6.6%	43%	41%	16%
30 Uri	36'703	0.7%	4'619	2.7%	12.6%	0.24%p	71'208	6.4%	40%	40%	20%
37 Glarner Hinterland	9'453	-0.4%	1'650	-2.3%	17.5%	-0.32%p	67'434	4.5%	41%	39%	21%
61 Prattigau	15'227	0.3%	2'085	1.1%	13.7%	0.11%p	69'770	1.4%	40%	39%	21%
62 Davos	10'862	-0.3%	2'967	0.4%	27.3%	0.21%p	81'332	2.8%	42%	34%	25%
63 Schanfigg	3'452	0.5%	818	6.6%	23.7%	2.96%p	71'254	3.9%	44%	34%	22%
64 Mittelbünden	9'966	-1.0%	1'814	-2.4%	18.2%	-0.25%p	72'003	4.7%	44%	35%	20%
65 Domleschg/H rhein	13'783	1.4%	2'192	2.4%	15.9%	0.16%p	67'939	1.2%	41%	38%	21%
66 Surselva	25'615	-0.5%	3'524	-3.0%	13.8%	-0.35%p	68'031	2.6%	43%	37%	19%
67 Engiadina bassa	9'197	0.0%	1'594	1.7%	17.3%	0.30%p	70'316	4.9%	42%	37%	21%
68 Oberengadin	22'797	-0.4%	5'901	-1.0%	25.9%	-0.15%p	81'846	-2.1%	44%	36%	20%
69 Mesolcina	8'671	1.2%	1'984	2.9%	22.9%	0.37%p	65'688	0.8%	32%	42%	26%
79 Tre Valli	24'966	-0.7%	6'229	-2.5%	24.9%	-0.47%p	65'289	5.5%	40%	41%	19%
89 Pays d'Enhaut	4'857	-0.7%	1'270	-1.8%	26.1%	-0.30%p	70'262	1.3%	45%	34%	21%
94 Goms	4'792	-1.5%	481	-9.1%	10.0%	-0.84%p	60'829	0.3%	48%	37%	15%
95 Brig-Oestl.Raron	29'331	0.5%	4'190	1.3%	14.3%	0.11%p	72'068	1.2%	40%	36%	24%
96 Visp-Westl.Raron	36'637	-0.2%	7'226	1.0%	19.7%	0.22%p	70'077	1.9%	46%	36%	18%
97 Leuk	12'288	-0.5%	1'710	-1.2%	13.9%	-0.09%p	65'001	0.4%	44%	38%	17%
98 Sierre	46'832	0.1%	13'605	-1.0%	29.1%	-0.33%p	71'145	-2.1%	42%	34%	24%
99 Sion	90'470	0.6%	19'435	-0.9%	21.5%	-0.32%p	71'117	-0.7%	38%	36%	26%
100 Martigny	69'093	0.6%	16'678	-0.7%	24.1%	-0.32%p	68'101	-0.7%	41%	36%	23%
101 Monthey/St-Maurice	56'082	1.2%	14'697	2.3%	26.2%	0.29%p	69'278	0.0%	40%	37%	23%
Region Alpenraum	725'763	0.3%	139'069	0.2%	19.2%	0.04%p	69'668	1.8%	41%	37%	21%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2019	2018–2019	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2020	2019–2020
17 Oberes Emmental	12'634	0.7%	1.23%	0.02%p	0.19%	0.00%p	0.22%	0.00%p	2.09%	0.07%p
21 Saanen/ Ob.Simmental	17'376	0.5%	1.24%	0.13%p	1.27%	0.00%p	1.18%	-0.01%p	1.18%	0.20%p
22 Kandertal	12'849	0.7%	1.07%	-0.09%p	0.52%	-0.21%p	0.66%	-0.01%p	1.73%	0.02%p
23 Oberland-Ost	37'759	0.8%	1.33%	0.10%p	1.12%	0.14%p	0.96%	-0.01%p	1.58%	0.10%p
28 Willisau	27'811	1.8%	1.62%	-0.04%p	0.16%	0.05%p	0.60%	-0.02%p	2.71%	-0.23%p
29 Entlebuch	9'597	0.9%	1.23%	0.00%p	0.24%	0.15%p	0.50%	-0.01%p	2.06%	-0.02%p
30 Uri	20'214	0.8%	1.43%	-0.24%p	0.29%	-0.08%p	0.99%	-0.01%p	2.59%	-0.63%p
37 Glarner Hinterland	6'863	0.6%	1.47%	-0.01%p	0.54%	-0.05%p	0.00%	0.00%p	4.01%	0.05%p
61 Prattigau	13'406	1.4%	1.15%	0.02%p	0.33%	-0.09%p	1.00%	-0.01%p	1.97%	0.21%p
62 Davos	12'424	0.6%	0.77%	-0.33%p	0.46%	-1.04%p	2.02%	-0.01%p	0.46%	-0.07%p
63 Schanfigg	6'396	0.4%	1.03%	0.43%p	0.16%	-0.16%p	0.51%	0.00%p	0.54%	-0.51%p
64 Mittelbünden	16'645	0.5%	0.96%	-0.26%p	0.36%	-1.17%p	0.90%	0.00%p	1.13%	-0.42%p
65 Domleschg/H rhein	9'447	1.1%	2.00%	-0.11%p	0.56%	0.12%p	0.56%	0.00%p	3.88%	-1.22%p
66 Surselva	31'551	1.0%	1.39%	-0.26%p	0.57%	-0.04%p	1.41%	-0.01%p	2.77%	-0.53%p
67 Engiadina bassa	9'557	0.7%	1.58%	0.01%p	0.65%	-0.29%p	1.07%	-0.01%p	2.65%	0.33%p
68 Oberengadin	26'828	0.3%	1.89%	-0.21%p	1.14%	0.23%p	2.51%	-0.01%p	2.15%	-0.48%p
69 Mesolcina	7'672	0.1%	2.05%	-0.08%p	1.19%	-0.68%p	0.29%	0.00%p	4.88%	-0.14%p
79 Tre Valli	22'404	1.0%	1.60%	0.42%p	0.30%	0.13%p	0.17%	0.00%p	5.13%	1.47%p
89 Pays d'Enhaut	4'456	-0.1%	1.01%	-0.06%p	1.15%	0.27%p	2.01%	0.00%p	0.16%	-0.32%p
94 Goms	8'178	1.1%	2.24%	-0.18%p	0.75%	-0.27%p	1.71%	-0.01%p	5.62%	-1.42%p
95 Brig-Oestl.Raron	21'719	1.3%	1.67%	0.55%p	0.18%	-0.03%p	0.82%	-0.01%p	4.54%	2.55%p
96 Visp-Westl.Raron	33'048	0.9%	1.44%	-0.07%p	0.81%	0.05%p	1.14%	-0.01%p	2.46%	-0.31%p
97 Leuk	11'523	1.3%	2.54%	0.11%p	0.89%	0.18%p	1.30%	-0.01%p	6.29%	0.23%p
98 Sierre	40'604	0.5%	3.18%	0.35%p	1.08%	-0.15%p	1.07%	-0.01%p	6.11%	0.72%p
99 Sion	63'032	1.5%	2.25%	0.05%p	0.62%	0.05%p	1.15%	-0.02%p	5.53%	0.36%p
100 Martigny	49'155	1.5%	3.19%	0.39%p	0.98%	0.51%p	1.13%	-0.01%p	8.57%	2.35%p
101 Monthey/St-Maurice	32'724	1.2%	2.00%	-0.14%p	0.61%	-0.20%p	1.32%	-0.02%p	3.95%	-0.54%p
Region Alpenraum	562'772	1.0%	1.86%	0.08%p	0.67%	0.00%p	1.17%	0.02%p	3.41%	0.19%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitaquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2018		2018	2008–2018	2018	2008–2018	2018	2008–2018
17 Oberes Emmental	2'507	-	13'531	-3.2%	9'659	-6.4%	984'981	-2.1%
21 Saanen/ Ob. Simmental	2'155	-	12'298	4.0%	9'201	3.4%	810'639	5.2%
22 Kandertal	1'639	-	9'262	3.1%	6'726	-2.3%	680'796	0.7%
23 Oberland-Ost	4'624	-	28'530	-0.4%	21'385	-1.6%	2'059'645	-0.4%
28 Willisau	5'213	-	33'851	5.8%	25'807	4.9%	3'052'923	6.2%
29 Entlebuch	1'872	-	8'931	0.7%	6'178	-4.0%	581'980	-1.7%
30 Uri	2'798	-	18'853	-0.8%	14'065	-3.0%	1'425'607	-7.2%
37 Glarner Hinterland	811	-	4'820	-6.7%	3'745	-8.6%	474'889	-11.6%
61 Prättigau	1'536	-	7'497	-3.7%	5'713	-7.0%	625'820	-1.9%
62 Davos	1'129	-	8'952	14.1%	7'060	13.1%	641'314	14.9%
63 Schanfigg	513	-	3'092	31.1%	2'466	30.3%	227'451	39.7%
64 Mittelbünden	1'236	-	6'767	18.2%	5'165	15.2%	478'000	21.2%
65 Domleschg/Rhein	1'410	-	7'355	8.7%	5'286	2.4%	453'297	6.9%
66 Surselva	2'693	-	13'771	-2.4%	10'489	-4.6%	934'135	-1.7%
67 Engiadina bassa	1'306	-	6'839	-0.7%	5'262	-4.3%	502'151	0.3%
68 Oberengadin	3'024	-	20'047	11.7%	16'305	10.3%	1'565'532	13.4%
69 Mesolcina	1'203	-	4'143	29.1%	3'233	27.1%	288'502	22.8%
79 Tre Valli	2'150	-	10'659	3.1%	8'588	0.0%	873'413	2.1%
89 Pays d'Enhaut	566	-	2'219	-2.5%	1'670	-3.6%	145'655	-5.6%
94 Goms	618	-	2'773	-1.1%	2'113	-2.4%	205'221	0.0%
95 Brig-Oestl./Raron	2'247	-	14'750	6.9%	11'009	3.8%	1'048'019	4.8%
96 Visp-Westl./Raron	3'606	-	26'686	8.7%	21'686	8.8%	2'379'612	10.6%
97 Leuk	1'182	-	5'546	-7.3%	3'970	-8.2%	367'053	-5.6%
98 Sierre	3'832	-	22'291	8.0%	17'445	9.8%	1'653'942	4.1%
99 Sion	8'001	-	51'272	14.3%	39'592	15.4%	3'520'947	11.4%
100 Martigny	6'012	-	33'543	17.3%	25'776	18.2%	2'408'146	15.6%
101 Monthey/St-Maurice	3'894	-	23'324	9.1%	18'781	9.0%	1'970'741	4.1%
Region Alpenraum	67'777	-	401'602	6.7%	308'377	5.7%	30'360'414	5.5%

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	642'000	695–770	967'000	135–150	1'265	135–145
Lucerne						
Willisau Stadt	770'000	970–1'075	1'289'000	645–715	1'335	135–145
Ticino						
Biasca	733'000	870–960	874'000	135–145	1'510	135–145
Valais/Wallis						
Martigny	709'000	1'025–1'130	1'048'000	290–320	1'475	820–860
Monthey	654'000	750–830	951'000	135–145	1'335	525–550
Sierre	596'000	410–455	961'000	135–145	1'225	135–145
Sion	747'000	1'295–1'430	1'114'000	410–455	1'365	985–1'040

EWG: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 110 m² 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 550 m², Volumen 800 m³ 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: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 80 m² 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 2020.

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	162	135–145	206	135–145	118	225–240
Luzern						
Willisau Stadt	162	135–145	198	135–145	140	175–190
Ticino						
Biasca	193	135–145	223	135–145	113	225–240
Valais/Wallis						
Martigny	219	295–320	207	255–280	127	260–280
Monthey	216	490–530	283	590–655	122	245–265
Sierre	160	135–145	187	135–145	160	175–190
Sion	190	270–290	248	730–810	151	255–275

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 300 m² 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: 800 m², Geschosshöhe: 3.2 m an durchschnittlicher Lage.

Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 300 m² 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: 2'000 m², Geschosshöhe: 3.5 m an guter Lage.

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

Bauland Gewerbe- und Industrieflächen: Modellierete Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2020.

Tab. 8.7.11.4

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

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%
17 Oberes Emmental	24'941	25'743	3.2%	10'712	11'208	4.6%	5'523	5'345	-3.2%	5'189	5'863	13.0%
21 Saanen/ Ob.Simmental	16'556	17'374	4.9%	7'665	8'160	6.5%	3'451	3'366	-2.5%	4'214	4'794	13.8%
22 Kandertal	16'018	16'734	4.5%	7'088	7'508	5.9%	3'051	2'922	-4.2%	4'037	4'585	13.6%
23 Oberland-Ost	47'600	51'780	8.8%	22'931	25'293	10.3%	11'147	12'124	8.8%	11'784	13'169	11.8%
28 Willisau	62'624	67'554	7.9%	24'971	27'546	10.3%	13'084	13'693	4.7%	11'887	13'853	16.5%
29 Entlebuch	16'950	18'316	8.1%	6'767	7'475	10.5%	3'166	3'336	5.4%	3'601	4'139	14.9%
30 Uri	36'703	40'918	11.5%	15'499	18'243	17.7%	8'033	8'962	11.6%	7'466	9'281	24.3%
37 Glarner Hinterland	9'453	10'062	6.4%	4'374	4'760	8.8%	1'671	1'645	-1.6%	2'703	3'114	15.2%
61 Prättigau	15'227	14'794	-2.8%	6'836	6'907	1.0%	3'049	2'917	-4.3%	3'787	3'990	5.3%
62 Davos	10'862	10'706	-1.4%	5'322	5'451	2.4%	3'703	3'591	-3.0%	1'619	1'860	14.9%
63 Schanfigg	3'452	3'409	-1.3%	1'806	1'853	2.6%	1'066	1'026	-3.8%	740	828	11.9%
64 Mittelbünden	9'966	9'774	-1.9%	4'728	4'820	2.0%	2'106	1'936	-8.1%	2'622	2'884	10.0%
65 Domleschg/H.rhein	13'783	13'494	-2.1%	6'017	6'122	1.7%	2'973	2'853	-4.0%	3'044	3'268	7.4%
66 Surselva	25'615	25'221	-1.5%	11'809	12'083	2.3%	4'712	4'528	-3.9%	7'097	7'555	6.4%
67 Engiadina bassa	9'197	8'937	-2.8%	4'222	4'265	1.0%	1'855	1'714	-7.6%	2'367	2'551	7.8%
68 Oberengadin	22'797	22'333	-2.0%	11'106	11'315	1.9%	6'159	5'892	-4.3%	4'947	5'423	9.6%
69 Mesolcina	8'671	8'509	-1.9%	4'017	4'094	1.9%	1'424	1'409	-1.1%	2'593	2'685	3.6%
79 Tre Valli	24'966	23'611	-5.4%	11'291	11'090	-1.8%	5'604	5'262	-6.1%	5'687	5'828	2.5%
89 Pays d'Enhaut	4'857	5'588	15.0%	2'201	2'589	17.6%	1'017	1'190	17.1%	1'184	1'399	18.1%
94 Goms	4'792	5'134	7.1%	2'243	2'483	10.7%	613	655	6.8%	1'630	1'828	12.1%
95 Brig-Oestl.Raron	29'331	32'960	12.4%	13'003	15'069	15.9%	5'578	6'178	10.8%	7'425	8'890	19.7%
96 Visp-Westl.Raron	36'637	39'951	9.0%	16'433	18'480	12.5%	5'989	6'376	6.5%	10'444	12'104	15.9%
97 Leuk	12'288	13'203	7.4%	5'535	6'140	10.9%	1'553	1'793	15.4%	3'982	4'347	9.2%
98 Sierre	46'832	52'671	12.5%	20'974	24'317	15.9%	8'547	9'437	10.4%	12'427	14'880	19.7%
99 Sion	90'470	102'372	13.2%	40'179	46'806	16.5%	17'773	19'596	10.3%	22'406	27'210	21.4%
100 Martigny	69'093	74'357	7.6%	30'902	34'343	11.1%	11'920	12'440	4.4%	18'982	21'903	15.4%
101 Monthey/St-Maurice	56'082	62'520	11.5%	23'363	26'874	15.0%	11'150	11'540	3.5%	12'213	15'334	25.6%
Region Alpenraum	725'763	778'026	7.2%	321'994	355'293	10.3%	145'915	151'727	4.0%	176'079	203'565	15.6%

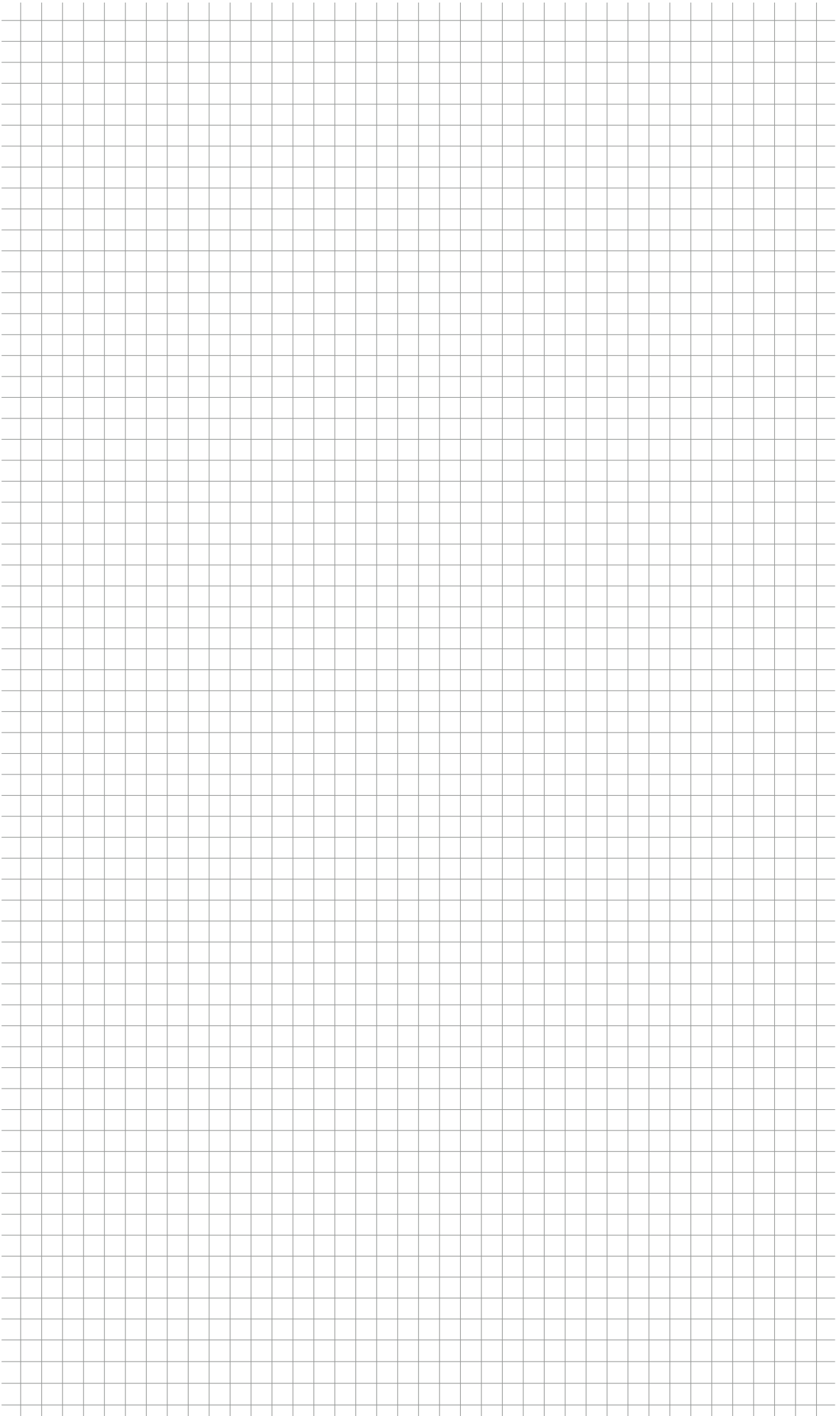
Quelle: BFS, Propektivmodell Fahrländer Partner.

