

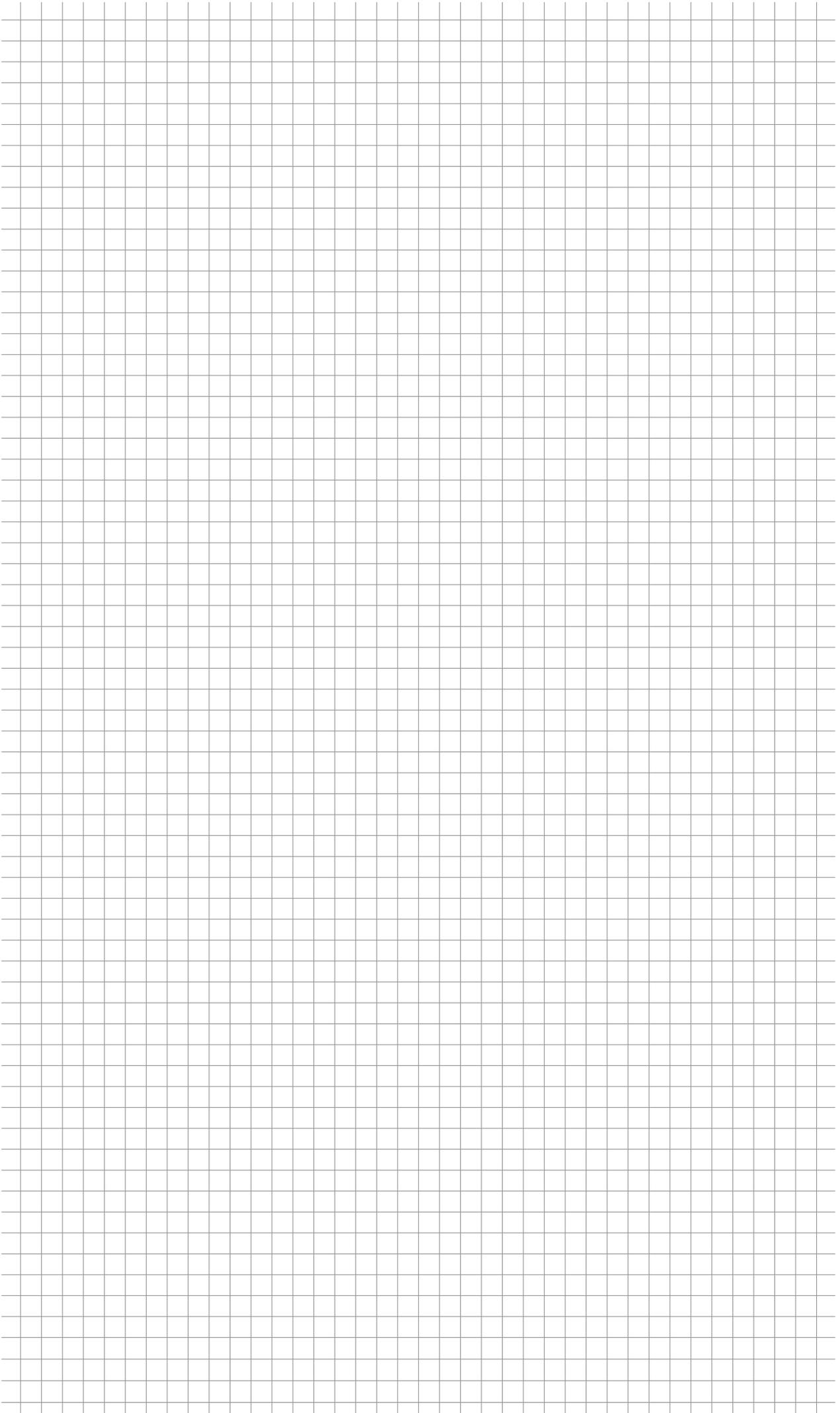
Immobilien
ALMANACH
Schweiz

2022



Inhalt

Kapitel	Seite
1 Das Wichtigste in Kürze	5
2 Verwendete Modelle und Datengrundlagen FPRE	11
3 Rahmenbedingungen	17
3.1 Makroökonomische Lage	19
3.2 Zyklisches Basisszenario Schweiz: «Erholung nach Plan»	28
4 Wohneigentum Schweiz	33
4.1 Marktlage	33
4.2 Langfristiger Ausblick	39
4.3 Zyklischer Ausblick	41
5 Miet- und Transaktionsmärkte Schweiz	47
5.1 Mietwohnungsmarkt	47
5.2 Transaktionsmarkt für Mehrfamilienhäuser	52
5.3 Büroflächenmarkt	61
5.4 Verkaufsflächenmarkt	72
5.5 Transaktionsmarkt für Büro- und Verkaufsimmobilien	81
6 Risiken und Alternativszenarien	87
6.1 Alternativszenario: «Krise macht Franken attraktiv»	88
6.2 Alternativszenario: «Sondersteuer hemmt Wirtschaft»	91
7 Standortwahl von Unternehmen: Ansätze und Tools	97
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	241
8.5 Region Zürich	281
8.6 Region Ostschweiz	323
8.7 Region Alpenraum	365
8.8 Region Südschweiz	407
9 Abkürzungen	447



Beinahe zwei Jahre nach dem Ausbruch bestimmt die Corona-Pandemie im Herbst 2021 nach wie vor unser Leben. Die wirtschaftlichen Folgen wurden zwar durch die staatlichen Massnahmen abgefedert und das Tempo des Aufschwungs hat viele Experten überrascht. Die explodierenden Fallzahlen zeigen aber, dass die Krise noch nicht ausgestanden, und die mittelfristige Entwicklung keineswegs so präzise vorgezeichnet ist, wie wir uns das wünschen würden. Vor diesem Hintergrund ist ein szenariobasierter Ansatz nützlich, um auf unterschiedliche Entwicklungen vorbereitet zu sein (siehe Kapitel 6 für Alternativszenarien).

1.1 Basisszenario «Erholung nach Plan»

Das Basisszenario lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Trotz der deutlich steigenden Ansteckungszahlen im Herbst 2021 setzt sich der Aufschwung auch im Jahr 2022 fort;
- Bereits Ende 2021 erreicht das BIP wieder das Niveau von 2019, und Mitte 2022 das Niveau, welches zu diesem Zeitpunkt ohne Pandemie erreicht worden wäre;
- Die in vielen Ländern stark gestiegenen Inflationsraten bilden sich wieder zurück, ohne dass Zinserhöhungen durch die Zentralbanken nötig werden;
- Im Jahr 2023 erreicht die Schweizer Wirtschaft erneut ein über dem langfristigen Mittel liegendes Wachstum, allerdings auf deutlich tieferem Niveau als in den Vorjahren;
- Die Teuerungsraten sinken gegen Null, die Zinsen und Obligationenrenditen verharren im negativen Bereich.

1.2 Wohneigentum

Sofern sich die wirtschaftliche Erholung wie erwartet fortsetzt, und die Pandemie ohne harte Lockdowns einigermassen unter Kontrolle gehalten werden kann, ist davon auszugehen, dass die Preise für Eigentumswohnungen in den kommenden 12 Monaten in allen Segmenten weiter steigen werden. Die Wachstumsraten der vergangenen Monate dürften aber nicht mehr erreicht werden.

Im Gegensatz zu den EWG dürfte aber die zukünftige Preisentwicklung im EFH-Segment auch von der Angebotsentwicklung abhängen. Sollte die Zahl der Angebote wieder auf den Stand 2019 steigen, so könnte dies den Preisanstieg im unteren und allenfalls auch im gehobenen Segment bremsen. FPRE geht von einer Stabilisierung der Preis im unteren und – ab 2023 – im gehobenen Segment aus, während die Preise im mittleren Segment weiter steigen dürften.

Tab. 1.2.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2022 – 2023

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 2022 – 2023

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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

Vor dem Hintergrund der konjunkturellen Erholung ist mittelfristig insgesamt ein leichter Anstieg der Mieten zu erwarten, wobei die Impulse hauptsächlich aus dem mittleren Neubau-Segment kommen dürften. Die Altbau-Mieten bleiben unter Druck, und auch im gehobenen Neubau-Segment ist nicht mit viel Bewegung zu rechnen.

1.3.2 Transaktionsmarkt

Die Mieten sind stabil oder steigen sogar leicht, die Zinsen und die Renditen der Bundesobligationen bleiben tief, und das Auslaufen der «quantitative easing»-Programme dürfte das Verhalten der Immobilieninvestoren kaum beeinflussen. Unter den Voraussetzungen des Basisszenarios gibt es keinen Grund, an mittelfristig weiter steigenden Marktwerten für MFH zu zweifeln, zumindest an den stark nachgefragten Standorten. Die auf Grund der tiefen und weiter sinkenden Renditen fortschreitende Verdrängung der dem BVG unterstellten Investoren aus den Zentren könnte auch in peripheren Regionen zu Preissteigerungen führen, denn irgendwo muss das Geld ja investiert werden.

Tab. 1.3.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2022–2023

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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

Die Pandemie hat bisher nicht zu Verwerfungen auf dem Büromarkt geführt, und der kräftige Aufschwung beflügelt die Nachfrage nach Büroflächen. Gleichzeitig kommen aber nicht nur in den Zentren weiterhin namhafte Flächen auf den Markt. Insgesamt geht FPRE mittelfristig von stabilen Marktmieten für Büroflächen aus.

1.4.2 Verkaufsimmobilien

Der Verkaufsflächenmarkt hat sich bislang resilient gezeigt und der Aufschwung bei den Umsätzen ist schon weit fortgeschritten. Das Bevölkerungswachstum, die voraussichtlich abnehmende Vorsicht bei der Konsumstimmung, der gute Arbeitsmarkt und leicht steigende Löhne werden dem Detailhandel in den kommenden Monaten helfen. Ein substanzieller Anstieg der Nachfrage nach Verkaufsflächen ist aber nicht zu erwarten. Gleichzeitig steigt das Angebot, denn für den gesättigten Schweizer Detailhandelsmarkt ist die Neubautätigkeit immer noch hoch. FPRE rechnet mit stabilen bis sinkenden Mieten für Verkaufsflächen.

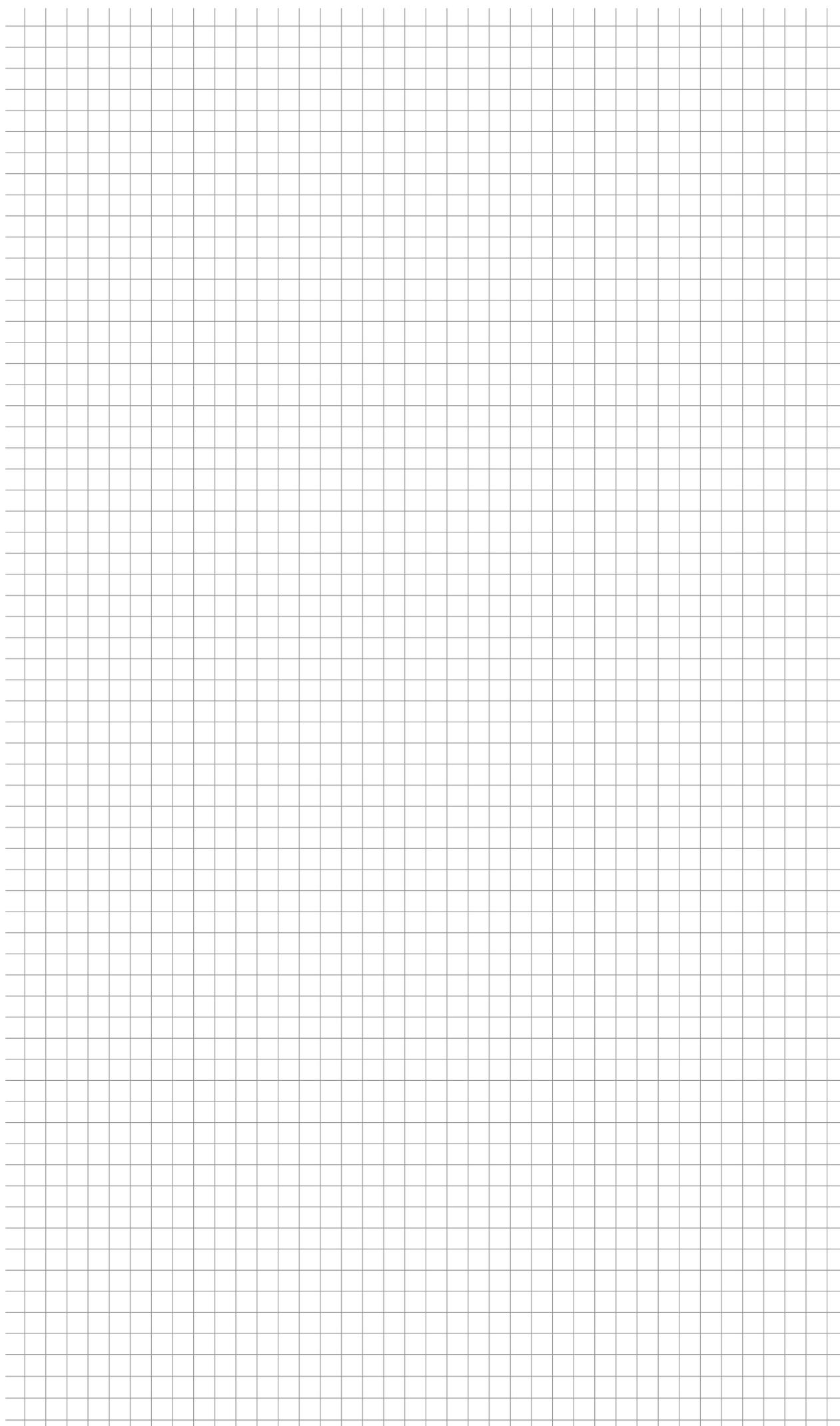
1.4.3 Transaktionsmärkte

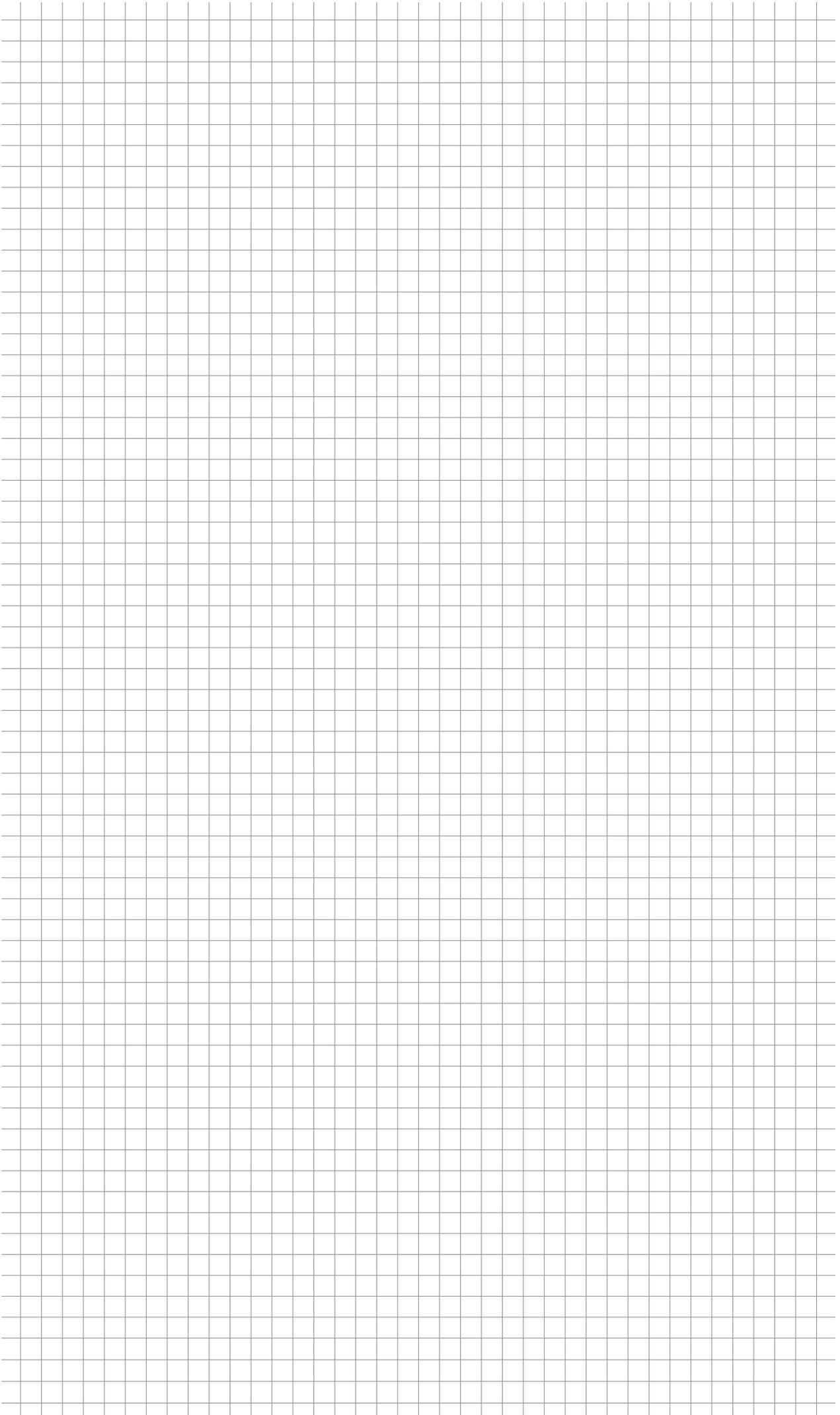
Bei Büroimmobilien – dieser Markt hatte über die letzten Jahre mit rückläufigen Mieterträgen und steigenden Leerständen zu kämpfen – geht FPRE von weiteren Preisrückgängen abseits der Toplagen aus, während sich die Marktwerte an guten Lagen in den kommenden Monaten seitwärts bewegen dürften. Bei Retail-Immobilien könnten die jüngsten Erfahrungen den Investoren die Angst vor dem Onlinehandel etwas nehmen und die Risikoscheu an guten Lagen wieder reduzieren. Insgesamt ist aber auch bei den Marktwerten von Verkaufsliegenschaften nicht mit nennenswerten Ausschlägen zu rechnen.

Tab. 1.4.3.1
 Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2022 – 2023

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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-Lagering	Einschätzung der aktuellen kleinräumigen Qualität für die Nutzungen Wohnen, Büro, Verkauf, Gewerbe, Gastronomie, Hotels und Bildung.	2015	Jährlich
Makro-Lagering 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)

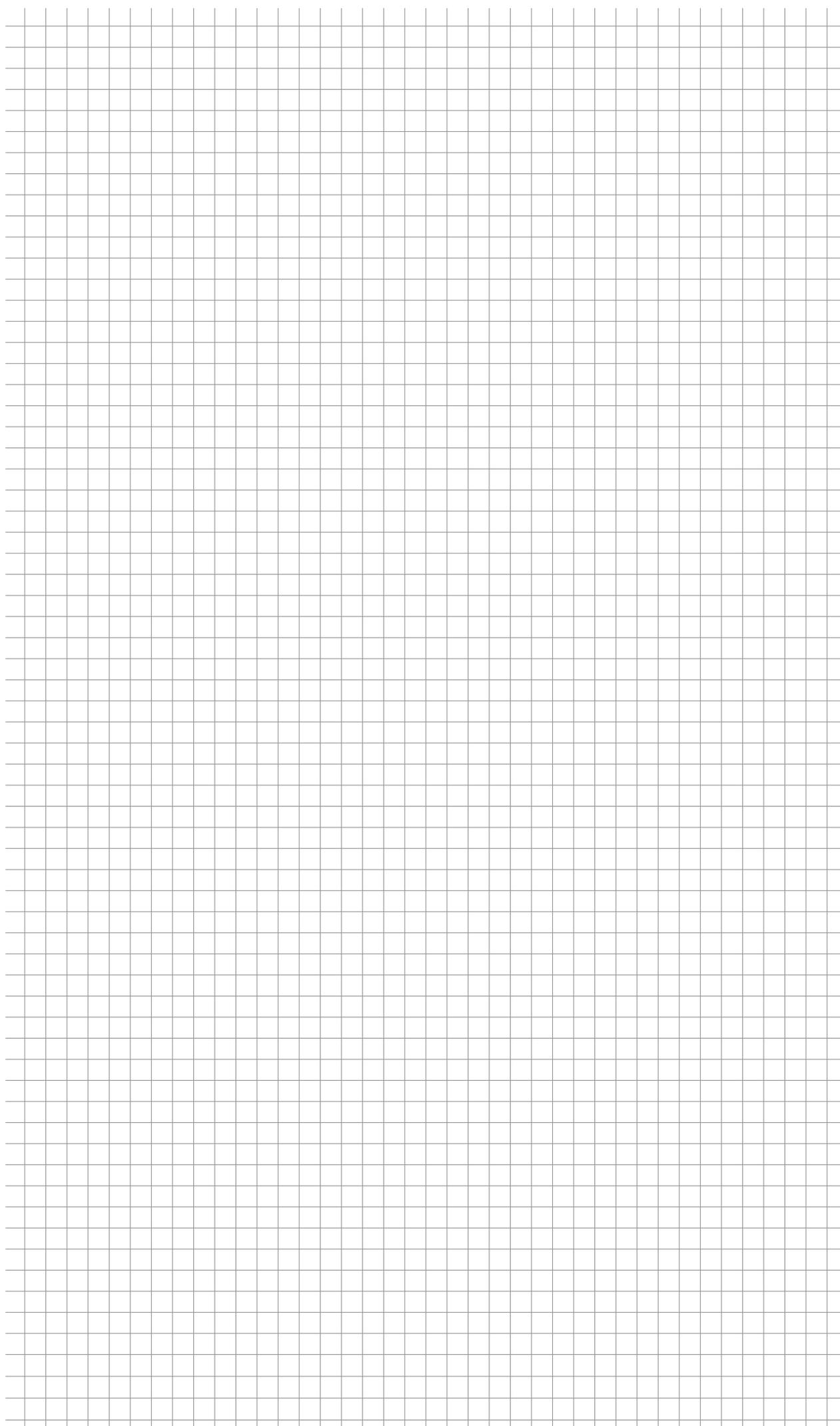
Das RESC von Fahrländer Partner beschreibt die zyklischen und trendmässigen Marktwertentwicklungen der Nutzungen EWG, EFH, MFH, Büro- und Verkaufsliegenschaften auf Ebene MS-Region. Ausgehend von der gegenwärtigen «Markttemperatur» werden sowohl langfristige Trends als auch zyklisch bedingte Schwankungen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

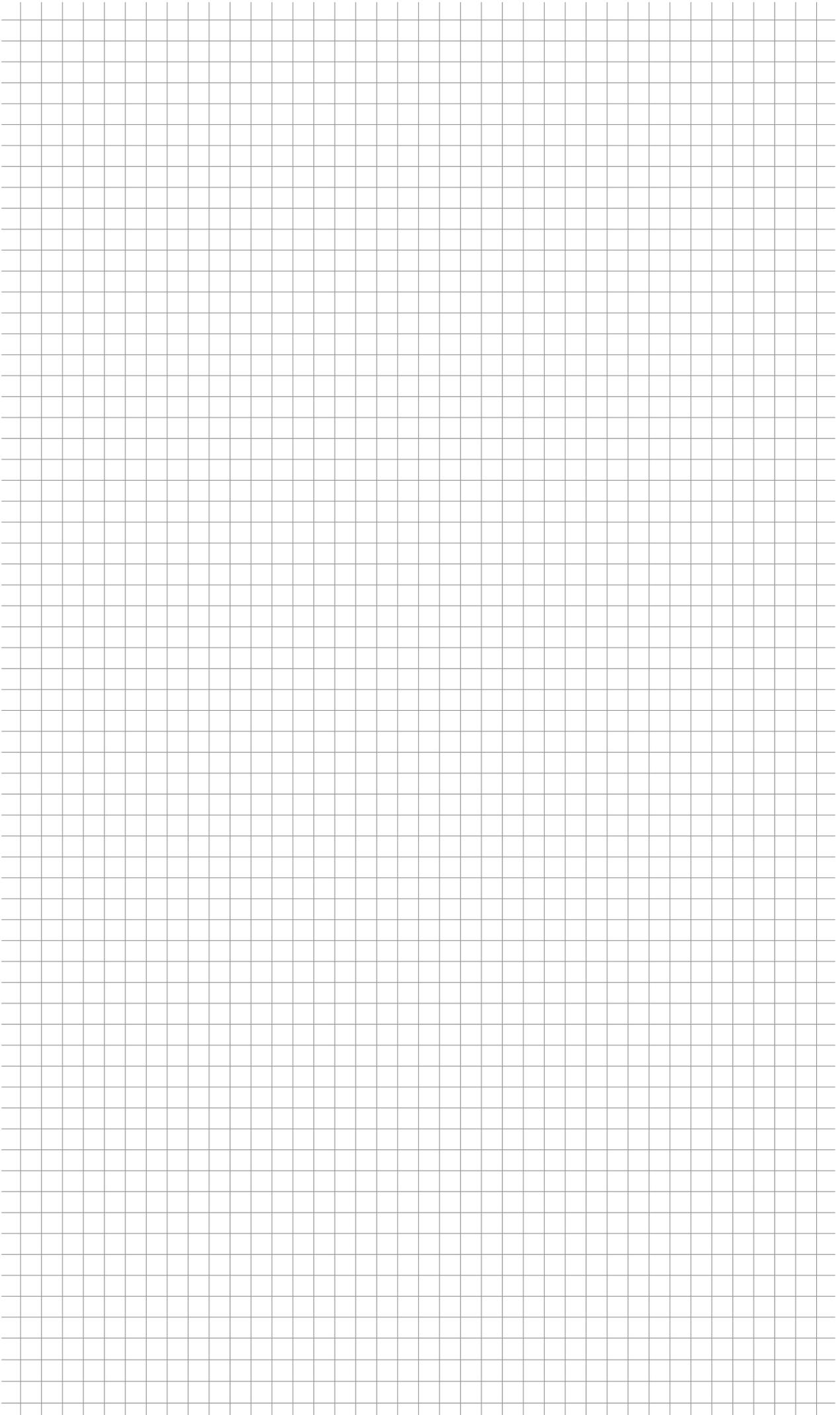
Transaktionspreis- und Baulandpreisindizes für Wohneigentum

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.

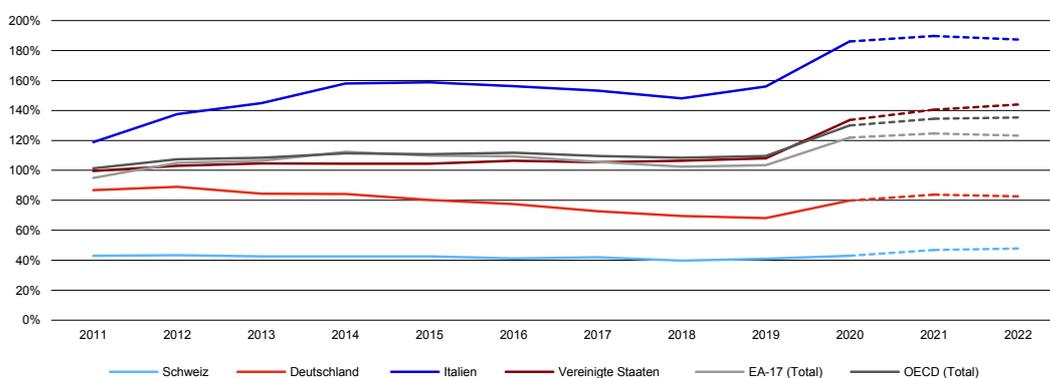




Corona, Corona, Corona – man mag es nicht mehr hören oder lesen. Nichtsdestotrotz, ein Entkommen ist praktisch unmöglich, denn die Pandemie bestimmt auch beinahe zwei Jahre nach dem Ausbruch weiterhin unser Leben. Die wirtschaftlichen Folgen wurden zwar durch die staatlichen Massnahmen abgefedert und dies mit beträchtlichem Erfolg: Die aktuell zu beobachtende Erholung wäre wohl kaum so schnell und kräftig erfolgt, wenn es im vergangenen Jahr nicht gelungen wäre, Massenentlassungen und Firmenkonkurse weitgehend zu verhindern. Die gefürchteten Zweitrundeneffekte sind bisher ausgeblieben, und angesichts des gegenwärtigen Aufschwungs ist mittelfristig auch nicht damit zu rechnen. Im Gegensatz zur wirtschaftlichen Ebene sind die Folgen der Pandemie im täglichen Leben nach wie vor deutlich spürbar: Maskenpflicht und Hygienemassnahmen begleiten uns seit dem Frühling 2020, die Zertifikatspflicht seit Frühling 2021. Die steigende Impfquote und höheren Temperaturen – so richtig sommerlich wurde es ja 2021 nicht wirklich – haben zu einer Beruhigung der Lage und – zumindest in den Köpfen der Menschen – zu einer gewissen Normalisierung geführt. Die Entwicklungen im Herbst 2021 zeigen nun, dass dieser Optimismus verfrüht war, und dass die Rückkehr zu Normalität – falls dies überhaupt möglich ist – noch länger auf sich warten lässt.

Schon im Rahmen der Diskussion über die Ausgestaltung der wirtschaftlichen Stützmassnahmen wurde die Frage gestellt, wie deren Kosten finanziert werden sollen. Eine Möglichkeit wäre, auf Zeit zu spielen und darauf zu vertrauen, dass die Schulden weginflationiert werden. Abgesehen davon, dass die letzten zehn Jahre gezeigt haben, dass es schwierig ist, Inflation auf Bestellung zu produzieren, müssten dann die Konsumenten und Sparer den Preis bezahlen. Letztlich dürfte es aber der Steuerzahler sein, der zur Kasse gebeten wird. Im Vergleich zu anderen Staaten ist diese Thematik für die Schweiz wesentlich weniger virulent: Gemessen am BIP lag die Staatsverschuldung gemäss OECD im Jahr 2019 in der Schweiz bei 41 Prozent und damit deutlich tiefer als beispielsweise in Deutschland (68 %), den USA (108 %), Italien (156 %) oder gar Japan (223 %). Zudem stieg der Verschuldungsgrad bis 2021 in der Schweiz mit einem Plus von 5.8 Prozentpunkten erheblich weniger stark als in den meisten anderen Ländern wie Deutschland (+15.7%p), den USA (+32.6%p), Italien (+33.7%p) und Japan (+18.4%p). Insofern ist der Druck in der Schweiz geringer als auf internationaler Ebene.

Abb. 3.1
Internationale Entwicklung der Staatsverschuldung



Anmerkung: in % des Bruttoinlandsproduktes (BIP). Die Werte für 2021 und 2022 sind Prognosen.
Quelle: OECD.

Wenn die Wirtschaft brummt, dann sprudeln auch die Steuereinnahmen. Die hoch verschuldeten Staaten könnten also versuchen, die Schuldenberge langfristig über reguläre Steuererträge abzutragen. Diese Taktik birgt aber ebenfalls Risiken: Einerseits wecken hohe Steuereinnahmen immer auch politische Begehrlichkeiten, die dem Schuldenabbau entgegenwirken. Andererseits ist eine gute Konjunkturlage – zumindest in der Theorie – auch mit höheren Inflationsraten und damit höheren Zinsen verbunden, was die Finanzierung der Schulden verteuert und so ebenfalls das Sparziel gefährdet.

Es bleibt die Option, neue Steuern zu erheben. Denkbar ist beispielsweise eine einmalige Sondersteuer auf dem Vermögen der natürlichen und juristischen Personen, wie sie in verschiedenen Ländern in Zusammenhang mit den zwei Weltkriegen – je nach Ausgestaltung mehr oder weniger erfolgreich – eingesetzt wurde, sei es, um vor Kriegsbeginn die Rüstungsausgaben zu finanzieren, oder nach dem Konflikt die Kriegsschulden zu tilgen. Auch in der Schweiz wurde nach dem ersten Weltkrieg ein entsprechender Versuch gestartet: Am 3. Dezember 1922 wurde auf Initiative der sozialdemokratischen Partei ein Referendum über eine einmalige Vermögensabgabe abgehalten mit dem Ziel, den Staatshaushalt zu konsolidieren. Die Initiative sah vor, Vermögen über CHF 80'000 – das entspricht heute etwa CHF 2.1 Mio. – zu besteuern. Die Abgabe hätte gemäss Schätzungen des Bundesrates etwa 0.6 Prozent der Schweizer Bevölkerung betroffen. Trotzdem hatte diese einmalige Vermögensabgabe auf gesellschaftlicher Ebene keine Chance: Sie wurde im Referendum mit 87% Nein-Stimmen überdeutlich abgelehnt, und dies bei einer Rekord-Wahlbeteiligung von über 86%. Ein ähnliches Schicksal – bei allerdings deutlich tieferer Wahlbeteiligung – erlitt in der jüngsten Vergangenheit die sogenannte «99%-Initiative», die ebenfalls nur einen kleinen Teil der Bevölkerung betroffen hätte. Fiskalpolitische «Angriffe» auf das Vermögen natürlicher und juristischer Personen sind offenbar in der Schweiz schwierig durchsetzbar, selbst wenn es sich um einen einmaligen Vorgang handelt, von dem nur die obersten Schichten der Bevölkerung betroffen sind. Mehr Erfolg an der Urne hatte die 1915 beschlossene Kriegsteuer auf Erwerbseinkommen, während die 1940 auf Beschluss des Bundesrates eingeführte Wehrsteuer, welche sowohl das Einkommen als auch das Vermögen natürlicher Personen sowie den Gewinn und das Kapital juristischer Personen besteuerte, nicht einem Volksentscheid unterstand. 1982 wurde die Wehrsteuer in «direkte Bundessteuer» umbenannt, die Geltungsdauer muss allerdings immer noch periodisch verlängert werden.

Politisch bessere Chancen hätten vermutlich indirekte Steuern, insbesondere dann, wenn damit ein übergeordnetes Ziel verfolgt wird. Die Schweiz hat die Klimaziele der UNO (mit) unterschrieben, und wird sich – als eines der reichsten Länder der Welt – alle Mühe geben, diese auch zu erreichen. In vielen Industrieländern existieren schon heute Lenkungssteuern bzw. -abgaben, die das Verhalten der Steuersubjekte in eine bestimmte, vom Gesetzgeber erwünschte Richtung lenken sollen. Während früher vor allem gesundheitspolitische Ziele verfolgt wurden (Alkohol-, Tabaksteuer), stehen heute umweltpolitische Ziele im Vordergrund: Mineralölsteuer, Treibstoffzölle, CO₂-Abgabe, VOC-Abgabe («volatile organic compounds», flüchtige organische Verbindungen), «road pricing», leistungsabhängige Schwerverkehrsabgabe usw. Die Steuerobjekte und die Ausgestaltung der Steuern sind vielfältig und ständig kommen neue dazu. So wird in der EU seit längerem über eine Plastiksteuer nach dem Vorbild der Abgaben auf Plastiktüten in Irland diskutiert. In der Schweiz wurden verschiedentlich Lenkungsabgaben auf Kernenergie vorgeschlagen.

Die Einführung einer neuen oder die Erhöhung einer bestehenden Lenkungssteuer, deren Erträge im Gegensatz zu einer Lenkungsabgabe nicht rückerstattet werden, sondern in den allgemeinen Staatshaushalt fliessen, könnte also zum Abbau der Staatsschulden beitragen. Erfüllt eine Lenkungssteuer allerdings ihren Zweck, nämlich das Verhalten der Steuersubjekte zu verändern, so hat dies automatisch sinkende Steuererträge zur Folge. Der Beitrag einer Lenkungssteuer zur Konsolidierung des Staatshaushalts wäre also nur vorübergehend, ausser man würde die Steuer periodisch erhöhen bzw. laufend neue Steuern einführen. Dazu kommt, dass zusätzliche Steuern in der Regel – zumindest vorübergehend – negative Auswirkungen auf das Wirtschaftswachstum haben.

Wie dem auch sei, es ist davon auszugehen, dass zur Erreichung der Klimaziele weitere Massnahmen auf regulatorischer und fiskalpolitischer Ebene nötig sind. Insofern ist die Einführung neuer Lenkungsabgaben bzw. -steuern vorprogrammiert. Diese müssen einerseits sorgfältig konzipiert werden, um Fehlanreize zu vermeiden. Andererseits würde eine

internationale Koordination dazu beitragen, Steuerflucht zu reduzieren. Ansonsten bleibt natürlich immer noch die Möglichkeit, jenen Gegenstand zu besteuern, der – wie es schon der Name sagt – nicht vor der Besteuerung flüchten kann: die Immobilie.

3.1 Makroökonomische Lage

3.1.1 Alles halb so schlimm?

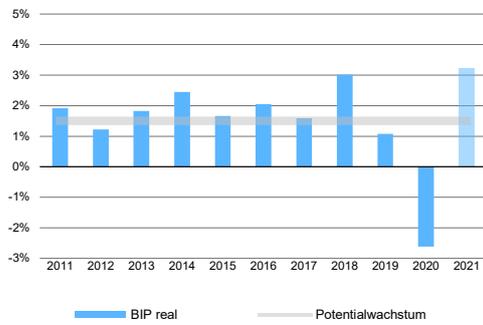
Die grosse Frage im Frühling 2020 war, wie schnell sich die Wirtschaft vom Corona-Schock erholen würde: Wird es nach dem Einbruch 2020 im kommenden Jahr eine ebenso starke Gegenbewegung geben, so dass die Wirtschaftsleistung 2021 wieder auf oder zumindest nahe beim Niveau 2019 landet (V-Verlauf)? Oder 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) oder Massnahmen gegen die x-te Welle erst 2024 oder noch später von der Krise erholt? Angesichts des prognostizierten Rückgangs des Bruttoinlandprodukts um real -3.9 Prozent gingen die meisten Experten im Herbst 2020 davon aus, dass ein V-Verlauf unrealistisch sei, und das BIP frühestens 2022 das Niveau von 2019 erreichen würde. Aber wie schon während der Finanzkrise 2007/2008 und bei der Aufhebung des Franken-Mindestkurses 2015 erwies sich der Pessimismus der Ökonomen glücklicherweise als unbegründet.

Ein Blick auf die Konjunkturindikatoren zeigt ein weitaus positiveres Bild als vor Jahresfrist befürchtet: Zwar rutschte die Schweizer Wirtschaft 2020 tatsächlich in eine Rezession, der Einbruch der Wirtschaftsleistung war mit einem Minus von 2.5 Prozent aber deutlich geringer als prognostiziert. Das reale BIP übertraf bereits im 3. Quartal 2021 das Niveau des 4. Quartals 2019. Die Arbeitslosenquote sank zwischen Januar 2021 und Oktober 2021 von 3.7 Prozent auf 2.5 Prozent, und die Zahl der durch Kurzarbeit ausgefallenen Arbeitsstunden lag im August 2021 nur noch leicht höher als vor der Krise. Sollten die Konjunkturinstitute, welche für 2021 von einem BIP-Wachstum von 3.3 Prozent ausgehen, recht behalten, so nimmt die Erholung wider Erwarten doch einen V-Verlauf. Aber auch wenn das BIP 2021 das Niveau von 2019 nicht ganz erreichen sollte – weil beispielsweise die pandemische Situation einen erneuten Lockdown zur Folge hat –, so präsentiert sich die makroökonomische Situation im Herbst 2021 in einem erheblich besseren Licht als erwartet.

Das Corona-bedingte Negativwachstum wettzumachen ist das Eine, aber ohne die Pandemie wäre die Wirtschaft im Jahr 2020 – mit hoher Wahrscheinlichkeit – nicht geschrumpft, sondern weiter gewachsen. Selbst wenn das BIP als noch im laufenden Jahr das Vorkrisen-Niveau erreicht, die Wirtschaft wäre noch nicht dort, wo sie heute ohne Krise wäre. Unterstellt man einen langfristigen Wachstumstrend, so dürfte das BIP Ende 2021 noch rund 1.2 Prozent darunter liegen. Angesichts der Prognosen, die für 2022 von einem BIP-Wachstum von 3.4 Prozent ausgehen, wird im 3. Quartal 2022 das Trend-Niveau erreicht. Zumindest auf gesamtwirtschaftlicher Ebene wird die Pandemie dann Geschichte sein.

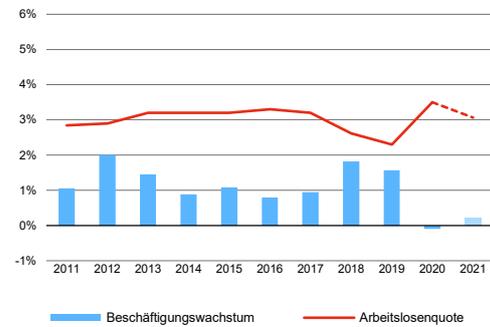
Die Aussichten sind also durchaus rosig, aber bekanntlich können die Prognosen der Ökonomen nicht nur zu pessimistisch, sondern auch zu optimistisch sein. Die Unsicherheit über die zukünftigen Entwicklungen ist nach wie vor gross, nicht nur in Bezug auf den weiteren Verlauf der Pandemie. Geopolitische Spannungen, Staatsschulden-Problematik, die zunehmende Radikalisierung bestimmter Bevölkerungsgruppen und mögliche Regulierungen zur Erreichung der Klimaziele können dazu führen, dass die Prognosen schnell zu Makulatur werden. Und dann wäre da noch eine Sache, über die in Abwesenheit viel geredet wurde, und von der einige glaubten und viele hofften, sie würde nie mehr auftauchen: Inflation.

Abb. 3.1.1.1
Reale BIP-Entwicklung



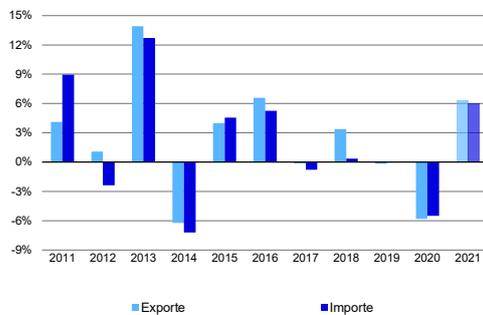
Anmerkung: BIP-Wachstum real, zu Preisen des Vorjahres.
Quelle: SECO, Fahrländer Partner (Potentialwachstum),
Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.2
Arbeitsmarkt



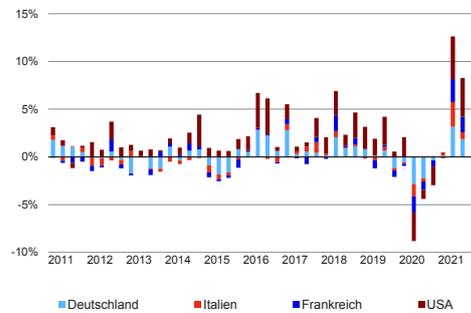
Quelle: SECO, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.3
Aussenhandelsveränderungen: Export und Import



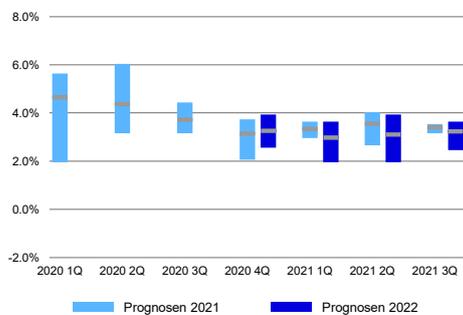
Anmerkung: Veränderung zum Vorjahr.
Quelle: SECO, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.4
Beitrag am Exportvolumenwachstum



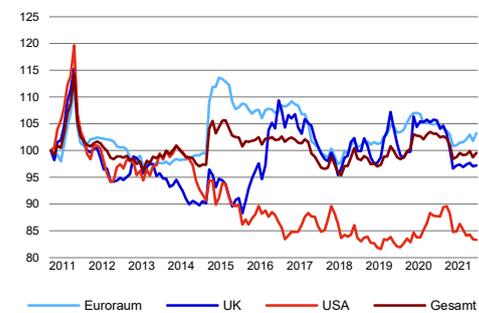
Anmerkung: Wachstumsraten mit Wachstumsbeiträgen im
Vorjahresvergleich.
Quelle: EZV, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.5
BIP-Prognosen



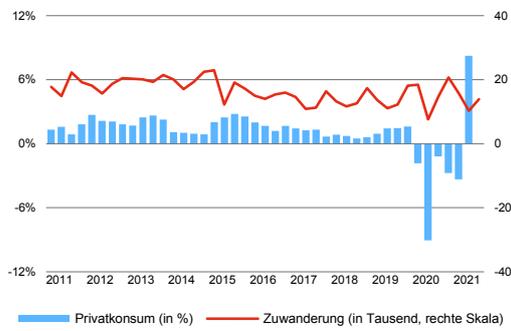
Anmerkung: Bandbreite der Prognosen, = Mittelwert.
Quelle: SECO, KOF, Créa, CS, UBS, BAK, Berechnungen
Fahrländer Partner, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.6
Exportgewichteter Wechselkurs



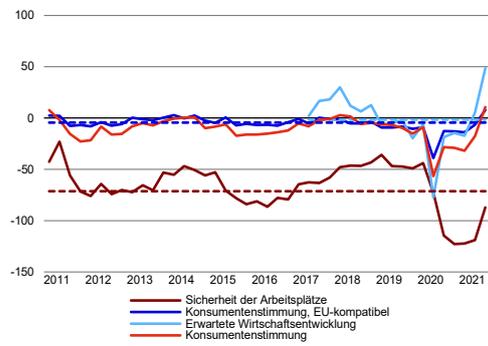
Anmerkung: Reale effektive Wechselkursindizes (KPI-basiert)
(Basis: 2011 = 100).
Quelle: SNB, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.7
Privatkonsum und Zuwanderung



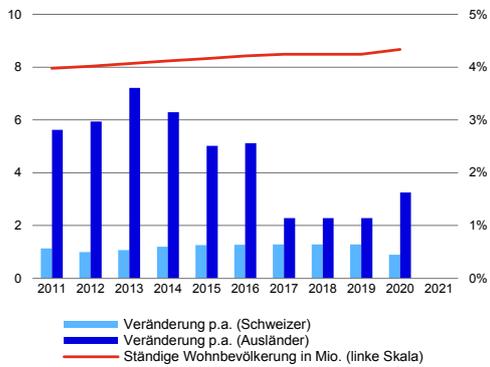
Anmerkung: realer Privatkonsum (Veränderung zum Vorjahr).
Quelle: SECO, BFS, SEM, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.8
Index der Konsumentenstimmung



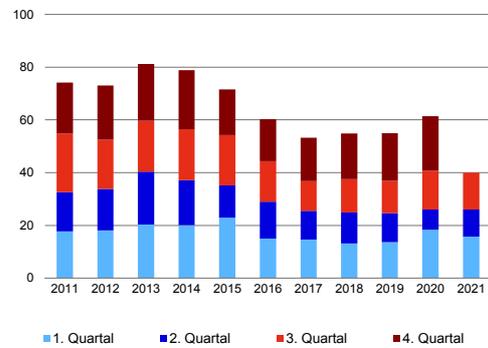
Quelle: SECO, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.9
Ständige Wohnbevölkerung



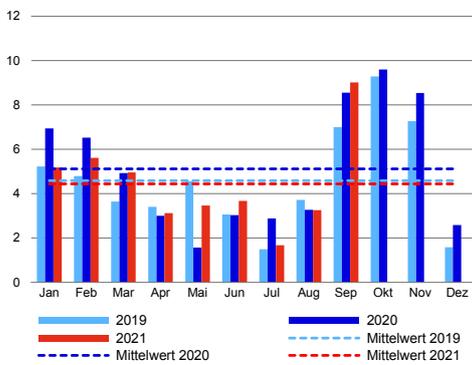
Anmerkung: in Mio.
Quelle: BFS, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.10
Zuwanderungssaldo



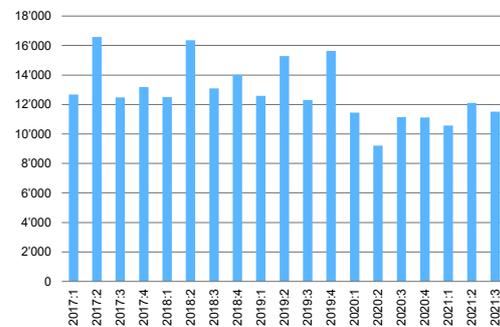
Anmerkung: Ständige Wohnbevölkerung, in 1'000.
Quelle: SEM, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.11
Zuwanderungssaldo monatlich



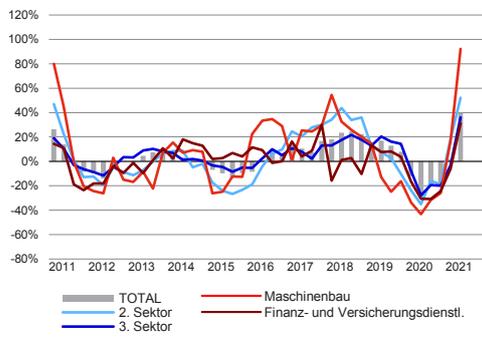
Anmerkung: Werte in 1'000.
Quelle: SEM, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.12
Kurzaufenthalter/-innen (Einwanderung)



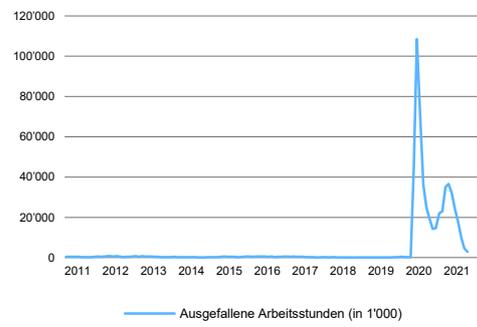
Anmerkung: Nicht ständige ausländische Wohnbevölkerung mit Erwerb.
Quelle: SEM.

Abb. 3.1.1.13
Veränderung offene Stellen



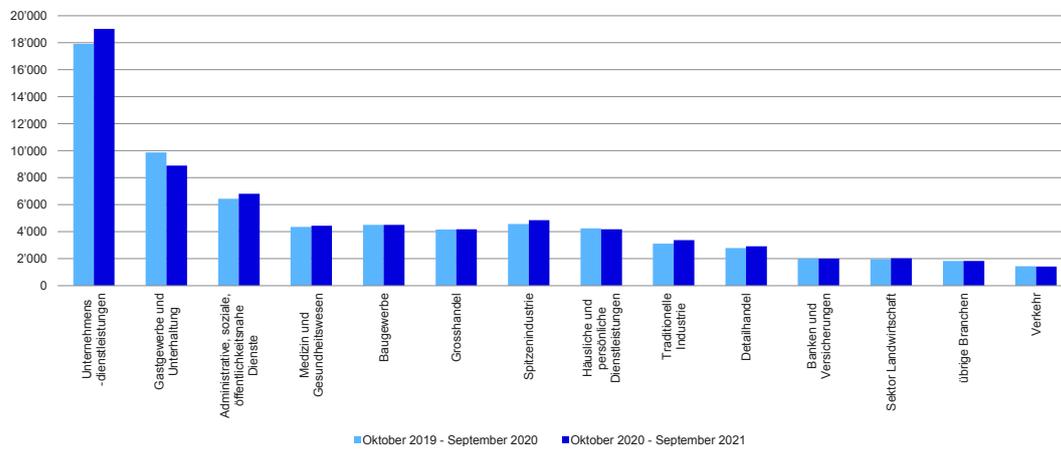
Anmerkung: Veränderung zum Vorjahr.
Quelle: SECO, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.14
Kurzarbeitszeit



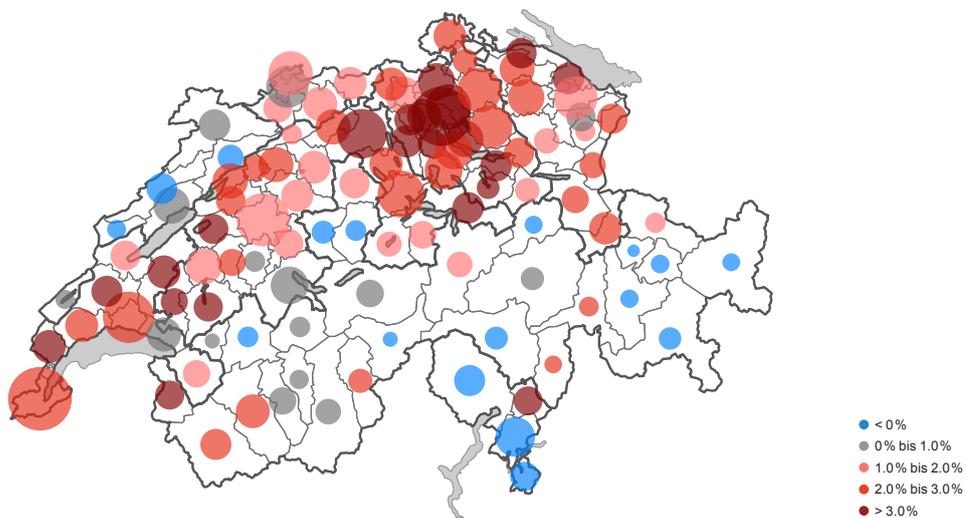
Quelle: SECO, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.15
Einwanderung ständige ausländische Wohnbevölkerung nach Branchen



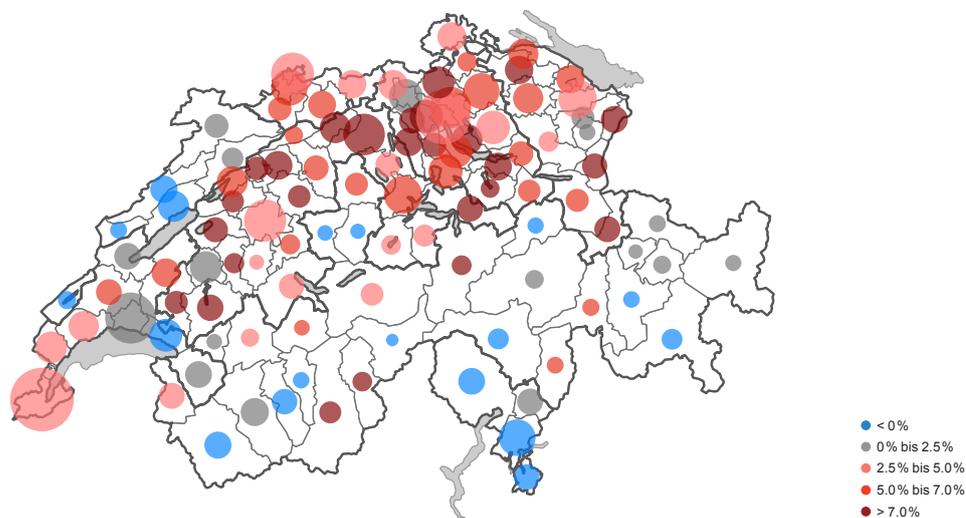
Quelle: SEM.

Abb. 3.1.1.16
Bevölkerungsentwicklung (2017–2020)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im schweizweiten Vergleich 2017–2020; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 3.1.1.17
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2017–2020)



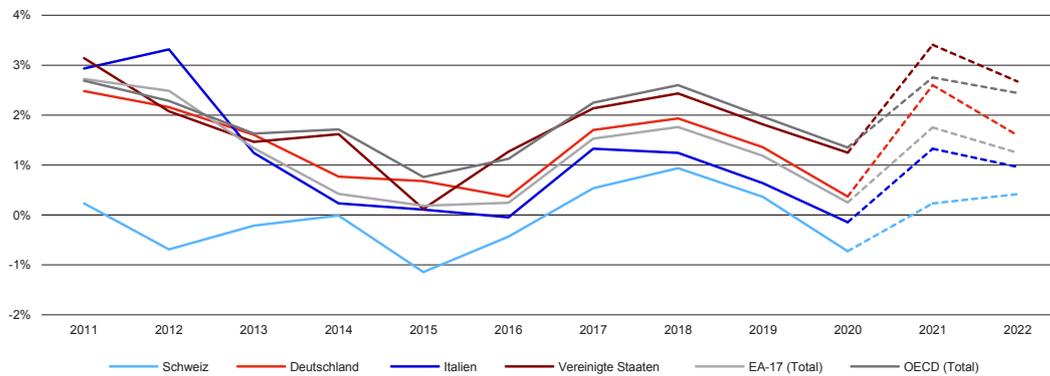
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im schweizweiten Vergleich 2017–2020; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2020. Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

3.1.2 Endlich Inflation!

Was die Notenbanken trotz Tiefstzinsen und Geldschwemme in den letzten 10 Jahren nicht geschafft haben, haben die Pandemie bzw. deren Folgen, die staatlichen Massnahmen zur Stützung der Wirtschaft sowie die Nachholeffekte nach der Vollbremsung innerhalb eines Jahres erreicht: deutlich positive Inflationsraten. Oder präziser: Positive generelle Inflationsraten, denn in gewissen Märkten hatte die Politik der Notenbanken ja Erfolg. Die Preise von Staatsanleihen, Immobilien und Aktien sind in den vergangenen Jahren massiv gestiegen. Die allgemeine Teuerung, die Preisentwicklung für Waren und Dienstleistungen, lag dagegen in den meisten Industrieländern über die letzten 10 Jahre unter den von den Notenbanken angestrebten Zielwerten. In der Schweiz betrug die allgemeine Teuerung über diesen Zeitraum Null: Der Warenkorb, der für die Berechnung des Landesindex der Konsumentenpreise LIK verwendet wird, kostete im Oktober 2021 gleich viel wie im Dezember 2010, und dies trotz Negativzinsen und «quantitative easing».

Steigende Transportkosten, steigende Energie- und Rohstoffpreise sowie Angebotsverknappungen infolge von Lieferengpässen bei Vorprodukten haben seit Anfang 2021 weltweit zu einem deutlichen Teuerungsschub geführt. Die regionalen Unterschiede sind allerdings beträchtlich: Während in den USA das generelle Preisniveau im Oktober im Vergleich zum Vormonat um 6.2 Prozent anstieg, lag der entsprechende Wert in der Euro-Zone bei 4.1 Prozent, in Deutschland bei 4.5 Prozent und in der Schweiz bei vergleichsweise tiefen 1.2 Prozent. Auf Jahresbasis wird 2021 in den USA mit einer Teuerung von 3.4 Prozent, in der Euro-Zone mit 1.8 Prozent und in der Schweiz gar nur mit 0.2 Prozent gerechnet.

Abb. 3.1.2.1
Internationale Entwicklung der Teuerungsraten (Konsumentenpreise)



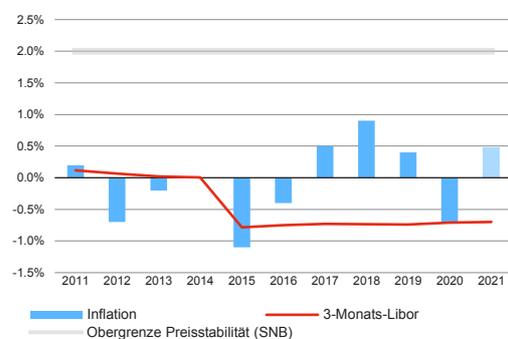
Anmerkung: Die Werte für 2021 und 2022 sind Prognosen.
Quelle: OECD.

Am Ursprung dieser Entwicklungen steht der massive Nachfrageschub von Seiten der Konsumenten. Die diversen Einschränkungen zur Bekämpfung der Pandemie haben den Konsum der Haushalte gebremst und zu einem erheblichen Nachfragestau geführt. Sinkende Fallzahlen und der Start flächendeckender Impfkampagnen – zumindest in den reichen Ländern – suggerierten im Frühling 2021 eine Rückkehr zur Normalität, was die Haushalte dazu motivierte, den verschobenen Konsum nachzuholen. Zu diesem Nachfrageschub beigetragen haben nicht zuletzt die staatlichen Stützungsmaßnahmen, welche Einkommenseinbußen abfederten oder verhinderten. Insbesondere in den USA, wo das staatliche «Helikoptergeld» vorübergehend sogar zu einem Anstieg des verfügbaren Einkommens führte, stehen den Haushalten nun auch die Mittel für eine «spending spree» zur Verfügung.

In der Schweiz ist die Situation deutlich weniger dramatisch. Dies ist weniger dem fehlenden Konsumschub von Seiten der Haushalte und Unternehmen zu verdanken als vielmehr der Entwicklung des Wechselkurses. Der stärker werdende Schweizer Franken senkt die Importpreise und bietet so einen gewissen Schutz gegen steigende Fracht-, Rohstoff- und Energiepreise. Ob dieser Mechanismus auch längerfristig funktioniert, ist allerdings fraglich, denn bei anhaltend hoher Inflation müsste der Franken gegenüber den Fremdwährungen kontinuierlich steigen, was Gift für die Exportwirtschaft wäre, und sehr wahrscheinlich wieder Massnahmen der SNB nach sich ziehen würde.

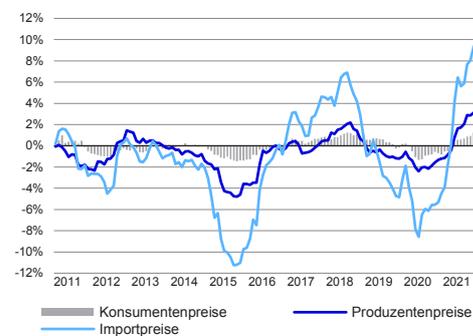
Die grosse Frage angesichts der steigenden Inflationsraten ist aber natürlich: Werden jetzt die Zinsen steigen?

Abb. 3.1.2.2
Teuerungsraten



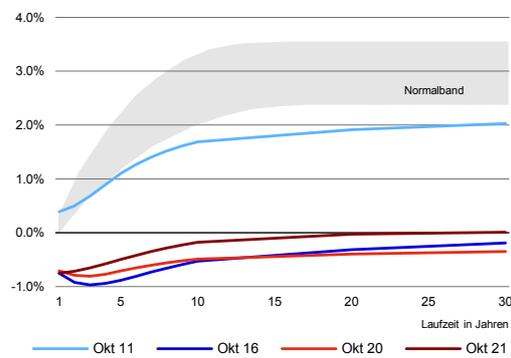
Quelle: SNB, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.2.3
Produzenten- und Importpreise



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

Abb. 3.1.2.4
Renditen von eidgenössischen Obligationen



Quelle: SNB, Fahrländer Partner (Normalband).

3.1.3 Unsicherheit über Zinsentwicklung

Zwingt die überdurchschnittliche Inflation die Notenbanken zu Zinserhöhungen? Das hängt davon ab, ob der Teuerungsschub nur vorübergehender Natur ist, oder ob wir am Anfang einer längeren Phase mit erhöhten Inflationsraten stehen. Viele Argumente sprechen für das Erstere: Die Kerninflation, welche die Teuerung in den Warengruppen Nahrungsmittel und Energie nicht berücksichtigt, ist in den meisten Ländern deutlich tiefer als die generelle Inflation. Sobald die Produktionskapazitäten wieder voll hochgefahren sind, wird die Nachfrage nach Rohstoffen und Energie-Produkten abflachen und damit den Teuerungsdruck reduzieren. Zudem scheinen die steigenden Preise bis anhin – mit Ausnahme einiger Branchen – noch nicht auf die Löhne durchzuschlagen, so dass sich die gefürchtete Lohn-Preis-Spirale nicht zu drehen begonnen hat.

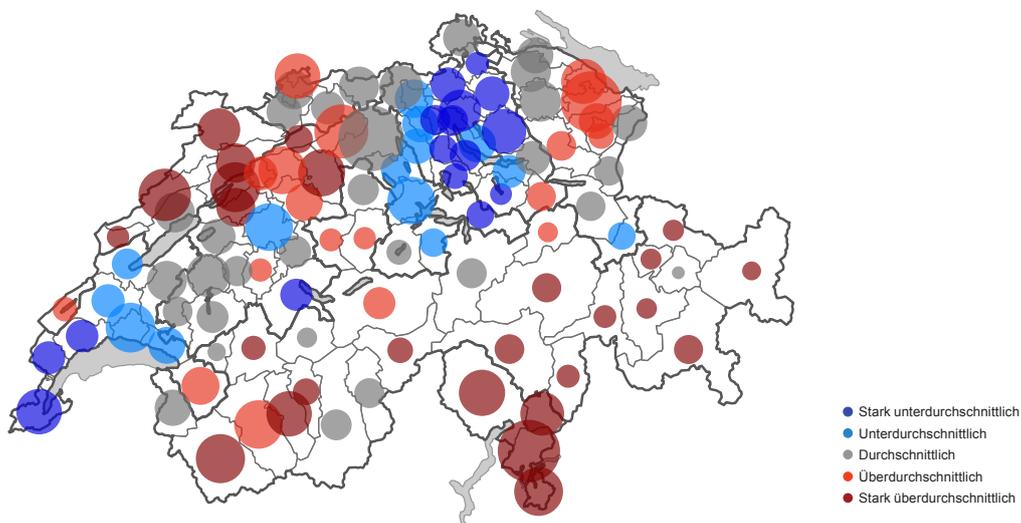
Entscheidend sind die Inflationserwartungen. Die Jahre tiefer Inflation und Zinsen haben dazu geführt, dass wir diese Situation als «normal» akzeptieren. Dementsprechend erwarteten die Haushalte und Unternehmen auch in Zukunft Teuerungsraten und Zinsen nahe bei Null. Falls die gegenwärtigen Verhältnisse nun eine Revision dieser Erwartungen zur Folge haben, so könnte dies den Notenbanken den Spielraum geben, die Leitzinsen zu erhöhen. Die Renditen von Staatsanleihen sind zwar in den letzten Monaten weltweit gestiegen, allerdings nur geringfügig, und die Aktienmärkte zeigen nach wie vor eine starke Performance, was eher gegen eine generelle Anpassung der Inflationserwartungen spricht. Das könnte sich bei anhaltend hoher Inflation aber schnell ändern. Und letztlich stellt sich auch die Frage, ob die Notenbanken die Zinsen überhaupt erhöhen wollen/können.

Profitiert von den tiefen Zinsen haben nämlich nicht zuletzt die Staatshaushalte, die die im Zuge der Finanzkrise 2007/2008 aufgestockten Schulden zu günstigen Konditionen refinanzieren konnten. Nun haben die Massnahmen zur Abfederung der wirtschaftlichen Folgen der Pandemie die Staatsschulden weiter aufgebläht, was die Finanzierungskosten im Fall von steigenden Zinsen zusätzlich erhöht. Eine Zinserhöhung ist also kaum im Interesse der Politik, zumal ein frühzeitiger Zinsschritt die Gefahr birgt, dass die laufende wirtschaftliche Erholung gebremst oder gar abgewürgt wird. Zwar mehren sich die Anzeichen, dass die amerikanische Notenbank eine Zinserhöhung in den kommenden Monaten ins Auge fasst. Sowohl das Fed als auch die EZB haben allerdings vorgesorgt: Das Umschwenken von einem kurzfristigen auf ein mittel- bis langfristiges Inflationsziel erlaubt es den Zentralbanken, über längere Zeit überdurchschnittliche Inflationsraten in Kauf zu nehmen, ohne an der Zinsfront eingreifen zu müssen. Wie hoch die Inflation über wie lange sein darf, bevor ein Zinsschritt erfolgt, wissen allerdings nur die Notenbank selbst.

Entscheidend für die Schweiz ist weiterhin das Verhalten der EZB: Solange diese nicht die Zinsen erhöht, wird sich auch die SNB kaum bewegen, und ein Zinsschritt der EZB erscheint aus heutiger Sicht mittelfristig eher unwahrscheinlich.

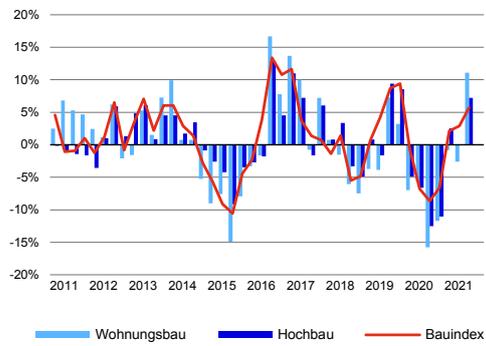
Und wenn schon: Gegenwärtig sind wir bei -0,7 Prozent. Wie bereits vor der Pandemie ist es möglich bzw. sogar wahrscheinlich, dass die US-Leitzinsen steigen, während die EU-Leitzinsen unverändert tief bleiben. Der aktuelle Aufschwung gibt den Zentralbanken aber die Gelegenheit, ihre «quantitative easing»-Programme zurückzufahren – das berühmte-berüchtigte «tapping» – und somit wenigstens in diesem Bereich eine gewisse Normalisierung herbeizuführen. Eine eher symbolische Erhöhung der Leitzinsen auf Null wäre ebenfalls möglich, wobei dies in der aktuellen Situation allenfalls die falschen Signale an die Märkte senden würde. Steigende Zinsen und insbesondere steigende Renditen für Staatsanleihen wären aber natürlich auch Gift für die Immobilienmärkte. Wenn die Renditeerwartungen der Investoren nach Oben gehen, wirkt sich dies direkt auf die Marktwerte von Renditeliegenschaften aus. Zudem haben viele institutionelle Investoren in den vergangenen Jahren den Immobilienanteil in ihren Portfolien erhöht. Diese Investoren könnten sich bei substantiell steigenden Anleihenrenditen dazu veranlasst sehen, ihr Engagement in Immobilien zu Gunsten von festverzinslichen Anlagen zurückzufahren, was allerdings nicht in einer Verkaufswelle enden muss. Aber auch ein vorübergehendes Aussetzen von Immobilien-Investitionen hätte erhebliche Auswirkungen auf die Marktwerte von Renditeimmobilien. So schreibt die SNB im «Bericht zur Finanzstabilität 2021»: «Eine Preiskorrektur und eine Materialisierung der Tragbarkeitsrisiken könnten durch einen unerwartet starken Zinsschock nach oben ausgelöst werden ...». Wie erwähnt: Gegenwärtig deutet nichts auf substantielle Zinserhöhungen in der mittleren Frist hin. Andererseits: Genau diese Erwartung macht einen starken Zinsschock nach oben «unerwartet».

Abb. 3.1.3.1
Marktaborption bestehender Leerstände



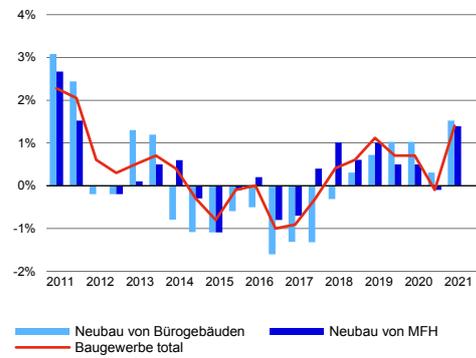
Anmerkung: Absorptionsdauer bestehender Leerwohnungen gemäss Zusatznachfrage Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher» ohne zukünftige Neubautätigkeit; Kreisradius in Relation zur Anzahl Leerwohnungen 2021.
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swiss topo.

Abb. 3.1.3.2
Bauindex Credit Suisse/SBV



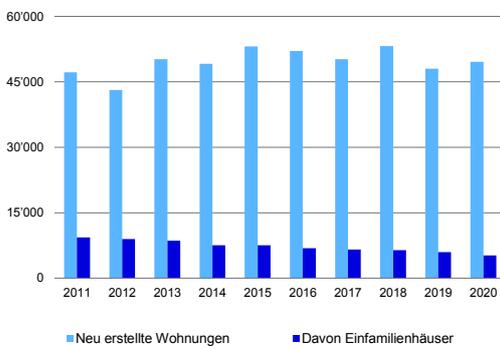
Anmerkung: Nominale Veränderung zum Vorjahresquartal.
Quelle: Credit Suisse/SBV, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.3.3
Schweizerischer Baupreisindex



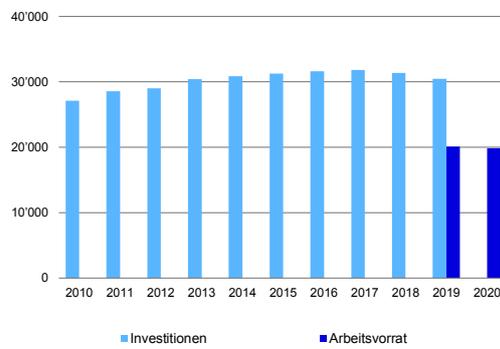
Anmerkung: Veränderung zum Vorjahresquartal.
Quelle: BFS, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.3.4
Wohnbautätigkeit



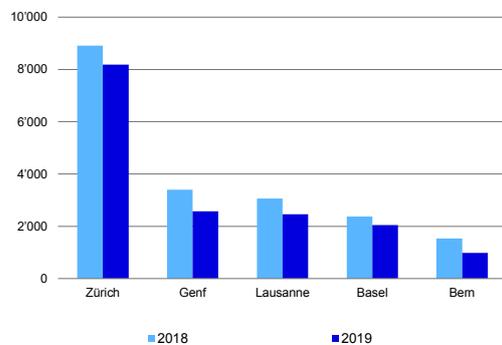
Anmerkung: Anzahl Wohnungen; Neue Erhebungsmethode seit dem Jahr 2012.
Quelle: BFS.

Abb. 3.1.3.5
Bauinvestitionen und Arbeitsvorrat Wohnen



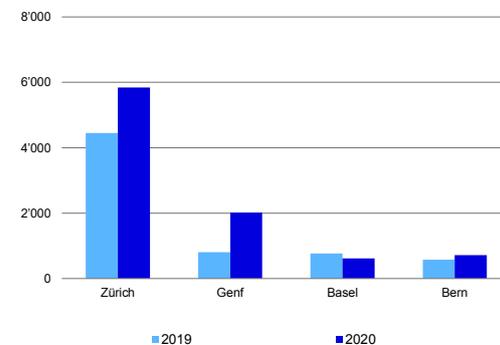
Anmerkung: In Mio. CHF. Neue Erhebungsmethode seit dem Jahr 2012.
Quelle: BFS.

Abb. 3.1.3.6
Wohnbautätigkeit Agglomerationen



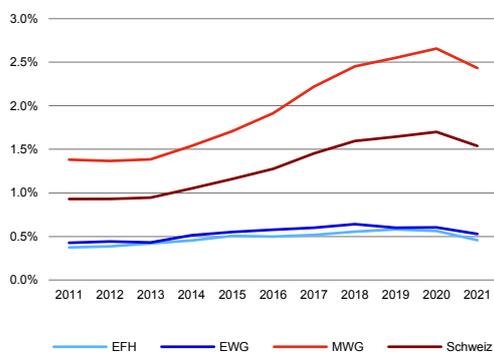
Anmerkung: Agglomerationen der fünf grössten Städte.
Quelle: BFS.

Abb. 3.1.3.7
Bewilligte Wohnungen Städte



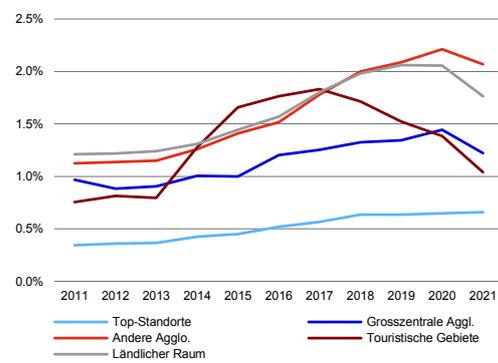
Quelle: Diverse statistische Ämter.

Abb. 3.1.3.8
Leerstandsquote Schweiz



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

Abb. 3.1.3.9
Leerstandsquote nach Raumtypen



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

3.2 Zyklisches Basisszenario Schweiz: «Erholung nach Plan»

3.2.1 Makroökonomisches Umfeld

«Unsicherheit» war im Herbst 2020 – wie schon so oft – das Schlagwort der Stunde. Unsicherheit über den zukünftigen Verlauf der Pandemie, Unsicherheit über die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung. Nachdem sich die globale Wirtschaft im Herbst 2021 mitten in einem unerwartet kräftigen Aufschwung wiederfindet, herrscht zumindest in Bezug auf die konjunkturelle Entwicklung inzwischen wieder Optimismus vor. Viele Firmen, die vor Jahresfrist vorsichtshalber auf Investitionen verzichteten, hätten im Rückblick wohl lieber eine andere Entscheidung getroffen. Eingetrübt wird das Bild nur durch den deutlichen Anstieg der Inflationsraten, welche eine Zinserhöhung durch die Notenbanken zumindest wahrscheinlicher macht. Momentan gehen die meisten Experten allerdings von einem nur vorübergehenden Inflationsschub aus, und rechnen mittelfristig nur für die USA mit einem Zinsschritt. In Bezug auf die Pandemie machte sich im Sommer 2021 ebenfalls Optimismus breit. Die Impfstoffe zeigten Wirkung, viele Einschränkungen des täglichen Lebens konnten gelockert werden und noch vor Beginn der Urlaubszeit konnten in vielen Ländern die Reisebeschränkungen aufgehoben werden. Wären da nicht die weiterhin geltenden Hygienemassnahmen, die Masken- und vielerorts die Zertifikatspflicht gewesen, es wäre fast ein «normaler» Sommer geworden. Die vornehmlich durch Ferienrückkehrer ausgelöste kleine Welle im August, insbesondere aber die ab Oktober 2021 stark ansteigenden Fallzahlen zeigen nun, dass die Pandemie noch keineswegs überstanden ist. Bereits haben verschiedene Länder damit begonnen, die Mobilität der Bevölkerung einzuschränken, bis hin zu einem generellen Lockdown in Österreich. Das Jahr 2020 hat gezeigt, dass die entsprechenden Massnahmen kaum ohne Wirkung auf die Wirtschaft bleiben, und so ist es durchaus möglich, dass sich die positiven Prognosen der Konjunkturinstitute je nach Pandemieverlauf als wesentlich zu optimistisch erweisen werden.

3.2.2 Risiken

Corona überschattet seit bald zwei Jahren alles, und auch in den kommenden 12 Monaten stellt die Pandemie das grösste Risiko für die Weltwirtschaft dar; reale Schocks ausgenommen. So dürfte wohl auch die Schweiz in den nächsten Wochen kaum darum herumkommen, aus früheren Lockdowns bekannte Einschränkungen zumindest teilweise wieder einzuführen, mit möglichen negativen Folgen für die Wirtschaft.

Aber auch wenn Corona weiterhin die Schlagzeilen bestimmt, die altbekannten Risiken sind in der Zwischenzeit nicht verschwunden. Die Spannungen zwischen China und den USA haben einen neuen Höhepunkt erreicht, wobei der Handelsstreit in den Hintergrund gerückt ist, und dem Thema Taiwan als grösstes Spannungsfeld Platz gemacht hat. Der Umgang mit den Flüchtlingen aus dem Mittleren Osten ist weiterhin ungeklärt, und das Verhalten des weissrussischen Diktators Alexander Lukaschenko hat dem Thema zu neuer Brisanz verholfen. Russland lässt an den ukrainischen, weissrussischen und baltischen Grenzen die Muskeln spielen, mit ungewissen Absichten.

Die Bekämpfung der Pandemie und die Abfederung der wirtschaftlichen Folgen haben bis jetzt Unsummen an Geld gekostet, und ein Ende ist nicht abzusehen. Die meisten Staaten finanzieren diese Kosten mit zusätzlichen Schulden, darunter auch jene, die schon vor der Pandemie eine beunruhigende Schuldenlast zu tragen hatten. Diese sind nun im Fall einer Zinserhöhung noch anfälliger als vor Corona. Und auch wenn eine Zinserhöhung mittelfristig unwahrscheinlich ist, unmöglich ist sie nicht.

Ein weiteres Risiko ist der Klimawandel. Auch wenn die Frequenz von ungewöhnlichen und teilweise katastrophalen Wetterereignissen seit längerem steigt, sind es weniger die Folgen des Klimawandels, die kurz- und mittelfristig ein Risiko darstellen, sondern vielmehr die staatlich verordneten Massnahmen zur Erreichung der Klimaziele. Ohne neue Steuern, Abgaben oder andere Regulatorien dürfte das Ziel wohl kaum erreichbar sein. Zudem müssen diese Massnahmen bald eingeführt werden, um ihre volle Wirkung zu erzielen. Gleichzeitig birgt dies aber auch Gefahren: Einerseits werden der Wirtschaft Mittel entzogen, was sich negativ auf das Wachstum auswirken kann. Andererseits richtet eine falsch konzipierte Massnahme unter Umständen mehr Schaden an, als dass sie nützt.

Die OECD kommentiert die Situation wie folgt: «The distribution of risks is now better balanced than a year ago, but significant uncertainty remains.»

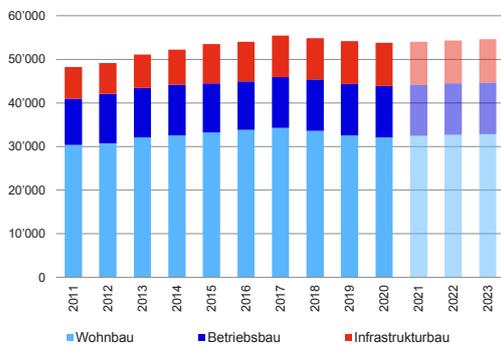
3.2.3 Eckwerte des Basisszenarios «Erholung nach Plan»

Trotz der deutlich steigenden Ansteckungszahlen im Herbst 2021 setzt sich der Aufschwung auch im Jahr 2022 fort. Da sich herausstellt, dass die nationalen Gesundheitssysteme durch die neue Welle wesentlich weniger stark belastet werden als 2020, können die bereits beschlossenen Einschränkungen schnell wieder gelockert werden. Gleichzeitig vertrauen auch die Unternehmen auf eine Fortsetzung der Erholung und schränken ihre Investitionstätigkeit im Gegensatz zum Herbst 2020 kaum ein. Dies kommt der Schweizer Exportwirtschaft zugute. Bereits Ende 2021 erreicht das BIP wieder das Niveau von 2019, und Mitte 2022 sogar das Niveau, welches zu diesem Zeitpunkt ohne Pandemie erreicht worden wäre.

Auf globaler Ebene können die pandemiebedingten Lieferengpässe beseitigt werden, die Energie- und Transportkosten sinken langsam aber stetig in Richtung Vorkrisen-Niveau. Die Rohstoff-Preise bleiben allerdings hoch, da die Unternehmen zunächst ihre im Zuge des Lockdowns geleerten Lager wieder füllen. Die in vielen Ländern stark gestiegenen Inflationsraten bilden sich wieder zurück, ohne dass Zinserhöhungen durch die Zentralbanken nötig werden. Einzig in den USA führen Befürchtungen über eine beginnende Lohn-Preis-Spirale zu einem Zinsschritt des Fed. Dies wiederum stärkt den Dollar, was über die Rohstoffimporte die Inflation in der Schweiz auf tiefem Niveau stützt.

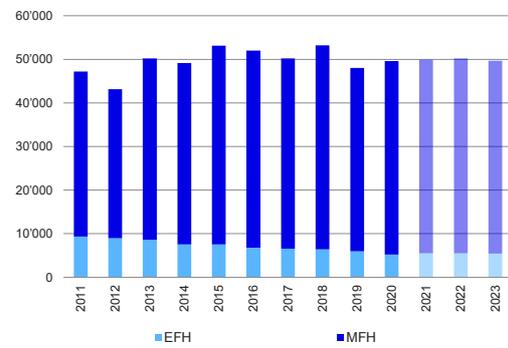
Im Jahr 2023 erreicht die Schweizer Wirtschaft erneut ein über dem langfristigen Mittel liegendes Wachstum, allerdings auf deutlich tieferem Niveau als in den Vorjahren. Die Teuerungsraten sinken gegen Null, die Zinsen und Obligationenrenditen verharren im negativen Bereich. Ab 2024 sind – zumindest auf der wirtschaftlichen Ebene – die letzten Spuren der Pandemie verschwunden.

Abb. 3.2.3.1
Bauinvestitionen



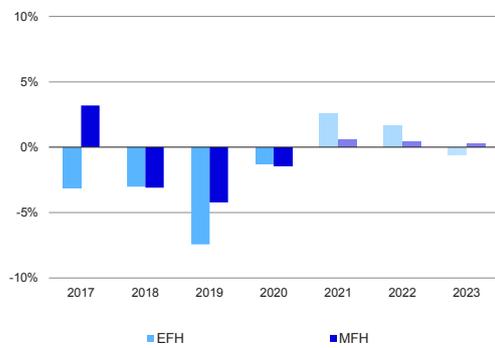
Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BAK Economics, BFS.

Abb. 3.2.3.2
Wohnungsbau



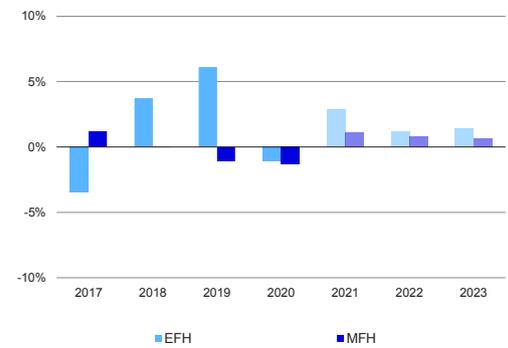
Anmerkung: Anzahl Wohnungen.
Quelle: BAK Economics, BFS.

Abb. 3.2.3.3
Bauinvestitionen Neubau



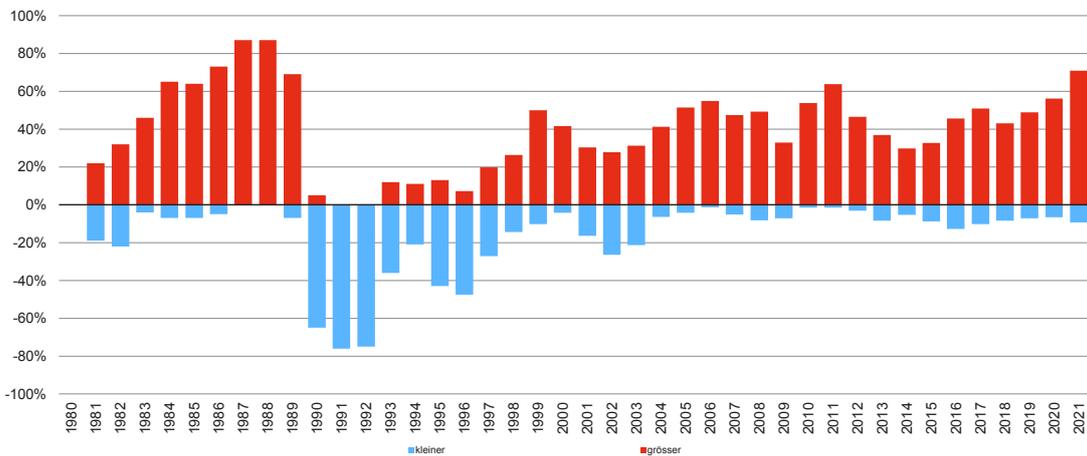
Anmerkung: Veränderung zum Vorjahr.
Quelle: BAK Economics, BFS.

Abb. 3.2.3.4
Bauinvestitionen Umbau/Renovierung



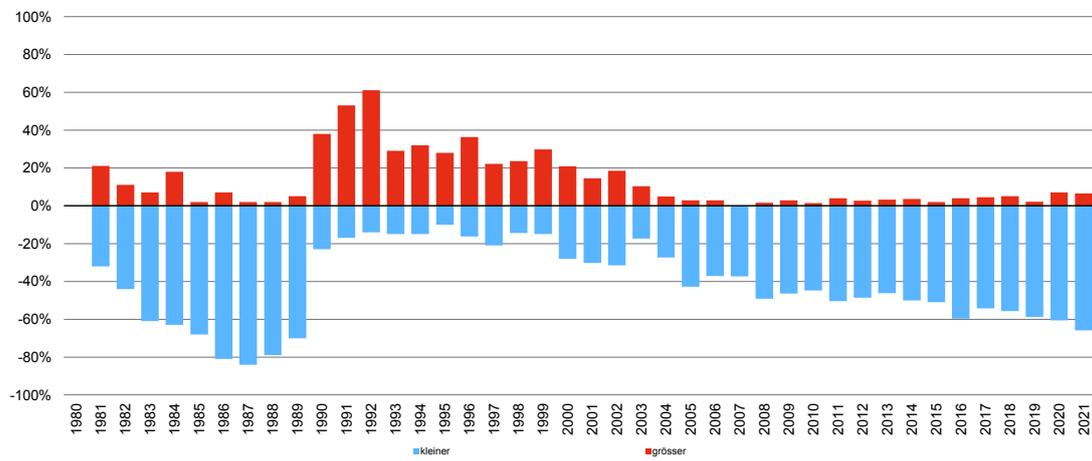
Anmerkung: Veränderung zum Vorjahr.
Quelle: BAK Economics, BFS.