Tab. 8.7.11.5

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

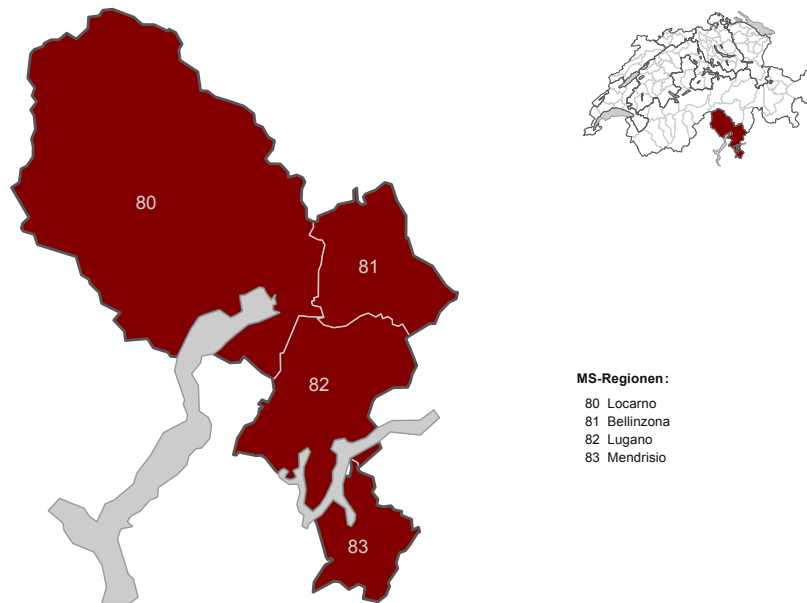
MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2018	2035	%	2018	2035	%	2018	2035	%	2018	2035	%
17 Oberes Emmental	3'440	3'617	5.1%	4'359	4'745	8.8%	588'136	620'539	5.5%	396'845	425'298	7.2%
21 Saanen/ Ob.Simmental	2'164	2'240	3.6%	5'942	6'727	13.2%	274'466	283'810	3.4%	536'173	602'620	12.4%
22 Kandertal	2'227	2'337	4.9%	3'694	4'092	10.8%	329'735	347'835	5.5%	351'062	383'367	9.2%
23 Oberland-Ost	4'561	4'752	4.2%	15'910	17'932	12.7%	604'817	630'051	4.2%	1'454'828	1'621'584	11.5%
28 Willisau	9'668	10'018	3.6%	13'015	13'813	6.1%	1'674'473	1'732'178	3.4%	1'378'450	1'425'278	3.4%
29 Entlebuch	2'063	2'209	7.1%	2'729	2'979	9.1%	323'754	347'899	7.5%	258'226	276'644	7.1%
30 Uri	4'818	5'064	5.1%	8'382	9'257	10.4%	701'239	739'312	5.4%	724'368	787'241	8.7%
37 Glarner Hinterland	1'850	1'886	1.9%	1'593	1'758	10.3%	323'803	326'645	0.9%	151'086	164'025	8.6%
61 Prättigau	2'214	2'337	5.6%	2'941	3'306	12.4%	362'119	384'602	6.2%	263'701	292'930	11.1%
62 Davos	956	989	3.5%	5'976	6'866	14.9%	118'064	122'051	3.4%	523'250	600'048	14.7%
63 Schanfigg	275	284	3.2%	2'094	2'522	20.4%	36'672	37'797	3.1%	190'780	230'144	20.6%
64 Mittelbünden	1'020	1'057	3.6%	3'726	4'268	14.5%	137'696	142'543	3.5%	340'304	387'184	13.8%
65 Domleschg/H.rhein	1'228	1'263	2.8%	3'524	3'923	11.3%	148'006	151'158	2.1%	305'291	334'921	9.7%
66 Surselva	2'453	2'530	3.1%	7'089	7'955	12.2%	285'141	292'783	2.7%	648'994	719'131	10.8%
67 Engiadina bassa	1'112	1'137	2.3%	3'740	4'198	12.3%	151'549	153'366	1.2%	350'602	388'911	10.9%
68 Oberengadin	3'329	3'452	3.7%	12'530	14'420	15.1%	387'925	400'488	3.2%	1'177'606	1'340'892	13.9%
69 Mesolcina	1'247	1'293	3.6%	1'800	1'993	10.7%	130'481	135'318	3.7%	158'021	170'903	8.2%
79 Tre Valli	3'304	3'435	4.0%	4'787	5'213	8.9%	420'273	436'682	3.9%	453'139	482'388	6.5%
89 Pays d'Enhaut	367	379	3.2%	1'063	1'185	11.5%	50'675	52'104	2.8%	94'981	104'702	10.2%
94 Goms	465	477	2.5%	1'438	1'626	13.0%	67'645	69'005	2.0%	137'577	153'985	11.9%
95 Brig-Oestl.Raron	2'051	2'122	3.5%	8'670	9'387	8.3%	249'940	258'519	3.4%	798'079	850'756	6.6%
96 Visp-Westl.Raron	7'379	7'386	0.1%	13'696	15'437	12.7%	1'084'280	1'080'150	-0.4%	1'295'332	1'443'953	11.5%
97 Leuk	1'030	1'070	3.9%	2'452	2'724	11.1%	136'409	141'948	4.1%	230'644	251'715	9.1%
98 Sierre	4'121	4'270	3.6%	12'723	14'204	11.6%	576'360	597'046	3.6%	1'077'582	1'184'638	9.9%
99 Sion	8'073	8'459	4.8%	29'854	32'547	9.0%	1'016'648	1'071'742	5.4%	2'504'299	2'683'113	7.1%
100 Martigny	5'503	5'721	4.0%	18'676	20'362	9.0%	761'935	791'640	3.9%	1'646'212	1'769'694	7.5%
101 Monthey/St-Maurice	6'516	6'678	2.5%	11'882	12'842	8.1%	936'597	958'050	2.3%	1'034'144	1'104'581	6.8%
Region Alpenraum	83'436	86'463	3.6%	204'285	226'281	10.8%	11'878'838	12'305'261	3.6%	18'481'576	20'180'648	9.2%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.



8.8 Region Südschweiz

Abb. 8.8.1
Region Südschweiz



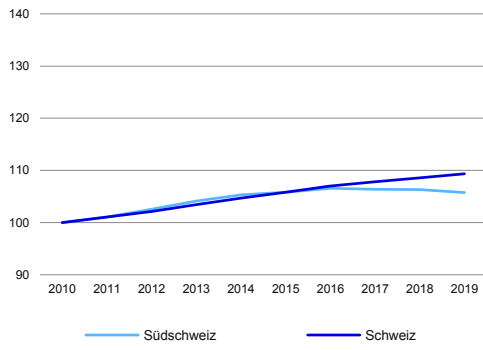
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.8.2
Demographische Eckwerte

	Region Südschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2019)	326'525	-0.5% (2018)	8'606'033	0.7% (2018)
Ausländer (2019)				
Anzahl	90'629	-1.3% (2018)	2'175'375	1.3% (2018)
Anteil	27.8%	-0.37* (2018)	25.3%	0.31* (2018)
Durchschnittl. Reineinkommen (2017)	77'384	6.0% (2012)	82'345	2.7% (2012)
Soziale Schichten (2018)				
Untere Schichten**	31.5%	-11.76* (2000)	35.2%	1.18* (2000)
Mittlere Schichten**	33.4%	-4.51* (2000)	32.0%	-8.41* (2000)
Obere Schichten**	35.2%	16.27* (2000)	32.8%	7.24* (2000)

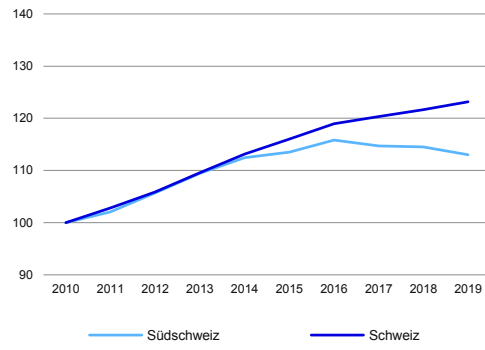
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, *Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht,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

Abb. 8.8.3
Bevölkerungsentwicklung



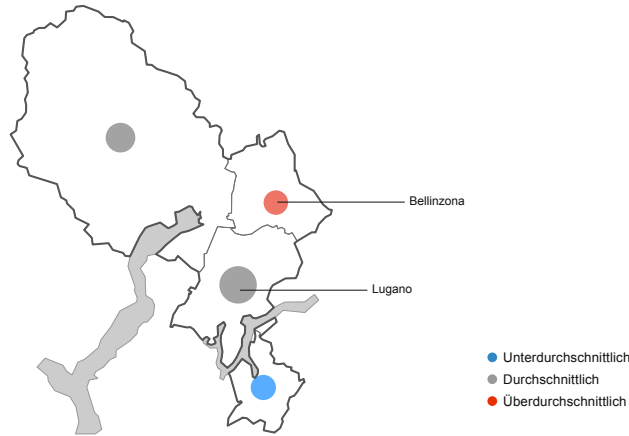
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



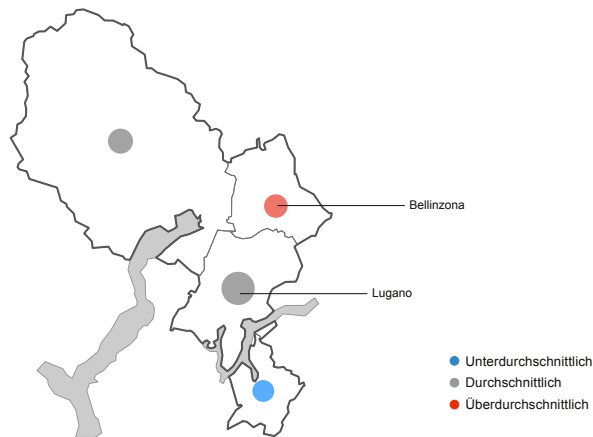
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.5
Bevölkerungsentwicklung (2016–2019)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2016–2019; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2016–2019)



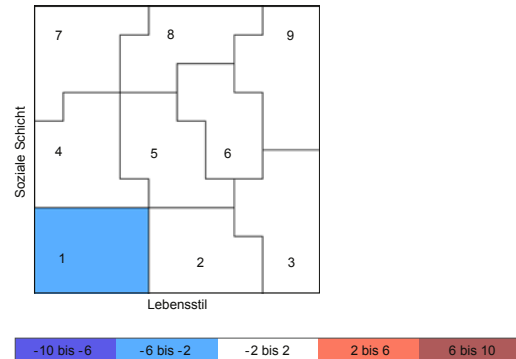
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2016–2019;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.8.7
Verteilung Nachfragersegmente im
Wohnungsmarkt (2018)

	Region Südschweiz	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	13'024	8.6%
2 Moderne Arbeiter	14'315	9.4%
3 Improvisierte Alternative	20'538	13.5%
4 Klassischer Mittelstand	14'560	9.6%
5 Aufgeschlossene Mitte	17'867	11.7%
6 Etablierte Alternative	18'360	12.1%
7 Bürgerliche Oberschicht	12'310	8.1%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	14'431	9.5%
9 Urbane Avantgarde	26'760	17.6%
Total	152'166	100.0%

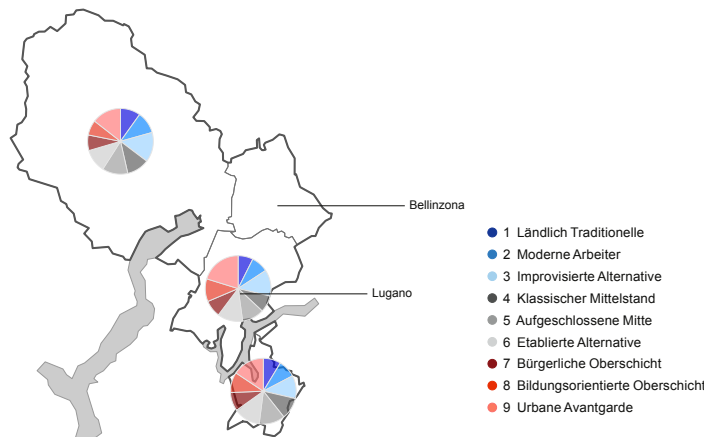
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt –
Differenz zur Schweiz (2018)



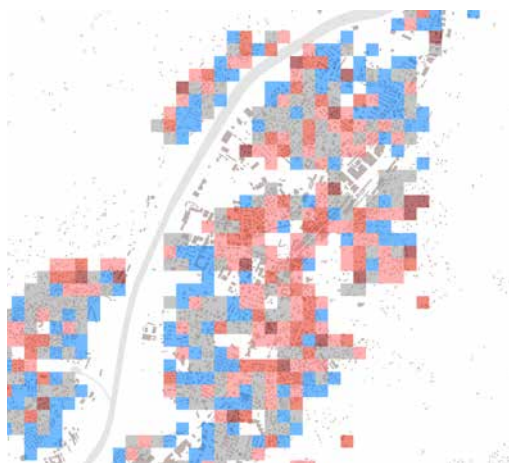
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2018)



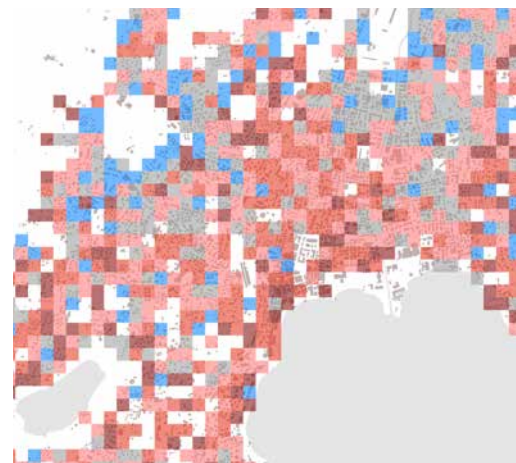
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.10
Anteil oberständige Haushalte (2018)
Stadtzentrum Bellinzona



Anmerkung: ■ 0%–20% oberständige Haushalte, ■ 20%–40% oberständige Haushalte, ■ 40%–60% oberständige Haushalte, ■ 60%–80% oberständige Haushalte, ■ 80%–100% oberständige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.11
Anteil oberständige Haushalte (2018)
Stadtzentrum Lugano



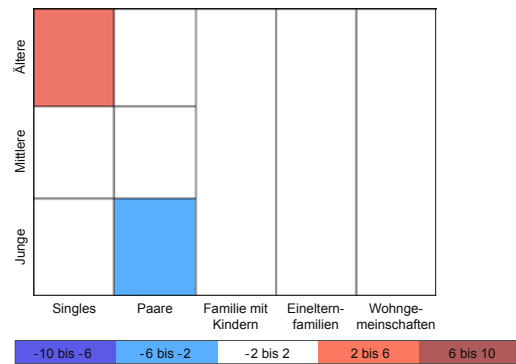
Anmerkung: ■ 0%–20% oberständige Haushalte, ■ 20%–40% oberständige Haushalte, ■ 40%–60% oberständige Haushalte, ■ 60%–80% oberständige Haushalte, ■ 80%–100% oberständige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.8.12
Verteilung Lebensphasen (2018)

	Region Südschweiz	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	8'815	5.8%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	17'876	11.8%
Älterer Single (55+ J.)	33'423	22.0%
Junges Paar (bis 34 J.)	3'761	2.5%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	6'929	4.6%
Älteres Paar (55+ J.)	28'974	19.1%
Familie mit Kindern*	34'359	22.6%
Einelternfamilie*	10'237	6.7%
Wohngemeinschaft*	7'698	5.1%
Total	152'072	100.0%

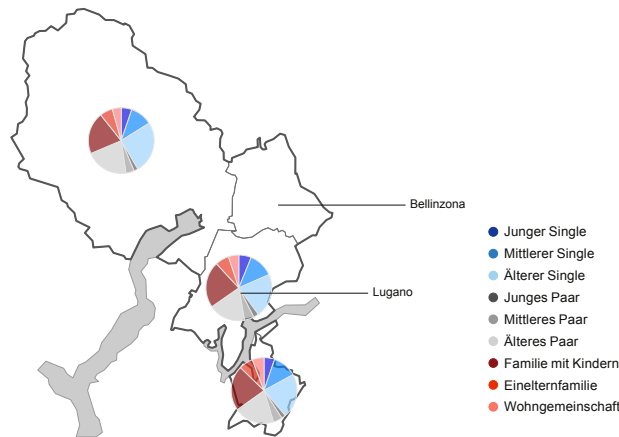
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.13
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2018)