Abb. 3.2.3.5
Entwicklung Nachfrage nach Bauland (letzte 12 Monate)



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 3.2.3.6
Entwicklung Angebot an Bauland (letzte 12 Monate)

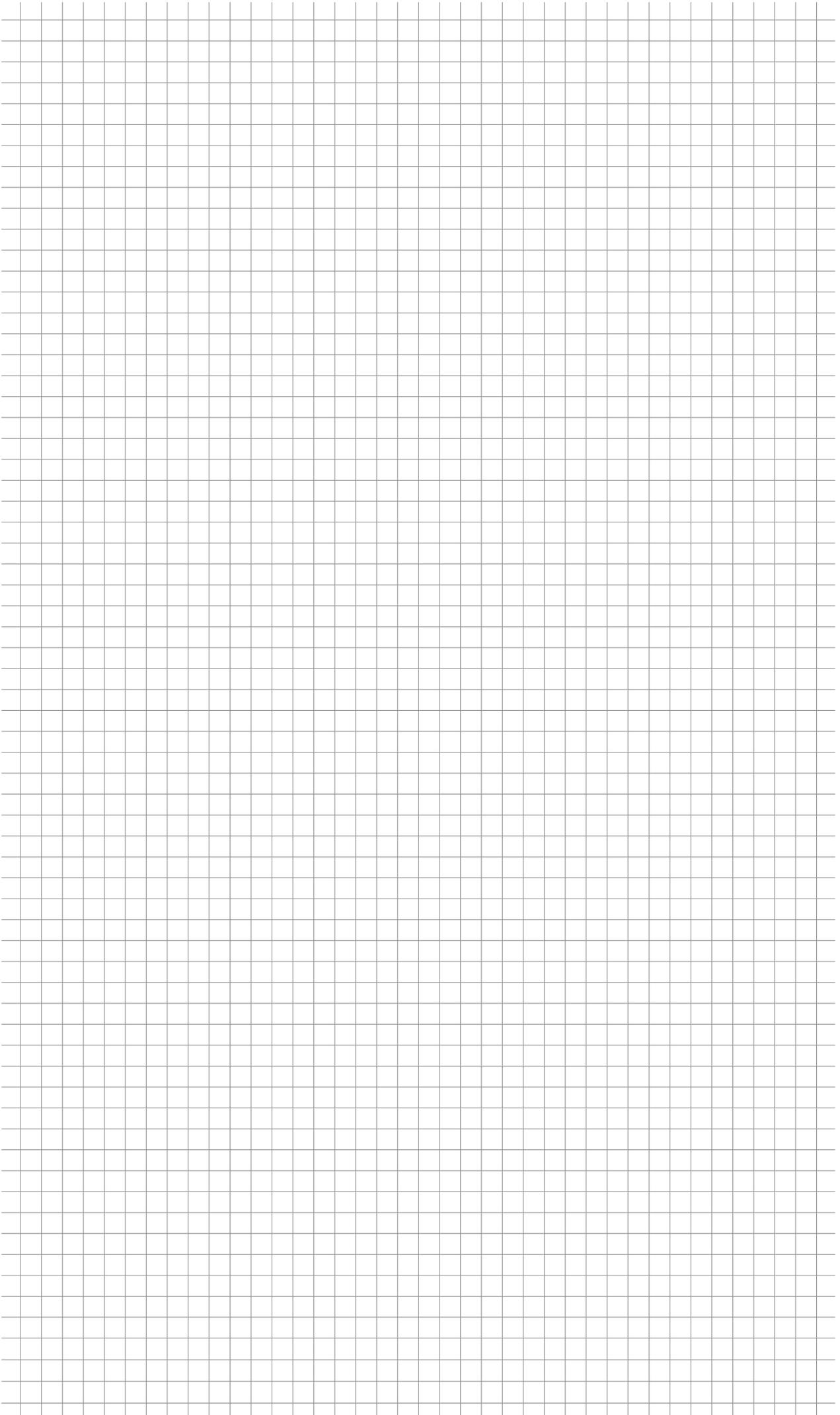


Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Tab. 3.2.3.7
Eckwerte Basisszenario «Erholung nach Plan»

	2021	2022	2023	2024
BIP-Wachstum (real)*	3.3%	3.4%	2.1%	1.8%
Konsumentenstimmung	4.0	3.0	-3.0	-8.5
Hypothekarzinsen (fix 5J)	1.1%	1.1%	1.2%	1.3%
Rendite Bundesobligationen (10 J.)	-0.3%	-0.4%	-0.3%	0.0%
Teuerung*	0.5%	0.6%	0.4%	0.3%
Entwicklung Reallöhne*	0.5%	0.4%	0.4%	0.5%

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



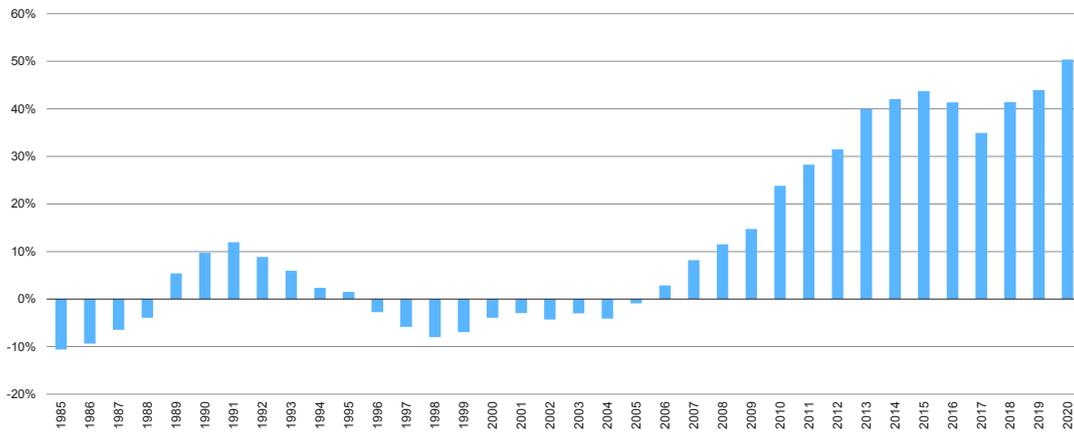
4.1 Marktlage

Eigentlich klingt es logisch: Wer während des Lockdowns in einer kleinen Wohnung in der Stadt quasi eingesperrt ist, für den erscheint Wohneigentum oder zumindest eine grosszügige Wohnung im Grünen mit einem Extrazimmer für Home-Office plötzlich verlockend. Dies insbesondere dann, wenn mit weiteren Lockdowns gerechnet wird. Entsprechend waren schon im Sommer 2020 erste Meldungen zu hören, welche einen Anstieg der Suchanfragen für Immobilien – insbesondere Wohneigentum – in ländlichen Regionen konstatierten. Selbst die SNB schreibt: «Gemäss Marktbeobachtern nahm die Präferenz der Privathaushalte für Wohneigentum – und damit auch die Nachfrage danach – im Lockdown zu.» Wie gesagt, es klingt logisch, und die Ergebnisse der Umfrage des HEV Schweiz bestätigen eine steigende Nachfrage nach Wohneigentum, nur aus den Daten lässt sich diese Entwicklung (noch) nicht eindeutig ableiten.

Sicher, die Zahl der Angebote für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen ist seit Beginn der Pandemie deutlich rückläufig, was als Folge einer erhöhten Nachfrage interpretiert werden kann. Wahrscheinlicher ist aber eine andere Erklärung, welche auch von Maklern bestätigt wird: Die Zahl der Angebote sinkt nicht, weil die Nachfrage hoch ist, sondern weil viele Wohneigentümer nicht verkaufen wollen. Wer möchte schon in Zeiten der Pandemie und drohender Lockdowns sein Einfamilienhaus verkaufen, mit entsprechend grosser Wohnfläche, separatem Büro und grosszügigem Aussenraum? Eine Suchanfrage ist letztlich nur eine Suchanfrage, und ob der Interessent effektiv die Absicht hat, aufs Land zu ziehen, lässt sich daraus nicht ableiten. Vielleicht wollten die Leute auch einfach mal «güxlen», was denn da so möglich wäre und was der Spass kosten würde. Wie gesagt: Das Fell kann man erst verkaufen, wenn der Bär erlegt ist. Und natürlich sind die Leerstände in der Peripherie stärker gesunken als in den Zentren, denn die grosse Masse an leer stehenden Wohnungen steht in der Peripherie, während es sich bei Leerständen in den Zentren eher um Ladenhüter oder überteuerte Objekte handelt.

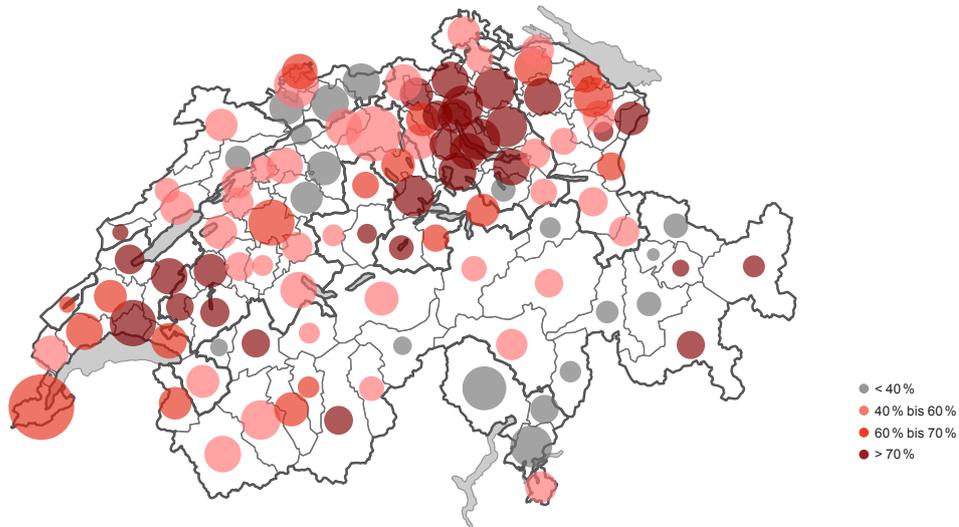
Es ist als noch zu früh, um von «Stadtflucht» zu sprechen, und es wird wohl noch einige Zeit vergehen, bis diese Hypothese basierend auf belastbaren Daten akzeptiert oder widerlegt werden kann. Sollte sich die Hypothese bestätigen, stellt sich die Frage, ob es sich um ein vorübergehendes Phänomen handelt, oder um eine nachhaltige Veränderung der Haushaltspräferenzen. Auch für die Beantwortung dieser Frage ist es noch zu früh. Die Zahl der Angebote für Wohneigentum ist zwar nach Aufhebung des Lockdowns nicht wieder gestiegen, was auf einen nachhaltigen Effekt hindeuten könnte. Wahrscheinlicher ist aber, dass die Eigentümer zuerst sicher sein wollen, dass keine erneuten Einschränkungen kommen werden, bevor sie ihre Wohnung oder ihr Haus auf den Markt bringen. Basierend auf den Erfahrungen der Vergangenheit ist es jedenfalls unwahrscheinlich, dass sich die Pandemie als fundamentaler «game changer» herausstellen wird.

Abb. 4.1.1
Landesweite Markttemperatur mittlere EFH



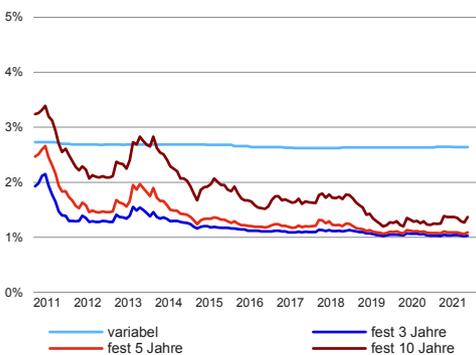
Anmerkung: Differenz zwischen beobachteten Marktpreisen und langfristigem Trendwert in Prozent. Ein Wert von 40% bedeutet, dass ein Abwärtspotenzial vom heutigen Marktwert auf den Trendwert von 28.6% besteht.
Quelle: RESC Fahländer Partner.

Abb. 4.1.2
Regionale Markttemperatur EFH (2020)



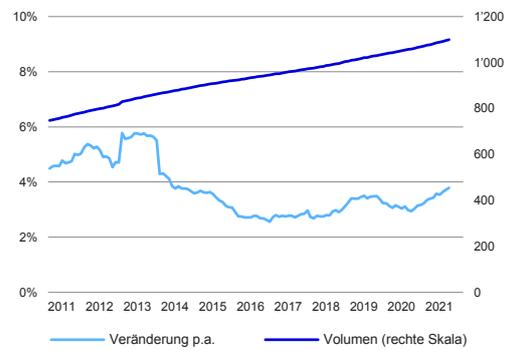
Anmerkung: Differenz zwischen Transaktionspreisen und langfristigen Trendwerten in Prozent; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2020 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 4.1.3
Hypothekarzinsen



Quelle: SNB, Metaanalyse Immobilien Fahländer Partner.

Abb. 4.1.4
Hypothekarvolumen Inland



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

Tab. 4.1.5
Formelle Verschärfungen bei der Hypothekarvergabe

	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): Niederstwertprinzip 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).

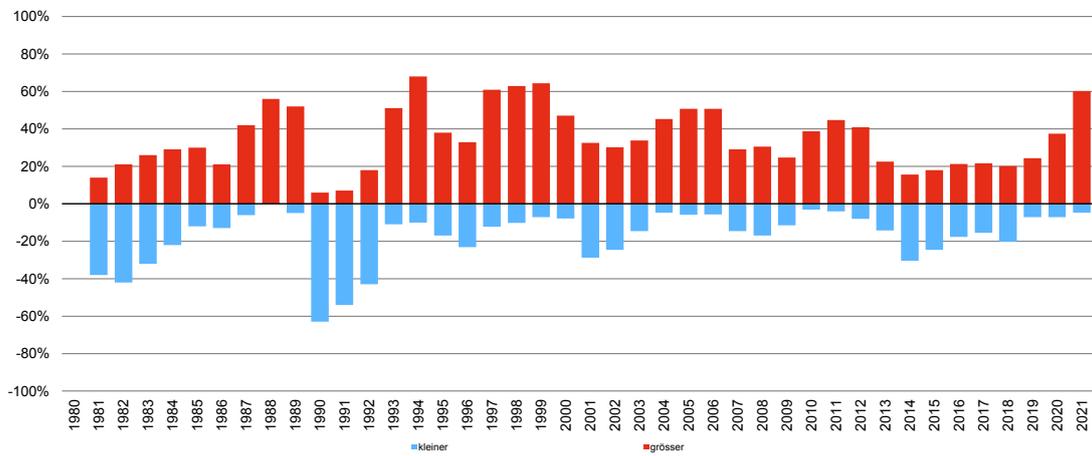
Quelle: Bundesrat, FINMA, SBVg, SNB, Monitor Regulierung Fährländer Partner.

4.1.1 Eigentumswohnungen

Um rund 25 Prozent ist die Zahl der Angebote für Eigentumswohnungen seit Anfang 2020 eingebrochen. Gleichzeitig stellen die im Rahmen der aktuellen Umfrage des HEV Schweiz befragten Experten eine im Vergleich zu 2020 noch einmal höhere Nachfrage nach Stockwerkeigentum fest. Vor diesem Hintergrund ist es wenig überraschend, dass die Preise ihren seit 2017/2018 anhaltenden Anstieg auch im Jahr 2021 fortsetzten.

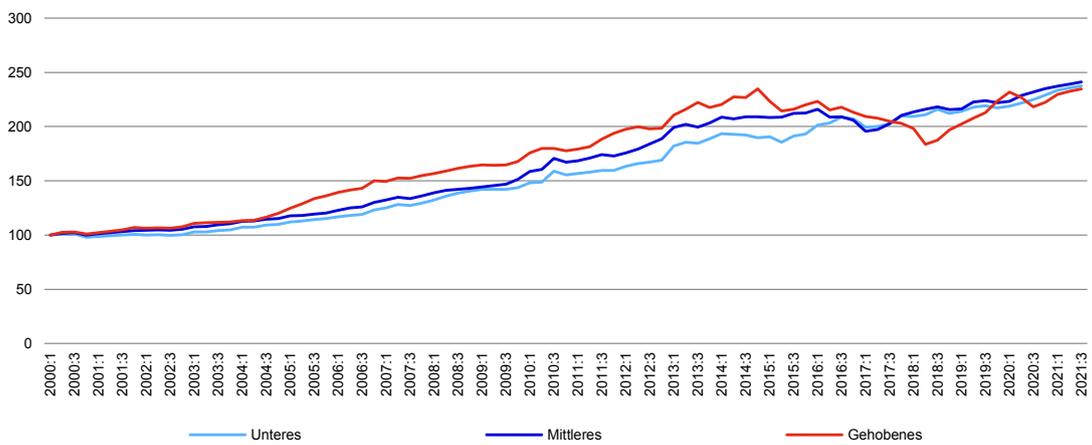
Im gehobenen Segment liegen die Preise im 3. Quartal 2021 wieder exakt auf dem Niveau des bisherigen Allzeithochs von Ende 2014, und – trotz des Rückgangs im 2. und 3. Quartal 2020 – leicht höher als im 1. Quartal 2020. Im unteren und mittleren Segment – an welchen die Pandemie spurlos vorbeizugehen scheint – erreichte die Preisentwicklung innert Jahresfrist mit einem Plus von 5.6 Prozent bzw. 4.1 Prozent nicht ganz die Performance des gehobenen Segments (+7.6%). Über die letzten fünf Jahre sind die Preise im unteren (+14%) und mittleren Segment (+15%) allerdings deutlich stärker gestiegen als im volatileren gehobenen Segment (+8%). 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. Angesichts der steigenden Preise für EWG und der hohen Leerständen im MWG-Segment ist das Verhältnis EWG – MWG aber vielerorts wieder im Umbruch.

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



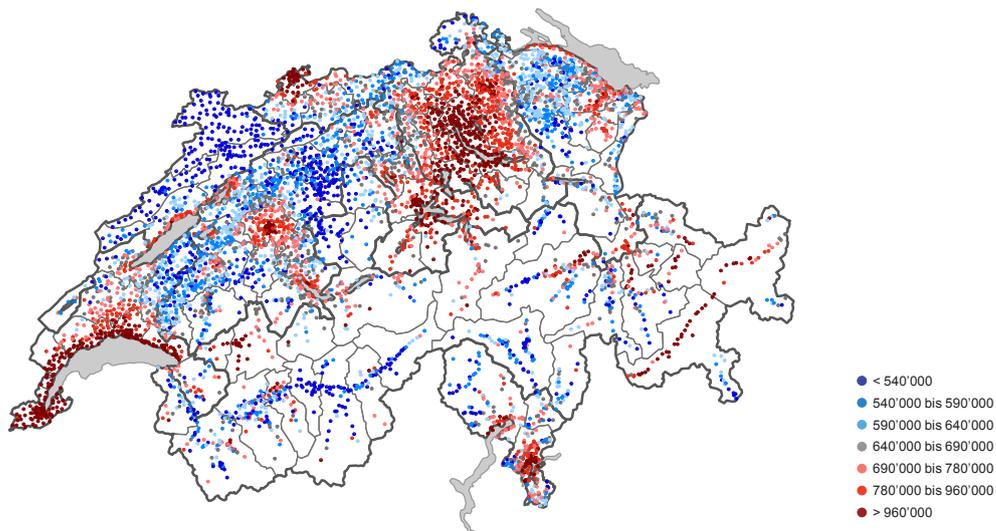
Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 4.1.1.2
Transaktionspreise nach Segmenten EWG



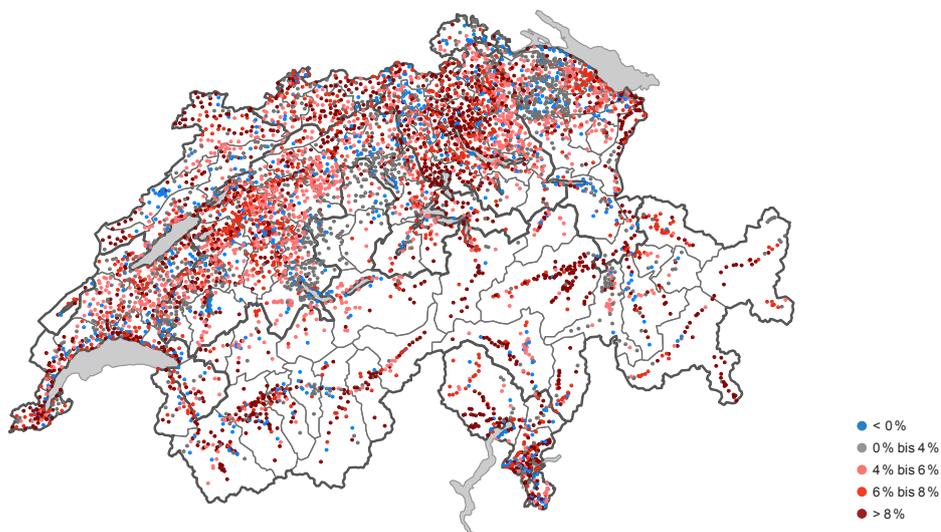
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 4.1.1.3
Durchschnittliche Eigentumswohnung: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2021)



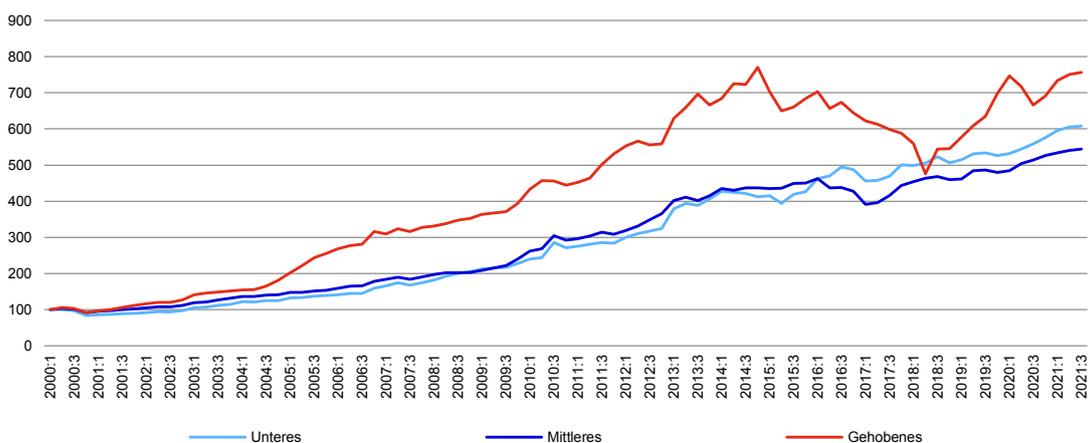
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 95 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 4.1.1.4
Durchschnittliche Eigentumswohnung: Preisentwicklung (4. Quartal 2020–4. Quartal 2021)



Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 95 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 nach Segmenten (erschlossen)

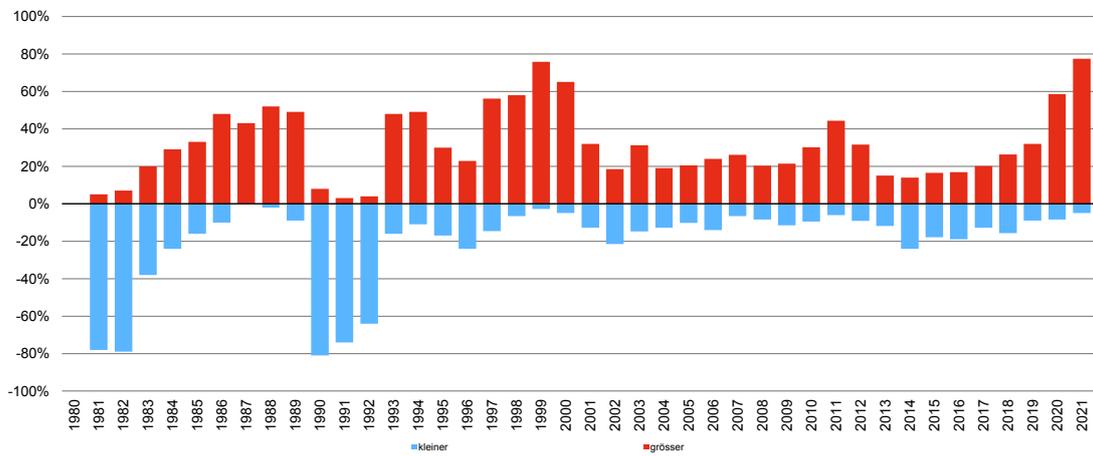


Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

4.1.2 Einfamilienhäuser

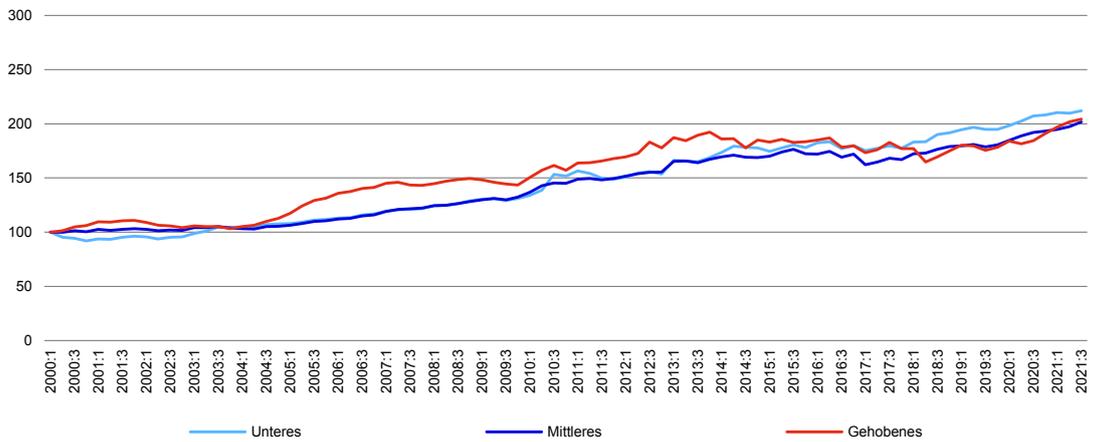
Auch im Teilmarkt EFH traf in den vergangenen vier Quartalen eine steigende Nachfrage auf ein sinkendes Angebot. Die Preise sind dementsprechend gestiegen, wobei insbesondere im gehobenen Segment, welches im 2. Quartal 2020 als einziges eine leicht negative Reaktion auf die Pandemie zeigte, mit einem Plus von beinahe 11 Prozent seit dem 3. Quartal 2020 die höchste Jahreststeuerung seit 2010 beobachtet wurde. Die Performance im unteren (+2.3%) und mittleren Segment (+5.1%) muss dagegen schon fast als moderat bezeichnet werden. Im langfristigen Vergleich über fünf Jahre zeigen sich allerdings ähnliche Verhältnisse wie bei den EWG: Über diesen Zeitraum liegt die Preisentwicklung im gehobenen Segment mit +15 Prozent hinter jenen im unteren (+20%) und mittleren Segment (+19%) zurück. Diese Entwicklungen hängen damit zusammen, dass das Preisniveau in vielen Ortschaften der inneren, aber mittlerweile auch der äusseren Agglomeration, derart hoch ist, dass sich Haushalte mit mittleren Einkommen praktisch nur noch einen Neubau im Klettgau oder im Jura leisten können. Entsprechend steigen dort die Preise, ausgehend von einem tiefen Niveau, relativ stark an, während die Preise in den Agglomerationen vermehrt an die Decke stossen.

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



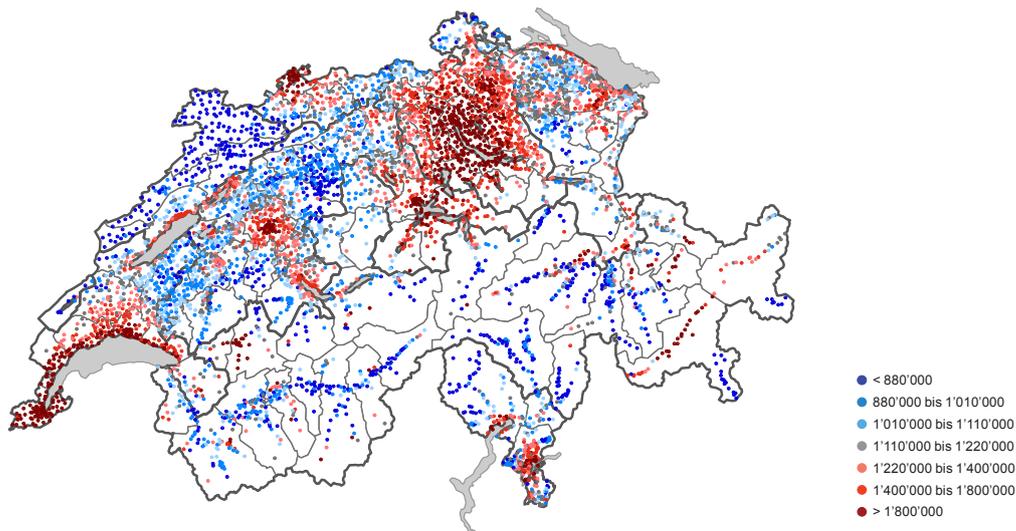
Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 4.1.2.2
Transaktionspreise nach Segmenten EFH



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

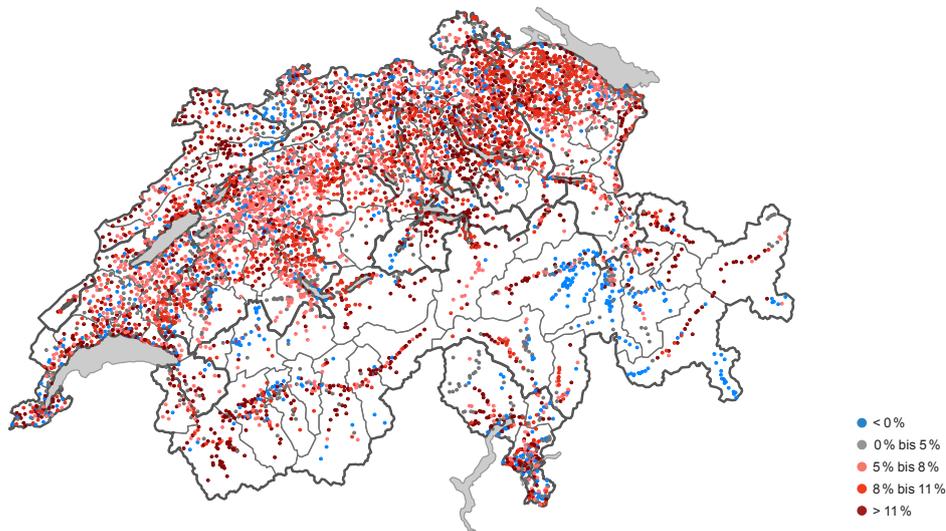
Abb. 4.1.2.3
Durchschnittliches Einfamilienhaus: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2021)



Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 500 m², Volumen 750 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 2020–4. Quartal 2021)

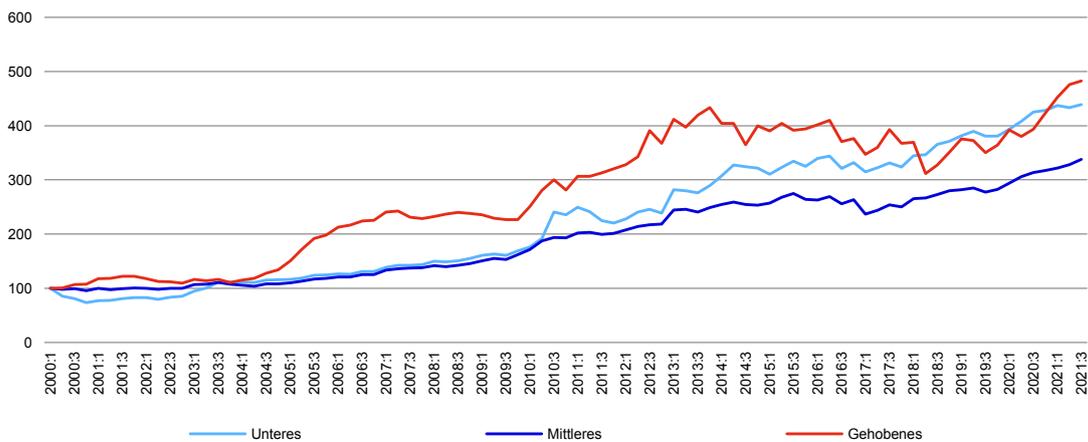


Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 500 m², Volumen 750 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

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

Abb. 4.1.2.5

Baulandpreise für EFH nach Segmenten (erschlossen)



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

Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

4.2 Langfristiger Ausblick

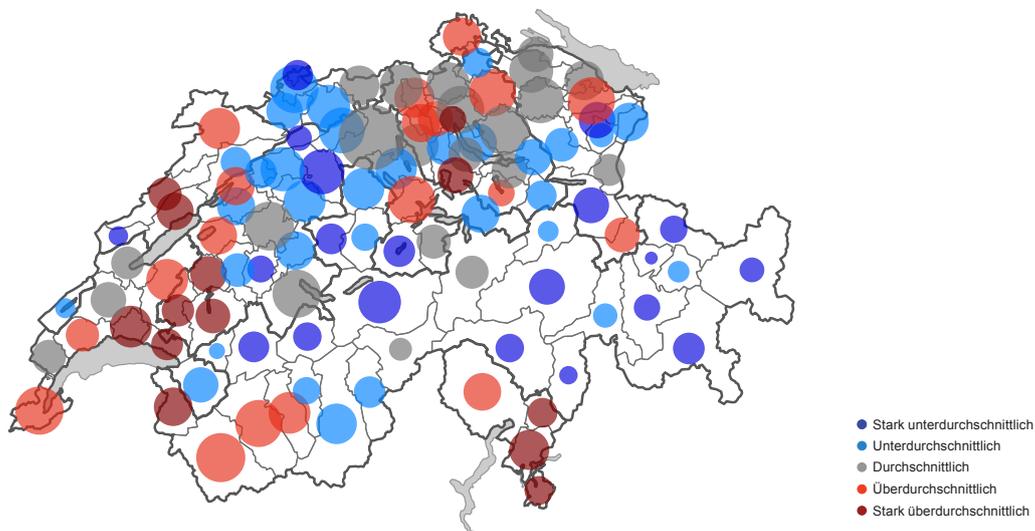
Wohneigentum bleibt der Traum vieler Haushalte. Vor diesem Hintergrund wird die Wohneigentumsquote langfristig weiter steigen, allerdings nicht mehr so schnell wie in der Vergangenheit. Die zukünftige Entwicklung hängt nicht zuletzt von den Immobilienpreisen ab. Bereits heute sind die Preise in einigen Regionen so hoch, dass sich nur noch wenige Haushalte ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung leisten können. Setzt sich der Preisanstieg fort, könnte es – wie in der jüngeren Vergangenheit – durchaus zu Phasen mit sinkender Wohneigentumsquote kommen, denn die Haushalte fragen dann entsprechend Mietwohnungen nach. Bleiben die Preise über längere Zeit konstant oder sinken sogar, dann dürfte sich der Trend zum Wohneigentum beschleunigen. Trotz einer Zusatznachfrage nach EFH und EWG im Bereich von durchschnittlich 21'800 Einheiten pro Jahr wird die Schweizer Bevölkerung aber auch langfristig ein Volk von Mietern bleiben.

Die Neubautätigkeit im EFH-Segment wird weiter abnehmen, denn ein grosser Teil der Zusatznachfrage wird durch Objekte aus dem Bestand befriedigt. Auch wenn das Angebot

auf Grund der Alterung der Eigentümer in Zukunft steigen wird, ein Überangebot ist kaum zu befürchten. Bereits seit einigen Jahren werden EFH aus den 1950er- und 1960er-Jahren, welche typischerweise grosse Grundstücksflächen aufweisen, vermehrt durch Neubauten mit EWG ersetzt. Dieser Trend dürfte sich auch langfristig fortsetzen und dem Markt Altbau-Objekte entziehen. Gleichzeitig ist dies ganz im Sinne der neuen Raumplanung, die höhere Dichten bevorzugt.

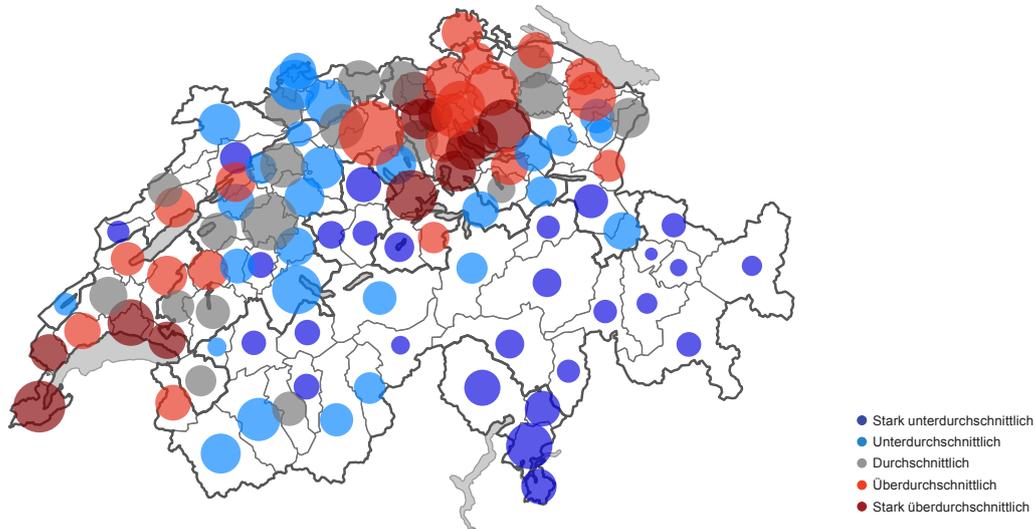
Insgesamt wird die Zusatznachfrage nach EWG deutlich höher ausfallen als jene nach EFH. Ältere Paar-Haushalte werden die Haupt-Nachfragegruppe darstellen, viele von ihnen ehemalige EFH-Besitzer, die eine kleinere Wohnung an einer Lage mit hoher Mikrozentralität suchen. Dies ist insofern erwünscht, da dadurch der Generationenwechsel in den EFH vollzogen, der Wohnflächenverbrauch pro Kopf gesenkt und damit beispielsweise auch der Schulraumbedarf verstetigt wird. Voraussetzung für den Generationenwechsel ist allerdings das Vorhandensein eines adäquaten Angebots an Wohnungen mit altersgerechten Standort-Qualitäten. Ist dieses Angebot nicht vorhanden, bleiben die EFH-Eigentümer lieber in ihren Häusern.

Abb. 4.2.1
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2020 – 2035)



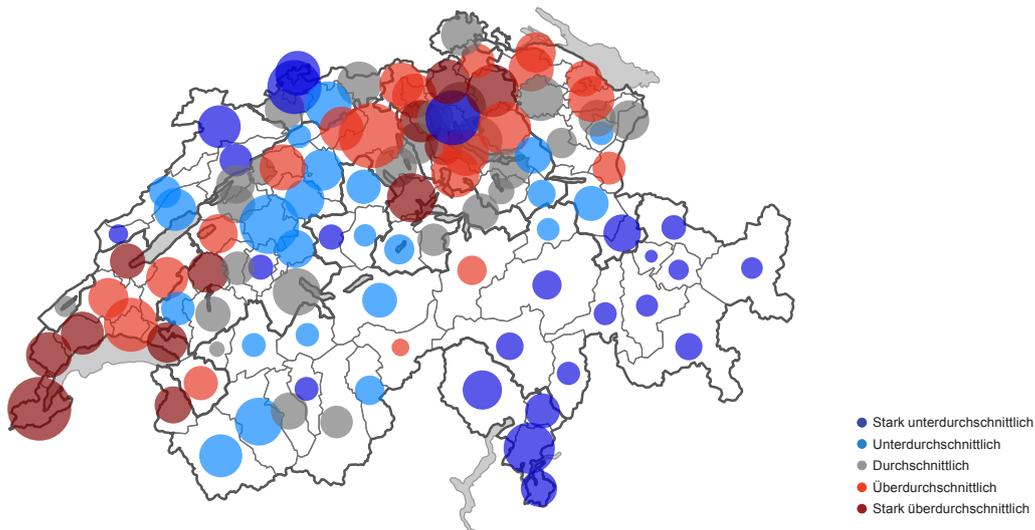
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im schweizweiten Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 4.2.2
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im schweizweiten Vergleich 2020–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2020; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Prospektivmodell Fährländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 4.2.3
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im schweizweiten Vergleich 2020–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2020; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Prospektivmodell Fährländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

4.3 Zyklischer Ausblick

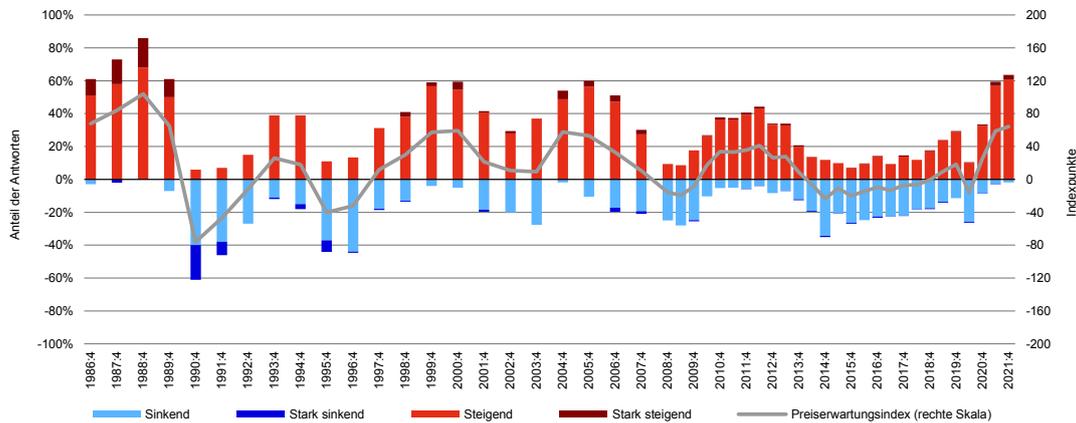
4.3.1 Eigentumswohnungen

Im Herbst 2020 waren die Aussichten für die Wohneigentumsmärkte ebenso unsicher wie jene für die Gesamtwirtschaft. Viel hing damals vom weiteren Verlauf der Pandemie und vom Erfolg der erwarteten Impfstoffe ab. Ein Jahr später ist die Unsicherheit bezüglich der Pandemie noch immer gross, in Bezug auf die Immobilienpreise scheinen die Aussichten aber ähnlich wie auf wirtschaftlicher Ebene klarer als vor Jahresfrist.

Im Nachhinein muss man sagen: Die Pandemie hat in Bezug auf die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen nur eine untergeordnete Rolle gespielt. Zwar hat

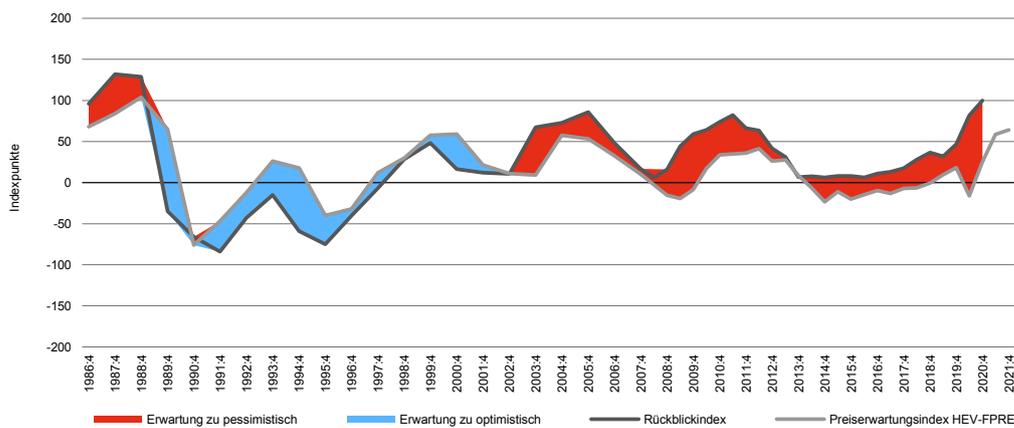
das sinkende Angebot sicher seinen Teil zum anhaltenden Preisanstieg beigetragen, aber das Angebot war schon vor der Pandemie tendenziell zu klein für die herrschende Nachfrage, und die Preise steigen schon seit 2018. Sofern sich die wirtschaftliche Erholung wie erwartet fortsetzt, und die Pandemie ohne harte Lockdowns einigermaßen unter Kontrolle gehalten werden kann, ist davon auszugehen, dass die Preise für Eigentumswohnungen in den kommenden 12 Monaten in allen Segmenten weiter steigen werden. Die Wachstumsraten der vergangenen Monate dürften aber nicht mehr erreicht werden.

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, Preiswartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 4.3.1.2
Vergleich Erwartungen und Rückblick Eigentumswohnungen



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

Tab. 4.3.1.3
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2022 – 2023

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
Unteres Segment	●	↗	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	↗	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	↗	●	→	↗	→

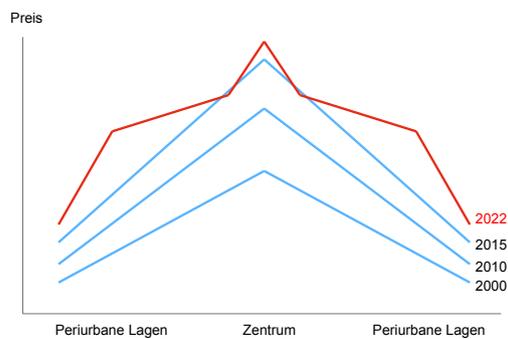
Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch;
Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, >: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

4.3.2 Einfamilienhäuser

Auch im Segment EFH steigen die Preise schon seit 2018 wieder, nachdem sie zwischen 2013 und 2017 eine vermutlich (selbst)regulierungsbedingte Seitwärtsbewegung zeigten. Trotz dem durch die Pandemie ausgelösten Rückgang der Angebote um rund 25 Prozent ist in der Preisentwicklung keine Reaktion zu erkennen. Insofern ist davon auszugehen, dass es mittelfristig nicht zu einer Trendumkehr kommen wird, wobei dieselben Qualifikationen hinsichtlich wirtschaftlicher Erholung und Pandemieverlauf gelten wie bei den EWG.

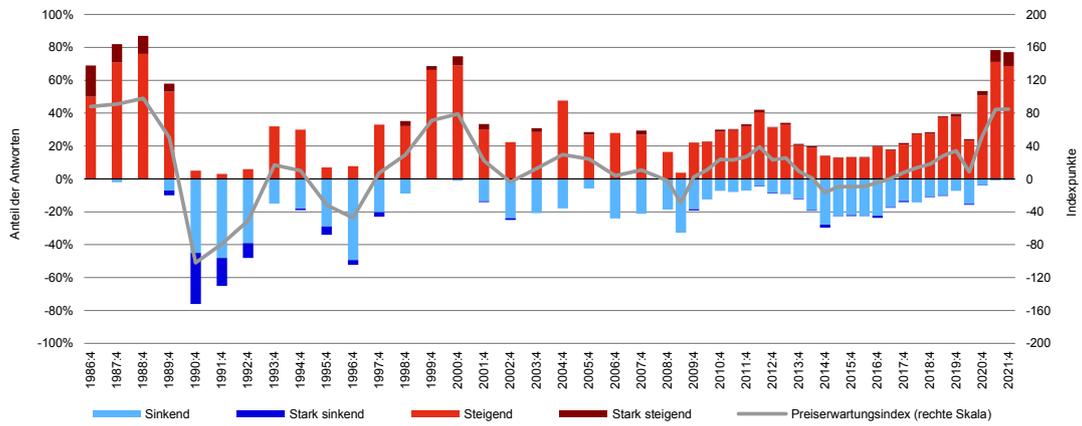
Im Gegensatz zu den EWG dürfte aber die zukünftige Preisentwicklung im EFH-Segment auch von der Angebotsentwicklung abhängen. Sollte die Zahl der Angebote wieder auf den Stand 2019 steigen, so könnte dies den Preisanstieg im unteren und allenfalls auch im gehobenen Segment bremsen. FPRE geht ab 2023 von einer Stabilisierung der Preise im unteren und im gehobenen Segment aus, während die Preise im mittleren Segment weiter steigen dürften.

Abb. 4.3.2.1
Preisentwicklung (schematisch) Zentren und Peripherie (2000–2022)



Quelle: Fahrländer Partner.

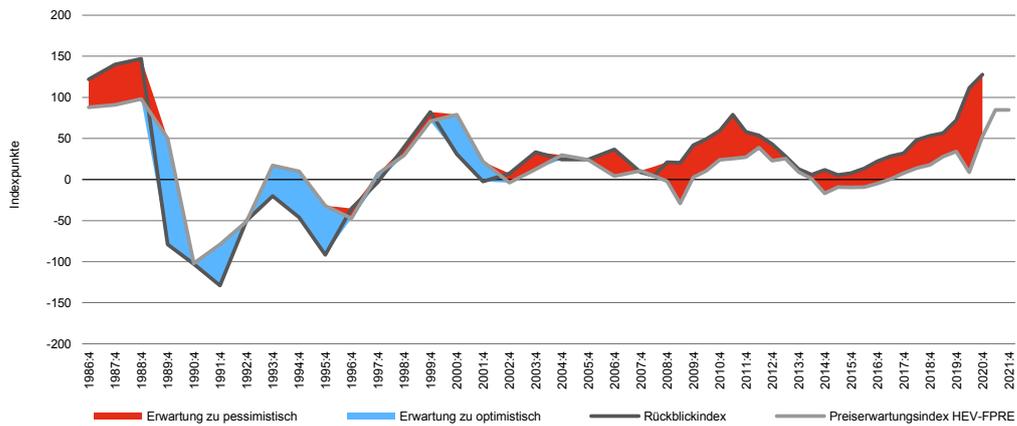
Abb. 4.3.2.2
Preiserwartung Einfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



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

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

Abb. 4.3.2.3
Vergleich Erwartung und Rückblick Einfamilienhäuser



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

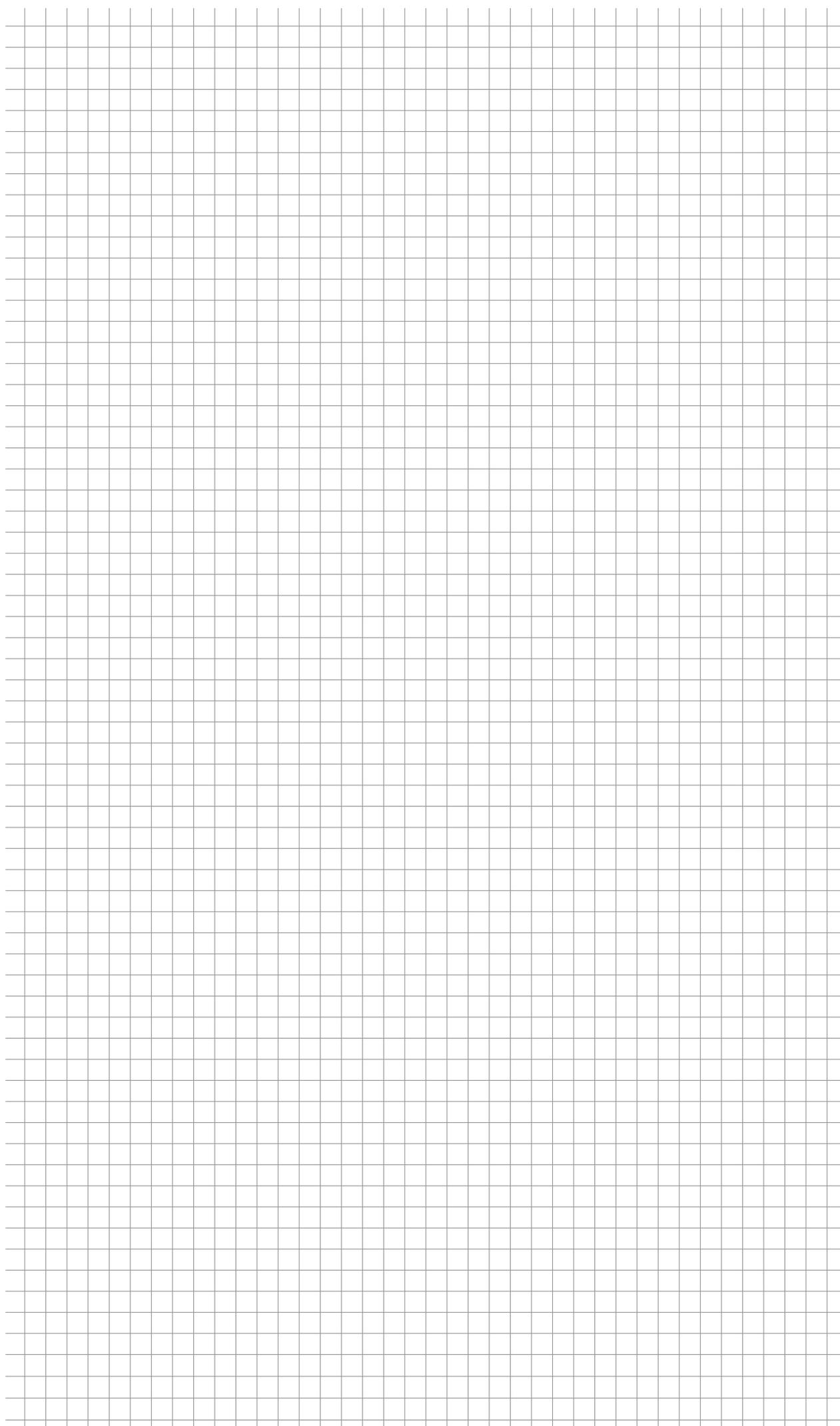
Tab. 4.3.2.4
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2022–2023

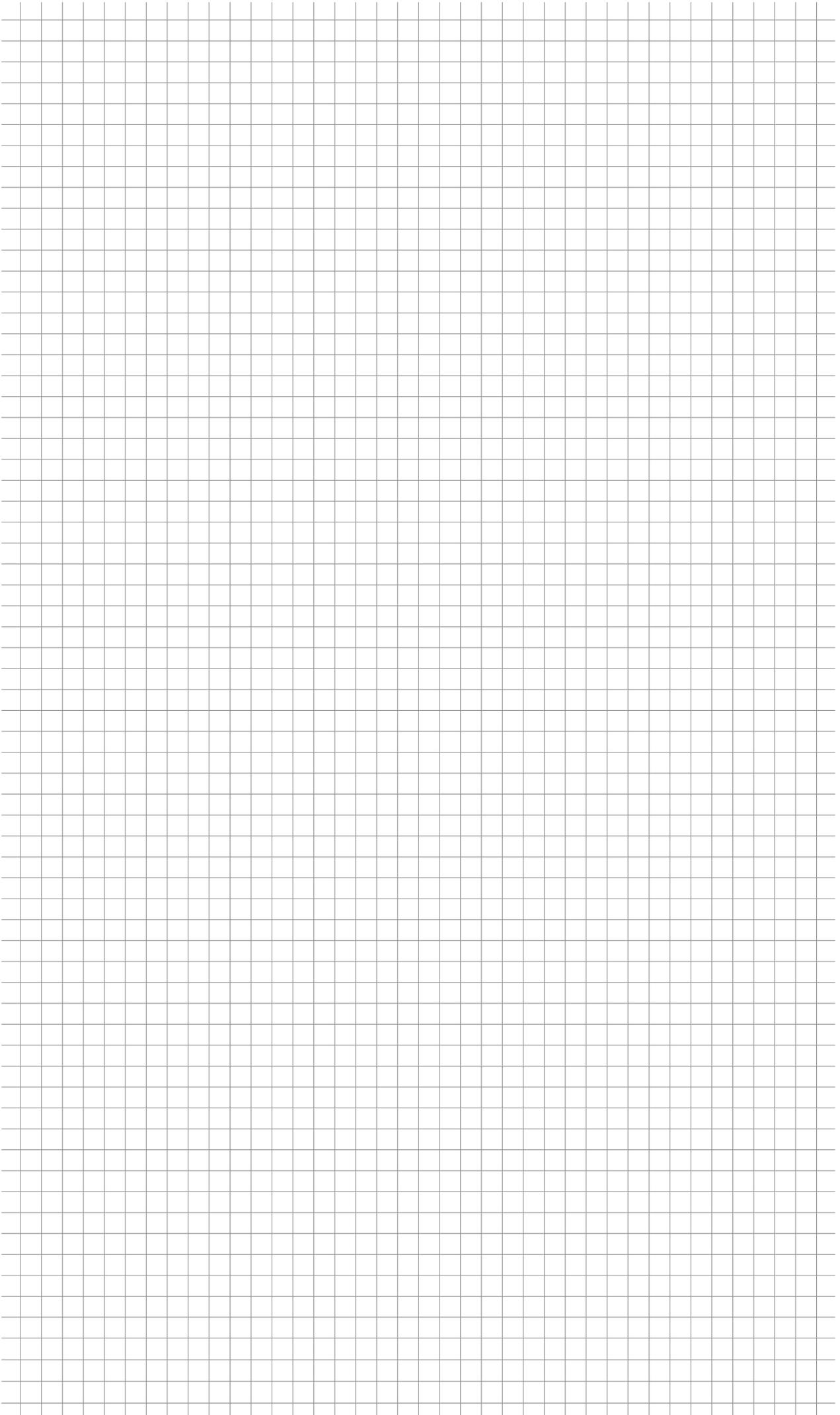
	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	→
Mittleres Segment	●	↗	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	→	↗	→

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

Zum ersten Mal seit zehn Jahren ist die Zahl der leer stehenden Mietwohnungen im Juni 2021 gegenüber dem Vorjahr gesunken, und dies um beinahe 10 Prozent. Grundsätzlich kann ein Rückgang der Leerstände zwei Gründe haben: Entweder kommen bei konstanter Zusatznachfrage weniger Wohnungen auf den Markt, oder die Zusatznachfrage steigt bei konstanter Neubautätigkeit. In den vergangenen Jahren hat eine Kombination dieser Gründe zu steigenden Leerstandsquoten geführt: Die Zusatznachfrage, welche seit Einführung der Personenfreizügigkeit hauptsächlich durch die Zuwanderung bestimmt wurde, war ab 2014 rückläufig, während die Wohnbautätigkeit bis 2015 anstieg und seither auf hohem Niveau verharrt.

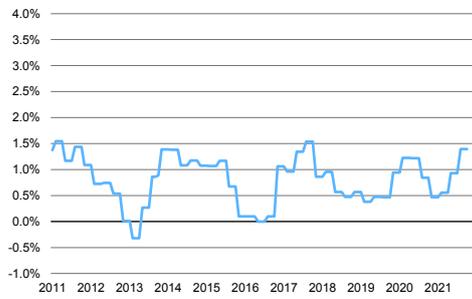
Die Entwicklung der Baugesuche/-bewilligungen deuteten seit 2018 auf einen Rückgang der Wohnbautätigkeit hin, und tatsächlich wurden 2019 rund 10 Prozent weniger Wohnungen erstellt als im Vorjahr. Gemäss den provisorischen Zahlen des BFS lag die Wohnbautätigkeit 2020 – gemessen in Anzahl Einheiten – gegenüber 2019 aber um 3.2 Prozent höher, d. h. 2020 kamen mehr Wohnungen auf den Markt als 2019, und trotzdem sind die Leerstände gesunken. Der Grund für die Entwicklung muss demnach auf Seite der Zusatznachfrage liegen.

Der Zuwanderungssaldo, also die Differenz zwischen Zuwanderung und Abwanderung, stieg 2020 insgesamt um 6'373 Personen bzw. 11.6 Prozent. Dieser Anstieg war aber weniger auf eine höhere Zuwanderung zurückzuführen, denn diese nahm im Vergleich zu 2019 effektiv um 2.6 Prozent ab. Verantwortlich für den steigenden Zuwanderungssaldo war vielmehr der deutliche Rückgang der Abwanderung ausländischer Staatsangehöriger um 12.1 Prozent. In Bezug auf den Wohnungsmarkt bedeutet dies, dass zwar weniger Wohnungen durch Zuwanderer neu bezogen wurden, dass gleichzeitig aber noch viel mehr Wohnungen nicht frei wurden.

Der Zuwanderungssaldo für die ersten drei Quartale 2021 liegt leicht unter jenem des Jahres 2020, aber leicht höher als 2019. Gleichzeitig meldet der Schweizerische Baumeisterverband Rekordumsätze für die ersten drei Quartale 2021, wobei alle Sparten zum Umsatzwachstum beigetragen haben, insbesondere der Wohnungsbau. Der SBV führt diese Entwicklung hauptsächlich auf Nachholeffekte der Pandemie zurück. Die hohen Umsätze im laufenden Jahr sind allerdings teilweise auch auf steigende Preise für Baumaterialien zurückzuführen, so dass die Neubautätigkeit 2021 allenfalls nicht ganz das Niveau des Vorjahres erreichen wird.

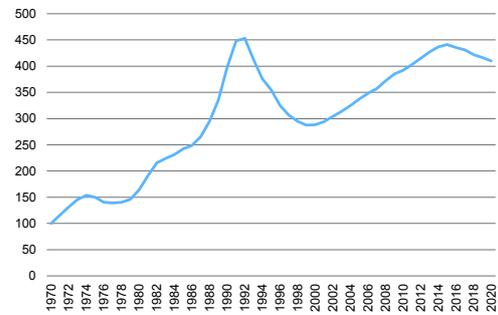
Die Wohnungsmieten scheinen weder von der Pandemie noch von den sinkenden Leerständen beeinflusst zu werden. Der Abwärtstrend hat sich auch in den vergangenen vier Quartalen fortgesetzt, wobei insbesondere die Altbau-Mieten mit Rückgängen zwischen -2.1 Prozent in der Region Basel und -3.4 Prozent in der Region Zürich unter Druck standen. Die Neubau-Mieten stagnierten in diesem Zeitraum, wobei die Wachstumsraten auf regionaler Ebene zwischen -0.8 Prozent in der Region Alpenraum und +1.6 Prozent in den Regionen Basel und Südschweiz zu liegen kamen. Die hohen Leerstände machen sich also trotz kurzfristigem Rückgang nach wie vor bemerkbar.

Abb. 5.1.1.1
LIK-Mietpreisindex



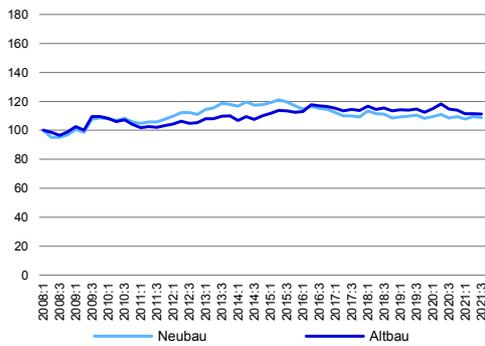
Anmerkung: Teilindex Miete des LIK.
Quelle: BFS.

Abb. 5.1.1.2
Angebotsmieten Mietwohnungen



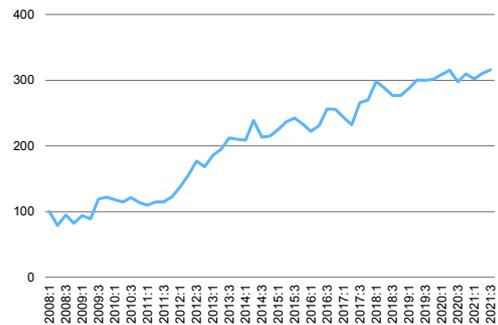
Anmerkung: Index, nominal (Basis: 1970 = 100).
Quelle: Wüest Partner.

Abb. 5.1.1.3
Marktmieten Mietwohnungen



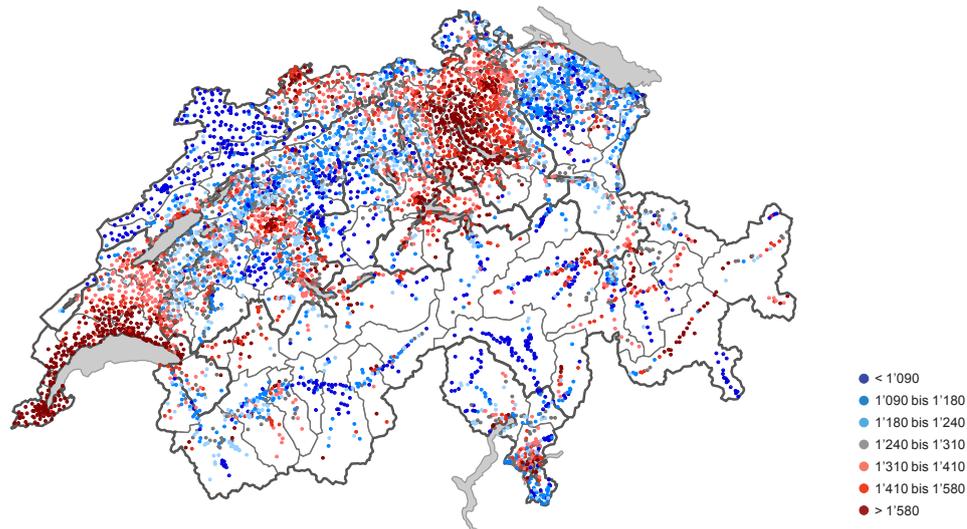
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 5.1.1.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



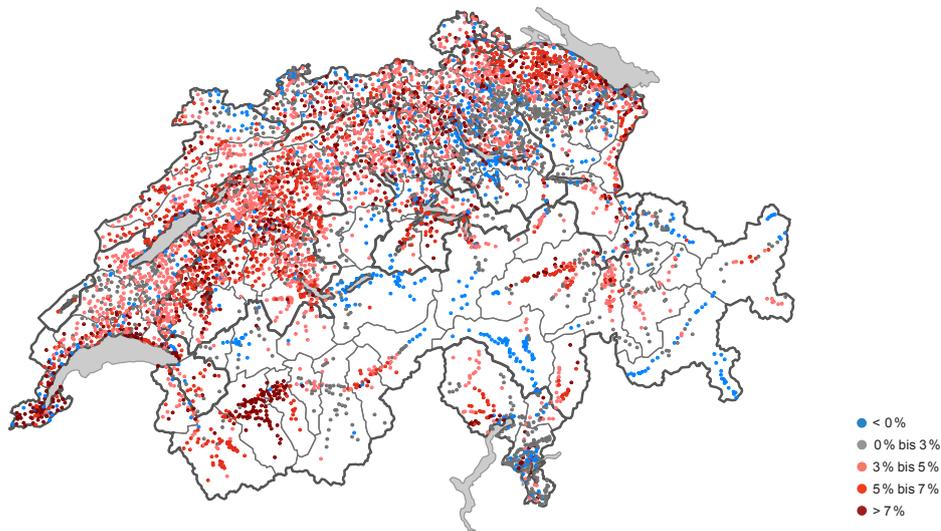
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 5.1.1.5
2.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2021)



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

Abb. 5.1.1.6
2.5-Zimmer MWG: Entwicklung der Marktmieten (4. Quartal 2020–4. Quartal 2021)



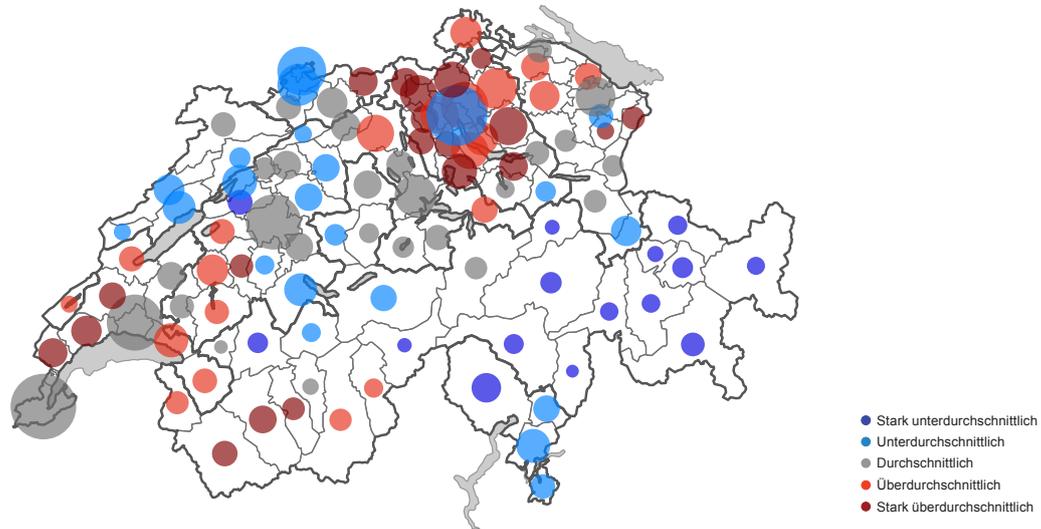
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fährländer Partner; Kartengrundlage: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

5.1.2 Langfristiger Ausblick

Auch wenn langfristig die Wohneigentumsquote steigt, die Zusatznachfrage nach Mietwohnungen dürfte gemäss dem Prospektivmodell von FPRE mit durchschnittlich rund 15'000 Einheiten pro Jahr zwischen 2020 und 2035 immer noch substantiell sein. Die Schweizer Bevölkerung wird auch langfristig ein Volk von Mietern bleiben. 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. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass in diesen Regionen das entsprechende Angebot auch zeitnah zur Verfügung gestellt werden kann. Gelingt dies nicht, so werden die Themen «Zersiedelung» und «Überlastung der Verkehrsinfrastruktur» virulent bleiben.

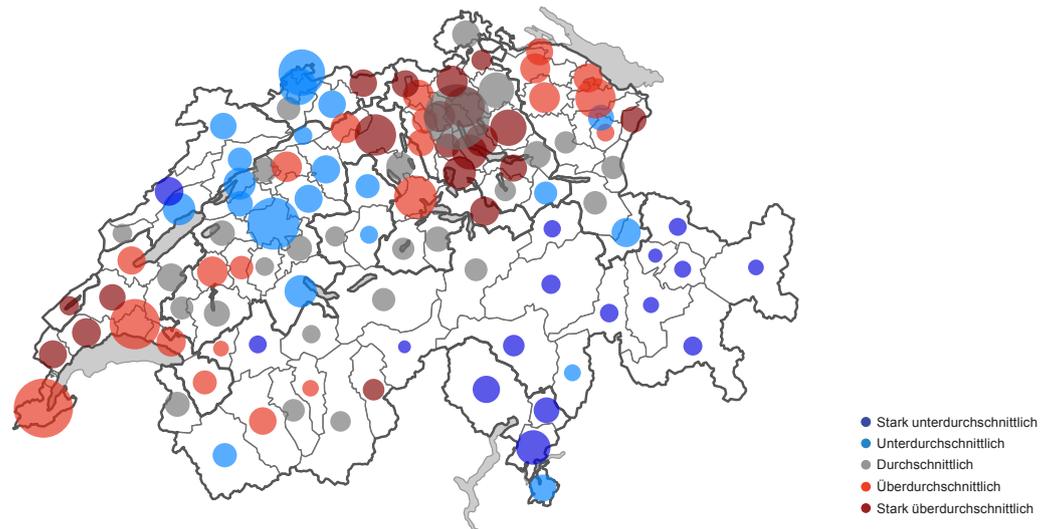
Die räumliche Verteilung der zukünftigen Nachfrage ist vor allem für jene Regionen problematisch, die heute hohe Leerstände aufweisen. Zu nennen sind hier beispielsweise die MS-Regionen Mendrisio, Thal, Jura bernois und Martigny, die Mitte 2021 im MWG-Segment Leerstandsquoten über 7 Prozent aufwiesen. Selbst bei einem sofortigen Baustopp wird es Jahre dauern, bis in diesen Regionen die Leerstände abgebaut sind. Abhilfe schaffen könnte hier allenfalls ein markanter Schub in Richtung flexibles Home-Office, mit entsprechender Nachfrage nach grösseren Wohnungen an peripheren Standorten. FPRE hält dies aus heutiger Sicht für eher unwahrscheinlich.

Abb. 5.1.2.1
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2020–2035)



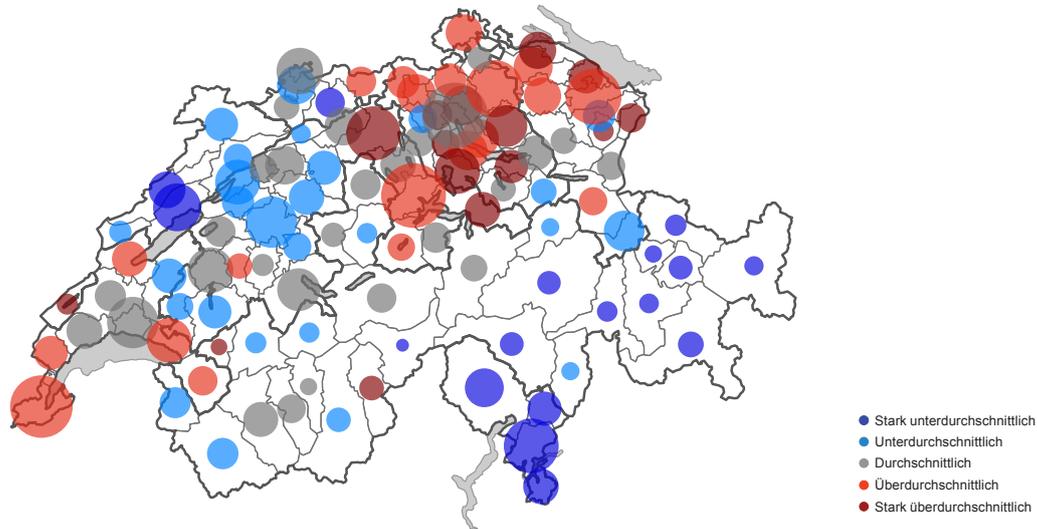
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im schweizweiten Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2020; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.1.2.2
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2020–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im schweizweiten Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2020; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.1.2.3
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2020–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im schweizweiten Vergleich 2020–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2020; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

5.1.3 Zyklischer Ausblick

Gemäss den Quartalerhebungen des SBV sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe seit dem 2. Quartal 2021 rückläufig. Der Arbeitsvorrat ist zwar nach wie vor gross, aber diese Entwicklung deutet darauf hin, dass 2022 weniger Wohneinheiten auf den Markt kommen werden als 2021, allenfalls sogar weniger als 2019. Gleichzeitig ist es fraglich, ob der Zuwanderungssaldo das Niveau des Jahres 2020 halten kann. Zwar könnten erneute, pandemiebedingte Einschränkungen im EU-Raum viele Haushalte von einer Rückwanderung abhalten, aber angesichts des wirtschaftlichen Aufschwungs auf globaler Ebene haben die Arbeitnehmer auch weniger Anreiz, ihr Heimatland zu verlassen. Insofern ist mittelfristig sowohl ein substanzieller Rückgang als auch ein nennenswerter Anstieg der Leerstände eher unwahrscheinlich, zumindest auf gesamtschweizerischer Ebene.

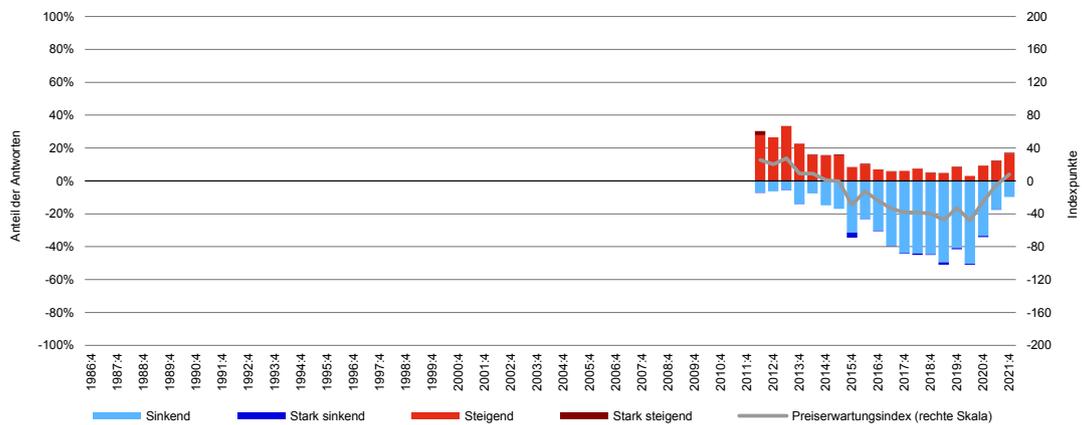
Vor dem Hintergrund der konjunkturellen Erholung ist mittelfristig insgesamt ein leichter Anstieg der Mieten zu erwarten, wobei die Impulse hauptsächlich aus dem mittleren Neubau-Segment kommen dürften. Die Altbau-Mieten bleiben unter Druck, und auch im gehobenen Neubau-Segment ist nicht mit viel Bewegung zu rechnen.

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

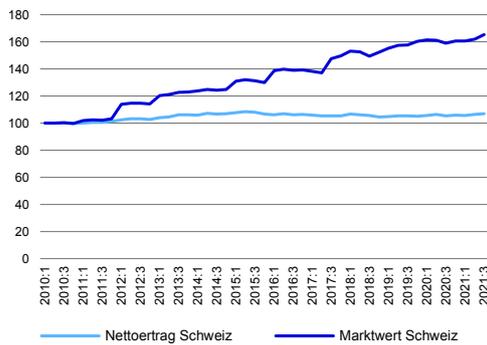
Stellen wir uns vor, wir müssten die Situation auf den MFH-Transaktionsmärkten in der Schweiz beurteilen, und die einzige zur Verfügung stehende Information wären die Ergebnisse der Umfrage des HEV Schweiz zur Entwicklung der Bruttorenditen (vgl. Abbildung 5.2.1.3). Würden wir da nicht zu Recht zum Schluss kommen, es mit einer gigantischen, sich seit zehn Jahren aufblähenden Spekulationsblase zu tun zu haben? Tatsächlich wird die Frage, ob sich auf diesen Märkten eine Blase bildet, oder ob wir bereits mitten in einer Blase stecken, seit Jahren immer wieder gestellt. Eine abschliessende Antwort konnte bisher niemand geben. Das hat auch damit zu tun, dass die korrekte Identifikation einer Blase nicht ganz einfach ist. So sagte schon Alan Greenspan, der legendäre Chairman der US-Amerikanischen Federal Reserve Bank, nach dem Platzen der Dotcom-Blase: «We ... recognized that, despite our suspicions, it was very difficult to definitively identify a bubble until after the fact, that is, when its bursting confirmed its existence ...».

Grundsätzlich kann die Preisentwicklung auf den MFH-Transaktionsmärkten mit den Rahmenbedingungen erklärt werden: Seit Jahren tiefe Zinsen und Renditen, «quantitative easing» durch die Notenbanken, Anlagedruck der Investoren usw. Dies spricht gegen eine Blase. Spekulative Tendenzen sind keine zu erkennen, und dürften dank der Grundstückgewinnsteuer zumindest in der Schweiz auch eher unwahrscheinlich sein. Einzig die Tatsache, dass seit Jahren mehr Wohnungen gebaut als nachgefragt werden, deutet auf eine Blasenbildung hin. Aber natürlich können wir uns irren, schliesslich hat auch Greenspan die Blase nicht gesehen.

Gemäss 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 2021 weiter gesunken, d. h. die Preise sind c. p. gestiegen. Die neuste Umfrage vom November 2021 weist für die minimalen Diskontierungssätze für ein Top-MFH in der Stadt Zürich einen Wert von durchschnittlich 1.79 Prozent (netto) aus, ein Rückgang von 12 Basispunkten gegenüber dem Herbst 2020. Sinkende Renditen werden auch durch die im Rahmen der Immobilienumfrage des HEV Schweiz Befragten bestätigt: 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 2020 erneut gesunken und liegt aktuell bei 3.5 Prozent.

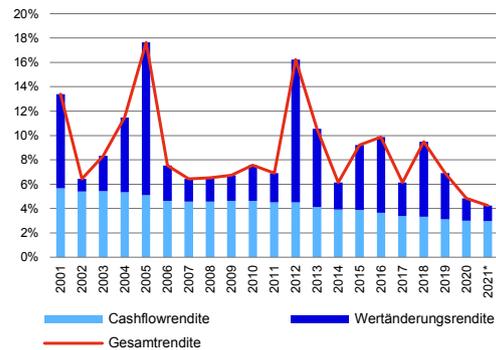
Die bezahlten Renditen sind also weiter gesunken, und das ist insbesondere für dem BVG unterstellte Investoren eine schlechte Nachricht, da die Mindestverzinsung der Versichertengelder auch für 2022 auf dem Niveau von 1 Prozent belassen wurde. An den Top-Standorten wird es für diese Marktakteure damit immer schwieriger, noch rentabel Immobilien zu erwerben, weshalb sie vermehrt auf periphere Standorte ausweichen müssen. Dort sind die Risiken höher, und trotz höherer Renditen stellt sich zudem die Frage, ob beispielsweise die Leerstandsrisiken an diesen Standorten korrekt eingepreist werden. Alles in allem ist das also eine ungemütliche Situation für Pensionskassen und Anlagestiftungen.

Abb. 5.2.1.1
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



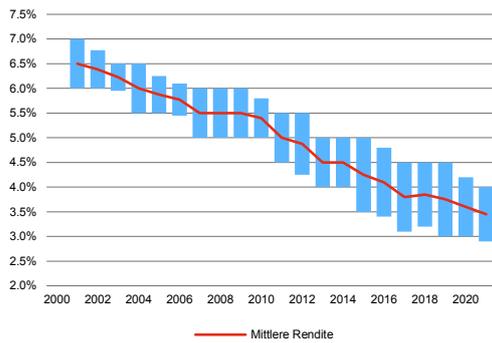
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 5.2.1.2
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



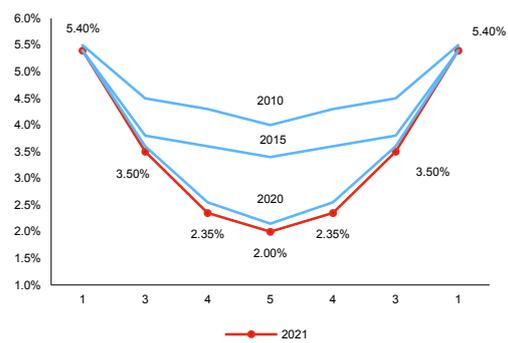
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2021.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 5.2.1.3
Aktuelle Bruttorenditen MFH (Neubau)



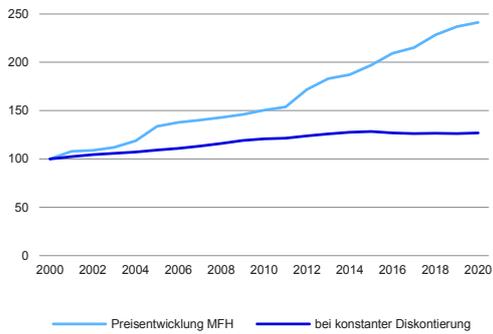
Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 5.2.1.4
Diskontierungssätze nach Lagequalitäten
(2010–2021)



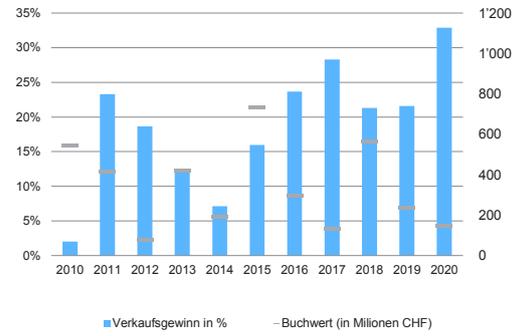
Anmerkung: Lagequalität nach aktuellem Makro-Lagerating MWG (1: Schlechte Lage; 5: Exzellente Lage). Diskontierungssatz: netto, real (Neubau, durchschnittlicher Standard und Mikrolage).
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner.

Abb. 5.2.1.5
Preisentwicklung MFH: Diskontierung und Ertrag



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

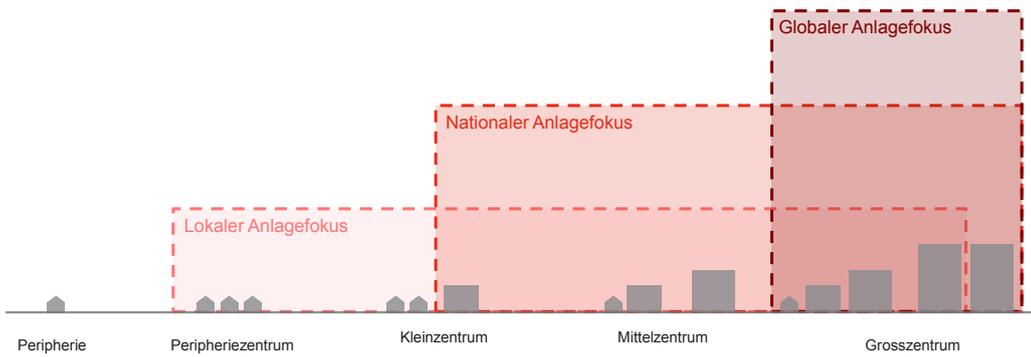
Abb. 5.2.1.6
Buchwerte und Transaktionspreise:
«Luft im System»



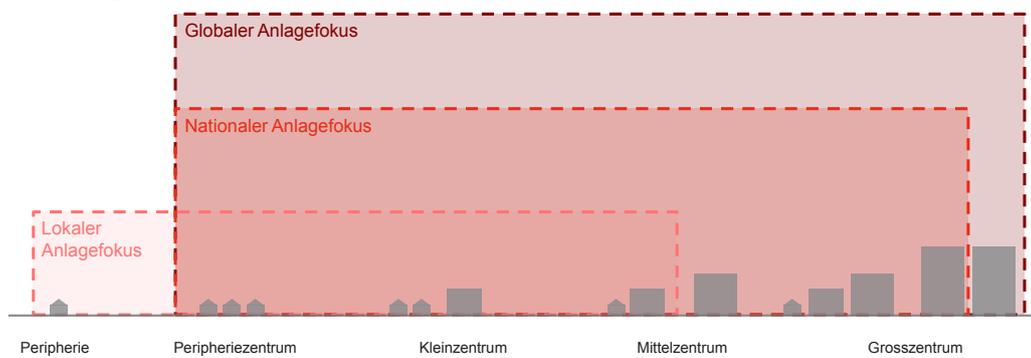
Anmerkung: Verkaufsgewinne Renditeliegenschaften im Verhältnis zum Buchwert und Buchwert der verkauften Renditeliegenschaften.
Quelle: Geschäftsberichte ausgewählter börsenkotierter Immobiliengesellschaften, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 5.2.1.7
Räumliche Verschiebung der Akquisitionsnachfrage unterschiedlicher Akteure

Gestern / Übermorgen

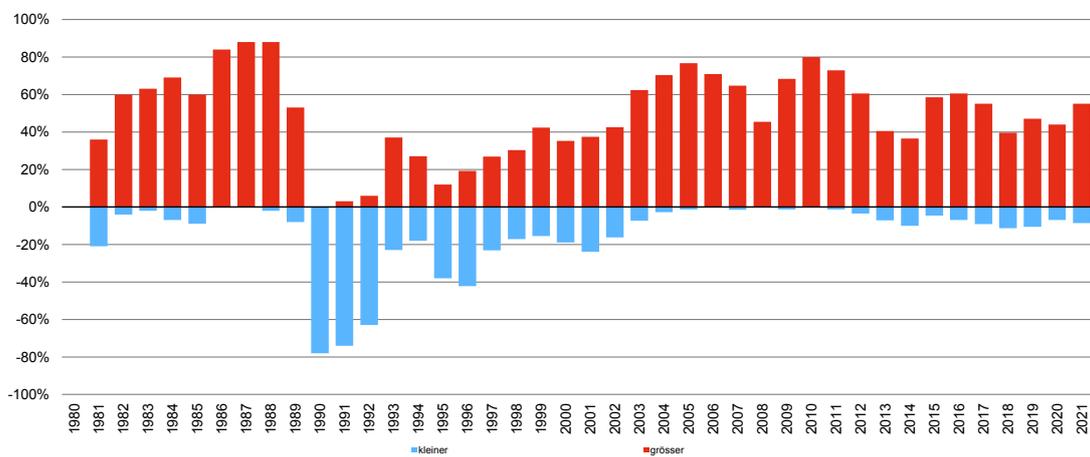


Heute / Morgen



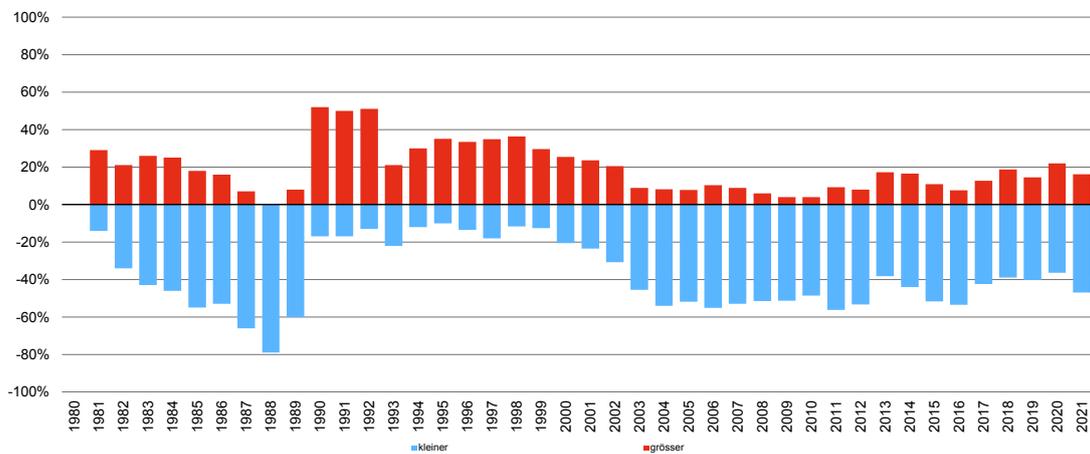
Quelle: Fahrländer Partner.

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.

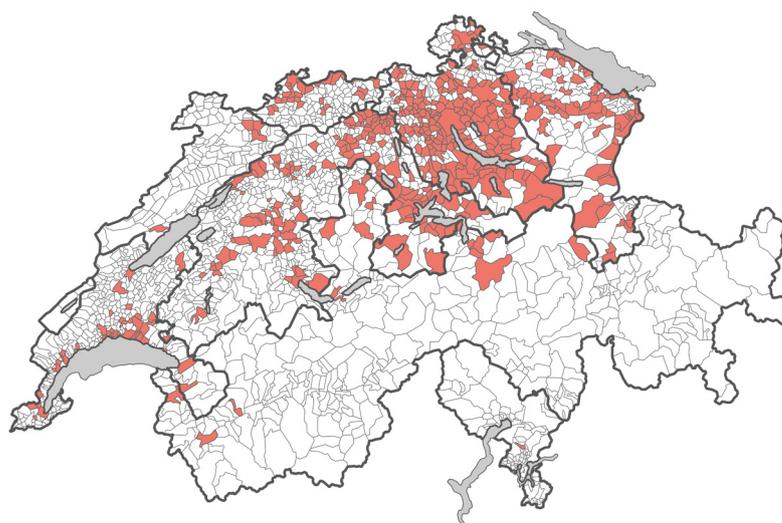
5.2.2 Langfristiger Ausblick

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 Renditen der Bundesobligationen ein bestimmtes Niveau übersteigen, dann ist es durchaus wahrscheinlich, dass die Nachfrage nach MFH stark zurückgeht und die Bautätigkeit einbricht. Eine Modellrechnung der UBS, welche von einem relativ schnellen Anstieg der Rendite der 10-jährigen Bundesobligationen auf 2 Prozent ausgeht, kommt zum Ergebnis, dass in diesem Fall die Marktwerte von MFH innert Kürze um 10 Prozent bis 30 Prozent einbrechen würden. Man kann also nur hoffen, dass der Zinsanstieg – wenn er denn kommt – langsam und stetig erfolgen wird, damit sich die Marktteilnehmer an die neuen Verhältnisse gewöhnen können.

Um der wahrgenommenen Überhitzung an den MFH-Transaktionsmärkten entgegenzuwirken, wurden im Januar 2020 (Selbst)Regulierungsmassnahmen bei der Vergabe von Hypotheken für MFH eingeführt. Die seitherige Entwicklung der Transaktionspreise zeigt, dass die Massnahmen kaum Erfolg hatten, wobei allerdings schon damals vermutet wurde, dass institutionelle Investoren davon kaum betroffen sein würden. Dies scheint sich nun zu bewahrheiten. Die Wahrscheinlichkeit von weiteren, spezifisch auf die grossen Player ausgerichteten Regulierungsrunden hat damit zugenommen.