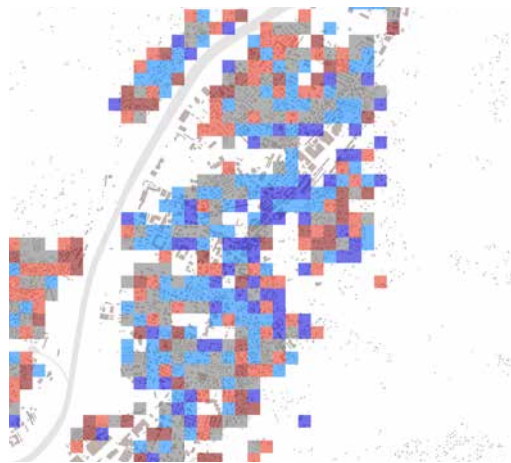
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.14
Verteilung Lebensphasen (2018)



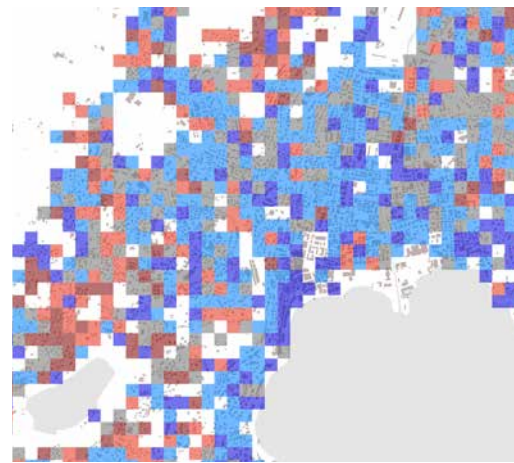
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.15
Anteil Familie mit Kindern (2018)
Stadtzentrum Bellinzona



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.16
Anteil Familie mit Kindern (2018)
Stadtzentrum Lugano



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2018); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

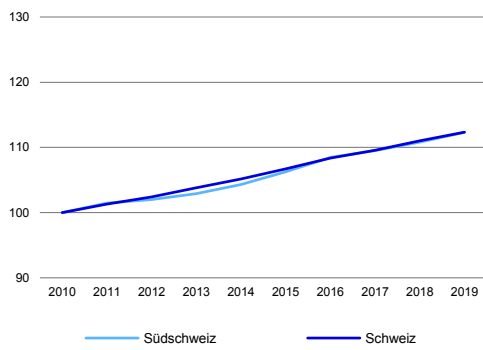
8.8.1 Wohnungsmarkt Region Südschweiz

Tab. 8.8.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Südschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2019)	222'394	1.4 % (2018)	4'582'272	1.2 % (2018)
Leerstandsquote (2020)	2.82 %	0.42* (2019)	1.72 %	0.06* (2019)
Bauinvestitionen Wohnen (2017)	1'470	-0.9 % (2016)	31'821	0.6 % (2016)

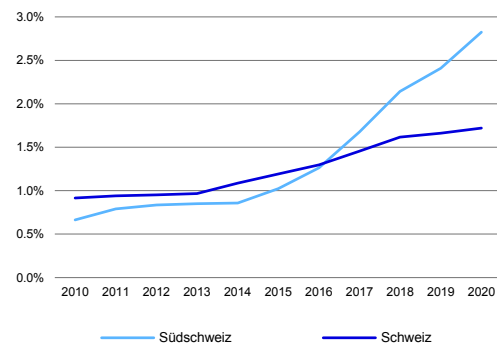
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



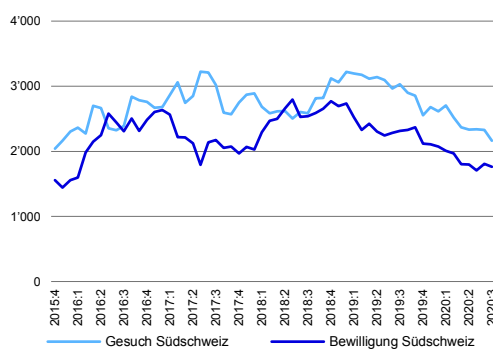
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



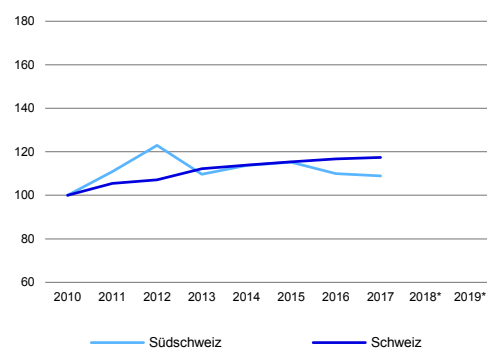
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.1.4
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen Wohnen



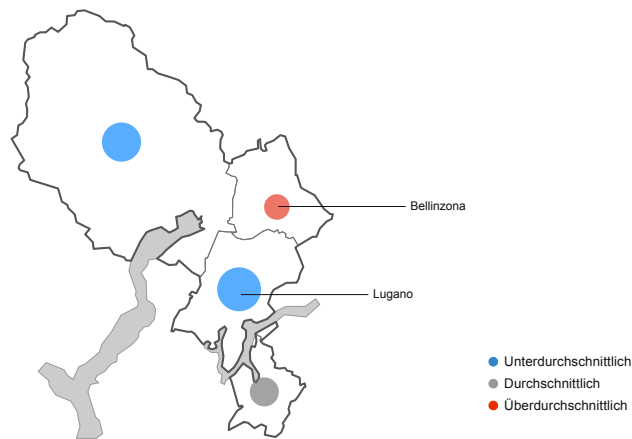
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.1.5
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



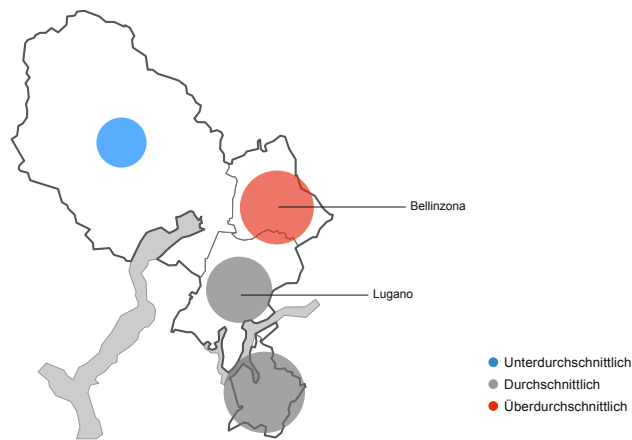
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2018 werden vom BFS voraussichtlich Ende 2020 publiziert. Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.1.6
Entwicklung Wohnungsbestand (2018–2019)



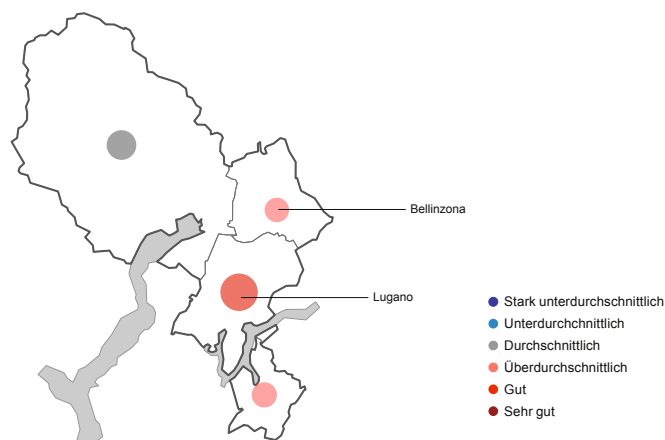
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2018–2019; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2019.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.1.7
Entwicklung Leerwohnungen (2019–2020)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2019–2020; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

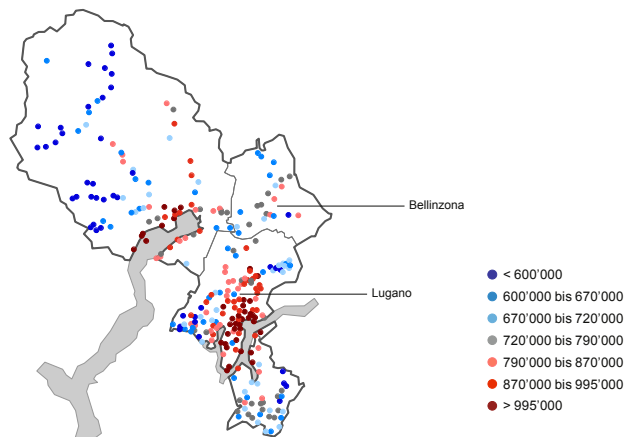
Abb. 8.8.1.8
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2020)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2020; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2019.
Quelle: WLQI Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

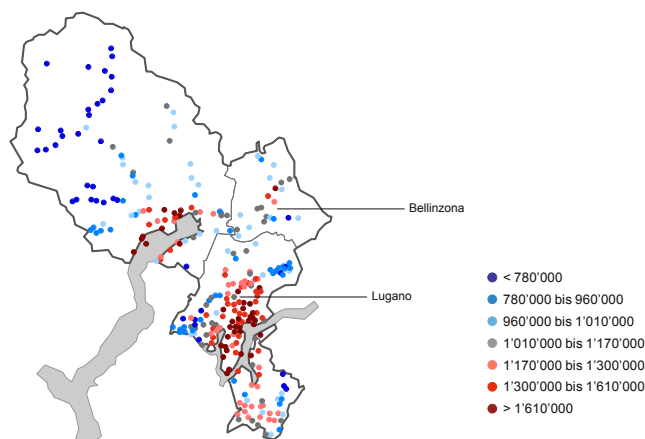
8.8.2 Wohneigentum Region Südschweiz

Abb. 8.8.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2020)



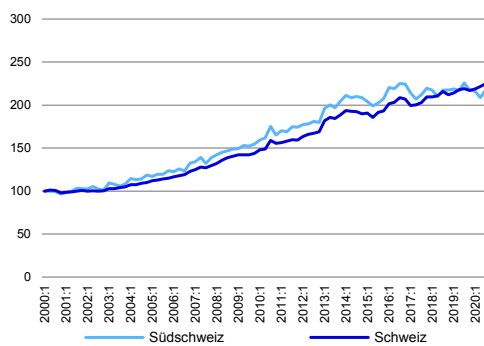
Spezifikation: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 110m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2020)



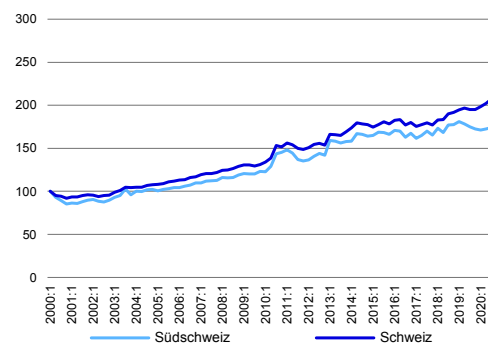
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 550m², Volumen 800m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



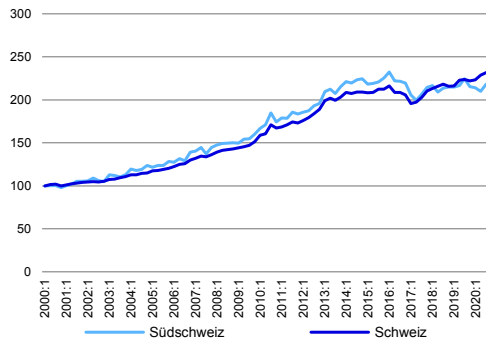
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



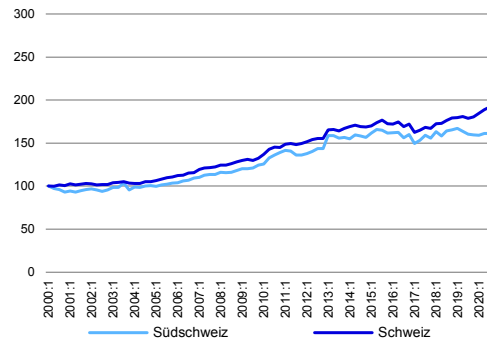
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



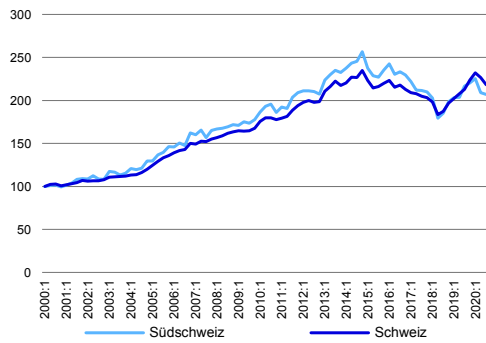
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



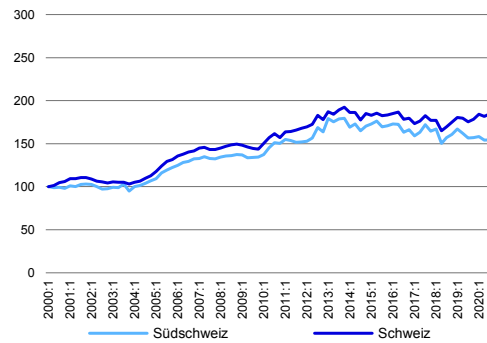
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



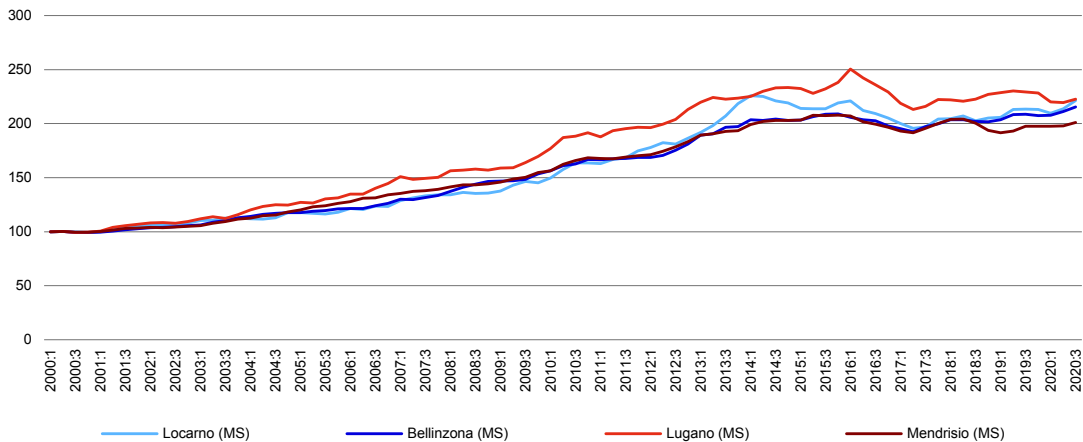
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



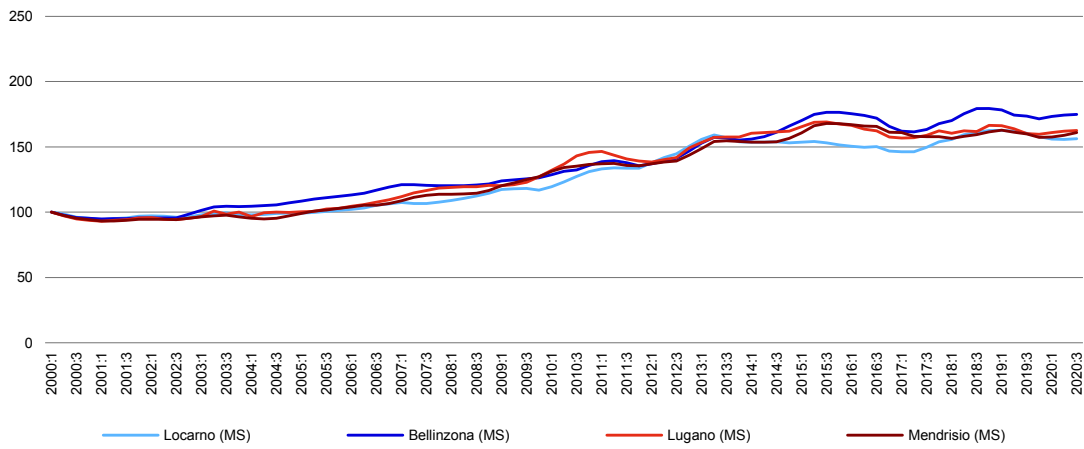
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



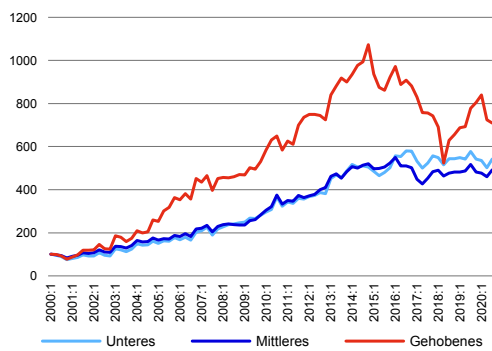
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



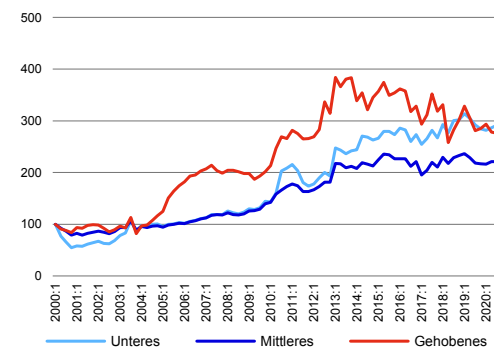
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



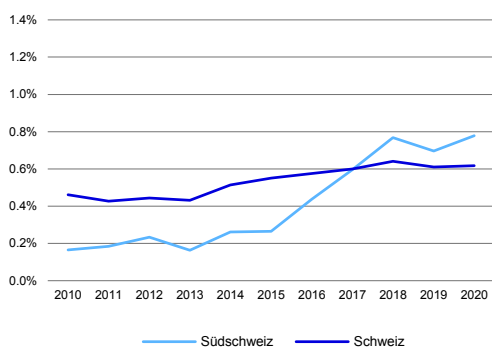
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



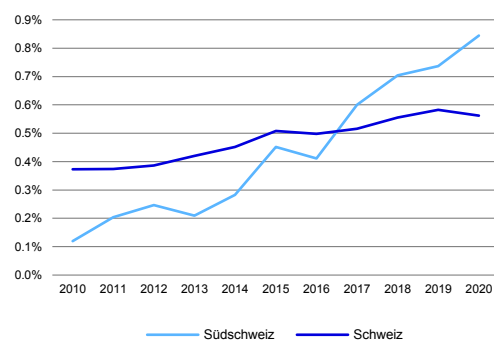
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



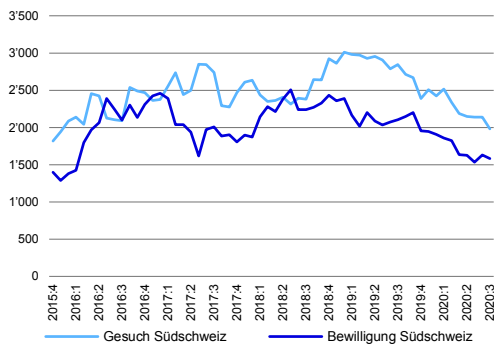
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



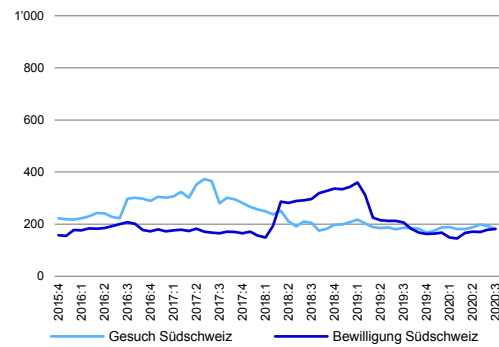
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.15
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



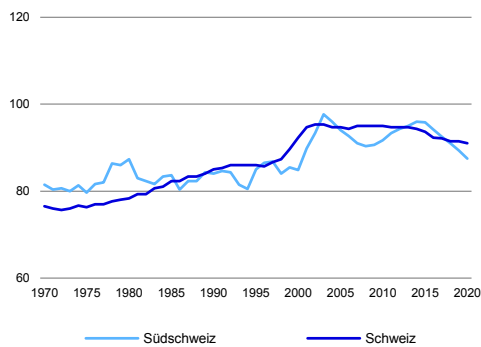
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.16
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



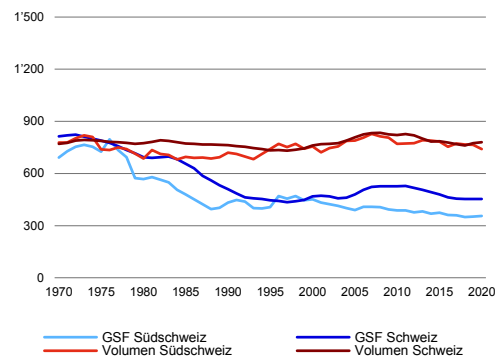
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.17
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG nach Baujahr



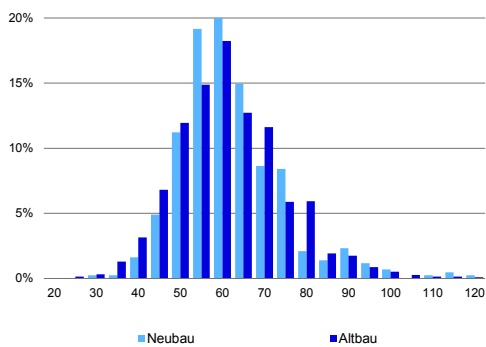
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.18
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



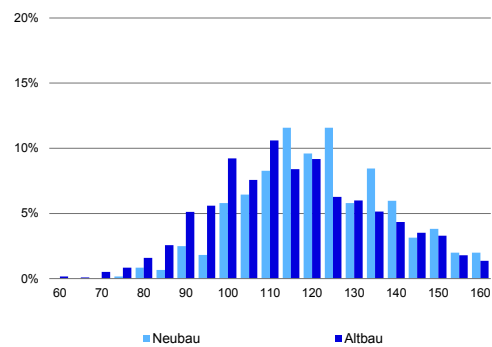
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.19
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



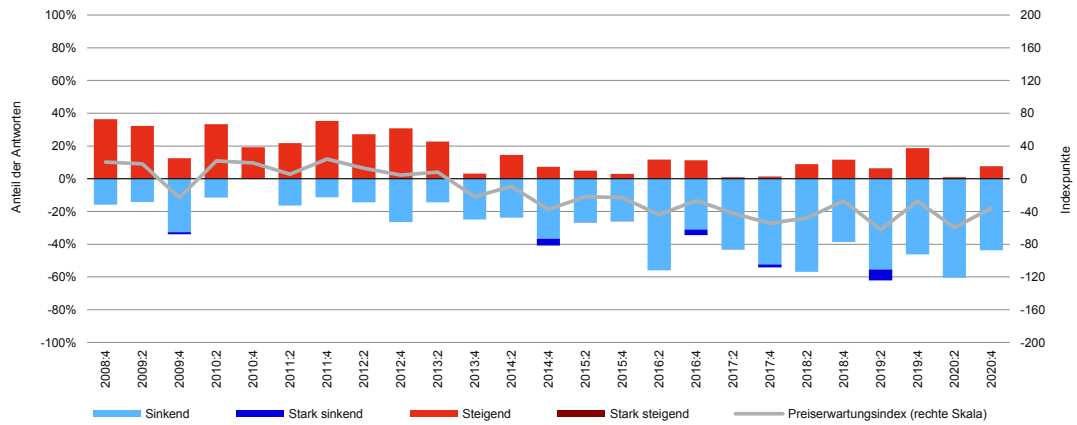
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.20
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



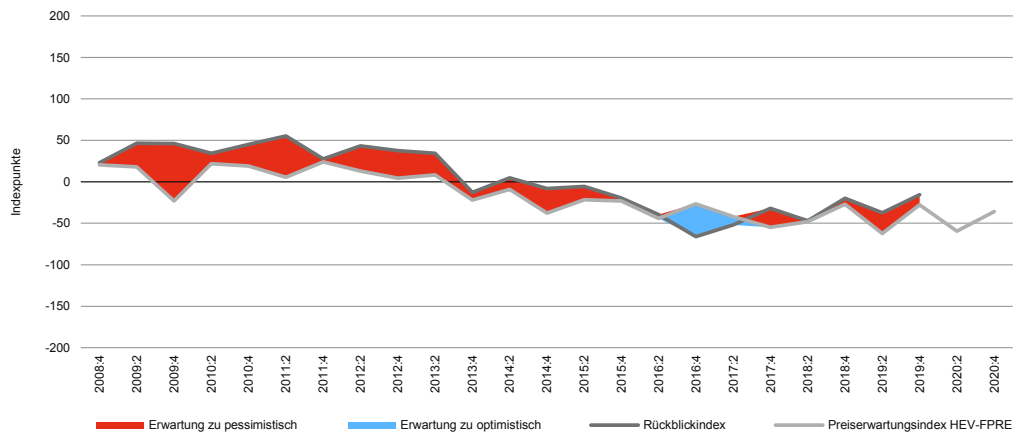
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.21
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



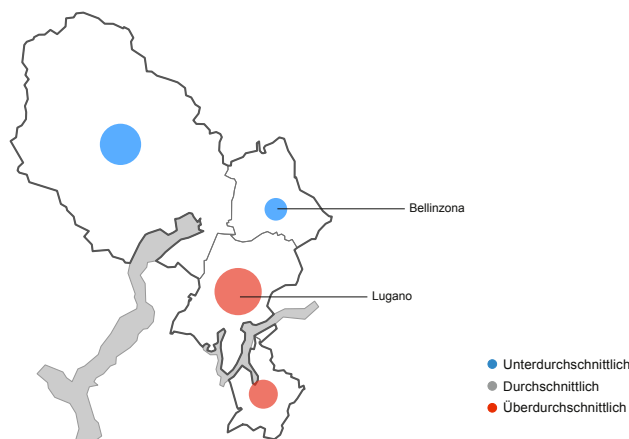
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.8.2.22
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



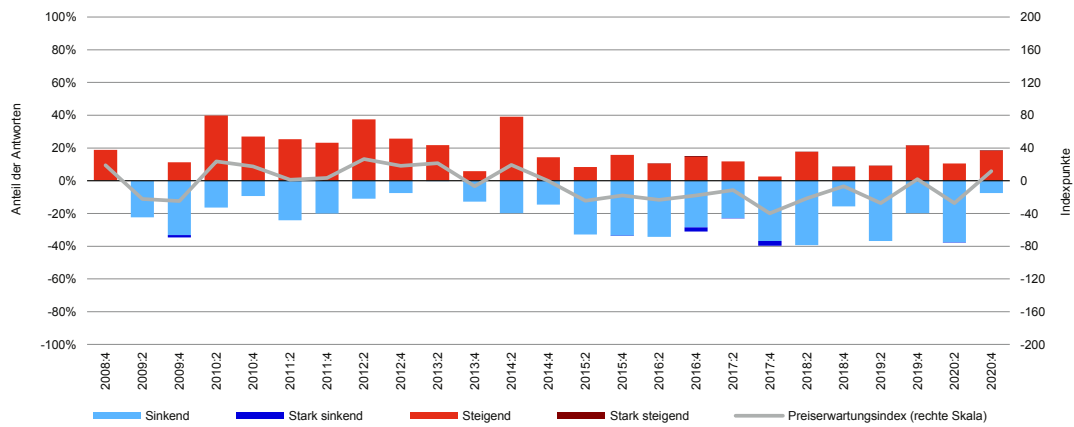
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.8.2.23
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2019–2023)



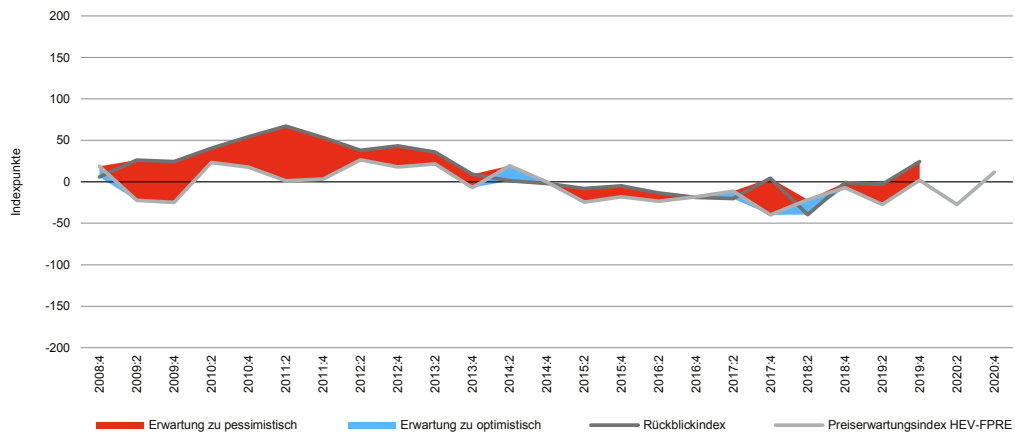
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2019 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.8.2.24
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



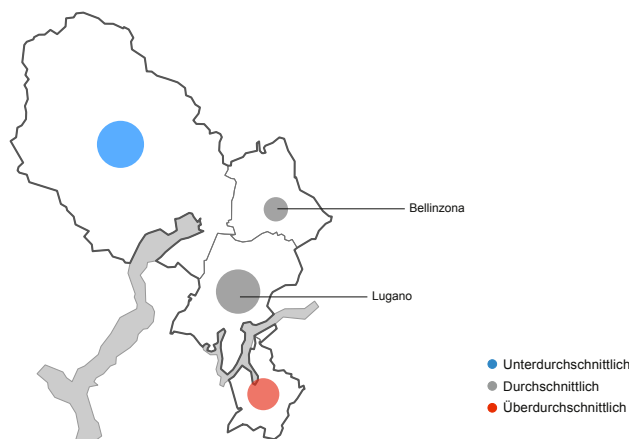
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.8.2.25
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



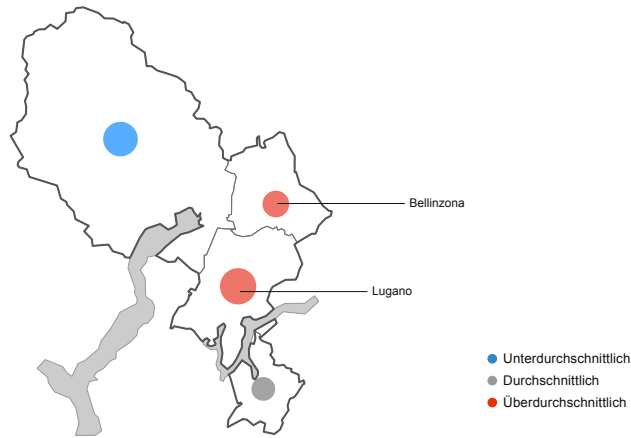
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.8.2.26
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2019–2023)



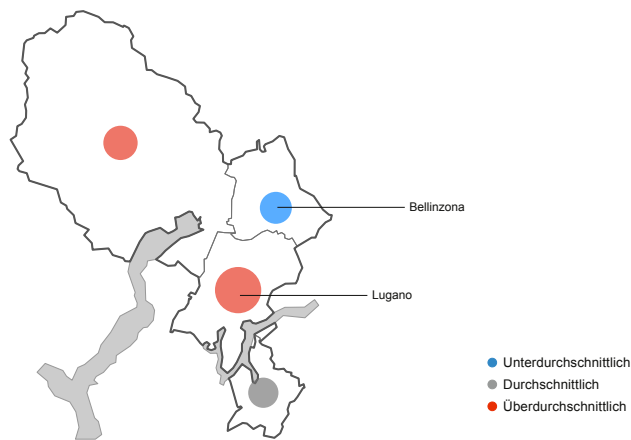
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2019 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.8.2.27
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2019–2035)



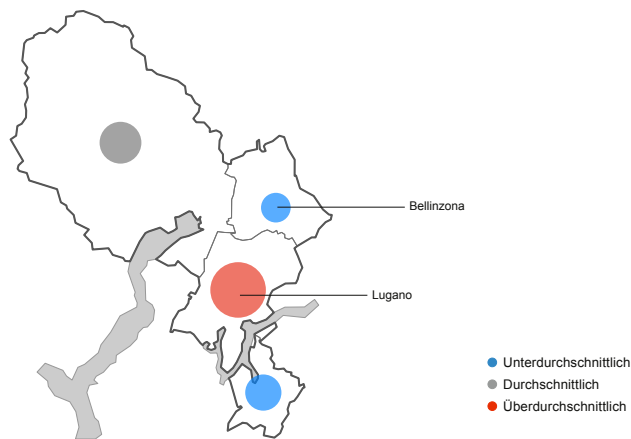
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher». Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.2.28
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher». Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

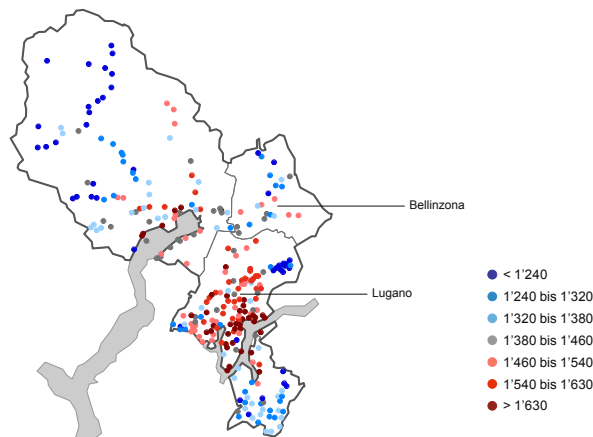
Abb. 8.8.2.29
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher». Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

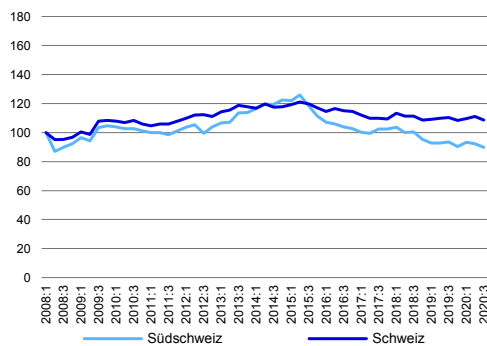
8.8.3 Mietwohnungen Region Südschweiz

Abb. 8.8.3.1
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2020)



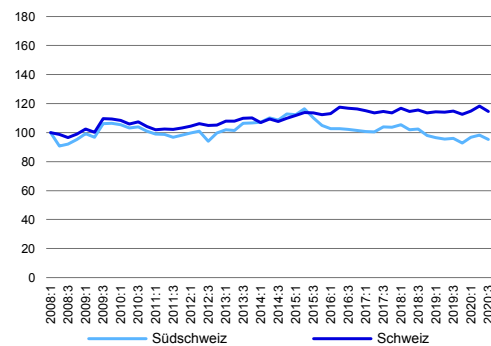
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 – 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 80 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



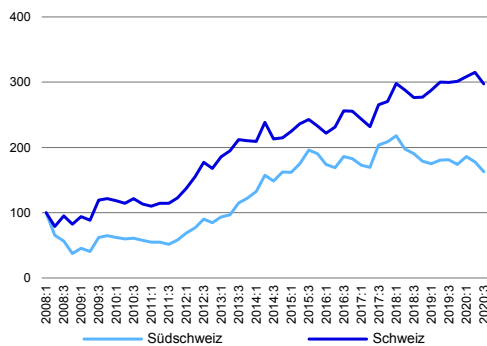
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



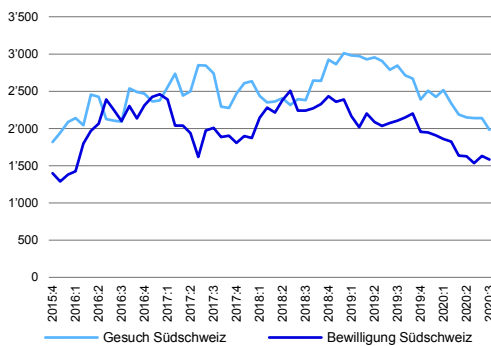
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



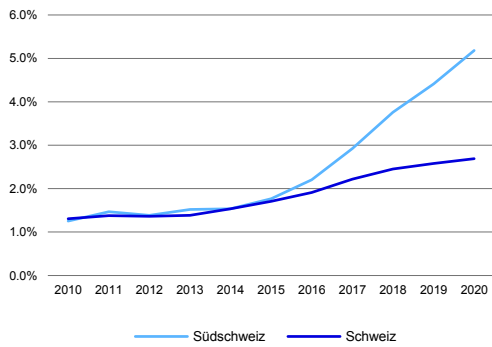
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.5
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



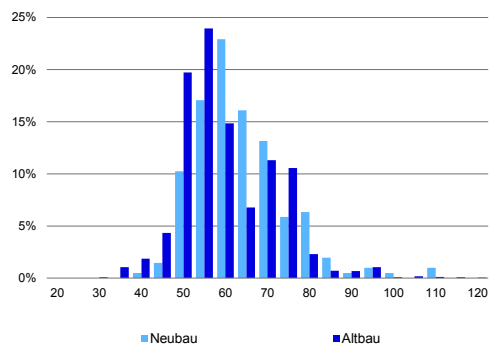
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.6
Entwicklung Leerstandsquote MWG