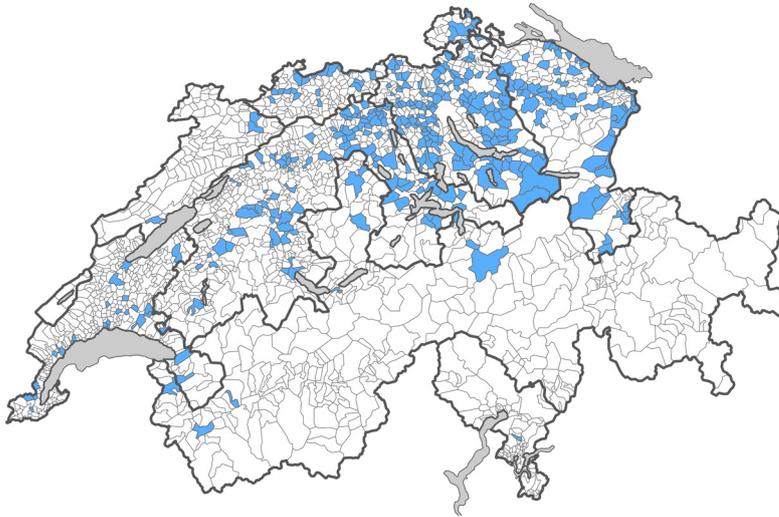
Aber auch in anderen Bereichen drohen weiter Eingriffe durch den Regulator. Ein Thema sind die Vorgaben des neuen Raumplanungsgesetzes hinsichtlich Verdichtung. Sofern es nicht gelingt, die Verdichtung deutlich zu beschleunigen, ist mit Vorschriften zu rechnen, die die Bevölkerungsdichte erhöhen, und 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. Des Weiteren ist zu erwarten, dass auch zur Erreichung der Klimaziele neue Vorschriften erlassen werden, beispielsweise zur Verhinderung von Hitzeinseln in den Zentren. Die Zukunft wird für Eigentümer von MFH damit sicher nicht einfacher.

Abb. 5.2.2.1
Bauzonenfläche: Nachfrage > Angebot (2020)



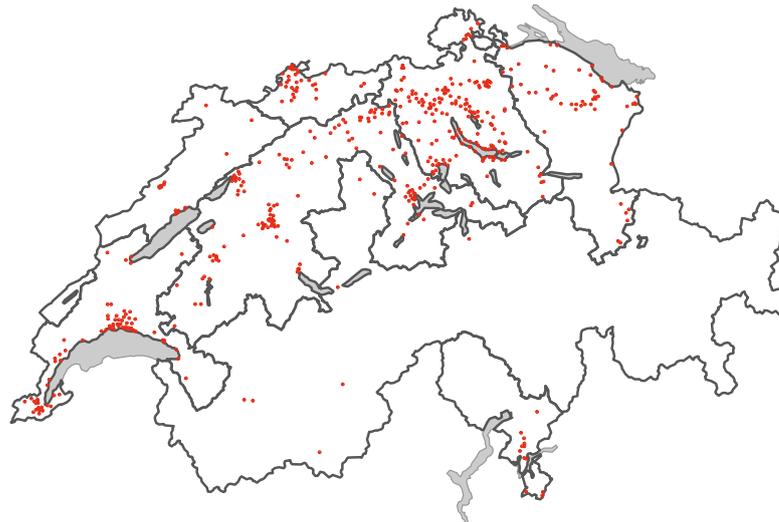
Anmerkung: Gemeinden mit Notwendigkeit zur Einzonung/Umzonung/Aufzonung um Zusatznachfrage Wohnen bis 2035 zu decken;
Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher»; Gemeindestand: 2021.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.2.2.2
Gemeinden mit hoher Umzonungs-Wahrscheinlichkeit (2020)



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: 2021.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.2.2.3
Räumliche Verteilung künftiger Brachen (2017)



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

Tab. 5.2.2.4
Künftige Brachen (2017)

	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	

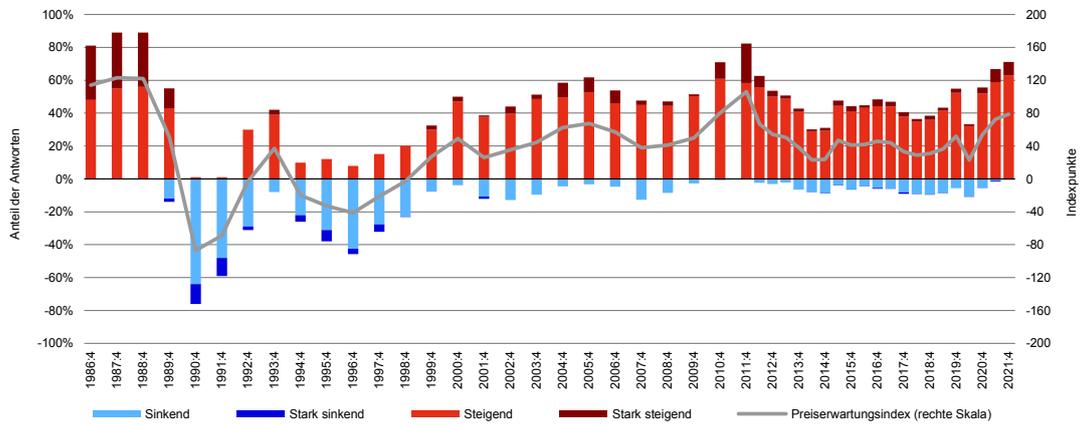
Anmerkung: Als Perimeter wird eine räumlich zusammenhängende, (teilweise) parzellenübergreifende Fläche verstanden.
Quelle: Fahrländer Partner.

5.2.3 Zyklischer Ausblick

Die Mieten sind stabil oder steigen sogar leicht, die Zinsen und die Renditen der Bundesobligationen bleiben tief, und das Auslaufen der «quantitative easing»-Programme dürfte das Verhalten der Immobilieninvestoren kaum beeinflussen. Nichts Neues also, und wenn man den Prognosen der Experten Glauben schenkt, gibt es keinen Grund, an mittelfristig weiter steigenden Marktwerten für MFH zu zweifeln, zumindest an den stark nachgefragten Standorten. Die auf Grund der tiefen und weiter sinkenden Renditen fortschreitende Verdrängung der dem BVG unterstellten Investoren aus den Zentren könnte auch in peripheren Regionen zu Preissteigerungen führen, denn irgendwo muss das Geld ja investiert werden.

Ertragsseitig sind mittelfristig keine Überraschungen zu erwarten, zumal auch von stabilen Leerständen auszugehen ist. Diskontierungsseitig hängt aber viel davon ab, wie sich die Inflationsraten – insbesondere in den USA und EU – in den kommenden Monaten entwickeln. Sofern der Teuerungsschub – davon gehen die Experten gegenwärtig (noch) aus – tatsächlich nur auf den pandemiebedingten Nachhol- und Basiseffekt zurückzuführen ist, und sich eine Lohn-Preis-Spirale, wie sie in den USA bereits ansatzweise erkennbar ist, vermeiden lässt, werden die Inflationsraten 2022 wieder sinken. Das wäre der Idealfall. Falls aber die Rohstoff- und Energiepreise weiter steigen sollten, oder eine nicht nur auf einige Branchen beschränkte Lohn-Preis-Spirale in Gang kommt, dann könnte dies durchaus Auswirkungen auf die Inflations- und Renditeerwartungen der Marktteilnehmer haben. Das UBS-Szenario würde wahrscheinlicher, und damit auch dessen Folgen. Es lohnt sich also auch für Schweizer Immobilieninvestoren, im März/April 2022 auf die US-Inflationsraten zu schielen. Aus heutiger Sicht kann man nur die Daumen drücken, dass die Experten mit ihrer Einschätzung recht behalten.

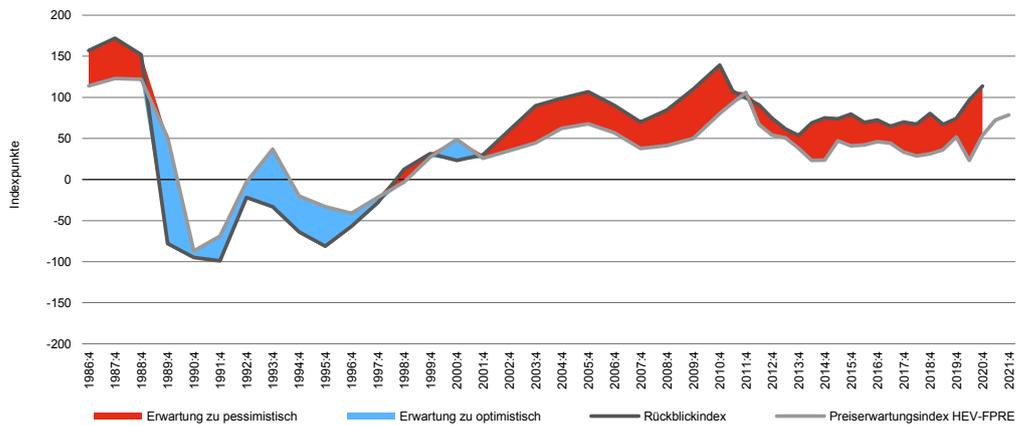
Abb. 5.2.3.1
Preiserwartung Mehrfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



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

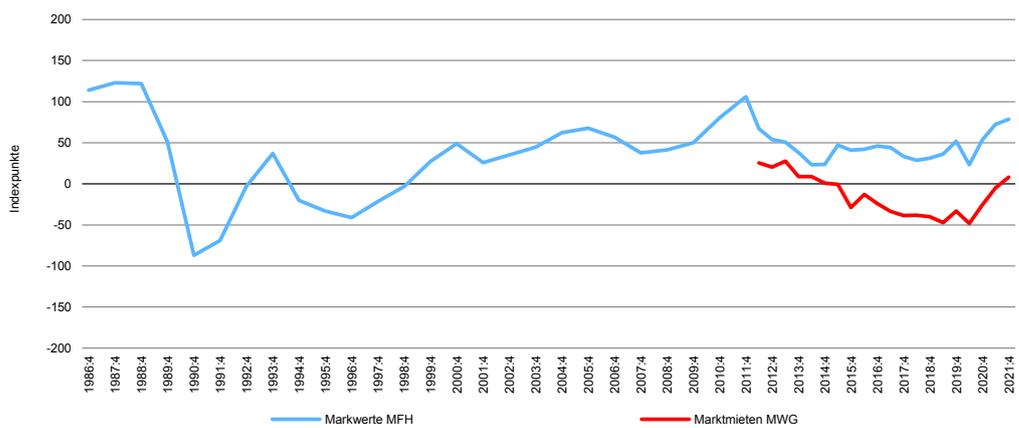
Quelle: Immobilienumfrage HEV Schweiz und Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 5.2.3.2
Vergleich Erwartungen und Rückblick Mehrfamilienhäuser



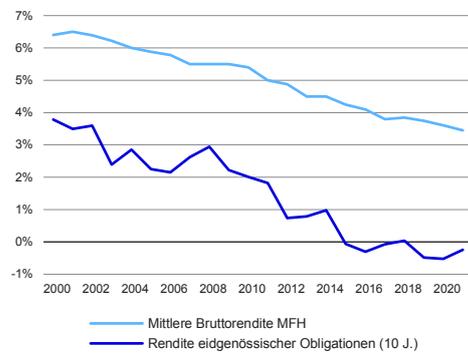
Quelle: Immobilienumfrage HEV Schweiz und Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 5.2.3.3
Erwartung Marktwerte MFH vs. Marktmieten MWG



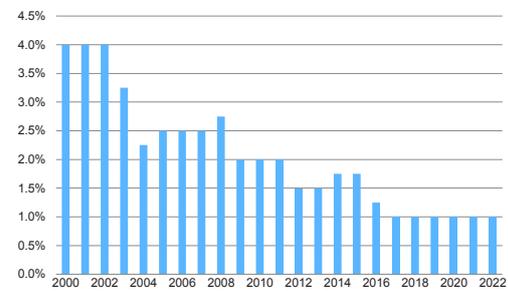
Quelle: Preiswartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 5.2.3.4
Risikoprämie bei Immobilienanlagen



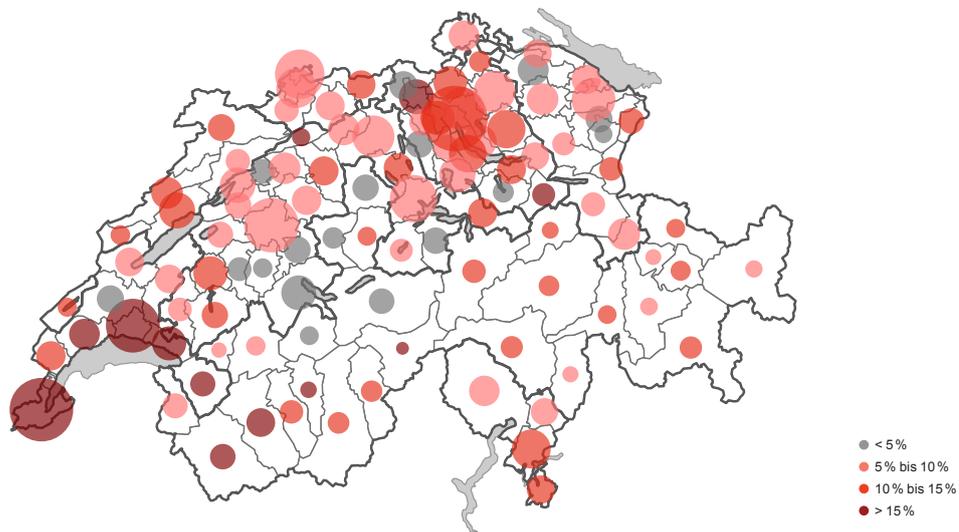
Quelle: SNB, HEV Schweiz.

Abb. 5.2.3.5
Mindestverzinsung BVG



Quelle: BVG.

Abb. 5.2.3.6
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser (2020–2024)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser (Neubau) 2020–2024; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 5.2.3.7
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2022–2023

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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

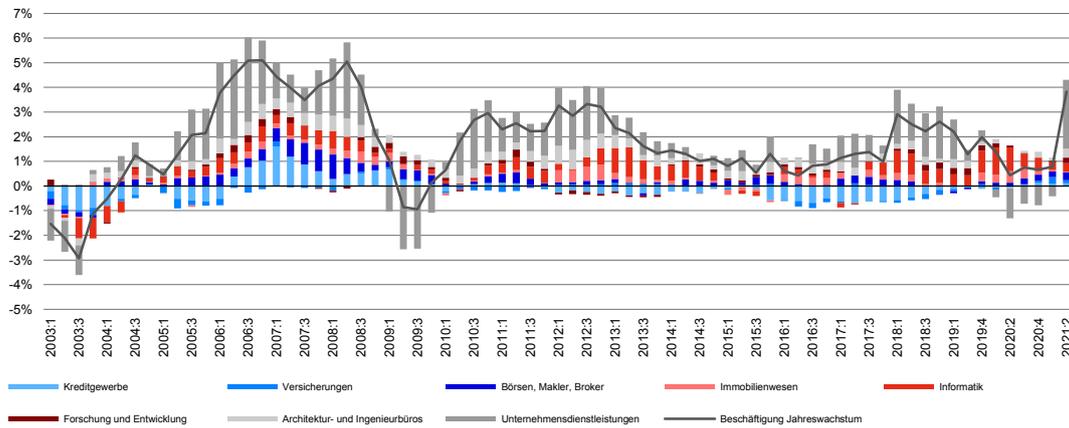
5.3.1 Marktlage

Nachfrageseitig ist im Schweizer Büroflächenmarkt ein Aufschwung auszumachen. Die Erholung vom schlechten Jahr 2020, welches durch konjunktur- und pandemiebedingt abwartende Unternehmen geprägt war, hat sich in den letzten Monaten akzentuiert. Es zeigt sich insbesondere eine deutliche Beschleunigung bei der Beschäftigungsentwicklung. Der Personalbestand bei den klassischen Büromarktbranchen hat im zweiten Quartal 2021 dank Branchen wie dem Personalverleih, Forschung & Entwicklung, IT, mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten und auch Architekturbüros deutlich zugelegt. Ein grosser Teil des jüngsten Beschäftigungswachstums ist auf die Vermittlung von Arbeitskräften zurückzuführen, die beim aktuellen Konjunkturaufschwung erwartungsgemäss mehr Personen rekrutieren können. Dies tangiert aber nicht nur Büromarktbranchen und somit Büroflächen. Aber selbst ohne den Personalverleih steuert die Bürobeschäftigung auf ein überdurchschnittliches Wachstum von rund 2 Prozent im Jahr 2021 zu. In den vergangenen Monaten haben sich die Büros noch stärker durch Rückkehrer aus dem Home-Office oder der Kurzarbeit und eben durch Temporärarbeitskräfte gefüllt als es die Beschäftigungszahlen wiedergeben. Die gängigen Arbeitsmarktindikatoren lassen alle eine Fortsetzung des Beschäftigungsaufbaus erwarten und zwar erfreulicherweise auf breiter Front bzw. bei sämtlichen Büromarktbranchen.

Bereits heute kann resümiert werden, dass der Büroflächenmarkt alles in allem glimpflich durch die Krise gekommen ist. Die letztjährige Besorgnis von möglichen Zweitrunden-Konkursen scheint unbegründet gewesen zu sein, wie Handelsregisterauswertungen zeigen. Gemäss den Zahlen der CRIF AG zeigen die Neugründungen und Löschungen im Handelsregister auch für das erste Halbjahr 2021 eine positive Entwicklung mit mehr Neugründungen als Löschungen. Während die Löschungen (inkl. Konkurse) konstant geblieben sind, gab es mit über 26'000 neuen Unternehmen 20 Prozent mehr Neugründungen als in der Vorjahresperiode. Die Chancen werden von den Schweizer Unternehmern also gegenwärtig höher eingeschätzt als die wirtschaftlichen Risiken. Selbst beim schon oft totgesagten Detailhandel reduzierten sich die Löschungen bei deutlich ansteigenden Neugründungen, wodurch in der Summe Mitte 2021 mehr Detailhändler vorhanden waren als Ende 2020. Dabei gilt es aber zu beachten, dass kleinere Einzelbetriebe mit wenig Umsatz häufig nicht im Handelsregister eingetragen sind.

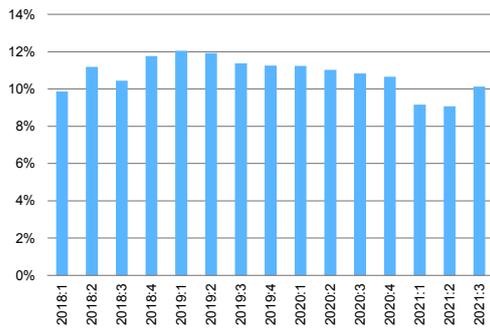
Auch wenn der Büroflächenmarkt verhältnismässig gut durch die Coronakrise gekommen ist, kommt dieser Nachfrageimpuls auf Grund der immer noch reichlich vorhandenen Flächen – mit wieder etwas gestiegenen Leerständen und unter Druck stehenden Mieten – gelegen. Dies zeigt der Blick auf die Entwicklung der Büromarktmieten. Nachdem sich die Büromieten über die letzten drei Quartale – nach einem deutlichen Rückgang im letzten Jahr – aufwärts oder im Vorquartal zumindest seitwärts bewegten, sinken sie im dritten Quartal 2021 wieder leicht. Damit liegt das Mietpreisniveau zwar etwas höher als im Vorjahr, aber immer noch über 10 Prozent tiefer als beispielsweise im Jahr 2015.

Abb. 5.3.1.1
Beschäftigungsentwicklung in klassischen Büromarktbranchen



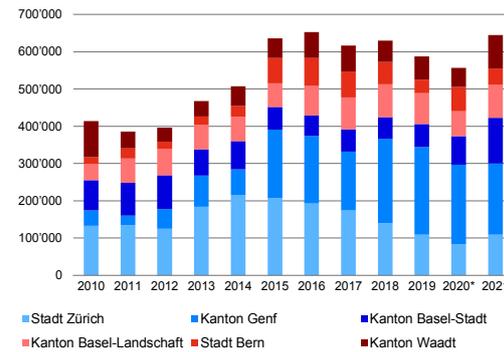
Anmerkung: Wachstumsraten mit Wachstumsbeiträgen im Vorjahresvergleich.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.1.2
Geschätzter Anteil leerstehender Büroflächen (in %)



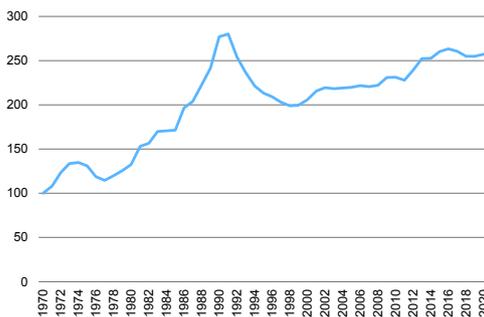
Quelle: REIDA, Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.1.3
Leerstehende Büroflächen ausgewählter Städte bzw. Kantone



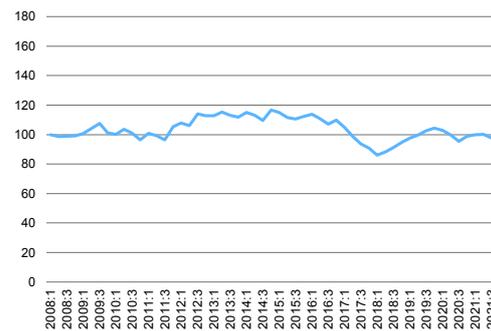
Anmerkung: in m², jeweils per 1. Juni, Teilerhebung;
* Daten des Kantons Genf für 2020 nicht verfügbar (Mittelwert der Jahre 2019 und 2021).
Quelle: Diverse statistische Ämter, Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.1.4
Angebotsmieten Büroflächen



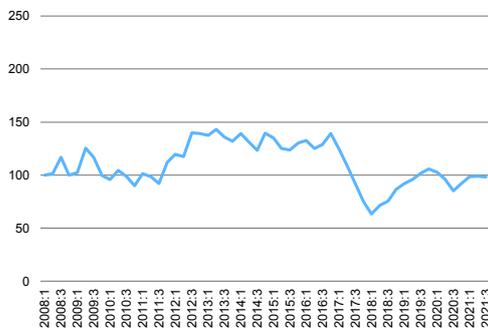
Anmerkung: Index, nominal (Basis: 1970 = 100).
Quelle: Wüest Partner.

Abb. 5.3.1.5
Marktmieten Büroflächen (Neubau)



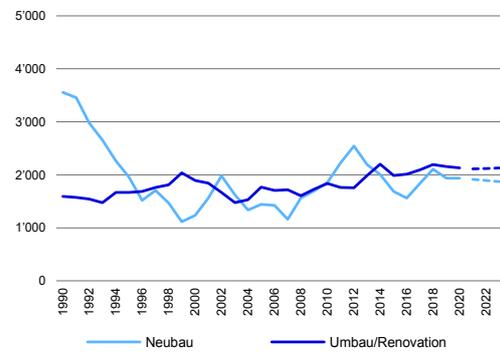
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.1.6
Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)



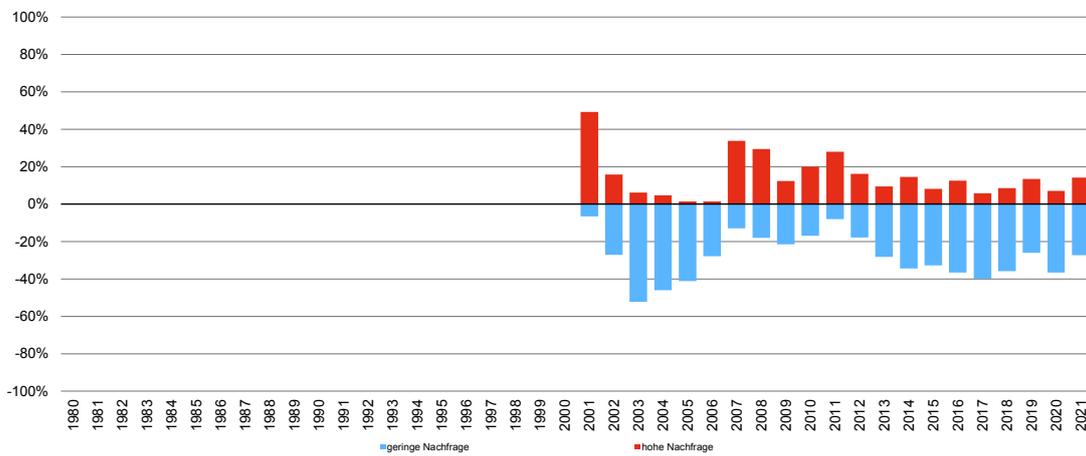
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.1.7
Bauinvestitionen Büroflächen



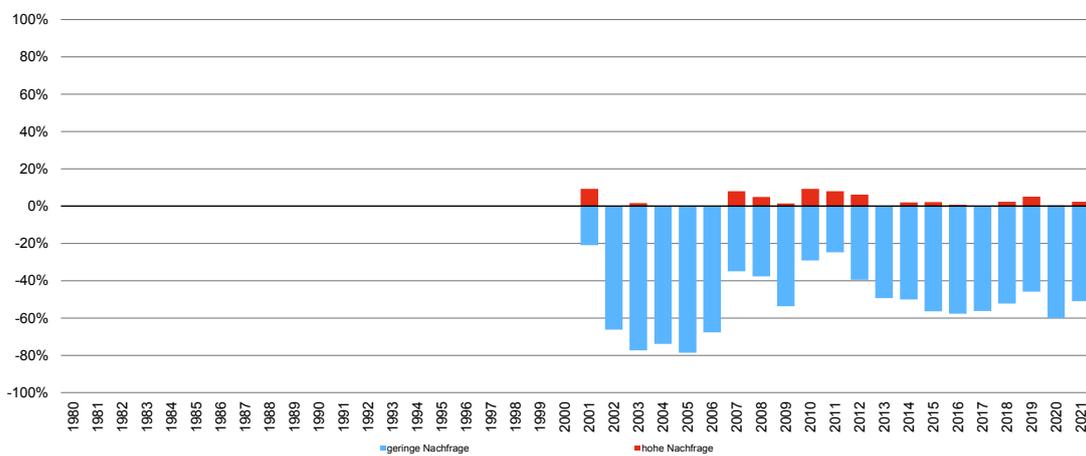
Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BAK, BFS.

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



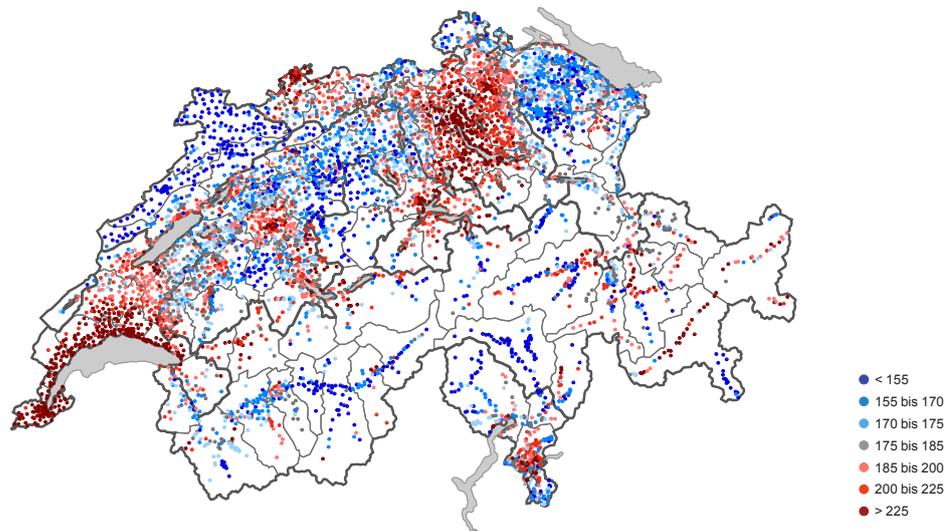
Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

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



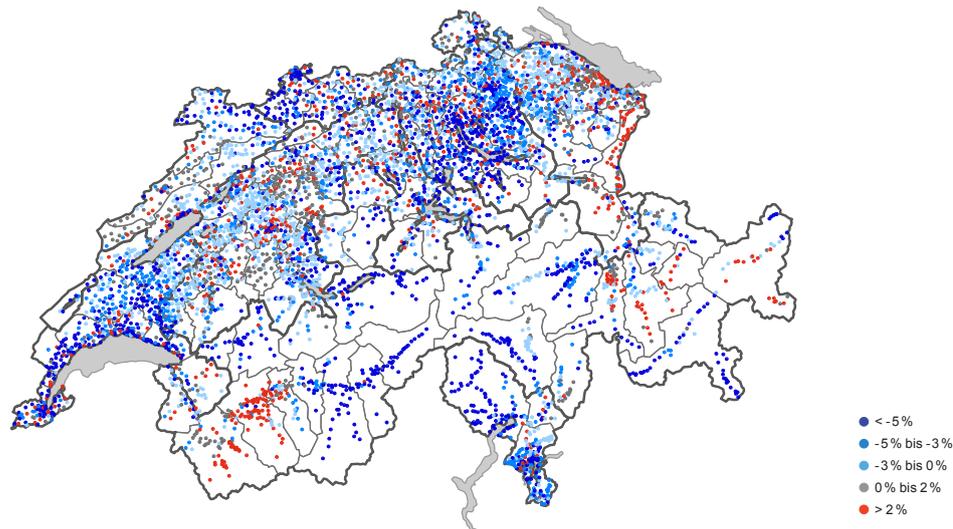
Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 5.3.1.10
Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)



Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 200 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 2020–4. Quartal 2021)



Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 200 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/«new work»: Flächenwachstum weiterhin möglich

Während des Lockdowns im Frühling 2020 hat schätzungsweise die Hälfte aller Schweizer Bürobeschäftigten ganz oder mehrheitlich im Home-Office gearbeitet. Auch über das ganze Jahr hinweg gesehen erhöhte sich der Anteil der Telearbeit markant im Vergleich zu 2019. Dennoch war über alle Branchen hinweg gerade mal ein Drittel der Beschäftigten gelegentlich oder regelmässig von zu Hause aus am Arbeiten. Bei den Büroarbeitsbranchen waren es je nach Branche zwischen 28 und 76 Prozent, wobei nur zwischen 15 und 42 Prozent regelmässig oder hauptsächlich im Home-Office sassen. Diese Stichproben-Erhebung des Bundesamtes für Statistik bildet natürlich noch nicht die neue Normalität der nächsten Jahre ab, da zum einen bis Ende Mai 2021 noch eine Home-Office-Pflicht bestand und zum anderen das für jedes Unternehmen passende Arbeitsmodell noch ausprobiert werden muss. Aber die Erhebung gibt bereits Hinweise, dass sich bei einer Mehrzahl der Unternehmen die Büropräsenz (noch) nicht wesentlich verändert hat.

Trotz reichlich vorhandener Expertenmeinungen und Umfragen ist eine Vorhersage über das künftige Home-Office-Ausmass und des damit einhergehenden Minderbedarfs an Büroflächen auch heute noch mit Unsicherheit verbunden. Viele Unternehmen denken noch immer über die für sie beste Arbeitsmodell-Variante nach, andere haben zumindest vorübergehende Regeln und Leitplanken beschlossen, während einzelne Firmen aber auch schon klare Strategien kommuniziert haben. Bei Groupe Mutuel beispielsweise sollen maximal zwei Tage in der Woche ausserhalb der Büros möglich sein und Axa Schweiz empfiehlt ihren Mitarbeitern durchschnittlich 40 bis 60 Prozent ihres Pensums im Büro zu arbeiten. Raiffeisen wiederum hat beschlossen, dass künftig bis zu 80 Prozent der Arbeitszeit von zu Hause aus oder an beliebigen Standorten gearbeitet werden kann, wenn es die Tätigkeit zulässt. Worüber man sich mehr oder weniger einig zu sein scheint, ist, dass weltweit die Unternehmen hybride Modelle einführen werden. Dabei soll «remote» nicht einfach von zu Hause aus bedeuten, sondern auch Flexibilität bezüglich der einzelnen Firmenstandorte, wobei hier auch immer öfters shared-offices genutzt werden können. Natürlich besteht diese Flexibilität bei kleineren Unternehmen nicht im gleichen Ausmass, wodurch anzunehmen ist, dass bei Kleinbetrieben auch zukünftig remote-Arbeit einen kleineren Anteil ausmachen wird als bei grösseren Unternehmen. Dass Raiffeisen im Finanzsektor eher eine Ausnahme darstellt, zeigt die Einschätzung des Arbeitgeberverbands der Banken in der Schweiz, der davon ausgeht, dass der Anteil Home-Office nach der Pandemie im Vergleich zur Situation vor 2020 von 10 bis 20 Prozent bis auf 30 bis 40 Prozent steigen dürfte.

FPRE geht davon aus, dass das Büro als Arbeits- und Identifikationsmittelpunkt bestehen bleibt. Um die Vorteile von remote-Arbeit zu nutzen und deren Nachteile zu minimieren, dürfte sich im Schnitt aller Branchen, die Büroflächen nutzen, eine Erhöhung des Home-Office-Pensums von rund 15 Prozent als sinnvoll erweisen, wobei hier weniger die Unternehmen als Ganzes, sondern die Abteilungen je nach Funktion ihrer Arbeit individuell entscheiden werden. Hier wird es nicht nur Unterschiede zwischen grösseren und kleineren Betrieben geben, sondern auch zwischen Branchen. Während bei der IT und der Telekommunikation oder der Finanz- und Versicherungsbranche remote stärker angewendet werden dürfte, ist bei anderen Branchen eine höherer Büropräsenz zu erwarten. Gestützt auf eine eigene Umfrage (vgl. Immobilien-Almanach Schweiz 2021, S. 68ff.) ist anzunehmen, dass 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. Die entscheidende Frage wird sein: Vermag das zu erwartende langfristige Beschäftigungswachstum, die positiv wirkende Tertiärisierung und der Mehrbedarf für Begegnungsraum die mit dem Home-Office einhergehenden Flächeneinsparungen durch Desk-Sharing und effizientere Arbeitsplatzkonzepte zu kompensieren oder nicht? Szenarische

Modellierungen können hier Licht ins Dunkel bringen. FPRE hat szenarisch berechnet, wie stark eine Verbreitung von Home-Office die Zusatznachfrage nach Büroflächen bis ins Jahr 2035 verändern könnte (siehe Abbildung 5.3.2.2.2). Es zeigt sich, dass der Büromarkt in der mittleren und langen Frist zwar nicht mehr zwingend ein Wachstumsmarkt darstellt, aber ein Wachstum – regional ohnehin – weiterhin möglich ist. Jene Büromärkte mit einem günstigen Branchenportfolio (siehe Abbildung 5.3.2.2.3) sollten weiterhin eine Zusatznachfrage aufweisen, da deren vorhandene Branchenstruktur in der Regel nicht nur ein günstiges Milieu für Neugründungen schafft, sondern auch durch das organische Wachstum der ansässigen Firmen Nachfrageimpulse generiert werden.

5.3.2.2 Teilweise divergierende Entwicklungen auf dem Büromarkt

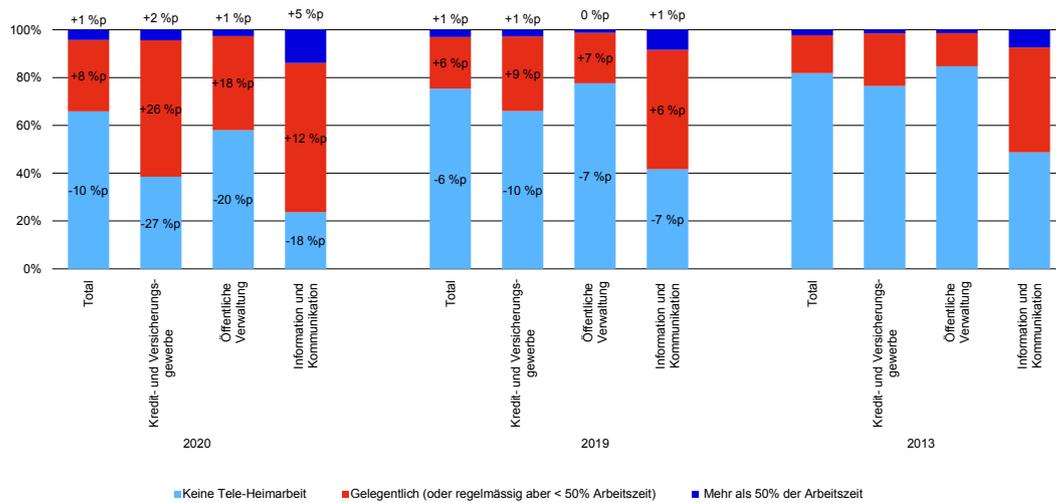
Die Pandemie hat zweifelsfrei einige Entwicklungen beschleunigt, die Einfluss auf die Nachfrage sowie die Standort- und Flächenpräferenzen nach sich ziehen. Die Erfahrungen zeigen, dass Veränderungen auf den Geschäftsflächenmärkten oft in Zyklen erfolgen und schlussendlich auch meist vom volkswirtschaftlichen Umbau der Wirtschaft abhängen. FPRE skizziert nachfolgend, in welche Richtungen einige relevante Entwicklungen in den nächsten Jahren gehen könnten, wobei diverse Entwicklungen schon vor Corona eingesetzt haben und sich Trends auch überlagern und in divergierende Richtungen gehen können.

- Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen dürften weiterhin gute Chancen haben, während es veraltete Bürogebäude an peripheren Lagen noch schwieriger haben werden. Auch zukünftig dürften sich die Zielgruppen für repräsentative Standorte im Central Business Districts (CBD) der Grossstädte nicht wesentlich ändern und der Home-Office-Effekt dürfte an diesen Standorten weniger Auswirkungen haben. Für viele der traditionellen Mieter des CBD bleibt die Nähe zu Peers und Kunden zentral;
- Verpflegungsmöglichkeiten im und um das Büro und ein urbanes Umfeld können wichtiger werden, um den Mitarbeitern etwas bieten zu können im Kontrast zum Home-Office;
- Die Nachfrage nach flexibel gestaltbaren Flächen steigt. Klassische Grossraumbürokonzepte können aber vermehrt unattraktiver werden, da der Bedarf für kleinere abgeschlossene Einheiten für Konzentrationsarbeit und digitale Sitzungen zunimmt;
- Effizienz bzw. weniger Flächenbedarf pro Arbeitsplatz auf der einen Seite und dafür mehr Begegnungs- und Gemeinschaftsfläche für Innovation und Austausch auf der anderen Seite. Damit sinkt die Attraktivität von etwa Zellenbüros mit Fluren;
- Ein Teil der Büronachfrager wird vermehrt Infrastrukturen wie Fitnessräume, Duschen oder Kantinen nachfragen (Stichwort: dynamische Dienstleistungsgebäude);
- Kleine Unternehmen dürften weniger Änderungen an ihrem Bürokonzept vornehmen als grössere Firmen mit mehreren Standorten;
- Für gewisse Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt, wie beispielsweise die Segmente Back Offices und Kreative Denker und generell für Unternehmen aus Branchen wie der IT, Unternehmensberatung oder Marktforschung sowie für gewisse Funktionen (z. B. F & E) werden die Flächeneigenschaften bzw. die flexible Nutzbarkeit relativ gesehen wichtiger im Vergleich zur Mikrolagequalität, wodurch gut erreichbare Standorte am Stadtrand (Dienstleistungscluster) profitieren können. Jedoch kann sich der Flächenbedarf von Back Offices – den heutigen Mietern der Dienstleistungscluster – vereinzelt reduzieren, da sich deren Arbeit auch gut von zu Hause aus erledigen lässt;
- Kurz- und mittelfristig sind vermehrt Mieterwechsel zu erwarten, um die veränderten Arbeitsplatzkonzepte und -modelle umzusetzen. Eine zielgruppen-gerechte Planung und Ansprache, die Rücksicht nimmt auf die unterschiedlichen

Funktionen und Tätigkeiten und deren Bedürfnisse nach Lage- und Flächenqualitäten, wird noch wichtiger;

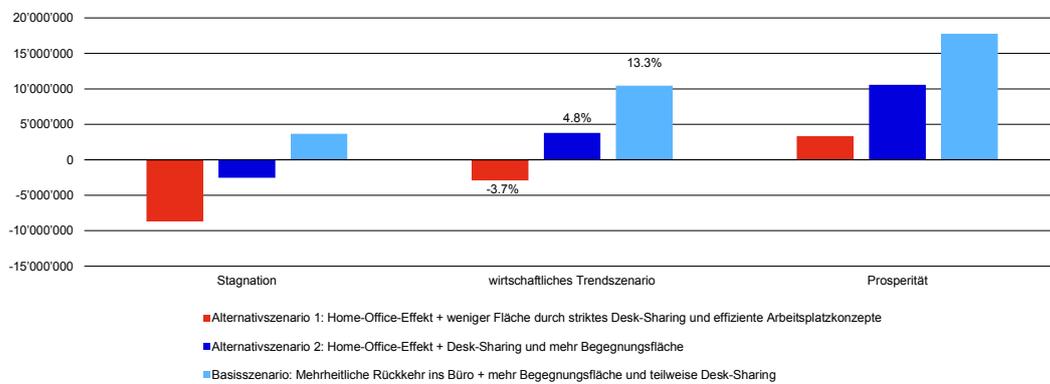
- Die Schweiz wird die UNO-Nachhaltigkeitsziele erreichen wollen und entsprechend steuern. Deshalb sind Immobilien heute sauber zu positionieren. Neben dem regulatorischen Rahmen kommt der Druck sowohl von der Investoren- als auch von der Mieterseite. Die Ziele werden erreicht, indem die Märkte mittels Lenkungsabgaben so stark ausgehebelt werden, bis Ökologie eben rentiert. Entsprechend werden die nutzerseitigen Energiekosten in ökologisch nachhaltigen Gebäuden geringer ausfallen als in nicht nachhaltigen Gebäuden.

Abb. 5.3.2.2.1
Anteil der Erwerbstätigen nach Häufigkeit der Tele-Heimarbeit



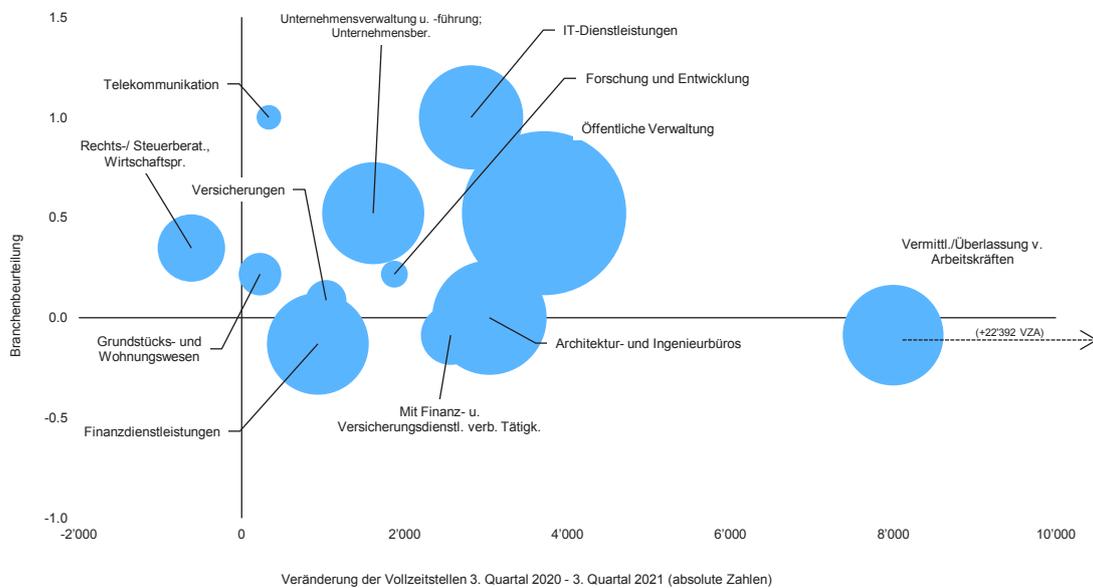
Anmerkung: Veränderungen 2019–2020 bzw. 2013–2019 in Prozentpunkten auf den Balken. Tele-Heimarbeit umfasst die Verwendung von Internet sowie den Austausch von Daten mit dem Arbeit- oder Auftraggeber.
Quelle: BFS.

Abb. 5.3.2.2.2
Home-Office-Szenarien: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2019–2035)



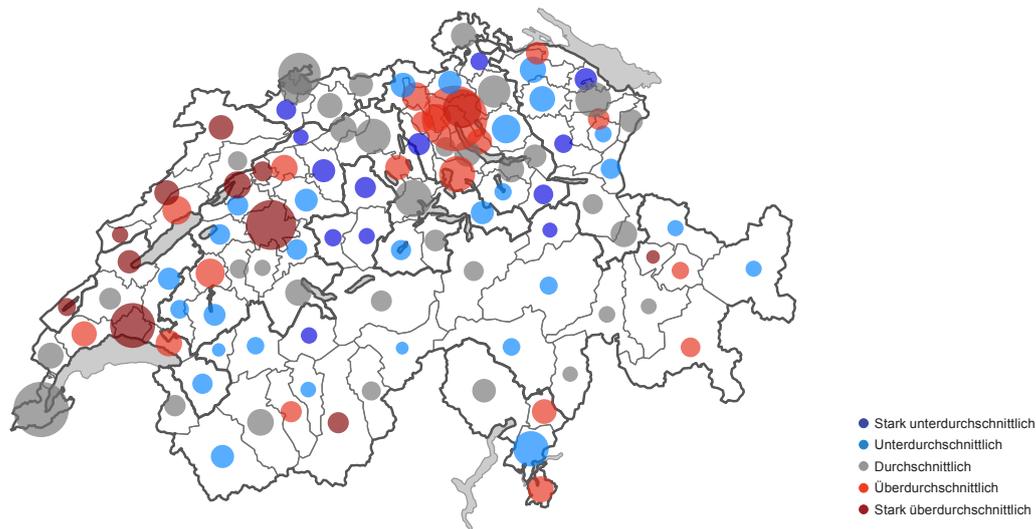
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2019–2035) in m² BGF; Veränderung in % über bzw. unter den Balken; wirtschaftliche Szenarien: «Stagnation»/«Raumplanung wie bisher», «Trend»/«Raumplanung wie bisher» bzw. «Prosperität»/«Raumplanung wie bisher» kombiniert mit drei Home-Office-Szenarien.
Quelle: Prospektivmodell Fahrlander Partner.

Abb. 5.3.2.2.3
Jüngste Entwicklung im Vergleich zu langfristigen Beschäftigungsaussichten bei Büromarktbranchen (Schweiz)



Anmerkung: Kreisgrösse entspricht Anzahl VZA (2. Quartal 2021); Branchenbeurteilung: Normierte Wachstumsprognose der VZA pro Branche von -1 bis +1 (beste Aussichten).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.2.2.4
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2019–2035)



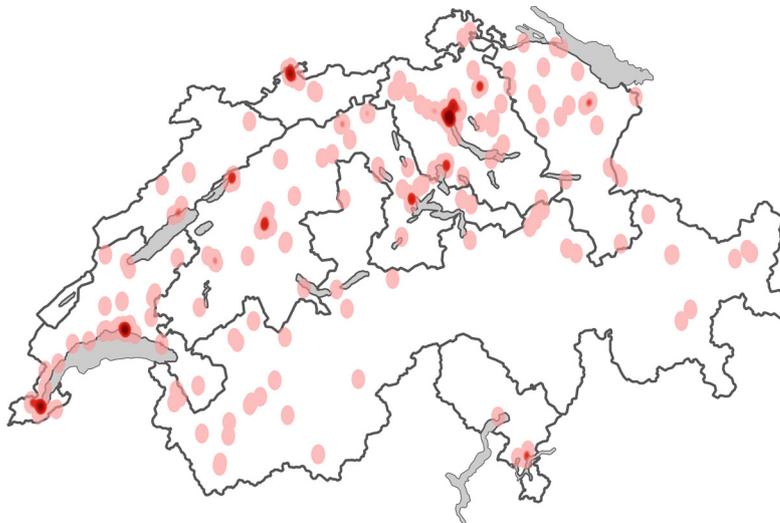
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im schweizweiten Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

5.3.2.3 Co-Working-Markt: Die Nische etabliert sich weiter

Per November 2021 zählt FPRE 412 Standorte für Co-Working-Flächen oder sogenannte «flexible Büros», womit das Angebot im Jahresverlauf mit einer Ausweitung um 91 neue Standorte erneut stark zugenommen hat. Sowohl in den Kernstädten und den Agglomerationen als auch in den Tourismusgemeinden und im ländlichen Raum wurden neue Standorte eröffnet. Absolut gesehen ist das Angebot in den Grosszentren, wo heute fast 40 Prozent der Schweizer Co-Working-Anbieter platziert sind, am stärksten gewachsen. Nur knapp dahinter folgt die Angebotserhöhung in den Agglomerationsgemeinden der Gross- und Mittelzentren. Auch in den Tourismusgemeinden gibt es mittlerweile rund 30 Möglichkeiten, sich einzumieten. Das Angebot des hinsichtlich Zielgruppen und Geschäftsmodell keineswegs homogenen Marktes

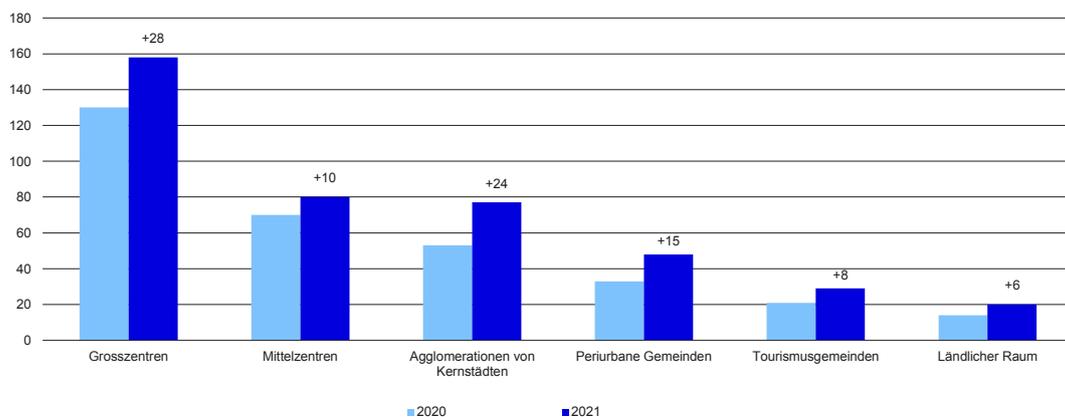
wird weiter ausgebaut werden. 2022 wird Spaces zwei neue Flächen in Wallisellen und Zürich, westhive in Genf, Zug und Zürich Stettbach und flexoffice ebenfalls in Zürich neue Standorte auf den Markt bringen. Die grösseren Betreiber werden sich weiterhin auf die grossen Büromärkte konzentrieren, während etwa VillageOffice ein anderes Segment und andere Gebiete bedient. Letztere sind eine langfristige Zusammenarbeit mit der SBB eingegangen, mit dem Ziel, bis zum Jahr 2025 an 60 bis 80 Regionalbahnhöfen Co-Working-Flächen bereitzustellen. Die Anbieter von eher kleineren Flächen suchen zentrale Standorte nahe den Bahnhöfen abseits der grossen Büromärkte. Es wird ein Angebot an professionellen Arbeitsplätzen geschaffen, die neben dem Netzwerkgedanken auch eine möglichst geringe Pendeldistanz für Bewohner in peripheren Gebieten bieten. Dabei können die Anbieter auch von der gestiegenen Arbeitsplatz-Flexibilisierung profitieren, indem sie eine Alternative zur mit Nachteilen verbundenen Arbeit in der eigenen Wohnung bieten. Auch wenn die Mieteinnahmen konjunktursensitiver sind als bei herkömmlichen Mietverträgen, hat die Pandemiekrise auch Chancen für den Markt eröffnet. Firmen(abteilungen) oder Startups, die sich über ihren Flächenbedarf noch im Unklaren sind, können moderne, flexible Büroflächen nutzen, ohne langfristige Verträge eingehen zu müssen.

Abb. 5.3.2.3.1
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. 5.3.2.3.2
Anzahl der Co-Working Standorte



Anmerkung: Absolute Veränderung auf den Balken. Datenstand: November des jeweiligen Jahres.
Quelle: Fahrländer Partner.

5.3.3 Zyklischer Ausblick

Die wirtschaftliche Erholung ist erfreulich rasch von statten gegangen. So rasch sogar, dass durch die weltweit rasant gestiegene Nachfrage Lieferengpässe entstanden sind, die nun wiederum globale und inländische Bremspuren verursachen. Trotz voller Auftragsbücher müssen sich sogar einzelnen Industriebetriebe wieder Gedanken über Kurzarbeit machen, weil Vorprodukte fehlen. Insgesamt zeigen sich die Makroökonomie und die Migration jedoch robust, wodurch auch die Nutzermärkte robust bleiben dürften.

Auch wenn die Coronapandemie nicht zu Verwerfungen auf dem Büromarkt geführt hat, führt sie dazu, dass die Einschätzung zur kurzfristigen Flächennachfrage – einmal mehr – schwierig ist. Die Frage für die Besitzer und Entwickler bleibt weiterhin, ob sich der Beschäftigungsaufbau in mehr Flächenanmietungen äussern wird, oder ob die Firmen zunächst die Auslastung durch Desk-Sharing erhöhen und Flächenoptimierungen vollziehen. Netto dürfte der Flächenbedarf gemäss den Analysen von FPRE steigen. Die steigende Nachfrage trifft allerdings auf eine Flächenausweitung, die immer noch kräftig ist. Angesichts der gestiegenen Leerstände ist die Pipeline immer noch zu gross. Die Baugesuche und -bewilligungen sagen aber zumindest eine leicht sinkende Flächenausweitung voraus. Und bereits im Jahr 2022 dürften sich die Märkte in Grosszentren wie Zürich, Bern und Genf angebotsseitig entspannen. In den Schweizer Grosszentren ist die Marktlage keineswegs identisch. Im Wirtschaftsraum Genf ist der Leerstand immer noch überhöht und in Basel hat der Büroleerstand stark zugenommen und wird in den nächsten Jahren u. a. durch wieder freigegebene Flächen von Roche und der UBS beeinflusst sein. Es lässt sich sagen, dass das Risiko in den Agglomerationen der Grosszentren insgesamt höher ist als in den Zentren selbst, da verhältnismässig viel gebaut wird und die Beschäftigung nicht überall dynamisch genug ist.

Im Laufe des Jahres 2021 wurden in den meisten Betrieben – wie Mobilitätszahlen indizieren – das vollständige Home-Office aufgehoben. Die vielerorts bereits angepassten Arbeitsplatzdirektiven stellen aller Voraussicht nach zwar noch nicht die langfristigen Lösungen dar. Was sich aber bereits schon in der kurzen Frist abzeichnet, sind vermehrte Büro- und Standortoptimierungen, um die «neuen» Arbeitsplatzkonzepte umsetzen zu können. Gefragt sind etwa Fokusräume für ungestörtes Arbeiten, wie es zu Hause in der Singlewohnung möglich ist, sowie auch für die bestehenbleibenden digitalen Sitzungen. Dazu werden mehr und attraktivere Begegnungsflächen für den Austausch gefragt sein, um die Vorteile des Büros besser nutzen zu können. Da sich Investitionen bei vielen Bestandsliegenschaften nicht rechnen werden oder die Grundrisse nicht viel zulassen, erwartet FPRE, dass die veränderten Anforderungen an die Flächeneigenschaften neben dem organischen Wachstum der Haupttreiber für die Umzüge in den kommenden Quartalen und Jahren sein werden. Eine grössere Dynamik bei Mieterwechseln würde daher nicht überraschen, jetzt wo der konjunkturelle Ausblick «klarer» ist. Die vorhandenen regionalen Überangebote führen dazu, dass sich bei den Bürohäusern die Spreu vom Weizen noch stärker trennen wird und dies nicht erst mittel- und langfristig. Damit wird eine zielgruppengerechte Ansprache bei der Entwicklung und Vermarktung noch wichtiger.

Die Entscheidungsfindung bei Transaktionen fällt heute einfacher als vor einem Jahr, auch wenn immer noch diverse Konjunkturrisiken vorhanden sind. Das für FPRE heute wahrscheinlichste Konjunkturszenario ist, dass sich die wirtschaftliche Erholung fortsetzen wird (vgl. Kapitel 3). Über alle Branchen hinweg (inkl. Industriesektor) kann für das Jahr 2022 ein Beschäftigungswachstum von rund 1.2 Prozent erwartet werden, was über der Erwartung für das Jahr 2021 liegt. Summa summarum dürfte das noch immer eher hohe Flächenangebot nicht nur Flächenoptimierungen durch Umzüge ermöglichen, sondern auch dazu führen, dass der kräftige Nachfrageimpuls nicht zu Mieterhöhungen führen wird. Mancherorts werden die Mieten sogar noch etwas nachgeben, sich in den grösseren Büromärkten aber mehrheitlich seitwärts bewegen. Es ist zu erwarten, dass in den kommenden

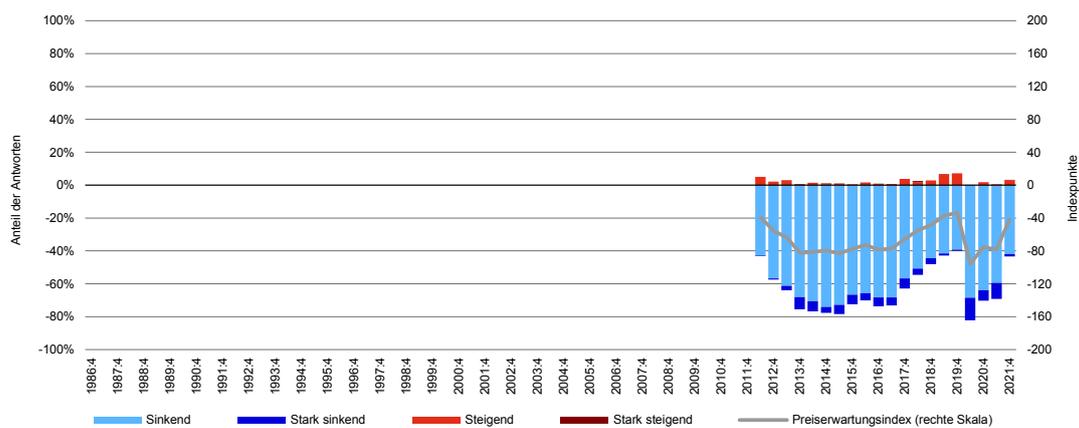
Monaten der Leerstandsdruck zumindest vorübergehend etwas reduziert wird. Die Einschätzung ist damit leicht optimistischer als jene der Immobilienmarktexperten der jüngsten Umfrage, die zwar auch ein nicht mehr so negatives Bild wie sechs Monate zuvor zeigt, aber noch keinen Optimismus hergibt. Nur knapp mehr als die Hälfte der Befragten erwartet gleichbleibende Büromieten in den kommenden zwölf Monaten und die Übrigen sinkende Mieten.

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

2020 und dies noch stärker als 2021 war weltweit ein Ausnahmejahr für den Detailhandel. Dementsprechend gross war im letzten Jahr das Interesse nach statistischen Informationen. Da die statistische Abdeckung im Schweizer Retail bekanntermassen herausfordernd ist, hat es denn auch prompt relativ stark voneinander abweichende Umsatzmeldungen gegeben. Dies veranlasste die Anbieter zu Revisionen. Unter dem Strich: Der Detailhandel hat sich auch im Jahr 2020 erstaunlich gut gehalten und dies nicht nur online. Gemäss den revidierten Zahlen des BFS und BAK Economics legte der Schweizer Detailhandelsumsatz im Vergleich zu 2019 nominal um 2.6 Prozent zu. Bemerkenswerterweise verlor dabei der stationäre Umsatz lediglich 0.2 Prozent. Hierbei half natürlich das grosse Umsatzplus bei Lebensmitteln (+8.1%), da weniger Geld in Gaststätten ausgegeben wurde und sich die Lust nach Einkaufstourismus ennet der Grenze in Grenzen hielt. Jedoch darf nicht vergessen gehen, dass mit dem Einbruch im internationalen Fremdenverkehr den Geschäften in den Schweizer Highstreets und Tourismushotspots immer noch Umsatz fehlt. So lagen die Logiernächte im Jahr 2020 zwei Drittel tiefer als 2019. Auch die Grossstädte erlebten Einbrüche von über 70 Prozent. Während die Übernachtungen nun in den ersten neun Monaten etwas höher liegen auf Grund von vielen Ferien im eigenen Land – was der lokalen Hotellerie mehr nützt als dem Retail –, sind nochmals weniger Ausländer in die Schweiz gereist als im Jahr zuvor. Somit fehlten dem Handel kumuliert über die letzten zwei Jahre rund 15 Mio. Ankünfte bzw. rund 30 Mio. Logiernächte von Ausländern, die speziell für gehobenen Gütersegmente wichtige Kundschaft darstellen.

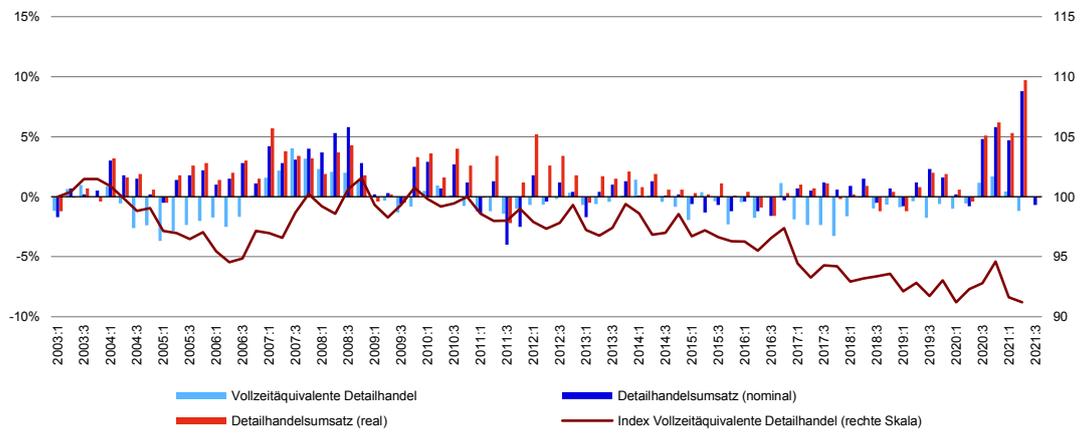
Gemäss Berechnungen des Verbands Schweizer Versandhändler, der GfK und der Post betrug 2020 der wertmässige Anteil des Onlinehandels am Schweizer Detailhandel 11.1 Prozent. Der Onlinehandel hat erwartungsgemäss stark zugelegt auf Grund der zweimonatigen Ladenschliessungen, der langanhaltenden Home-Office-Empfehlung sowie der Hygienemassnahmen. Insgesamt gaben die Schweizer 2020 bei in- und ausländischen Onlinehändlern CHF 13.1 Mrd. aus, was einem Wachstum von 27 Prozent entspricht. Den Schweizer Händlern hilft dabei die Tatsache, dass die zuweilen aufgezwungenen Onlinebestellungen fast ausschliesslich bei inländischen Anbietern getätigt worden sind, was zumindest partiell den stationären Geschäften hilft und Schliessungen verhindern kann. Überdurchschnittlich wuchsen die Bestellungen bei den Sparten Möbel, Sport und Food, wobei der Onlineanteil bei Food selbst im «Lockdown-Jahr» lediglich bei 3.5 Prozent lag. Absolut gesehen wird immer noch am meisten Heimelektronik online bestellt gefolgt von Fashion und Schuhen. Der Konsum-Aufschwung hat im Frühling 2021 richtig Fahrt aufgenommen. Der konjunkturelle Aufschwung der letzten Quartale mit gestiegener Konsumlaune und die schrittweisen Lockerungen bei der Pandemiebekämpfung haben in der Zwischenzeit dazu geführt, dass die Detailhandelsumsätze 2021 aller Voraussicht nach über dem Vorjahr liegen werden. Das erste Halbjahr lief erfreulich. Dabei gab es grosse Unterschiede zwischen den Sparten. Da der Lockdown 2021 um 10 Verkaufstage kürzer war als im Vorjahr und viele Händler mit click & collect ihre Kassen gar nie ganz schlossen, konnte sich der Non-Food-Bereich – insbesondere die Sparte Bekleidung und Schuhe – vom schwachen letzten Jahr deutlich rehabilitieren. Bei den klassischen Shoppinggütern zeigten sich deutliche Nachholeffekte. Diese schwächen sich im zweiten Halbjahr 2021 ab.

2020 und etwas abgeschwächt auch zu Beginn des Jahres 2021 führten pandemiebedingte, grosse Konsumverschiebungen zu Gewinnern und Leittragenden im Detailhandel. Durch eat, work and style@home zählten neben Food und Verkäufern von IT/Elektronik, Haushalts- und Einrichtungsbedarf sowie Sport- und Freizeitartikeln der Onlinehandel zu den grossen Profiteuren der Ausnahmesituation. Da es sich um vorübergehende Substitutionseffekte handelt, hat sich in der Zwischenzeit die Performance der einzelnen Verkaufsparten wieder etwas verschoben.

Die Händler reagieren auf die verbesserte Lage mit mehr Arbeitseinsatz: Kurzarbeit ist beim Detailhandel fast kein Thema mehr und die Zahl der offenen Stellen hat im Jahresverlauf stark zugenommen. Dass sich dies noch nicht in den Beschäftigtenzahlen im Detailhandel widerspiegelt, könnte daran liegen, dass vermehrt sogenannte Springer (Mitarbeiter/-innen auf Abruf von Agenturen) beschäftigt werden. Auch wenn wie gesehen Neugründungen und Geschäftsaufgaben im Detailhandel ein erfreuliches Bild zeichnen, zeigt der Trend beim Leerstand etwas nach oben. Aktuell – wie immer, ist man geneigt zu sagen – müssen hier aber die Leerstandsrisiken lokal bewertet werden. Während etwa die Stadt Bern weiterhin praktisch keinen Leerstand und auch die Stadt Zürich eine verhältnismässig geringe unbesetzte Flächenmenge aufweisen, sind in der Stadt Basel die Leerstände bei Büro- und Verkaufsflächen angestiegen. Auch im Kanton Waadt ist die Situation angespannter. Noch immer gilt, dass die Vermietbarkeit an ungünstigen Mikrolagen je nach Makrolage schwierig ist. Die stationären Umsatzeinbussen in vielen Shoppingstrassen und Einkaufszentren im Jahr 2020 führten über die üblicherweise vereinbarte Umsatzmiete zu geringeren Einnahmen für die Immobilienbesitzer. Grosso modo hat sich das Mietniveau der Neuabschlüsse aber gut gehalten in den letzten Quartalen. Natürlich betrifft die aktuell heiss diskutierte Debatte über die Inflation auch den Handel. Die in vielen Ländern teils sehr starken Preissteigerungen sind erst vor kurzem in der Schweiz angekommen und dies bislang nur in schwachem Ausmass. Die durch Angebotsprobleme verursachten höheren Preise können den Händlern in den nächsten Quartalen zwar mehr Geld in die Taschen fliessen lassen, die Angebots- bzw. Lieferkettenprobleme können aber auch das Weihnachtsgeschäft bremsen, falls es viele Produkte nicht rechtzeitig in die Regale schaffen. FPRE geht davon aus, dass es sich um vorübergehende Preissteigerungen handelt und nicht um Inflation mit veränderten Preiserwartungen. Die Pandemie kann aber durchaus mittel- und langfristig Preisauswirkungen haben, falls Lieferketten neu aufgestellt werden. Dies und der Nachhaltigkeitstrend können nicht nur bei Textilien zu dauerhaft höheren Preisen führen. Hierbei spielen aber viele Kräfte und Akteure, womit eine Vorhersage sehr unsicher ist.

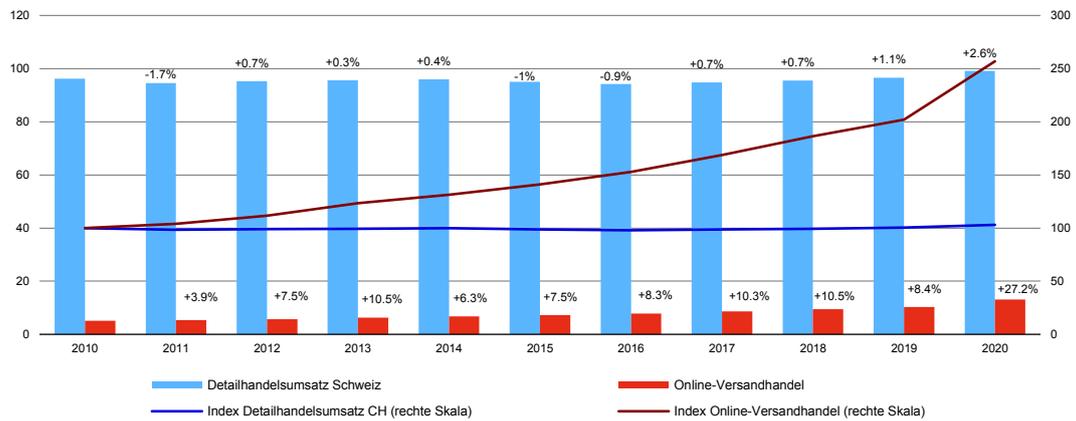
Der stationäre Detailhandel schlägt sich in der Krise bislang gut, was zeigt, dass physische Läden noch immer gefragt sind. Entgegen den Unkenrufen vieler Beobachter von unwiderruflich verlorenen Marktanteilen an den Onlinehandel, deuten die Meldungen von Geschäften und Zahlen der Debit- und Kreditkartenumsätze darauf hin, dass sich der stationäre Detailhandel 2021 einen Teil der online abgeflossenen Umsätze wieder zurückholen dürfte. Im Jahresverlauf nach dem zweiten Lockdown sind die Umsätze im Präsenzgengeschäft markant angestiegen, während die Onlineumsätze mit einem geringeren Tempo zugenommen haben. Ein Blick über den Teich in die USA, wo die Märkte transparenter sind, lohnt sich hier. In den Staaten hat sich der Anteil von e-commerce an den Retailumsätzen wieder um etwas über 2 Prozentpunkte reduziert im Vergleich zum Höchstwert im Jahr 2020. Die jüngsten Entwicklungen sollten eigentlich den Investoren die Angst vor dem Onlinehandel etwas nehmen.

Abb. 5.4.1.1
Beschäftigungs- und Umsatzentwicklung im Detailhandel



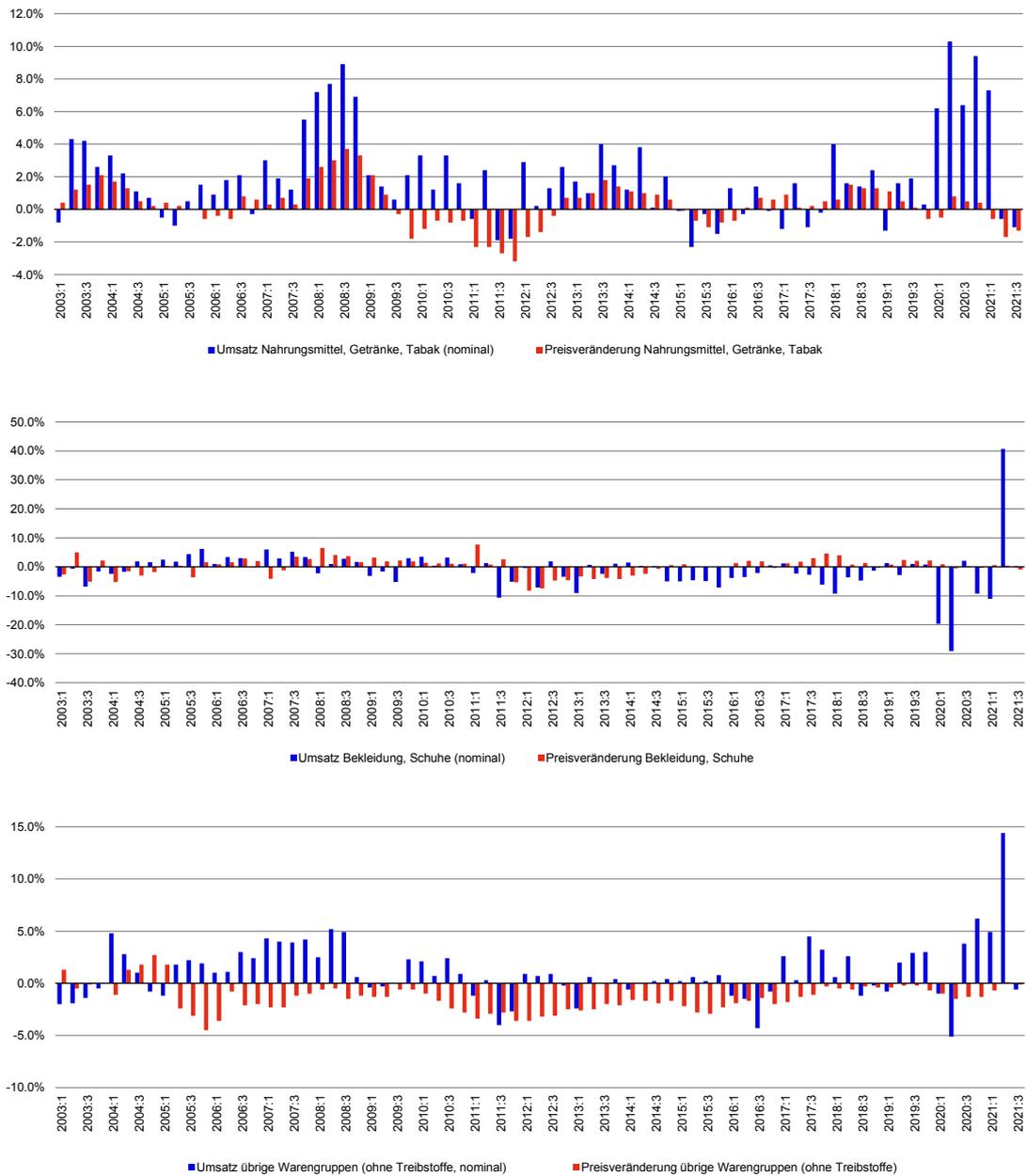
Anmerkung: Wachstumsraten im Vorjahresvergleich, indiziert (Basis: 1. Quartal 2003 = 100), Detailhandelsumsatz ohne Treibstoffe.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 5.4.1.2
Umsatzentwicklung im Detailhandel



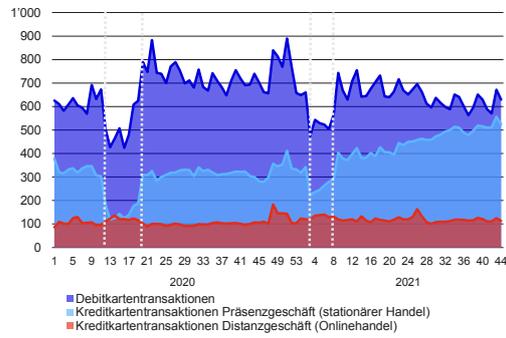
Anmerkung: In Mrd. CHF, zu laufenden Preisen, indiziert (Basis: 2010 = 100), Vorjahresveränderung in % über den Balken. Detailhandelsumsatz inkl. inländischer Online-Versandhandel. Online-Versandhandel bei in- und ausländischen Onlinehändlern. Revision der Detailhandelsumsatzstatistik durch das BFS mit rückwirkender Korrektur der Umsätze für die Jahre 2015 bis 2020.
Quelle: BAK Economics, BFS, GfK, VSV.

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



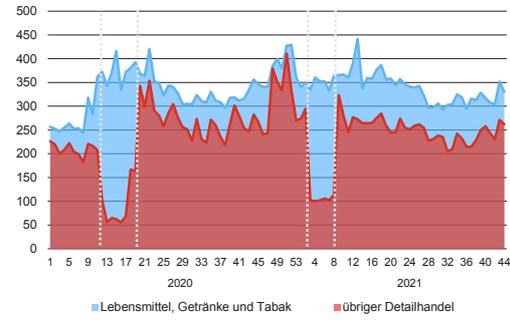
Anmerkung: Wachstumsraten im Vorjahresvergleich. Revision der Detailhandelsumsatzstatistik durch das BFS mit rückwirkender Korrektur der Umsätze für die Jahre 2015 bis 2020.
Quelle: BFS

Abb. 5.4.1.4
Wöchentliche Umsätze im Inland
(nicht kumuliert, in Mio. CHF)



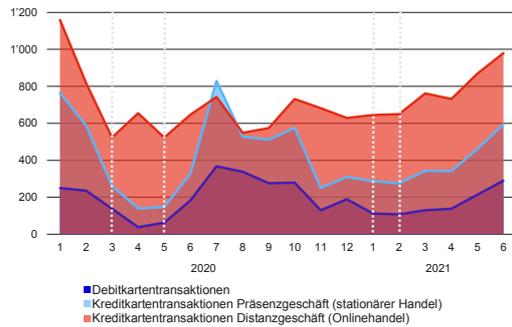
Anmerkung: Lockdown von 16. März bis 10. Mai 2020 (KW 12 bis 19) und von 18. Januar bis 1. März 2021 (KW 3 bis 8). Der Datensatz umfasst die in der Schweiz getätigten Transaktionen von in- und ausländischen Karteninhabern.
Quelle: Swiss Payment Association, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 5.4.1.5
Wöchentliche Umsätze mit Debitkarten im Inland
(nicht kumuliert, in Mio. CHF)



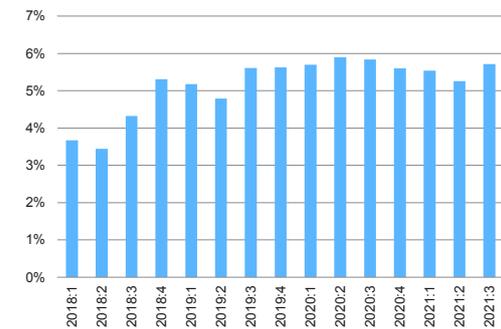
Anmerkung: Lockdown von 16. März bis 10. Mai 2020 (KW 12 bis 19) und von 13. Januar bis 1. März 2021 (KW 3 bis 8). Zahlungen mit Debitkarten an Verkaufsterminals.
Quelle: Swiss Payment Association, SIX BBS AG, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 5.4.1.6
Monatliche Umsätze mit Schweizer Kredit- und Debitkarten im Ausland (in Mio. CHF)



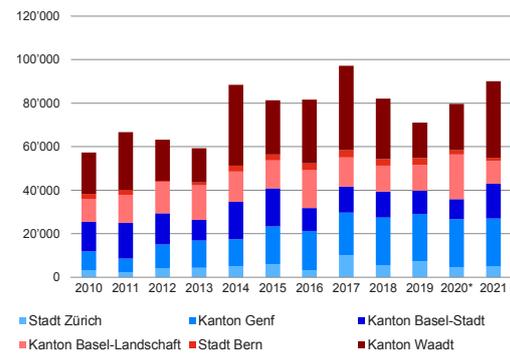
Anmerkung: Lockdown von 16. März bis 10. Mai 2020 (KW 12 bis 19) und von 13. Januar bis 1. März 2021 (KW 3 bis 8). Zahlungen mit Debitkarten an Verkaufsterminals.
Quelle: SIX BBS AG, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 5.4.1.7
Geschätzter Anteil leerstehender Verkaufsflächen (in %)



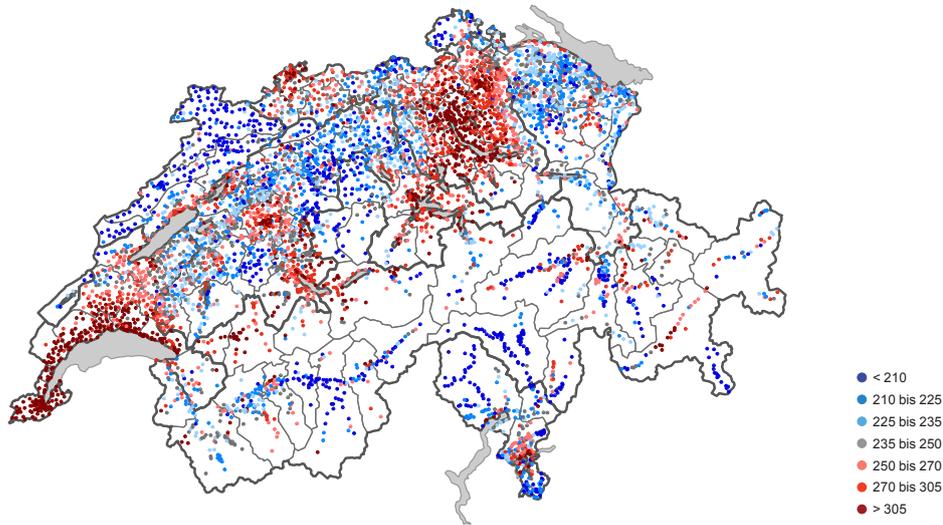
Quelle: REIDA, Fahrländer Partner.

Abb. 5.4.1.8
Leerstehende Verkaufsflächen ausgewählter Städte bzw. Kantone



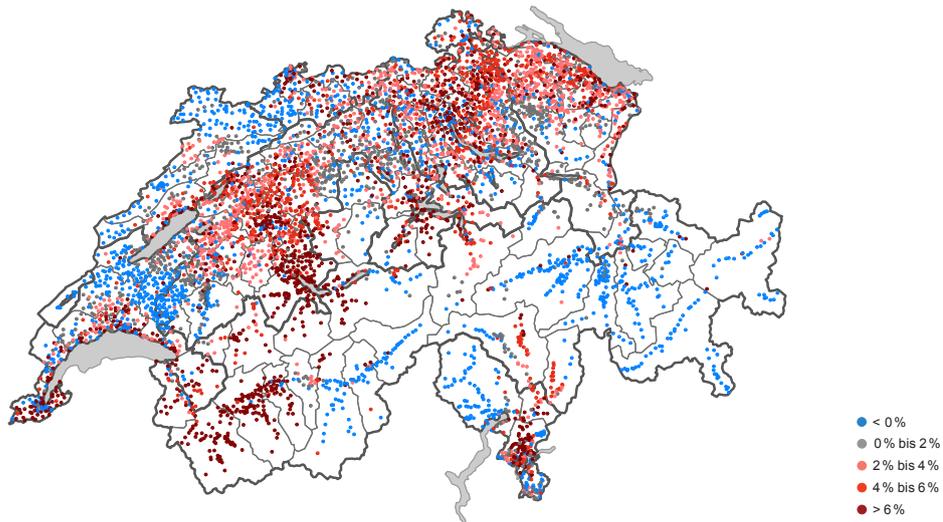
Anmerkung: in m², jeweils per 1. Juni, Teilerhebung;
* Daten des Kantons Genf für 2020 nicht verfügbar (Mittelwert der Jahre 2019 und 2021).
Quelle: Diverse statistische Ämter, Fahrländer Partner.

Abb. 5.4.1.9
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)



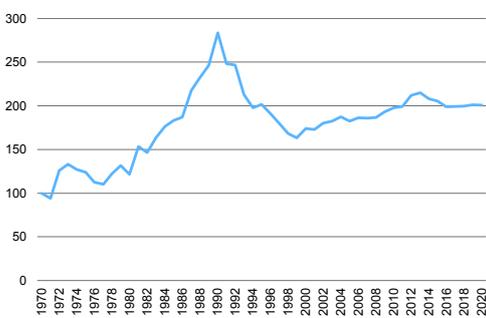
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 200 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.4.1.10
Verkaufsflächen: Entwicklung der Marktmieten (4. Quartal 2020–4. Quartal 2021)



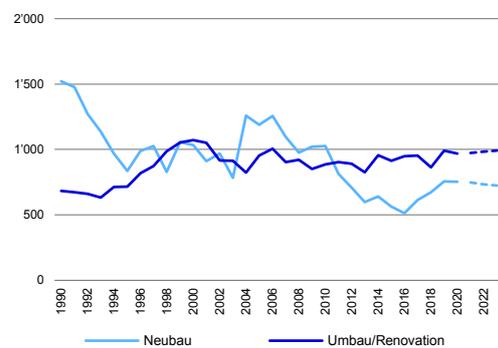
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 200 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.4.1.11
Angebotsmieten Verkaufsflächen



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

Abb. 5.4.1.12
Bauinvestitionen Verkaufsflächen

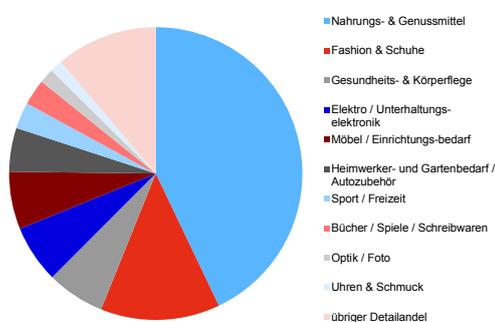


Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BAK, BFS.

5.4.2 Langfristiger Ausblick

Auch bezüglich langfristiger Nachfrage bietet der Schweizer Markt Chancen. Selbst die Pandemie führt nicht zu einem Einbruch der Netto-Zuwanderung. Die Schweizer Bevölkerung wird weiterwachsen und das Detailhandelskonsumpotential erhöhen. Im wirtschaftlichen Trendszenario wächst die Bevölkerung bis ins Jahr 2035 um weitere 1.09 Mio. Personen. Damit wird sich das für Konsum verfügbare Haushaltseinkommen auf gesamtwirtschaftlicher Ebene erheblich erhöhen. Gemäss dem Detailhandelsmodell von FPRE nimmt von 2018 bis 2035 das Detailhandelspotential der ständigen Schweizer Wohnbevölkerung – unter der Annahme einer konstanten Sparquote – um CHF 14.5 Mrd. zu. Dies entspricht einem jährlichen Zusatzpotential von CHF 850 Mio., welches stationär, online oder im Ausland ausgegeben wird. Die auch – aber nicht nur – durch die Pandemie im Trend liegenden Gütergruppen Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Sport / Freizeit machen davon rund 5 (jährlich CHF 41 Mio.) bzw. 3 Prozent (jährlich CHF 25 Mio.) aus. Am meisten wird aber das Budget für Nahrungsmittel wachsen mit einem jährlichen Wachstum von CHF 366 Mio., gefolgt von Fashion und Schuhe (jährlich CHF +110 Mio.). Die mittel- und langfristigen Aussichten der Schweizer Detailhandelsgeschäfte hängen von mehreren Parametern ab. Neben der Entwicklung des Tourismus und der Konsumneigung, bzw. -sättigung, welche in der Vergangenheit den Anteil der Ausgaben für klassische Detailhandelsüter am Haushaltseinkommen reduziert hat, auch von der generellen Sparquote, die wiederum vom wirtschaftlichen Ausblick und den Zinsen mitbestimmt wird. Darüber hinaus wird der Erfolg aber auch ganz praktisch davon abhängen, wie gut es den Retailern gelingt, die Kunden sowohl digital als auch vor Ort in den Läden bedienen zu können. Der jüngste Aufschwung bei den stationären Umsätzen gibt Hoffnung, dass der gesättigte Schweizer Retailmarkt mit seiner sehr hohen Versorgungsdichte weiterhin einen Markt hergeben wird und dass das Bedürfnis nach physischem Einkaufen und Erfahrungen nicht verschwindet. Denn eines zeigt sich immer deutlicher, dass zukünftig in beiden Welten recherchiert, ausprobiert und gekauft wird und des Öfteren auch gleichzeitig (Stichwort: Showrooming).

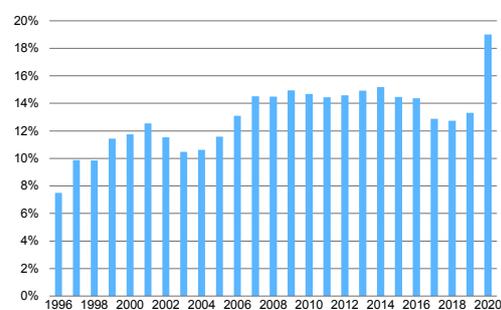
Abb. 5.4.2.1
Anteile der Gütergruppen am Wachstum des Detailhandelspotenzials (2018–2035)



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

Quelle: Detailhandelsmodell 2021, Fahrländer Partner.

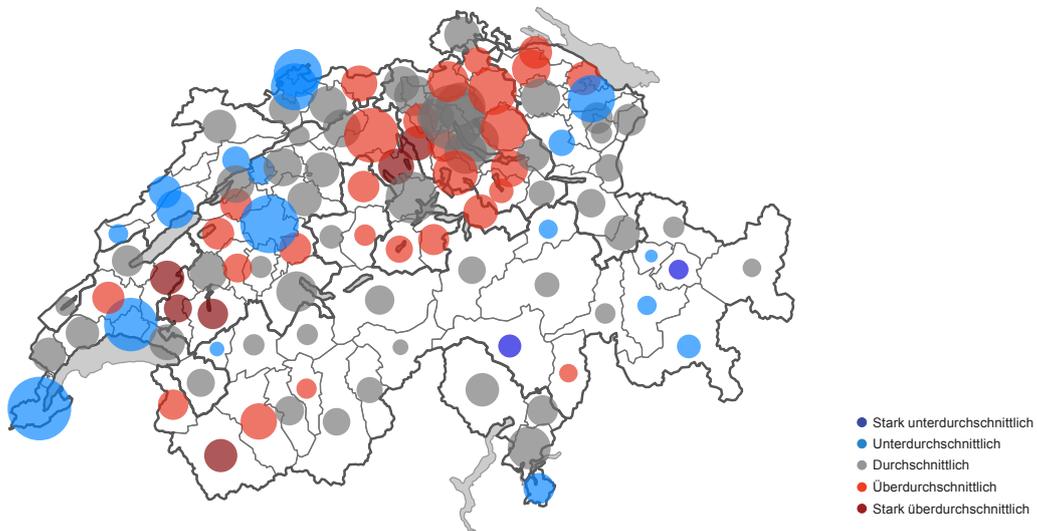
Abb. 5.4.2.2
Sparquote der privaten Haushalte



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

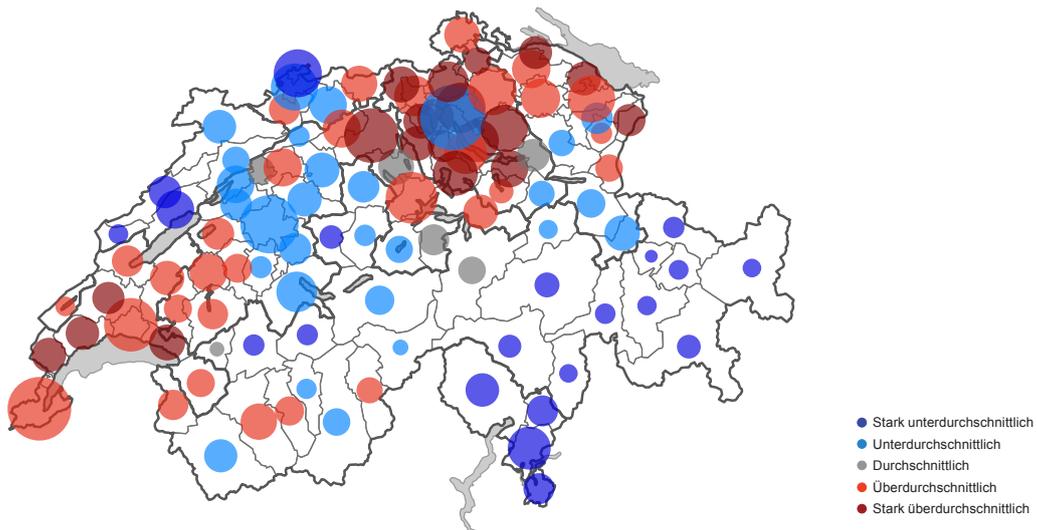
Quelle: BFS.