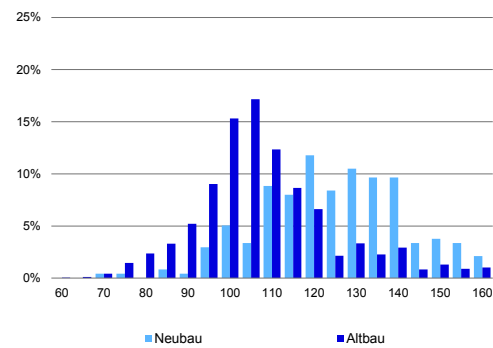
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.7
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



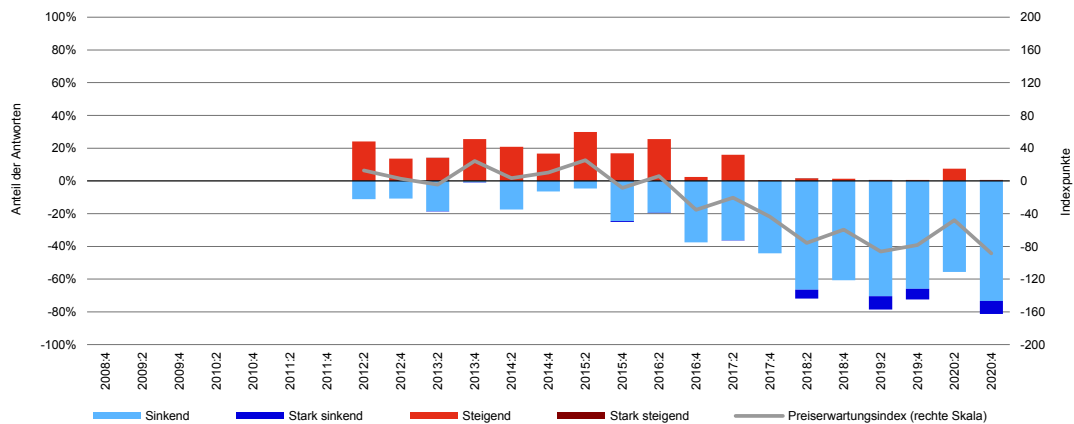
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.8
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



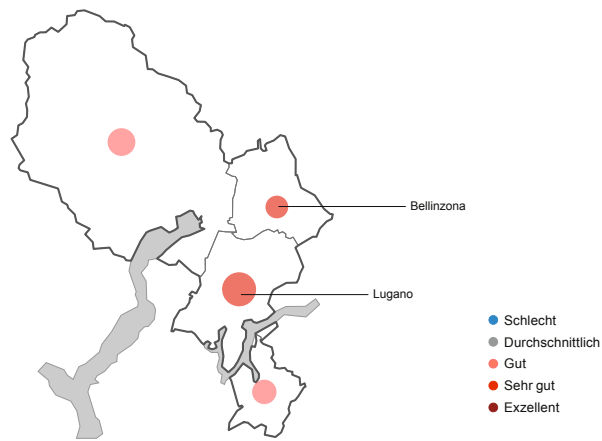
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2015 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.9
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



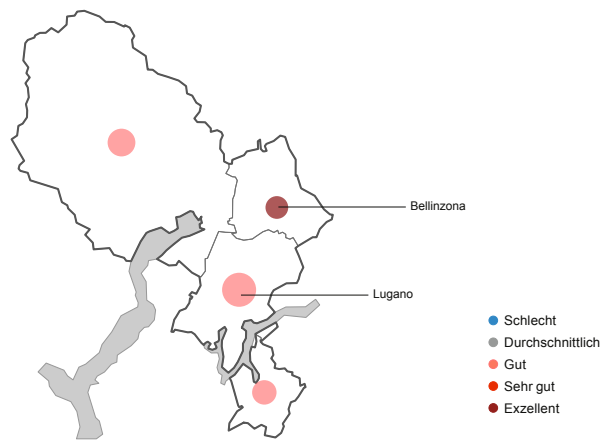
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.8.3.10
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2020)



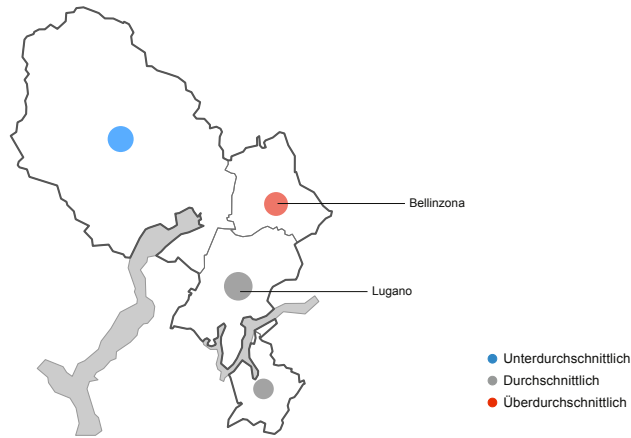
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2019.
Quelle: Makro-Lagerating Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.3.11
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2020)



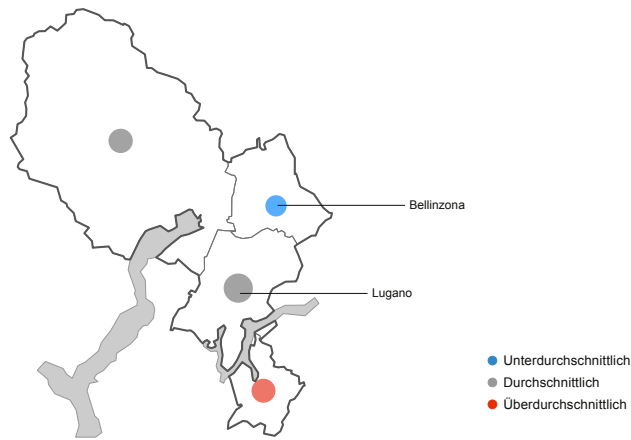
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2019.
Quelle: Makro-Lagerating Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.3.12
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2019–2035)



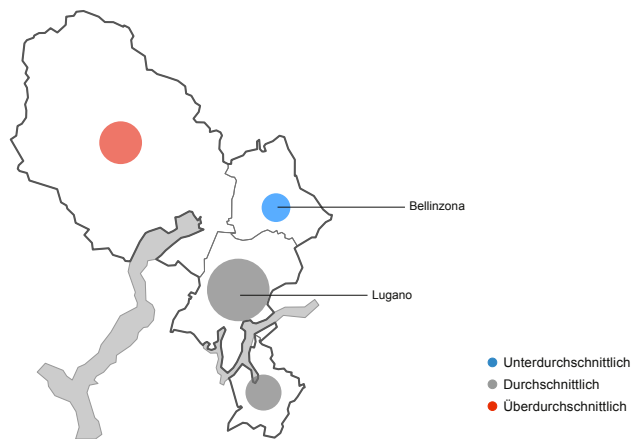
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.3.13
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.3.14
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

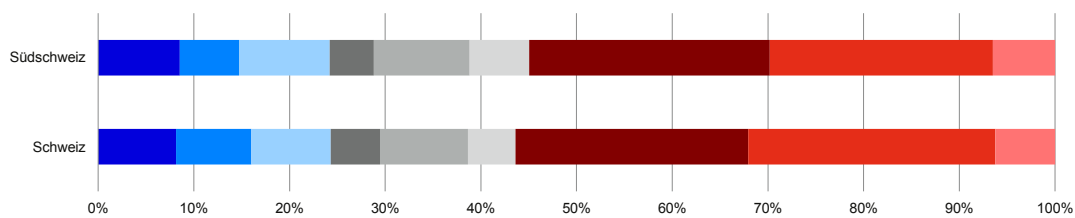
8.8.4 Geschäftsflächenmarkt Region Südschweiz

Tab. 8.8.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

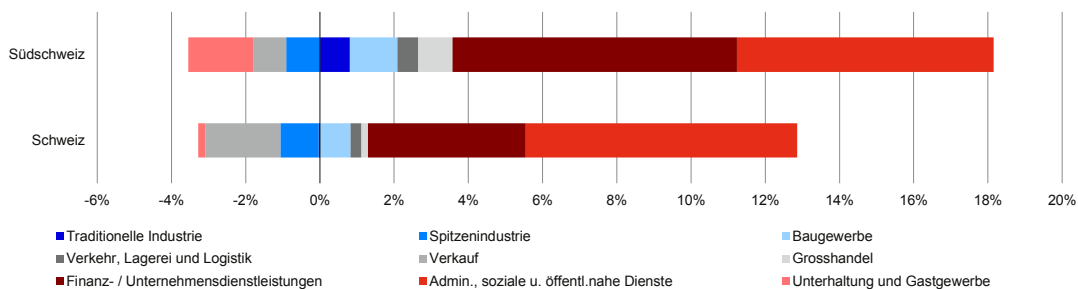
	Region Südschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2018)	36'802		687'022	
Vollzeitäquivalente (2018)	184'720	14.5% (2008)	4'112'919	8.9% (2008)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2018)	18'684'455	9.5% (2008)	413'093'077	4.8% (2008)
Bauinvestitionen Geschäft (2017)	314	11.7% (2016)	10'096	6.0% (2016)

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 (2018)

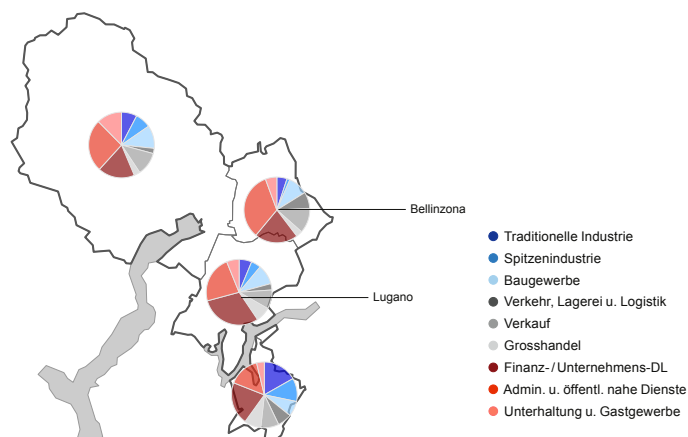


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 – 2018)



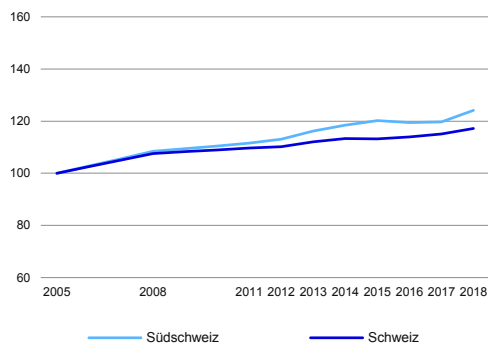
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2018)



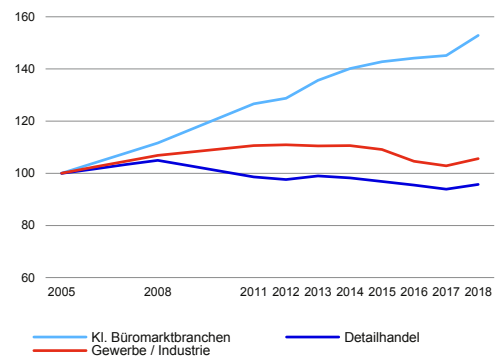
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



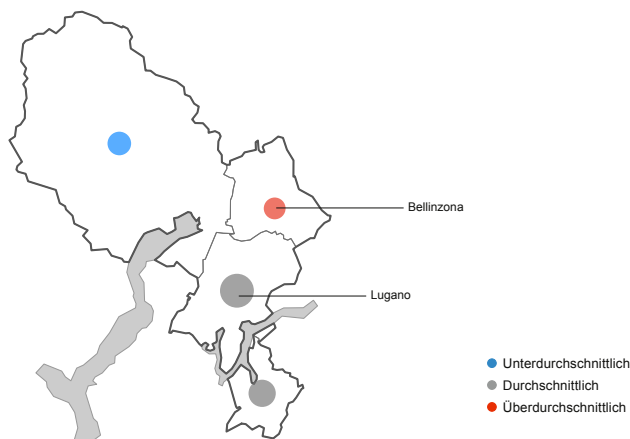
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen, Detailhandel, Gewerbe/Industrie



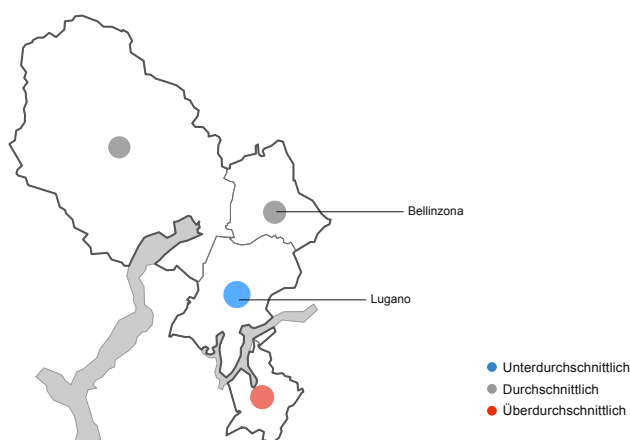
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2008–2018)



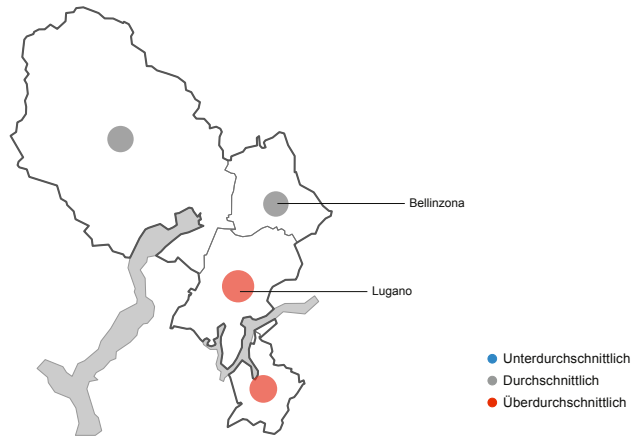
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2008–2018;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2018.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2008–2018)



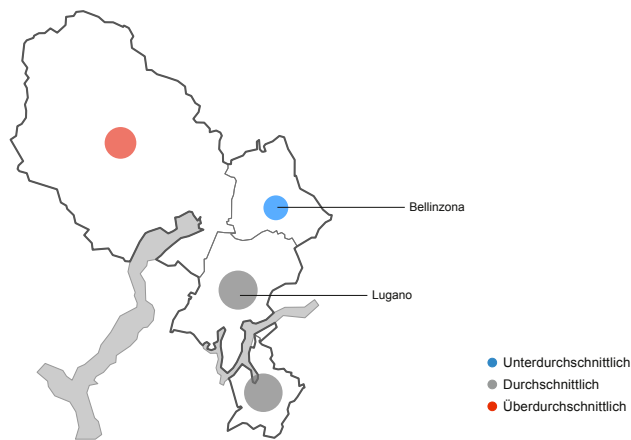
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2018; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2008–2018)



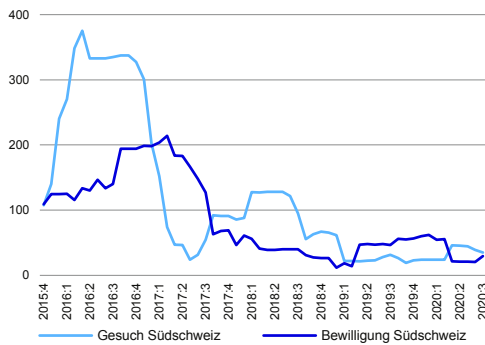
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2018. Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2008–2018)



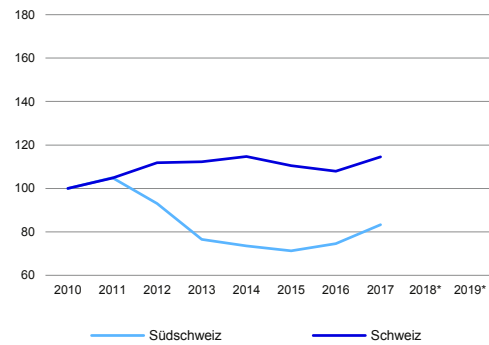
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2008–2018; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2018. Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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



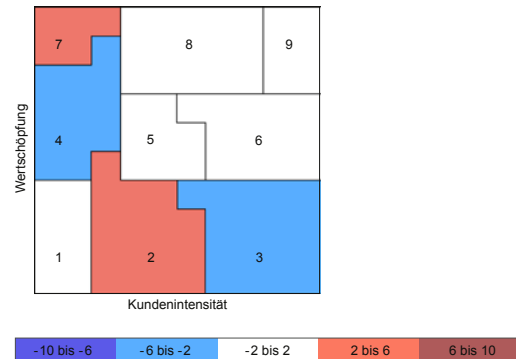
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2018 werden vom BFS voraussichtlich Ende 2020 publiziert. Indexiert (Basis: 2010 = 100). Quelle: BFS.

Tab. 8.8.4.12
Verteilung Nachfragersegmente im
Büroflächenmarkt (2015)

	Region Südschweiz	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungszentralen	4'016	6.3%
2 Lokale Dienstleister	14'493	22.8%
3 Kreative Denker	6'216	9.8%
4 Back Offices	4'316	6.8%
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	17'335	27.3%
6 Diskrete Berater	7'044	11.1%
7 Spezialisierte Performer	6'990	11.0%
8 Hauptsitze	2'896	4.6%
9 Exklusive Frontoffices	301	0.5%
Total	63'607	100.0%

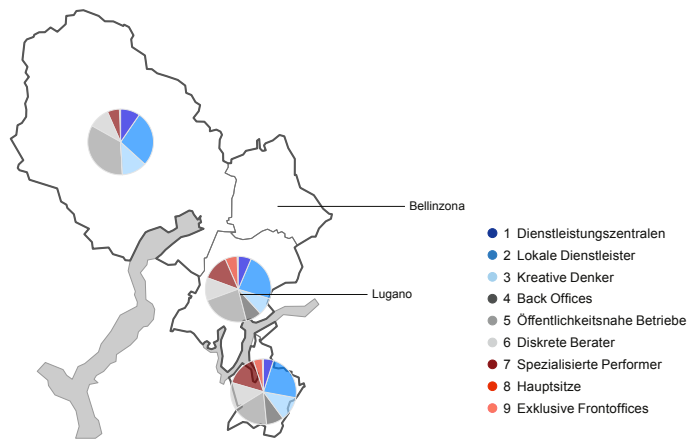
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

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)



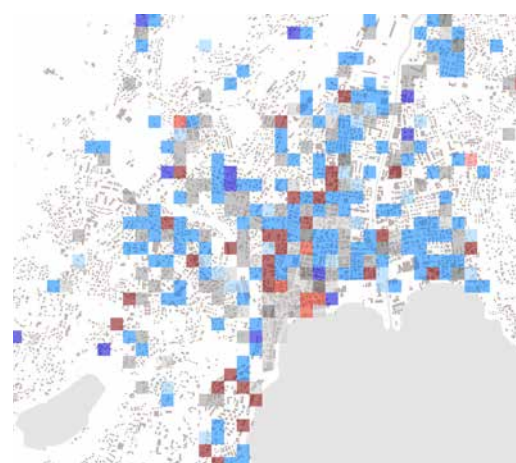
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.4.16
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum Lugano



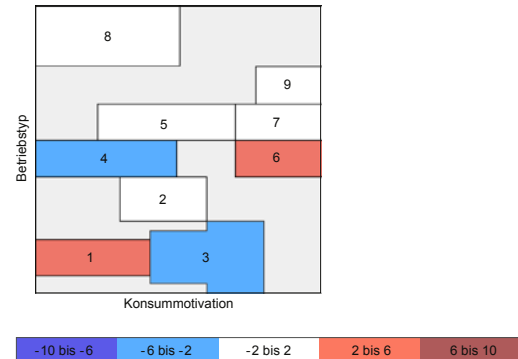
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister, ■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices, ■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater, ■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze, ■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.8.4.17
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)

	Region Südschweiz	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungverkäufer	3'597	27.3%
2 PW-Versorger	887	6.7%
3 Nahversorger	1'921	14.6%
4 Spezialgeschäfte	1'873	14.2%
5 Standortgeneralisten	1'387	10.5%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	886	6.7%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	1'311	9.9%
8 Fachmärkte	636	4.8%
9 Waren- und Kaufhäuser	699	5.3%
Total	13'197	100.0%

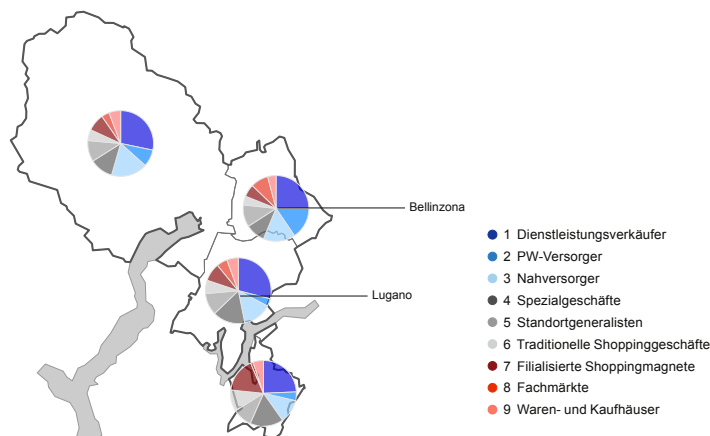
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.8.4.18
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2018)



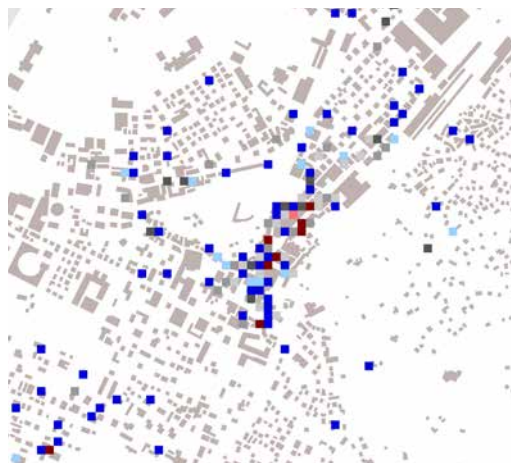
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.8.4.19
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)



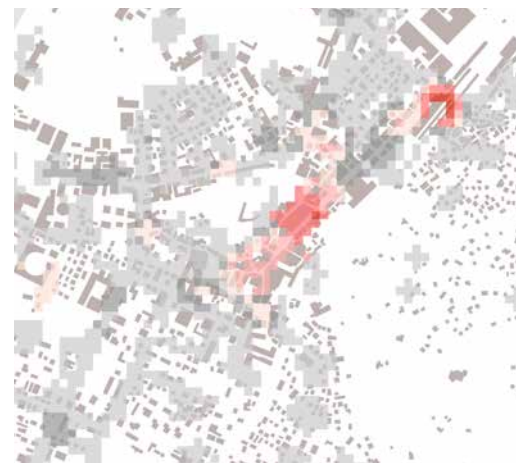
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.4.20
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018) – Stadtzentrum Bellinzona



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

Abb. 8.8.4.21
Fussgängerfrequenzen (2018)
Stadtzentrum Bellinzona

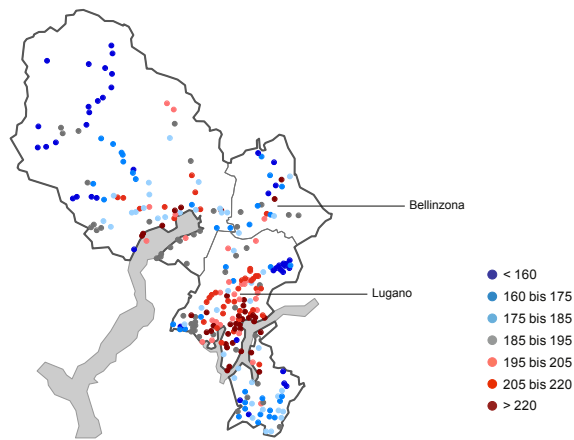


Anmerkung: ■ 10–60 Personen pro Stunde (Pers./h), ■ 60–120 Pers./h, ■ 120–300 Pers./h, ■ 300–600 Pers./h, ■ 600–1200 Pers./h, ■ 1'200–3'000 Pers./h, ■ > 3'000 Pers./h; mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von 07:00–20:00 Uhr; Darstellung im 25m-Raster;
Quelle: Fahrländer Partner;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.8.5 Büroflächenmarkt Region Südschweiz

Abb. 8.8.5.1

Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)

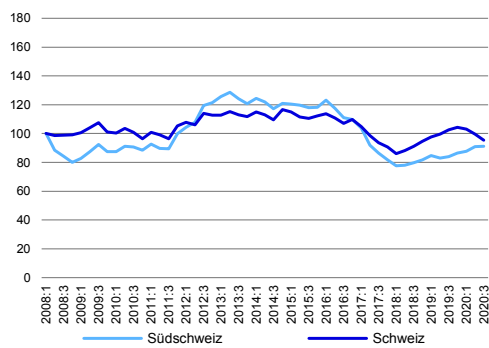


Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 300 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.8.5.2

Marktmieten Büroflächen (Neubau)

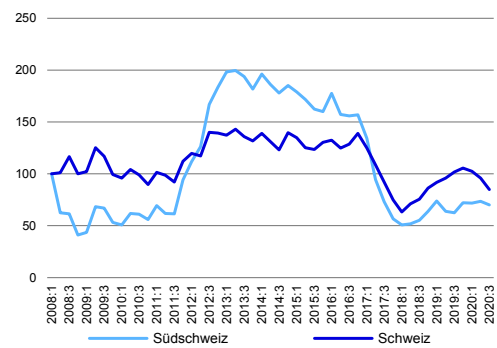


Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.5.3

Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)

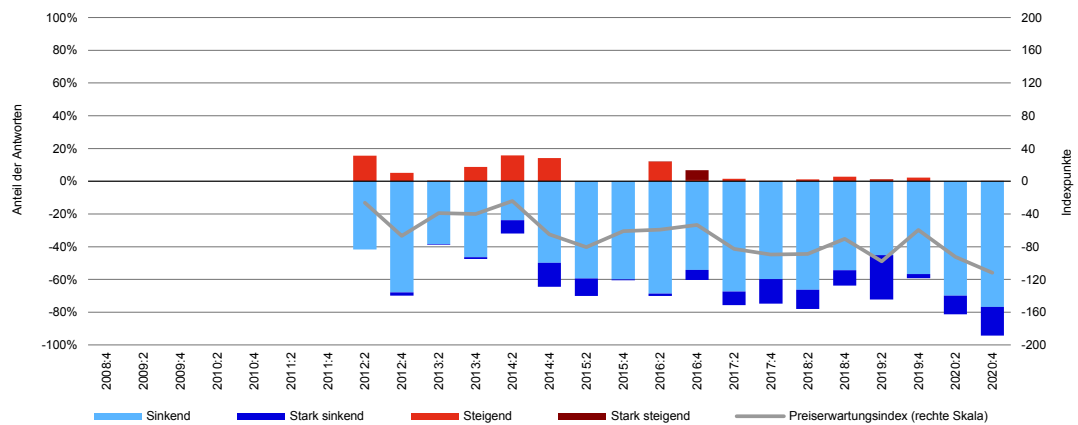


Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

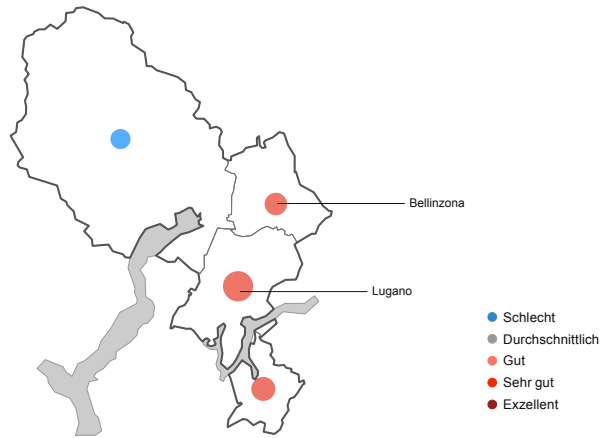
Abb. 8.8.5.4

Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



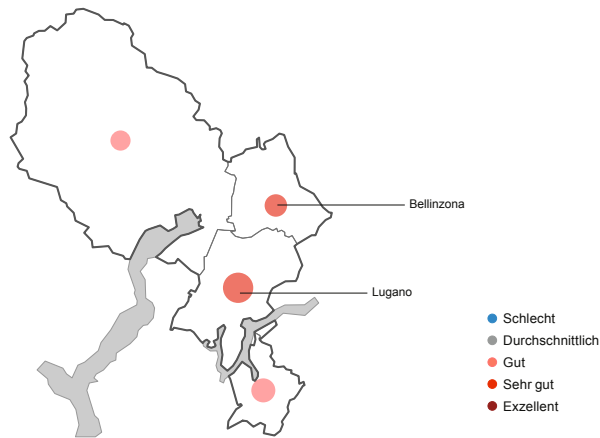
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.8.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2020)



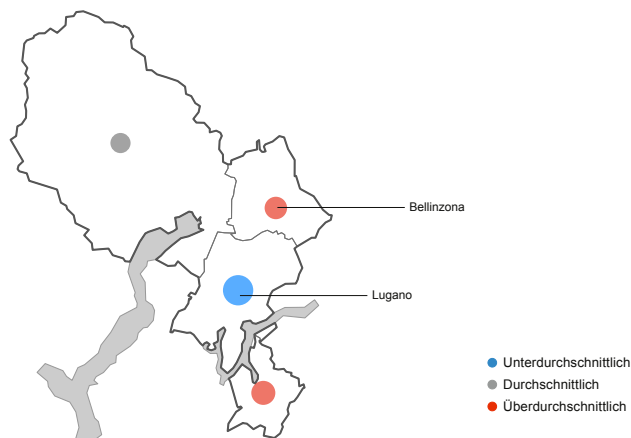
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.5.7
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2018 – 2035)

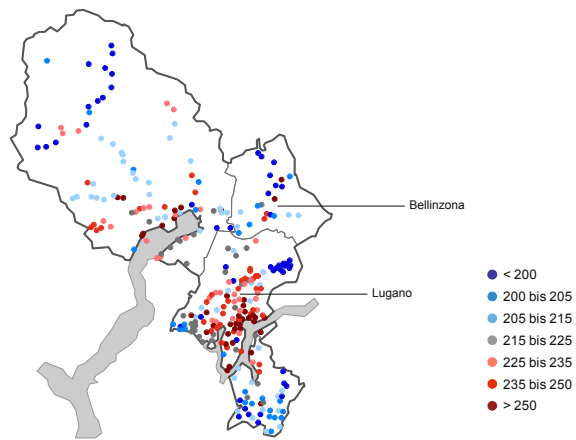


Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2018 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.8.6 Verkaufsflächenmarkt Region Südschweiz

Abb. 8.8.6.1

Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)

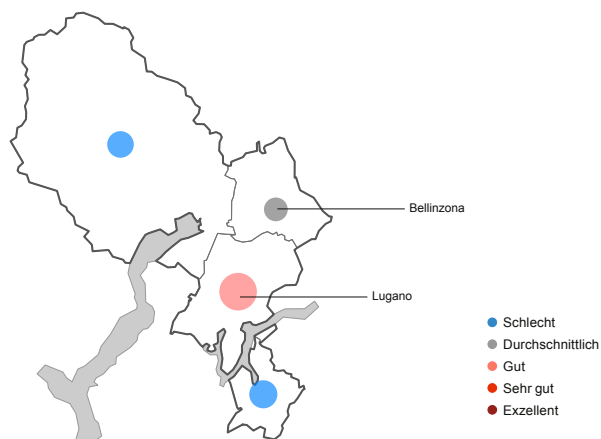


Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 300m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.8.6.2

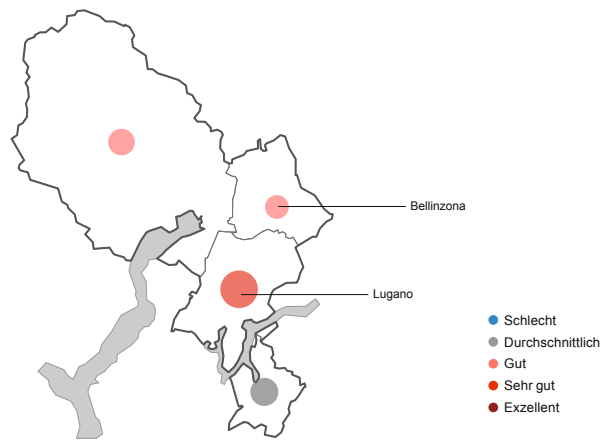
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2018.

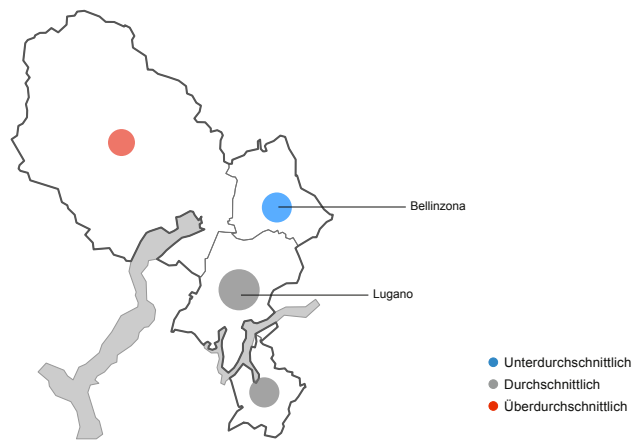
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.6.3
 Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2018.
 Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.6.4
 Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2017–2035)

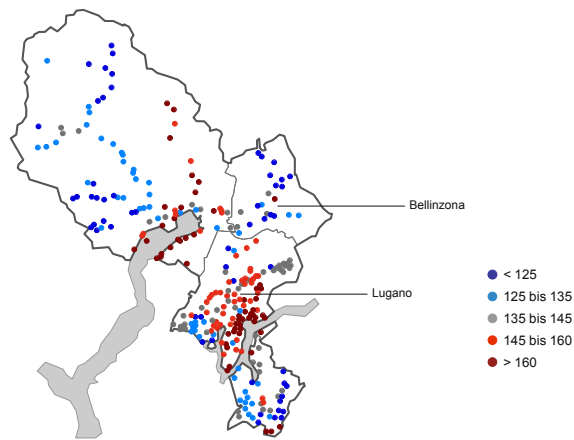


Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2017–2035;
 Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2017.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.8.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Südschweiz

Abb. 8.8.7.1

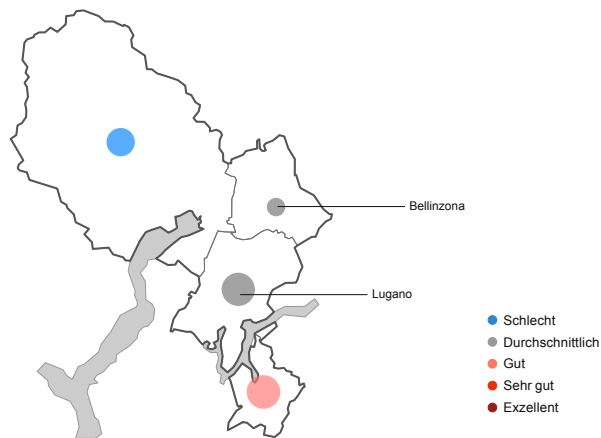
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2020)



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

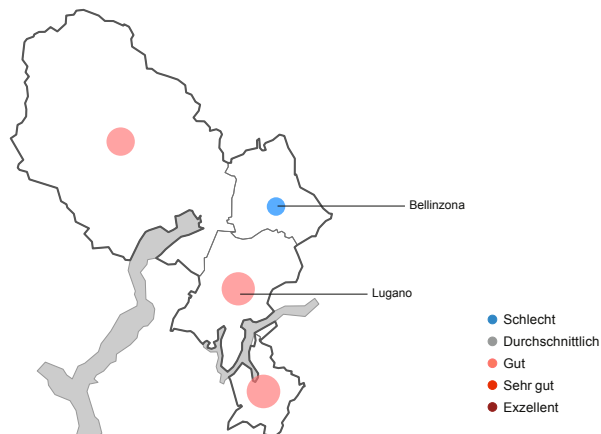
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