Abb. 5.4.2.3
Entwicklung Detailhandelspotenzial (2000–2018)



Anmerkung: Entwicklung des Detailhandelspotenzials im schweizweiten Vergleich 2000–2018;
Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2018.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 5.4.2.4
Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2018–2035)



Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im schweizweiten Vergleich 2018–2035;
Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2018.
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.

5.4.3 Zyklischer Ausblick

Auch wenn sich der Verkaufsflächenmarkt bislang resilient gezeigt hat und der Aufschwung beim Umsatz bereits fortgeschritten ist, ist bei weitem noch immer keine vollständige Normalität zurückgekehrt. Die Risiken haben sich zwar verringert, aber noch immer übt die Pandemie ihren Einfluss auf die Freizeit- und Konsumtätigkeit aus. Business- und Freizeitgäste im grösseren Stil werden noch auf sich warten lassen und die Lieferkettenstörungen werden vereinzelt zu Fehlverkäufen (nicht vorhandene Produktlieferungen) führen. Die Corona-Unterstützungsmassnahmen könnten auch im Detailhandel Konkurse nur aufgeschoben und nicht aufgehoben haben. Rund 4500 Retailunternehmen haben bislang über die Härtefallgelder à-fonds-perdu Beträge bezogen und rund 190 Geschäfte Darlehen. Insgesamt dürfte damit aber das Risiko einer grösseren Konkurswelle gering sein. Im wirtschaftlichen Basisszenario von FPRE (siehe Kapitel 6 für Alternativszenarien) wird allerdings davon ausgegangen, dass die Rahmenbedingungen für den Verkaufsflächenmarkt weiter positiv gestellt sein werden. Die Konsens-Prognose der Schweizer Prognoseinstitute geht davon aus, dass der Privatkonsum 2022 noch stärker zulegt als 2021. Dabei muss jedoch bedacht werden, dass mit den Lockdowns und Einschränkungen das «gesparte» Geld – die «freiwilligen» Haushaltsersparnisse sind von zuvor rund 13 Prozent des verfügbaren Bruttohaushaltseinkommens auf 19 Prozent im Jahr 2020 gestiegen – durch die Konsumeinschränkungen von Dienstleistungen wie Ferien oder Kinobesuchen zu erhöhter Güternachfrage geführt haben. Dieser bereits nachlassende Substitutionseffekt wird nun dazu führen, dass der Güterkonsum im Ausblick etwas gebremst wird bzw. sich normalisiert. Dafür profitieren diverse Dienstleistungssektoren wie Reisebüros, Reinigungen, Handelsgastronomie etc., was ebenfalls den publikumsintensiven Erdgeschoss zugutekommt. Das Bevölkerungswachstum, die voraussichtlich abnehmende Vorsicht bei der Konsumstimmung, der gute Arbeitsmarkt und leicht steigende Löhne werden dem Detailhandel in den kommenden Monaten helfen.

Der Nachfrageseite steht jedoch auch ein beträchtliches Angebot gegenüber. Für den gesättigten Schweizer Detailhandelsmarkt ist die Neubautätigkeit immer noch hoch; zumindest dürfte das Neubau-Investitionsvolumen etwas zurück gehen. In der kurzen Frist werden Verkaufsflächen in gemischt genutzten Überbauungen und nicht mit neuen Shoppingcentern auf den Markt kommen. Weiterhin viel Geld wird in Umbauten und Renovationen gesteckt werden, da sich Shopping- und Warenhäuser zu gemischt genutzten Destinationen wandeln wollen, was Investitionen verlangt.

Insgesamt geht FPRE davon aus, dass die Leerstandsrisiken zwar etwas abnehmen, die Verkaufsmieten ihren Boden (in der kurzen Frist) aber noch nicht finden werden. Jedoch sind Vermietbarkeit und Ertragspotential weiterhin je nach Zentralität sehr unterschiedlich. In den Top-Verkaufslagen werden sich die Mieteinnahmen durch die schon gestiegenen stationären Umsätze erhöhen und Leerstand ist weiterhin nicht zu erwarten. In den immer noch zahlreich entstehenden neuen Überbauungen in den Agglomerationen bleiben die Vermietung anspruchsvoll und die Mieten unter Druck. All dies setzt jedoch voraus, dass im Winter keine neuerlichen, grösseren Einschränkungen eingeführt werden müssen, wie es just zur Redaktionszeit des Almanachs in Österreich mit einem erneuten Lockdown zur Realität wurde.

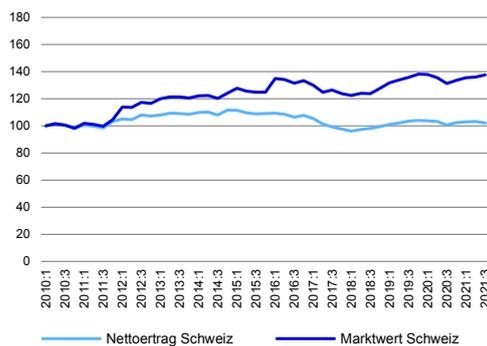
5.5 Transaktionsmarkt für Büro- und Verkaufsimmobilien

5.5.1 Marktlage

Innert Jahresfrist haben sich für die Investoren die Unsicherheiten bezüglich der Cashflows bei Geschäftsgebäuden reduziert, auch wenn die Flächenbedarfsabschätzungen immer noch schwierig sind. Zudem werden Investitionen in Renditeimmobilien weiterhin attraktiv bleiben, solange die Zinsen tief sind, wovon in der kurzen Frist ausgegangen werden kann. Gemäss provisorischen Daten können Investoren in gemischt genutzte Renditeimmobilien in der Schweiz im Jahr 2021 mit einer Gesamtrendite von 4,5 Prozent rechnen, zusammengesetzt aus der durch die Mieteinnahmen generierte Cashflowrendite (3,2%) sowie der Wertänderungsrendite (1,3%).

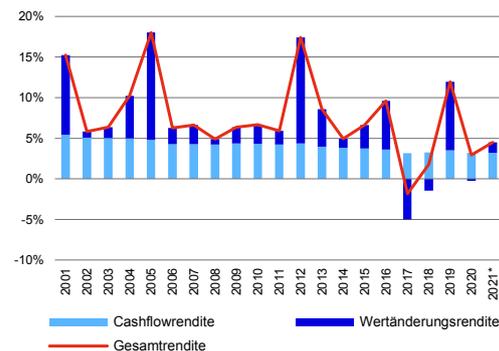
Die Renditeanforderungen sind bei den Top-Bürohäusern auf tiefem Niveau stabil geblieben. Was für das Bürosegment gilt, gilt analog für Retail. Bei den Investoren bleiben die Makrolage und noch mehr als bei Büro die Mikrolagequalität zentral. Stark vom Tourismus abhängige Verkaufslagen sowie Shoppingcenter haben bislang am meisten an Kredit eingebüsst, während Supermärkte und Baumärkte, aber auch die grossen Highstreets nicht oder nur unwesentlich schlechter eingeschätzt werden.

Abb. 5.5.1.1
Marktindizes gemischt genutzte Immobilien



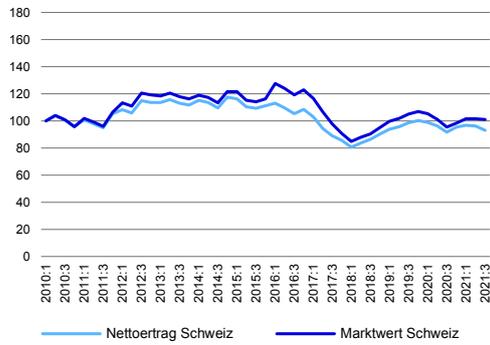
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Gemischt genutzte Immobilien: 60% Wohnanteil, 40% Büroanteil.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 5.5.1.2
Gesamtrendite gemischt genutzte Immobilien



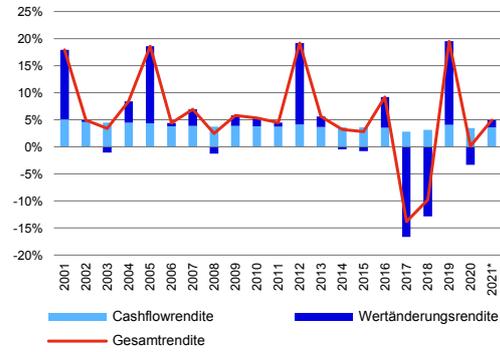
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2021.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 5.5.1.3
Marktindizes Büroimmobilien



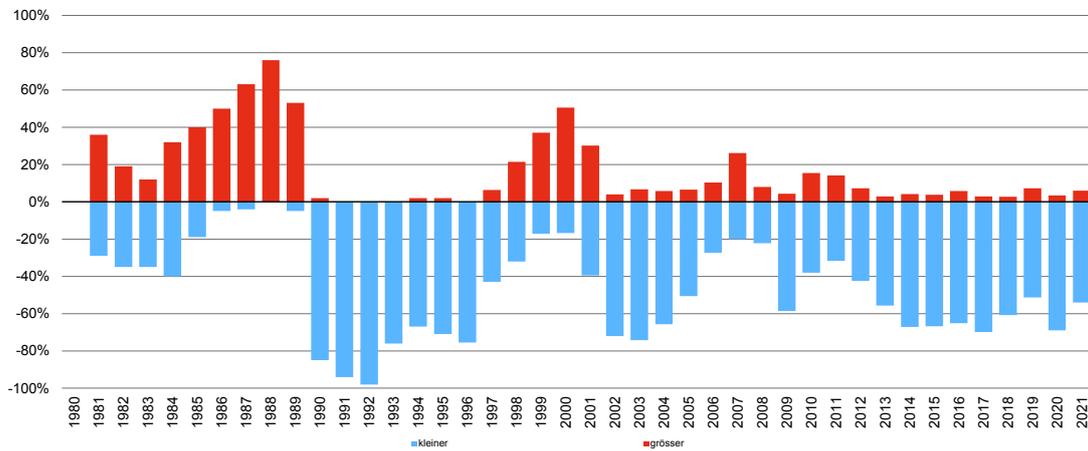
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 5.5.1.4
Gesamtrendite Büroimmobilien



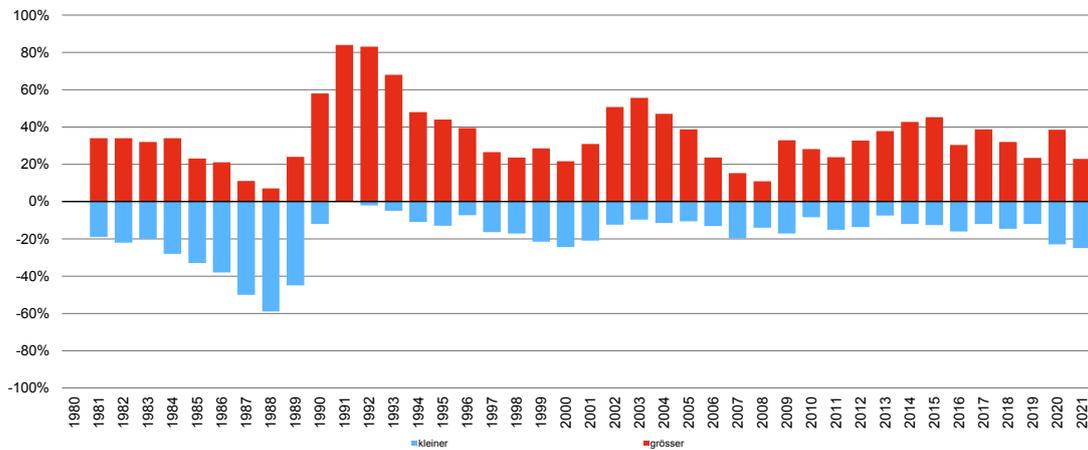
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2021.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

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

Man könnte eigentlich meinen, dass in Zeiten, in denen immer mehr Leute jederzeit und von überall her über alles Mögliche wie Geschäftsstandorte oder neue Produkte recherchieren, der Standort von Retailern nicht mehr so eine hohe Visibilität benötigen würde, da er ohnehin gezielt gefunden wird. Aber dem ist bislang nicht so. Die Mikrolage bleibt weiterhin zentral. Dies zeigt alleine die Tatsache, dass immer neue und unterschiedliche Unternehmen an die meist frequentierten Lagen wollen, auch wenn ihr Publikum sich schon längst digital und sehr gezielt über Produkte informiert. Seien es die neuen Automarken an und um die Zürcher Bahnhofstrasse oder das retail-as-a-service Startup Blaenk, das kommendes Jahr an die Zürcher Bahnhofstrasse einzieht. Der Grund liegt etwas anders als etwa bei den zahlreichen Uhrenhändlern, dass die besten Lagen dazu gesucht werden, um auf teils noch unbekanntere Marken, Produkte und auch Dienstleistungen aufmerksam zu machen. Es wird zum einen die Inszenierung gesucht im Kampf gegen die Übersättigung an Informationen im Internet und zum anderen können die Geschäftsflächen auch für die Marktforschung inkl. Kundendatengenerierung genutzt werden, die retail-as-a-service Geschäftsmodelle den Herstellern wiederum verkaufen können. In den Highstreets geht es schon seit einigen Jahren nicht mehr nur um den Flächenumsatz.

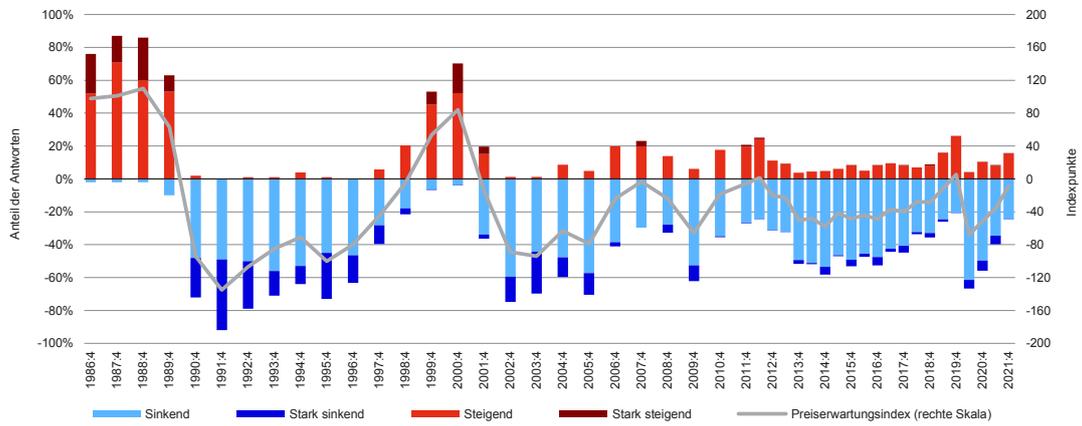
Für die Eigentümer bedeutet das, dass auch an neue Mietmodelle gedacht werden muss. Die behördlich verordneten Schliessungen haben bereits im letzten Jahr die häufig angewandte Mindestmiete und deren tragfähige bzw. sinnvolle Höhe in den Fokus gerückt. Weil es eben an den Haupteinkaufsstrassen vermehrt nicht mehr nur um den stationären Umsatz geht, wäre es nur konsequent, quasi rent-per-click in die Mietverträge zu integrieren. Durch das Showrooming – welches bei retail-as-a-service sogar im Auftrag stattfindet – könnte auch die Flächengrösse zu Lasten der Schaufensterfläche und Visibilität etwas an Gewicht verlieren. Generell wird – und dies nicht erst mittelfristig – das Bedürfnis nach mehr Flexibilität bezüglich Mietkonditionen, Mietvertragslaufzeit und temporärer Nutzung weiter zunehmen. Noch ist aber in den Mieterspiegeln auch für 2021 keine Abnahme der Mietvertragslaufzeiten zu sehen. Und noch erst angedacht werden müssen völlig neue Mietmodelle, die sich mit der Tokenisierung der Immobilien ergeben könnten.

5.5.3 Zyklischer Ausblick

Bei Büroimmobilien – dieser Markt hatte über die letzten Jahre mit rückläufigen Mieterträgen und steigenden Leerständen zu kämpfen – geht FPPE von weiteren Preisrückgängen abseits der Toplagen aus, während sich die Marktwerte bei guten Lagen in den kommenden Monaten seitwärts bewegen dürften. Die Mehrheit der Experten der Immobilienumfrage des HEV Schweiz erwartet weiter sinkende Renditeanforderungen bei Geschäftshäusern. Die Cashflow-Seite dürfte an guten Makrolagen stabilisierend auf die Marktwerte wirken.

Bei Retailimmobilien könnten die jüngsten Erfahrungen den Investoren die Angst vor dem Onlinehandel etwas nehmen und die Risikoscheu an guten Lagen wieder reduzieren. Insolvenzen von Gastrobetrieben und vereinzelt Dienstleistern sind jedoch weiterhin möglich, auch wenn sich die privaten Konsumausgaben von Gütern bereits wieder etwas zu Dienstleistungen zurückverschoben haben.

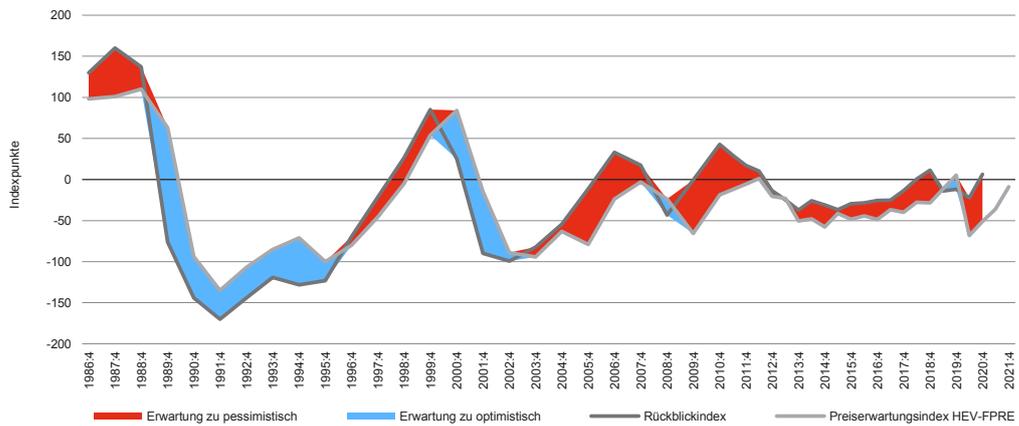
Abb. 5.5.3.1
Preiserwartung Büro-/Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



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

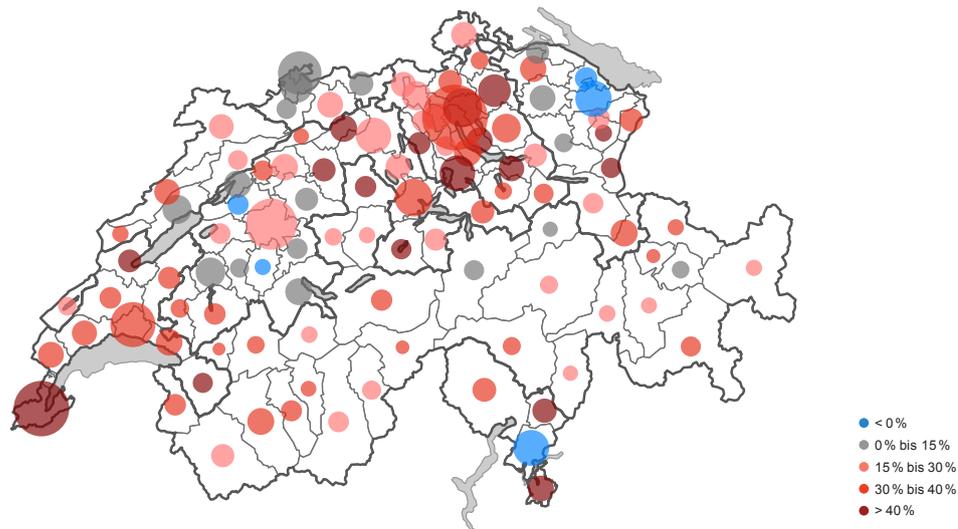
Quelle: Immobilienumfrage HEV Schweiz und Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 5.5.3.2
Vergleich Erwartung und Rückblick Büro-/Geschäftshäuser



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

Abb. 5.5.3.3
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2020 – 2024)



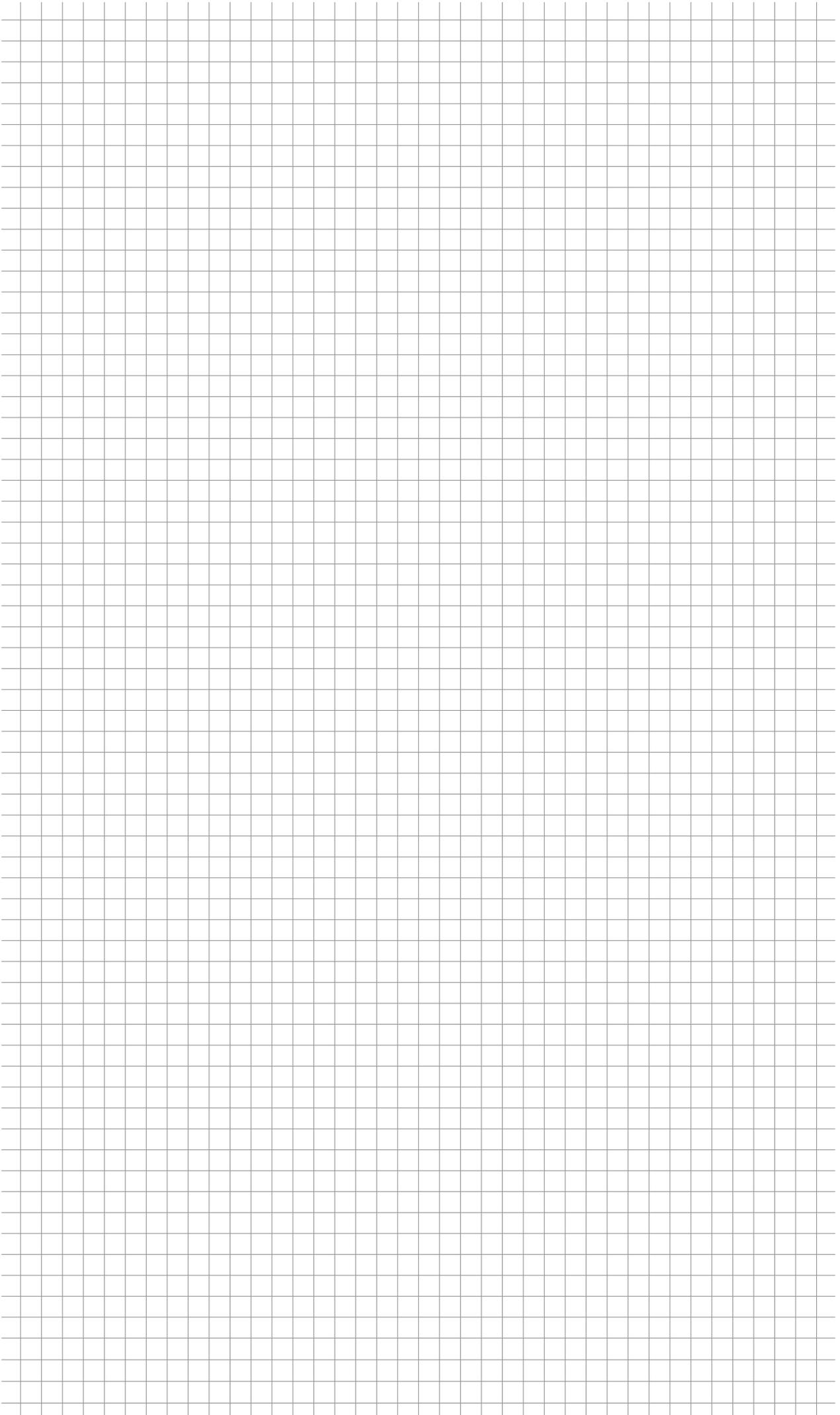
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (Neubau) 2020–2024; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.

Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 5.5.3.4
 Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2022 – 2023

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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.



Die Covid-Fallzahlen in Europa explodieren, in Südafrika taucht eine neue, möglicherweise gefährliche Variante auf, diverse Länder haben bereits den Lockdown verhängt oder bereiten diesen vor, und auch in der Schweiz ist nach der Annahme des Referendums zum Covid-19-Gesetz mit Verschärfungen der Massnahmen zu rechnen. Die Pandemie ist also keineswegs so kontrollierbar, wie dies die Sommermonate suggerierten. Dass ein erneuter Lockdown Folgen für die Schweizer Wirtschaft hätte, darüber sind sich die Experten einig. In Bezug auf das Ausmass der Auswirkungen auf die Konjunktur gehen die Meinungen gegenwärtig noch weit auseinander. Aber auch wenn die Schweiz einmal mehr glimpflich davonkommen sollte, die Pandemie ist nur eines – wenn auch das vordergründigste – Risiko.

Die Tatsache, dass die Entdeckung der neuen Virus-Variante «Omikron» in Südafrika an den Aktienbörsen weltweit ein mittleres Beben auslöste, illustriert die zunehmende Nervosität der Marktteilnehmer. In den letzten zehn Jahren – nicht zuletzt getrieben von der Geldpolitik der Notenbanken – haben die Börsen und andere Assetklassen weltweit immer neue Höchststände erreicht. Zwischen November 2011 und November 2021 lag die Performance des DAX bei 290 Prozent, des Dow Jones bei 340 Prozent, des Nikkei bei 345 Prozent und des SMI bei 220 Prozent. Die Luft ist also schon ziemlich dünn, und es ist wenig überraschend, dass die Marktteilnehmer sich fragen, wie lange die Hausse noch weitergehen kann, und ob es nicht besser wäre, langsam auszusteigen. Die «million-dollar»-Frage, die sich die Anleger schon lange stellen, ist natürlich: Wohin mit dem Erlös des Aktienverkaufs? Mit Staatsanleihen lässt sich kaum Geld verdienen, zumindest nicht, wenn Sicherheit auch ein Faktor beim Anlageentscheid ist. Die Immobilienmärkte werden vielerorts als ebenso überhitzt wahrgenommen wie die Aktienmärkte, und Bargeld ist auf Grund der Negativzinsen ebenfalls ein Verlustgeschäft. Was also tun, wenn der befürchtete Crash kommt? Es ist davon auszugehen, dass – einige, aber längst nicht alle – Staatsanleihen und solche von erstklassigen Firmen die Anlagen der Wahl sein werden, auch wenn die damit verbundene Sicherheit etwas kostet. Dies würde die Obligationenrenditen noch weiter drücken, und könnte die Preise an den Märkten für Renditeliegenschaften in die Höhe treiben.

Auf den Schweizer Immobilienmärkten lauern allerdings auch Risiken, insbesondere solche regulatorischer Natur. Dies betrifft einerseits mögliche Vorschriften zur Erreichung der Ziele des neuen Raumplanungsgesetzes wie z. B. Massnahmen zur Erhöhung der Belegungsdichte im Bestand. Die Erreichung der Klimaziele dürfte ebenfalls Anlass für neue Vorschriften geben. Dazu kommen nun vermehrt Vorstösse, die den Mietpreisanstieg in den Zentren bremsen bzw. sogar stoppen wollen. Das Anfang 2020 beschlossene «Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung» in Berlin – im Volksmund «Mietendeckel» genannt – wurde zwar inzwischen vom Verfassungsgericht gekippt, was auch das Aus für das bayerische Volksbegehren für einen sechsjährigen Mietenstopp bedeutete. Staatliche Einschränkungen der Mietzinsgestaltung sind in der Schweiz nicht unbekannt: Entsprechende Vorschriften gelten in der Stadt Genf bereits seit 25 Jahren. In der jüngeren Vergangenheit haben die Aktivitäten in diesem Bereich aber zugenommen. In der Stadt Basel tritt, nach bereits erfolgten Verschärfungen, am 1. Januar 2022 eine weitere Verordnung in Kraft, die Mieterinnen und Mieter künftig noch besser vor Verdrängung durch Kündigungen und Mietzins erhöhungen schützen soll. Dem Basler Mieterverband geht die Verordnung zu wenig weit, weshalb er die Initiative «Ja zu echtem Wohnschutz» einreichte, die am 28. November 2021 vom Stimmvolk angenommen wurde. In der Stadt Zürich werden Volksinitiativen mit gleicher Stossrichtung geplant, und auch an anderen Orten in der Schweiz wird über mehr Mieterschutz diskutiert.

Der Föderalismus gibt den Kantonen und Kommunen relativ viel Autonomie bei der Festlegung der Rahmenbedingungen. Wie das Beispiel Basel zeigt, kann es auf kommunaler Ebene – ja nach politischer Gesinnung – schnell gehen mit dem Erlass von neuen Vorschriften. Dies macht die Sache unübersichtlich und für Eigentümer steigt der Aufwand, um den Überblick zu behalten. Abhilfe schafft der «Monitor Regulierung» von FPRE, der neben der Bundesebene neu auch für die Wohnungsmärkte wichtige Kantone und Gemeinden umfasst.

6.1 Alternativszenario: «Krise macht Franken attraktiv»

6.1.1 Makroökonomie

Die Pandemie ist zwar einigermaßen unter Kontrolle, dafür geraten die geopolitischen Krisenherde immer mehr in den Fokus. Insbesondere China verhält sich in Bezug auf Taiwan und die territorialen Ansprüche im Südchinesischen Meer immer aggressiver und auch Russland verstärkt seine Drohgebärden an der EU-Ostgrenze. Viele Unternehmen fürchten nach den Erfahrungen während der Pandemie erneute Lieferengpässe und beginnen, ihre Lieferketten geographisch zu diversifizieren. Arbeitsplätze, die während den letzten zwanzig Jahren in die Billiglohnländer in Ostasien und Osteuropa verlagert wurden, werden vermehrt zurückverlagert. Die entstehenden Kosten werden zwar weitgehend an die Konsumenten weitergegeben, was die Inflationsraten hoch hält, aber auch die Margen leiden. Gleichzeitig reduzieren die Privathaushalte angesichts der zunehmenden Unsicherheit ihren Konsum, mit negativen Folgen für das Wirtschaftswachstum.

Wenn die Welt unsicherer wird, wird der Schweizer Franken zum «safe haven». Die SNB versucht, der Aufwertung des Frankens mit Interventionen am Devisenmarkt und einer Zinssenkung entgegenzuwirken, ist aber nur vorübergehend erfolgreich. Der Druck ist einfach zu gross, und die Parität zum Euro ist schnell erreicht. Die Exportwirtschaft leidet unter dem starken Franken, gleichzeitig werden die Importe billiger, was die Inflationsraten dämpft.

Die grosse Nachfrage nach Anlagen in Schweizer Franken und der Zinsschritt der SNB drücken die Renditen der Bundesobligationen wieder tief in den negativen Bereich. Auch die Hypothekarzinsen erreichen neue Tiefstände. Ab Ende 2023 entspannt sich die geopolitische Situation.

Tab. 6.1.1.1
Eckwerte im Szenario «Krise macht Franken attraktiv»

	2021	2022	2023	2024
BIP-Wachstum (real)*	3.3%	0.5%	2.0%	1.8%
Konsumentenstimmung	4.0	-25.0	-15.0	-8.5
Hypothekarzinsen (fix 5 J.)	1.1%	0.7%	0.9%	1.0%
Rendite Bundesobligationen (10 J.)	-0.3%	-1.1%	-0.7%	-0.3%
Teuerung*	0.5%	-0.2%	0.0%	0.2%
Entwicklung Reallöhne*	0.5%	0.2%	0.3%	0.5%
Branchenausblick – Überdurchschnittlich – Durchschnittlich – Unterdurchschnittlich	Banken, Versicherungen, Chemie und Pharma Medizinaltechnik und Uhren, Grosshandel Maschinenbau, Elektro- und Elektrizitätswerkbau, Automobile und -teile, Textilindustrie			

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

6.1.2 Wohneigentum

Auch wenn die Hypothekenzinsen noch weiter sinken, viele Haushalte warten angesichts der herrschenden Unsicherheit lieber ab, bevor sie Wohneigentum erwerben. Die Zinssenkung der SNB wird allerdings von den Banken an die Kunden weitergegeben, was das Halten von Liquidität weiter verteuert. Haushalte, welche über genügend liquide Mittel verfügen, haben also einen zusätzlichen Anreiz, Wohneigentum zu erwerben, sei es zur eigenen Nutzung oder zur Vermietung. Die Nachfrage nach EFH und, etwas weniger stark, nach EWG geht zurück, kommt aber nicht zum Erliegen. Die Zeiten steigender Preise für Wohneigentum sind vorbei. Die EWG-Preise stagnieren, während im EFH-Segment leicht sinkende Preise beobachtet werden.

Tab. 6.1.2.1

«Krise macht Franken attraktiv»: Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2022–2023

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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

«Krise macht Franken attraktiv»: Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2022–2023

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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

Die Mietwohnungsmärkte sind von den Entwicklungen wenig betroffen. Vor dem Hintergrund der globalen Wachstumsverlangsamung steigt zudem die Zuwanderung, und auch die sinkende Nachfrage nach Wohneigentum stützt die Mieten. Die hohen Leerstände in peripheren Regionen dienen dort als Puffer für die steigende Nachfrage nach MWG, so dass die Wohnungsmieten im Altbau und im mittleren Neubausegment auf gesamtschweizerischer Ebene nur leicht steigen, während im gehobenen Neubau-Segment der Abwärtstrend immerhin vorübergehend gestoppt wird.

Sinkende Renditen an den Obligationenmärkten sorgen dafür, dass Immobilien noch attraktiver werden, denn sie bieten als einzige Anlageklasse adäquate Renditen bei moderatem Risiko. Der Run auf MFH und Geschäftsimmobilien mit guter Mietvertragsstruktur geht also weiter, und entsprechend sinken auch die Anfangsrenditen. Daran ändern auch die kurzfristig ergriffenen Massnahmen gegen die Überhitzung der Märkte kaum etwas, der Anlagedruck der Investoren ist einfach zu gross.

Tab. 6.1.3.1
«Krise macht Franken attraktiv»: Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2022–2023

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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.

6.1.4 Büro- und Verkaufsflächen und Geschäftsimmobilien

Die Wachstumsverlangsamung dämpft die Nachfrage nach Büroflächen und die Konsumlust der Haushalte. Die Büromieten sinken und Leerstände steigen. Die Aufwertung des Schweizer Frankens macht Einkäufe im Ausland noch attraktiver, was die Detailhandelsumsätze zusätzlich unter Druck setzt. Die Nachfrage nach Verkaufsflächen sinkt parallel zu den Umsätzen und den Mietpreisen.

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. An vielen Standorten dürften die Ertragsausfälle schwerer wiegen als die sinkende Renditeerwartung der Investoren, weshalb die Marktwerte von Geschäftsimmobilien insgesamt zurückgehen. In den Zentren sowie generell bei Immobilien mit einer guten Mietvertragsstruktur sind die Investoren allerdings weiterhin bereit, höhere Preise zu bezahlen.

Tab. 6.1.4.1

«Krise macht Franken attraktiv»: Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2022–2023

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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.

6.2 Alternativszenario: «Sondersteuer hemmt Wirtschaft»

6.2.1 Makroökonomie

Nachdem die fiskalpolitischen Massnahmen das Schlimmste verhindert haben und der Aufschwung kräftiger ausfällt als erwartet, wenden sich die Staaten nun der Frage zu, wie die aufgeblähten Staatsschulden wieder auf ein «vernünftiges» Mass reduziert werden können. Rasch wird man sich auf internationaler Ebene einig, dass dies über eine Sondersteuer auf das Vermögen der Privathaushalte und Unternehmen erfolgen soll. Um Steuerflucht zu verhindern, wird das in der letzten Steuererklärung deklarierte Vermögen als Bemessungsgrundlage bestimmt, und aus sozialpolitischen Gründen werden grosszügige Freigrenzen festgelegt.

Die Zinssituation der vergangenen Jahre hat Liquidität unattraktiv gemacht, weshalb der grösste Teil der globalen Vermögen investiert ist, sei es in Obligationen, Aktien, Immobilien oder andere Anlageprodukte. Die überwiegende Mehrzahl der von der Steuer betroffenen Haushalte und Unternehmen sind damit gezwungen, ihre Anlagen teilweise zu liquidieren, um die geschuldete Steuer bezahlen zu können. Die Folge ist ein deutlicher Rückgang der Aktienkurse und ein ebenso deutlicher Anstieg der Renditen von Staatsanleihen. Auf Grund der Illiquidität der Märkte sind Immobilien kaum direkt betroffen, indirekte Immobilien-Anlagen müssen aber ebenfalls Verluste hinnehmen.

Die Liquidationswelle umfasst auch durch Ausländer in der Schweiz gehaltene Anlagen. Durch den Abfluss dieser Gelder schwächt sich der Schweizer Franken ab, was dazu führt, dass Inflation importiert wird. Gleichzeitig schränken die von der Steuer betroffenen Unternehmen und Haushalte ihre Investitionen bzw. ihren Konsum ein, was sich nicht nur in der Schweiz negativ auf das Wirtschaftswachstum auswirkt. Die globale Wachstumsverlangsamung dämpft zwar den Preisauftrieb in der Schweiz. Trotzdem steigen die Teuerungsraten vorübergehend deutlich über 2 Prozent, was die Befürchtungen aufkommen lässt, es drohe eine Phase der Stagflation. Die SNB versucht, durch eine noch expansivere Geldversorgung die Wirtschaft zu stützen, allerdings mit geringem Erfolg. Ab 2024 können im Zug der konjunkturellen Normalisierung die Leitzinsen allmählich an die neue Realität mit höheren Inflationsraten und Renditen angeglichen werden.

Tab. 6.2.1.1
Eckwerte im Szenario «Sondersteuer hemmt Wirtschaft»

	2021	2022	2023	2024
BIP-Wachstum (real)*	3.3%	1.3%	0.3%	1.0%
Konsumentenstimmung	4.0	-15.0	-25.0	-12.5
Hypothekarzinsen (fix 5 J.)	1.1%	2.1%	3.1%	3.5%
Rendite Bundesobligationen (10 J.)	-0.3%	1.6%	2.0%	2.2%
Teuerung*	0.5%	1.5%	2.0%	1.8%
Entwicklung Reallöhne*	0.5%	0.1%	-0.2%	0.3%
Branchenausblick – Überdurchschnittlich – Durchschnittlich – Unterdurchschnittlich	Chemie und Pharma, Versicherungen Medizintechnik und Uhren, Maschinenbau, Elektro- und Elektrizitätswerkbau, Automobile und -teile, Banken, Grosshandel, Textilindustrie			

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

6.2.2 Wohneigentum

Die steigenden Hypothekarzinsen haben vorerst 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. Die höheren Finanzierungskosten bei gleichzeitig sinkenden Reallöhnen führen mittelfristig zu einem Rückgang der Nachfrage, was sich auf die Preisentwicklung auswirkt. Die Preise für EFH im mittleren und gehobenen Segment sind rückläufig, ebenso jene im gehobenen EWG-Segment. In den übrigen Segmenten stagnieren die Preise.

Tab. 6.2.2.1
«Sondersteuer hemmt Wirtschaft»: Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2022–2023

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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

«Sondersteuer hemmt Wirtschaft»: Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2022–2023

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 konjunkturelle Abschwächung und sinkende Reallöhne bringen auch Mieter dazu, ihre Wohnsituation zu überdenken und 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. Zudem ist die Zeit der hochverfügbaren Studentenjobs vorbei und diese müssen zusammenrücken, oder wieder an den elterlichen Herd. Die Leerstände in der Peripherie werden dadurch etwas reduziert, aber auch hier haben Neubauwohnungen mit Absorptionsproblemen zu kämpfen. Die Wohnungsmieten setzen ihren Abwärtstrend fort, wobei sich dieser im gehobenen Neubau-Segment noch beschleunigt. Trotz steigender Hypothekarzinsen bleibt der Referenzzinssatz auf Grund der Laufzeitstruktur der ausstehenden Hypotheken tief, wobei eine Überwälzung der höheren Finanzierungskosten auf die Mieter – aus Marktsicht – in vielen Regionen sowieso kaum möglich wäre. Die steigenden Obligationenrenditen machen Immobilieninvestitionen vergleichsweise unattraktiv, und die Nachfrage nach MFH kommt zum Erliegen. Sinkende Nachfrage und steigende Renditeerwartungen haben deutlich rückläufige Marktwerte zur Folge, sowohl auf den Transaktionsmärkten als auch im Bestand.

Tab. 6.2.3.1

«Sondersteuer hemmt Wirtschaft»: Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2022–2023

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
Altbau	●	↗	●	→	●	↗	●	↘	↘	↘
Neubau mittel	●	↘	●	↘	●	↘	●	↘	↓	↘
Neubau gehoben	●	↘	●	→	●	↓	●	↘	↓	↘

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

6.2.4 Büro- und Verkaufsflächen und Geschäftsimmobilien

Die Wachstumsverlangsamung senkt die Nachfrage nach Büro- und Verkaufsflächen. Die Abschlussmieten geraten weiter unter Druck, und auch im Bestand ist es trotz Indexierung der Mietverträge an vielen Orten auf Grund der Marktsituation schwierig, die anhaltende Inflation an die Mieter weiterzugeben. Die Erträge im Verkaufsflächenbereich leiden zudem unter den rückläufigen Detailhandelsumsätzen.

Analog zu den MFH wenden sich die Investoren vorübergehend auch von den Geschäftsimmobilien ab. Die Preiskorrekturen im Transaktionsmarkt und in den Beständen sind erheblich. Mit der wirtschaftlichen Erholung verbessert sich die Situation zwar ertragsseitig, die Renditeerwartungen bleiben aber hoch, und die Marktwerte stagnieren oder steigen sogar leicht. Bewertungen, wie sie 2021 noch üblich waren, gehören aber der Vergangenheit an.

Tab. 6.2.4.1

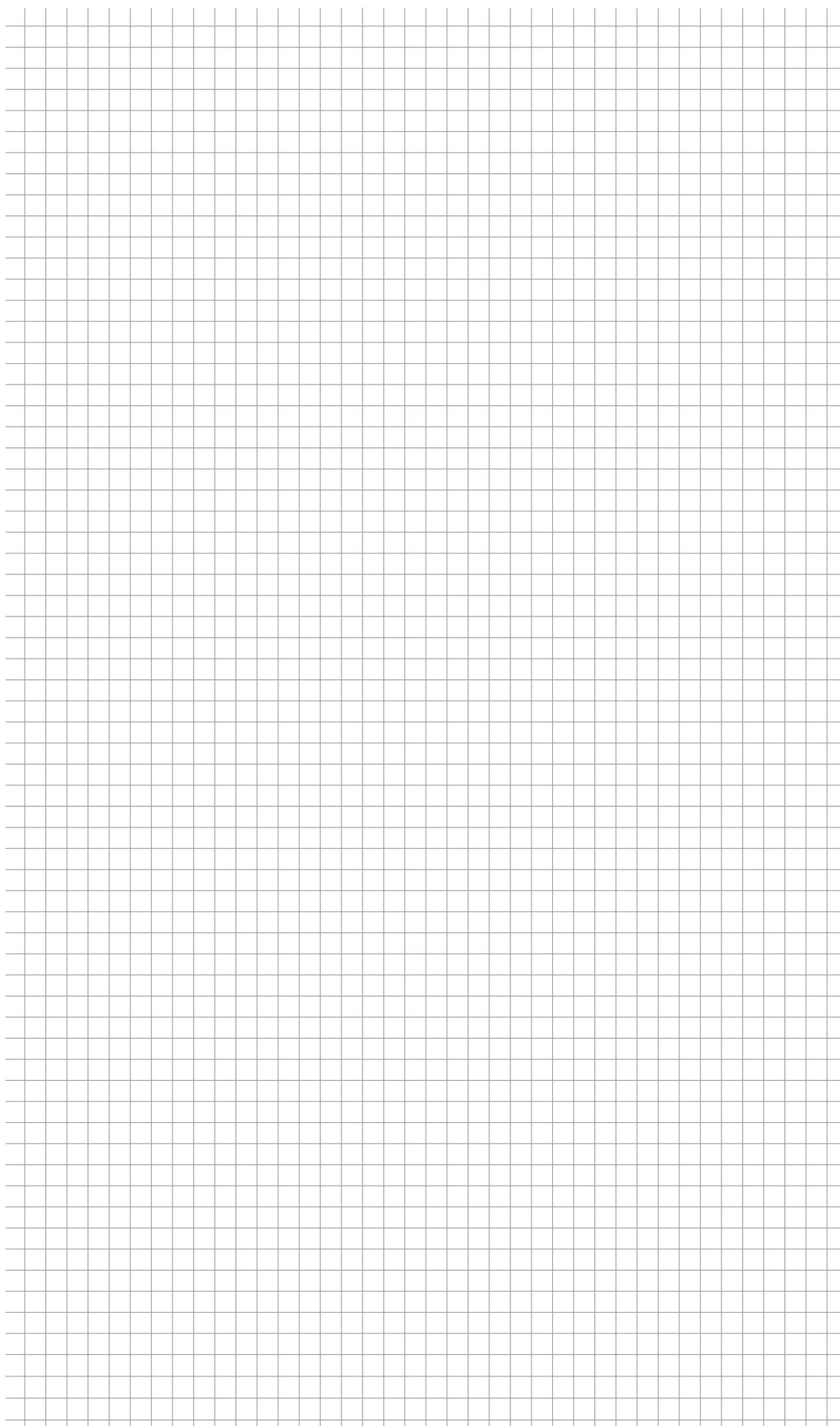
«Sondersteuer hemmt Wirtschaft»: Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2022–2023

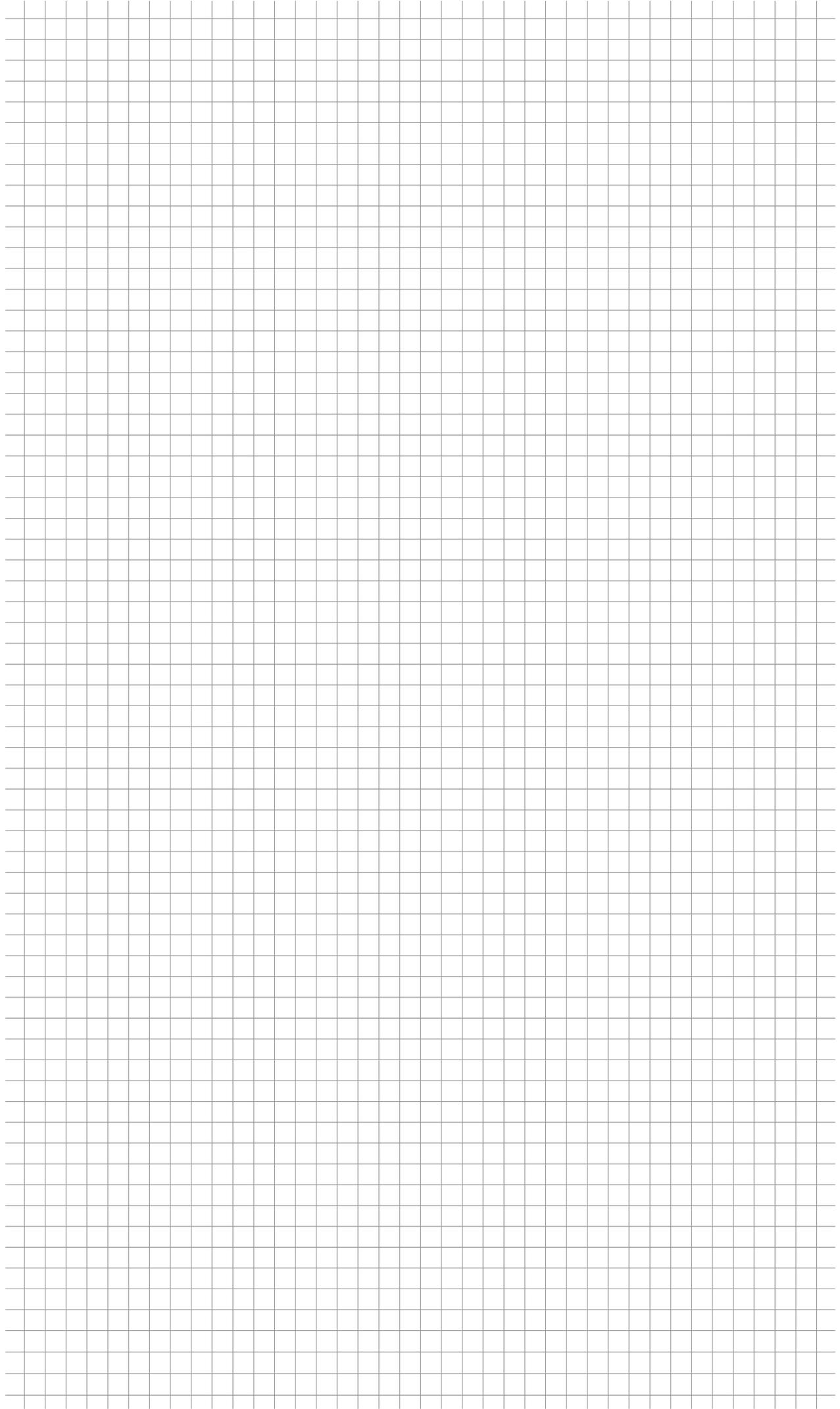
	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
Büroimmobilien	●	↘	●	→	●	↘	●	↘	↓	↘
Verkaufsimmobilien	●	↘	●	↘	●	↘	●	↘	↓	↘

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

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

Quelle: Fahrländer Partner.





Standortwahl von Unternehmen: Ansätze und Tools

7

Bei der Positionierung von Wohn-, Büro- und Verkaufsimmobilien liegen umfassende, evidenzbasierte und räumlich differenzierte Segmentierungen der Nachfrage¹ schon länger vor. Neben der Beschreibung der Segmente stehen zudem umfassende Analysen zu den Eigenschaften, den Standortpräferenzen sowie den Anforderungen an entsprechende Nutzflächen vor. Der Nutzen ist offensichtlich, die Verwendung der Konzepte und Daten ist heute Standard.

Demgegenüber fristeten gewerblich-industrielle Nutzungen, aber auch Betreiberimmobilien in den vorgängig genannten Hauptnutzungen eher ein Schattendasein. Diese Lücke wird nun durch FPRE geschlossen und ist Gegenstand unseres diesjährigen Spezialkapitels im Immobilien-Almanach Schweiz 2022.

Projektentwicklungen von Geschäftsimmobilien können eine trügerische Sache sein. Entwickler und Investoren mit lokalen Kenntnissen sind zumindest an halbwegs guten Lagen geneigt anzunehmen, dass sich mit einer multifunktionalen Gebäudehülle schon ein Mieter oder Käufer finden wird. Hierbei geht man von der Prämisse aus, dass für viele Firmen weder die Gebäudequalitäten noch die Lage existenziell für ihr Wirtschaften ist und sämtliche Fragestellungen mit dem Mieterausbau gelöst werden können. Für einige Unternehmen und vereinzelte Branchen ist dies auch gar nicht völlig falsch, da für diese Firmen viele Standorte in Frage kommen. Da den Immobilienprofis aber klar ist, dass allein durch den Standortwettbewerb in der Schweiz die Lagequalitäten für viele eine sehr grosse Rolle spielen, sind Ratings zur generellen Standortattraktivität für gewerblich-industrielle Nutzungen sehr begehrt und Standort- & Marktanalysen werden in Auftrag gegeben. Dies unterstreicht die immer grösser werdende Bedeutung der Nutzungen, aber auch das sich ändernde Investitionsverhalten, denn die Auftraggeber solcher Studien sind nicht aus dem CRE-Bereich, sondern Investoren, die vermieten wollen.

Die Standortwahl der Unternehmen hat zusammen mit der Standortwahl der Haushalte neben der Verfügbarkeit von Bauland und Arbeitszonen zur heutigen räumlichen Wirtschaftsstruktur geführt und hat somit weit über den Immobilienmarkt hinausreichende sozioökonomische Auswirkungen.

7.1 Determinanten und theoretische Ansätze der Standortwahl

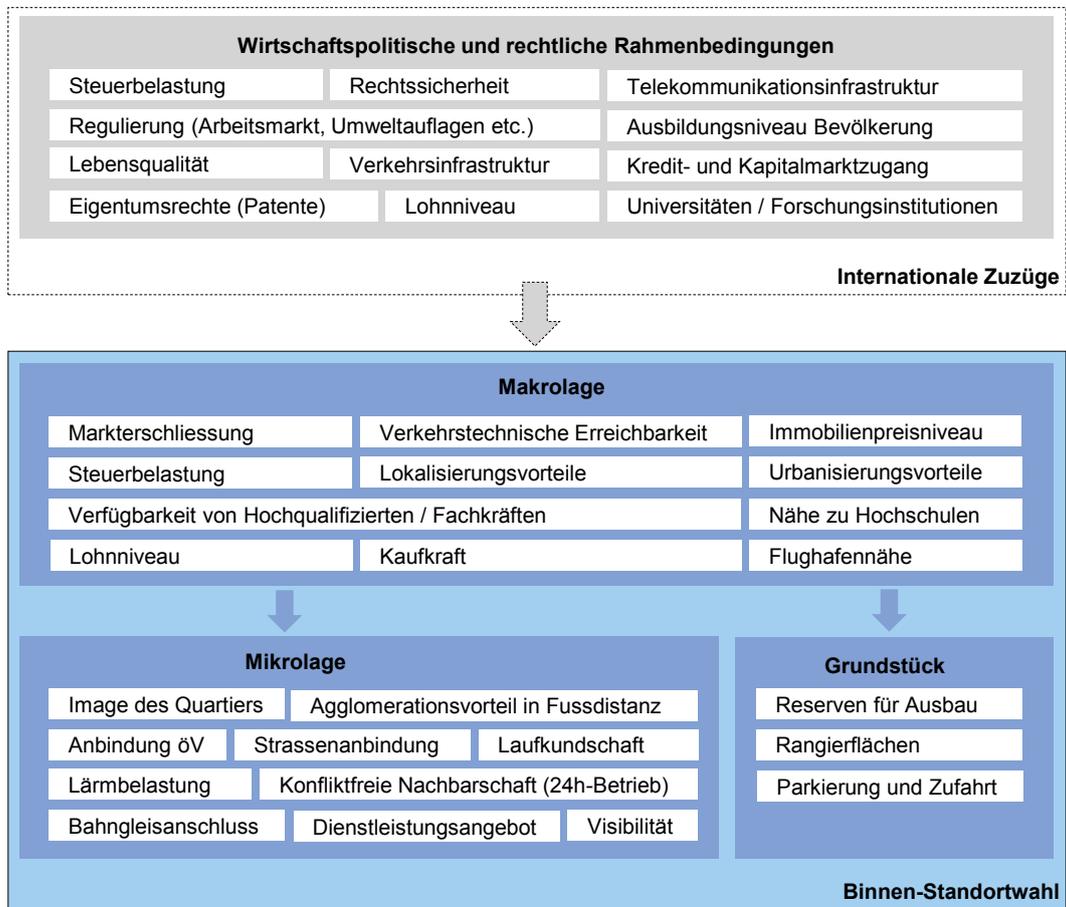
Als Standortfaktoren gelten Eigenschaften, die Kosten und Erlöse der Unternehmen beeinflussen und die in ihrer Verfügbarkeit oder Qualität räumliche Unterschiede aufweisen, wie beispielsweise die Nähe zur Autobahneinfahrt oder ein Bahngleisanschluss im Fall von verkehrsintensiven Betrieben. Auch wenn die Standortentscheide bei weitem nicht immer vollständig rational und optimierend sind, sind es schlussendlich eben die Lagequalitäten, die über den Erfolg von Wirtschaftsräumen entscheiden. In vereinfachter Form lässt sich bei der Standortwahl zwischen der Bestimmung eines Makrostandorts und der nachfolgenden Auswahl eines Mikrostandorts unterscheiden. Die Relevanz der Standortfaktoren ist dabei einem eher langsam vor sich gehenden Wandel ausgesetzt, wie die zahlreichen wissenschaftlichen Arbeiten zu diesem Thema illustrieren. Über die Wirtschaftsgeschichte hinweg gab und gibt es Veränderungen in der Bedeutung dieser Determinanten der Standortwahl. Mit der Industrialisierung waren früher Rohstoffnähe und Transportkosten zentral; mit der zunehmenden Arbeitsteilung gewann die Nähe zu Unternehmen der eigenen und anderen Branchen an Wichtigkeit (technologische Spillovers, Wissensaustausch).

Diesem auch als Agglomerationsvorteil oder Clusterbildung bezeichneten Standortfaktor, welcher zentralisierend wirkt – im Gegensatz zu Faktoren wie Immobilienpreise oder Staukosten –, wird auch heute noch hohe Relevanz in empirischen Arbeiten attestiert. Cluster können sich aber auch an peripheren Lagen bilden, wie es der Flug- und Raumfahrzeugbau im Airpark Nidwalden zeigt, wo die notwendigen Spezialkompetenzen – die wenige Personen besitzen – gebündelt werden. Dafür hat die Bedeutung der Transportkosten durch technologische Entwicklungen für viele Betriebe abgenommen. Die Trennung von Produktion, Management und Forschung & Entwicklung sowie die Tertiärisierung im Allgemeinen führte dazu, dass sich die Standortgebundenheit der Industrie verringert hat und dass sich die Schweizer Spitzenindustrie mittlerweile räumlich ähnlich auf die Ballungsräume konzentriert wie der Büromarkt. Aus Umfragen und der räumlichen, branchenspezifischen Analyse der Betriebsstandorte kann geschlossen werden, dass der Faktor Arbeit – sprich die Verfügbarkeit von hochqualifizierten Personen oder Fachkräften in Pendeldistanz – insbesondere in der hoch spezialisierten und wissensintensiven Schweizer Wirtschaft immer wichtiger wird. Dadurch ist für diverse Branchen die Nähe zu Hochschulen bedeutend und für den innovationsfördernden Wissensaustausch werden Netzwerke und die Nähe zu anderen Firmen relevanter. Durch unterschiedliche, auch gesellschaftliche, Entwicklungen werden darüber hinaus die gestiegenen Ansprüche der Mitarbeiter an ein attraktives Umfeld zu einer «weiteren» Triebkraft der Standortentscheidung der Firmen.

Die Mehrheit der Literatur, welche insbesondere aus den Bereichen der Regional- und Stadtökonomik oder der Wirtschaftsgeografie stammt, konzentriert sich auf die Makrolage und spricht gerne von zwei Motiven der Standortwahl: Das Markterschliessungsmotiv und das Vorhandensein von günstigen oder guten Produktionsbedingungen.² Ebenfalls wird in theoretischen Arbeiten auch von drei Kategorien von Faktoren bzw. Determinanten, die über Firmenzuzüge und -wegzüge entscheiden, gesprochen.³ Etwas übergeordnet sind dies die wirtschaftspolitischen und rechtlichen Rahmenbedingungen, die in der Schweiz auf nationaler Ebene wirken und somit über die Zuzüge aus dem Ausland entscheiden. Für den Standortwettbewerb der schon ansässigen Firmen spielen diese Faktoren kaum eine Rolle, da sie landesintern in etwa überall gleich ausgeprägt sind. Im inländischen Standortwettbewerb sind die beiden anderen Kategorien zentral: Die lokalen Nachfragefaktoren, die man auch als Markterschliessung bezeichnet und die Produktionsbedingungen. Erstgenannte meinen u. a. die Grösse der Absatzmärkte, die u. a. durch die Transportkosten, aber auch vom Einkommen bzw. dem Konsumpotential der Region und der Konkurrenzsituation bestimmt sind. Die Produktionsfaktoren meinen die klassischen Lagefaktoren, sprich alles, was den Produktionsprozess am Standort beeinflusst, wie beispielsweise Ausbildungsniveau der Arbeitskräfte, Verkehrsanbindung etc. Andere Arbeiten unterteilen die Faktoren wiederum einfach in Inputseite (Beziehungen zum Beschaffungsmarkt) und Outputseite (Beziehungen zum Absatzmarkt).

In der Immobilienwirtschaft hat es sich durchgesetzt, zwischen Eigenschaften der Makro- und der Mikrolage zu unterscheiden (vgl. Abbildung 7.1.1). Für FPRE ist es dabei zentral, nicht nur Konzepte und Dimensionen zu kennen, sondern empirisch abgestützte Empfehlungen abgeben zu können.

Abb. 7.1.1
Determinanten der Standortwahl



Quelle: Fahrländer Partner.

Hierfür wertet FPRE die Betriebsstandorte der Schweizer Wirtschaft räumlich und nach Branchen differenziert aus. Im Gegensatz dazu steht die normative Ebene, die sich mit dem theoretischen Ideal-Standortverhalten von (vollständig) standortoptimierenden Betrieben beschäftigt. Da aber nicht alle Unternehmensverantwortlichen ihre Kosten und Erträge bei der Standortwahl optimieren (auch persönliche und historische Faktoren spielen eine Rolle), sondern oft auch einfach mit vertretbarem Aufwand zufriedenstellende Lösungen suchen (heuristisches Verhalten), verwendet FPRE die normative Ebene nie ausschliesslich. Theoretische Überlegungen zu den Standortfaktoren fliessen aber in die Modelle ein, sei es etwa bei den Nachfragersegmentierungen im Büro- und Verkaufsflächenmarkt. Ebenfalls ist für FPRE der Umstand zentral, dass die Relevanz der einzelnen Standortfaktoren nicht nur von der Branche abhängen, sondern auch vom Betriebs- oder Mobilitätstyp. Die Standortwahl hängt schlussendlich von der Art der Produkte oder Dienstleistungen und der Organisationsform ab. Damit gibt es wesentliche Unterschiede zwischen Mehrbetriebsunternehmen, Zweigniederlassungen, Hauptsitzen und Einzelbetrieben oder zwischen national oder international ausgerichteten Grossfirmen und lokal orientiertem Kleinst- und Kleingewerbe, zwischen Backoffices und Frontoffices und ganz zentral zwischen Neugründungen und Betriebsverlagerungen.⁴

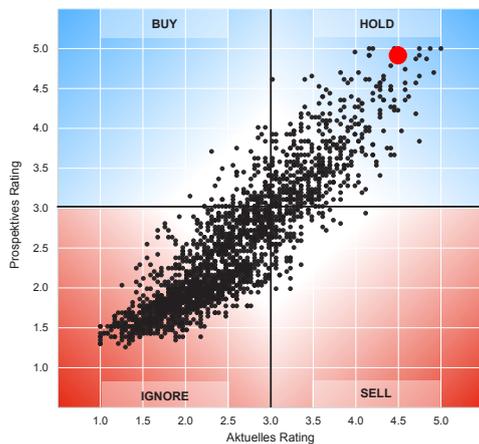
7.2 Ratings und Ansätze in der Schweizer Immobilienwirtschaft

7.2.1 Makro- und Mikro-Lageratings: Nutzen und Grenzen bei der Positionierung

Sowohl die Beratungsseite als auch die Eigentümer und Investoren nutzen Makro- und Mikro-Lageratings. Standortsuchende Firmen wiederum wenden je nach Branche individuelle Nutzwertanalysen an. Die Makro- und Mikro-Lageratings werden flächendeckend auf der Basis grosser Datenmengen konstruiert und ermöglichen eine evidenzbasierte, objektive Vergleichbarkeit oder Bewertung von Makro- und Mikrolagen. So bewerten etwa die Makro-Lageratings von FPRE die Gemeinden (Makrolage) aktuell und prospektiv im Vergleich zu allen übrigen Schweizer Gemeinden aus Investorensicht. Hierbei steht die aktuelle und künftige Attraktivität hinsichtlich Preisentwicklung, Ertragsseite (Vermietbarkeit) und Liquidität im Zentrum. Vereinfacht ausgedrückt ermöglichen solche Ratings die Vergleichbarkeit von Gemeinden – relatives Rating – bei der Frage, wo am besten in was investiert oder wo das Portfolio zukünftig desinvestiert oder umgenutzt werden soll. Die rasche, maschinelle Beurteilung von Lagequalitäten eines Hypothekarportfolios zur Risikobeurteilung oder eine erste Prüfung der Eignung einer Gemeinde für die Entwicklertätigkeit sind nur einige Anwendungsmöglichkeiten solcher Ratings. Dabei macht es Sinn, sich bei solchen Fragestellungen und Entscheidungsfindungen zu Beginn noch nicht damit zu beschäftigen, welche Zielgruppen bzw. Firmen mit welchen Grundstücken und Flächenqualitäten denn genau für den Standort angesprochen werden.

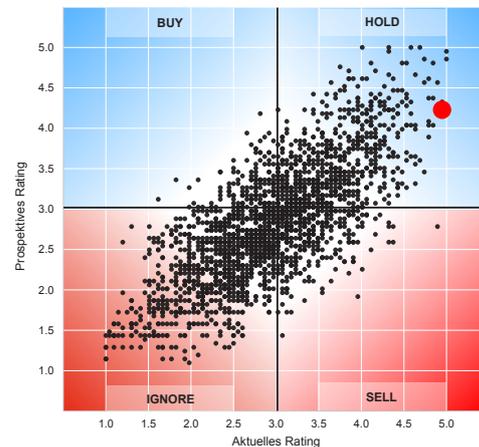
In Abbildung 7.2.1.1 und 7.2.1.2 ist exemplarisch das Makro-Lagerating für die Arbeitsplatzgemeinde Kaiseraugst im Fricktal dargestellt. Die Gemeinde hat sich durch die beiden Unternehmen Roche und DSM einen Namen als Standbein des «Life Science»-Clusters der Region Basel gemacht. Durch den DSM Campus wird sich der Arbeitsmarkt der Gemeinde noch stärker auf die Spitzenindustrie sowie Forschung & Entwicklung konzentrieren. Gemäss dem Makro-Lagerating FPRE ist Kaiseraugst auch prospektiv ein exzellenter Standort für die Spitzenindustrie und weist auch für die Nutzung Büro ein relatives Verbesserungspotenzial auf im Vergleich zu Heute. Die Verschiebung hin zur wertschöpfungsintensiveren Tätigkeit in der Gemeinde spiegelt sich auch im Rating für die traditionelle Industrie wider, welches zwar sehr gut ist, aber prospektiv tiefer ausfällt als für die Spitzenindustrie. Die mittlerweile sehr konzentrierte Branchenausrichtung auf den Chemie-Pharma-Bereich hat entsprechend auch die Gewerbelandpreise stark erhöht. Die Gewerbe-Baulandpreise von mehr als 600 CHF/m² an durchschnittlichen Lagen liegen damit über der Zahlungsfähigkeit von Branchen wie der Logistik oder dem Baugewerbe, für die die Lagen nahe der Autobahnzufahrt an sich sehr attraktiv wären.

Abb. 7.2.1.1
Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2021):
Gemeinde Kaiseraugst



Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner.

Abb. 7.2.1.2
Makro-Lagerating Traditionelle Industrie/Gewerbe:
(4. Quartal 2021): Gemeinde Kaiseraugst



Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner.

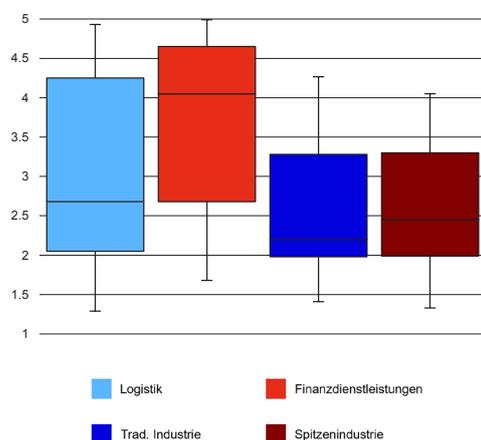
Welche spezifischen Objekte oder Grundstücke sich etwa für die Anlage konkret eignen, erfolgt nachgelagert, nach der Beurteilung von Makrolagen, hat aber natürlich Rückkoppelungen, weil beide Ebenen «stimmig» sein müssen. Und hier sind wir bereits bei der zweiten Klasse von Ratings angelangt, die sich im Immobilienmarkt etabliert haben. Da nicht nur Bewohnern die kleinräumigen Lageeigenschaften wie die Nähe zu Dienstleistungen oder die Distanz zur nächsten Haltestelle einen Nutzen stiften können, sind auch Mikro-Lageratings für Gewerbenutzungen in ihrer Anwendung weit verbreitet. Die Mikro-Lageratings von FPRE werden differenziert für neun Immobilien-Nutzungssegmente in einer räumlichen Auflösung von 25 × 25 m für das gesamte Schweizer Siedlungsgebiet berechnet, indem maschinell rund 100 kleinräumige Indikatoren jedem Standort im Siedlungsgebiet zugeordnet werden. Neben der Verwendung in hedonischen Preismodellen nützen die Mikro-Lageratings bei der Suche der marktgerechten Nutzer sprich der Zielgruppen. Da die wirtschaftliche Wertschöpfung keineswegs gleichmässig über die Schweiz verteilt ist, sowie durch regionale Überangebote unterschiedliche Absorptionschancen vorherrschen – ganz generell sind die Immobilienmärkte ja bekanntlich nicht nur nach Typ, sondern stark regional segmentiert –, gilt es gemäss Einschätzung von FPRE die Zielgruppen einer Immobilienentwicklung oder von Bestandsflächen immer in Abhängigkeit sowohl von der Makro- als auch der Mikrolage zu bestimmen. Daher sieht für FPRE das idealtypische Vorgehen bei der Projektentwicklung bzw. bei der aus Marktsicht optimalen Positionierung wie schematisch dargestellt in der Abbildung 7.2.2.3 aus. Dabei generiert die Kombination von Makro- und Mikrolage den Zielgruppenvorschlag, wobei das Baurecht den möglichen Rahmen vorgibt. Die Zielgruppen bestimmen wiederum die Nutzungskonzeption inkl. der Eigenschaften der Geschäftsflächen (Ausbaustandard, Flächentypen- und grössen etc.). Damit soll zielgruppengerecht geplant werden, wodurch sich Leerstandrisiken verringern und Erträge optimiert werden können.

Wichtig ist es unseres Erachtens, dass bei Positionierungen – im Unterschied zu Marktwertermittlungen – nicht nur das Gesamtrating der Mikrolage relevant ist, sondern auch die Ausprägungen der einzelnen Teilindikatoren. FPRE verdichtet aus einem Indikatorenset aus Bereichen wie Sozioökonomie, Gebäudebestand, Points of Interests oder Erreichbarkeit alle relevanten und erfassbaren Faktoren und gewichtet sie zu Teilbewertungen (Angebot an Dienstleistungen, Strassenanbindung etc.). Da unterschiedliche Nachfrager die Eigenschaften unterschiedlich gewichten, müssen bei der Positionierung die einzelnen Ausprägungen am Standort mitberücksichtigt werden.

7.2.2 Standortpräferenzen-Tool FPRE: evidenzbasierte Zielgruppenvorschläge

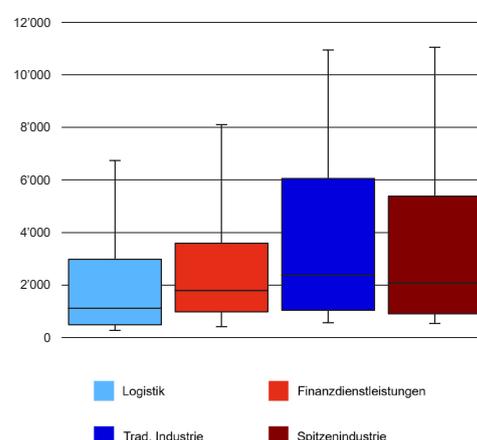
Was es bei der Positionierung von Geschäftsimmobilien selbst für erfahrene Immobilienprofis schwierig macht, ist die Tatsache, dass zum einen nicht bei allen Branchen Standortfaktoren gleich wichtig sind und teils grosse Unterschiede innerhalb derselben Nutzungsgruppe möglich sind. Zum anderen ist das Standortverhalten vom vorhin erwähnten Betriebs- und Mobilitätstyp abhängig ist. Im Vergleich zu Wohnungen, wo nur schon Jeder Erfahrungen der eigenen Wohnungssuche mit sich bringt, ist die ganze Geschichte bei Geschäftsimmobilien weniger intuitiv. Stärker als beim Wohnungsmarkt verwischt darüber hinaus die Ebene der Makrolagefaktoren mit jener der Mikrolagefaktoren. Während etwa bei Logistikern neben den Anforderungen an die Parzelle selbst in erster Linie Makrolagefaktoren wie die Anbindung an das nationale Strassennetz eine Rolle spielen, sind bei Büro- und Verkaufsflächennutzern auch Mikrolageeigenschaften wie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr zentral (siehe Abbildung 7.2.2.1 und 7.2.2.2). Damit zurück zur trügerischen Sache: Nicht jeder Standort ist für jede Nutzung geeignet, da Unternehmen aus verschiedenen Branchen ungleiche Zahlungsfähigkeiten und Ansprüche an die Standortqualität haben, die je nach Funktion und Tätigkeit Auswirkungen auf die Ertrags- oder Kostenseite ihrer Wertschöpfungskette ausüben. Um zu beurteilen, welche Branchen und Segmente für eine sinnvolle und nachhaltige Nutzung auf einem Areal geeignet sind, müssen sämtliche – (über)regionale und kleinräumige – Standortqualitäten beurteilt bzw. berücksichtigt werden.

Abb. 7.2.2.1
Mikrolage-Teilrating öffentlicher Verkehr



Anmerkungen: Sämtlicher Betriebsstandorte des jeweiligen Branchenaggregats in der Schweiz. Datenstand Betriebe: 2018. Datenstand Rating: 2021; von 1 (nur mit Auto erreichbar) bis 5 (beste Anbindung). Box-Plot-Diagramm: Minimum (10%-Quantil), unteres Quartil (25%), Median, oberes Quartil (75%), Maximum (90%-Quantil).
Quelle: Fahrländer Partner, BFS.

Abb. 7.2.2.2
Distanz zur nächsten Autobahneinfahrt (in Metern)



Anmerkungen: Sämtlicher Betriebsstandorte des jeweiligen Branchenaggregats in der Schweiz. Datenstand Betriebe: 2018. Box-Plot-Diagramm: Minimum (10%-Quantil), unteres Quartil (25%), Median, oberes Quartil (75%), Maximum (90%-Quantil).
Quelle: Fahrländer Partner, BFS, ASTRA.

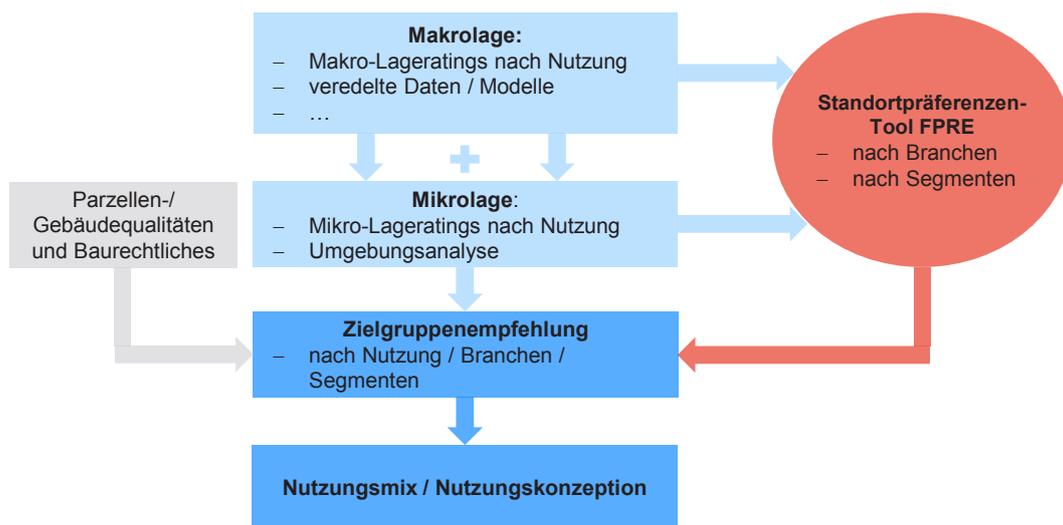
Die Makro-Lageratings erlauben zwar Aussagen auf Ebene der Nutzungen, sprich wie attraktiv der Standort für Büro, Verkauf, Spitzenindustrie, traditionelle Industrie/Gewerbe und – neu bei FPRE – auch für Logistikbetriebe ist. Da aber die Standortpräferenzen auch innerhalb der Nutzung stark voneinander abweichen, liefern die Ratings nur eine erste Selektion bei der Nutzungskonzeption. Für eine zielgruppengerechte Planung der konkreten Flächen ist es erforderlich, eine Ebene tiefer zu gehen.

Die Branchenzugehörigkeit ist dabei eine gute Möglichkeit zur weiteren Differenzierung. Gemäss unserem Kenntnisstand gibt es mit unseren Arbeiten nun erstmals die Möglichkeit, die beschriebene Kombinatorik von Makro- und Mikrolagefaktoren evidenzbasiert auf die Branchenzugehörigkeit anzuwenden und modellge-

stützte Positionierungsvorschläge zu erstellen. Dies erfolgte bislang auch bei FPRE mittels Standort- und Marktanalysen, wo abgeleitet von Ratings, aber auch aus der explorativen Analyse weiterer Daten und von Einschätzungen die Zielgruppen hergeleitet wurden. Dabei ist der Sprung von der Marktlage zu Empfehlungen doch immer relativ weit.

Aus diesem Grund hat FPRE das «Standortpräferenzen-Tool» entwickelt, welches sämtliche Schweizer Betriebsstandorte hinsichtlich ihrer gewählten Lageeigenschaften auswertet und mittels ökonomischer Methoden für eine spezifische Lage Vorschläge bezüglich geeigneter Branchen oder Segmente liefert. Um zu beurteilen, welche Branchen und Segmente für eine sinnvolle und nachhaltige Nutzung auf einem Areal geeignet sind, werden daher sämtliche Lagequalitäten des jeweiligen Standorts maschinell berücksichtigt und ausgewiesen. Dieses Tool ermöglicht für jede Koordinate in der Schweiz eine Aussage, welche Branchen und Segmente an einem Standort jene Standortqualitäten vorfinden, die sie präferieren. Dabei werden die unterschiedlichen Standortpräferenzen von rund 80 Branchen bzw. Segmenten berücksichtigt. Für das Tool wurden sämtliche Schweizer Betriebsstandorte mittels intelligent veredelter (Geo)Daten zur Makro- und Mikrolage ausgewertet, gruppiert und selektiert. Das Tool dient somit als Hilfestellung für Neuüberbauungen oder Repositionierungen und erlaubt auch eine Berücksichtigung von bereits bekannten Entwicklungen im Untersuchungsgebiet, die die Standortqualität verändern, indem die Lagequalitäten des Untersuchungsstandorts angepasst werden können und das Modell neu rechnet. Als sehr wichtige Standortfaktoren für die Erklärung der Unterschiede zwischen den Branchen und Segmenten haben sich dabei unter anderem die Dichte an Arbeitsplätzen, Autobahndistanz, Strassenanbindung und Distanz zu einem grösseren Bahnhof herausgestellt. Auch spielt der Raumtyp eine Rolle, da sich die Präferenzen und Anforderungen je nach Raum unterscheiden.

Abb. 7.2.2.3
Standortpräferenzen-Tool innerhalb des Positionierungsablaufs

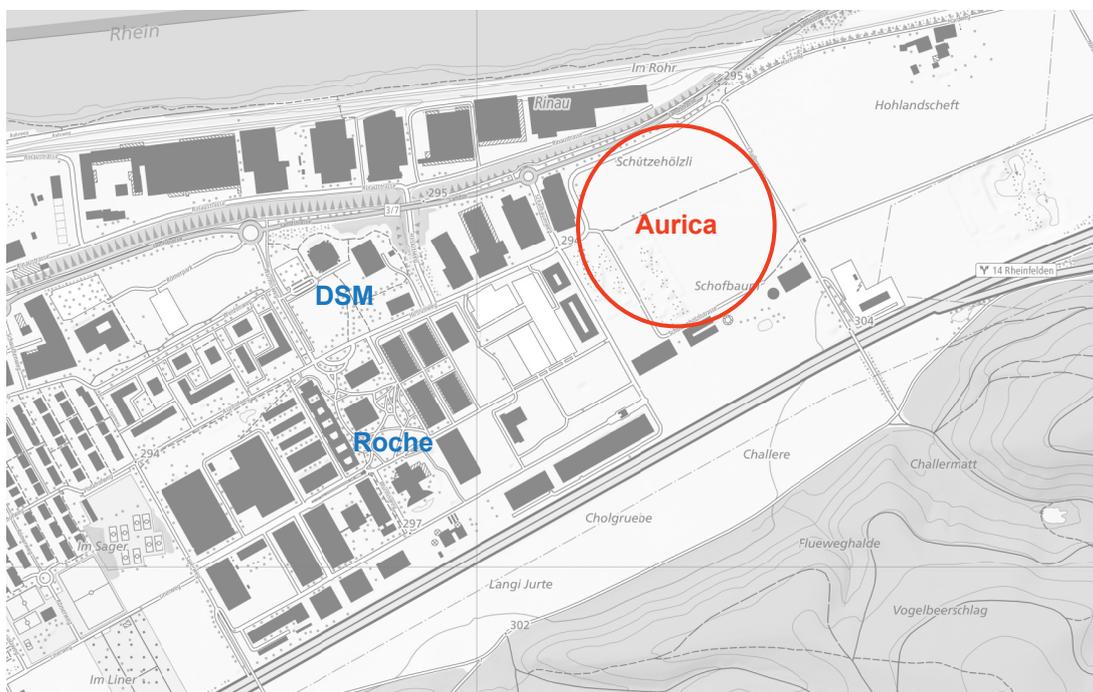


Quelle: Fahrländer Partner.

Im Beispiel Kaiseraugst eignet sich gemäss dem Standortpräferenzen-Tool das noch unüberbaute, östliche Entwicklungsgebiet nahe der Autobahnzufahrt (Abbildung 7.2.2.4) aus heutiger Lagesicht neben den Branchen der Spitzenindustrie, Herstellung von Kunststoffenwaren und Pharma (nur bedingt) überwiegend für etwas wertschöpfungsärmere Branchen wie die Herstellung von Nahrungsmitteln, das Ausbaugewerbe, die Metallurgie, den Maschinenbau und auch die Logistik. Darüber hinaus kommen ein paar wenige Branchen aus dem Dienstleistungssektor in

Frage. Östlich des Roche-Standorts bietet die Lage heute eine schlechte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und Defizite beim Dienstleistungsangebot. Die sehr gute Anbindung an das Strassennetz macht das Gebiet für verkehrsintensive Firmen interessant. Wie in vielen Schweizer Gemeinden sind aber auch in dieser Zone Logistiker oder Fachmärkte nicht erwünscht. Die aktuelle Lageeignung am Rande der Arbeitszone stimmt somit noch nicht ganz überein mit den Zielen der Gemeinde. Nicht alle, aber vereinzelte Standortfaktoren können von der Gemeinde und Entwicklern gezielt verbessert werden. Hier erlaubt das Standortpräferenzen-Tool ebenfalls eine Potenzialeinschätzung, indem die Standorteignung für den Fall einer Verbesserung hinsichtlich Dienstleistungs- und Verpflegungsangebot und einer zusätzlichen Bushaltestelle betrachtet wird. Zeigt die Entwicklungsparzelle aktuell auch für Pharmaunternehmen noch Lagedefizite, würde sie durch diese Veränderungen deutlich attraktiver werden für die Branche. Nicht von ungefähr erstellen Unternehmen wie Roche selbst ein Verpflegungsangebot an ihren Standorten und setzen sich für Bushaltestellen ein.

Abb. 7.2.2.4
Beispiel Kaiseraugst: Entwicklungsgebiet Aurica



Anmerkung: Aussagen im Text berücksichtigen aktuelle Entwicklungsplanungen nicht.
Quelle: swisstopo.

7.2.3 Nachfragesegmentierungen

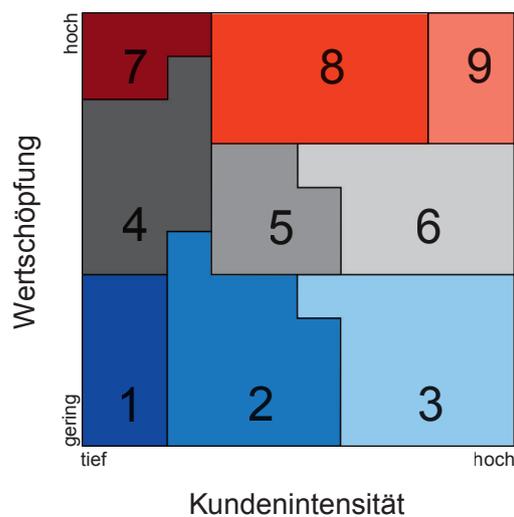
Eine weitere Hilfestellung bei der Positionierung sind Segmentierungen der Flächennutzer. Die beiden zentralen Nutzermärkte Büro und Verkauf eignen sich unserer Meinung nach hierzu am besten, da sie diverse Teilsegmente mit deutlich unterschiedlichen Präferenzen und Anforderungen an die Standorte sowie an die Flächeneigenschaften aufweisen. Und da diese Faktoren nicht einfach zufällig in der Unternehmenslandschaft verteilt sind, sondern systematisch mit grundlegenden Merkmalen der Unternehmen und insbesondere der Betriebe und deren Funktionen und Tätigkeiten zusammenhängen, ist eine überzeugende Segmentierung möglich und sinnvoll. Betriebe mit gleichen oder ähnlichen Merkmalen können zu Nachfragersegmenten zusammengefasst werden.

Grundlage für die Entwicklung der Nachfragersegmente im Büromarkt von FPRE & CSL Immobilien bildet eine Klassifikation der Schweizer Betriebe (Arbeitsstätten) in den drei Dimensionen Wertschöpfung, Kundenintensität und Betriebsgrösse.

Als Basis dienen die Vollerhebungen der Betriebszählung, interne und externe Branchenkenntnisse, eigene Datenbanken sowie Ergebnisse aus eigenen Umfragen. Die Zuteilung in die einzelnen Klassen basiert auf einem kombinierten deduktiv-empirischen Ansatz. In einem ersten Schritt werden die Dimensionen auf der Basis theoretischer Überlegungen operationalisiert und entsprechende Indikatoren ausgewählt. In einem zweiten Schritt werden die Indikatoren auf ihre empirische Relevanz hin überprüft. Damit fliesst eine normative Sichtweise ein, in dem nicht einfach die effektiven Standorte ausgewertet wurden.

Konzentrierten sich die ersten wissenschaftlichen Studien zur Standorttheorie auf die Industrie, stand in der jüngsten Vergangenheit die Bürostandorttheorie im Zentrum.⁵ Eine systematische und betriebsbezogene Segmentierung des gesamten Büromarktes fehlte jedoch. Die Standortpräferenzen werden in der Konzeption der Nachfragersegmente mit der Dimension Kundenintensität eingefangen, indem die Betriebe hinsichtlich der Charakteristik ihrer Tätigkeit und Funktion und den daraus abgeleiteten Bedürfnissen nach dem Bürostandort verortet sind. Indem die Betriebe nach deren Kundenkontakthäufigkeit und den Eigenschaften der Kontakte hinsichtlich Repräsentativität/Prestige unterschieden werden, vermag man die unterschiedlichen Bedürfnisse an den Standort und die Liegenschaft abzubilden.

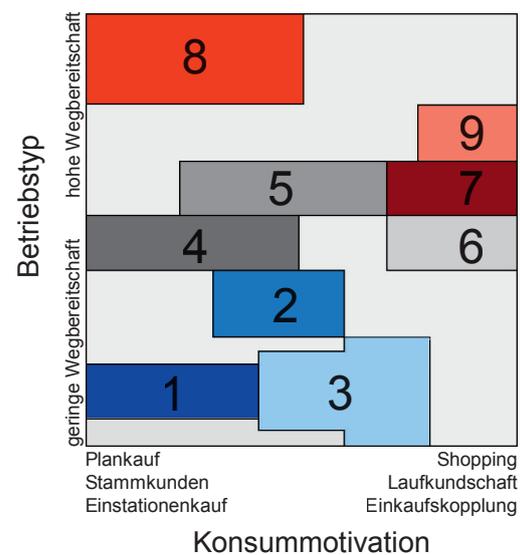
Abb. 7.2.3.1
Nachfragersegmente im Büromarkt



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

Für Methodenbeschreibungen und detaillierte Factsheets zu den einzelnen Nachfragersegmenten siehe: fpre.ch, Marktdaten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 7.2.3.2
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt



Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungsverkäufer, ■ 2 PW-Versorger, ■ 3 Nahversorger, ■ 4 Spezialgeschäfte, ■ 5 Standortgeneralisten, ■ 6 Traditionelle Shoppinggeschäfte, ■ 7 Filialisierte Shoppingmagnete, ■ 8 Fachmärkte, ■ 9 Waren- und Kaufhäuser

Für Methodenbeschreibungen und detaillierte Factsheets zu den einzelnen Nachfragersegmenten siehe: fpre.ch, Marktdaten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Der Untersuchungsgegenstand ist nicht die Unternehmung, sondern der Betrieb. Damit wird man der bereits beschriebenen Tatsache gerecht, dass bei Unternehmungen mit mehreren Standorten die Möglichkeiten und Präferenzen der einzelnen Betriebe berücksichtigt werden. Hauptsitze haben typischerweise einen anderen Flächenbedarf pro Arbeitsplatz sowie ein anderes Bedürfnis hinsichtlich Repräsentation als «Back Offices», die sich wiederum von Niederlassungen/Filialen unterscheiden.

Nirgends ist die Mikrolage zentraler als im Verkaufsflächenmarkt. Die kleinräumig stark variierenden Mikrolagen können die hinlänglich bekannten grossen Unterschiede bei den Umsätzen und Mietzinsen zwischen nur wenig entfernten Lagen gut erklären. Hier zeigt sich auch gemäss eigenen Auswertungen, dass sich knapp

10 Prozent von jenen Segmenten, welche gemäss den theoretischen Überlegungen und Expertenmeinungen auf eine gute Mikrolage angewiesen sind, sowohl an einer unterdurchschnittlichen Makro- als auch Mikrolage befinden. Viele dieser Geschäfte dürften zunehmend unter Druck geraten und könnten durch einen Umzug allenfalls besser abschneiden. Aus solchen Analysen lassen sich somit auch Empfehlungen ableiten.

Bei den Nachfragersegmenten im Verkaufsflächenmarkt berücksichtigen wir die Umsatzart bzw. die «Konsummotivation» der Kunden der entsprechenden Geschäfte. Die Konsummotivation charakterisiert sich durch das Sortiment und das Angebot und der daraus abgeleiteten Konsumeigenschaften der potentiellen Kunden. Indem die unterschiedlichen Verkaufsgeschäfte (differenziert nach Betriebstyp, Warengruppe) nach der Umsatzart bzw. nach der Konsummotivation differenziert werden, können die unterschiedlichen Ansprüche an den Standort abgebildet werden. Im Gegensatz zum Büromarkt oder zum Industrie- und Gewerbebereich spielen hier zusätzliche Mikrolagefaktoren wie die Visibilität der Liegenschaft, die Passantenfrequenz und das Kopplungspotenzial durch andere vorhandene Verkaufsgeschäfte in der unmittelbaren Umgebung eine wichtige Rolle.

Im Vergleich zu Büro und Verkauf unterscheiden sich die Standortanforderungen im Industriesektor weniger stark oder weniger systematisch, wodurch Nachfragersegmentierungen weniger nutzenstiftend sind. In der traditionellen Industrie variiert die regionale Arbeitsproduktivität nicht so stark wie in anderen Branchengruppen, was auch zu geringeren Unterschieden bei den Mikrolagequalitäten innerhalb der traditionellen Industrie führt.⁶ Insgesamt sind die Ansprüche an und die Zahlungsbereitschaft für die Standortqualitäten geringer als bei anderen Branchengruppen, was auch gemäss Standortwahltheorie zu erwarten ist. Dennoch wird empfohlen, sich auch für Positionierungen im gewerblichen und industriellen Bereich bei den Zielgruppenempfehlungen mit der Stufe der einzelnen Industriebranchen auseinander zu setzen, da Unterschiede bestehen. Und bei der Spitzenindustrie ohnehin.

7.3 Aktuelle Standortpräferenzen in der Schweiz: Folgerungen für die Positionierung

7.3.1 Nachfragepotenzial: wenig mobile Betriebe, vorhandene Branchenstrukturen ausschlaggebend

FPRE hat die Erfahrung gemacht, dass erfahrene Entwickler und Berater – insbesondere wenn auch noch der Kontakt zu den kantonalen Wirtschaftsförderern gesucht wird – durchaus oft ein gutes Gespür haben, welche Zielgruppen in ihrer Region welche Flächen suchen. Schwieriger wird es aber bereits, wenn für grössere Areale oder Business Parks ein Nutzungsmix, sprich mehrere Zielgruppen für eine gute Absorptionschance bestimmt werden müssen. Sobald man in der Region nicht ganz zu Hause ist, wird es ohne Sichtung von Daten und Informationen der lokalen Transaktionsmärkte ohnehin wesentlich schwieriger. Da besteht die Gefahr, mit einem Angebot die Nachfrage generieren zu wollen, statt nachfrageorientiert vorzugehen.

Die Frage, ob am Standort bzw. in der Region überhaupt eine Nachfrage vorhanden ist bzw. wie gross die Absorptionschancen sind, muss am Beginn einer Entwicklung oder Positionierung stehen. Auch in der kleinen Schweiz ist die Nachfrage stark regional und nach Branchen oder Sektoren unterschiedlich. Insbesondere historische Pfadabhängigkeiten, aber eben auch Makrolagefaktoren wie Steuern, Verkehrserschliessung oder die Topographie haben zu regionalen Branchenspezialisierungen geführt. Und wieso ist dies für Immobilienprojekte so wichtig, könnte man sich nun fragen? Den Hauptgrund sehen wir in der Tatsache, dass Firmen weniger mobil sind als etwa Haushalte und ähnlich wie Haushalte überwiegend innerhalb der eigenen Region umziehen. Die in Kauf genommene Umzugsdistanz

wird hierbei gerne überschätzt. Da Betriebe zum einen ihren Mitarbeiterstamm nicht verlieren wollen – Herr und Frau Schweizer verlassen ungern ihre persönlichen Netzwerke, wie Umzugsdaten belegen können – und zum anderen an aufgebaute Lieferanten- und Kundenbeziehungen gebunden sind, werden kurze Umzugsdistanzen bevorzugt. Dazu stellt sich auch noch die beobachtete Tatsache, dass Neugründungen ebenfalls stark vom schon vorhandenen lokalen Branchenmilieu abhängen und somit eine weitere Quelle von Zielgruppen nicht einfach «frei» im Raum verteilt ist und mittels Marketing beliebig angelockt werden kann.

7.3.2 Nach Betriebstyp und Lebenszyklus zu unterscheidendes Standortverhalten

Auch die Literatur unterscheidet das Standortwahlverhalten von Neugründungen gegenüber jenem von Betriebsverlagerungen oder Zweigwerksgründungen. In der Tabelle 7.3.2.1 hat FPRE den Versuch einer Differenzierung der Determinanten der Standortwahl zusammengefasst. Bei Neugründungen spielen viele Makro- und Mikrolagefaktoren kaum eine Rolle. Oft entsteht die neue Firma dort, wo der Gründer studiert hat oder lebt. Zahlreiche Firmengründer richten sich auf den lokalen Markt aus – sei es im Handwerk, bei persönlichen Dienstleistungen, bei lokalen Treuhändern usw. Eine nicht zu unterschätzende Zahl dieser Gründungen entsteht zunächst auch in der eigenen Wohnung und ist daher für den Flächenmarkt nicht relevant. Aus diesem Grund wurden solche Betriebe im Standortpräferenzen-Tool auch nicht berücksichtigt. Bei Neubautentwicklungen stehen aber eher – wenn überhaupt – Startups aus innovativeren Hightech-Branchen oder aktuell Fintech im Fokus. Bei dieser Gruppe entscheiden wiederum Lokalisierungs- und Urbanisierungsvorteile (Innovationshubs/Technoparks zielen darauf ab) und Nähe zu Hochschulen über den Standort. Alles in allem ist es schwierig, Neugründungen aus nicht vorhandenen Spezialisierungen in der Umgebung seines Projektstandorts gezielt anzusprechen.

Zurück zum Nachfragepotenzial. Bei grösseren Projekten ist die Abschätzung der Nachfrage mit Unsicherheiten verbunden. Daher stellen sich folgende Fragen: Wie gross ist der Flächenbedarf von Neugründungen im Einzugsgebiet des Projekts? Wie wahrscheinlich ist es, Firmen, die wachsen und neue Geschäftsräumlichkeiten benötigen, aus der Region anziehen zu können oder wie gross ist das Potenzial bei der jeweiligen Nutzungsausrichtung für internationale Zuzüge? Schlussendlich wächst der Flächenbedarf in einer Region durch die Netto-Neugründungstätigkeit (Neugründungen minus Schliessungen), durch das organische Wachstum der vorhandenen Betriebe, den Binnenmigrationssaldo und durch mögliche Zuzüge aus dem Ausland. Die vergangene Neugründungstätigkeit ist für jede Gemeinde bekannt. Die übrigen einzelnen Nachfragetreiber allerdings nicht. Für viele Kantone gibt es Zahlen zu den von der Standortpromotion gezählten Firmenansiedlungen. In den letzten sieben Jahren waren es jährlich zwischen rund 250 und 300 Unternehmen mit etwas über 1'000 Beschäftigten, die vom Ausland in die Schweiz gezogen sind. Diese Zuzüge verteilen sich ungleich über die Schweiz und konzentrieren sich stark auf attraktive Makrolagen. Etwas ältere Auswertungen der Betriebszählung – die heute so nicht mehr machbar sind – helfen FPRE, die Migrationsneigung und das -ausmass besser einzuschätzen. Dabei stützen die Auswertungen die erwähnte Erwartung von wenig mobilen Betrieben.

Die Anzahl der in der Schweiz umziehenden Betriebe darf nicht überschätzt werden. Insbesondere im Industriesektor und im Transport- und Logistikbereich baut ein erheblicher Teil der Firmen ihre eignen Gebäude und ziehen daher kaum um. Auch im Mietsektor werden noch immer sehr lange Mietverträge unterschrieben, wie eigene Auswertungen zeigen. Es zeigt sich, dass das Volumen des Beschäftigungswachstums aus Neugründungen höher liegt als jenes von Binnenumzügen. In den letzten Jahren gab es schweizweit im Jahresdurchschnitt knapp 40'000 Neugründungen mit jährlich über 50'000 Beschäftigten. Auch das organische Wachstum von vorhandenen Betrieben, das natürlich in erster Linie von der Konjunktur

abhängt, muss – ausser in Hochkonjunkturphasen – nicht übermässig gross sein. So zählt das Bundesamt für Statistik aktuell rund 4'400 sogenannte wachstumsstarke Unternehmen, also solche, die über die letzten drei Jahre jährlich mehr als 10 Prozent Beschäftigung aufgebaut haben. Dies entspricht lediglich 0.8 Prozent aller Unternehmen.

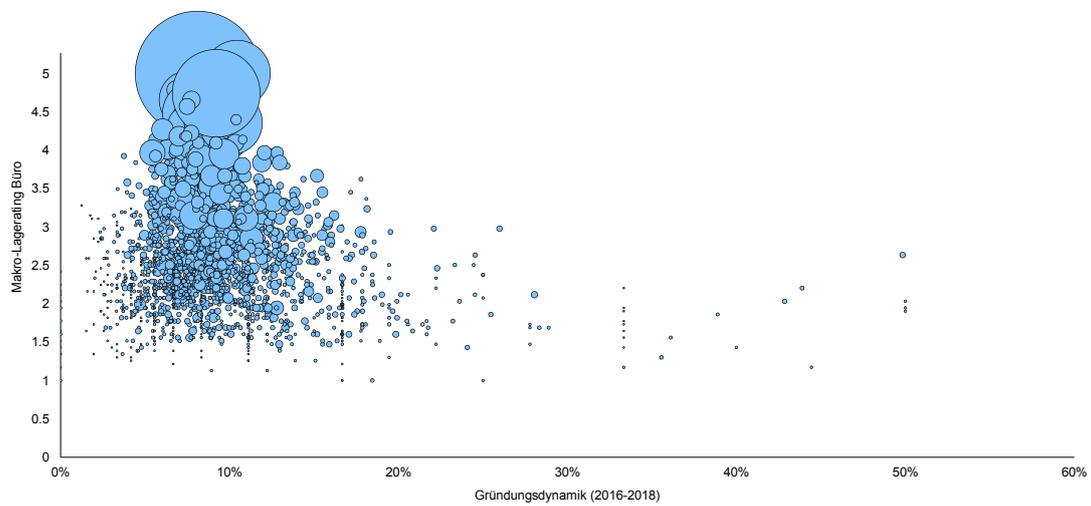
Ebenfalls zeigen sich regionale Umzugsmuster je nach Branche. Für das betriebliche Wachstum ziehen viele Betriebe aus den Zentren in die Agglomeration. Die Steuerbelastung spielt hier etwa bei Binnenumzügen nicht die entscheidende Rolle, vielmehr sind es hier Flächenverfügbarkeiten. Dass die Standortqualität in der Summe aber entscheidend ist, zeigt sich in der positiven Korrelation zwischen Binnenmigrationssaldi und Makrolagequalität. Zusammengefasst kann gesagt werden, dass der Binnenwanderungssaldo sowie internationale Zuzüge in der Tendenz umso höher sind, je besser die Makrolage. Auch wächst das organische Beschäftigungswachstum der ansässigen Branchen und damit die Flächennachfrage stärker bei guten Makrolagen und notabene in der Tendenz auch bei guten Mikrolage. Die Neugründungsdynamik zeigt wiederum keinen oder einen geringen Zusammenhang mit dem Makro-Lagering, wie die Abbildung 7.3.2.2 für die Bürobranchen illustriert. Die Kausalitäten sind hier letztendlich nicht vollständig geklärt, ob sich wertschöpfungsstärkere Firmen einfach die besseren Lagen leisten können und auch z. B. Verkehrsinfrastrukturmassnahmen induzieren oder wie stark der Effekt der Lagequalitäten auf die Wertschöpfung ausfällt. FPRE geht davon aus, dass die besseren Lagequalitäten durchaus einen Teil des Erfolgs bzw. der Wertschöpfungsunterschiede zwischen Unternehmen erklären können.⁷ Aber die Beziehung zwischen Standort und Betrieb ist auch wechselseitig. Zum einen bestimmt der Bodenpreis, welcher von den Standortqualitäten abhängt, welche Unternehmen sich den Standort noch leisten können und zum anderen sollte sich gemäss der Thünenschen Gesetzmässigkeit jene Aktivität/Nutzung am Standort durchsetzen, welche die höchste Lagerente erzielt.

Tab. 7.3.2.1
Differenzierung der Determinanten der Standortwahl

Nach Mobilitätstyp / Lebenszyklus	Wichtige Determinanten der Standortwahl / Standortwahlverhalten
Startups	Lokales Milieu (Unternehmer-, Branchenmilieu oder wohnortorientiert), Nähe zu Hochschulen und Netzwerken, Grösse des Absatzmarktes und bei Industrie geeignetes Grundstück. Insgesamt weniger von klassischen Makro- und Mikrostandortfaktoren abhängig und nicht vollständig standortoptimierend sowie geringe Mobilität.
Grossunternehmen	Generell standortoptimierend, erhöhte Mobilität. Je nach Branche und Betriebstyp (Hauptsitz/ Zweigniederlassung/Einzelbetrieb) spielen (fast) sämtliche Makro- und Mikrolagefaktoren eine Rolle.
Hauptsitze (von Mehrbetriebsunternehmen)	Repräsentative Mikrolage, Unternehmensbesteuerung, Erreichbarkeit. Eher höhere Reichweite der Mobilität.
Betriebsverlagerungen	Grundstücks- und Flächenqualitäten zentral. Je nach Branche werden Mikrolagefaktoren tendenziell wichtiger. Humankapital zentral. Geringe Reichweite der Mobilität.
Zweigniederlassungen	Viele Makro- und Mikrolagefaktoren spielen eine untergeordnete Rolle, im Zentrum stehen Markterschliessungsfaktoren. Hohe Reichweite der Mobilität.
<hr/>	
Nach Nutzung / Branchengruppen	
Traditionelle Industrie / Gewerbe	Grundstücksgetrieben (Grundstücksreserven), Mikrolagen oft unwichtig, Verfügbarkeit von Fachkräften, Lohnniveau, Erreichbarkeit MIV, Immobilienpreisniveau / «facility related costs».
Spitzenindustrie	Nähe zu Hochschulen, Lokalisierungsvorteile, Verfügbarkeit von Hochqualifizierten. Steuerbelastung, Mikrolage und Erreichbarkeit werden wichtiger je nach Funktion am Standort (Produktion/F&E/Management), Grundstücksreserven.
Logistik	Stärker von Grundstück- (Rangierflächen, Zufahrt, Abstellplätze) und Gebäudeanforderungen getrieben als von Mikrolage. Optimierend in Bezug auf Transportzeit/-kosten (Nähe zu Ballungsräumen, Unternehmensabsatzmarkt oder Lieferanten, Autobahnausfahrt und Flug-/ Frachthafen, Strassenanbindung), Immobilienpreisniveau / «facility related costs», (Bahngleisanschluss), konfliktfreie Nachbarschaft.
Kleingewerbe	Wenig Standortoptimierend; Immobilienpreisniveau; Wohnortorientiert.
Büro	Sehr heterogen und stark mikrolageabhängig je nach Funktion und Tätigkeit.
Verkauf	Übergeordnet Markterschliessung (Einzugsgebiet/Marktgrösse) ausschlaggebend. Mikrolage zentral: je nach Nachfragersegment unterschiedlich grosse Anforderungen an Mikrolage. Insgesamt Passantenfrequenz, Visibilität Liegenschaft, kleinräumige Agglomerationsvorteile, kleinräumige Erreichbarkeit und Image der Umgebung wichtig.

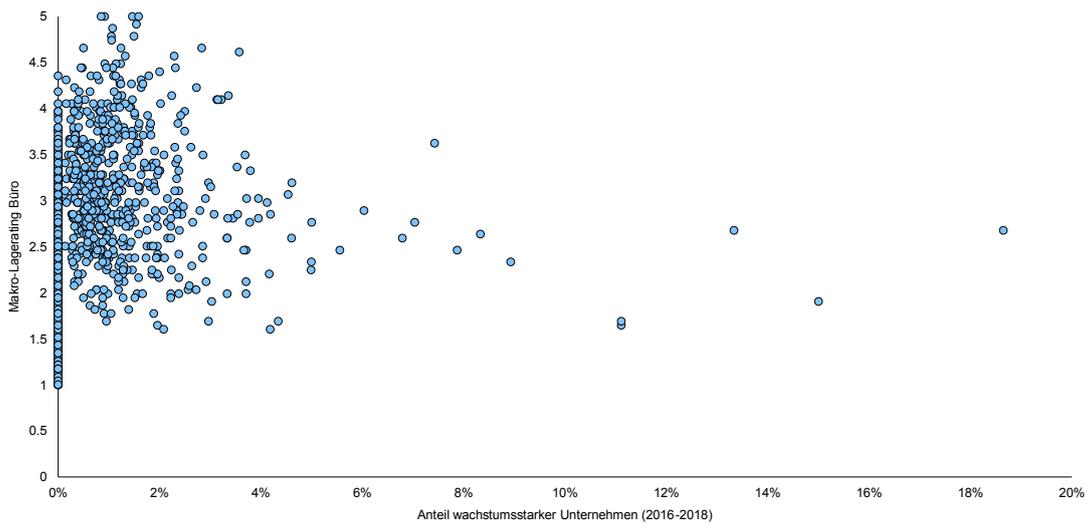
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 7.3.2.2
Neugründungen versus Makro-Lagerating bei klassischen Büromarktbranchen (Gemeinden)



Anmerkungen: Gründungsdynamik: Unternehmensgründungen gemessen am Bestand auf Stude der Gemeinde. Kreisgrösse in Abhängigkeit der durchschnittlichen jährlichen Anzahl Neugründungen. Aktuelles Makro-Lagerating Büro (relatives Rating) von 1 (extrem schlecht) bis 5 (exzellent).
Quelle. Fahrländer Partner. BFS.

Abb. 7.3.2.3
Wachstumsstarke Unternehmen versus Makro-Lagerating bei klassischen Büromarktbranchen (Gemeinden)



Anmerkungen: Wachstumsstarke Unternehmen gemäss Definition UDEMO des BFS. Aktuelles Makro-Lagerating Büro (relatives Rating) von 1 (extrem schlecht) bis 5 (exzellent).
Quelle. Fahrländer Partner. BFS.

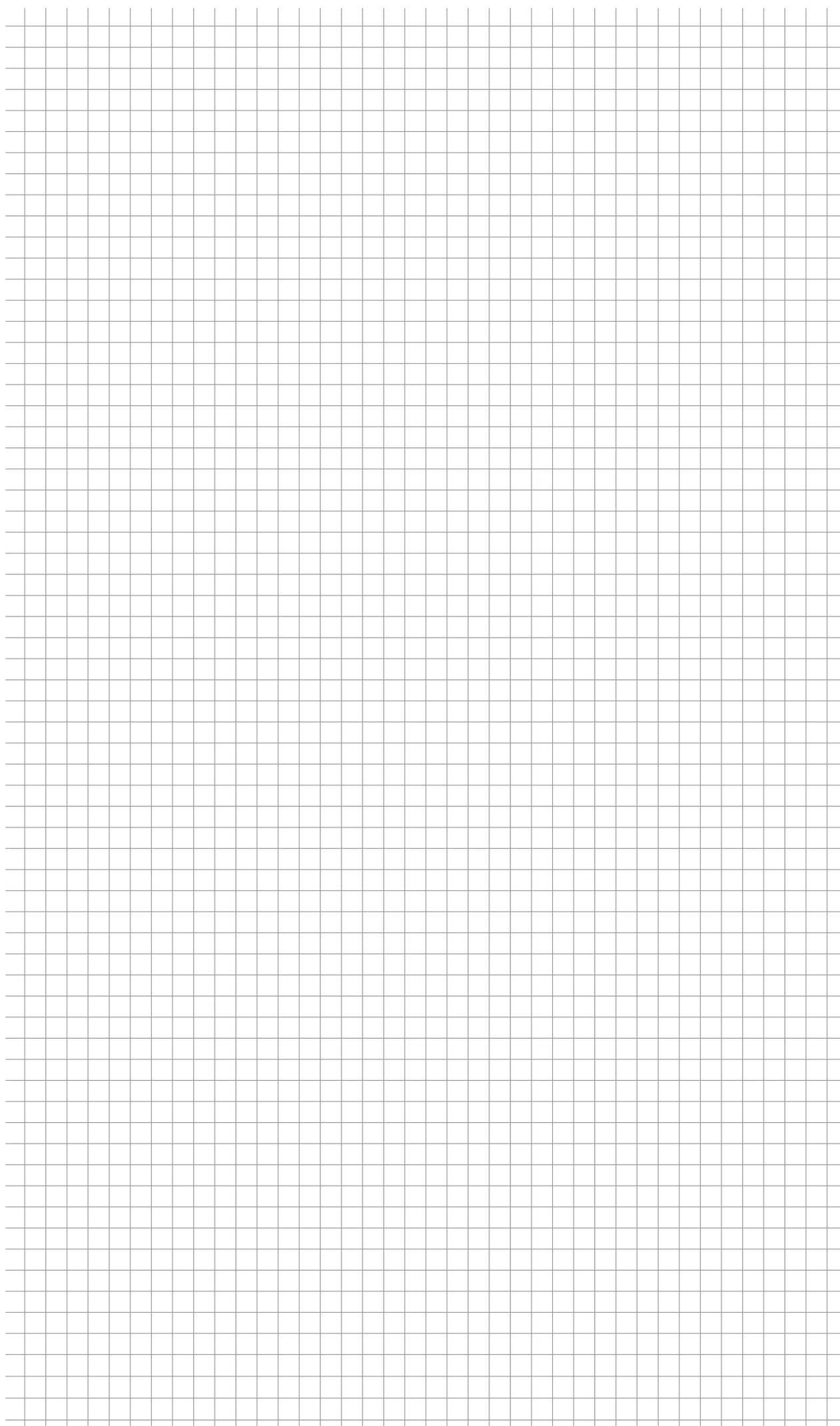
7.4 Zentrale Punkte für die Positionierung von Betrieben aller Art

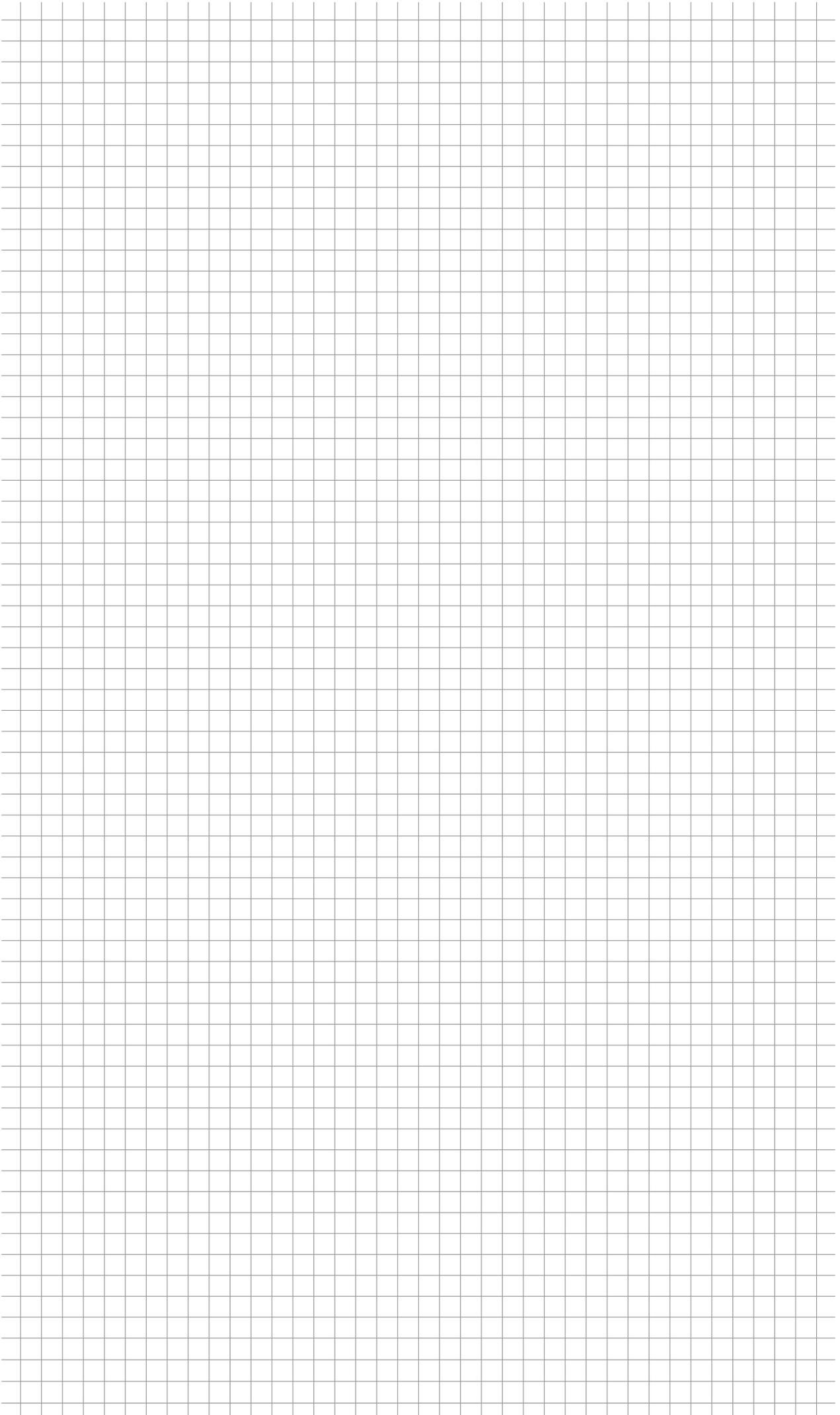
Die mannigfaltigen Standortpräferenzen der Schweizer Betriebe lassen sich nicht auf einfache Regeln reduzieren, denn die Relevanz der einzelnen Standortfaktoren unterscheidet sich räumlich, nach Branchen und nach Betriebs- und Mobilitätstyp. Dennoch lassen sich aus Theorie und Praxis sowie aus der Anwendung von Tools und Ratings und den entsprechenden Rückmeldungen aus dem Markt einzelne (nicht abschliessende), zentrale Kernaussagen und Leitgedanken ableiten.

- Das Ziel von datengestützten Ratings und Tools ist die Reduktion der realen Komplexität der Wirkungsweisen von Standortfaktoren und gleichzeitig die möglichst gute Abbildung des effektiven Verhaltens der Unternehmen;
- Modelle, Ratings oder Tools sind bei der Positionierung letztlich als Hilfestellungen zu verstehen, die keine Expertise und eigene Einschätzung sowie die Betrachtung von weiteren rohen und veredelten Daten und Informationen vollständig ersetzen können. Für die lokalen und projektbezogenen Gegebenheiten, die nie ausschliesslich datenbasiert eingefangen werden können, gilt es stets, selbst ein Gefühl zu entwickeln;
- Empirisch nachgewiesene Zusammenhänge von Betriebsstandorten und Lagefaktoren helfen, die Auswirkungen von baulichen Veränderungen im Umfeld auf die Standorteignung abschätzen zu können;
- Grundsätzlich entscheidet die Makrolage, ob sich ein Standort generell für eine Investition und Nutzung eignet. Die Mikrolage wiederum bestimmt in der Regel – wobei die Mikrolagequalität nicht für alle Betriebe wichtig ist – die Zielgruppe und damit die Qualität der zu erstellenden Flächen;
- Die Standortpräferenzen unterscheiden sich nicht nur zwischen den Branchen – innerhalb der Branchen streuen die Standortpräferenzen sehr unterschiedlich stark – sondern auch nach Betriebstyp und Lebensphase der Unternehmung;
- Für Neuüberbauungen stellen Betriebsverlagerungen – dabei ist die Nachfrage aus der eigenen Region zu erwarten – die Hauptzielgruppen und an attraktiven Makrolagen auch internationale Zuzüge eine Sekundärzielgruppe dar. Startups sind aus dem Branchenmilieu der eignen Gemeinde oder des eigenen Wirtschaftsraums zu suchen; die meisten Startups sind aber wenig standortoptimierend und daher mit den eigenen Standortqualitäten nur bedingt zu gewinnen;
- Dennoch sind Neugründungen ein unterschätzter Treiber der Zusatznachfrage, die es gezielt und anders als Betriebsverlagerungen anzusprechen gilt;
- Da die Firmen insgesamt eher standortpersistent sind, ist die schon anwesende Branchenstruktur matchentscheidend für das Nachfragepotenzial einer Immobilienentwicklung. Neben Konkurrenzabklärungen sollte das schon anwesende Branchenportfolio der Gemeinde oder der Wirtschaftsregion bei der Prognose des Flächenbedarfs ausschlaggebend sein.

Anmerkungen und Literaturverzeichnis

- ¹ Vgl. Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt von Fahrländer Partner & sotomo, Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt von Fahrländer Partner & CSL Immobilien sowie Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt von Fahrländer Partner und CSL Immobilien unter <https://fppe.ch/>, Marktdaten.
- ² Vgl. Beck, R. und J. Maier (2000) Allgemeine Industriegeographie, Gotha.
- ³ Vgl. Keeble D. und S. Walker (1993) New firm formation and small business growth in the United Kingdom: spatial and temporal variations and determinants. Research Series No. 15, Department of Employment, London.
- ⁴ Vgl. Fürst, D. und K. Zimmermann (1973) Standortwahl industrieller Unternehmen: Ergebnisse einer Unternehmensbefragung, Köln: Gesellschaft für Regionale Strukturentwicklung.
- ⁵ Vgl. Ertle – Straub, S. (2002) Standortanalyse für Büroimmobilien. Reihe Immobilienmanagement, Bd. 4, Leipzig.
- ⁶ Ecoplan und Fahrländer Partner (2017) Regionale Analyse der Arbeitsproduktivität – Studie im Auftrag des Staatssekretariats für Wirtschaft SECO. In: Strukturberichterstattung Nr. 54/6.
- ⁷ Vgl. Ecoplan und FPPE (2017), Fussnote 6.





FPRE-Regionen

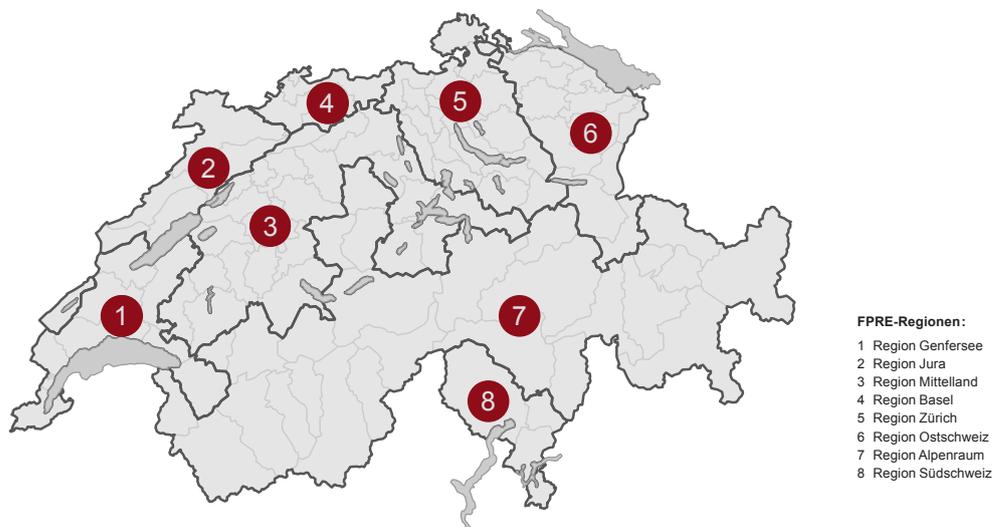
Bei der Regionalisierung von FPRE sind funktionale und morphologische Kriterien ausschlaggebend. Es ist für räumliche Analysen – insbesondere auch für die Immobilienbewertung – zentral, eine «Feinkörnigkeit» zu verwenden, um genauere, marktspezifische Aussagen zu erhalten.

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.

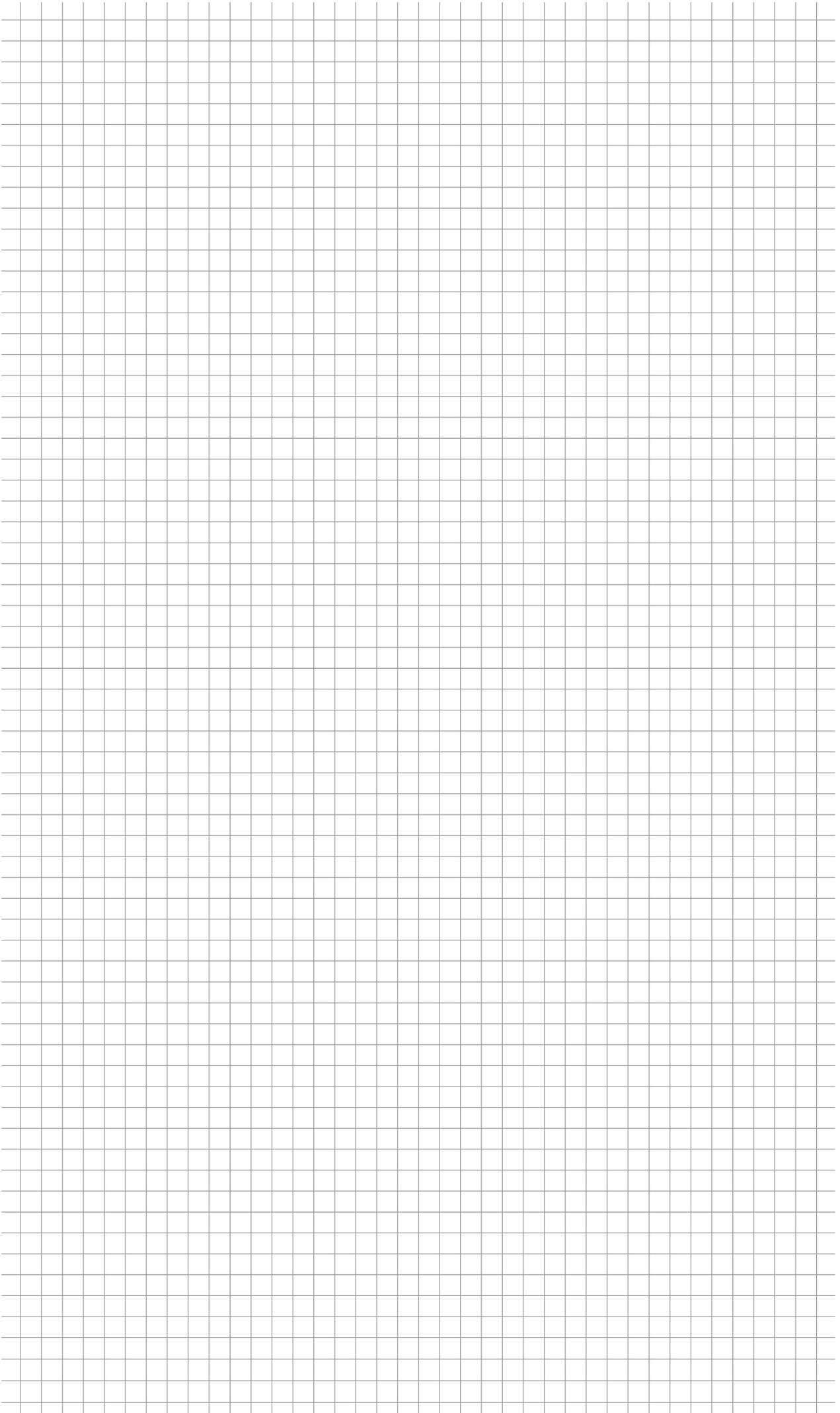
Zunächst werden die Agglomerationen des BFS ausgeschieden und um weitere FPRE-Orte in der jeweiligen MS-Region ergänzt. So werden bereits grosse Teile der Regionen – insbesondere im Mittelland – aus den MS-Regionen gebildet. Die verbleibenden MS-Regionen werden anhand topographischer Kriterien, der Stärke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

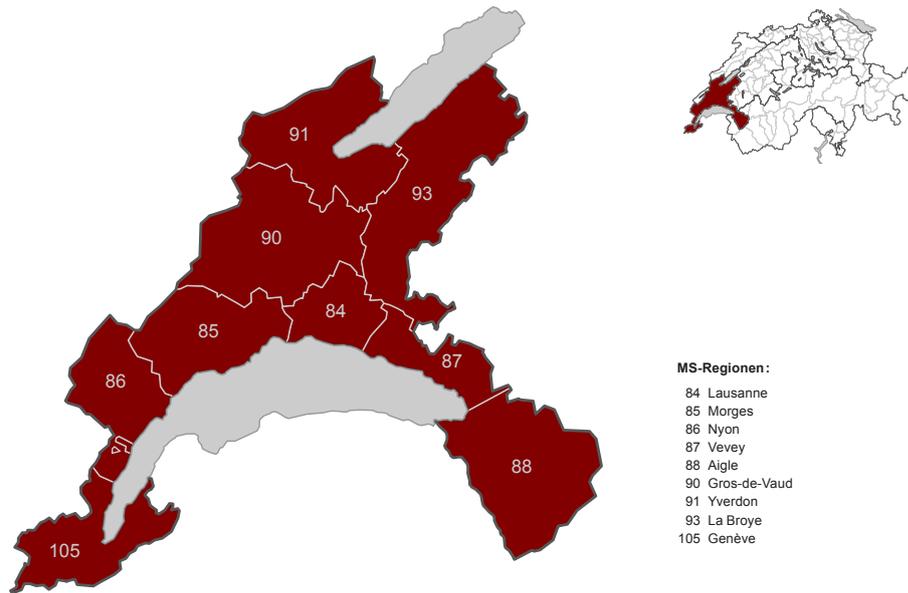


Quelle: Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.



8.1 Region Genfersee

Abb. 8.1.1
Region Genfersee



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

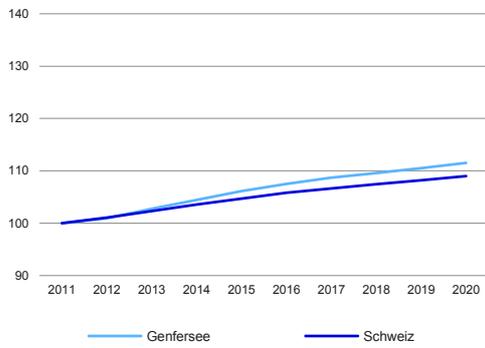
Tab. 8.1.2
Demographische Eckwerte

	Region Genfersee		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2020)	1'327'674	0.9% (2019)	8'670'300	0.7% (2019)
Ausländer (2020)				
Anzahl	474'089	1.6% (2019)	2'210'788	1.6% (2019)
Anteil	35.7%	0.22* (2019)	25.5%	0.22* (2019)
Durchschnittl. Reineinkommen (2018)	87'641	0.7% (2013)	80'457	2.9% (2013)
Soziale Schichten (2019)				
Untere Schichten**	33.0%	-0.82* (2000)	35.2%	1.19* (2000)
Mittlere Schichten**	27.8%	-9.06* (2000)	32.0%	-8.44* (2000)
Obere Schichten**	39.2%	9.88* (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.

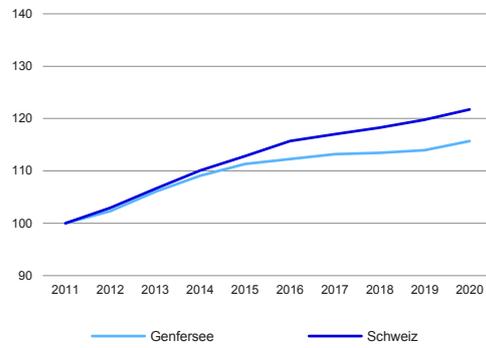
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.3
Bevölkerungsentwicklung



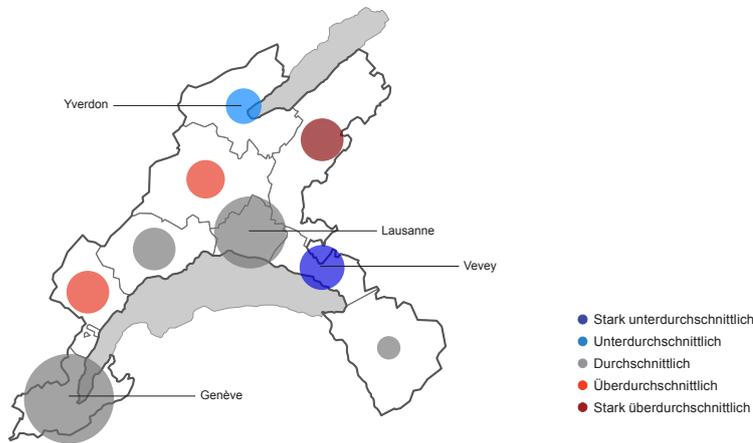
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



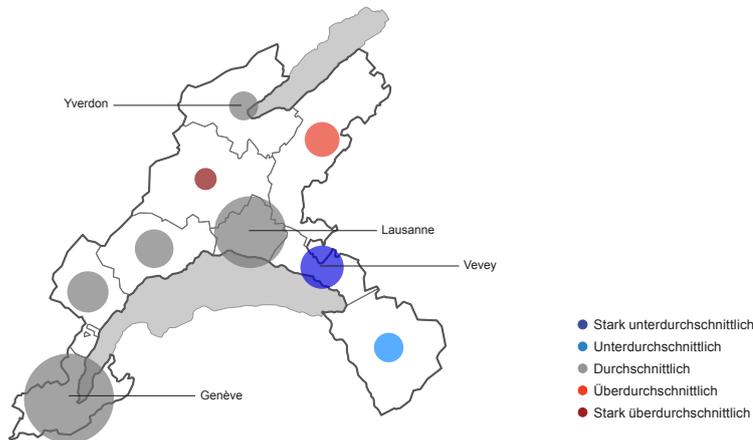
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.5
Bevölkerungsentwicklung (2017–2020)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2017–2020; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2017–2020)



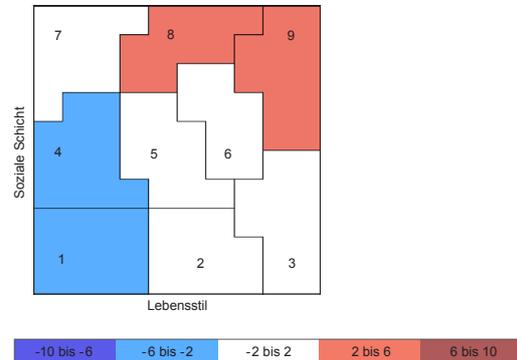
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2017–2020;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.1.7
Verteilung Nachfragersegmente im
Wohnungsmarkt (2019)

	Region Genfersee	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	54'169	9.7%
2 Moderne Arbeiter	57'394	10.3%
3 Improvisierte Alternative	72'941	13.1%
4 Klassischer Mittelstand	38'155	6.8%
5 Aufgeschlossene Mitte	56'935	10.2%
6 Etablierte Alternative	59'889	10.7%
7 Bürgerliche Oberschicht	40'172	7.2%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	62'322	11.2%
9 Urbane Avantgarde	116'604	20.9%
Total	558'581	100.0%

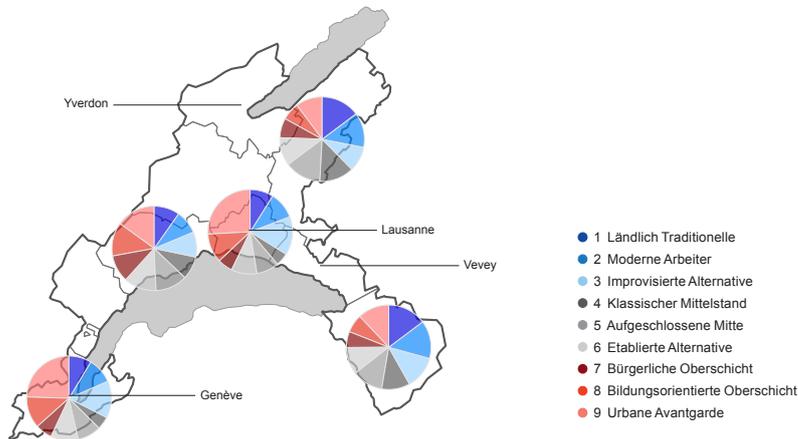
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt –
Differenz zur Schweiz (2019)



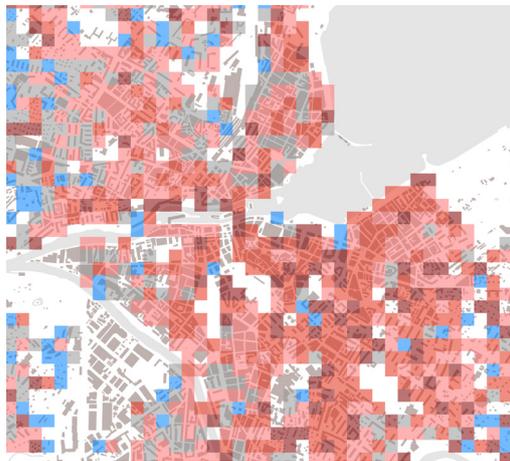
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2019)



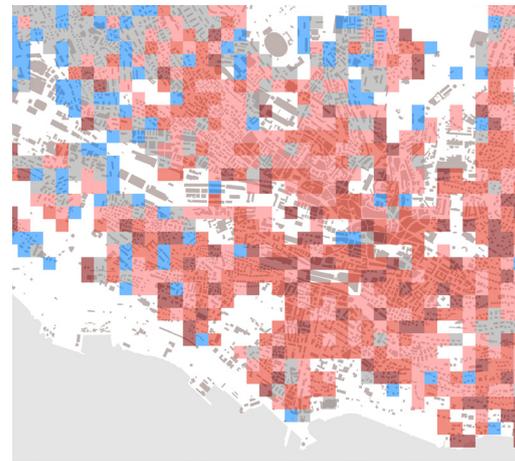
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.10
Anteil obergeschichtige Haushalte (2019)
Stadtzentrum Genève



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 (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.11
Anteil obergeschichtige Haushalte (2019)
Stadtzentrum Lausanne



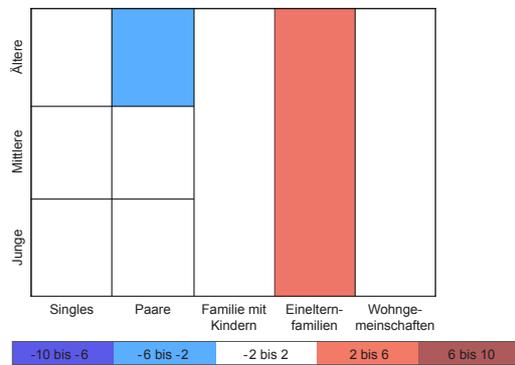
Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.1.12
Verteilung Lebensphasen (2019)

	Region Genfersee	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	42'479	7.6%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	60'109	10.8%
Älterer Single (55+ J.)	101'018	18.1%
Junges Paar (bis 34 J.)	22'290	4.0%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	25'397	4.5%
Älteres Paar (55+ J.)	85'790	15.4%
Familie mit Kindern*	139'801	25.0%
Einelternfamilie*	47'487	8.5%
Wohngemeinschaft*	34'143	6.1%
Total	558'514	100.0%

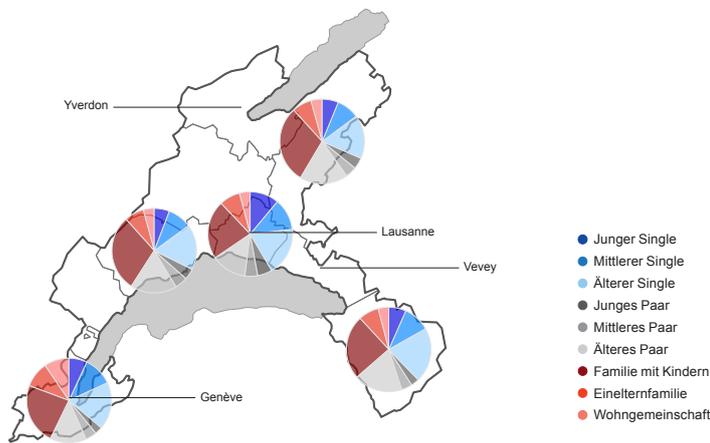
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.13
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2019)



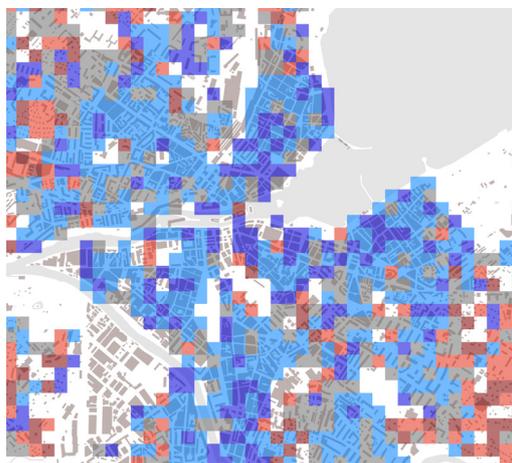
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.14
Verteilung Lebensphasen (2019)



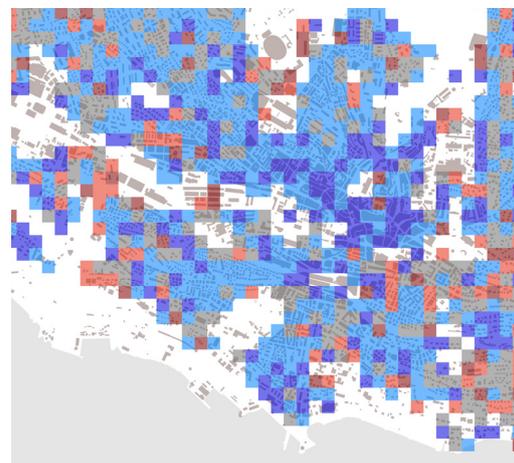
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.15
Anteil Familien mit Kindern (2019)
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 (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.16
Anteil Familien mit Kindern (2019)
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 (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

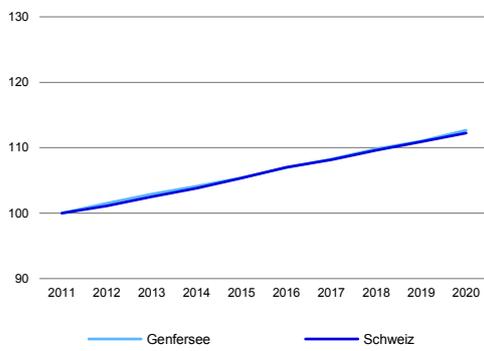
8.1.1 Wohnungsmarkt Region Genfersee

Tab. 8.1.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Genfersee		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2020)	661'679	1.5 % (2019)	4'637'174	1.2 % (2019)
Leerstandsquote (2021)	1.04 %	0.00* (2020)	1.54 %	-0.11* (2020)
Bauinvestitionen Wohnen (2019)	5'427	0.2 % (2018)	30'443	-2.9 % (2018)

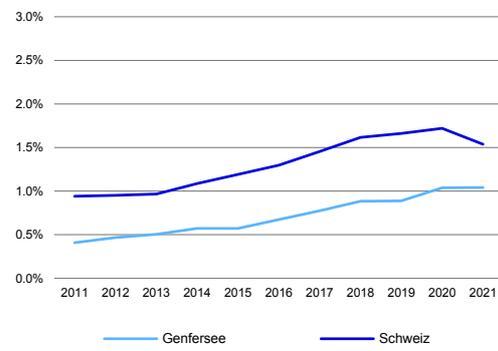
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



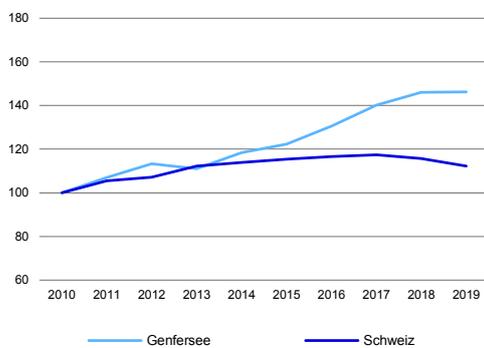
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



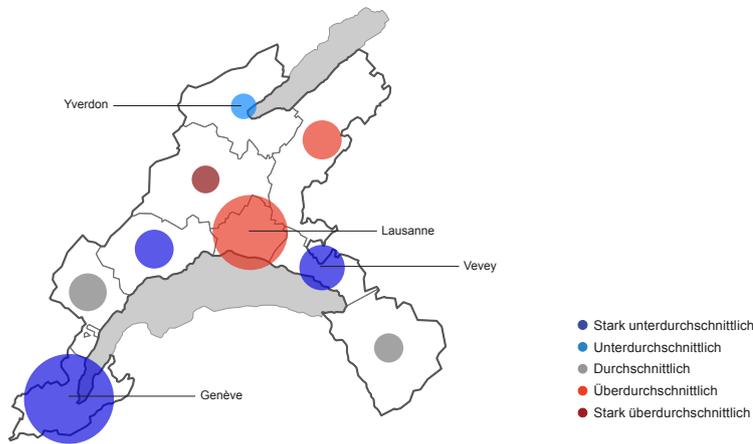
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.1.4
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



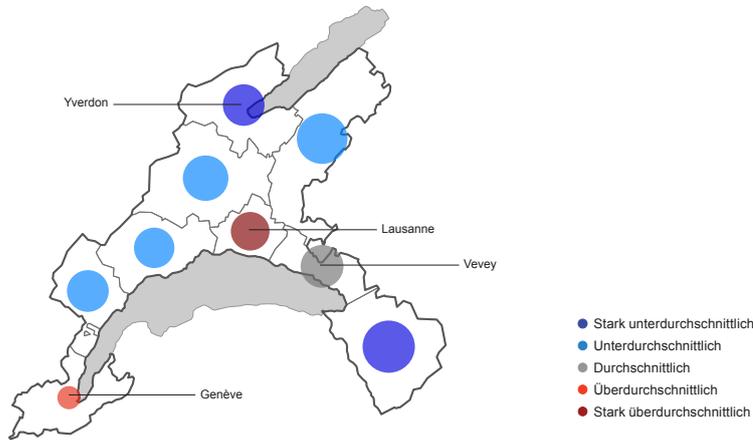
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.1.5
Entwicklung Wohnungsbestand (2019–2020)



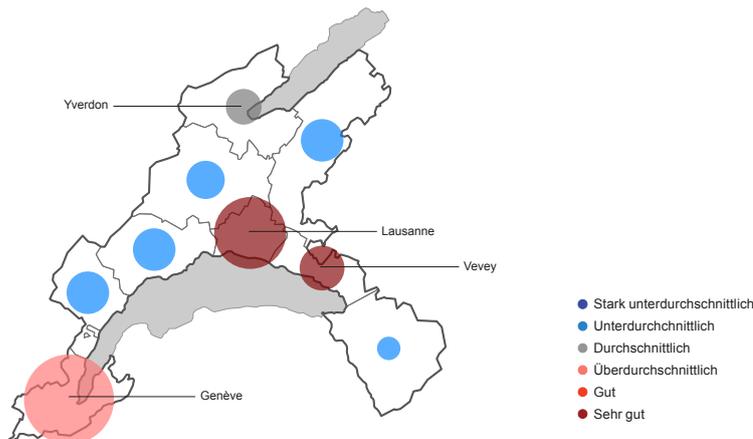
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2019–2020; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.1.6
Entwicklung Leerwohnungen (2020–2021)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2020–2021; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

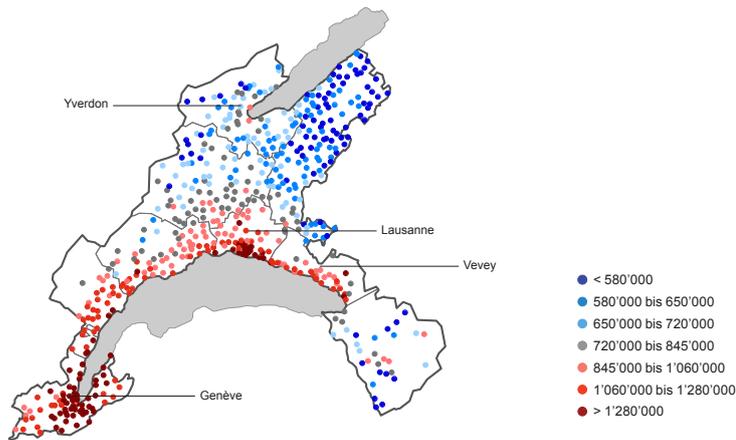
Abb. 8.1.1.7
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2021)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2021; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2020.
Quelle: WLQI Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

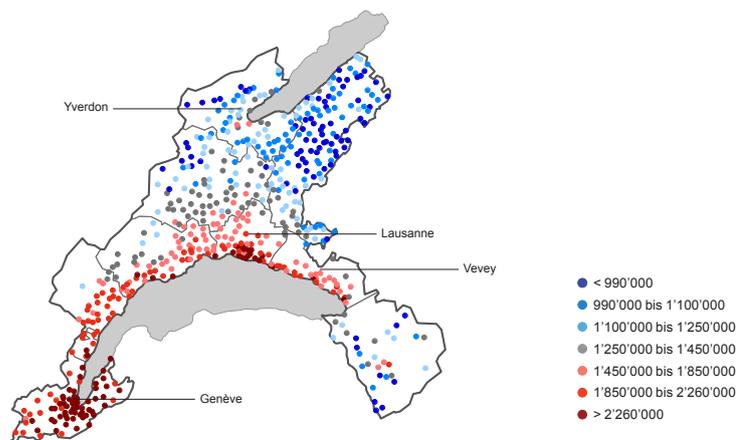
8.1.2 Wohneigentum Region Genfersee

Abb. 8.1.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2021)



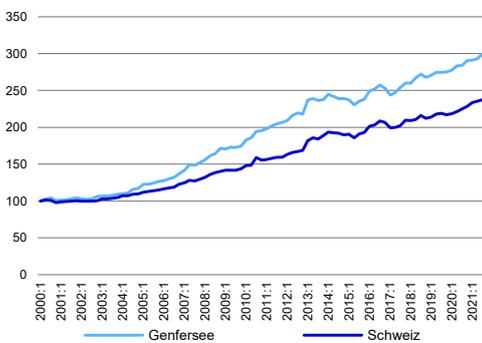
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 95 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2021)



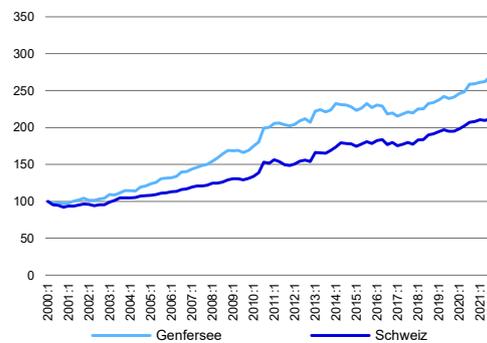
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 500 m², Volumen 750 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



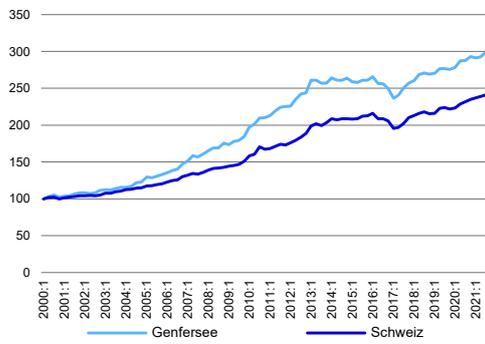
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



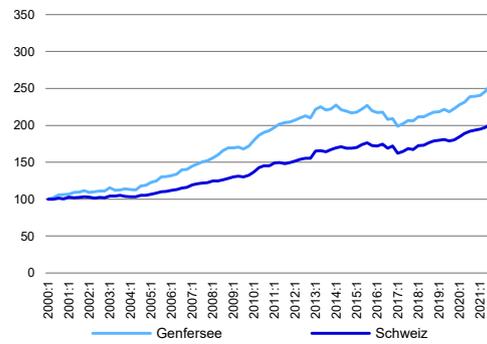
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



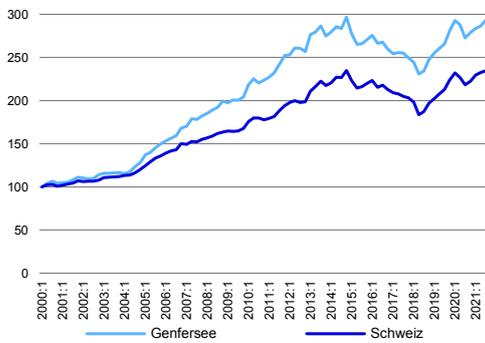
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



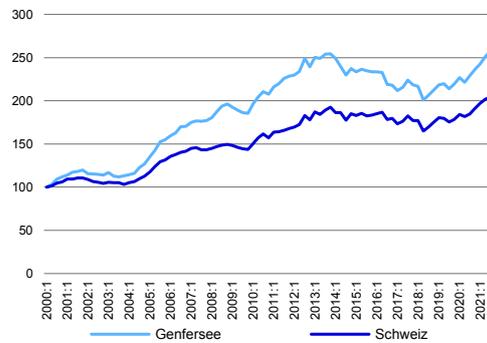
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



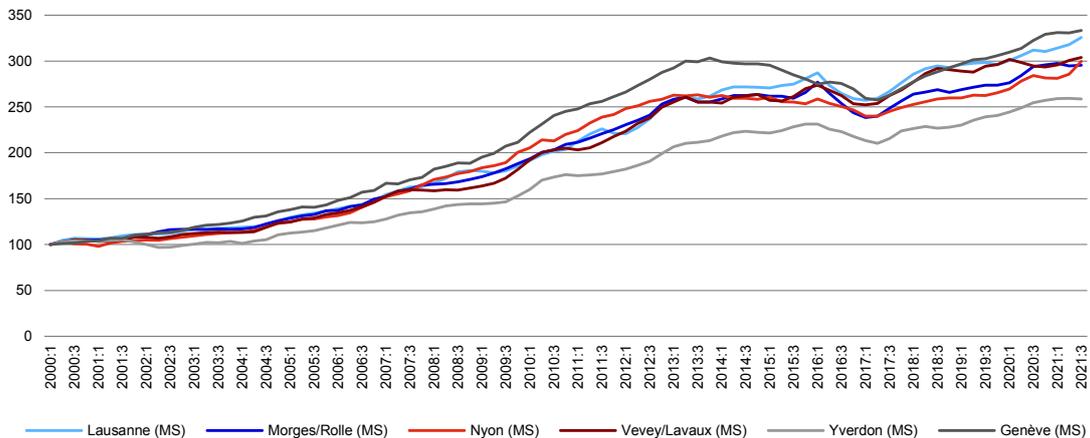
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



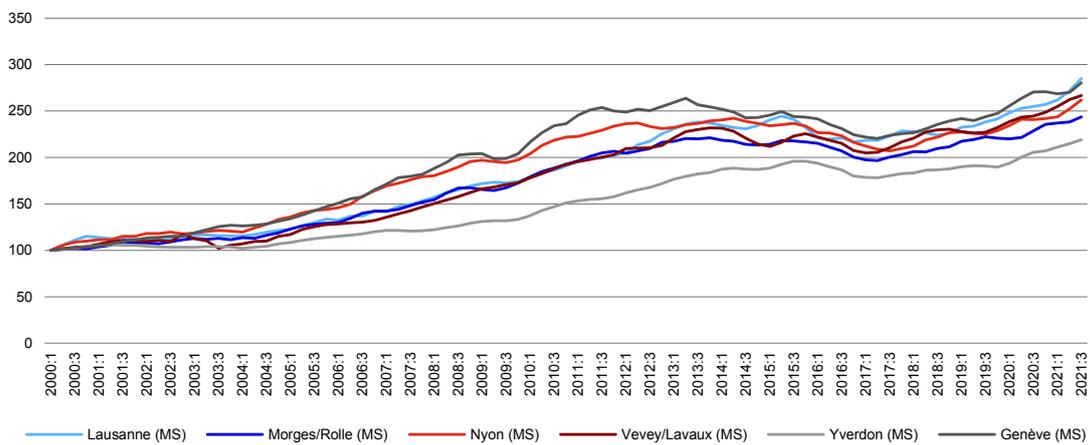
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



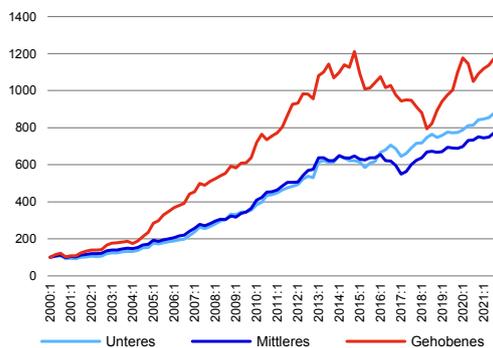
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



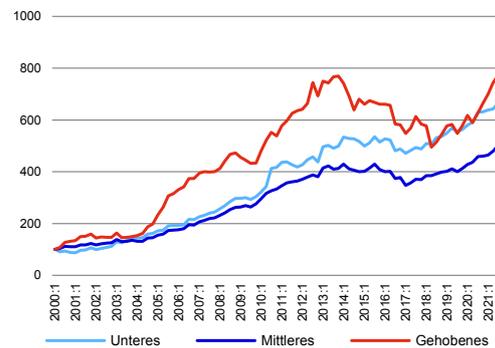
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



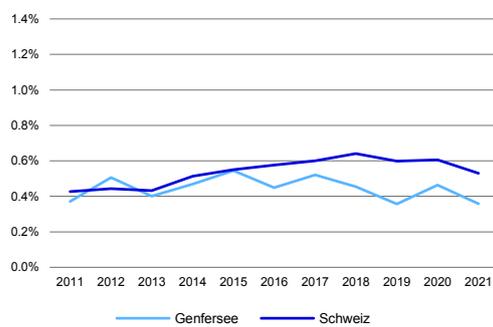
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



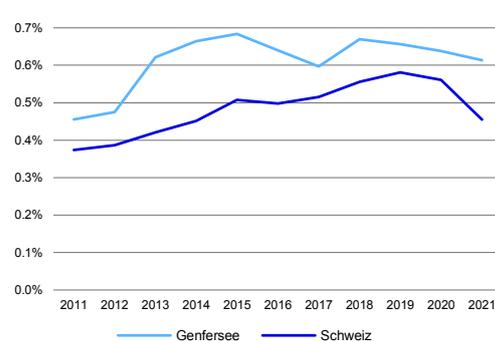
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



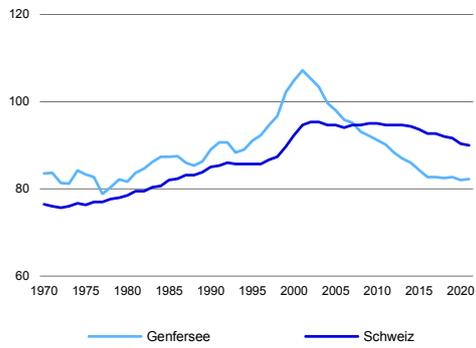
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



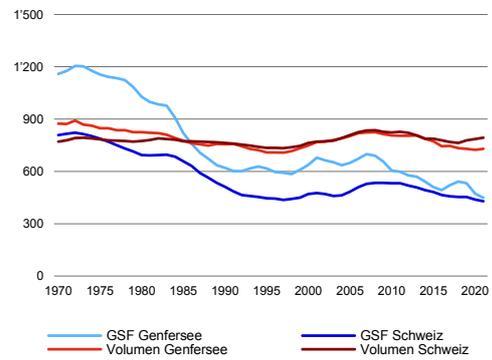
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.15
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG
nach Baujahr



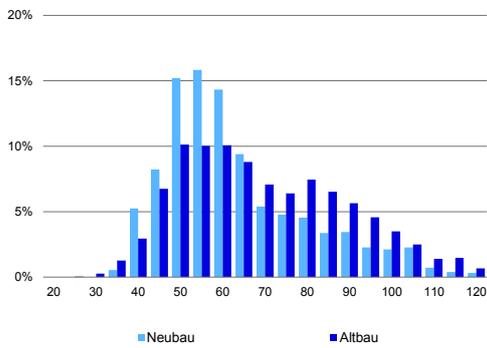
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.16
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH
nach Baujahr



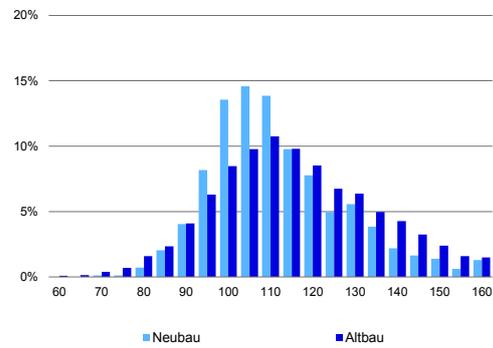
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw.
Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.17
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



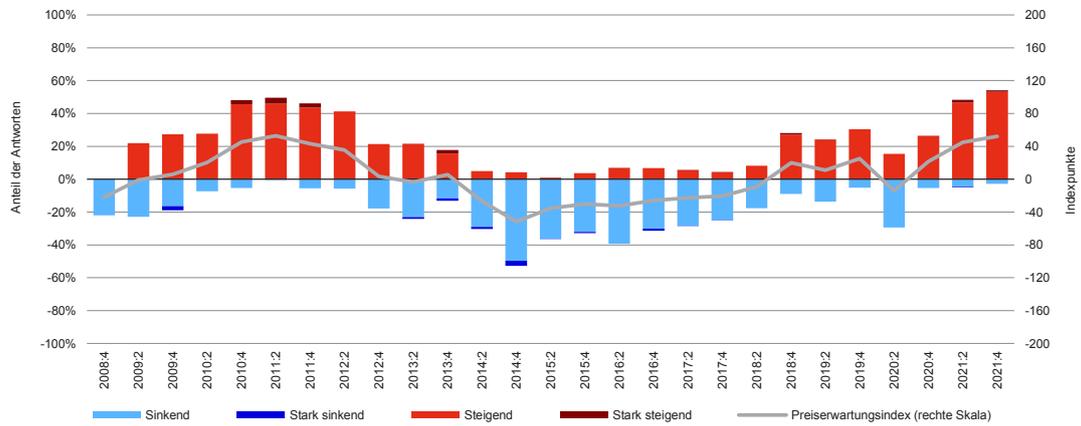
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.18
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



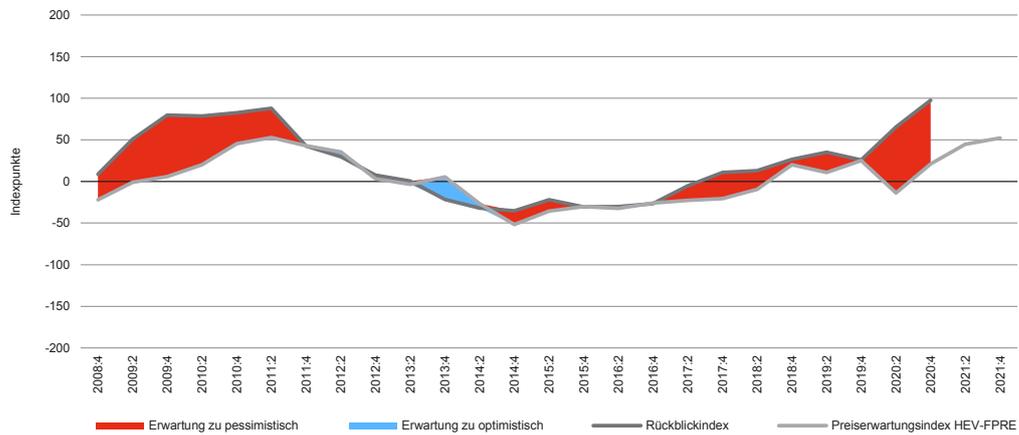
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.19
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



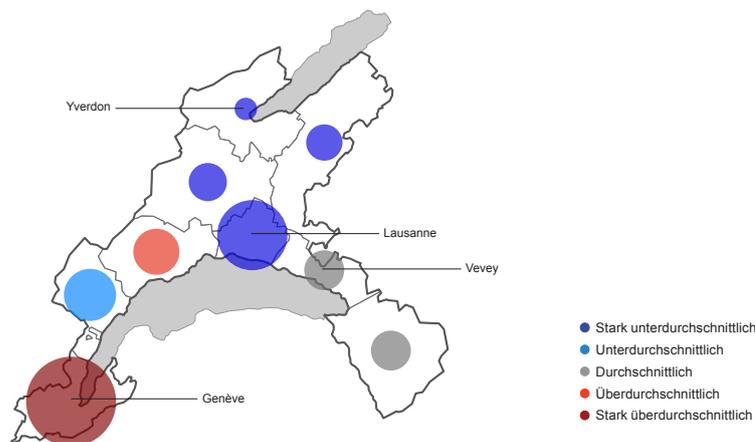
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.1.2.20
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



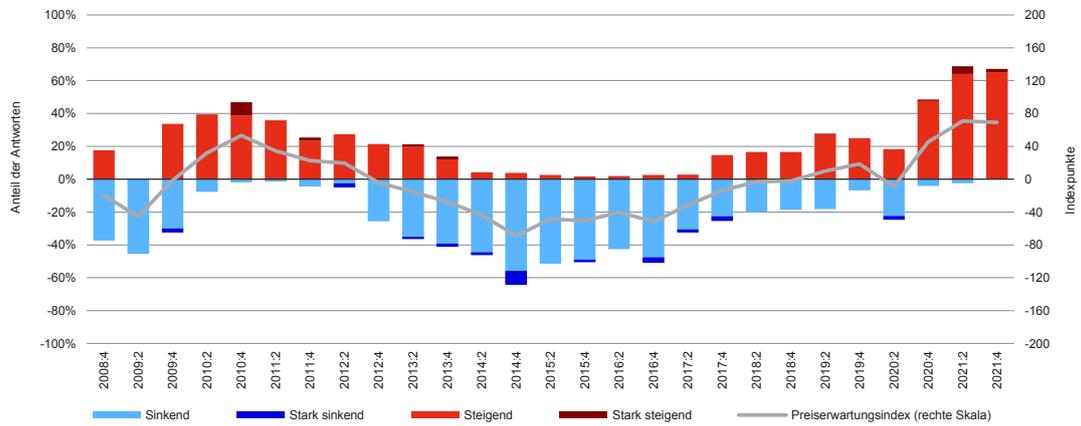
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.1.2.21
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2020–2024)



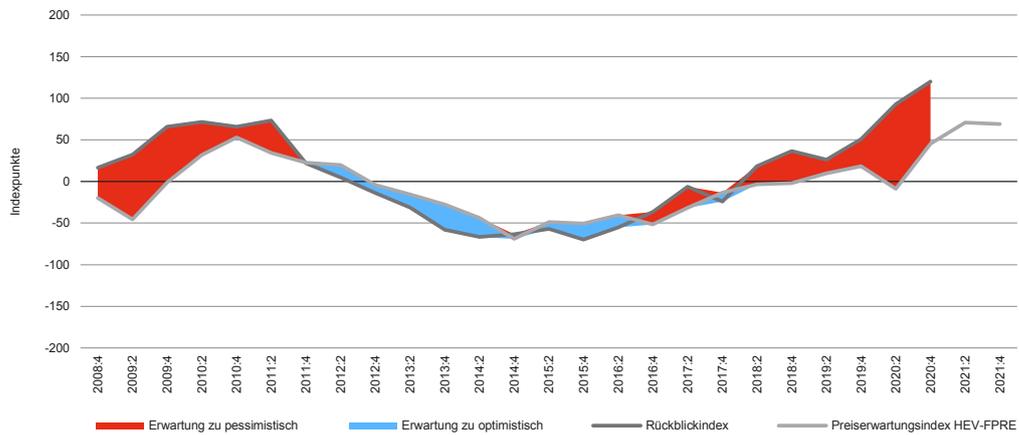
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2020 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.1.2.22
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



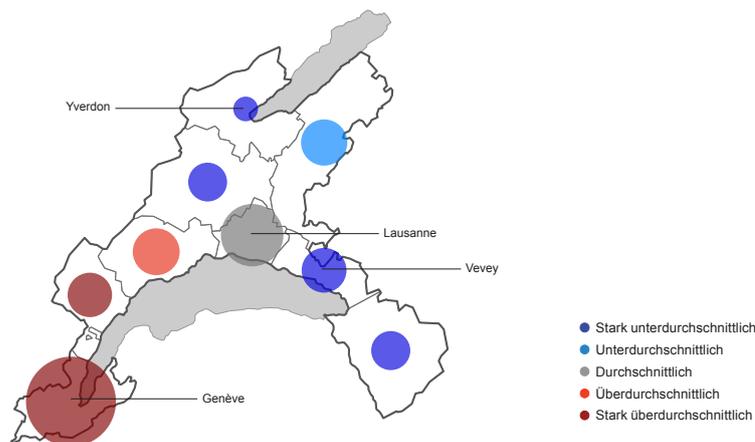
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.1.2.23
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



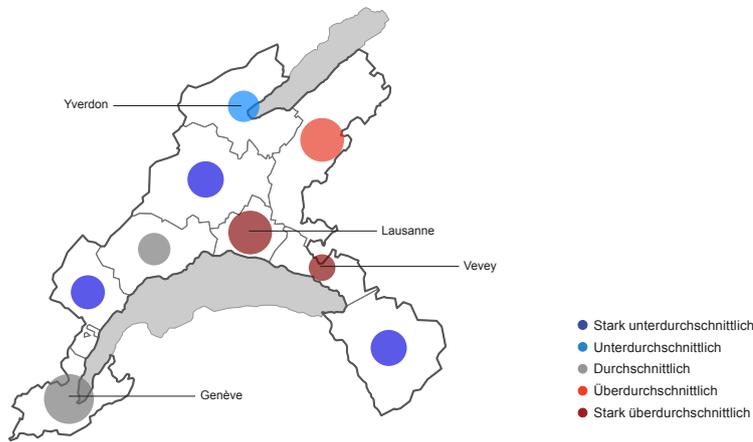
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.1.2.24
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2020–2024)



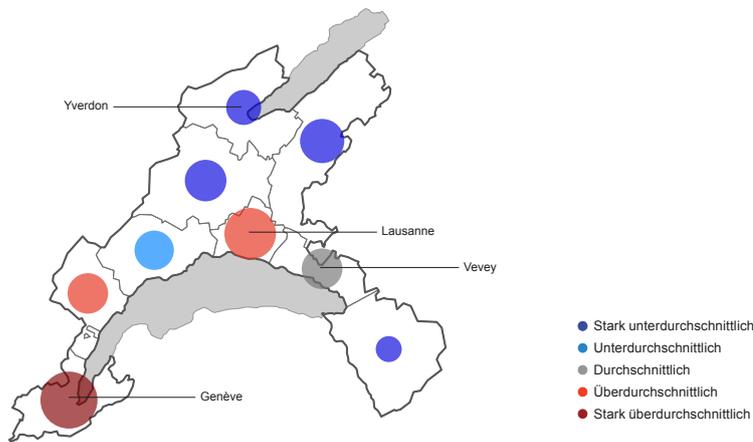
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2020 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.1.2.25
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2020 – 2035)



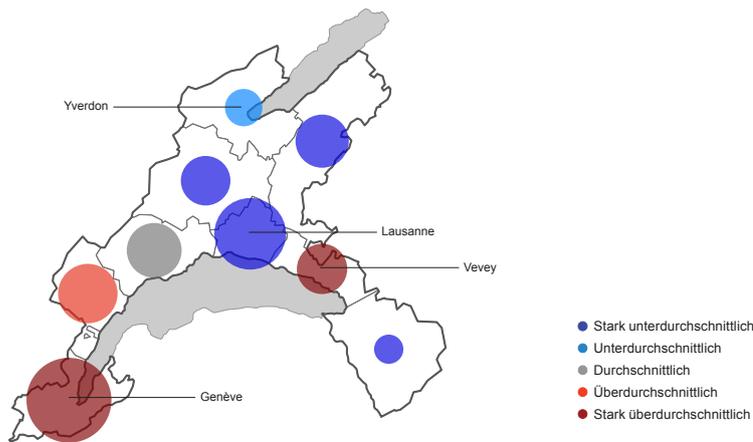
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.2.26
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

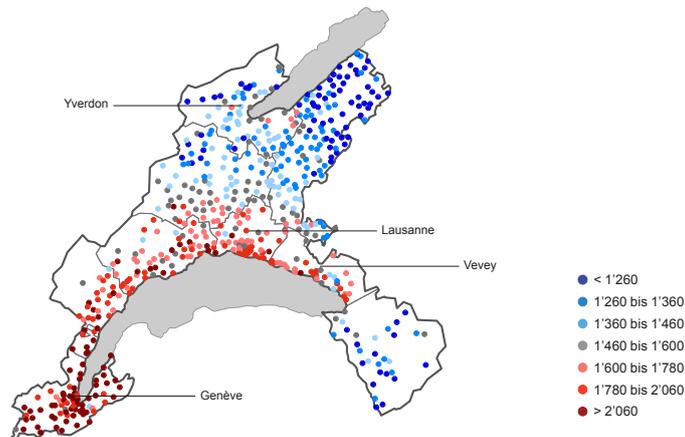
Abb. 8.1.2.27
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

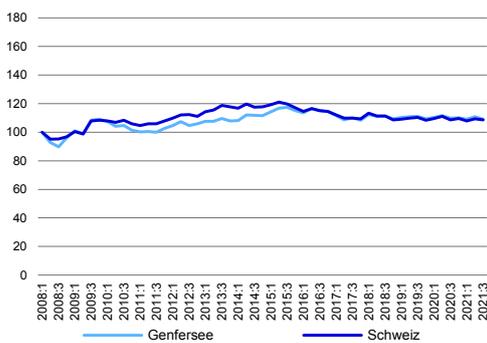
8.1.3 Mietwohnungen Region Genfersee

Abb. 8.1.3.1
2.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2021)



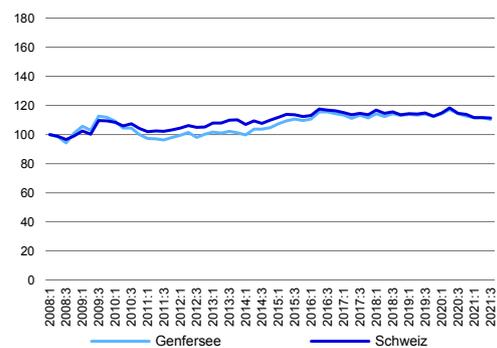
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 – 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

Abb. 8.1.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



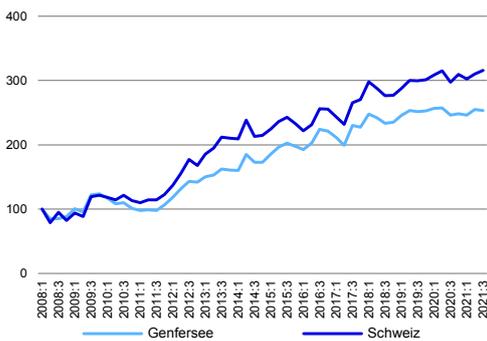
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



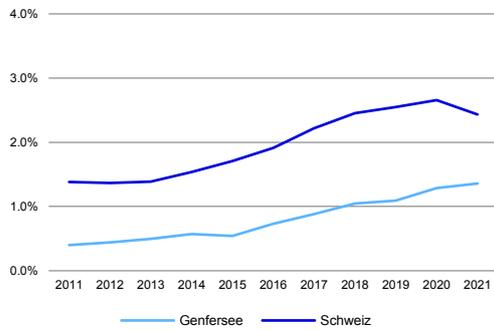
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



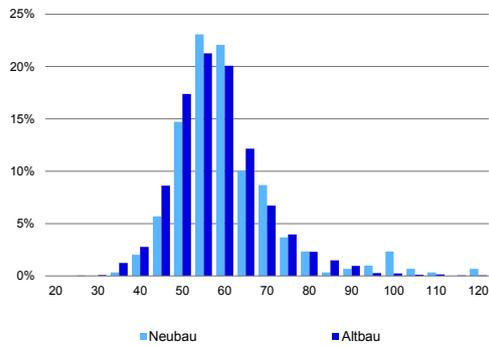
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.5
Entwicklung Leerstandsquote MWG



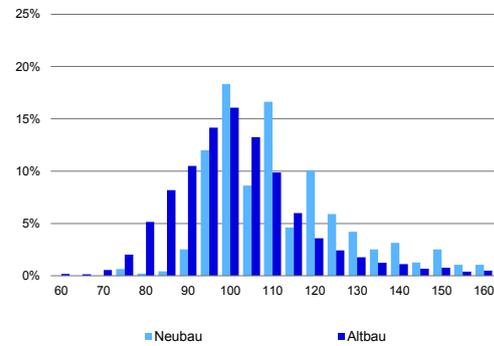
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.6
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



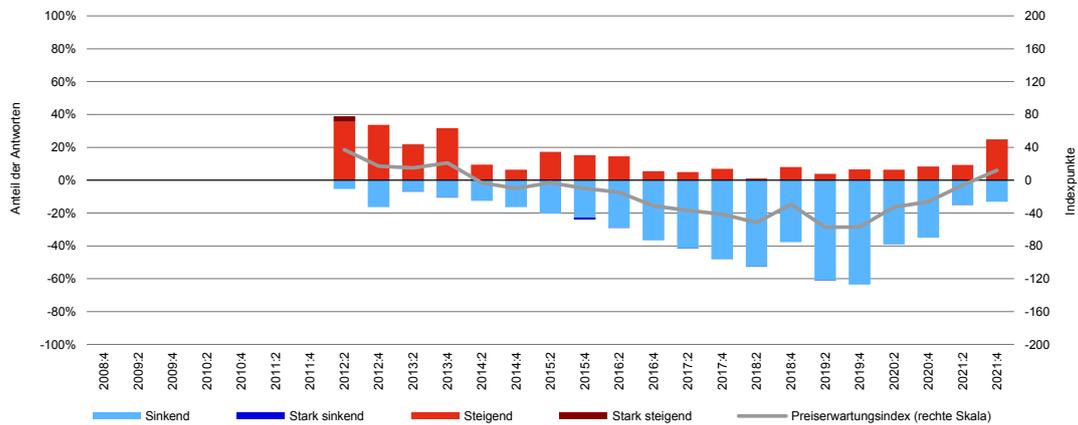
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.7
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



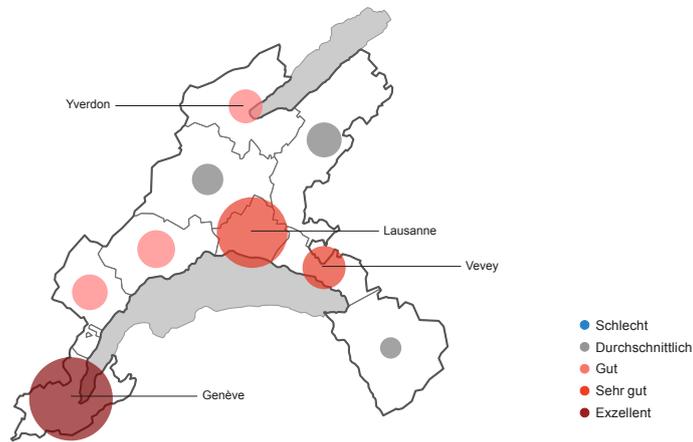
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.8
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



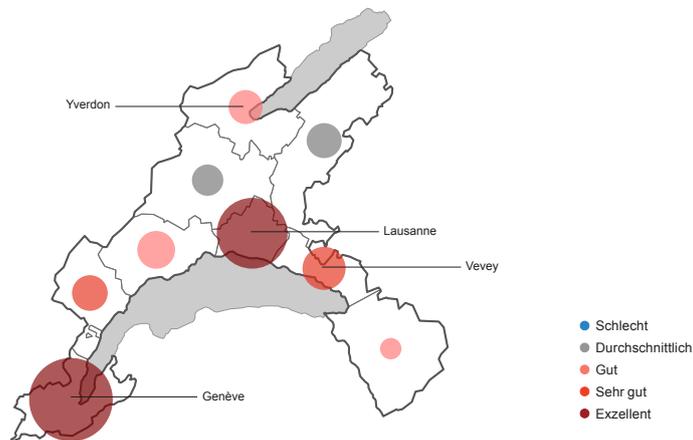
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.1.3.9
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2021)



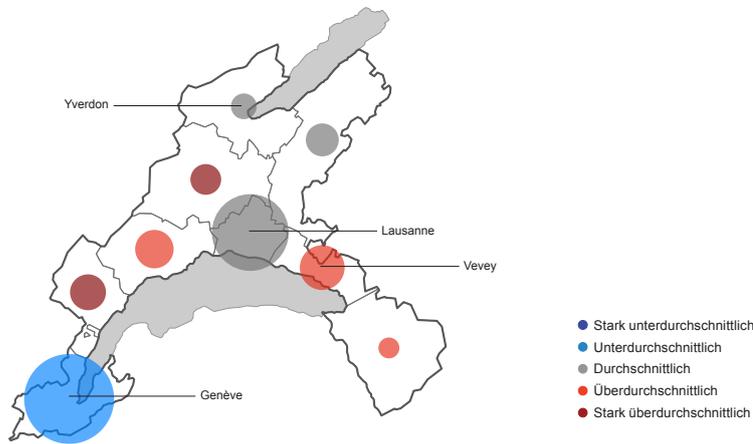
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.3.10
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2021)