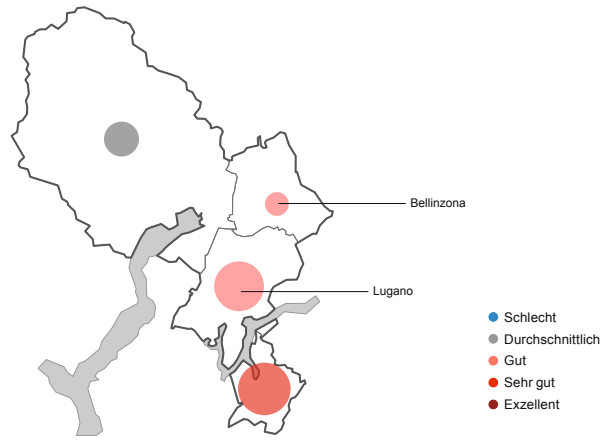
Abb. 8.8.7.3

Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2020)



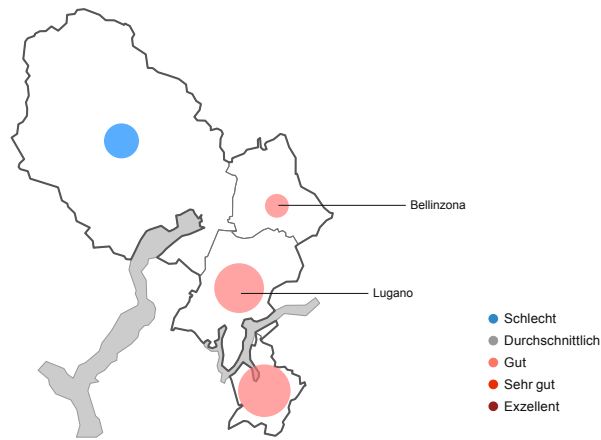
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.7.4
Aktuelles Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2020)



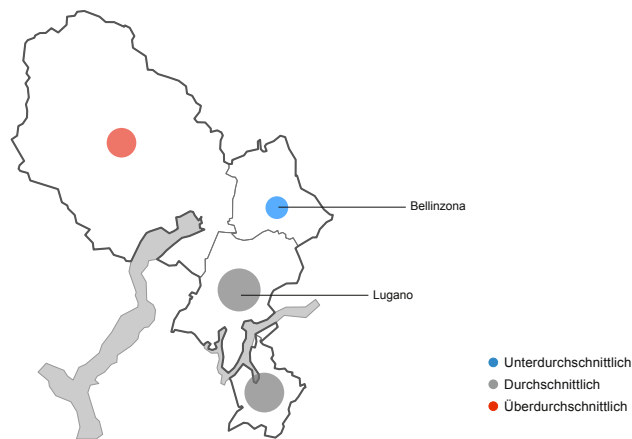
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2018.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.7.5
Prospektives Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2020)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2018.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.7.6
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2018 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2018 – 2035;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2018; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

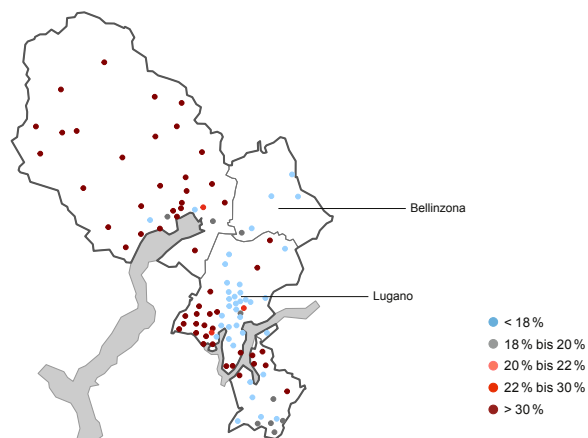
8.8.8 Tourismus Region Südschweiz

Tab. 8.8.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Südschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2019/20)	258	-9.9% (2018/19)	3'900	-7.0% (2018/19)
Logiernächte (2019/20)	1'827'786	-17.7% (2018/19)	27'128'704	-30.9% (2018/19)
Auslastung (2019/20)	39.3%	-4.18* (2018/19)	33.8%	-11.15* (2018/19)
Zweitwohnungen (2019)	55'861		704'090	

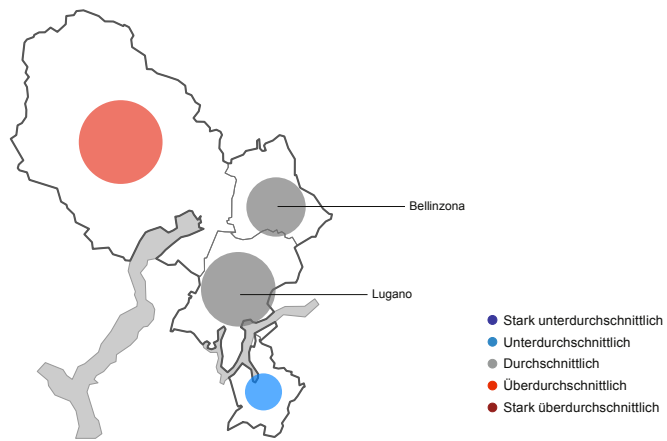
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2019/20: 3. Quartal 2019–3. Quartal 2020; 2018/19: 3. Quartal 2018–3. Quartal 2019.
Quelle: ARE, BFS.

Abb. 8.8.8.2
Zweitwohnungsanteile (2019)



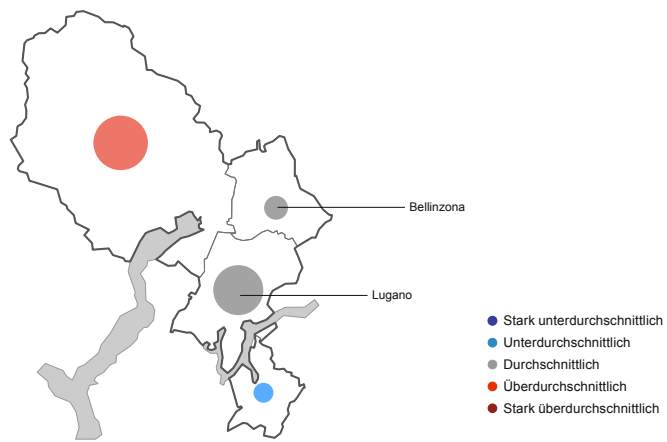
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2019).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2018/19–2019/20)



Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2018/19–2019/20 (Netto-Auslastung);
Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2019/2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

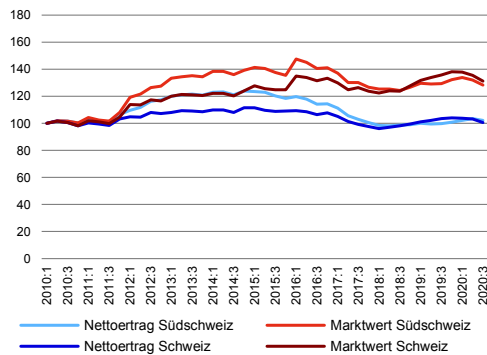
Abb. 8.8.8.4
Entwicklung Logiernächte (2018/19–2019/20)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2018/19–2019/20; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2019/20.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

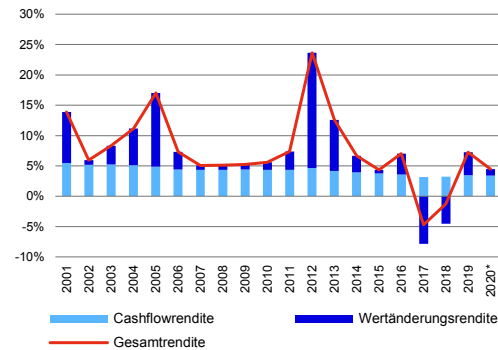
8.8.9 Renditeeigenschaften Region Südschweiz

Abb. 8.8.9.1
Marktindizes gemischt genutzte Immobilien



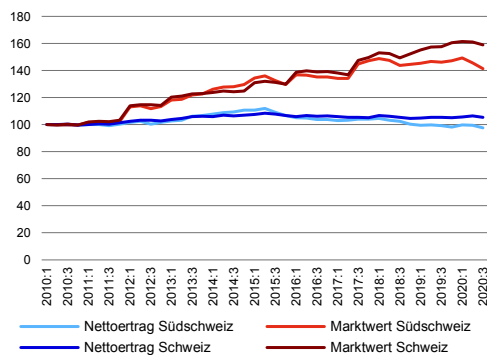
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100). Gemischt genutzte Immobilien: 60% Wohnanteil, 40% Büroanteil.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.9.2
Gesamtrendite gemischt genutzte Immobilien



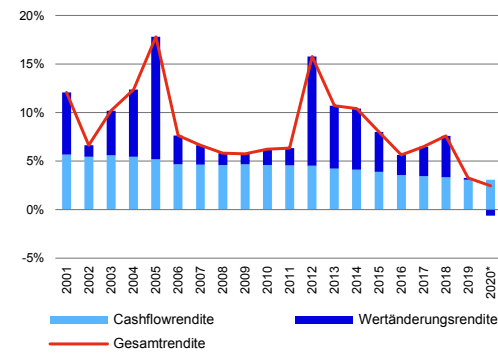
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2020.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.9.3
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



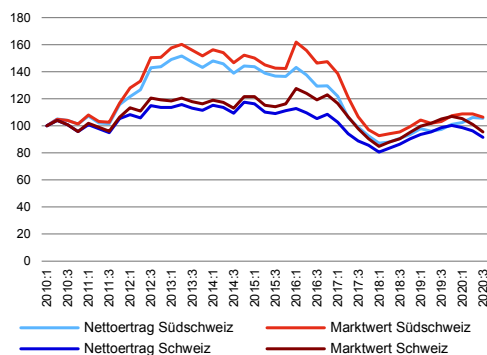
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.9.4
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



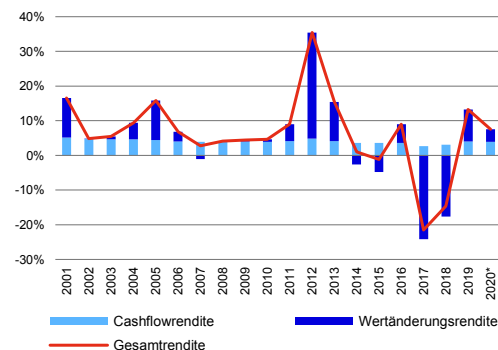
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2020.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.9.5
Marktindizes Büroimmobilien



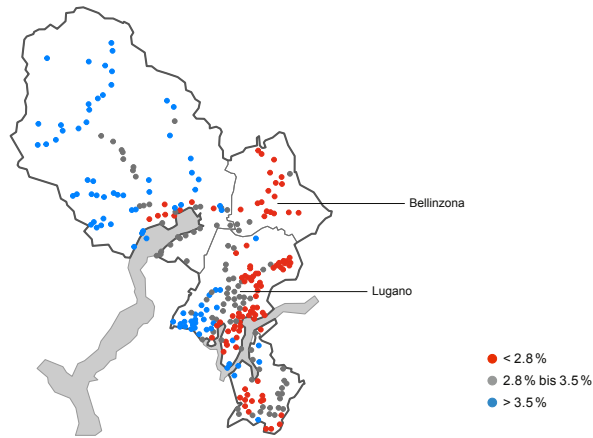
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.9.6
Gesamtrendite Büroimmobilien



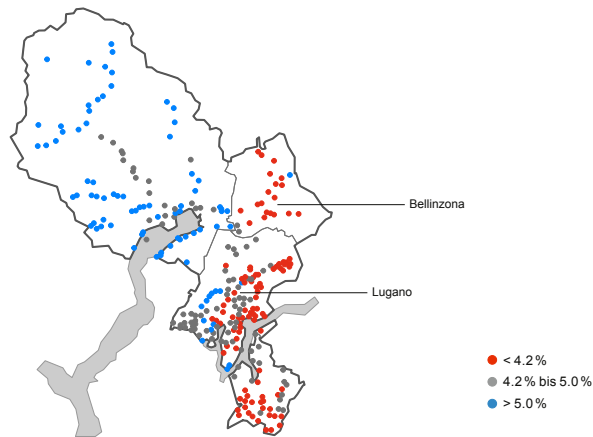
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2020.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.9.7
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2020)



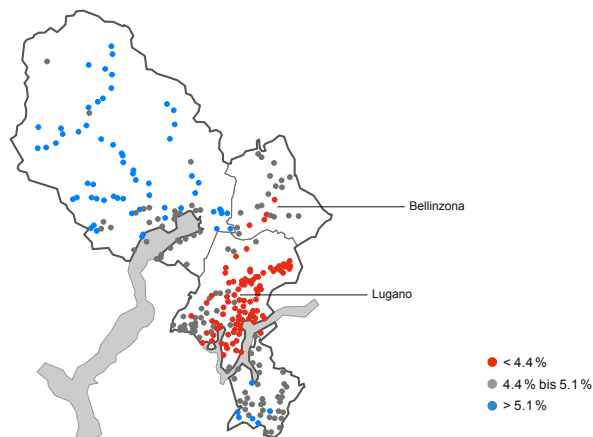
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.9.8
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2020)



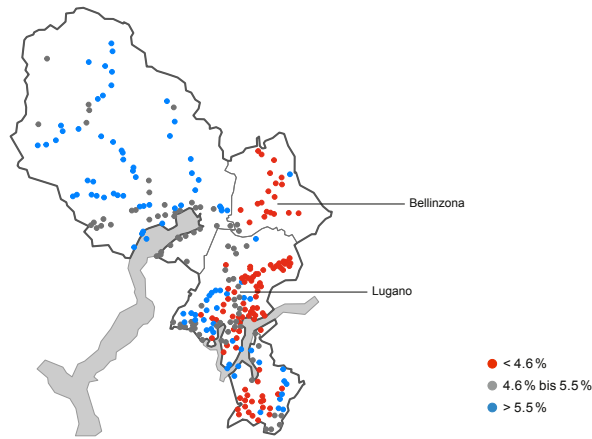
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.9.9
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2020)



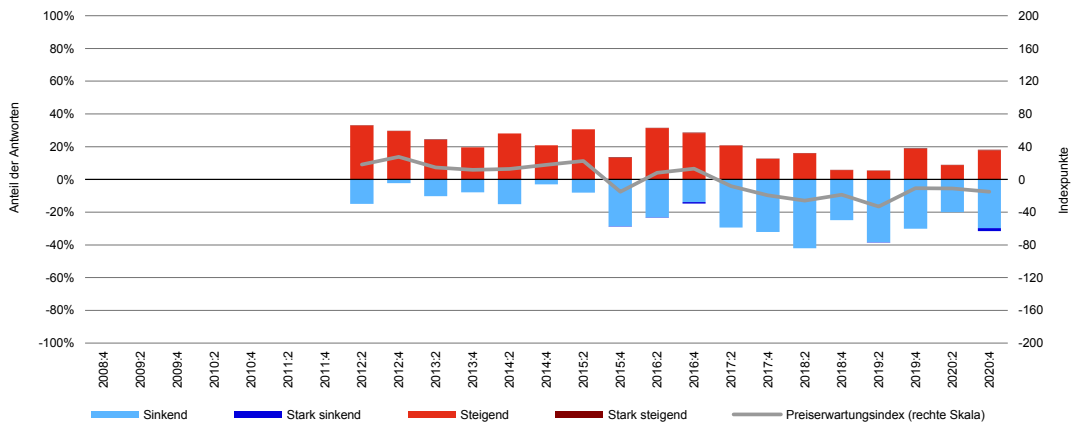
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.9.10
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2020)



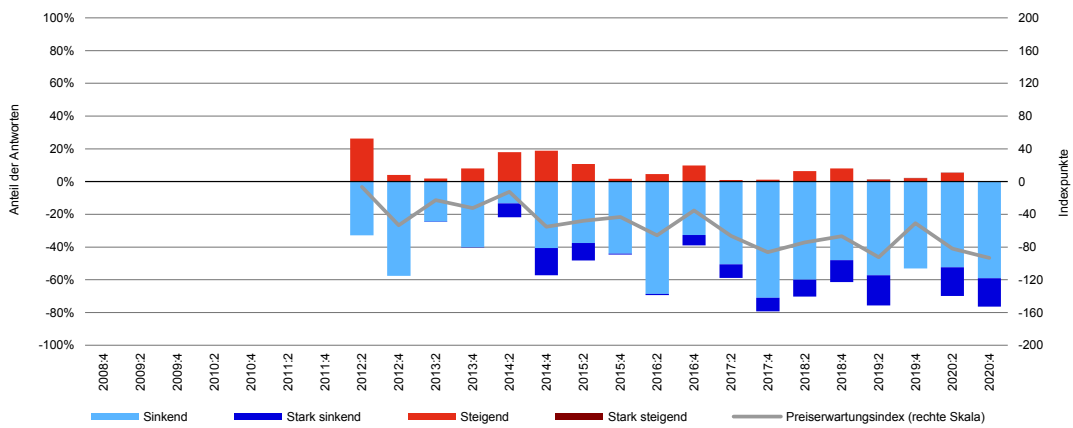
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.9.11
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



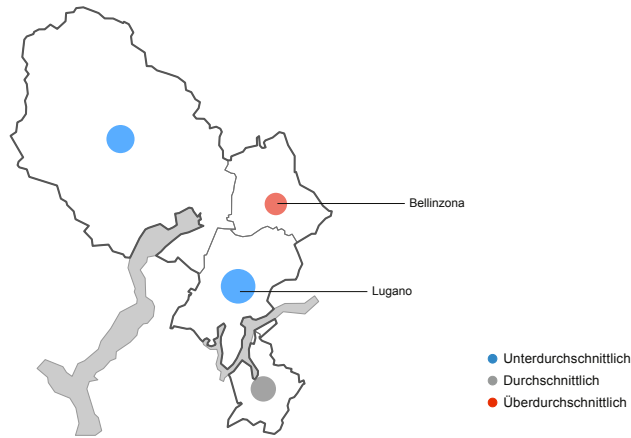
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.8.9.12
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



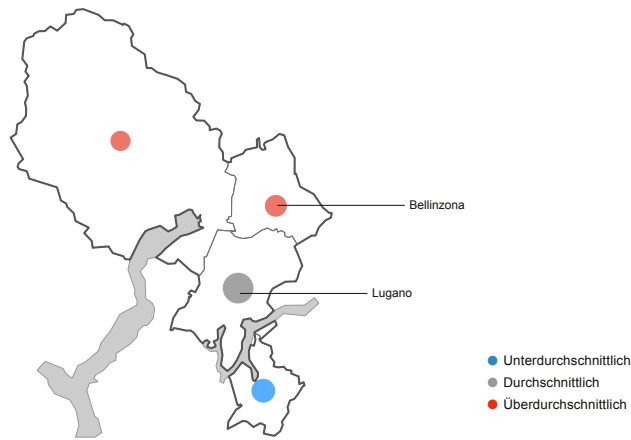
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.8.9.13
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2019–2023)