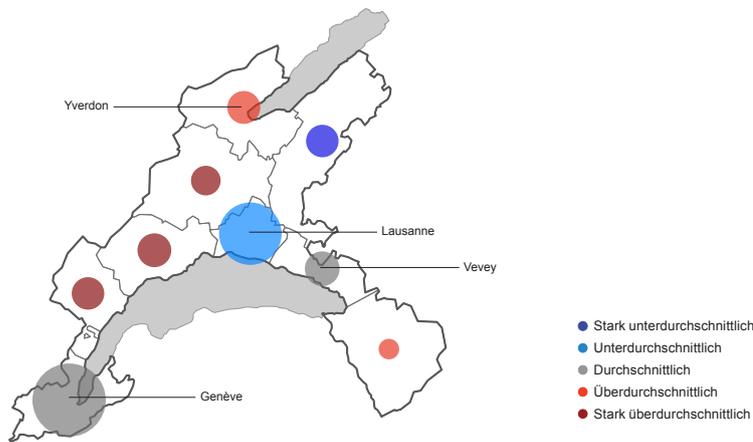
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.3.11
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2020 – 2035)



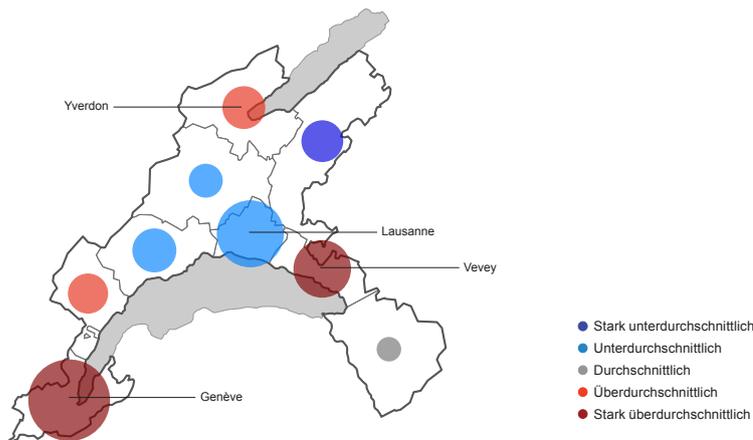
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.3.12
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.3.13
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

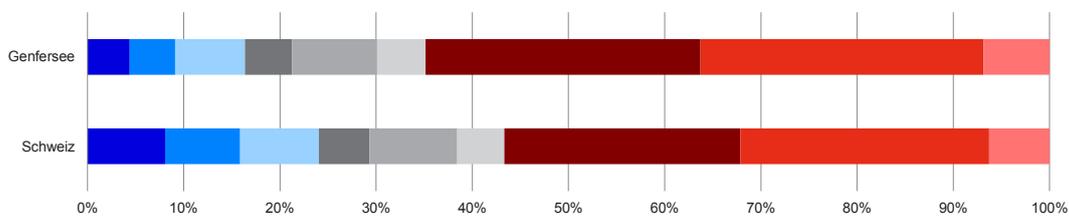
8.1.4 Geschäftsflächenmarkt Region Genfersee

Tab. 8.1.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

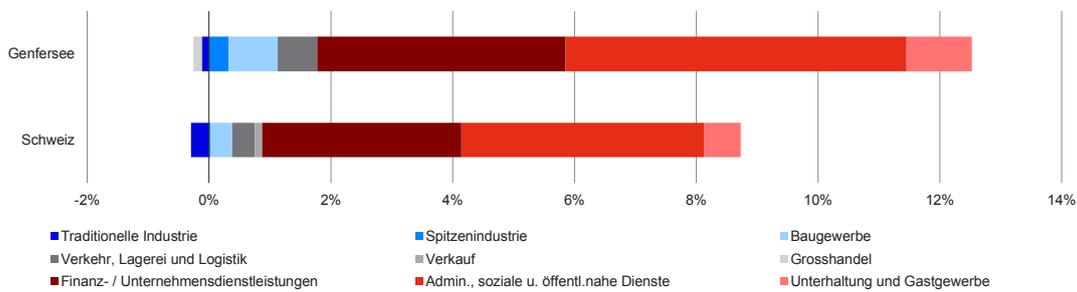
	Region Genfersee		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2019)	105'195	16.2 % (2012)	696'371	8.2 % (2012)
Vollzeitäquivalente (2019)	672'778	12.0 % (2012)	4'140'271	8.0 % (2012)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2019)	61'254'123	15.7 % (2012)	414'947'080	5.3 % (2012)
Bauinvestitionen Geschäft (2019)	1'888	-8.5 % (2018)	10'260	0.1 % (2018)

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 (2019)

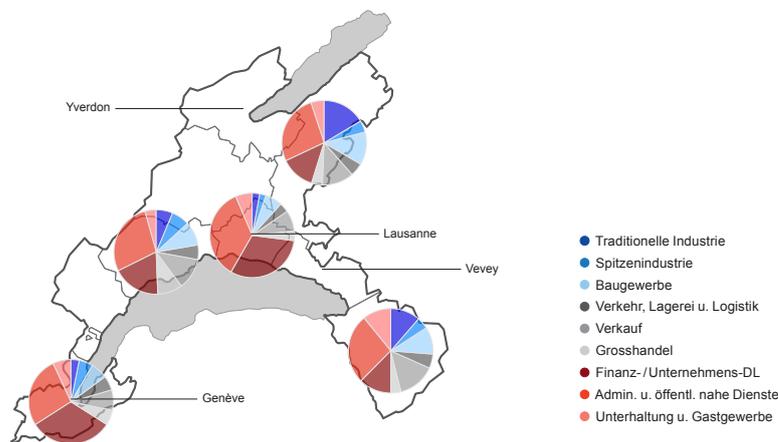


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2012 – 2019)



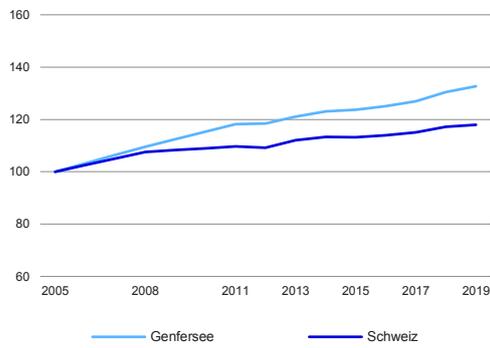
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2019)



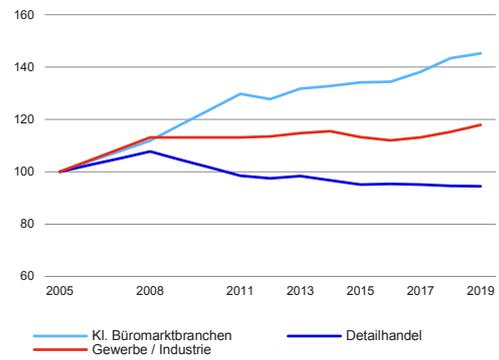
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



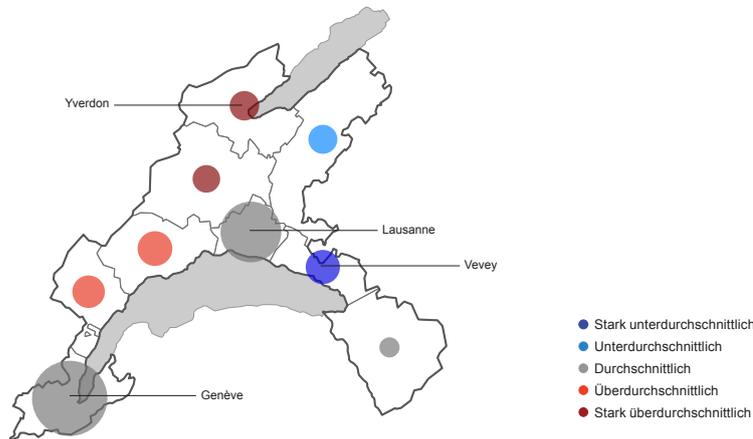
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

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



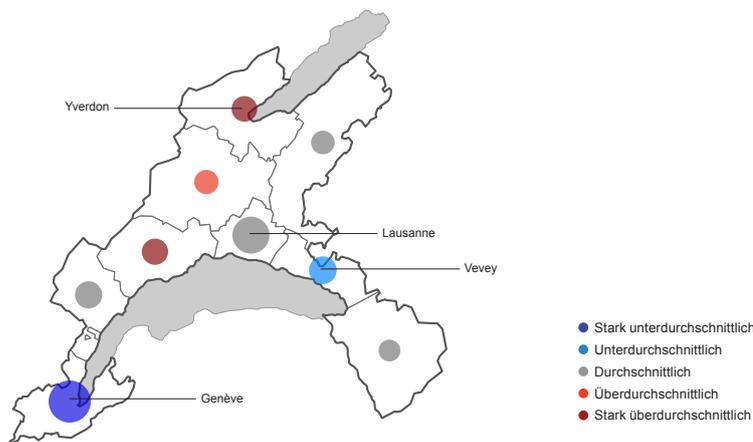
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2012–2019)



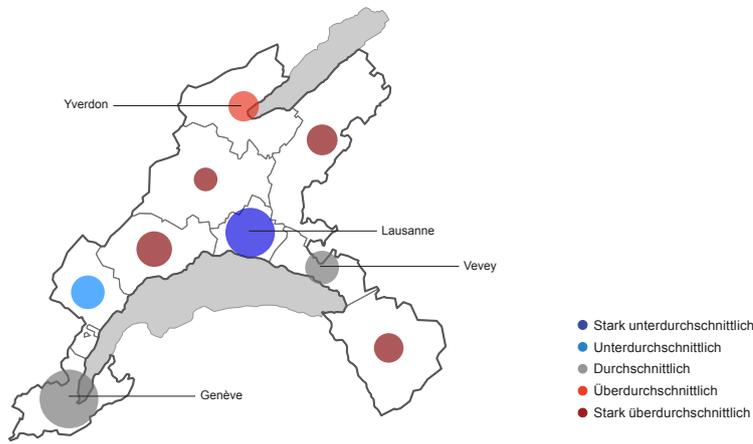
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2012–2019;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2019.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2012–2019)



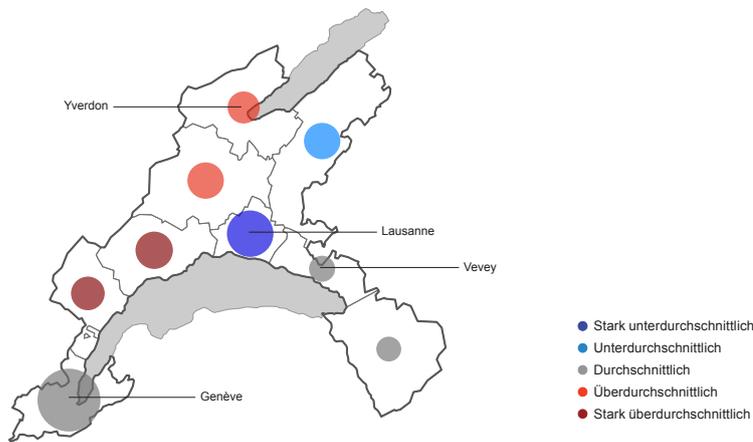
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2012–2019; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2019; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2012–2019)



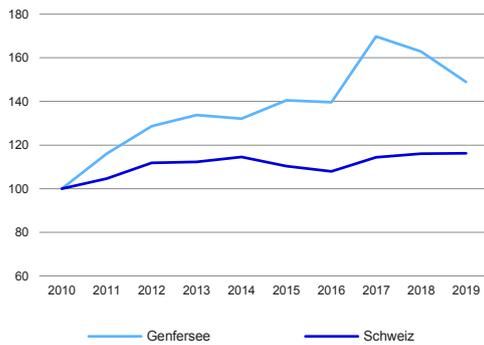
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2012–2019; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2019.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2012–2019)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2012–2019; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2019.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.4.10
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



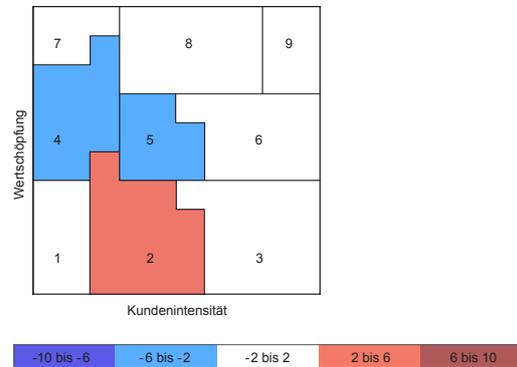
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.1.4.11
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 %

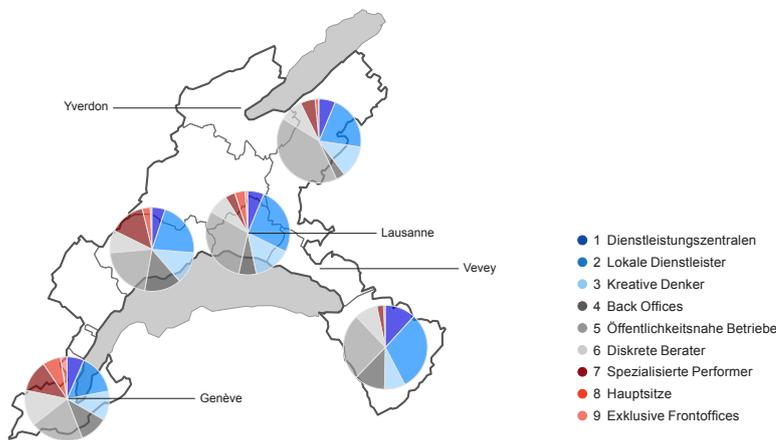
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.1.4.12
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt –
Differenz zur Schweiz (2015)



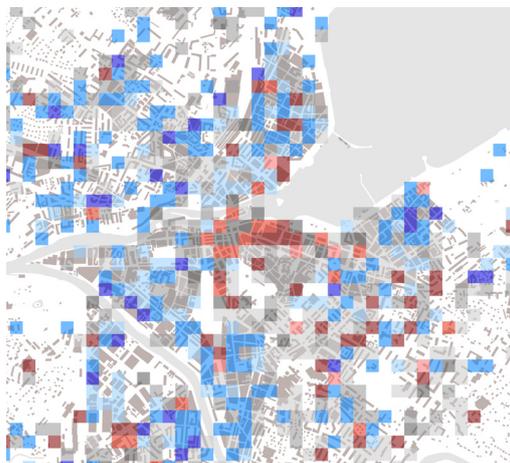
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.1.4.13
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



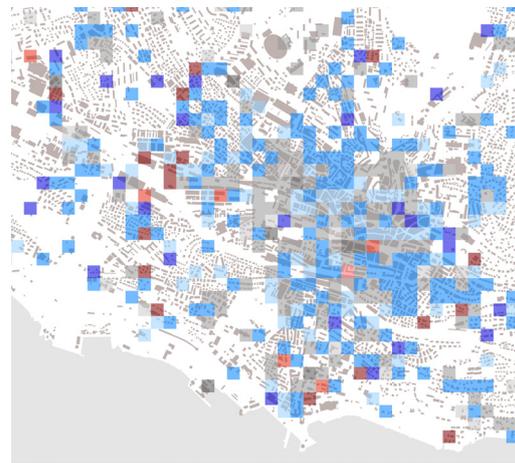
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.4.14
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 mindestens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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



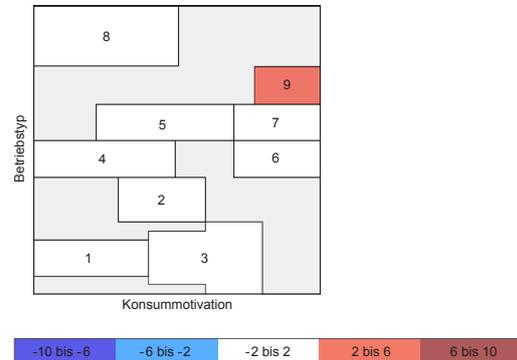
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister, ■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices, ■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater, ■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze, ■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 5 Büromarkt-Beschäftigten.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

Tab. 8.1.4.16
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%

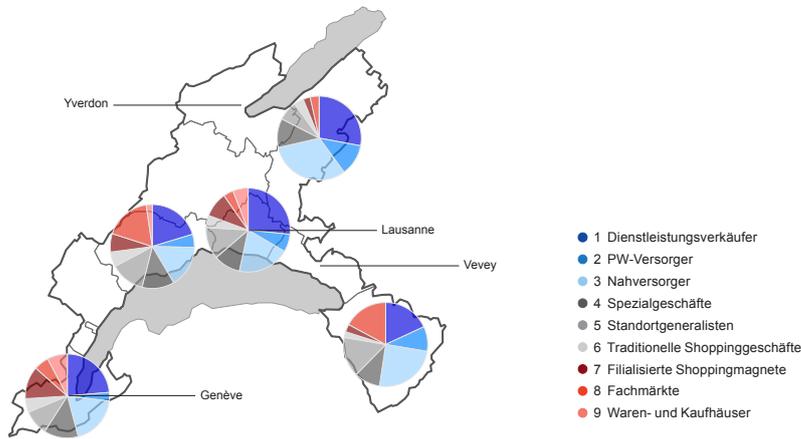
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.1.4.17
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt –
Differenz zur Schweiz (2018)



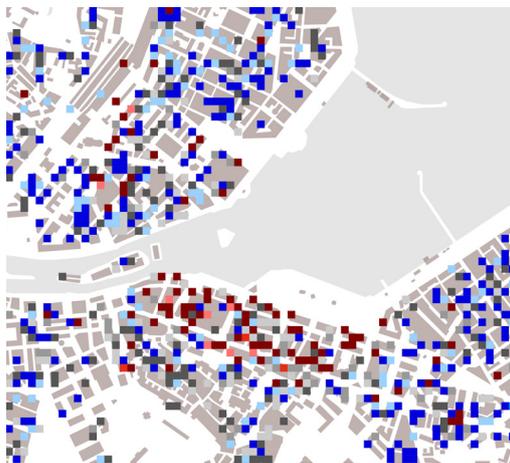
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.1.4.18
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)



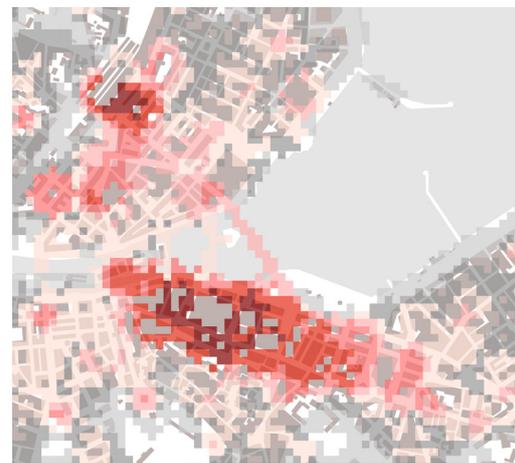
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.4.19
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. 8.1.4.20
Fussgängerfrequenzen (2018)
Stadtzentrum Genève

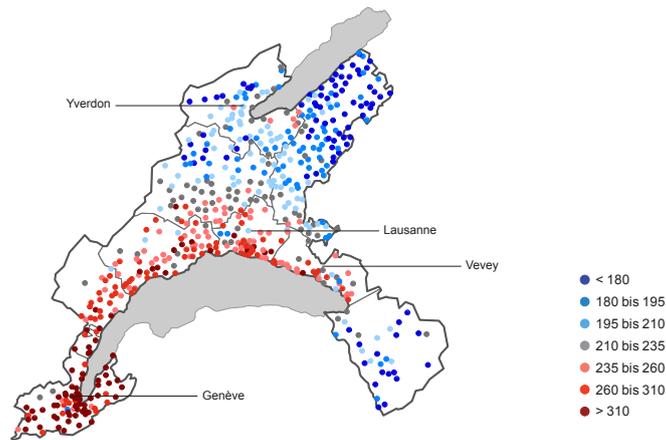


Anmerkung: ■ 10–60 Personen pro Stunde (Pers./h),
■ 60–120 Pers./h, ■ 120–300 Pers./h, ■ 300–600 Pers./h,
■ 600–1200 Pers./h, ■ 1'200–3'000 Pers./h, ■ > 3'000 Pers./h;
mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von
07:00–20:00 Uhr; Darstellung im 25 m-Raster;
Quelle: Fahrländer Partner;
Kartengrundlage: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

8.1.5 Büroflächenmarkt Region Genfersee

Abb. 8.1.5.1

Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)

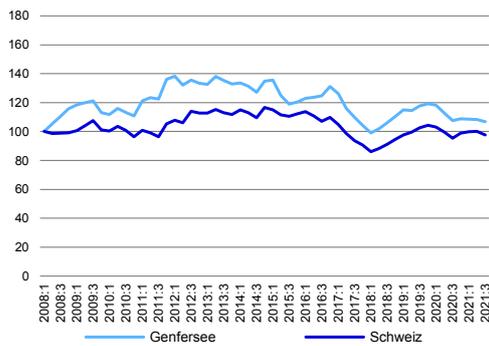


Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 200 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.1.5.2

Marktmieten Büroflächen (Neubau)

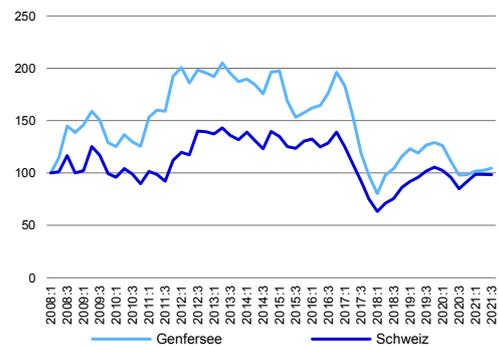


Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.5.3

Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)

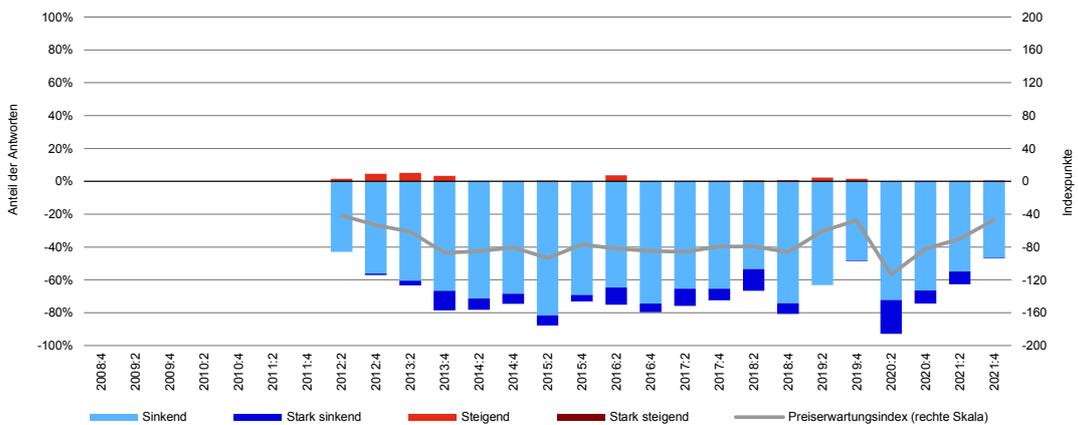


Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

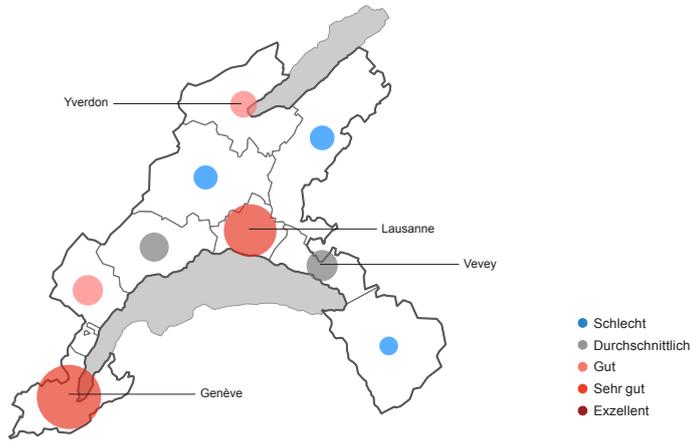
Abb. 8.1.5.4

Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



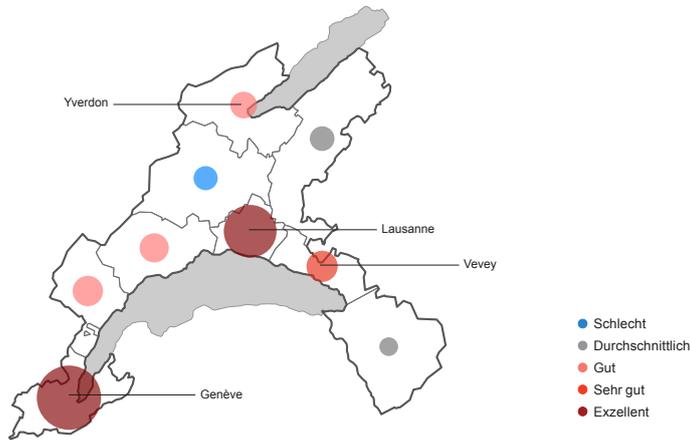
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.1.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2021)



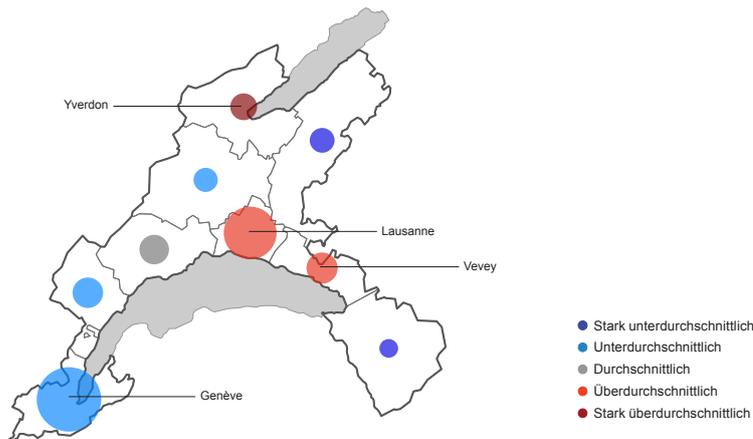
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2021)



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 (2019–2035)

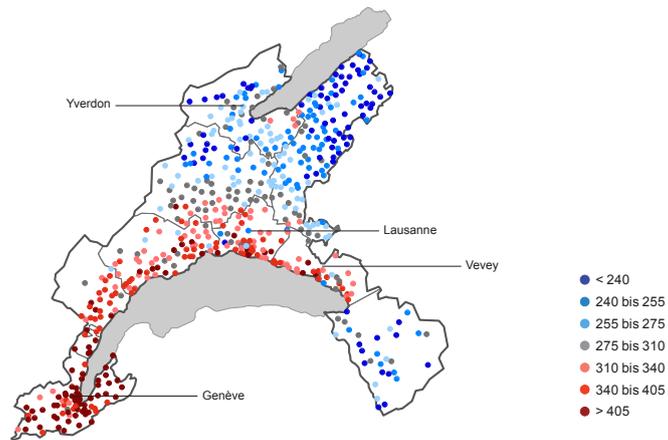


Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.1.6 Verkaufsflächenmarkt Region Genfersee

Abb. 8.1.6.1

Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)

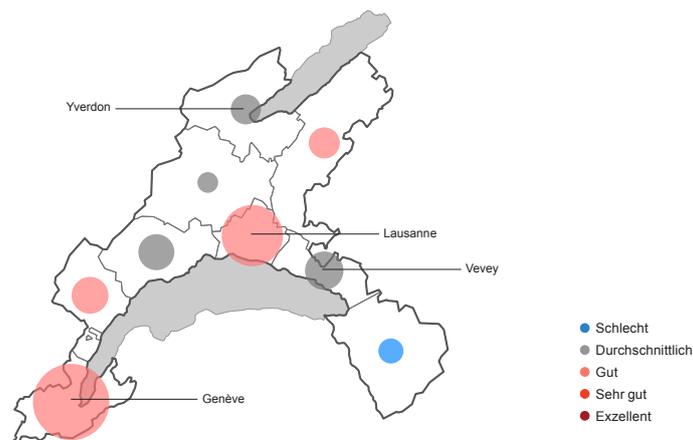


Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 200 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.1.6.2

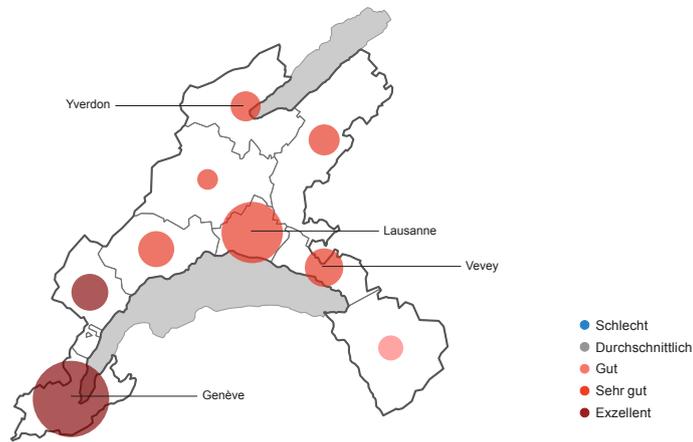
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2021)



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

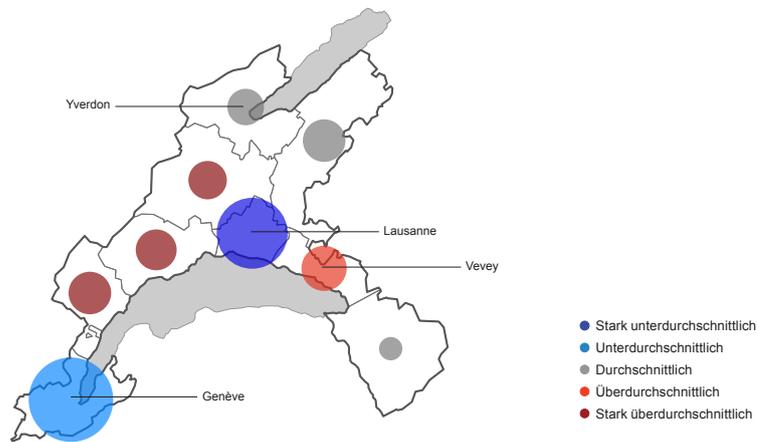
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.6.3
 Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2021)



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 (2019–2035)

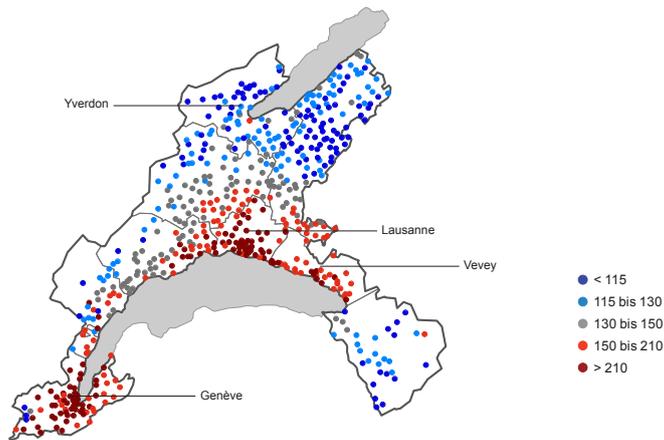


Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2019–2035;
 Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2018.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.1.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Genfersee

Abb. 8.1.7.1

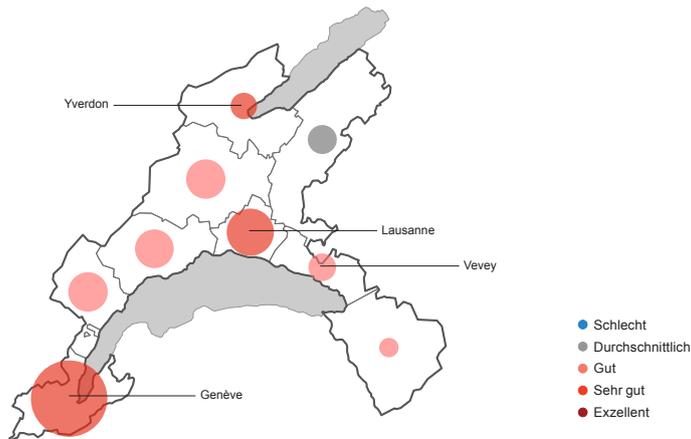
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)



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

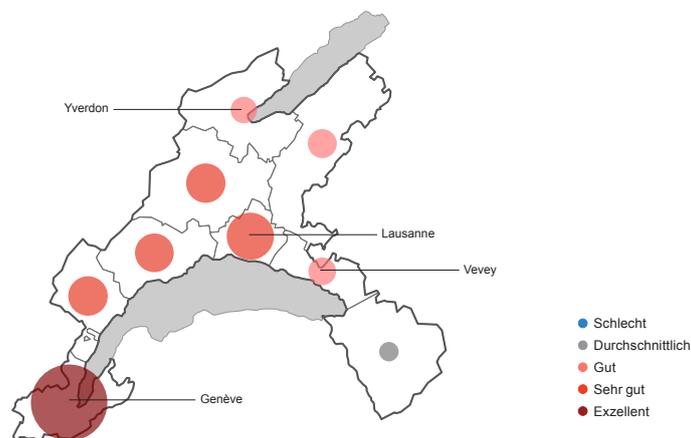
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2021)



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

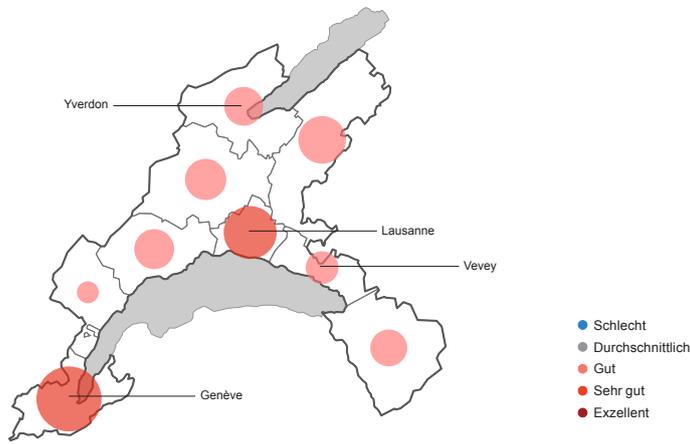
Abb. 8.1.7.3

Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2021)



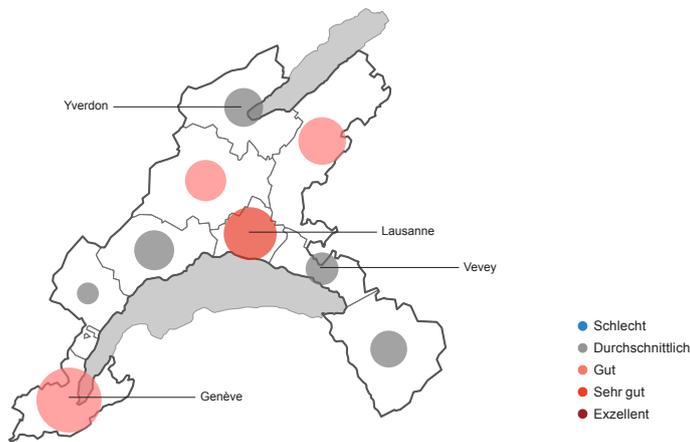
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.7.4
Aktuelles Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2021)



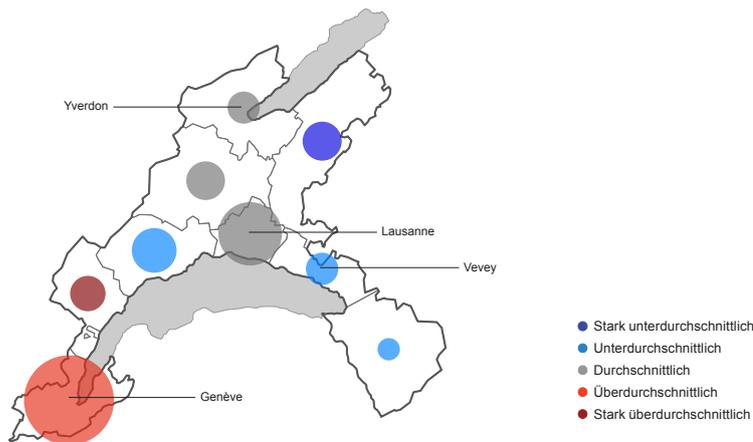
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2018.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.7.5
Prospektives Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2021)



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 (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2019–2035;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2019; Szenario «Trends» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

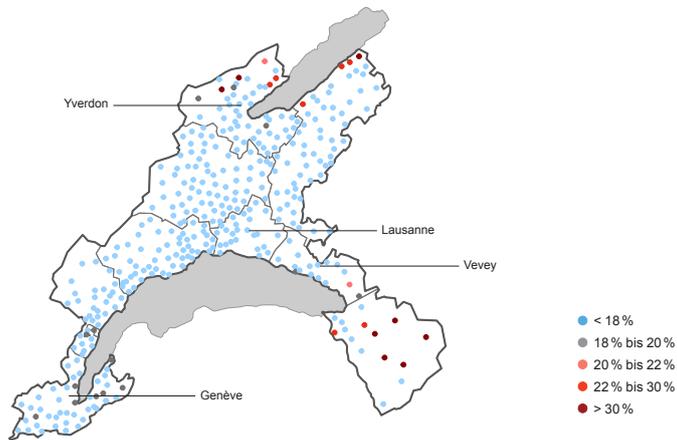
8.1.8 Tourismus Region Genfersee

Tab. 8.1.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Genfersee		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2020/21)	329	-3.5% (2019/20)	3'918	1.1% (2019/20)
Logiernächte (2020/21)	2'869'475	-16.8% (2019/20)	26'845'691	-1.8% (2019/20)
Auslastung (2020/21)	26.1%	-5.8* (2019/20)	32.1%	-2.13* (2019/20)
Zweitwohnungen (2020)	93'878		725'460	

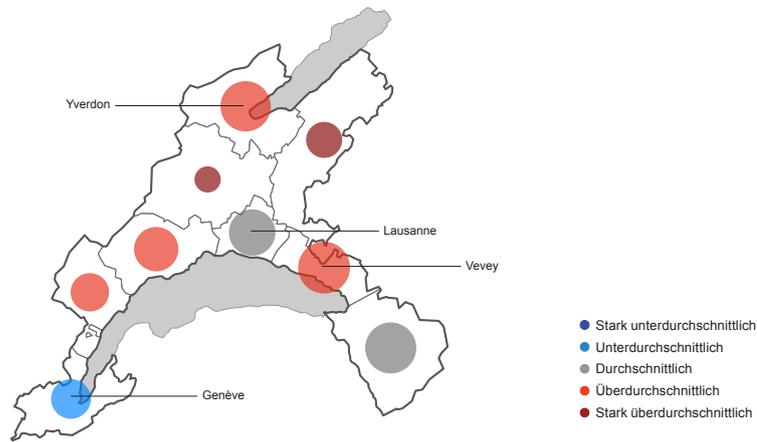
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2020/21: 3. Quartal 2020 – 3. Quartal 2021; 2019/20: 3. Quartal 2019 – 3. Quartal 2020.
Quelle: ARE, BFS.

Abb. 8.1.8.2
Leerstandsquote Zweitwohnungsanteile (2020)



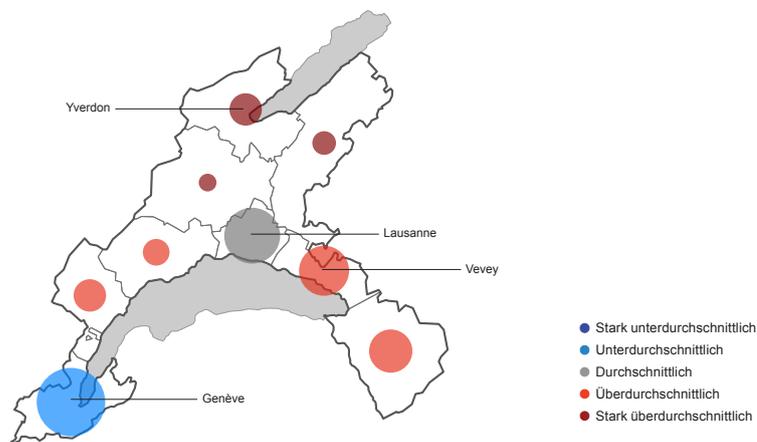
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2020).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2019/20–2020/21)



Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2019/20–2020/21 (Netto-Auslastung);
Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2020/2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

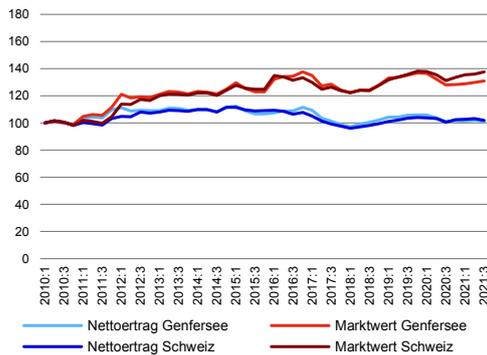
Abb. 8.1.8.4
Entwicklung Logiernächte (2019/20–2020/21)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2019/20–2020/21; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2020/21.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

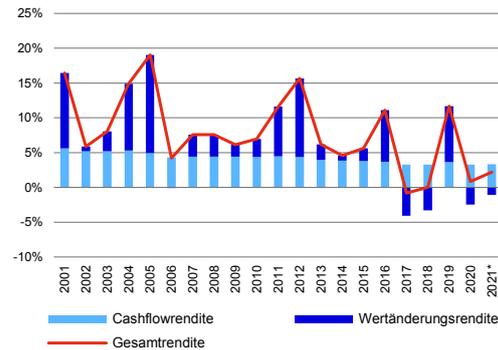
8.1.9 Renditeigenschaften Region Genfersee

Abb. 8.1.9.1
Marktindizes gemischt genutzte Immobilien



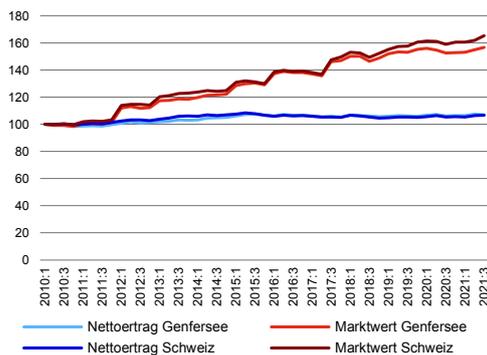
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100). Gemischt genutzte Immobilien: 60% Wohnanteil, 40% Büroanteil.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.9.2
Gesamtrendite gemischt genutzte Immobilien



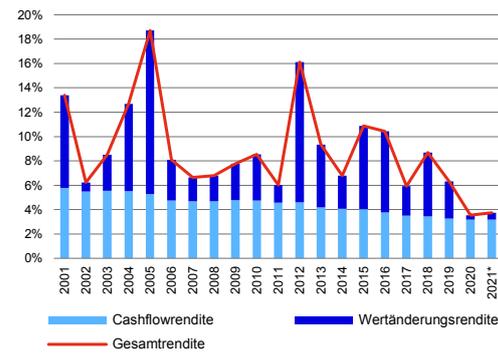
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2021.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.9.3
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



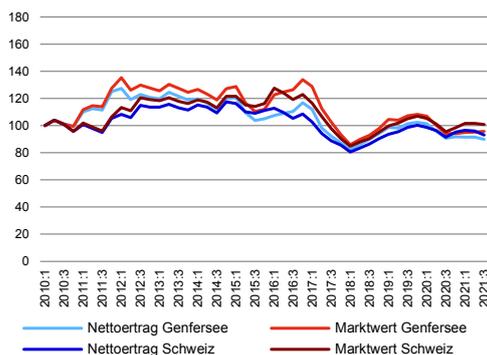
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.9.4
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



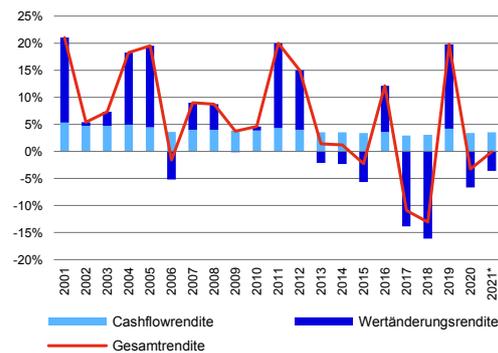
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2021.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.9.5
Marktindizes Büroimmobilien



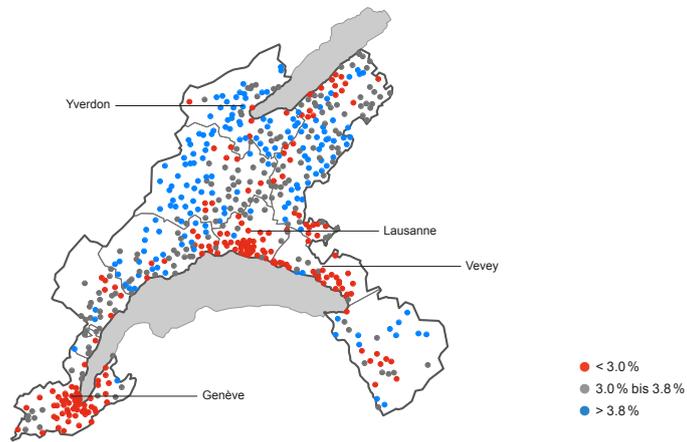
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.9.6
Gesamtrendite Büroimmobilien



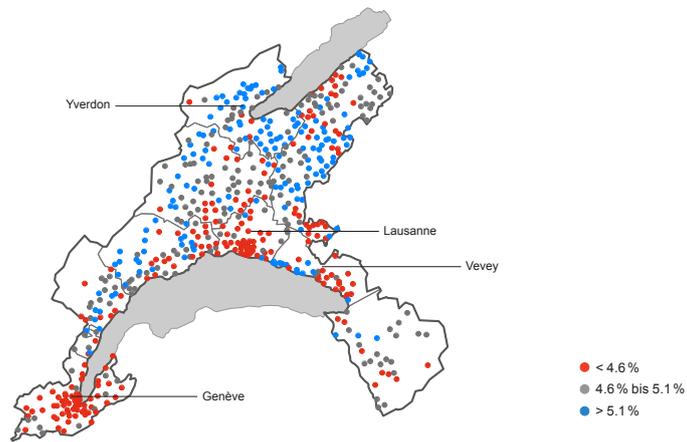
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2021.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.9.7
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2021)



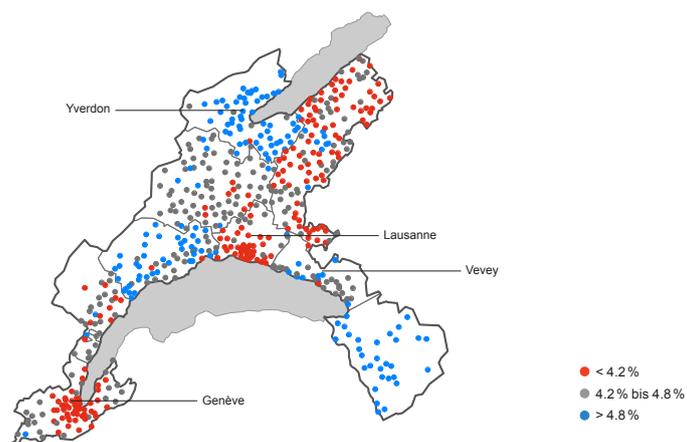
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.9.8
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2021)



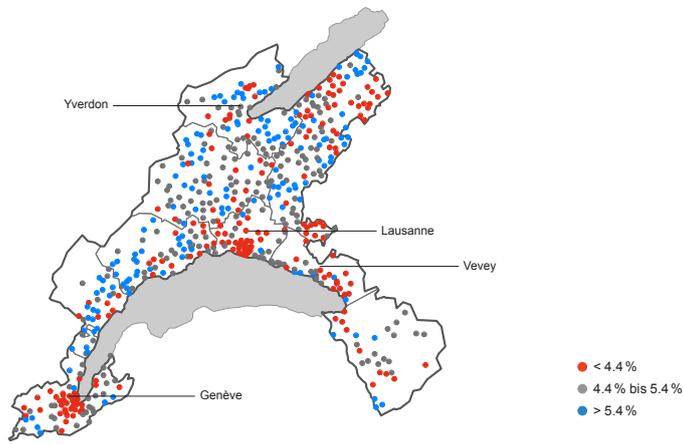
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.9.9
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2021)



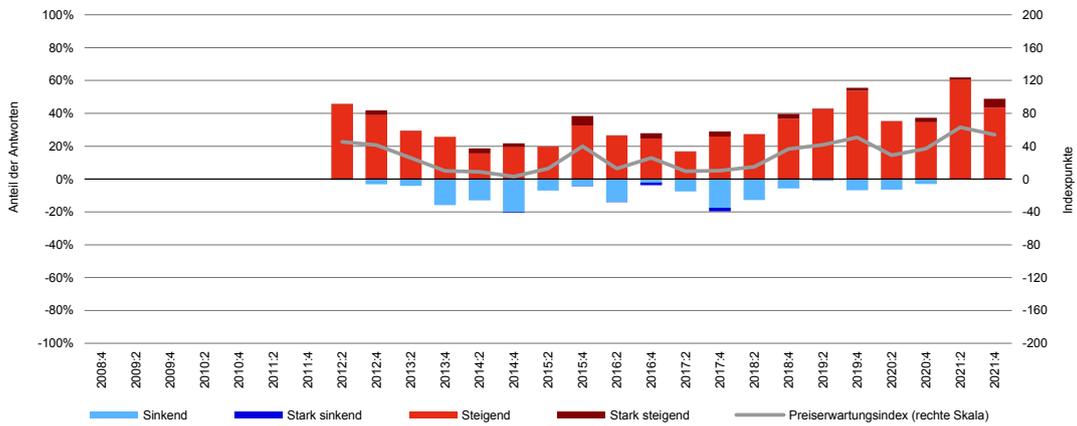
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.9.10
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2021)



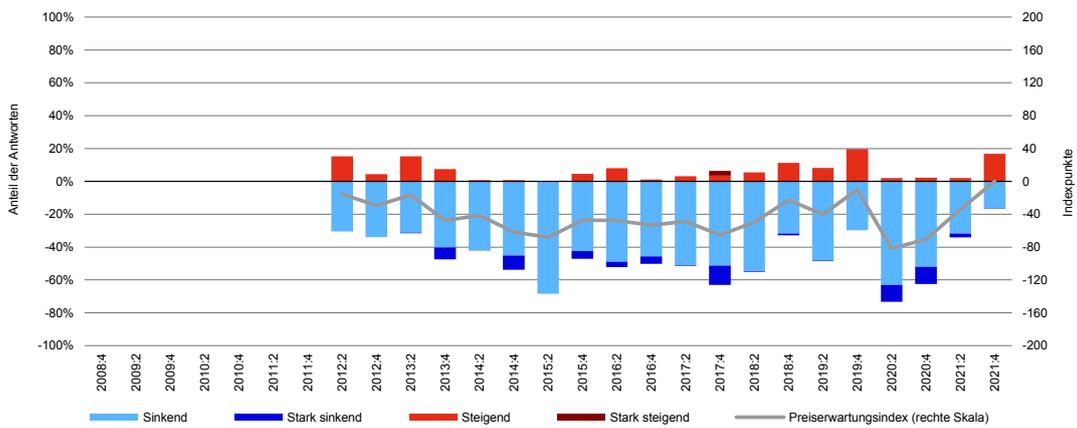
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.9.11
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



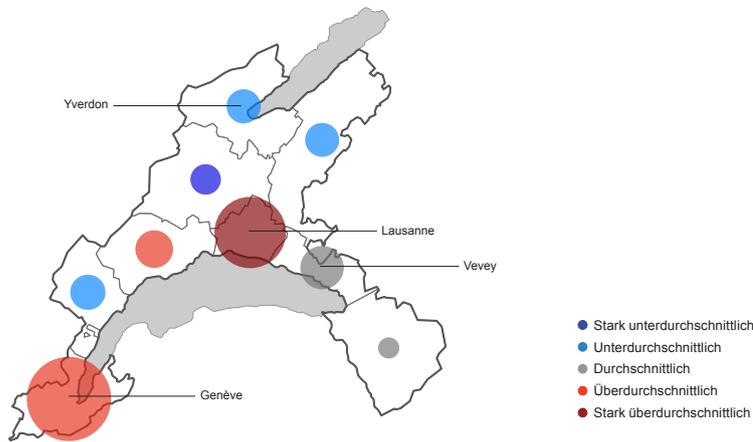
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preisermwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.1.9.12
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



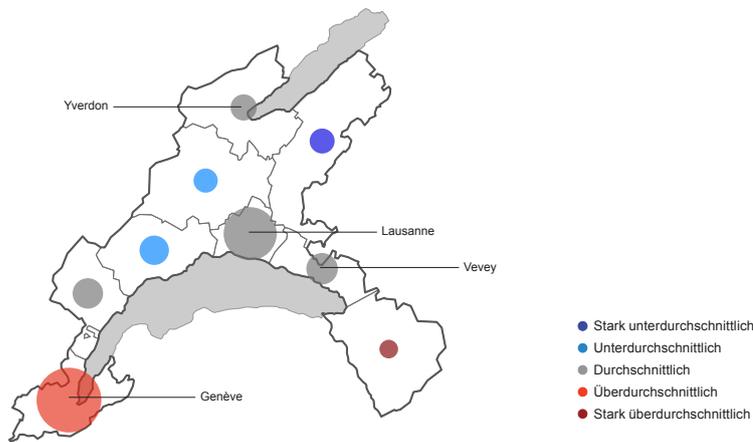
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preisermwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.1.9.13
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2020–2024)



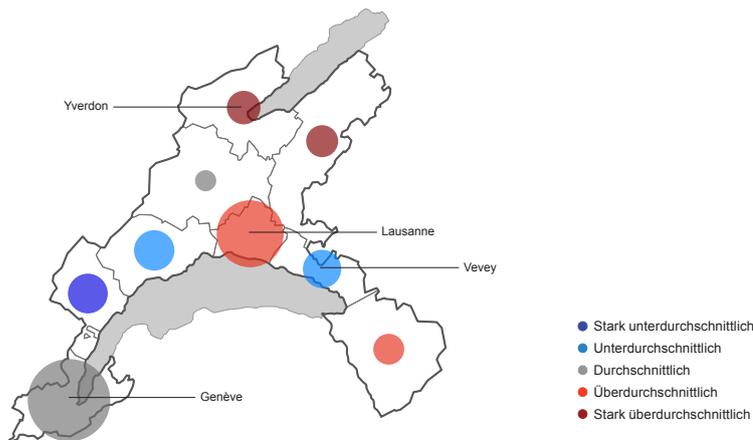
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.9.14
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2020–2024)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.9.15
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2020–2024)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021 Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.1.10 Fazit Region Genfersee

- Die Region Genfersee weist mit einer Zunahme der ständigen Wohnbevölkerung von 1.3 % zwischen 2019 und 2020 bzw. 2.6 % zwischen 2017 und 2020 auf 1'327'674 Einwohner eine vergleichsweise überdurchschnittliche Entwicklung auf. Während keine der der Region Genfersee zugehörigen MS-Regionen eine negative Bevölkerungsentwicklung zwischen 2017 und 2020 aufweist, stechen die MS-Regionen La Broye (5.0 %), Gros-de-Vaud (4.2 %) – nicht zuletzt auf Grund von Verdrängungseffekten aus den Regionen am Genfersee – und Nyon (4.1 %) heraus. Sie gehören zudem zu den «Top Ten» der MS-Regionen mit den schweizweit höchsten relativen Bevölkerungszunahmen.
- Nach der stetigen Zunahme der Leerstandsquote zwischen 2011 und 2020 hat sich dieser Wert im Jahr 2021 in der Region Genfersee stabilisiert, die Quote liegt wie im Vorjahr bei 1.04 %, was im schweizweiten Regionen-Vergleich tief ist. Die Entwicklung des Wohnungsbestands ist im Vergleich zur Schweiz durchschnittlich.
- Im Wohneigentumsmarkt ist insgesamt eine Preiszunahme um 7.6 % im Vergleich zum 3. Quartal 2020 zu beobachten, wobei der starke positive Impuls von den EFH (+9.0 %) ausgeht, während die Preisveränderung zum Vorjahresquartal bei EWG mit 5.8 % beziffert wird. FPPE erwartet für die kommenden 12 Monaten insgesamt steigende Preise für Wohneigentum im unteren und mittleren Segment, im gehobenen Segment dürften die Preise stagnieren.
- Im Mietwohnungsmarkt sieht die aktuelle Situation etwas anders aus: Die gesamte Preisveränderung im Vergleich zum 3. Quartal 2020 weist mit -2.1 % eine negative Entwicklung auf. Während die Marktmieten im Neubau-Segment im gleichen Zeitraum jedoch nur um 0.5 % zurückgegangen sind, weist das Altbau-Segment einen Preisrückgang von 3.3 % auf. Die im Rahmen der Immobilienumfrage befragten Experten erwarten unveränderte bis leicht steigende Preisermutungen für Wohnungsmieten. Die Preiseentwicklung von MFH wird für die kommenden 12 Monate, wenig überraschend, als steigend eingeschätzt. Die Einschätzung von FPPE deckt sich teilweise mit denjenigen der Umfrage, es werden primär im gehobenen Neubau-Segment mit steigenden Erträgen gerechnet, während die Erträge im Altbau- und mittleren Neubau-Segment als gleichbleibend eingeschätzt werden.
- Die Beschäftigungszahlen in der Region Genfersee weisen mit einem Anstieg von 11.4 % zwischen 2012 und 2019 eine positive Entwicklung auf. Dabei ist das Beschäftigungswachstum räumlich breit gestreut, weisen doch alle der zur Region Genfersee gehörenden MS-Regionen ein Wachstum von mindestens 8 % aus.
- Die Marktmieten für Büroflächen stehen in der Region Genfersee weiterhin unter Druck. Sie sind, abgesehen von einer verhältnismässig kleinen Zunahme im 4. Quartal 2020, über die letzten sieben Quartale durchgehend gesunken, die Veränderung zum 3. Quartal 2020 ist mit -0.8 % unterdurchschnittlich (Schweiz: +2.1 %). FPPE erwartet im Büroimmobilien-Bereich gleichbleibende, im Verkaufsimmobilien-Bereich sinkende Erträge.

8.1.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.1.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2022–2023

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 2022–2023

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 2022–2023

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 2022–2023

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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		
	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2018	2013–2018	Untere	Mittlere	Obere
84 Lausanne	293'735	1.3%	116'162	2.0%	39.5%	0.30%p	84'192	-0.2%	34%	23%	43%
85 Morges/Rolle	84'832	1.1%	25'339	2.2%	29.9%	0.32%p	101'946	3.6%	28%	33%	38%
86 Nyon	85'109	1.5%	29'245	1.5%	34.4%	0.02%p	115'470	-1.1%	23%	32%	45%
87 Vevey/Lavaux	94'455	1.1%	32'537	1.3%	34.4%	0.07%p	86'895	-0.5%	34%	27%	39%
88 Aigle	46'253	0.9%	16'340	1.3%	35.3%	0.12%p	73'118	2.5%	42%	33%	25%
90 Gros-de-Vaud	69'890	1.7%	14'085	3.5%	20.2%	0.35%p	86'898	4.9%	32%	39%	29%
91 Yverdon	61'749	0.3%	16'036	1.2%	26.0%	0.23%p	74'205	2.0%	39%	34%	27%
93 La Broye	85'308	1.7%	20'733	2.6%	24.3%	0.21%p	75'814	3.3%	38%	38%	24%
105 Genève	506'343	0.4%	203'612	1.1%	40.2%	0.25%p	89'976	0.4%	33%	24%	43%
Region Genfersee	1'327'674	0.9%	474'089	1.6%	35.7%	0.22%p	87'641	0.7%	33%	28%	39%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2020	2019–2020	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2021	2020–2021
84 Lausanne	154'630	2.0%	1.01%	0.30%p	0.60%	0.22%p	0.08%	-0.03%p	1.28%	0.32%p
85 Morges/Rolle	40'423	1.1%	1.14%	-0.03%p	0.95%	0.02%p	0.23%	-0.18%p	1.65%	0.02%p
86 Nyon	39'076	1.5%	1.24%	-0.06%p	0.85%	0.05%p	0.40%	-0.09%p	2.01%	-0.10%p
87 Vevey/Lavaux	51'349	1.0%	1.32%	0.03%p	0.97%	0.17%p	0.42%	-0.67%p	1.73%	0.28%p
88 Aigle	32'257	1.5%	2.28%	-0.17%p	1.18%	-0.19%p	1.41%	-0.32%p	3.49%	-0.64%p
90 Gros-de-Vaud	31'825	3.0%	1.56%	-0.10%p	0.39%	-0.13%p	0.43%	-0.30%p	2.92%	-0.02%p
91 Yverdon	31'592	1.3%	1.22%	-0.16%p	0.70%	-0.09%p	0.34%	0.03%p	1.74%	-0.36%p
93 La Broye	40'833	1.9%	2.09%	-0.08%p	0.38%	-0.07%p	0.42%	-0.03%p	4.07%	-0.23%p
105 Genève	239'694	1.1%	0.51%	0.04%p	0.27%	-0.12%p	0.28%	0.07%p	0.60%	0.04%p
Region Genfersee	661'679	1.5%	1.04%	0.00%p	0.61%	-0.03%p	0.36%	-0.11%p	1.36%	0.07%p

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	1'695'000	4'960–5'480	3'365'000	3'610–3'990	1'460	1'430–1'500
Genève-Bâtie-Acacias	1'943'000	10'060–11'115	3'605'000	3'970–4'385	2'215	7'530–7'920
Genève-Cité Rive Droite	1'017'000	3'465–3'830	2'275'000	2'005–2'215	2'260	7'365–7'745
Genève-Cité-Centre	1'854'000	9'380–10'370	3'140'000	3'275–3'620	2'590	9'890–10'395
Genève-Petit-Saconnex	1'740'000	8'525–9'420	3'259'000	3'450–3'815	1'960	6'230–6'550
Lancy	1'408'000	4'115–4'550	2'555'000	2'410–2'665	2'085	4'640–4'875
Le Grand-Saconnex	1'581'000	4'970–5'490	2'563'000	2'420–2'675	2'000	3'255–3'420
Meyrin	1'490'000	4'515–4'995	2'242'000	1'960–2'165	2'065	3'195–3'360
Onex	1'354'000	3'850–4'260	2'584'000	2'455–2'710	1'950	3'605–3'790
Thônex	1'319'000	3'680–4'070	2'530'000	2'375–2'625	1'800	2'995–3'145
Vernier	1'004'000	2'290–2'530	2'224'000	1'930–2'135	1'760	2'500–2'630
Versoix	1'390'000	4'025–4'450	2'495'000	2'320–2'565	2'675	5'610–5'895
Vaud						
Aigle	715'000	1'430–1'580	1'092'000	480–530	1'335	785–825
Chailly-Sur-Lausanne	1'366'000	5'775–6'380	2'526'000	2'365–2'615	1'790	5'305–5'575
Gland	1'150'000	2'915–3'220	2'135'000	1'805–1'995	1'715	2'570–2'700
La Tour-de-Peilz	1'127'000	2'655–2'935	1'719'000	1'235–1'365	1'515	1'895–1'990
Lausanne-Centre	1'475'000	6'560–7'250	1'601'000	1'085–1'200	1'890	5'840–6'140
Lausanne-Sous-Gare	1'711'000	8'305–9'180	3'206'000	3'375–3'730	1'810	5'360–5'635
Montreux	1'200'000	3'945–4'360	2'165'000	1'850–2'040	1'590	2'955–3'105
Morges	1'280'000	3'495–3'865	1'896'000	1'475–1'630	2'065	4'215–4'430
Moudon	640'000	855–945	1'028'000	365–400	1'315	135–145
Nyon	1'323'000	3'700–4'090	2'240'000	1'955–2'160	1'935	3'640–3'825
Orbe	751'000	1'200–1'325	1'253'000	690–765	1'390	575–600
Payerne	643'000	920–1'015	1'016'000	340–375	1'210	280–295
Prilly	1'233'000	3'280–3'625	1'851'000	1'410–1'560	1'700	2'540–2'670
Pully	1'545'000	4'285–4'735	2'650'000	2'550–2'820	1'785	2'905–3'055
Vevey	1'193'000	3'905–4'315	2'156'000	1'835–2'030	1'660	3'375–3'550
Yverdon-les-Bains	884'000	1'625–1'795	1'455'000	915–1'015	1'485	1'625–1'705

EWG: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 95 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 500 m², Volumen 750 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: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.

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 2021.

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	241	1'125–1'210	385	1'415–1'565	233	350–380
Genève-Bâtie-Acacias	254 (430)	2'035–2'195	381	1'575–1'740	250	585–630
Genève-Cité Rive Droite	347 (650)	4'355–4'690	594	3'495–3'865	491	695–750
Genève-Cité-Centre	541 (865)	8'635–9'300	916	6'135–6'780	939	885–955
Genève-Petit-Saconnex	320	3'470–3'740	501	2'480–2'745	339	670–720
Lancy	337 (505)	1'310–1'410	473	2'205–2'435	376	600–645
Le Grand-Saconnex	368 (605)	2'370–2'550	427	1'550–1'715	438	490–530
Meyrin	234	1'140–1'230	335	1'105–1'220	260	590–635
Onex	288	1'765–1'900	383	1'325–1'460	233	440–475
Thônex	272	800–865	399	1'385–1'530	166	455–490
Vernier	415 (500)	3'595–3'870	434	1'715–1'895	342	705–760
Versoix	304 (455)	1'475–1'590	345	1'065–1'180	239	395–425
Vaud						
Aigle	196	175–190	192	135–145	126	220–235
Chailly-Sur-Lausanne	312	3'170–3'410	324	1'220–1'345	366	680–730
Gland	236	810–870	303	815–905	198	490–525
La Tour-de-Peilz	228	660–710	247	430–475	215	330–355
Lausanne-Centre	365 (510)	4'095–4'410	466	2'865–3'165	405	735–795
Lausanne-Sous-Gare	296 (380)	2'680–2'885	352	1'555–1'720	184	660–710
Montreux	249	685–740	347	1'160–1'280	224	285–305
Morges	281 (420)	1'210–1'305	441	1'605–1'775	364	550–595
Moudon	167	135–145	204	135–145	103	235–250
Nyon	324 (450)	2'130–2'295	431	1'695–1'875	142	705–760
Orbe	204	135–145	171	135–145	132	210–225
Payerne	180	135–145	241	310–340	132	255–275
Prilly	246	775–835	325	1'020–1'125	243	555–600
Pully	278	580–625	382	1'700–1'880	350	490–530
Vevey	235	755–815	354	1'175–1'300	234	275–295
Yverdon-les-Bains	215	670–720	218	285–310	179	405–435

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 200 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, 200 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 2021.

Tab. 8.1.11.4

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

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%
84 Lausanne	293'735	334'579	13.9%	136'485	156'948	15.0%	109'771	121'859	11.0%	26'714	35'090	31.4%
85 Morges/Rolle	84'832	100'811	18.8%	35'895	43'207	20.4%	21'886	24'971	14.1%	14'009	18'237	30.2%
86 Nyon	85'109	104'024	22.2%	34'869	43'135	23.7%	19'163	22'222	16.0%	15'706	20'913	33.2%
87 Vevey/Lavaux	94'455	111'840	18.4%	43'261	51'796	19.7%	30'027	33'866	12.8%	13'234	17'931	35.5%
88 Aigle	46'253	53'794	16.3%	20'059	23'635	17.8%	10'896	12'328	13.1%	9'163	11'307	23.4%
90 Gros-de-Vaud	69'890	82'979	18.7%	28'983	34'863	20.3%	14'946	17'217	15.2%	14'037	17'646	25.7%
91 Yverdon	61'749	71'672	16.1%	27'381	32'208	17.6%	17'375	19'581	12.7%	10'006	12'627	26.2%
93 La Broye	85'308	96'945	13.6%	35'607	41'404	16.3%	18'417	20'021	8.7%	17'190	21'383	24.4%
105 Genève	506'343	585'834	15.7%	205'262	235'145	14.6%	167'045	184'099	10.2%	38'217	51'046	33.6%
Region Genfersee	1'327'674	1'542'479	16.2%	567'802	662'342	16.7%	409'527	456'162	11.4%	158'275	206'180	30.3%

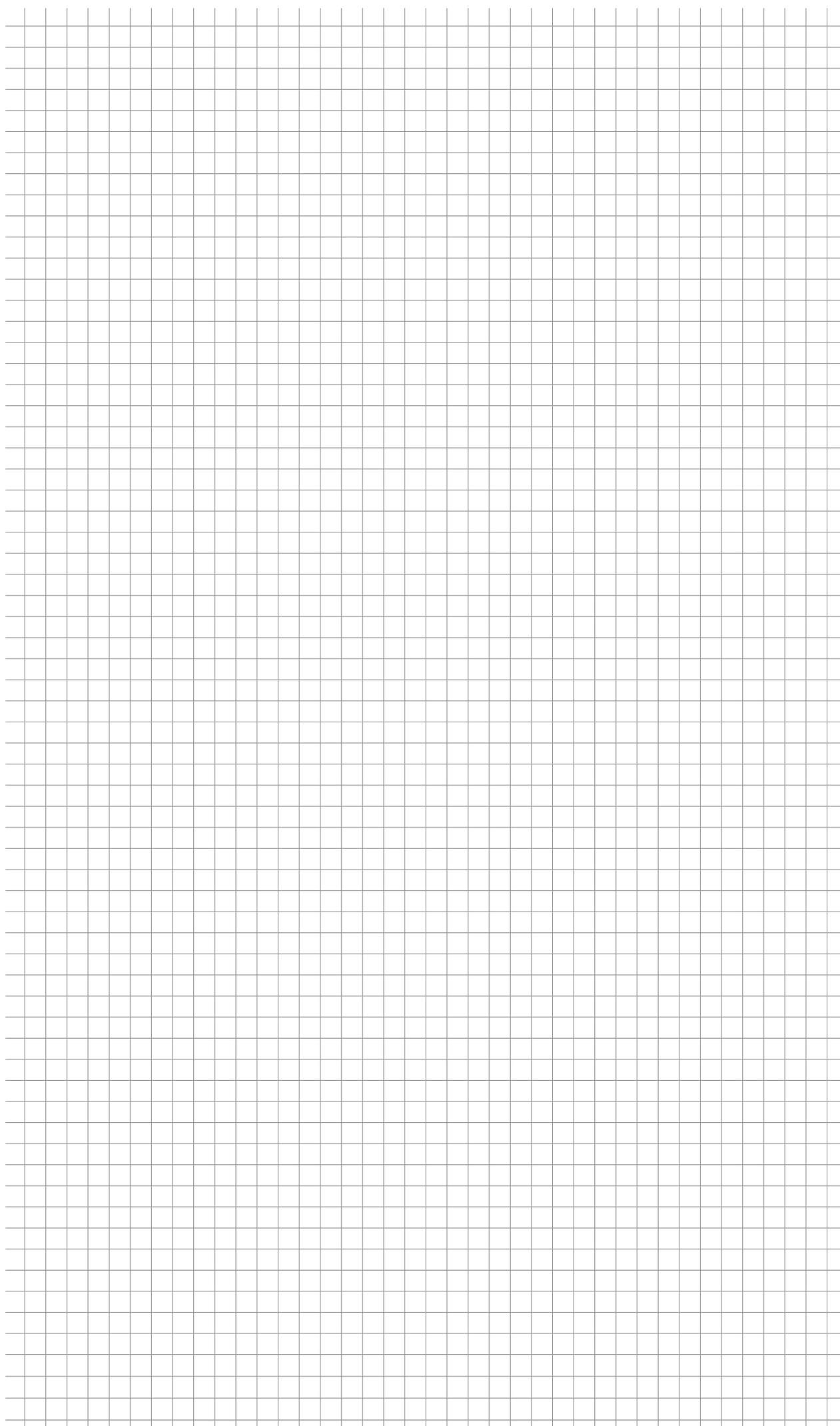
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

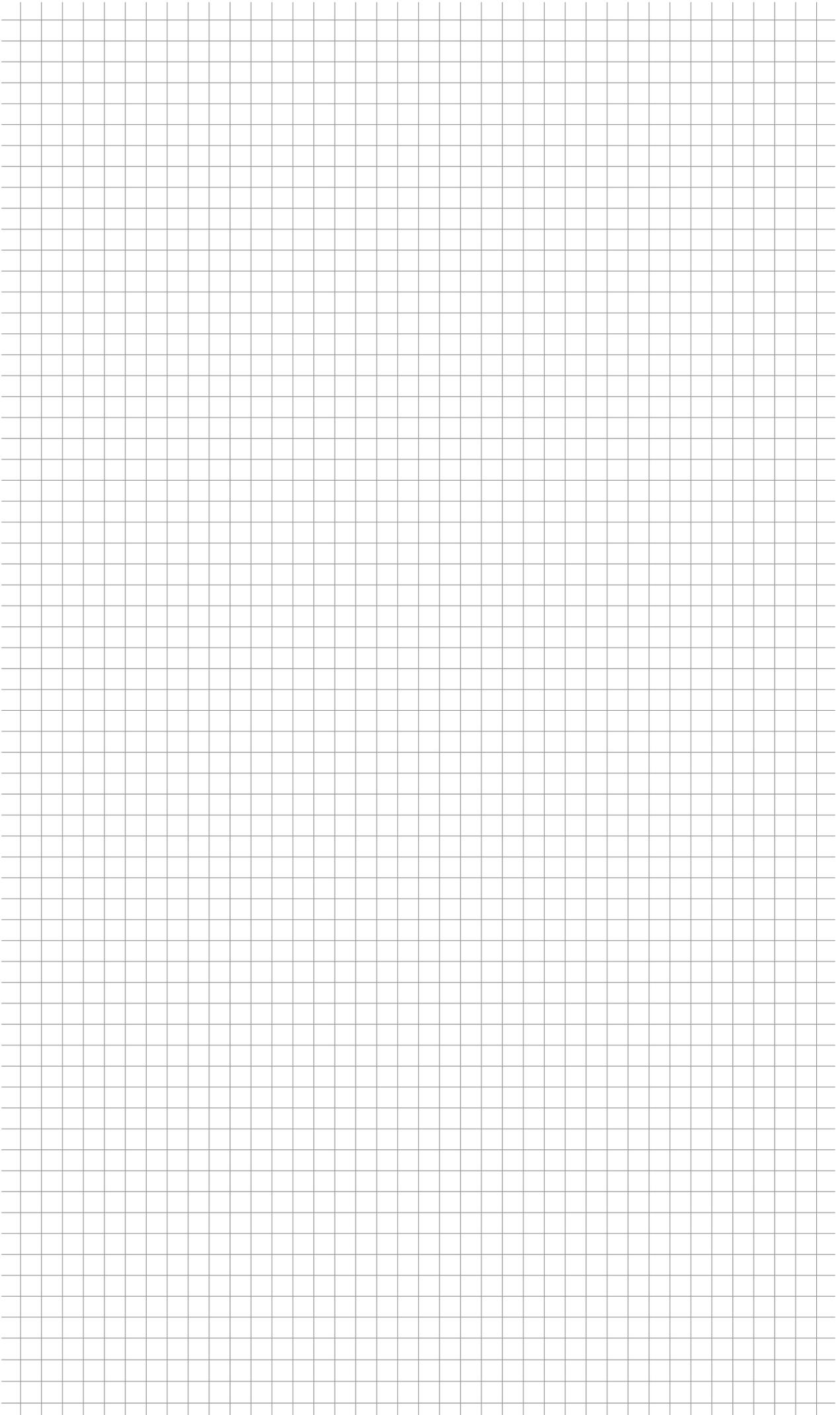
Tab. 8.1.11.5

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

MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%
84 Lausanne	21'252	22'497	5.9%	151'710	173'077	14.1%	2'651'561	2'839'760	7.1%	11'892'503	13'372'880	12.4%
85 Morges/Rolle	8'369	8'899	6.3%	27'183	30'304	11.5%	1'234'667	1'316'133	6.6%	2'668'770	2'895'307	8.5%
86 Nyon	5'702	6'311	10.7%	25'266	28'319	12.1%	822'200	926'846	12.7%	2'092'039	2'303'996	10.1%
87 Vevey/Lavaux	4'804	5'044	5.0%	30'234	34'738	14.9%	616'165	646'983	5.0%	2'477'275	2'806'088	13.3%
88 Aigle	4'421	4'632	4.8%	11'633	13'117	12.8%	669'209	698'508	4.4%	1'097'616	1'217'082	10.9%
90 Gros-de-Vaud	7'827	8'265	5.6%	12'777	14'286	11.8%	1'253'296	1'326'362	5.8%	1'133'156	1'239'688	9.4%
91 Yverdon	5'199	5'484	5.5%	18'812	21'384	13.7%	780'926	825'460	5.7%	1'598'104	1'782'937	11.6%
93 La Broye	7'536	7'848	4.1%	14'722	16'392	11.3%	1'253'277	1'294'066	3.3%	1'348'737	1'471'457	9.1%
105 Genève	46'754	51'497	10.1%	257'766	290'960	12.9%	6'627'661	7'439'932	12.3%	21'036'962	23'410'345	11.3%
Region Genfersee	111'864	120'476	7.7%	550'104	622'577	13.2%	15'908'963	17'314'050	8.8%	45'345'160	50'499'780	11.4%

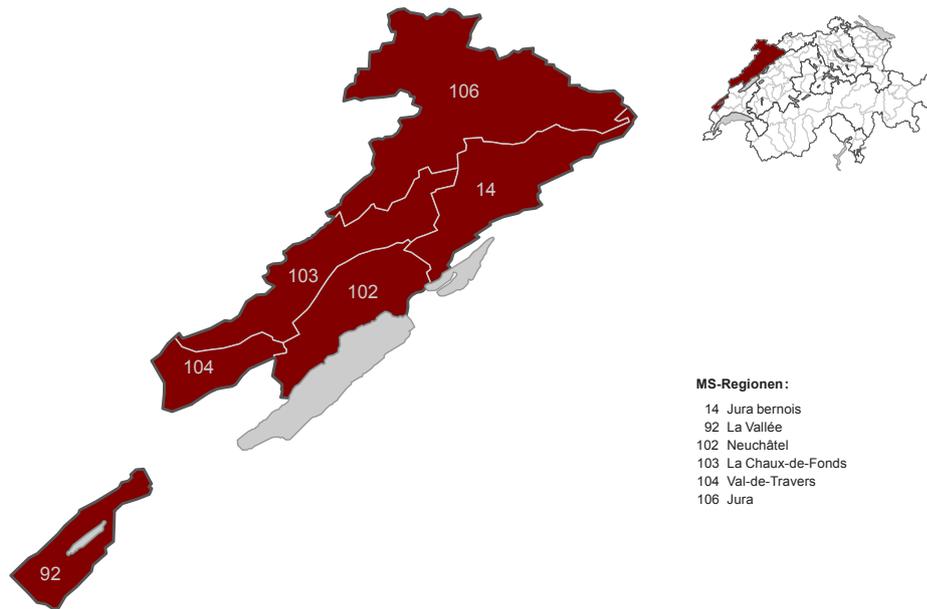
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.





8.2 Region Jura

Abb. 8.2.1
Region Jura



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

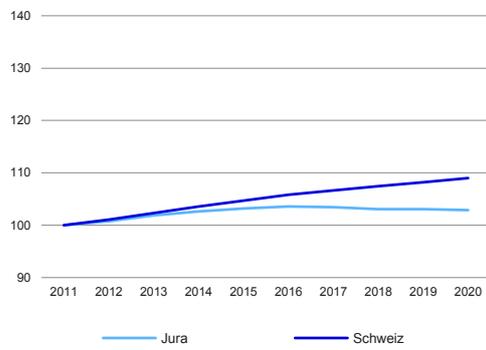
Tab. 8.2.2
Demographische Eckwerte

	Region Jura		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2020)	315'281	-0.1 % (2019)	8'670'300	0.7 % (2019)
Ausländer (2020)				
Anzahl	68'197	-0.3 % (2019)	2'210'788	1.6 % (2019)
Anteil	21.6 %	-0.03* (2019)	25.5 %	0.22* (2019)
Durchschnittl. Reineinkommen (2018)	71'387	0.9 % (2013)	80'457	2.9 % (2013)
Soziale Schichten (2019)				
Untere Schichten**	37.3 %	-1.42* (2000)	35.2 %	1.19* (2000)
Mittlere Schichten**	34.9 %	-6.50* (2000)	32.0 %	-8.44* (2000)
Obere Schichten**	27.8 %	7.92* (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.

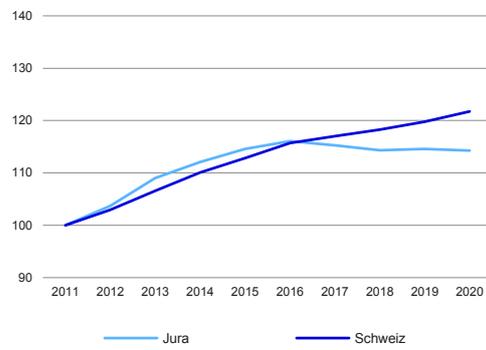
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.3
Bevölkerungsentwicklung



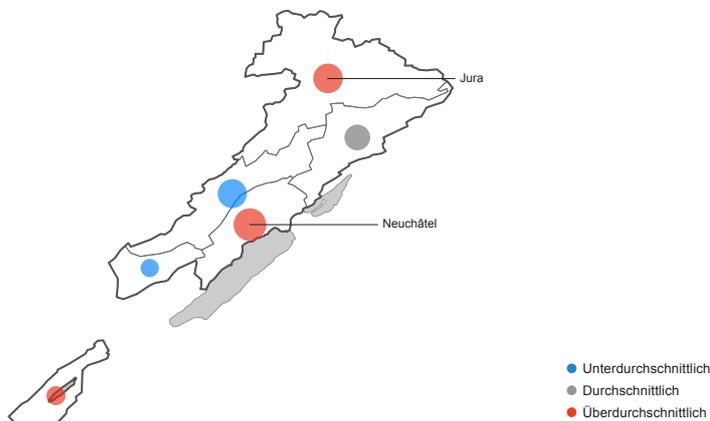
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



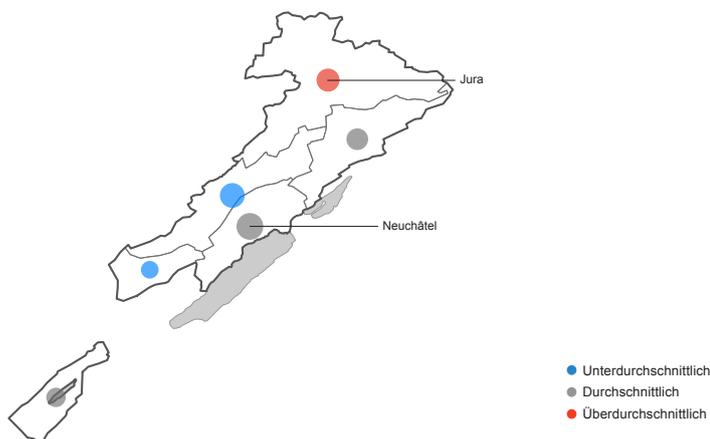
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.5
Bevölkerungsentwicklung (2017–2020)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2017–2020; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2017–2020)



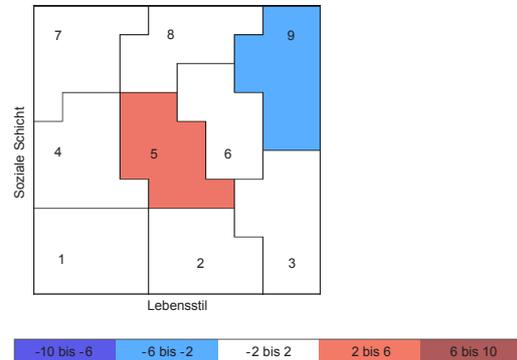
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2017–2020;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.2.7
Verteilung Nachfragersegmente im
Wohnungsmarkt (2019)

	Region Jura	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	17'660	12.3%
2 Moderne Arbeiter	17'670	12.3%
3 Improvisierte Alternative	18'174	12.7%
4 Klassischer Mittelstand	15'893	11.1%
5 Aufgeschlossene Mitte	19'263	13.4%
6 Etablierte Alternative	15'015	10.5%
7 Bürgerliche Oberschicht	10'153	7.1%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	10'521	7.3%
9 Urbane Avantgarde	19'247	13.4%
Total	143'597	100.0%

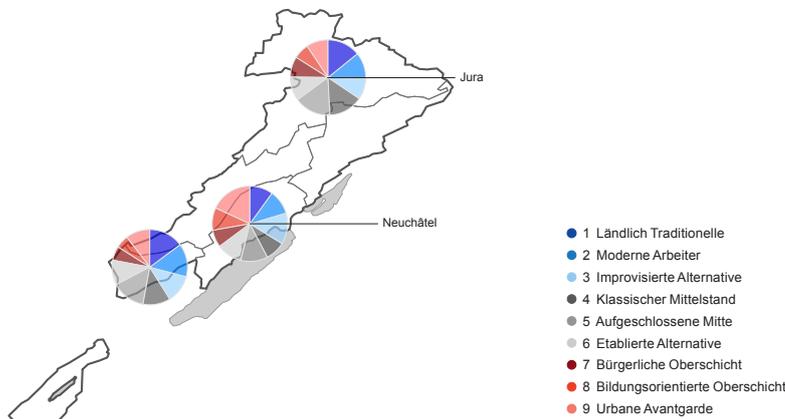
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt –
Differenz zur Schweiz (2019)



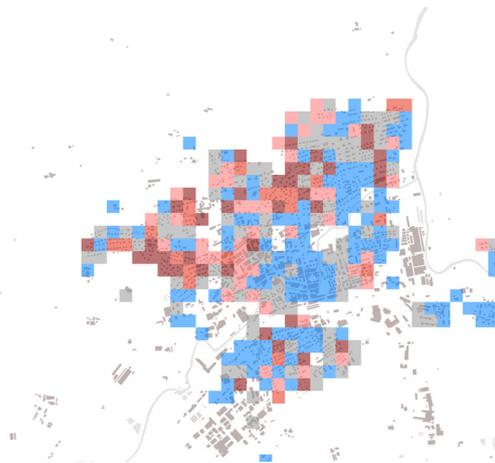
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2019)



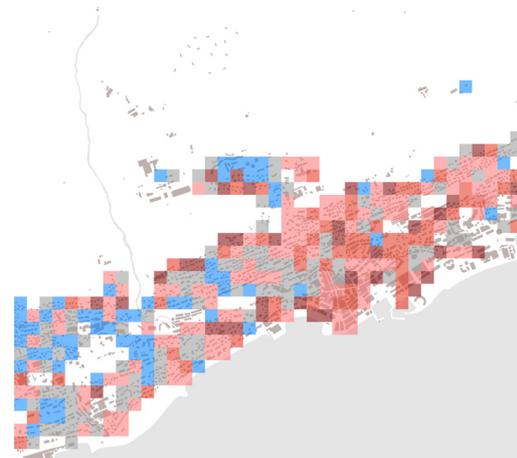
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.10
Anteil obergeschichtige Haushalte (2019)
Stadtzentrum Delémont



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 (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.11
Anteil obergeschichtige Haushalte (2019)
Stadtzentrum Neuchâtel



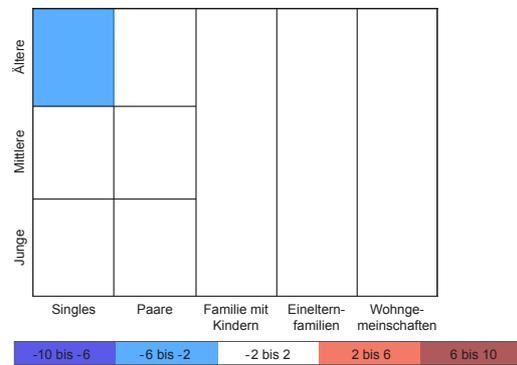
Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.2.12
Verteilung Lebensphasen (2019)

	Region Jura	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	10'397	7.2%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	14'617	10.2%
Älterer Single (55+ J.)	30'450	21.2%
Junges Paar (bis 34 J.)	5'455	3.8%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	5'248	3.7%
Älteres Paar (55+ J.)	27'858	19.4%
Familie mit Kindern*	34'487	24.0%
Einelternfamilie*	10'719	7.5%
Wohngemeinschaft*	4'493	3.1%
Total	143'724	100.0%

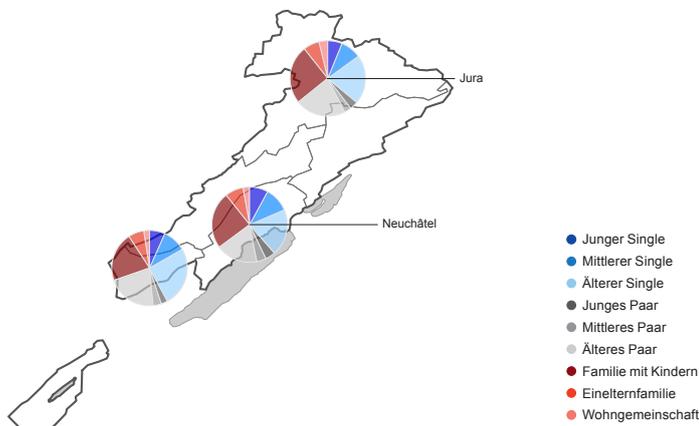
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.13
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2019)



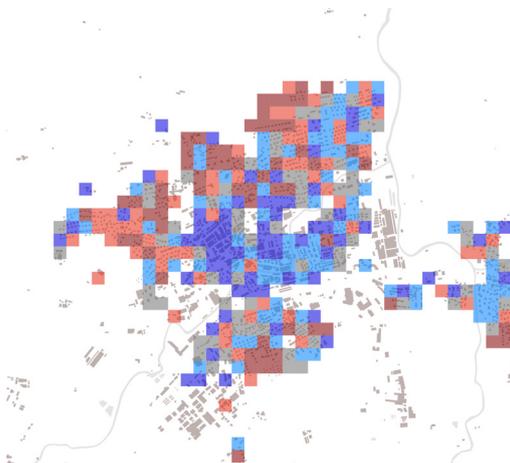
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.14
Verteilung Lebensphasen (2019)



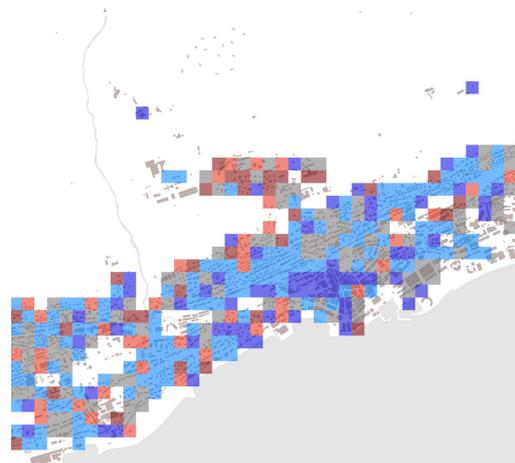
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.15
Anteil Familie mit Kindern (2019)
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 (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.16
Anteil Familie mit Kindern (2019)
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 (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

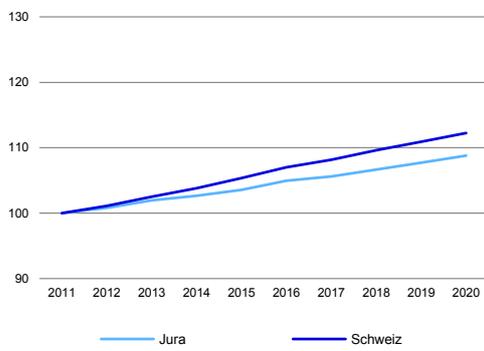
8.2.1 Wohnungsmarkt Region Jura

Tab. 8.2.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Jura		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2020)	173'616	1.0% (2019)	4'637'174	1.2% (2019)
Leerstandsquote (2021)	2.76%	0.00* (2020)	1.54%	-0.11* (2020)
Bauinvestitionen Wohnen (2019)	590	-1.4% (2018)	30'443	-2.9% (2018)

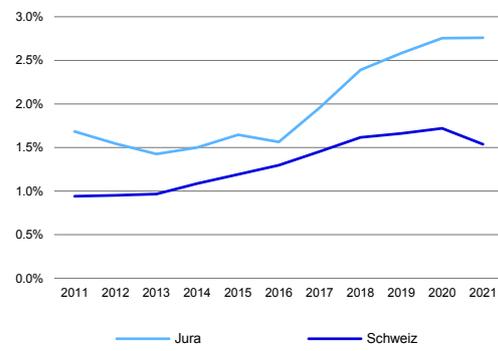
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



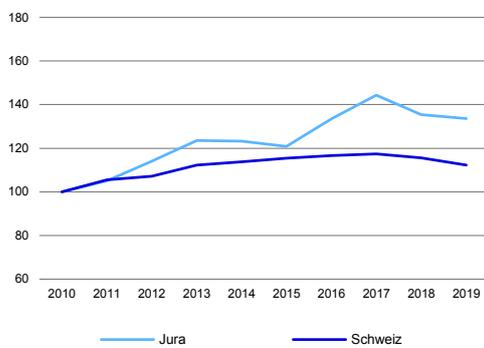
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



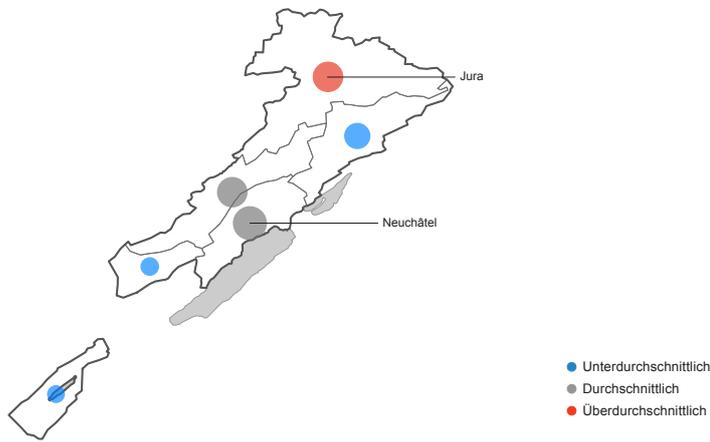
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.1.4
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



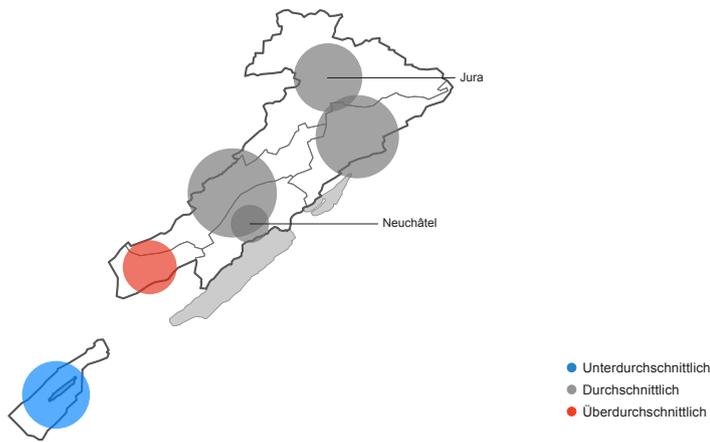
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.1.5
Entwicklung Wohnungsbestand (2019–2020)



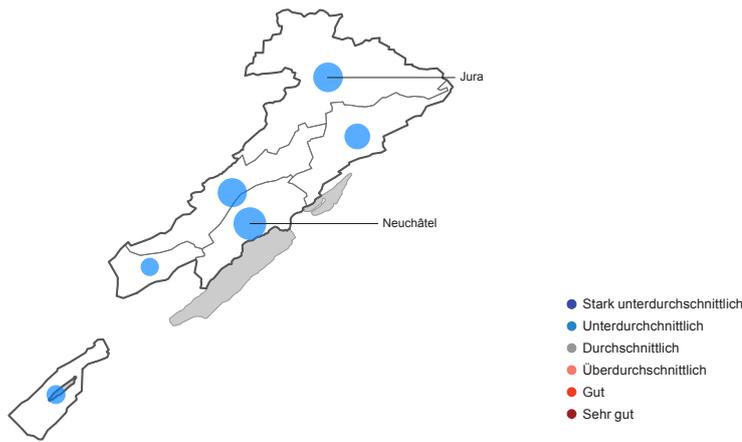
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2019–2020; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.1.6
Entwicklung Leerwohnungen (2020–2021)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2020–2021; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

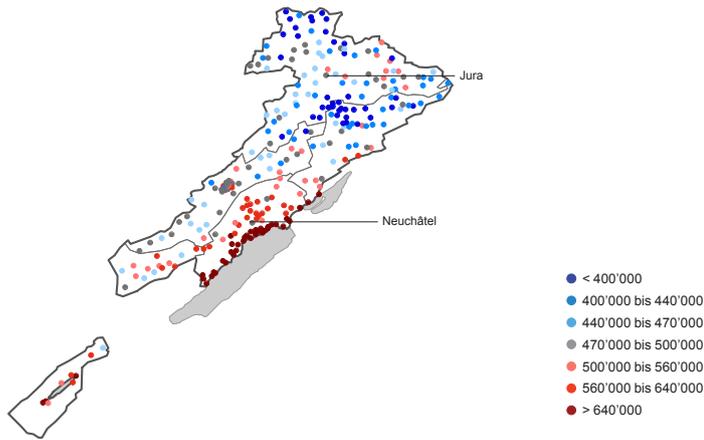
Abb. 8.2.1.7
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2021)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2021; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2020.
Quelle: WLQI Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

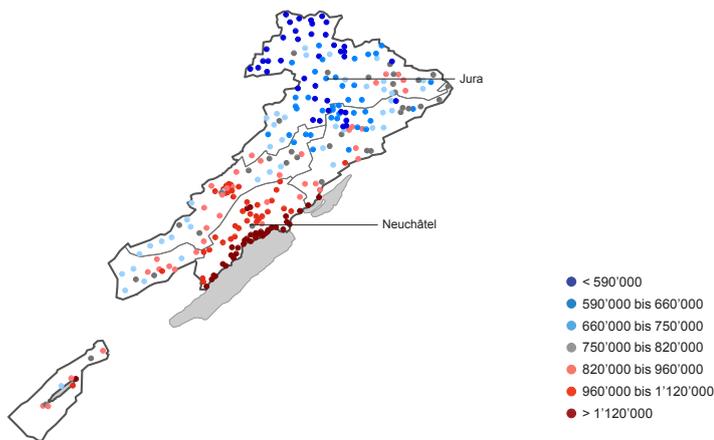
8.2.2 Wohneigentum Region Jura

Abb. 8.2.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2021)



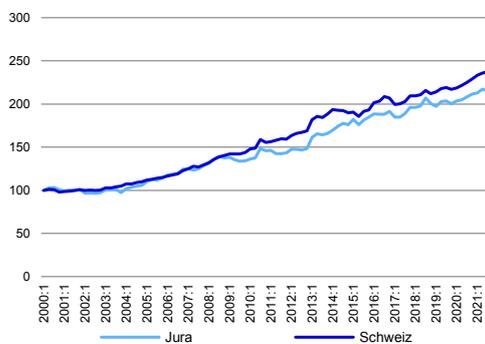
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 95 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2021)



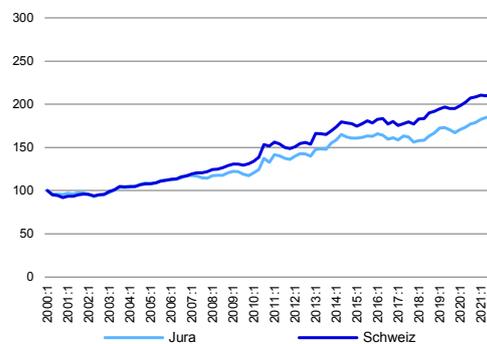
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 500 m², Volumen 750 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



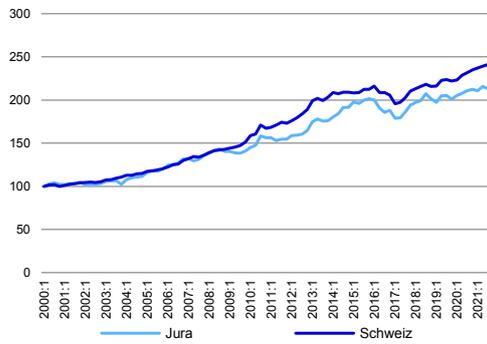
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



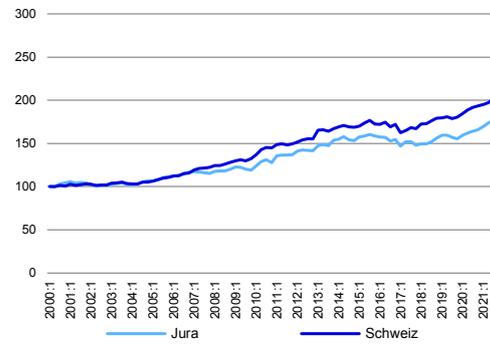
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



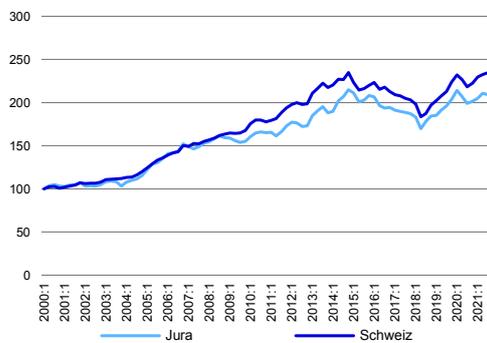
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



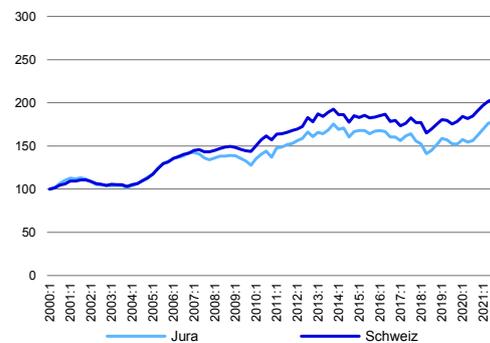
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



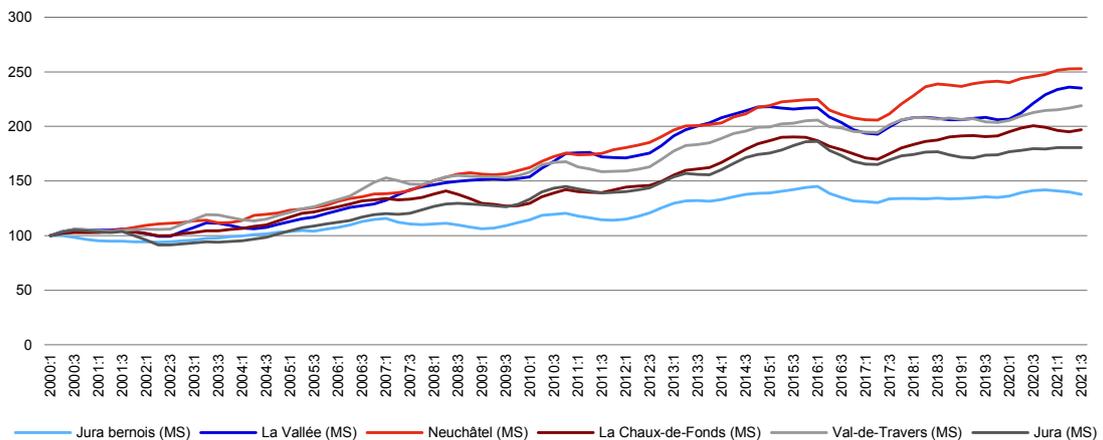
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



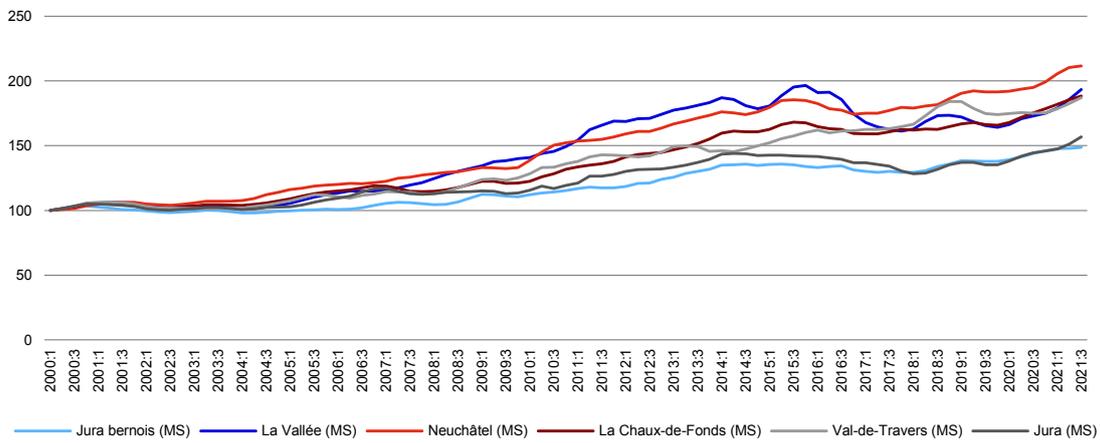
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



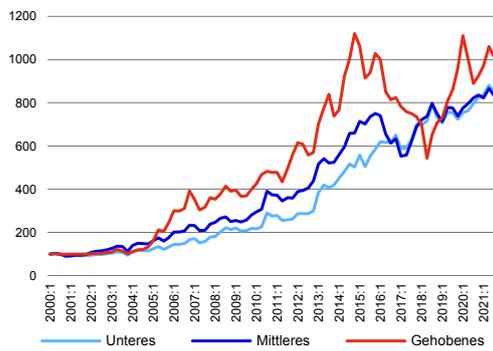
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



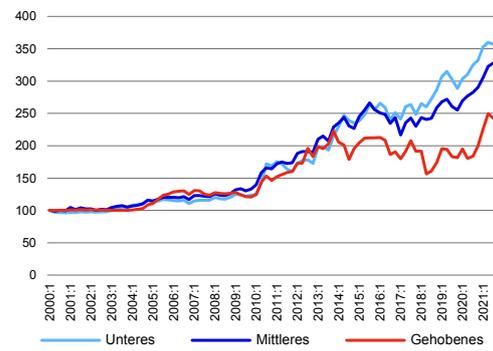
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



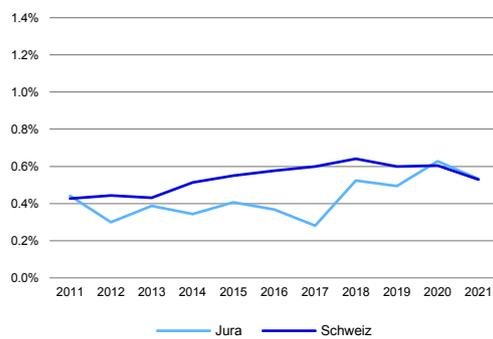
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



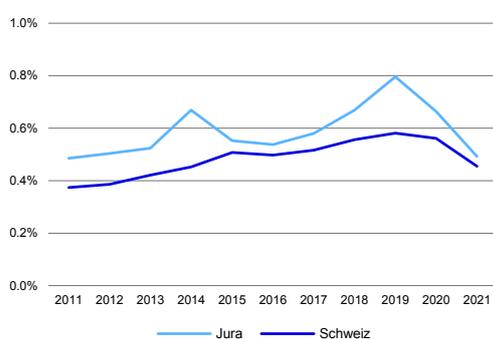
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



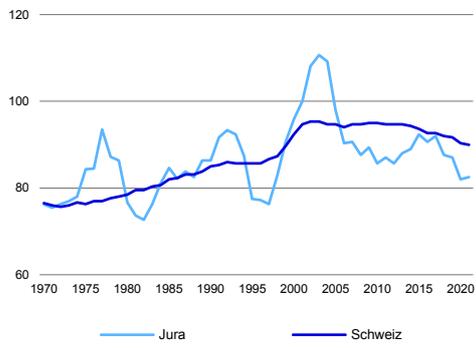
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



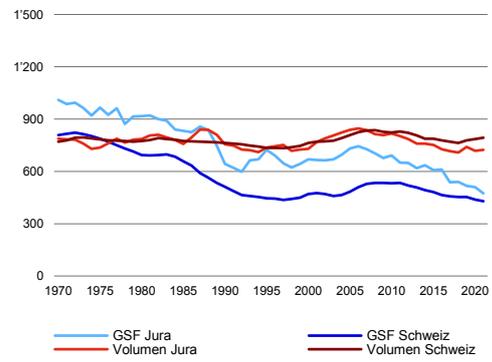
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.15
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG
nach Baujahr



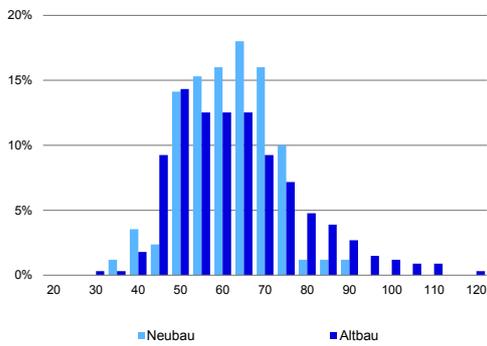
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.16
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH
nach Baujahr



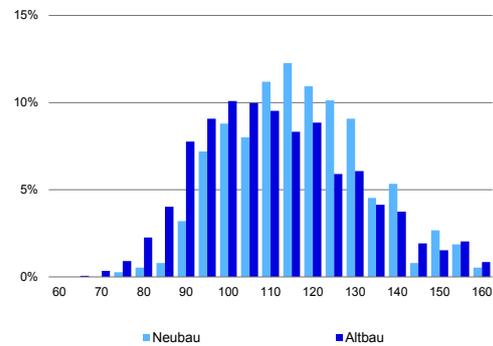
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw.
Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.17
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



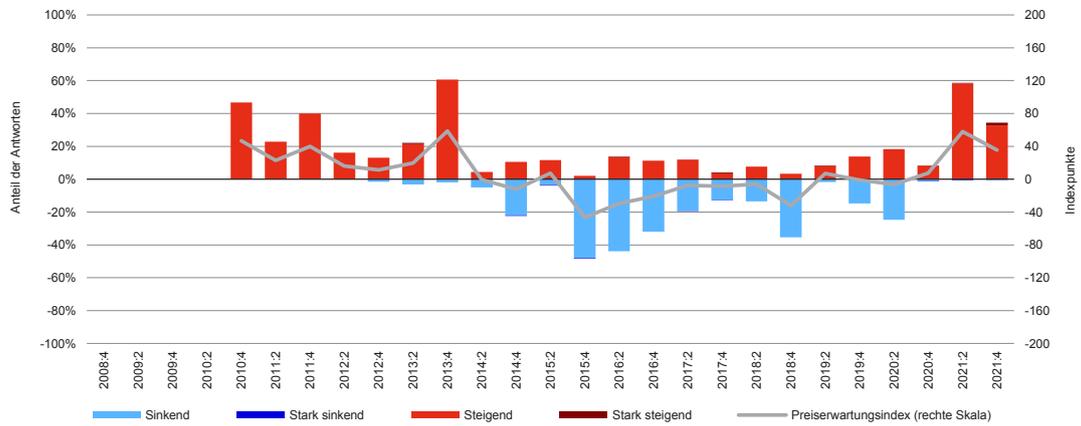
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.18
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



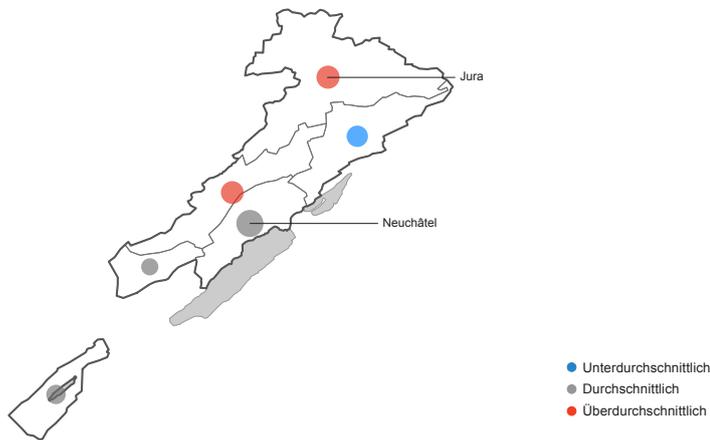
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.19
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



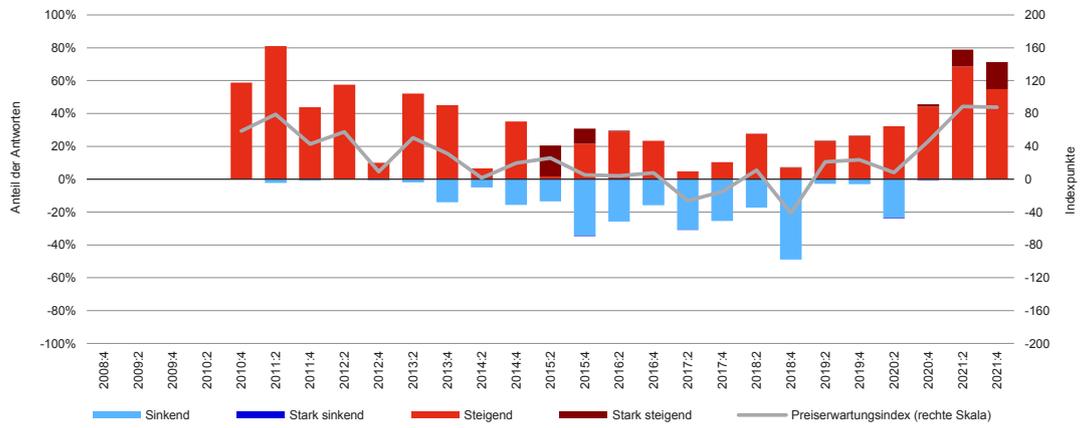
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.2.2.20
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2020–2024)



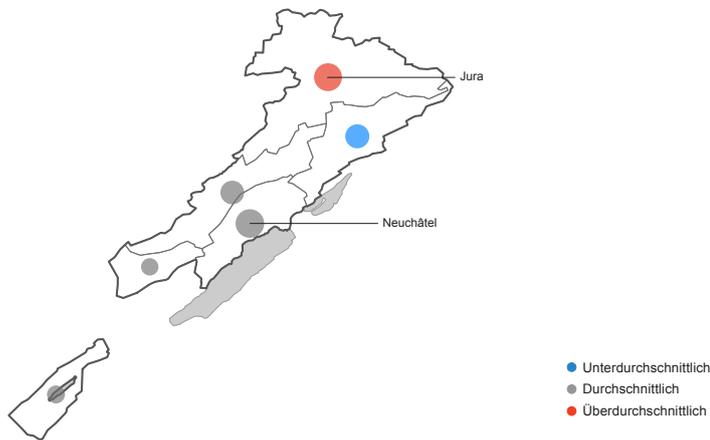
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2020–2024;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2020 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.2.2.21
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



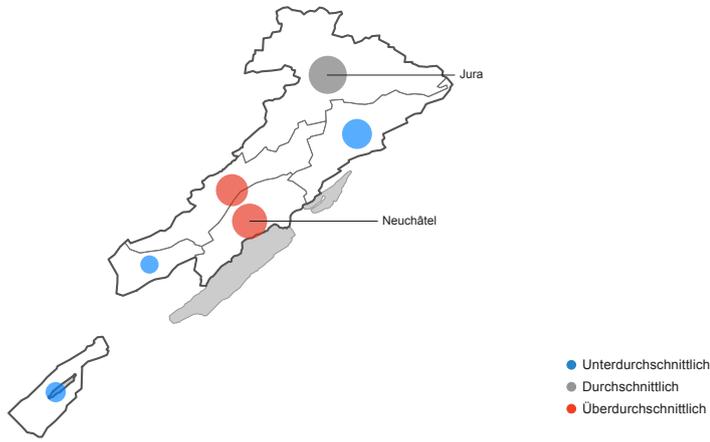
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.2.2.22
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2020–2024)



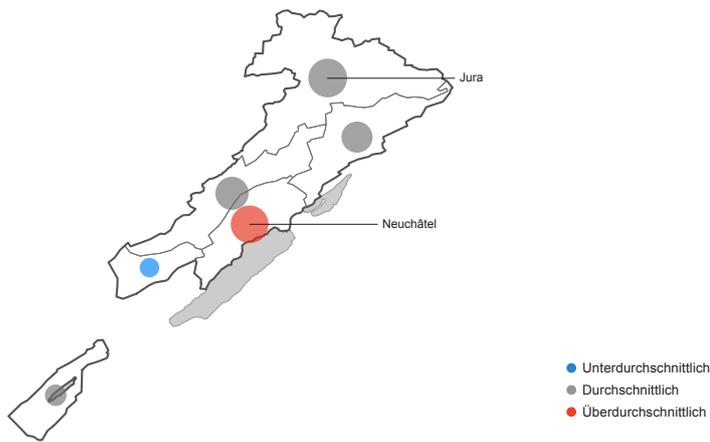
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2020 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.2.2.23
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2020 – 2035)



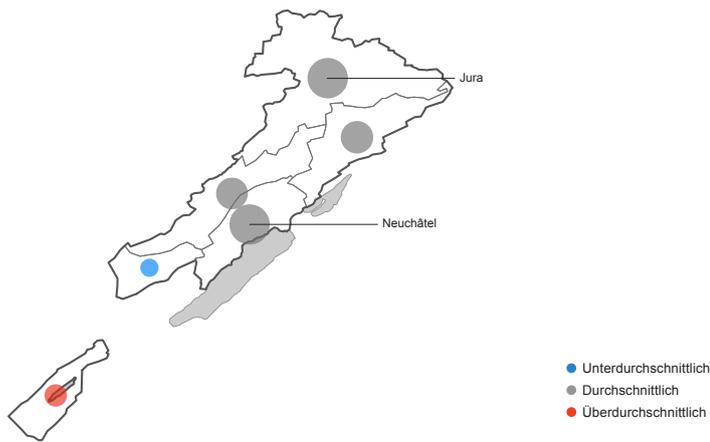
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.2.24
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

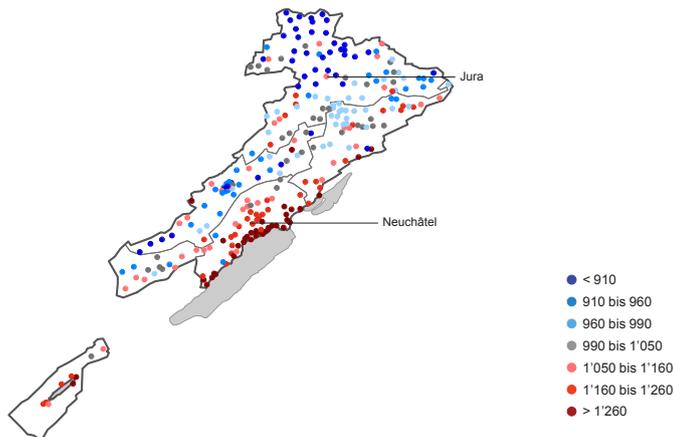
Abb. 8.2.2.25
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

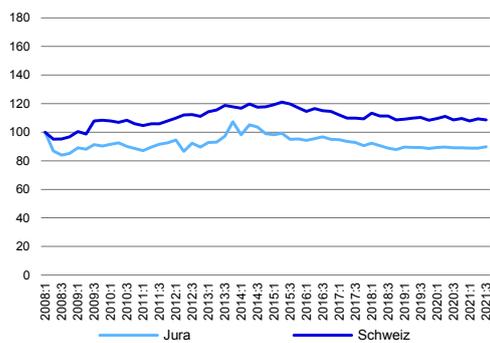
8.2.3 Mietwohnungen Region Jura

Abb. 8.2.3.1
2.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2021)



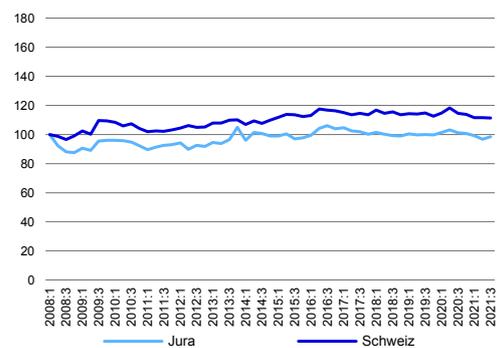
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 – 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

Abb. 8.2.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



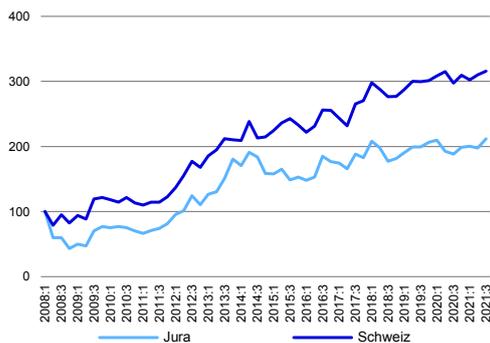
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



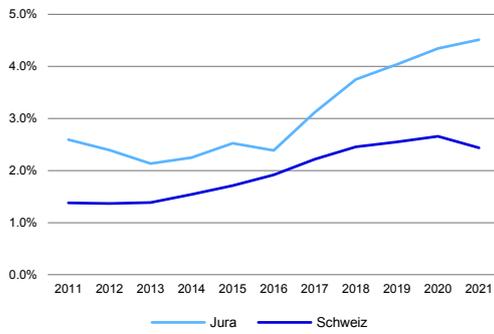
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



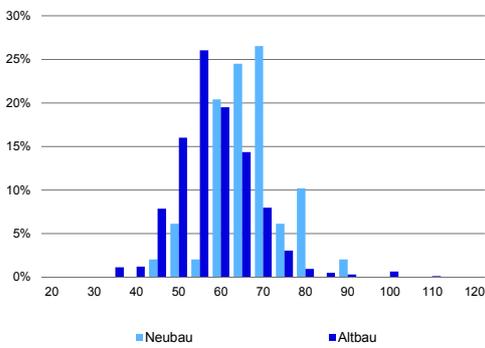
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.5
Entwicklung Leerstandsquote MWG



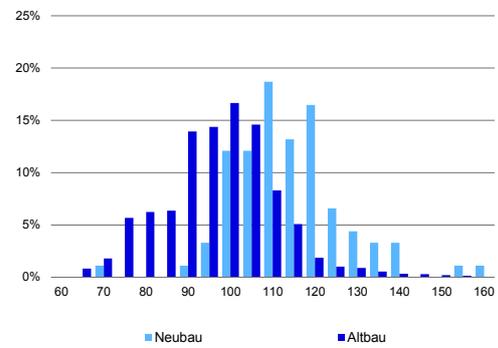
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.6
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



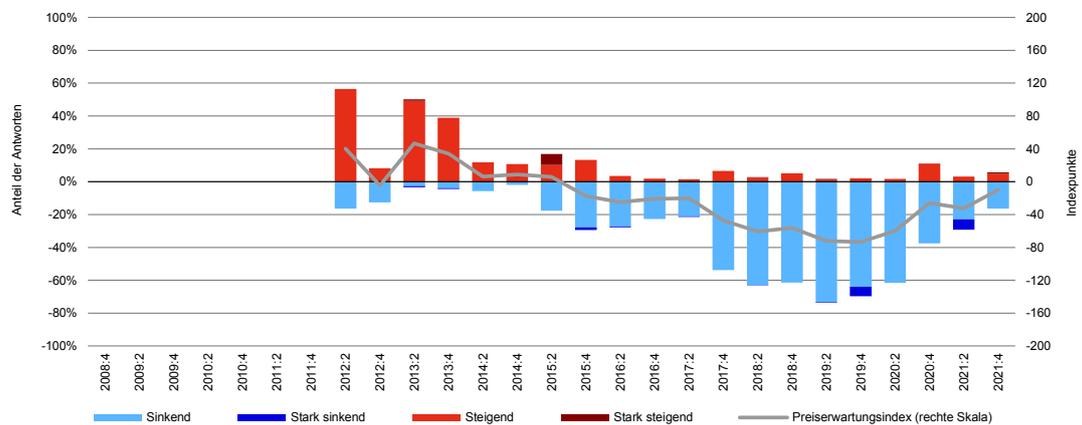
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.7
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



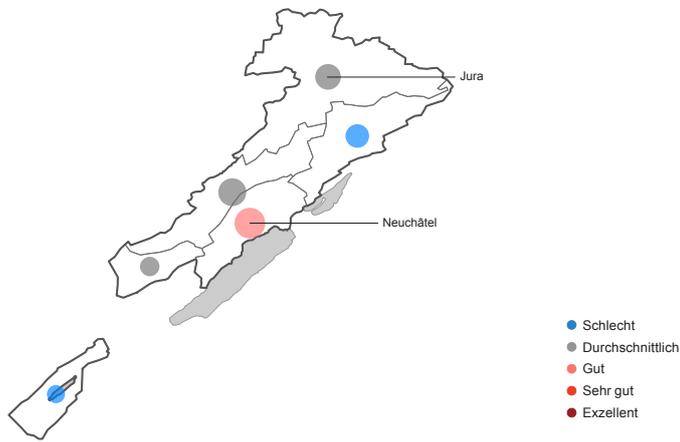
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.8
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



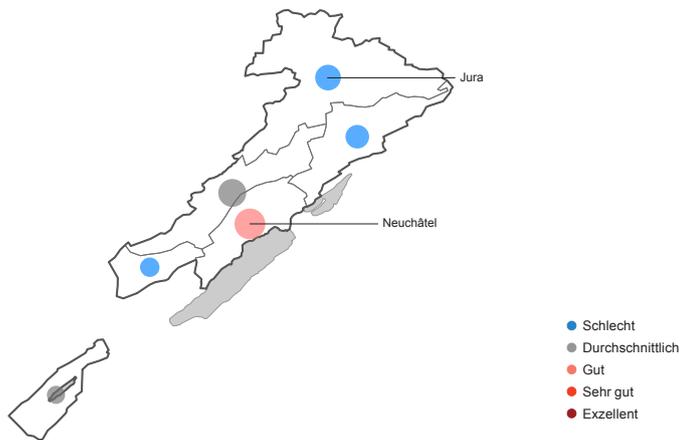
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preisermwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.2.3.9
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2021)



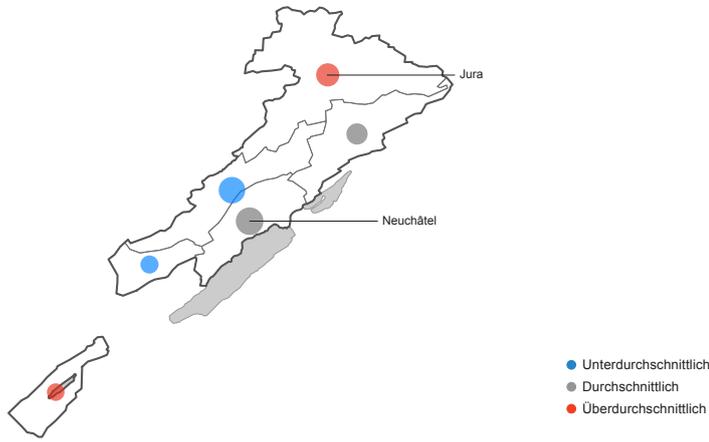
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.3.10
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2021)



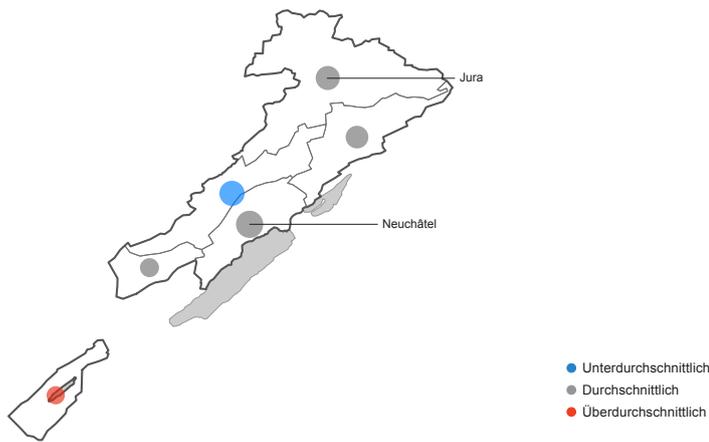
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.3.11
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2020 – 2035)



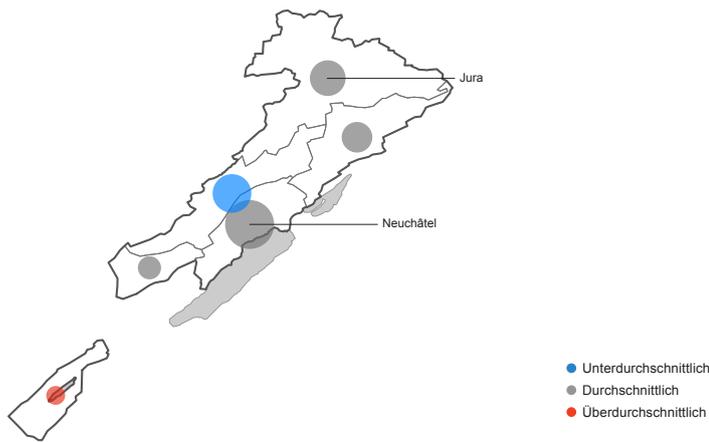
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.3.12
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.3.13
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

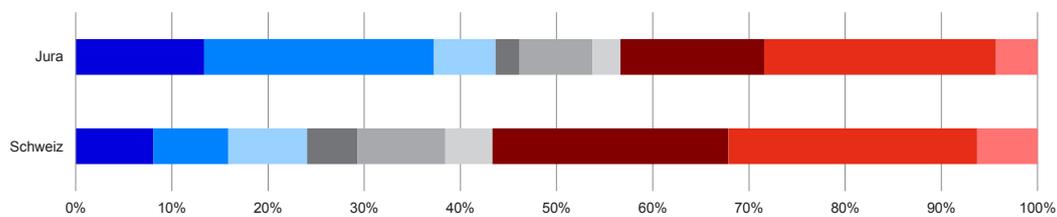
8.2.4 Geschäftsflächenmarkt Region Jura

Tab. 8.2.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

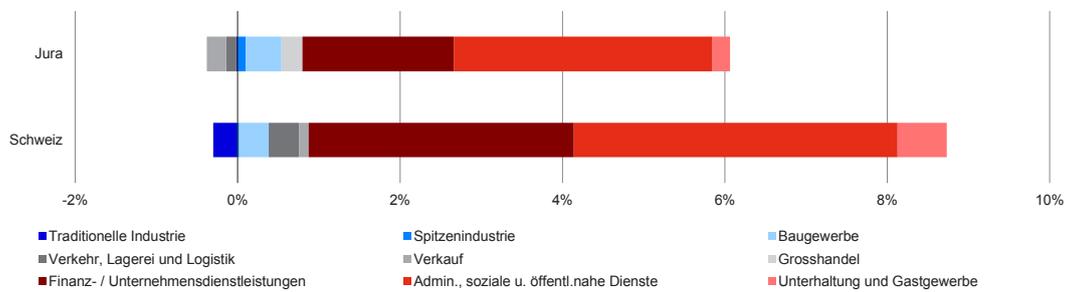
	Region Jura		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2019)	25'051	6.6 % (2012)	696'371	8.2 % (2012)
Vollzeitäquivalente (2019)	150'731	5.4 % (2012)	4'140'271	8.0 % (2012)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2019)	18'441'830	1.9 % (2012)	414'947'080	5.3 % (2012)
Bauinvestitionen Geschäft (2019)	213	23.3 % (2018)	10'260	0.1 % (2018)

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 (2019)

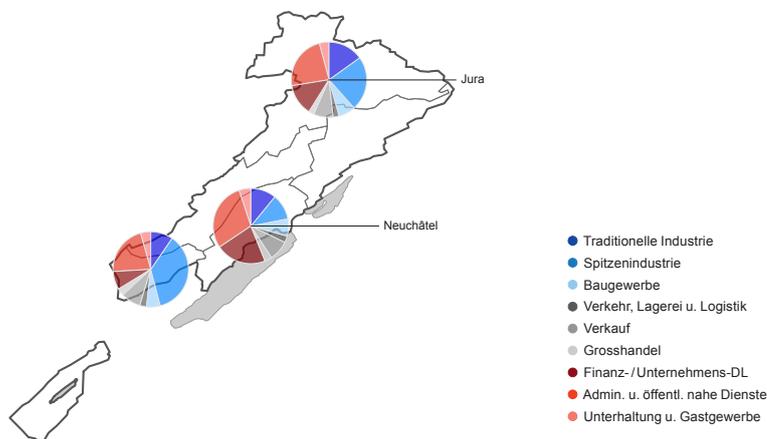


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2012 – 2019)



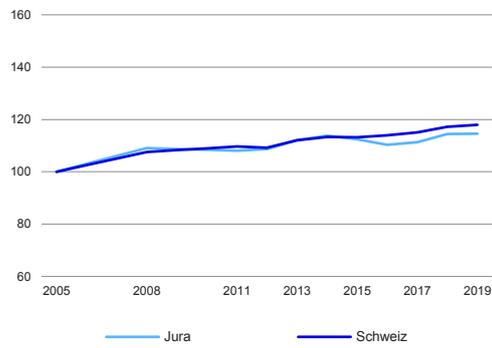
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2019)



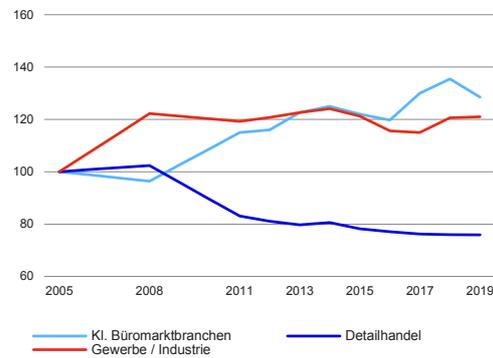
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



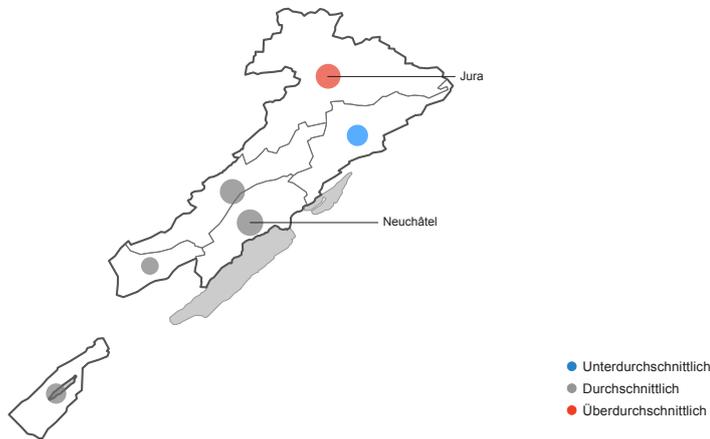
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

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



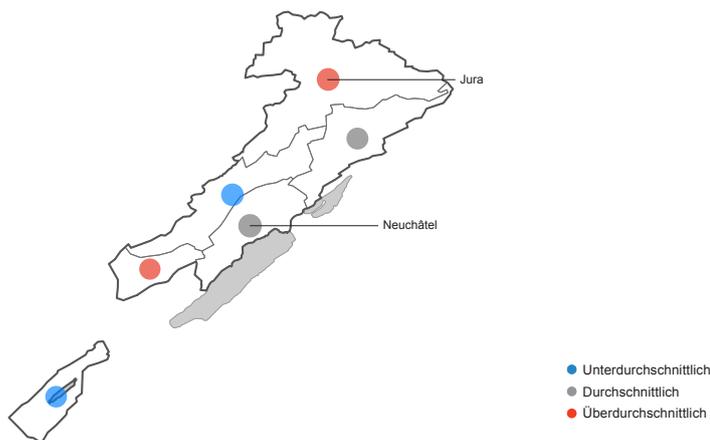
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2012–2019)



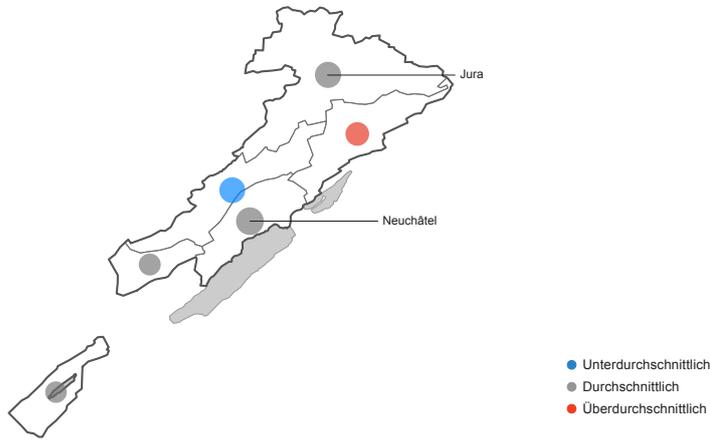
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2012–2019;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2019.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2012–2019)



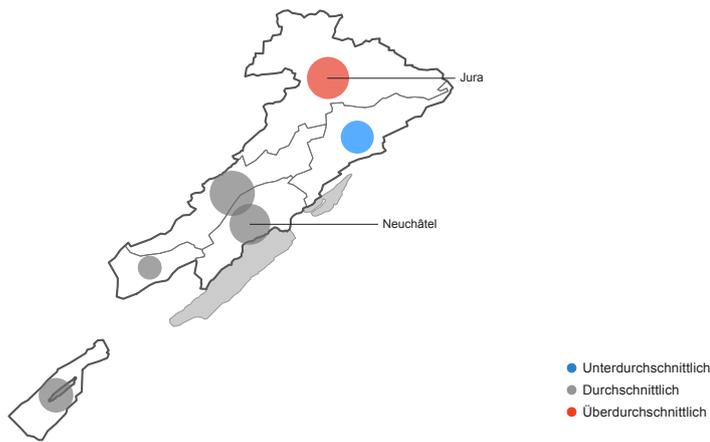
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2012–2019; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2019; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2012–2019)



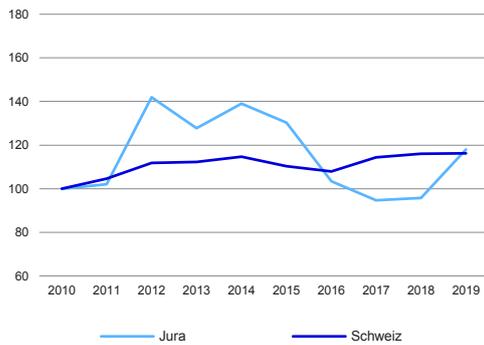
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2012–2019; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2019.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2012–2019)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2012–2019; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2019.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.4.10
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



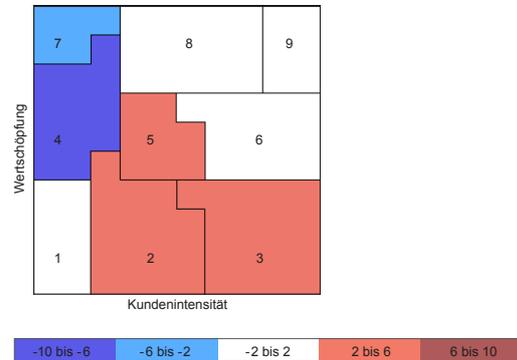
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.2.4.11
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%

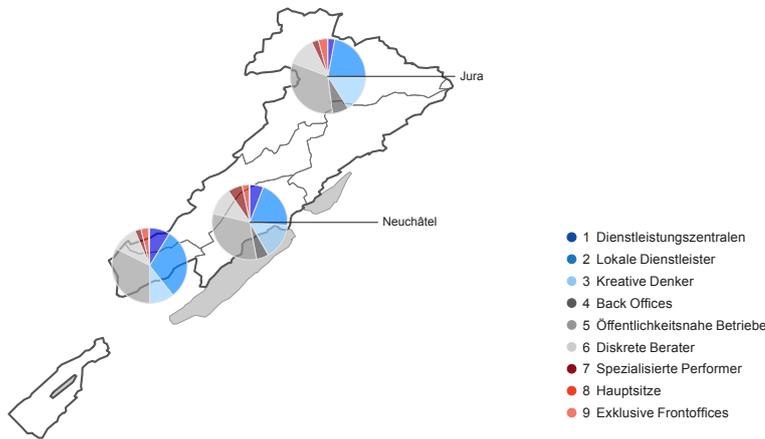
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.2.4.12
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt –
Differenz zur Schweiz (2015)



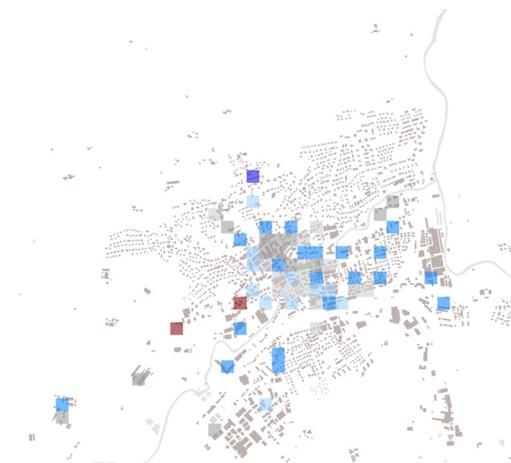
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.2.4.13
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



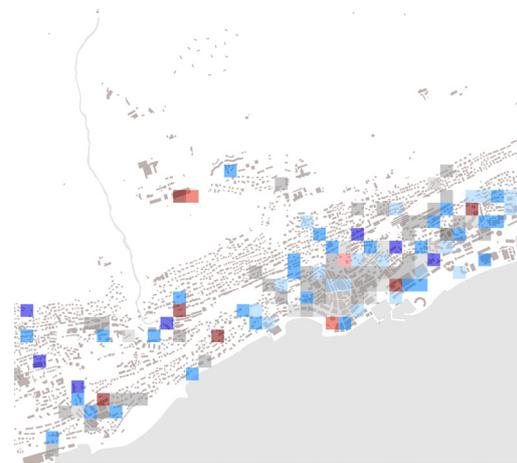
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.4.14
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. 8.2.4.15
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum Neuchâtel



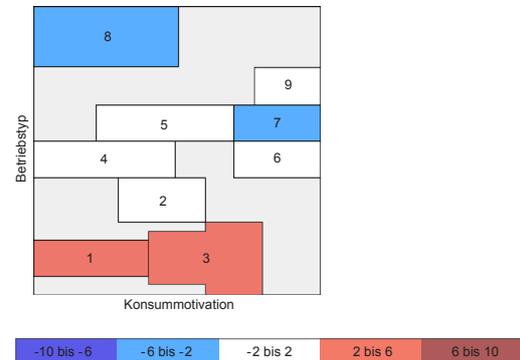
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.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

Tab. 8.2.4.16
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 %

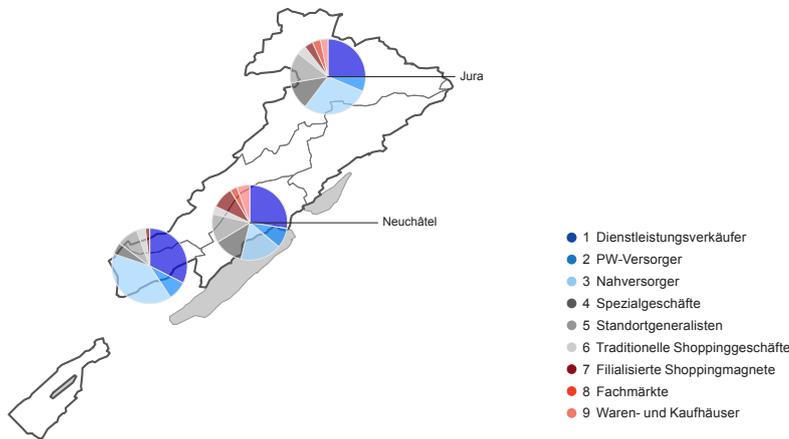
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.2.4.17
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2018)



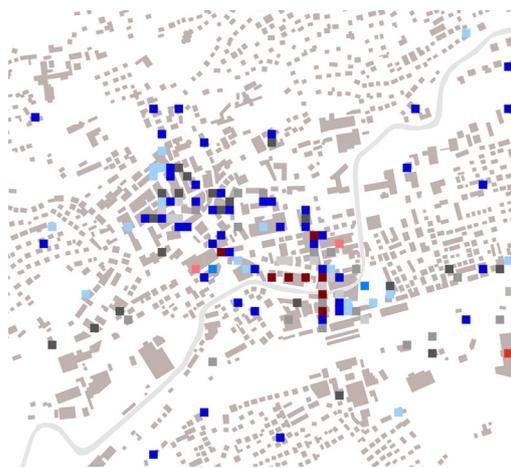
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.2.4.18
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)



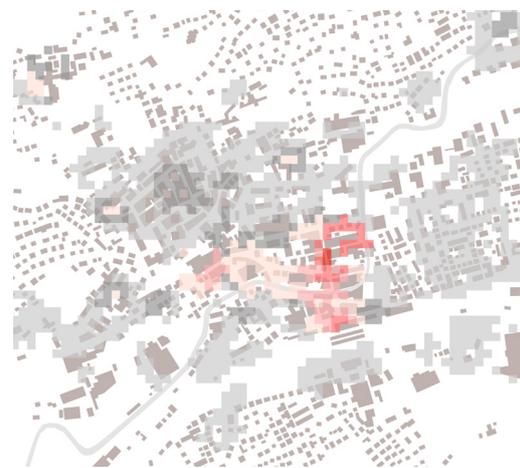
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.4.19
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.

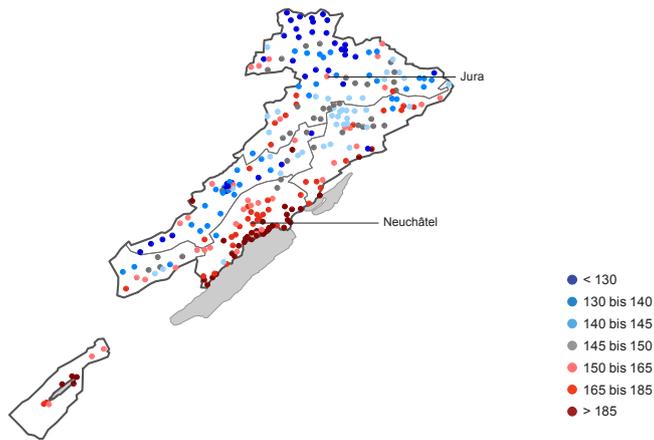
Abb. 8.2.4.20
Fussgängerfrequenzen (2018)
Stadtzentrum Delémont



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

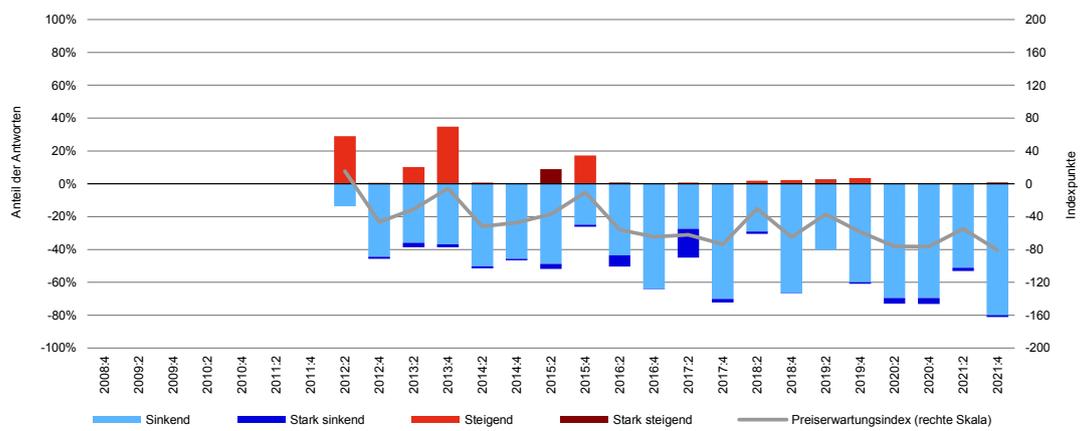
Abb. 8.2.5.1
Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)



Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 200 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

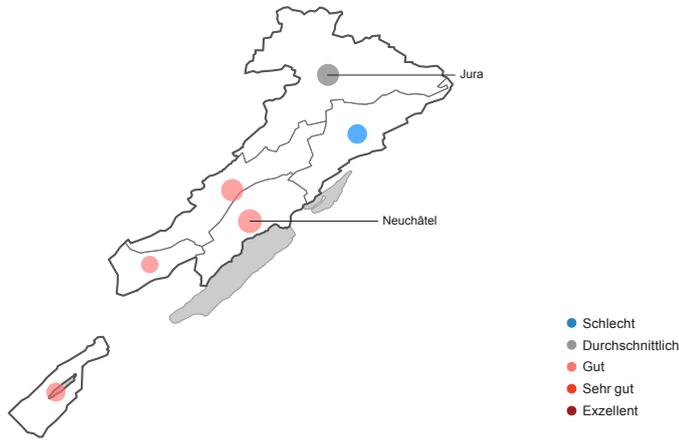
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.5.2
Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



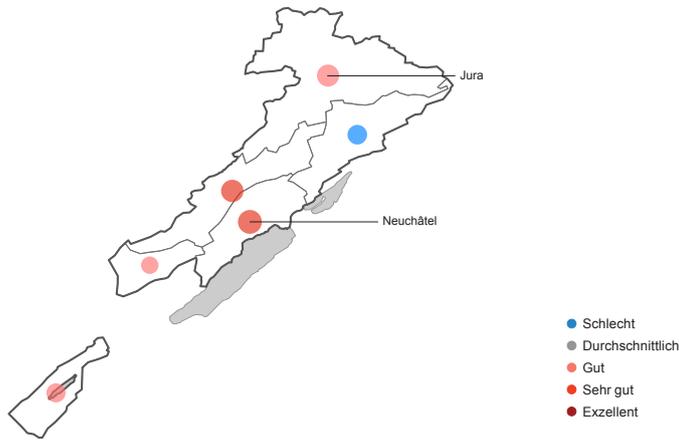
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.2.5.3
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2021)



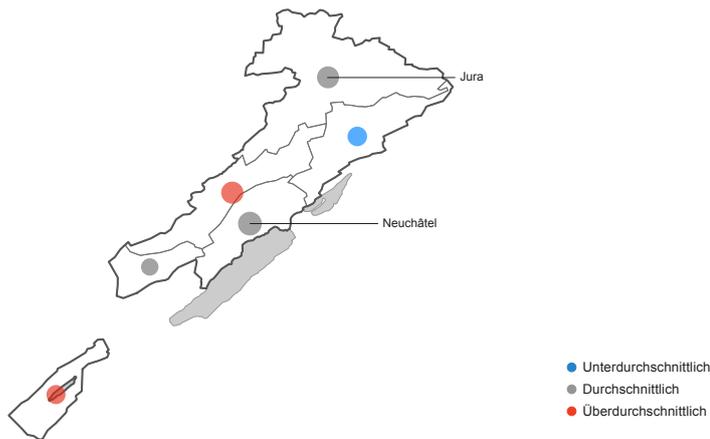
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.5.4
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2021)



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 (2019–2035)

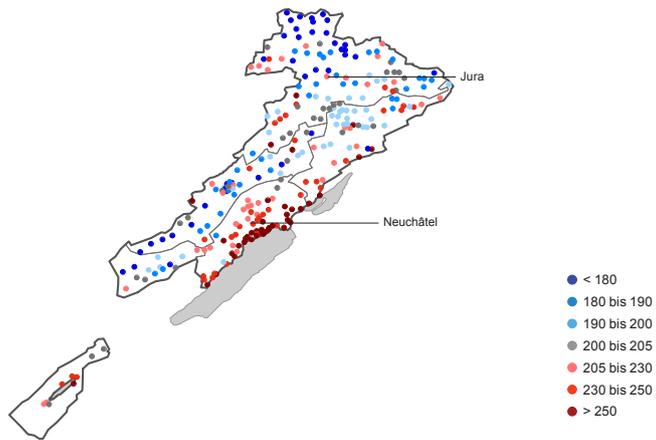


Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.2.6 Verkaufsflächenmarkt Region Jura

Abb. 8.2.6.1

Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)

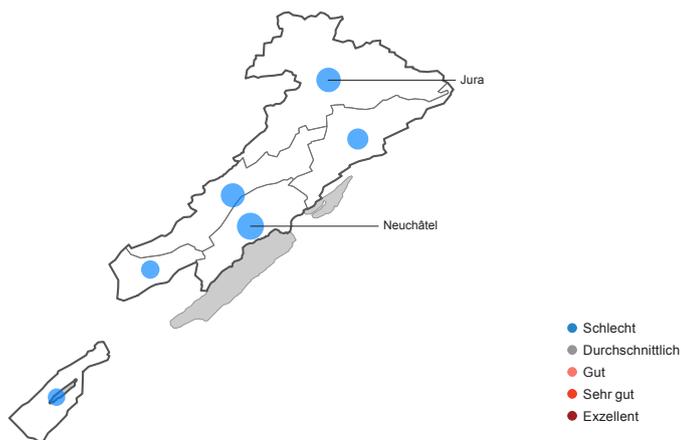


Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 200 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.2.6.2

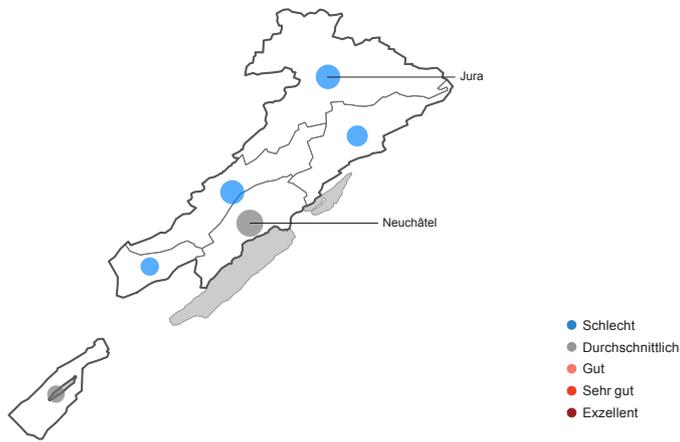
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2021)



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

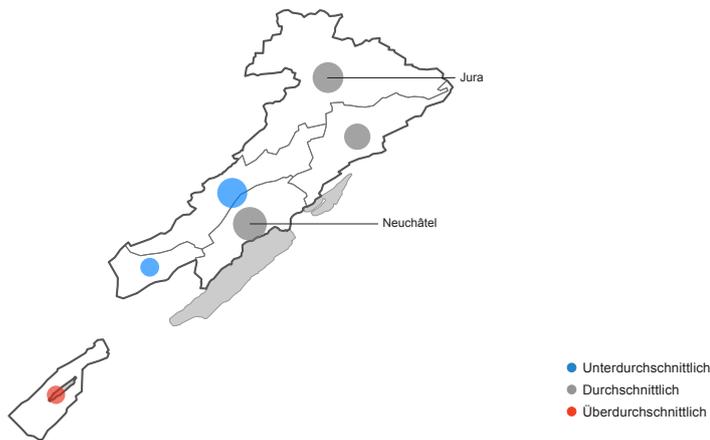
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.6.3
 Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2021)



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 (2019–2035)

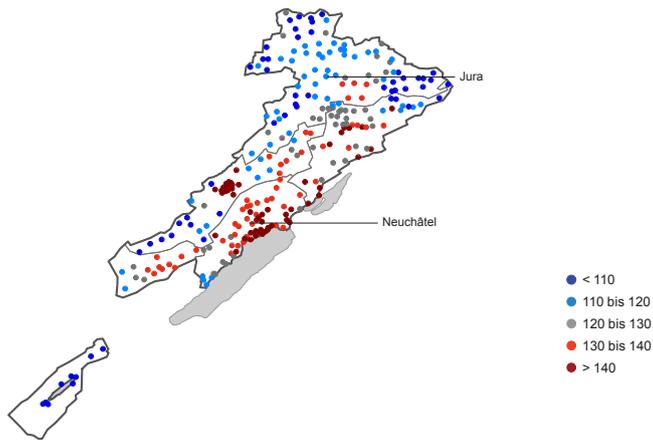


Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2019–2035;
 Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2018.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.2.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Jura

Abb. 8.2.7.1

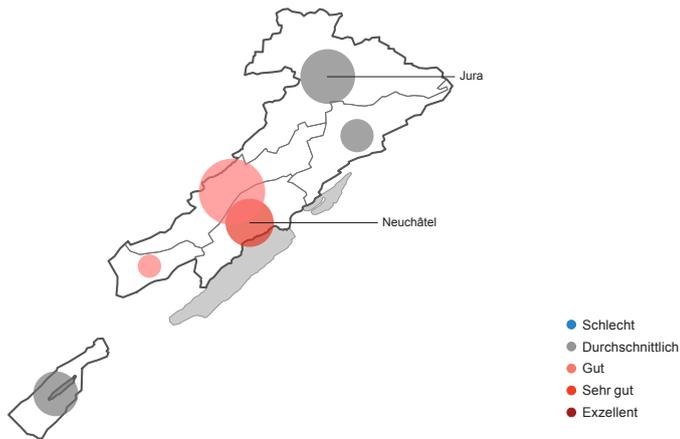
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)



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

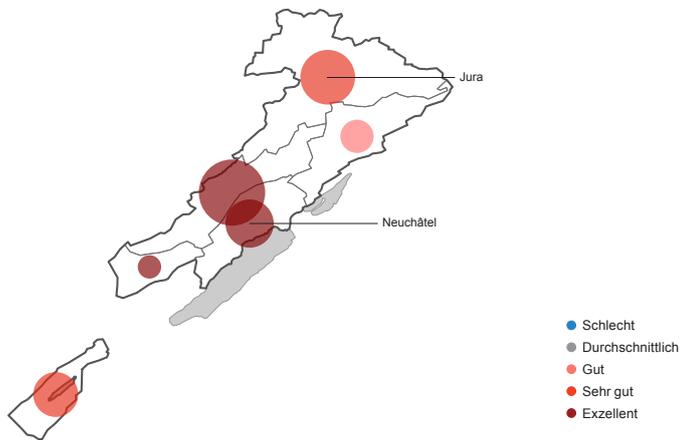
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2021)



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

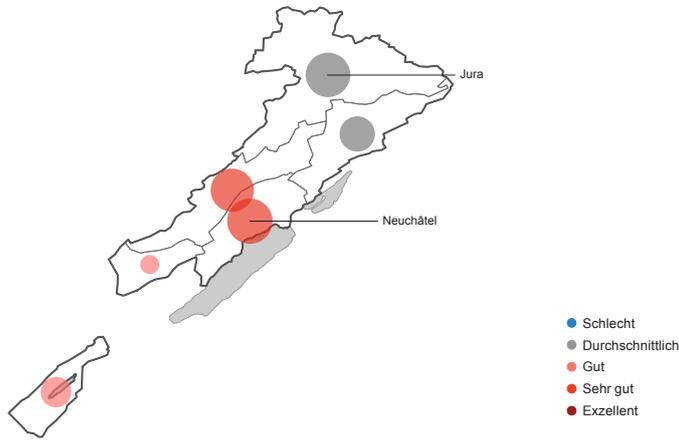
Abb. 8.2.7.3

Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2021)



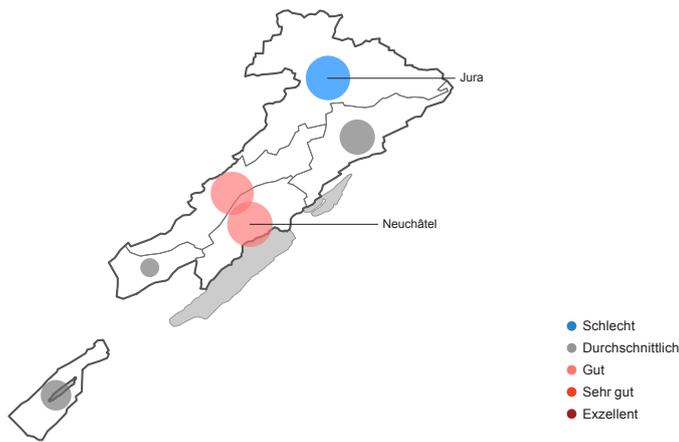
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.7.4
Aktuelles Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2021)



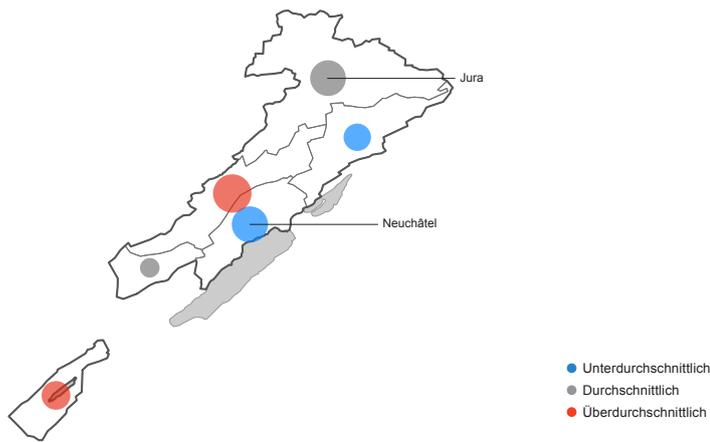
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2018.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.7.5
Prospektives Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2021)



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 (2019–2035)



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

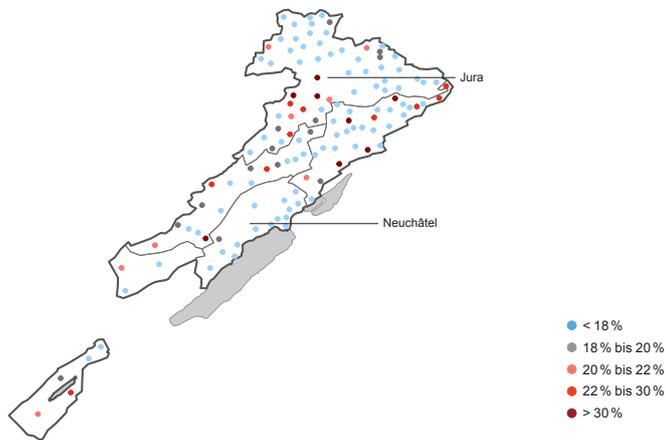
8.2.8 Tourismus Region Jura

Tab. 8.2.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Jura		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2020/21)	158	3.1 % (2019/20)	3'918	1.1 % (2019/20)
Logiernächte (2020/21)	424'566	14.0 % (2019/20)	26'845'691	-1.8 % (2019/20)
Auslastung (2020/21)	26.7 %	1.97* (2019/20)	32.1 %	-2.13* (2019/20)
Zweitwohnungen (2020)	26'408		725'460	

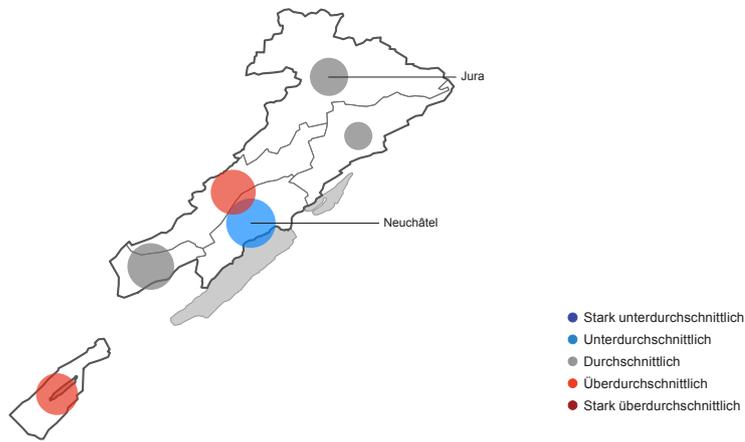
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2020/21: 3. Quartal 2020 – 3. Quartal 2021; 2019/20: 3. Quartal 2019 – 3. Quartal 2020.
Quelle: ARE, BFS.

Abb. 8.2.8.2
Leerstandsquote Zweitwohnungsanteile (2020)



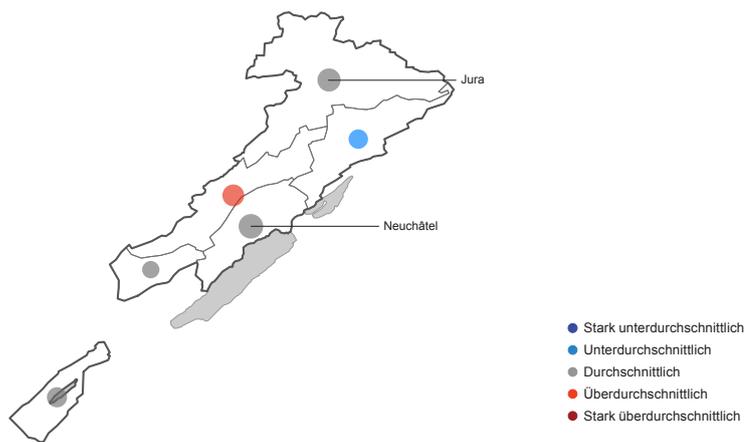
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2020).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2019/20 – 2020/21)



Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2019/20 – 2020/21 (Netto-Auslastung);
Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2020/2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

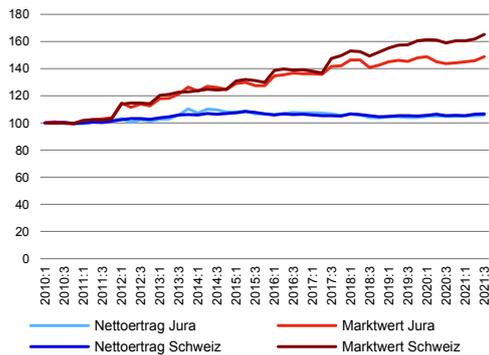
Abb. 8.2.8.4
Entwicklung Logiernächte (2019/20 – 2020/21)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2019/20 – 2020/21; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2020/21.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

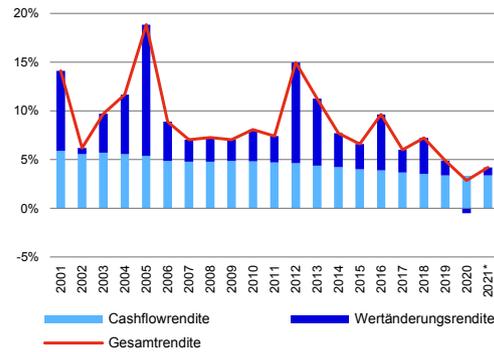
8.2.9 Renditeliegenschaften Region Jura

Abb. 8.2.9.1
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



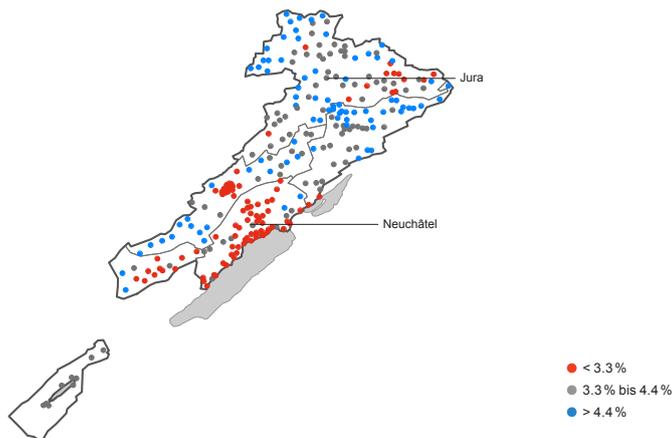
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.9.2
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



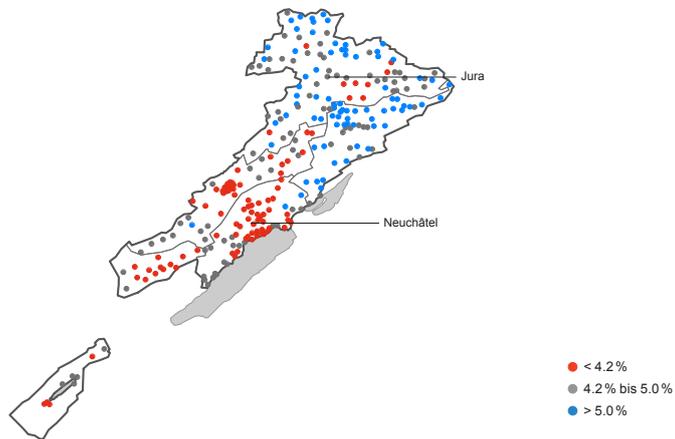
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2021.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.9.3
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2021)



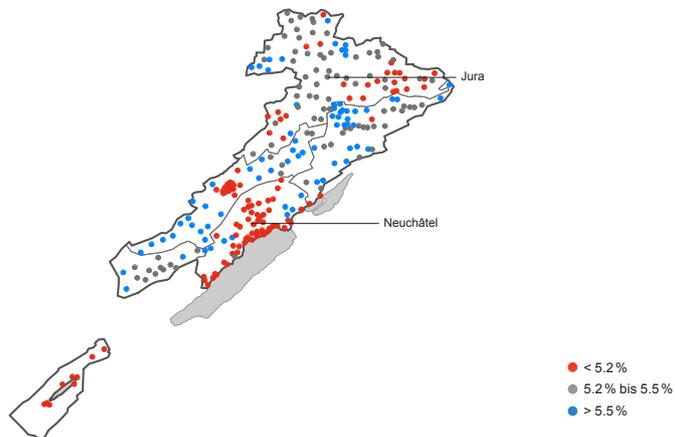
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.9.4
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2021)



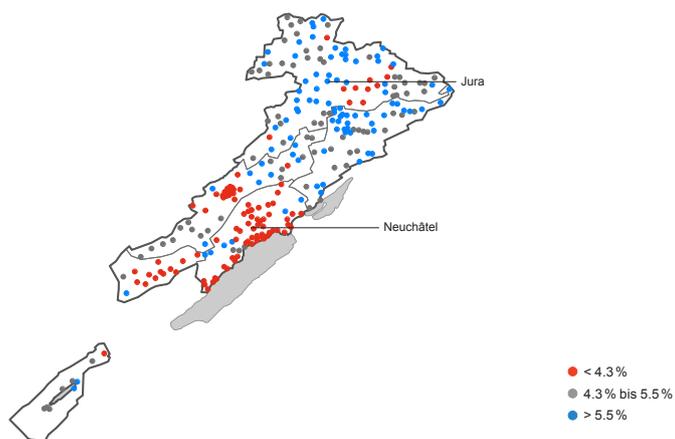
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.9.5
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2021)



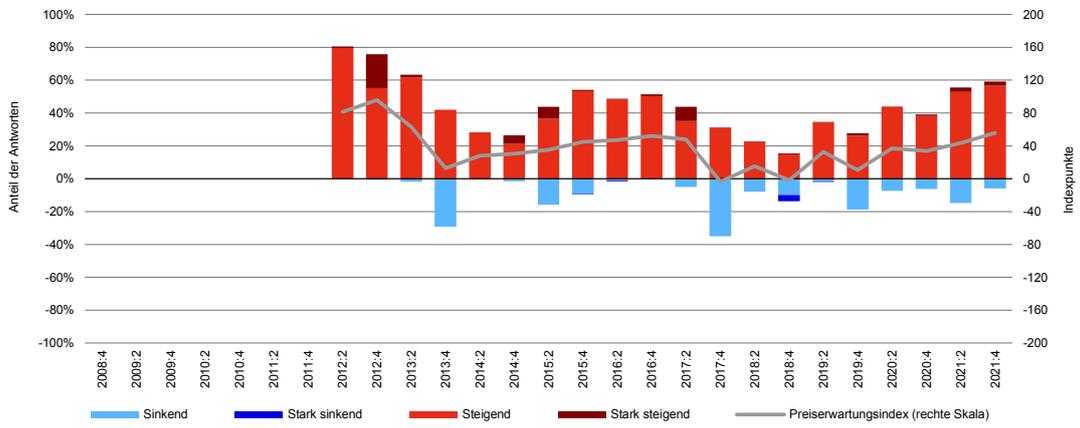
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.9.6
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2021)



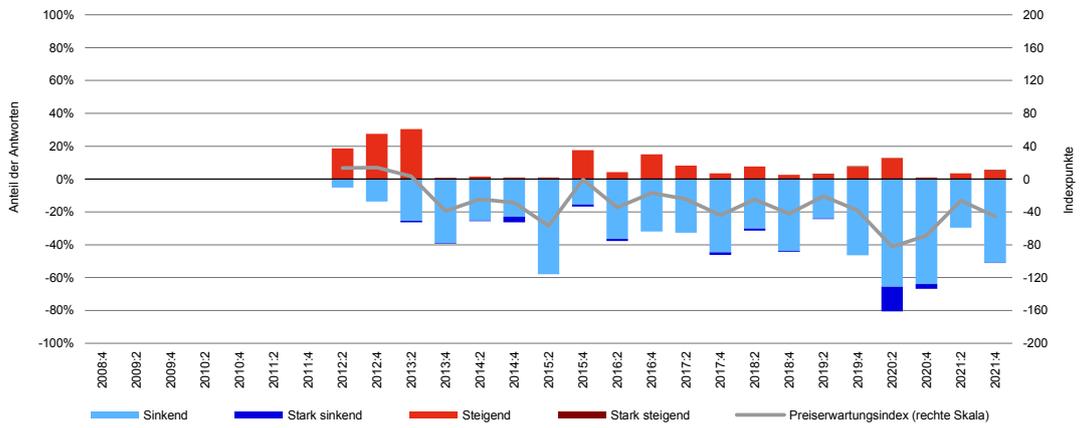
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.9.7
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



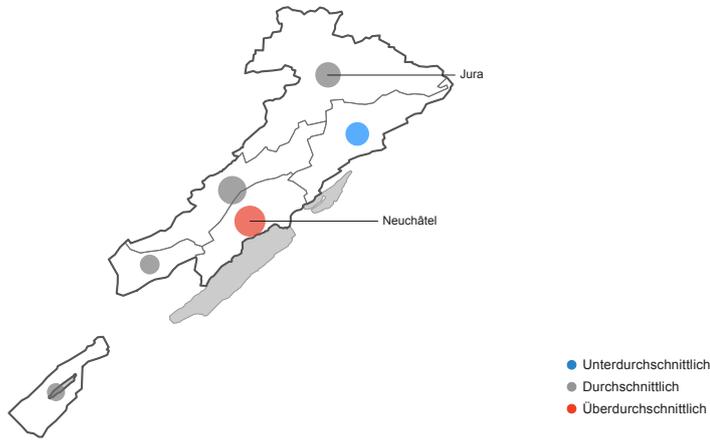
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.2.9.8
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



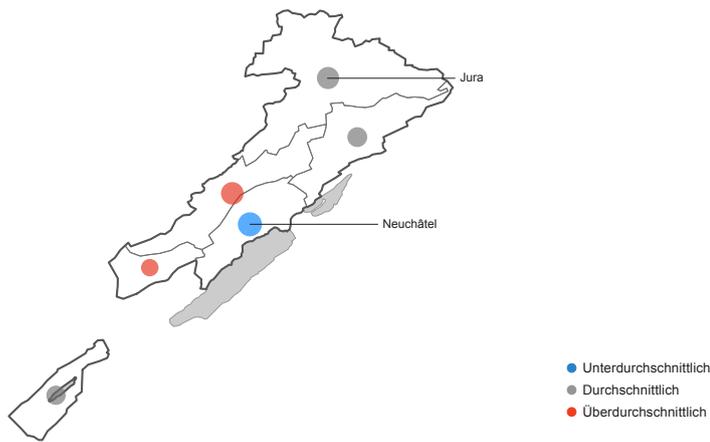
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.2.9.9
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2020–2024)



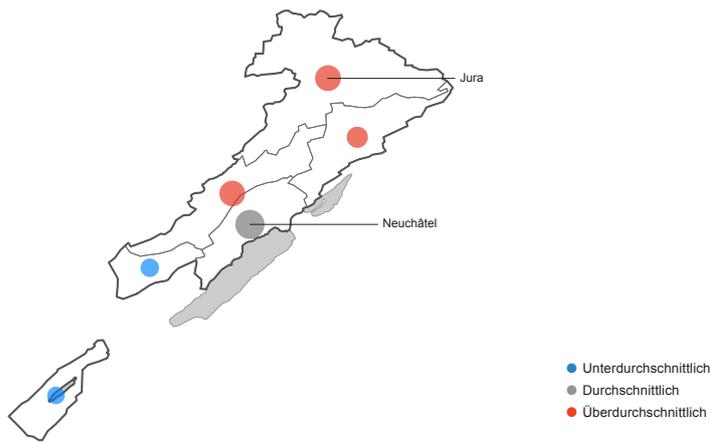
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.9.10
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2020–2024)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.9.11
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2020–2024)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: RESC Fahländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.2.10 Fazit Region Jura

- Die Bevölkerungsdynamik in der Region Jura weist sowohl zwischen 2019 und 2020 (-0.1%) als auch zwischen 2017 und 2020 (-0.5%) einen Rückgang auf. Auf kleinräumiger Ebene fällt insbesondere die MS-Region Val-de-Travers auf mit einem Bevölkerungsrückgang von 0.6% im Vergleich zum Vorjahr und 3.1% im Vergleich zu 2017. Auch die ausländische Bevölkerung in der Region Jura weist mit -0.3% eine leicht negative Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr auf.
- Die Veränderung des Wohnungsbestands zwischen 2019 und 2020 beträgt 1.0%. Hinsichtlich der Leerstandsquote hat sich, nach der stetigen Zunahme seit dem Jahr 2016, keine grosse Veränderung im Vergleich zum Vorjahr manifestiert (2.76%). Die höchsten Leerstandsquoten innerhalb der Region Jura weisen die MS-Regionen La Chaux-de-Fonds (4.57%) und Jura bernois (3.89%) auf.
- Im Wohneigentumsmarkt haben sich die Preise insgesamt positiv entwickelt, die Zunahme zum Vorquartal beträgt 0.5%, diejenige zum 3. Quartal 2020 8.0%. Die Preiszunahme im Vergleich zum Vorquartal ist jedoch lediglich auf die positive Preisentwicklung im EFH-Segment (1.2%) zurückzuführen, während die Preisentwicklung im EWG-Segment -0.9% beträgt. Die im Rahmen der Immobilienumfrage von FPRE befragten Experten rechnen für die kommenden 12 Monate mit steigenden Preisen sowohl für EFH wie auch für EWG, auch wenn der Optimismus im Vergleich zur Einschätzung der Umfrage vom Vorhalbjahr leicht zurückgegangen ist. FPRE geht von steigenden Marktwerten im unteren und mittleren Wohneigentumssegment aus, während im gehobenen Segment stabile Preise erwartet werden.
- Die Marktmieten haben im Vergleich zum Vorquartal insgesamt um 1.6% zugelegt, dabei zeigen sowohl das Altbau- wie auch das Neubau-Segment eine positive Preisentwicklung (2.0% bzw. 1.1%). Trotzdem zeigt der Vergleich mit den Marktmieten im 3. Quartal 2020 einen Rückgang von 1.2%, wobei der negative Trend vom Altbau-Segment getrieben wird (-2.6%; Neubau-Segment +0.7%). FPRE geht davon aus, dass die Erträge im Altbau- und gehobenen Neubau-Segment gleichbleiben, während sie im mittleren Neubau-Segment sinken.
- Die überwiegende Mehrheit der befragten Teilnehmer der Immobilienumfrage erwarten für die kommenden 12 Monate sinkende Marktmieten für Büroflächen. FPRE rechnet sowohl im Büro- als auch im Verkaufsflächenmarkt mit sinkenden Erträgen und Marktwerten.

8.2.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.2.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2022–2023

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 2022–2023

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 2022–2023

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 Verkaufsimmobilen

Tab. 8.2.10.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilen 2022–2023

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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.