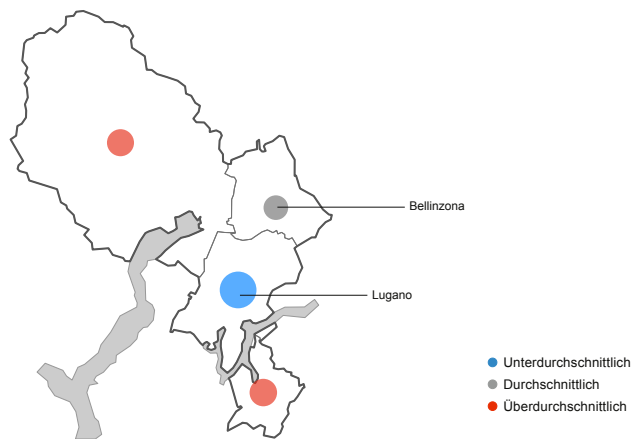
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.9.14
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2019–2023)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.9.15
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2019–2023)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2019–2023; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2020; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.8.10 Fazit Region Südschweiz

- In der Region Südschweiz hat sich die Bevölkerung im Jahr 2019 mit einem Minus von 0.5% zum dritten Mal in Folge rückläufig entwickelt. Damit weist die Südschweiz auch in der jüngsten Vergangenheit die tiefste Bevölkerungsdynamik aller Schweizer Regionen auf. Die Gründe hierfür sind zweierlei: Zum einen liegt die natürliche Bevölkerungsentwicklung – Differenz zwischen Lebendgeburten und Sterbefällen – im negativen Bereich, und zum anderen ist auch die ausländische Bevölkerung zurückgegangen (Wanderungssaldo). In den letzten Jahren vermochte die internationale Zuwanderung den langjährigen Trends der interkantonalen Auswanderung und des Geburtendefizits entgegenzuwirken. Dies war erstmals seit langem im Jahr 2019 nicht der Fall, als der internationale Wanderungssaldo im Kanton Tessin praktisch bei null lag. Die MS-Regionen Mendrisio und Lugano waren vom Bevölkerungsrückgang am stärksten betroffen, wohingegen die MS-Region Bellinzona – sowohl im Ein- wie auch im Dreijahresvergleich – als einzige Tessiner Region ein leicht positives Bevölkerungswachstum aufwies.
- Unter Berücksichtigung dieser Faktoren prognostiziert das BFS für den Kanton Tessin eine weiter rückläufige Bevölkerung und rechnet dabei im Referenzszenario zwischen 2020 und 2050 mit einem Minus von insgesamt rund 5%. Es gilt hier anzumerken, dass insbesondere die Prognose der Wanderungsbewegungen mit dem Ausland grossen Unsicherheiten unterliegt. Die internationalen Migrationsströme sind stark von der inländischen und ausländischen Konjunkturentwicklung abhängig. Veränderungen hierbei können grosse Anpassungen nach sich ziehen und die Prognosegüte entsprechend beeinträchtigen. Demgegenüber ist die Prognose der natürlichen Bevölkerungsentwicklung deutlich zuverlässiger. Die Verteilung der Alterskohorten legt nahe, dass die Bevölkerung im Tessin in den kommenden Jahren und im nationalen Vergleich stark altern wird.
- Im Widerspruch zu diesen Entwicklungen lag die Wohnbautätigkeit in der Region Südschweiz zuletzt auf leicht überdurchschnittlichem Niveau. Erwartungsgemäss hat diese über der Marktnachfrage liegende Angebotsausweitung zu einem weiteren Anstieg der Leerstände geführt. Neu weist die Region Südschweiz im schweizweiten Regionen-Vergleich mit einem Wert von 2.82% gar die höchste Leerstandsquote auf. Damit bestehen grosse Überkapazitäten, was der folgende hypothetische Vergleich exemplarisch aufzeigt: Die aus dem Trendszenario von FPPE abgeleitete Zusatznachfrage benötigt mehr als 10 Jahre, um die bestehenden Leerstände bei einem totalen Baustopp zu absorbieren. Strukturbedingte Leerstände – ländliche Gemeinden weisen hohe Anteile alter Bestandsbauten auf, die hinsichtlich des Grundrisses, der Fläche und Qualität zumeist nicht mehr den Bedürfnissen der heutigen Nachfrager entsprechen – tragen zwar zu dieser Situation bei. Doch die Beobachtung seit Jahren steigender Leerstände bei Neubauten verdeutlicht das Auseinanderdriften von Angebot und Nachfrage.
- Besonders angespannt zeigt sich dabei die Situation im Mietwohnungsmarkt, wo die Leerstandsquote per 1. Juni 2020 geschätzte 5% erreicht hat. Dies hat den Druck auf die Marktmieten weiter erhöht und den seit Mitte 2015 anhaltenden Abwärtstrend befeuert. Eine Trendwende ist nicht in Sicht: Die im Rahmen der halbjährlichen Immobilienumfrage von FPPE befragten Experten erwarten für die kommenden 12 Monate weiter sinkende Marktmieten. Mehr als 70% der befragten Experten rechnen dabei mit sinkenden, rund 8% gar mit stark sinkenden Marktmieten. Während der Preiserwartungsindex in allen Tessiner Regionen im negativen Bereich notiert, fällt der Indexwert in den MS-Regionen Lugano und Mendrisio am tiefsten aus. Wenn auch der Konsens diesbezüglich weniger klar ist, scheint es, als könnten sich auch die Marktwerte MFH dieser Entwicklung nicht vollständig entziehen. So rechnen die befragten Experten, mit Ausnahme der MS-Region Locarno, mit einer negativen Wertänderungsrendite MFH in den kommenden 12 Monaten. Zumindest die Anzahl der eingereichten Baugesuche

wie auch jene der erteilten Baubewilligungen im MFH-Bereich zeigten zuletzt nach unten, was in der mittleren Frist zu einer Verlangsamung der beschriebenen Dynamik führen dürfte.

- Im Wohneigentumsmarkt präsentiert sich die Situation derweil stabiler. Dies insbesondere im EFH-Segment, wo sich die Transaktionspreise zuletzt im 3. Quartal 2020 geringfügig erholten, seit geraumer Zeit jedoch weitgehend seitwärts tendieren. Der Preiserwartungsindex notiert leicht im positiven Bereich, was die insgesamt stabile Marktlage indiziert. Weniger optimistisch zeigen sich die befragten Experten bei EWG, wo insgesamt rund 44% der Teilnehmer sinkende, 48% gleichbleibende und rund 8% steigende Marktwerte erwarten. Dies, ob schon sich die EWG-Transaktionspreise zuletzt im 3. Quartal 2020 deutlich erholten, was ausschliesslich auf die Entwicklungen im unteren und mittleren Segment zurückzuführen war. Mit dem klassischen Fahrplanwechsel von Mitte Dezember ist die «S-Bahn-Ticino» in Betrieb und die seit langem erwartete Verkürzung der Fahrtzeit zwischen den grossen Tessiner Städten Realität. Dies könnte zu einer Erhöhung der Attraktivität von peripher gelegenen Wohnorten beitragen, wo tiefere Quadratmeterpreise die Erschwinglichkeit und Tragbarkeit stützen. Allenfalls könnten dadurch im Wohneigentumssegment gewisse Nachfrageimpulse erzeugt werden.
- Im Gegensatz zu den Entwicklungen im Mietwohnungsmarkt bleibt der Geschäftsflächenmarkt robust. Das Beschäftigungswachstum war auch 2018 positiv und im schweizweiten Vergleich überdurchschnittlich. Aktuelle Zahlen bestätigen dieses Bild: Im 3. Quartal 2020 hat die Zahl der «Frontalieri» die Marke von 70'000 Arbeitnehmern überschritten. Die konjunkturelle Schwäche infolge des Frankenschocks von 2015 scheint demnach Geschichte. Doch die Corona-Krise dürfte einige Spuren hinterlassen. Die genauen Auswirkungen und deren Ausmass sind im Moment noch unklar, aber die Unsicherheit hat sich deutlich erhöht – v. a. im Bürobereich. Zwar haben die Marktmieten von Büroflächen zuletzt Boden gefunden. Die im Rahmen der halbjährlichen Immobilienumfrage von FPRE befragten Experten erwarten jedoch sinkende Marktmieten und Marktwerte von Büro- und Geschäftshäusern für die kommenden 12 Monate.
- Im Verkaufsflächenmarkt dürfte sich der Strukturwandel Corona-bedingt noch beschleunigen. Dementsprechend bleiben auch die Erwartungen negativ geprägt. Auch in der Hotellerie schreitet der Konsolidierungsprozess mit hohem Tempo voran. Die «Sonnenstube der Schweiz» hat zwar positive Sommermonate im Tourismusbereich erlebt, was die Ausfälle während den Frühlingsmonaten jedoch nicht zu kompensieren vermochte.

8.8.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.8.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2021–2022

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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 2021–2022

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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 2021–2022

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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 2021–2022

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2021	2022
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		
	2019	2018–2019	2019	2018–2019	2019	2018–2019	2017	2012–2017	Untere	Mittlere	Obere
80 Locarno	69'794	-0.4%	16'373	-0.5%	23.5%	-0.03%p	70'976	4.8%	35%	35%	30%
81 Bellinzona	55'359	0.1%	14'546	-0.5%	26.3%	-0.15%p	72'995	4.5%	37%	33%	30%
82 Lugano	145'712	-0.6%	45'890	-1.5%	31.5%	-0.28%p	83'466	7.8%	29%	32%	40%
83 Mendrisio	55'660	-1.0%	13'820	-2.5%	24.8%	-0.40%p	75'199	3.9%	29%	37%	35%
Region Südschweiz	326'525	-0.5%	90'629	-1.3%	27.8%	-0.37%p	77'384	6.0%	31%	33%	35%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2019	2018–2019	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2020	2019–2020
80 Locarno	64'925	1.0%	2.17%	0.08%p	0.72%	0.00%p	1.25%	-0.02%p	3.96%	0.48%p
81 Bellinzona	31'900	2.4%	3.27%	0.26%p	0.72%	0.16%p	0.30%	-0.01%p	6.59%	1.44%p
82 Lugano	91'463	1.1%	2.67%	0.18%p	0.96%	0.12%p	0.59%	-0.01%p	4.54%	0.61%p
83 Mendrisio	34'106	1.8%	4.08%	0.20%p	0.98%	0.28%p	0.26%	-0.01%p	7.70%	1.08%p
Region Südschweiz	222'394	1.4%	2.82%	0.42%p	0.84%	0.11%p	0.78%	0.08%p	5.18%	0.77%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitaquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2018	-	2018	2008–2018	2018	2008–2018	2018	2008–2018
80 Locarno	6'990	-	34'995	2.8%	28'121	-1.1%	2'810'133	-6.0%
81 Bellinzona	4'570	-	32'790	22.7%	26'696	19.1%	2'388'813	13.4%
82 Lugano	18'205	-	109'966	20.3%	90'360	17.7%	8'620'850	15.1%
83 Mendrisio	7'037	-	47'293	21.8%	39'543	17.3%	4'864'660	8.8%
Region Südschweiz	36'802	-	225'044	17.9%	184'720	14.5%	18'684'455	9.5%

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
Wohnungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Tessin						
Bellinzona	820'000	1'545–1'705	1'222'000	565–620	1'515	1'545–1'625
Chiasso	686'000	905–1'000	948'000	135–145	1'335	135–145
Locarno	997'000	2'235–2'475	1'277'000	630–695	1'525	1'295–1'365
Lugano	1'147'000	2'885–3'190	1'386'000	770–850	2'065	3'640–3'825
Mendrisio	755'000	990–1'095	1'277'000	630–700	1'240	175–185

EWG: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 110 m² 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 550 m², Volumen 800 m³ 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: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 80 m² 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 2020.

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	240	1'090–1'175	289	845–935	166	270–290
Chiasso	194	730–785	211	160–175	170	215–230
Locarno	210	305–330	359	990–1'095	164	215–230
Lugano	359 (500)	3'420–3'685	444	2'620–2'895	211	410–440
Mendrisio	201	625–670	313	740–820	140	270–290

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 300 m² 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: 800 m², Geschosshöhe: 3.2 m an durchschnittlicher Lage.

Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 300 m² 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: 2'000 m², Geschosshöhe: 3.5 m an guter Lage.

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

Bauland Gewerbe- und Industrieflächen: Modellerte Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2020.

Tab. 8.8.11.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

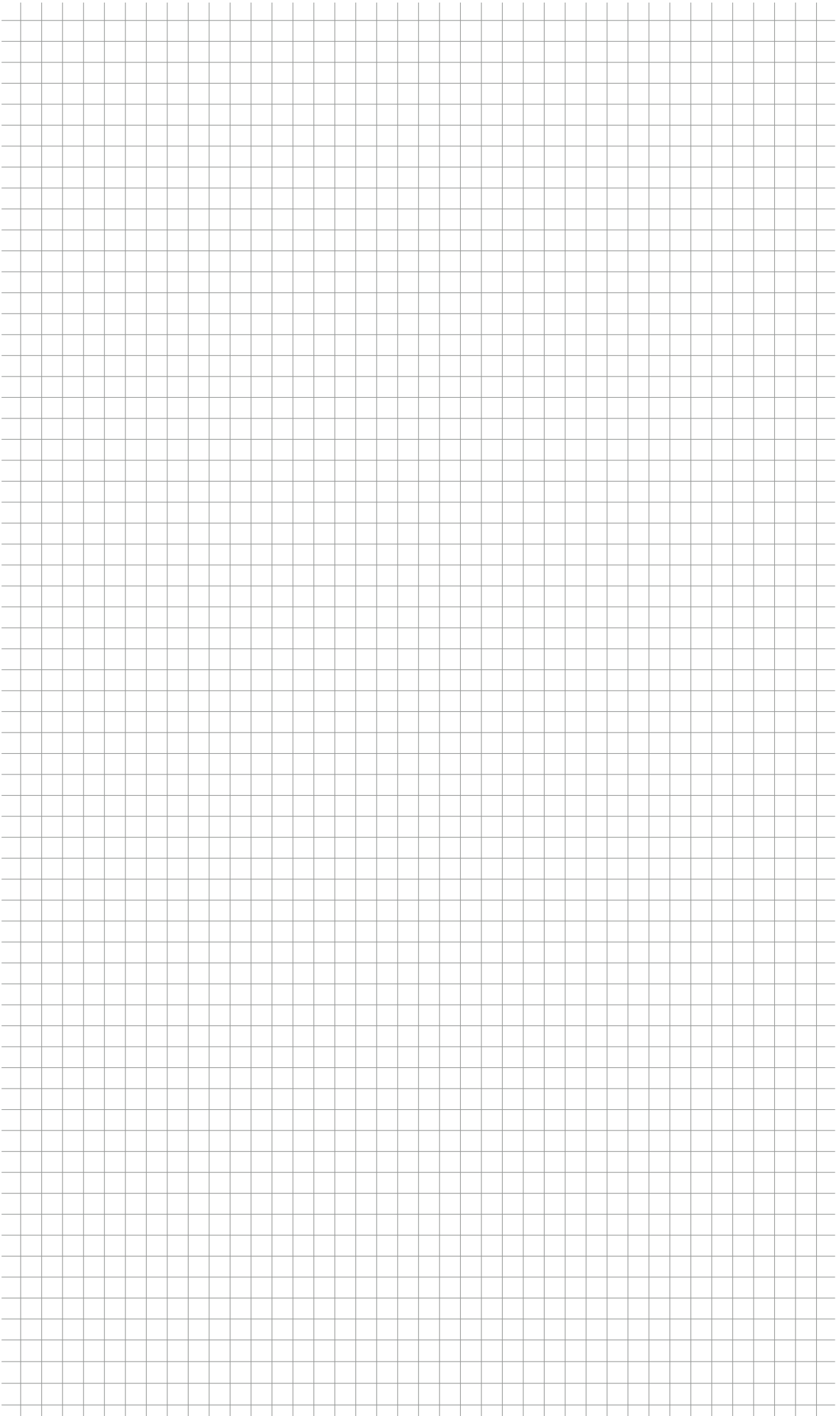
MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%
80 Locarno	69'794	70'271	0.7%	33'730	35'191	4.3%	20'553	20'024	-2.6%	13'177	15'167	15.1%
81 Bellinzona	55'359	54'466	-1.6%	24'962	25'505	2.2%	14'901	14'048	-5.7%	10'061	11'457	13.9%
82 Lugano	145'712	146'479	0.5%	67'824	70'671	4.2%	43'435	41'983	-3.3%	24'389	28'688	17.6%
83 Mendrisio	55'660	55'807	0.3%	25'864	26'912	4.1%	15'554	15'285	-1.7%	10'310	11'627	12.8%
Region Südschweiz	326'625	327'023	0.2%	152'380	158'279	3.9%	94'442	91'340	-3.3%	57'938	66'939	15.5%

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		
	2018	2035	%	2018	2035	%	2018	2035	%	2018	2035	%
80 Locarno	7'708	8'411	9.1%	19'955	22'044	10.5%	1'103'675	1'226'491	11.1%	1'706'458	1'864'753	9.3%
81 Bellinzona	4'553	4'721	3.7%	21'750	23'749	9.2%	562'820	583'244	3.6%	1'825'993	1'949'048	6.7%
82 Lugano	19'210	20'246	5.4%	70'621	76'363	8.1%	2'653'111	2'805'401	5.7%	5'967'739	6'331'024	6.1%
83 Mendrisio	14'142	15'118	6.9%	25'011	27'160	8.6%	2'486'533	2'654'961	6.8%	2'378'127	2'494'687	4.9%
Region Südschweiz	45'613	48'495	6.3%	137'337	149'316	8.7%	6'806'138	7'270'097	6.8%	11'878'317	12'639'513	6.4%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.



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
FINMA	Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht
HEV	Hauseigentümerverband
HNF	Hauptnutzfläche
IMBAS	Immobilien Bewertungs- und Analysesystem von FPRE
KRE	Kloess Real Estate
LIK	Landesindex der Konsumentenpreise
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MS-Region	BFS-Einteilung der Schweiz in 106 Regionen (MS = mobilité spatiale)
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
SBVg	Schweizerische Bankiervereinigung
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