8.2.11 Eckwerte Region Jura

Tab. 8.2.11.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2018	2013–2018	Untere	Mittlere	Obere
14 Jura bernois	38'314	0.0%	6'986	0.4%	18.2%	0.08%p	69'163	0.6%	37%	39%	24%
92 La Vallée	11'963	0.0%	2'979	0.0%	24.9%	-0.01%p	70'788	-0.2%	41%	39%	20%
102 Neuchâtel	112'179	0.2%	27'638	0.0%	24.6%	-0.05%p	79'139	0.4%	34%	31%	35%
103 La Chaux-de-Fonds	67'433	-1.1%	17'540	-1.6%	26.0%	-0.12%p	67'292	0.3%	45%	32%	23%
104 Val-de-Travers	11'683	-0.6%	2'085	-3.0%	17.8%	-0.43%p	62'673	2.1%	41%	37%	22%
106 Jura	73'709	0.2%	10'969	1.2%	14.9%	0.16%p	69'000	2.6%	34%	41%	25%
Region Jura	315'281	-0.1%	68'197	-0.3%	21.6%	-0.03%p	71'387	0.9%	37%	35%	28%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2020	2019–2020	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2021	2020–2021
14 Jura bernois	21'132	0.5%	3.89%	0.05%p	0.48%	-0.18%p	0.25%	-0.28%p	7.71%	0.66%p
92 La Vallée	6'933	0.4%	2.50%	-0.17%p	0.55%	-0.80%p	1.24%	1.03%p	3.79%	-0.96%p
102 Neuchâtel	59'551	1.0%	1.44%	-0.04%p	0.14%	-0.24%p	0.18%	0.02%p	2.23%	-0.01%p
103 La Chaux-de-Fonds	39'317	1.0%	4.57%	0.01%p	0.24%	-0.24%p	0.28%	-0.09%p	6.75%	0.21%p
104 Val-de-Travers	7'052	0.3%	1.74%	0.09%p	0.00%	0.00%p	0.08%	0.08%p	2.74%	0.22%p
106 Jura	39'631	1.6%	2.56%	0.01%p	0.85%	-0.05%p	1.44%	-0.43%p	4.73%	0.44%p
Region Jura	173'616	1.0%	2.76%	0.00%p	0.49%	-0.17%p	0.53%	-0.10%p	4.51%	0.17%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2019	2012–2019	2019	2012–2019	2019	2012–2019	2019	2012–2019
14 Jura bernois	2'688	2.4%	16'120	-2.7%	12'605	-4.5%	1'513'890	-18.4%
92 La Vallée	870	15.2%	10'276	2.8%	9'055	3.0%	1'506'298	9.8%
102 Neuchâtel	8'739	10.4%	65'309	8.7%	51'137	7.6%	5'356'660	2.8%
103 La Chaux-de-Fonds	5'197	2.9%	45'660	2.9%	37'691	2.5%	5'174'748	3.0%
104 Val-de-Travers	1'033	1.3%	6'001	4.1%	4'801	2.3%	650'117	6.2%
106 Jura	6'524	6.3%	44'714	10.3%	35'441	10.5%	4'240'116	5.3%
Region Jura	25'051	6.6%	188'080	6.1%	150'731	5.4%	18'441'830	1.0%

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	317'000	135–145	686'000	135–145	965	135–145
St-Imier	417'000	135–145	744'000	135–145	840	135–145
Jura						
Delémont	521'000	400–440	928'000	170–185	915	135–145
Porrentruy	488'000	155–170	752'000	135–145	1'035	135–145
Neuchâtel						
Fleurier	467'000	135–145	792'000	135–145	985	135–145
La Chaux-de-Fonds	556'000	700–775	1'049'000	400–445	1'090	520–550
Le Locle	446'000	135–145	841'000	135–145	960	135–145
Neuchâtel	892'000	2'320–2'565	1'503'000	970–1'075	1'600	3'095–3'250

EWG: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 95 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 500 m², Volumen 750 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: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.

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 2021.

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	138	135–145	190	135–145	142	205–220
St-Imier	118	135–145	169	135–145	130	225–240
Jura						
Delémont	142	135–145	202	135–145	126	250–270
Porrentruy	150	135–145	210	135–145	118	245–265
Neuchâtel						
Fleurier	141	135–145	187	135–145	132	235–250
La Chaux-de-Fonds	155	135–145	209	145–165	152	280–300
Le Locle	135	135–145	149	135–145	125	240–255
Neuchâtel	195 (295)	790–855	328	835–920	284	385–415

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 200 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, 200 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 2021.

Tab. 8.2.11.4

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

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%
14 Jura bernois	38'314	40'565	5.9%	17'311	18'682	7.9%	9'087	9'512	4.7%	8'224	9'170	11.5%
92 La Vallée	11'963	13'691	14.4%	5'577	6'469	16.0%	3'152	3'618	14.8%	2'425	2'851	17.6%
102 Neuchâtel	112'179	116'910	4.2%	51'613	55'295	7.1%	35'084	35'602	1.5%	16'529	19'693	19.1%
103 La Chaux-de-Fonds	67'433	68'685	1.9%	31'808	33'263	4.6%	22'370	22'142	-1.0%	9'438	11'122	17.8%
104 Val-de-Travers	11'683	11'805	1.0%	5'608	5'831	4.0%	3'490	3'651	4.6%	2'118	2'179	2.9%
106 Jura	73'709	77'587	5.3%	32'814	35'990	9.7%	14'590	15'284	4.8%	18'224	20'706	13.6%
Region Jura	315'281	329'243	4.4%	144'731	155'531	7.5%	87'774	89'810	2.3%	56'957	65'721	15.4%

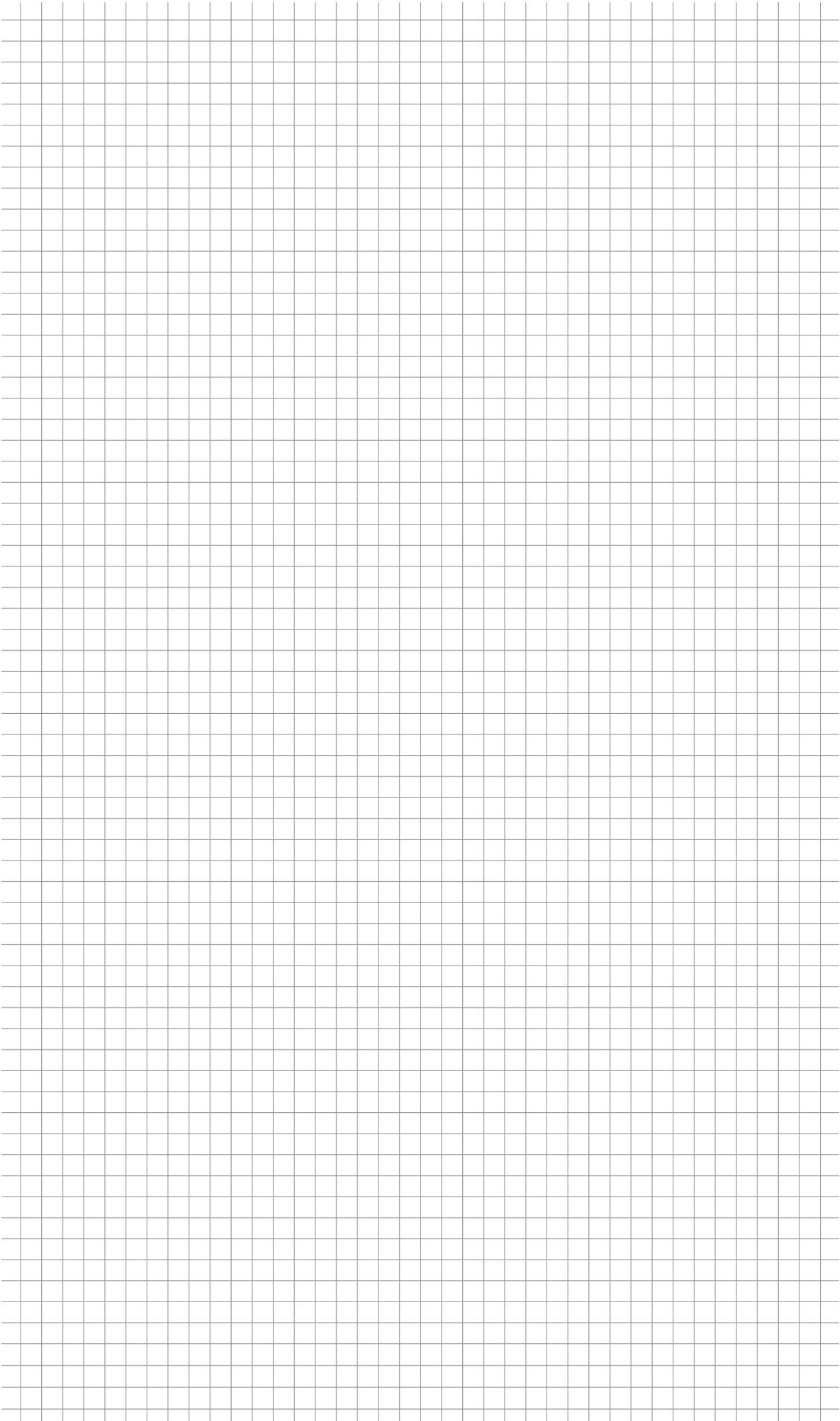
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

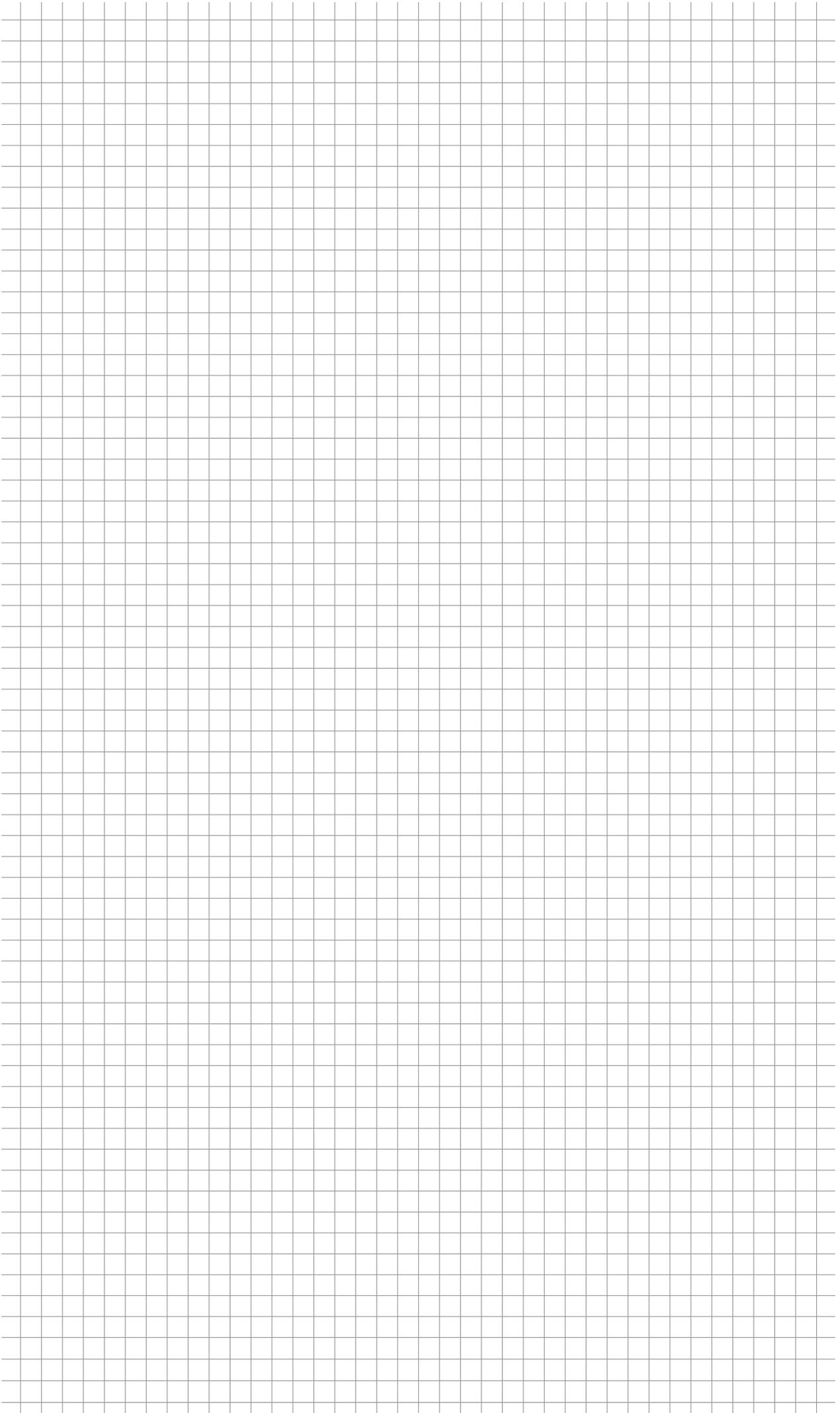
Tab. 8.2.11.5

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		
	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%
14 Jura bernois	5'757	6'310	9.6%	6'092	6'842	12.3%	989'117	1'086'712	9.9%	524'773	579'975	10.5%
92 La Vallée	6'339	7'580	19.6%	2'558	2'875	12.4%	1'246'340	1'489'624	19.5%	259'958	284'319	9.4%
102 Neuchâtel	14'988	16'352	9.1%	35'282	39'995	13.4%	2'523'306	2'765'848	9.6%	2'833'354	3'157'024	11.4%
103 La Chaux-de-Fonds	19'434	22'976	18.2%	17'193	19'402	12.9%	3'686'115	4'376'127	18.7%	1'488'634	1'649'249	10.8%
104 Val-de-Travers	2'358	2'710	15.0%	2'127	2'372	11.5%	450'612	516'825	14.7%	199'505	218'133	9.3%
106 Jura	15'328	17'532	14.4%	17'992	20'296	12.8%	2'714'274	3'128'512	15.3%	1'525'842	1'689'095	10.7%
Region Jura	64'204	73'460	14.4%	81'244	91'784	13.0%	11'609'763	13'363'648	15.1%	6'832'067	7'577'794	10.9%

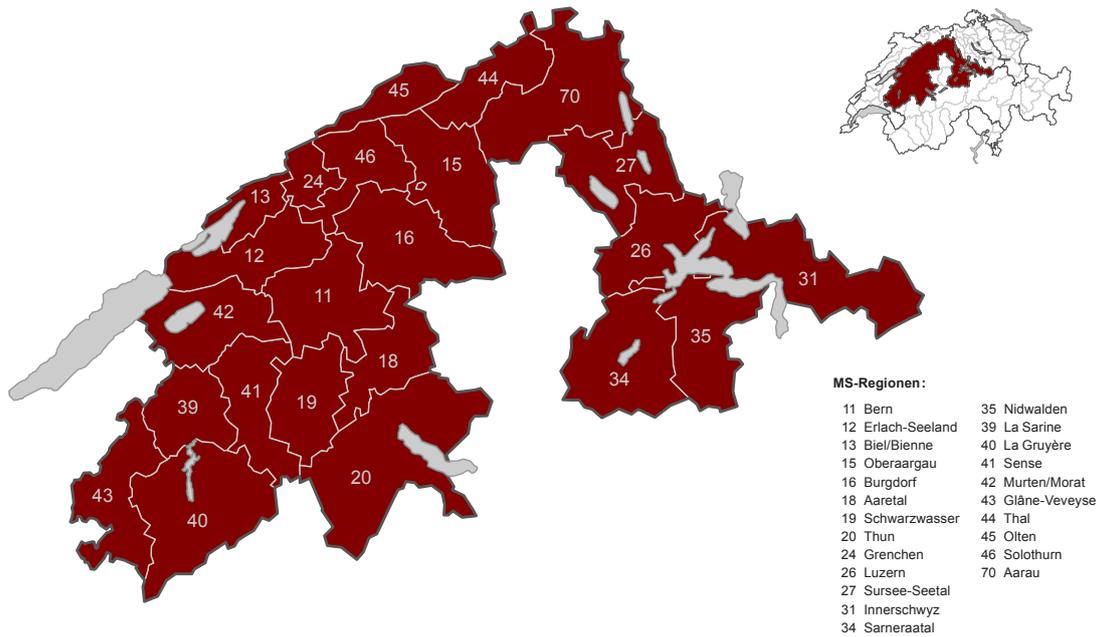
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.





8.3 Region Mittelland

Abb. 8.3.1
Region Mittelland



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

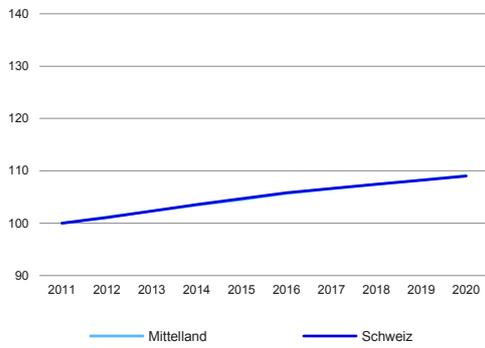
Tab. 8.3.2
Demographische Eckwerte

	Region Mittelland		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2020)	2'167'149	0.8 % (2019)	8'670'300	0.7 % (2019)
Ausländer (2020)				
Anzahl	437'315	1.9 % (2019)	2'210'788	1.6 % (2019)
Anteil	20.2 %	0.21* (2019)	25.5 %	0.22* (2019)
Durchschnittl. Reineinkommen (2018)	75'626	3.2 % (2013)	80'457	2.9 % (2013)
Soziale Schichten (2019)				
Untere Schichten**	36.8 %	1.30* (2000)	35.2 %	1.19* (2000)
Mittlere Schichten**	33.5 %	-8.97* (2000)	32.0 %	-8.44* (2000)
Obere Schichten**	29.7 %	7.67* (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.

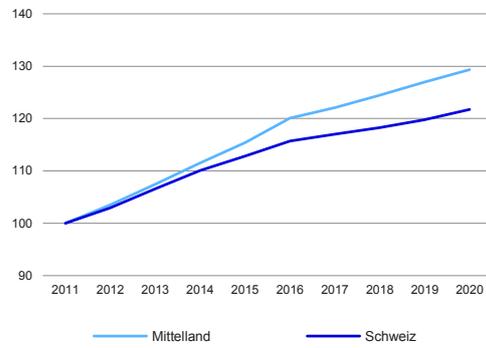
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.3
Bevölkerungsentwicklung



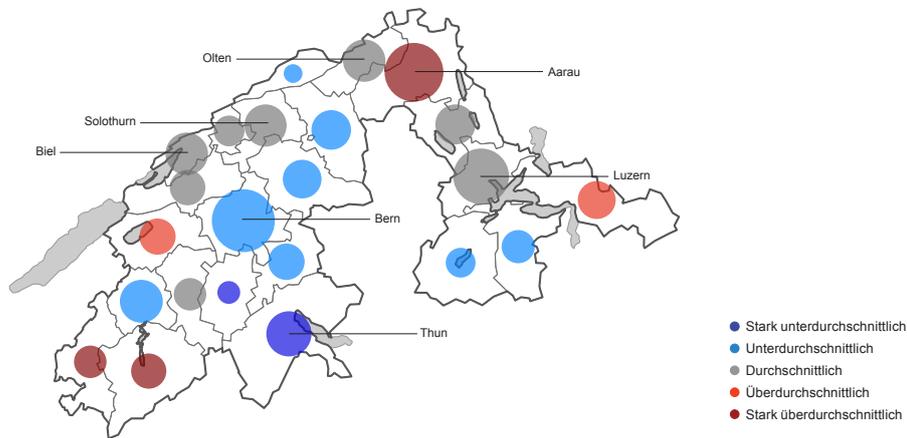
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



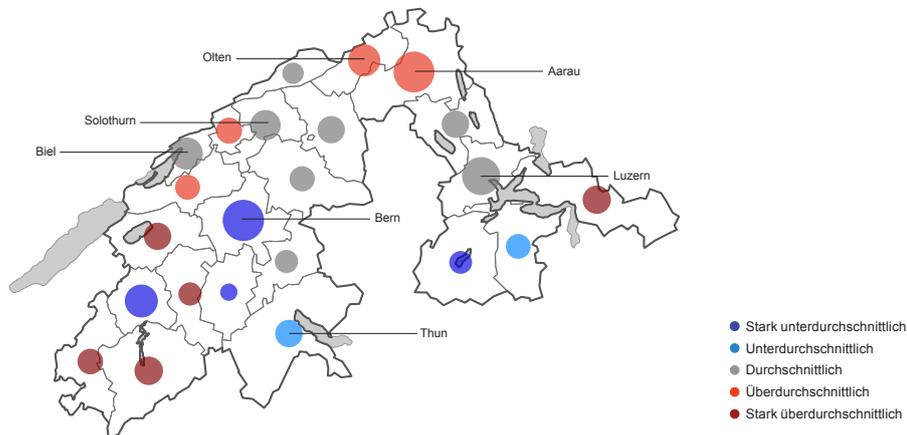
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.5
Bevölkerungsentwicklung (2017–2020)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2017–2020; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2017–2020)



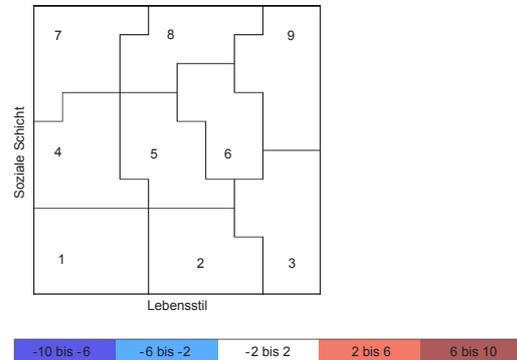
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2017–2020; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.3.7
Verteilung Nachfragersegmente im
Wohnungsmarkt (2019)

	Region Mittelland	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	124'204	13.0%
2 Moderne Arbeiter	110'762	11.6%
3 Improvisierte Alternative	115'985	12.1%
4 Klassischer Mittelstand	105'700	11.1%
5 Aufgeschlossene Mitte	112'160	11.7%
6 Etablierte Alternative	102'247	10.7%
7 Bürgerliche Oberschicht	70'662	7.4%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	68'882	7.2%
9 Urbane Avantgarde	144'440	15.1%
Total	955'043	100.0%

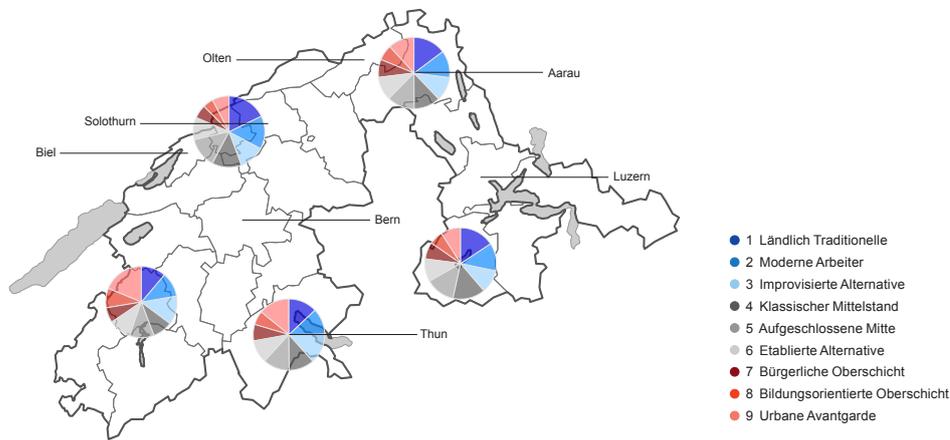
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt –
Differenz zur Schweiz (2019)



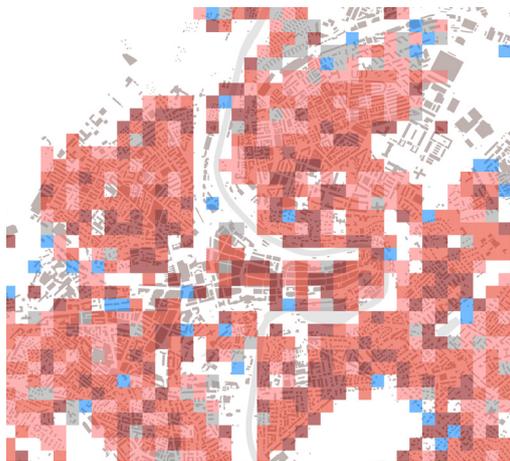
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2019)



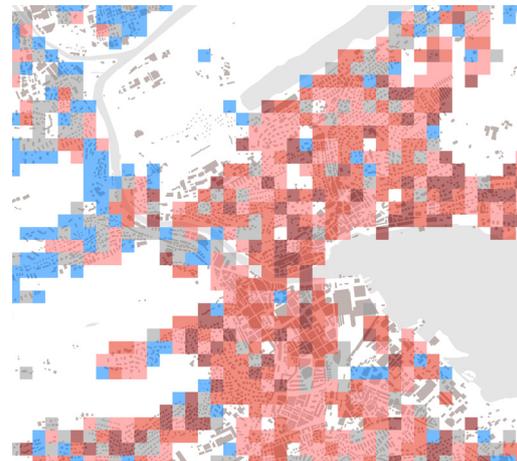
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.10
Anteil obergeschichtige Haushalte (2019)
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 (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.11
Anteil obergeschichtige Haushalte (2019)
Stadtzentrum Luzern



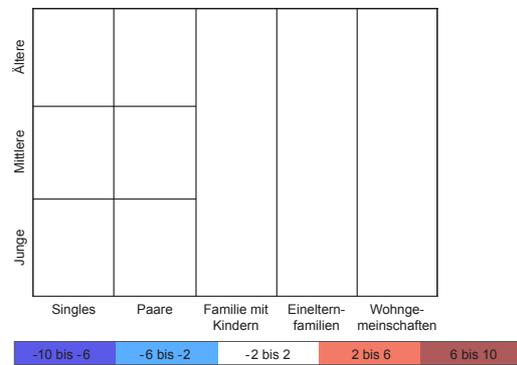
Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.3.12
Verteilung Lebensphasen (2019)

	Region Mittelland	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	64'694	6.8%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	94'811	9.9%
Älterer Single (55+ J.)	175'661	18.4%
Junges Paar (bis 34 J.)	47'491	5.0%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	53'190	5.6%
Älteres Paar (55+ J.)	201'871	21.1%
Familie mit Kindern*	228'373	23.9%
Einelternefamilie*	50'865	5.3%
Wohngemeinschaft*	38'972	4.1%
Total	955'928	100.0%

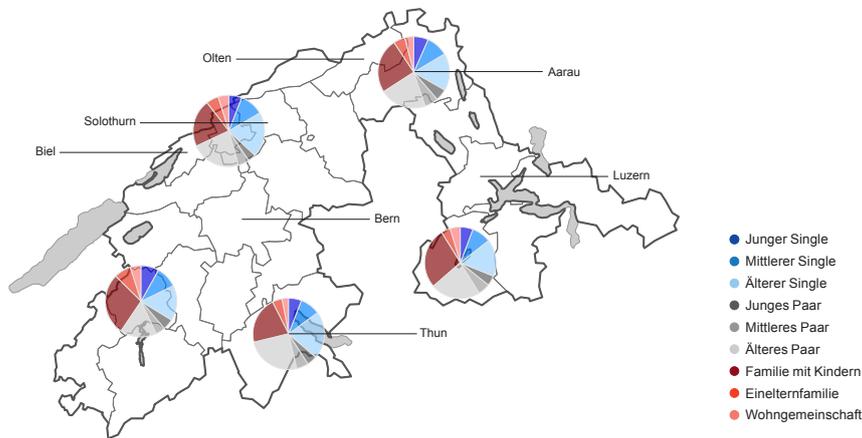
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.13
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2019)



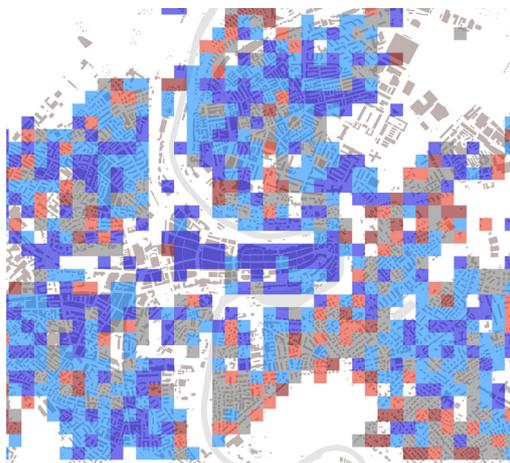
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.14
Verteilung Lebensphasen (2019)



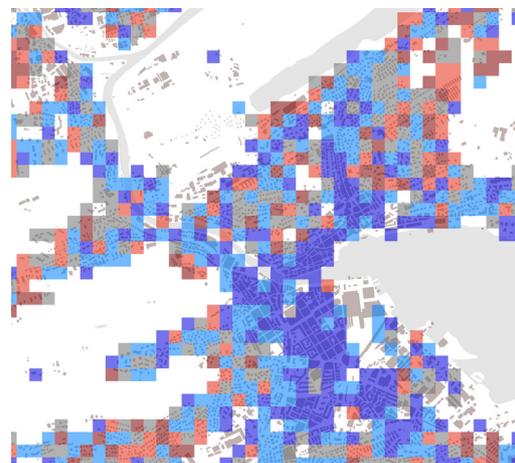
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.15
Anteil Familie mit Kindern (2019)
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 (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.16
Anteil Familie mit Kindern (2019)
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 (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

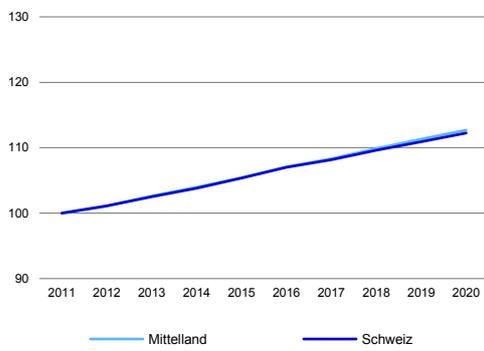
8.3.1 Wohnungsmarkt Region Mittelland

Tab. 8.3.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Mittelland		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2020)	1'108'179	1.2 % (2019)	4'637'174	1.2 % (2019)
Leerstandsquote (2021)	1.76 %	-0.15* (2020)	1.54 %	-0.11* (2020)
Bauinvestitionen Wohnen (2019)	8'162	-2.3 % (2018)	30'443	-2.9 % (2018)

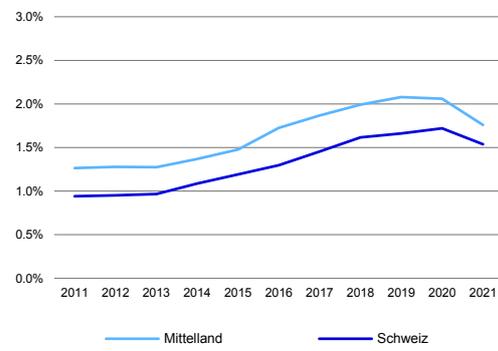
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



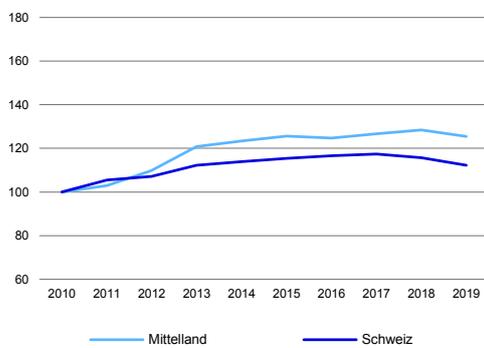
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



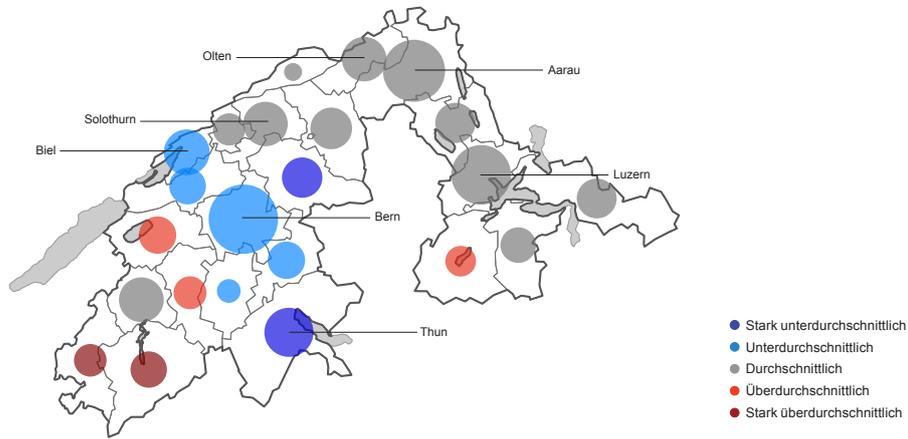
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.1.4
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



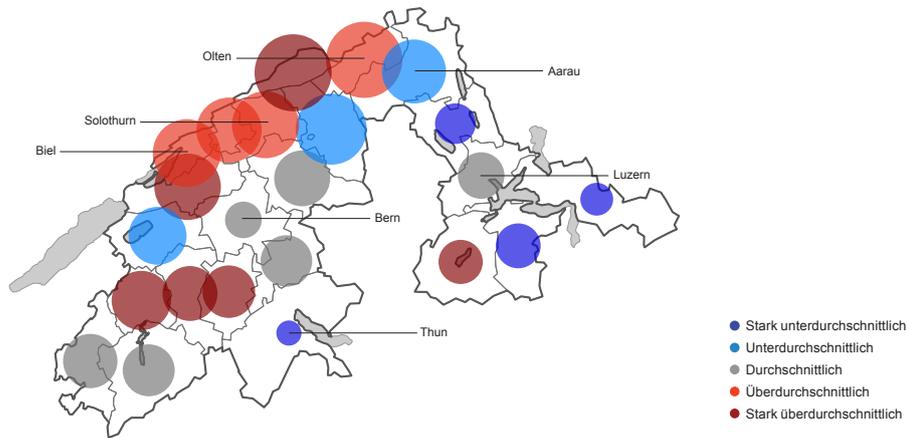
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.1.5
Entwicklung Wohnungsbestand (2019–2020)



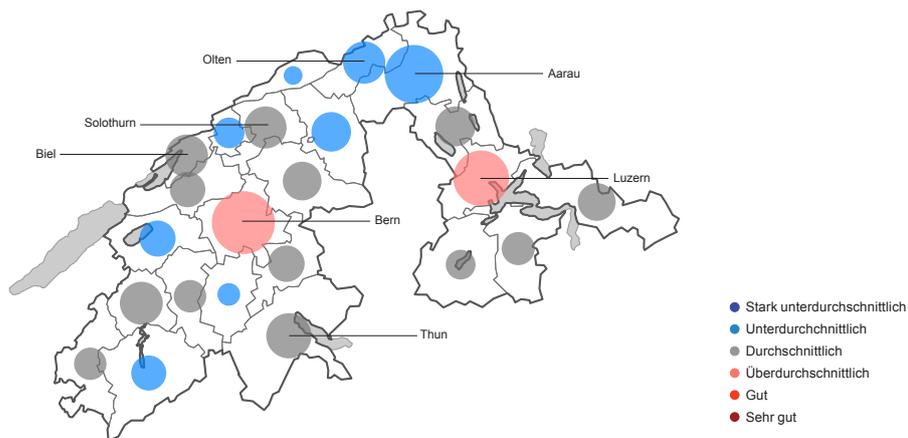
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2019–2020; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.1.6
Entwicklung Leerwohnungen (2020–2021)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2020–2021; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

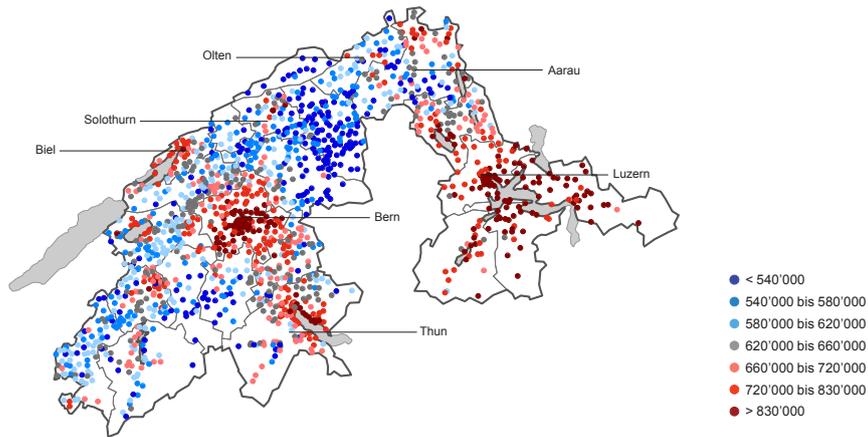
Abb. 8.3.1.7
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2021)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2021; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2020.
Quelle: WLQI Fährländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

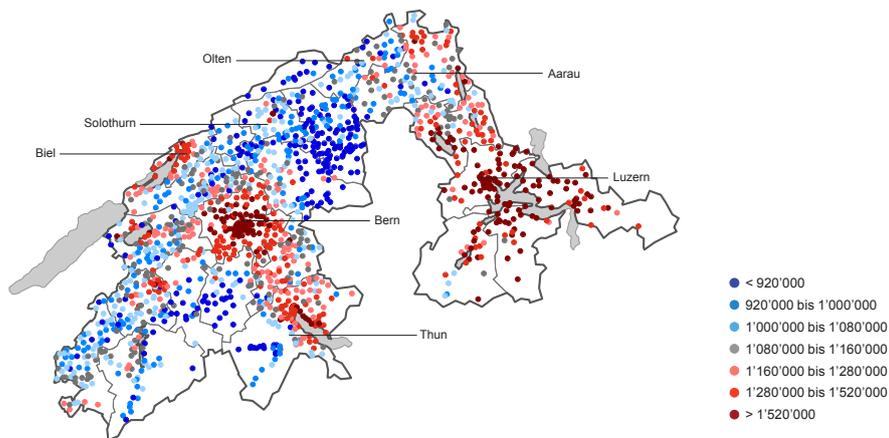
8.3.2 Wohneigentum Region Mittelland

Abb. 8.3.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2021)



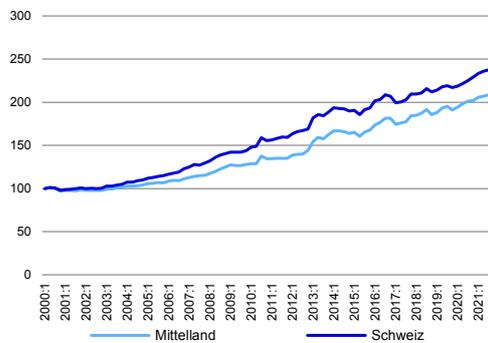
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 95 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2021)



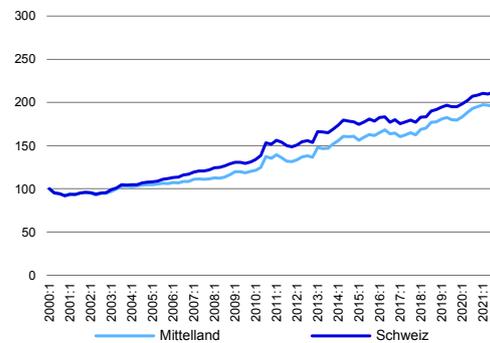
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 500 m², Volumen 750 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



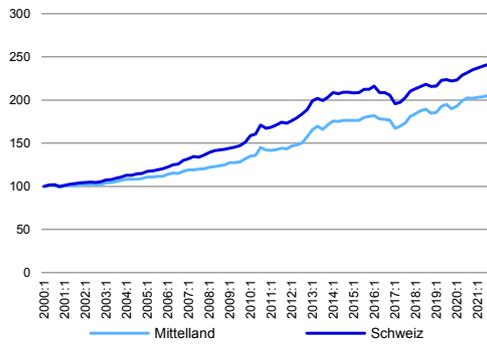
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



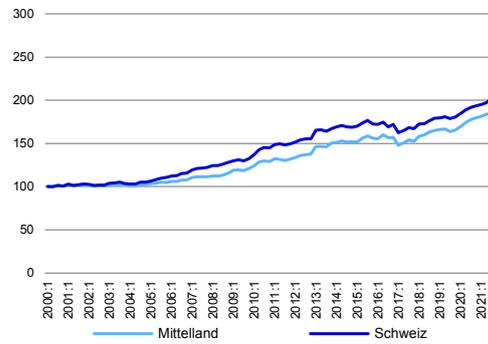
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



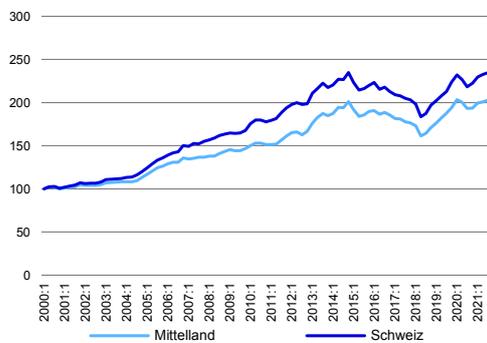
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



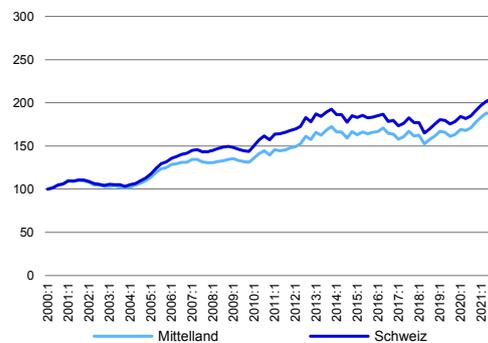
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



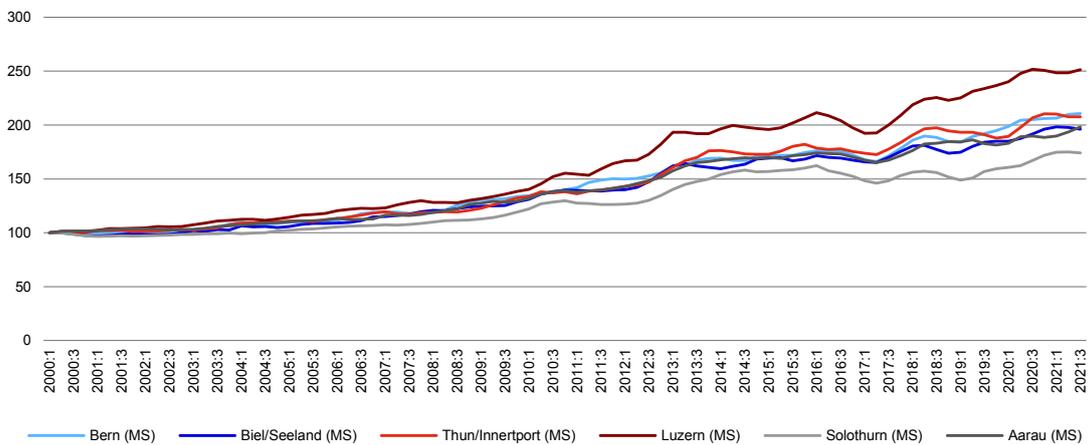
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



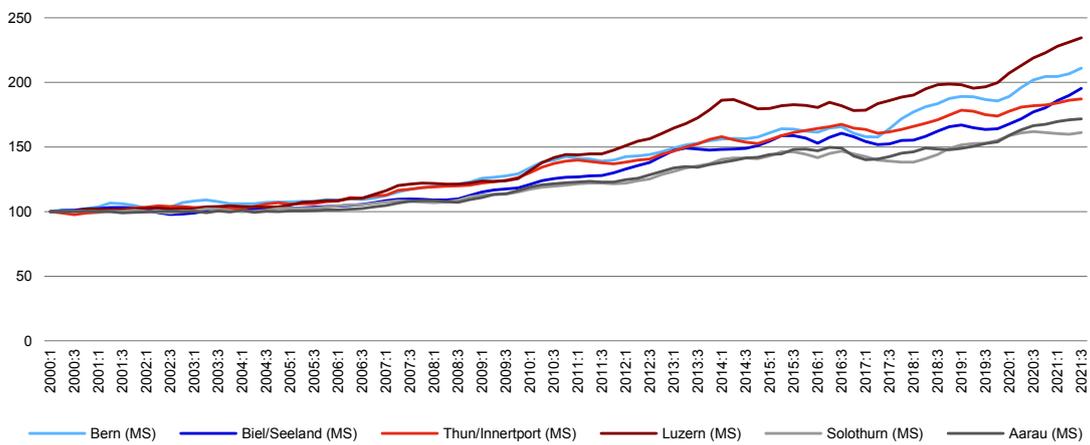
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



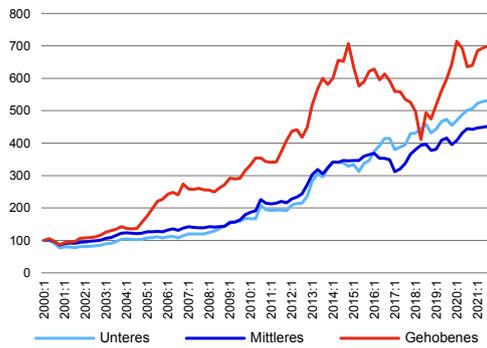
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



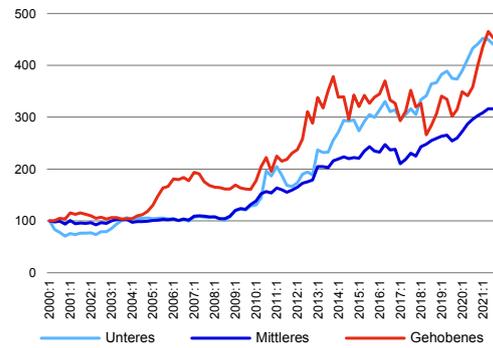
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



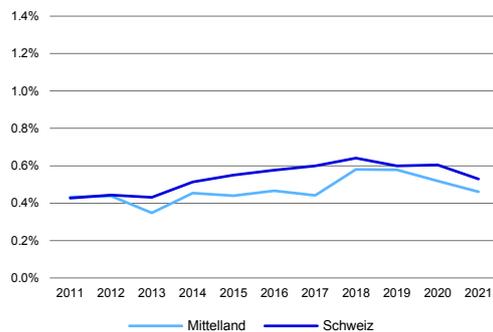
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



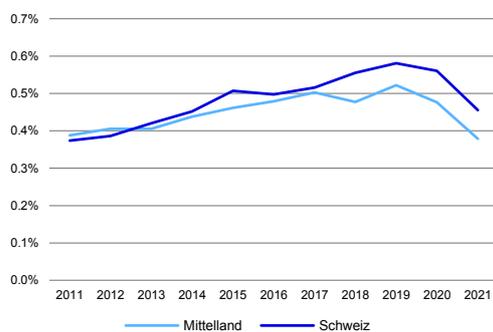
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



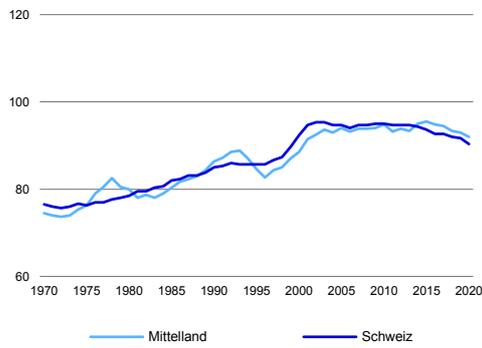
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



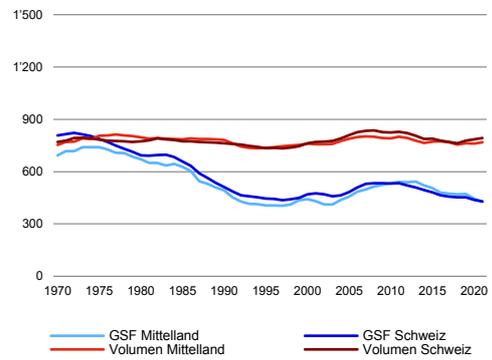
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.15
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG
nach Baujahr



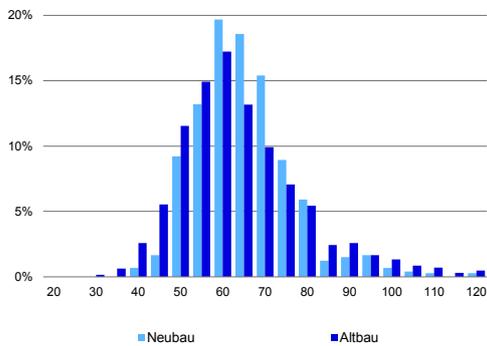
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.16
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH
nach Baujahr



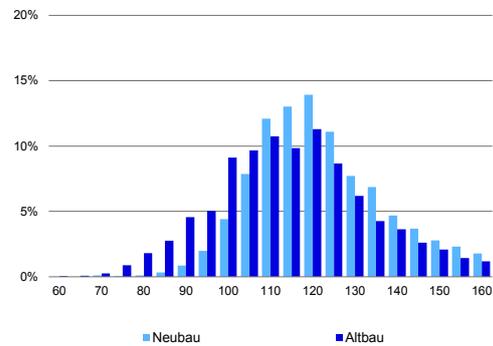
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw.
Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.17
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



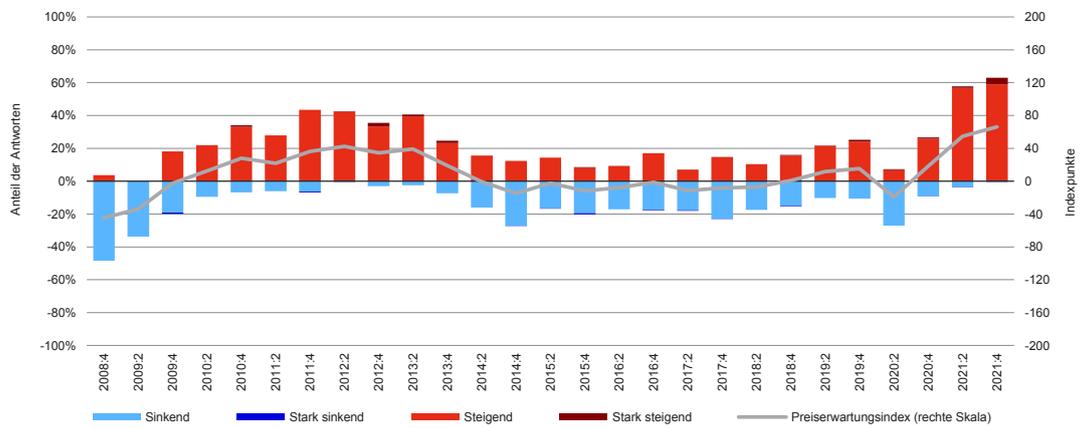
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.18
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



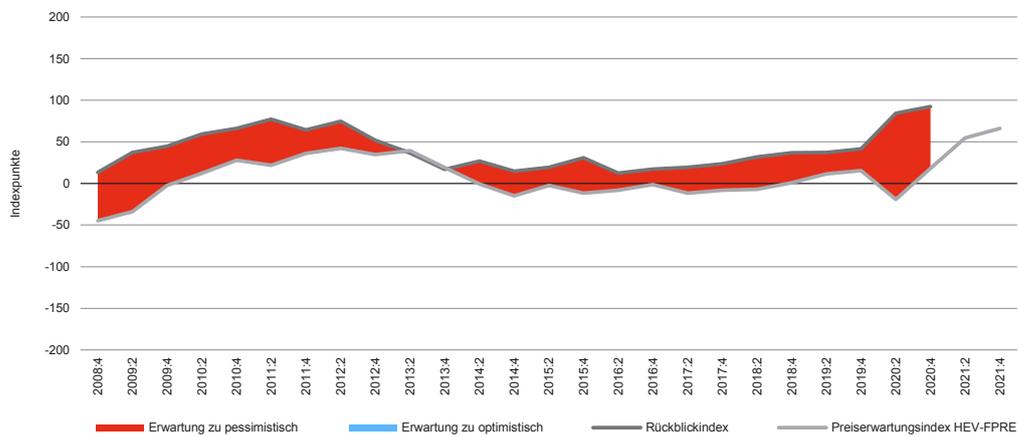
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.19
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



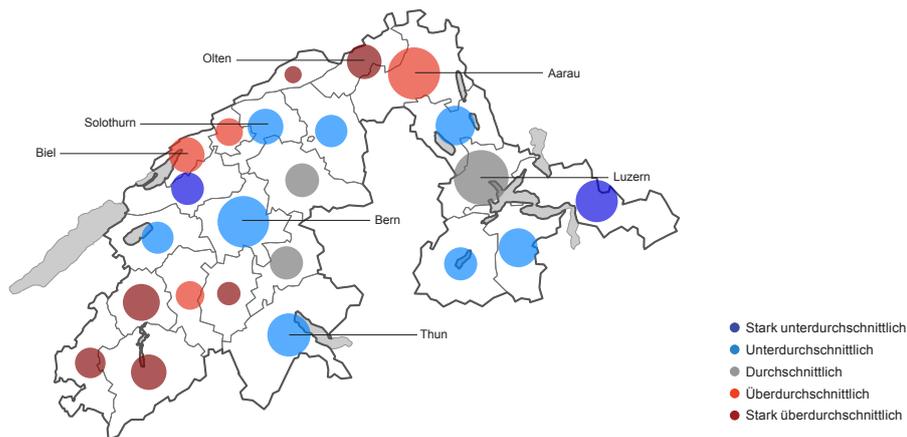
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.3.2.20
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



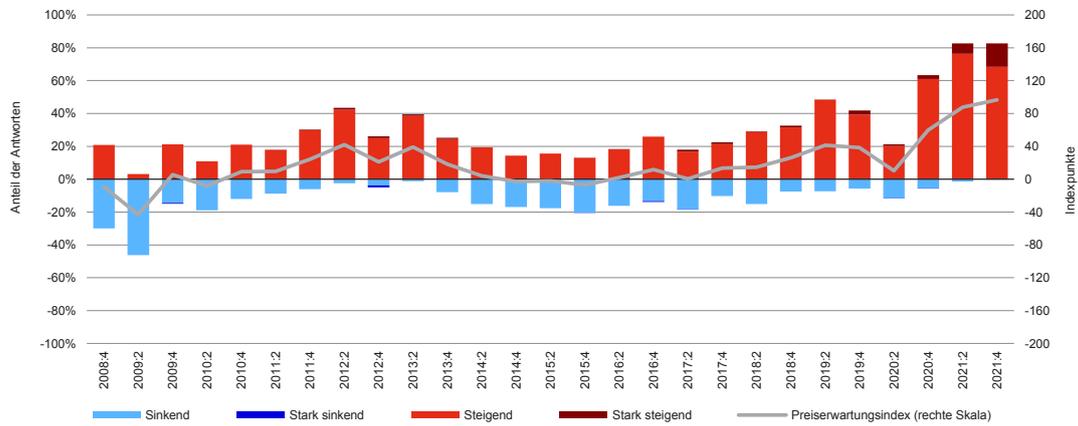
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.3.2.21
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2020–2024)



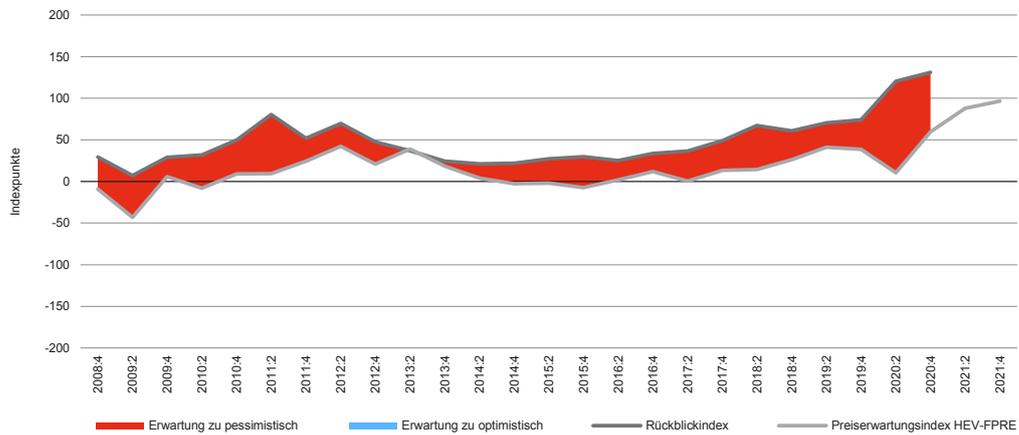
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2020 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.3.2.22
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



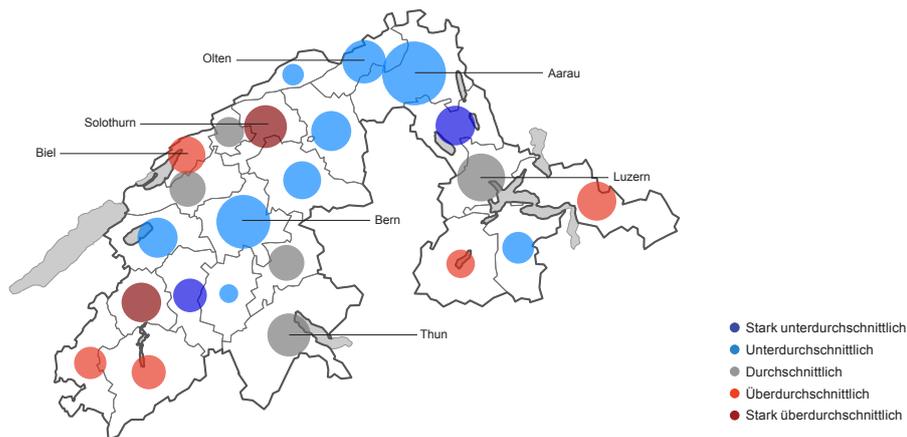
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.3.2.23
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



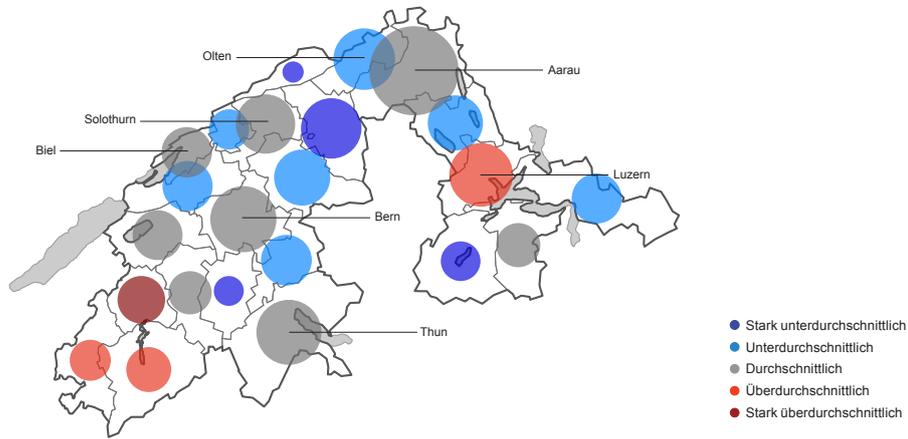
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.3.2.24
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2020–2024)



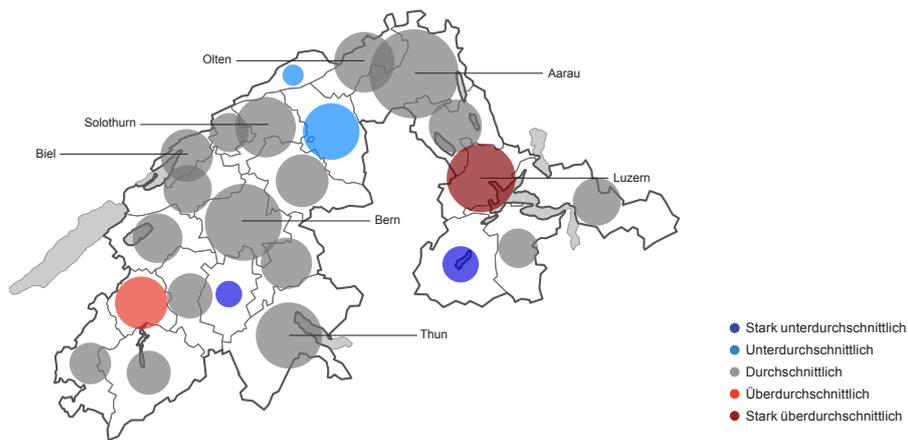
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2020–2024;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2020 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.3.2.25
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2020 – 2035)



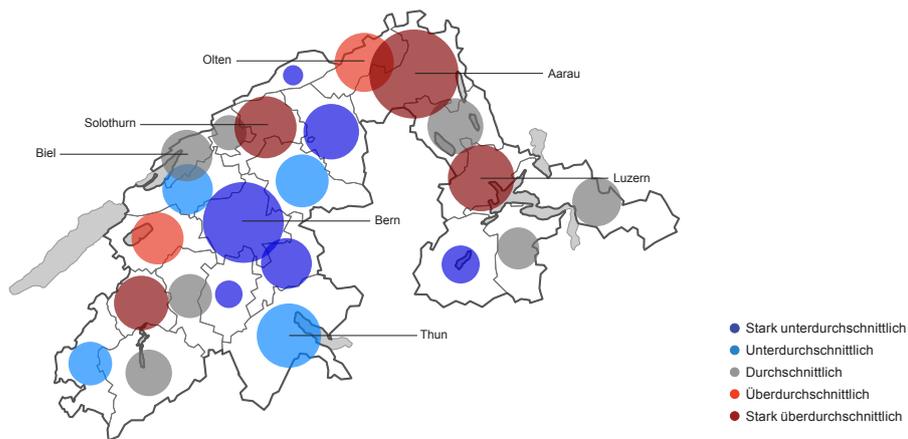
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.2.26
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

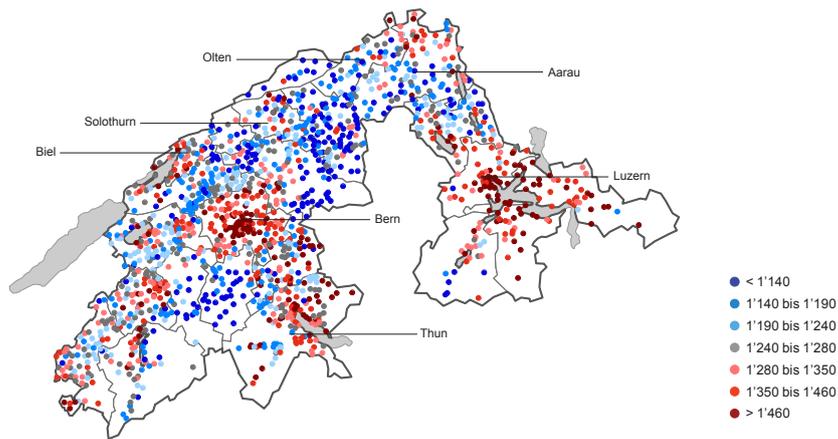
Abb. 8.3.2.27
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

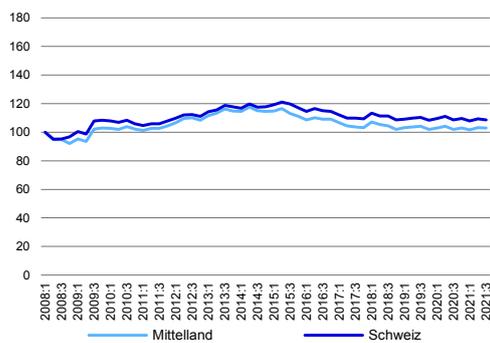
8.3.3 Mietwohnungen Region Mittelland

Abb. 8.3.3.1
2.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2021)



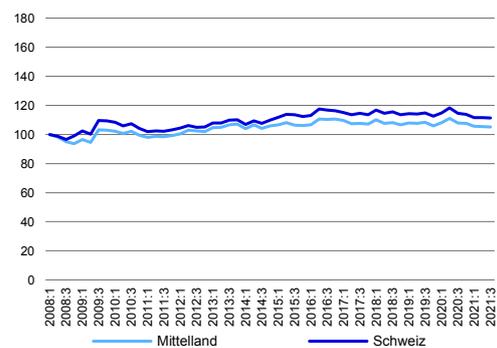
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 – 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

Abb. 8.3.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



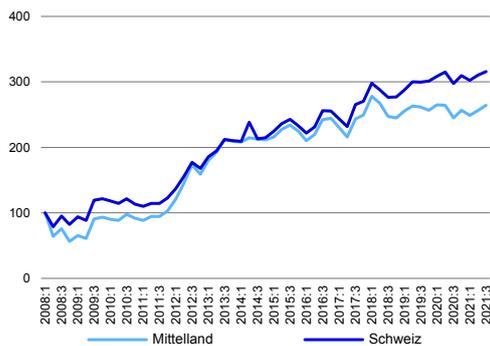
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



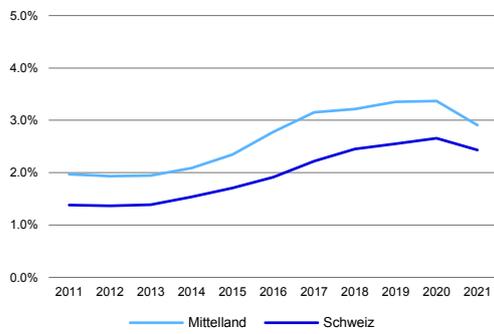
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



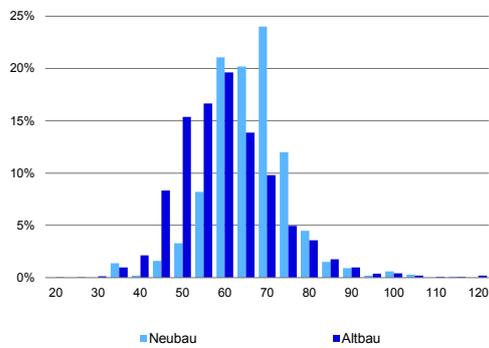
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.5
Entwicklung Leerstandsquote MWG



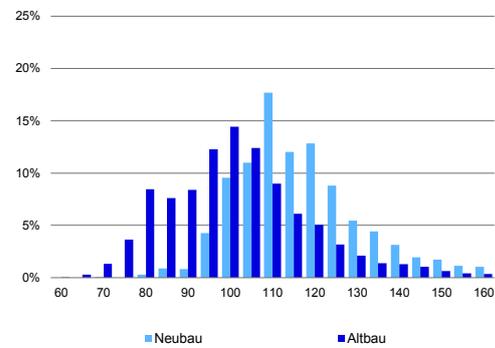
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.6
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



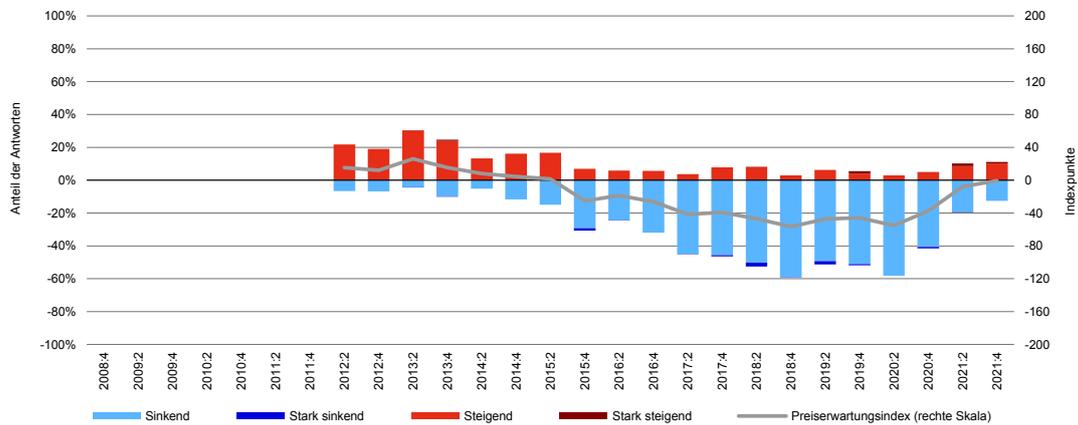
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.7
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



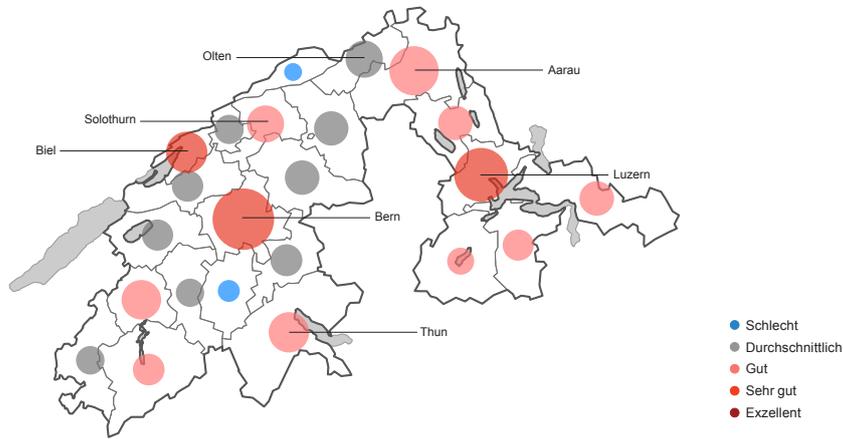
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.8
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



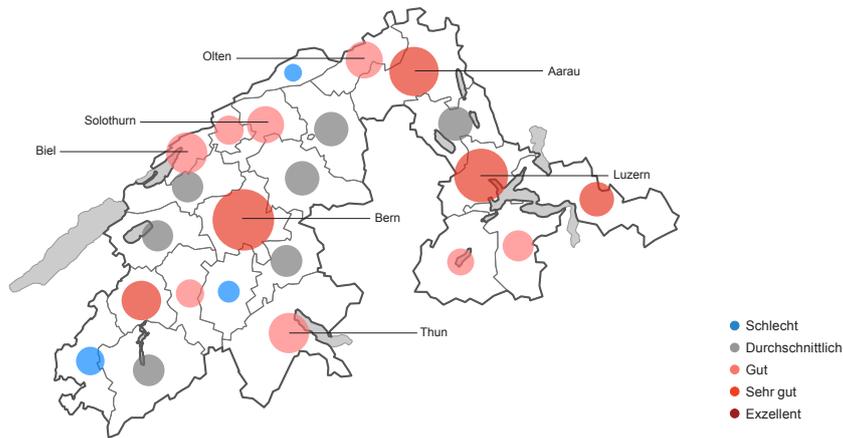
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.3.3.9
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2021)



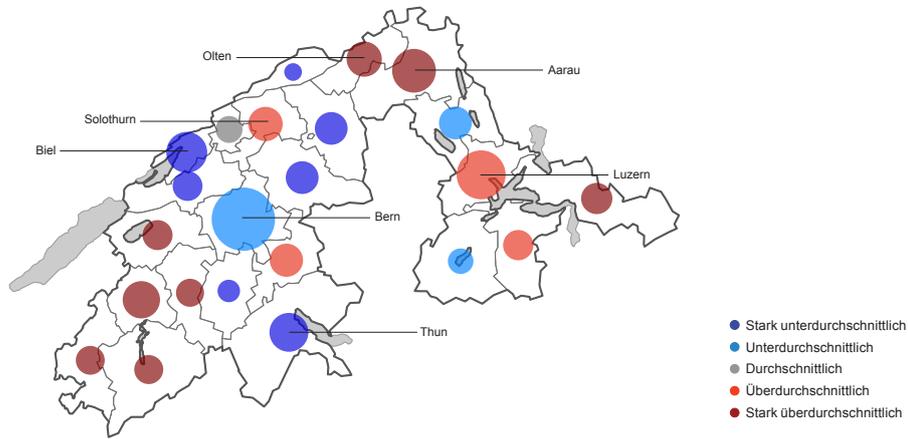
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.3.10
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2021)



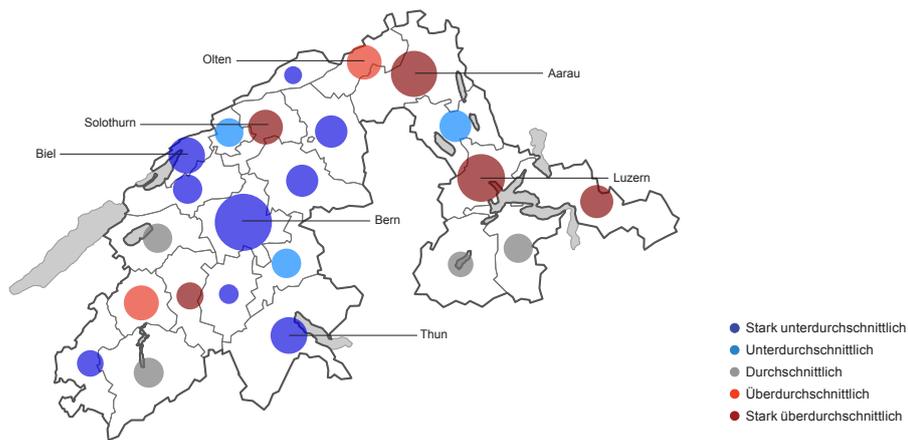
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.3.11
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2020 – 2035)



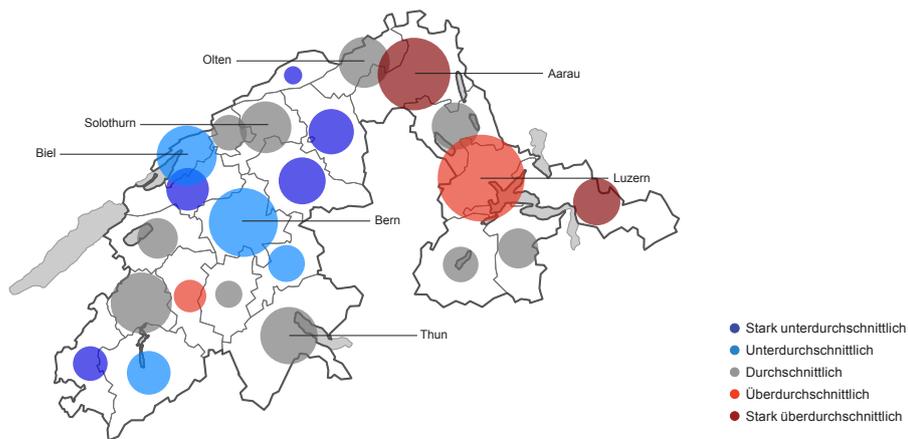
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2020–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2020; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.3.12
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2020–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2020; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.3.13
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2020–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2020; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

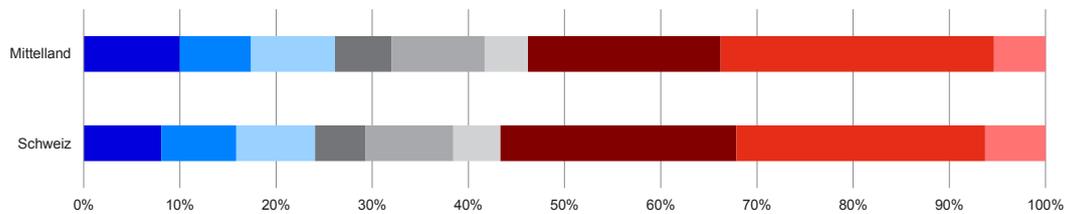
8.3.4 Geschäftsflächenmarkt Region Mittelland

Tab. 8.3.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

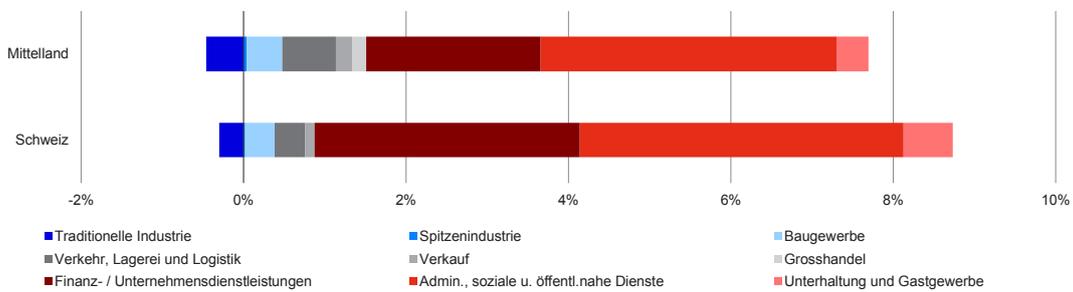
	Region Mittelland		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2019)	158'731	5.2 % (2012)	696'371	8.2 % (2012)
Vollzeitäquivalente (2019)	966'839	6.7 % (2012)	4'140'271	8.0 % (2012)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2019)	99'166'867	2.3 % (2012)	414'947'080	5.3 % (2012)
Bauinvestitionen Geschäft (2019)	2'381	-4.2 % (2018)	10'260	0.1 % (2018)

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 (2019)

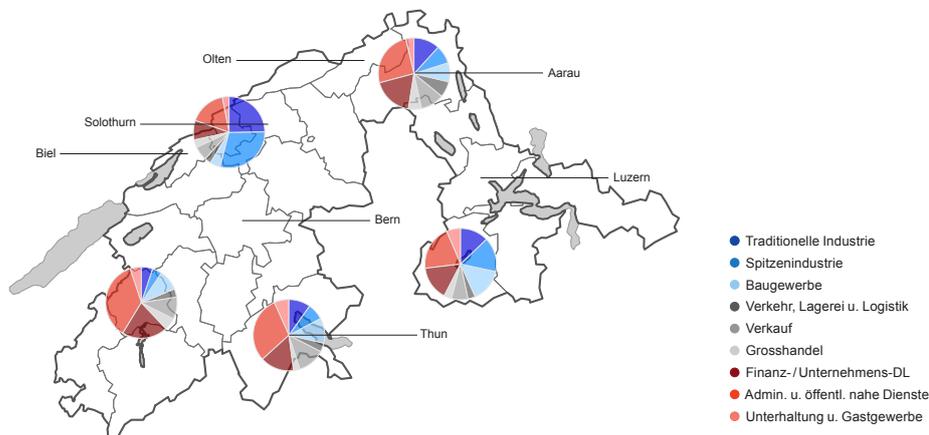


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2012 – 2019)



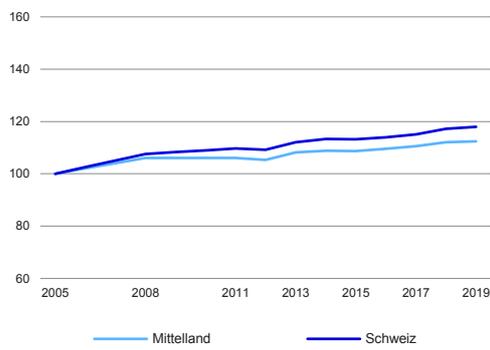
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2019)



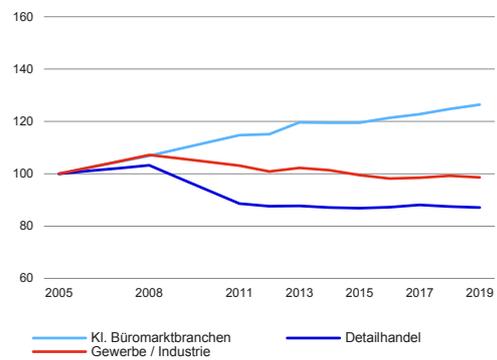
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



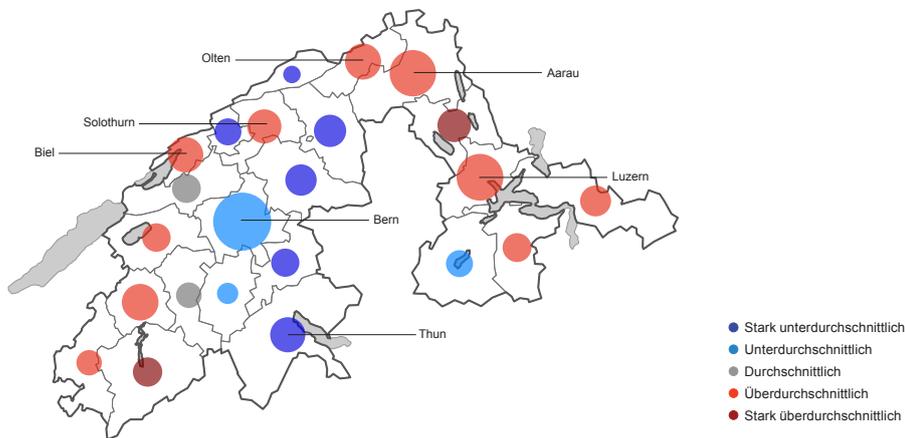
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

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



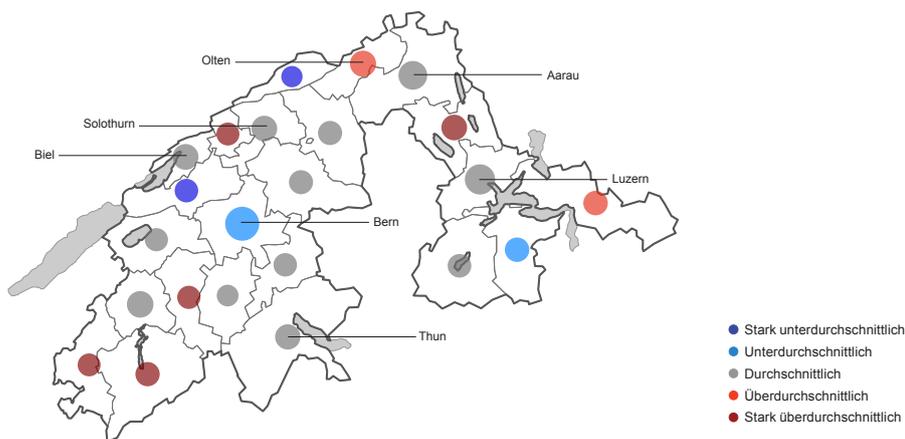
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2012–2019)



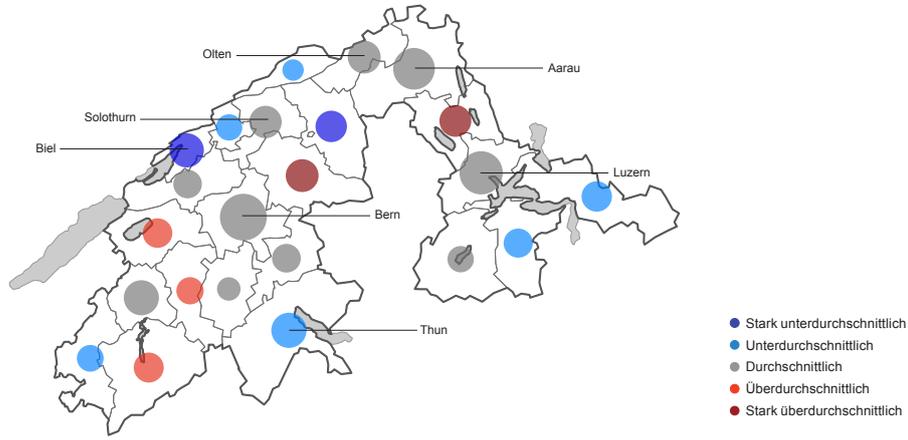
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2012–2019; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2019.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2012–2019)



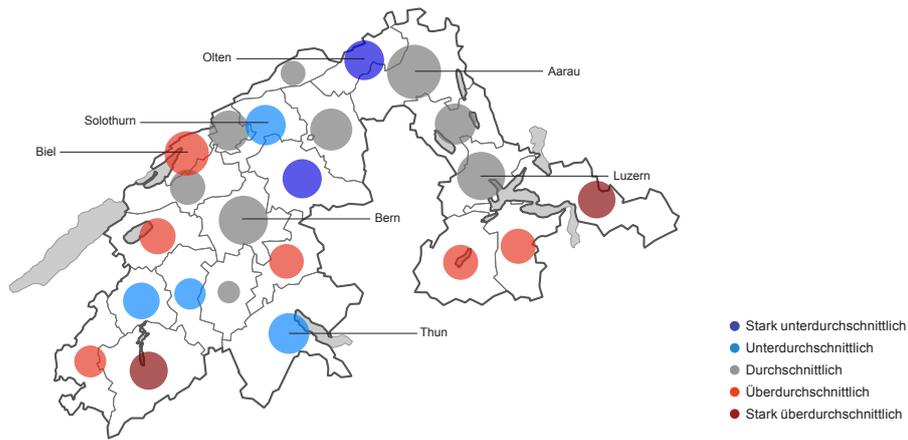
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2012–2019; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2019; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2012–2019)



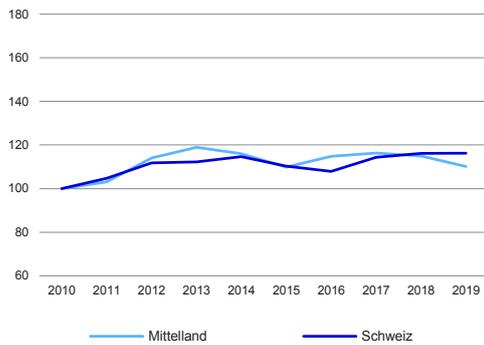
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2012–2019;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2019.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2012–2019)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2012–2019;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2019.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.4.10
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



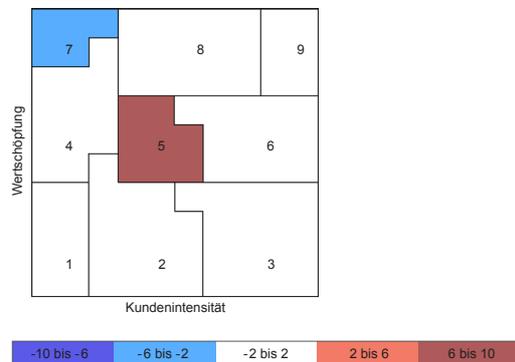
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.3.4.11
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 %

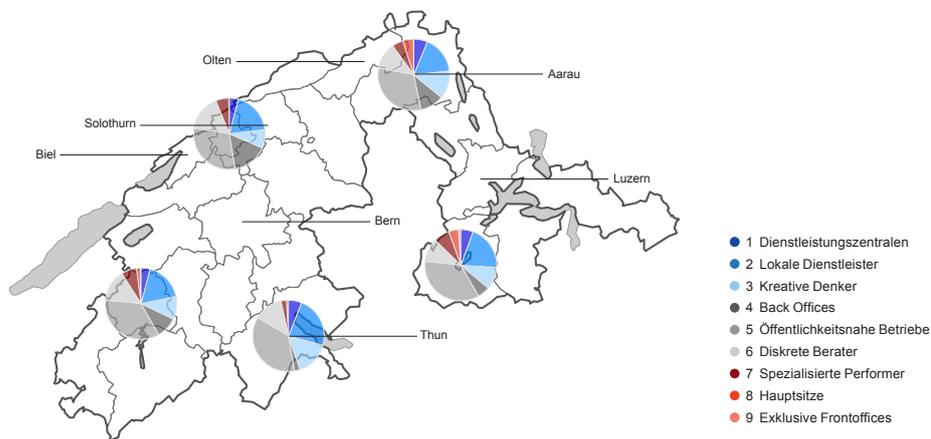
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.3.4.12
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt –
Differenz zur Schweiz (2015)



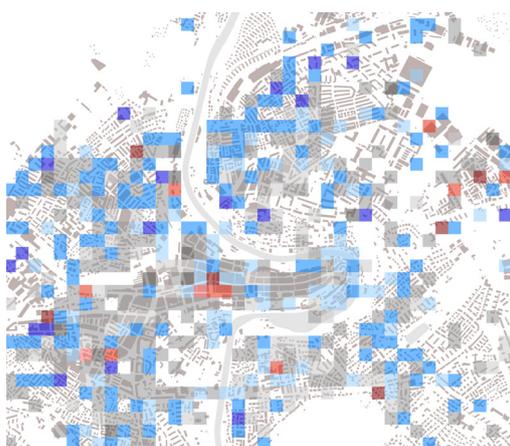
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.3.4.13
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



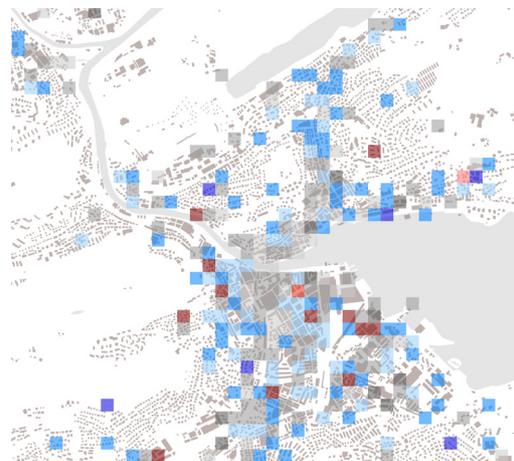
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.4.14
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. 8.3.4.15
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum Luzern



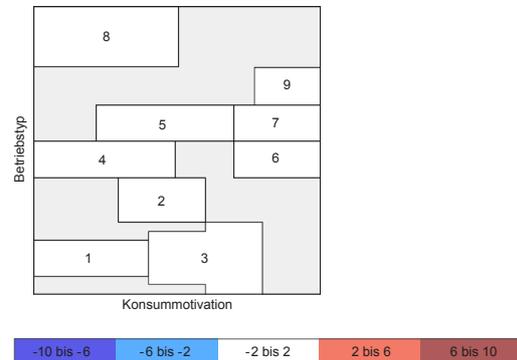
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.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

Tab. 8.3.4.16
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 %

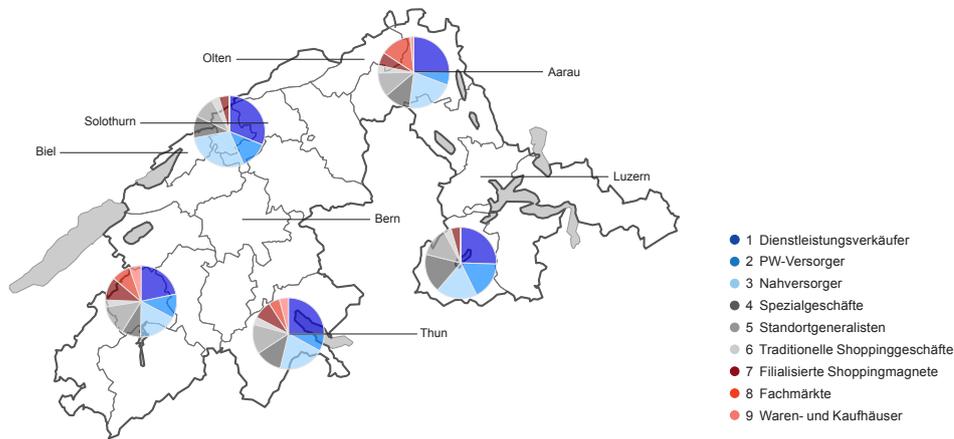
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.3.4.17
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2018)



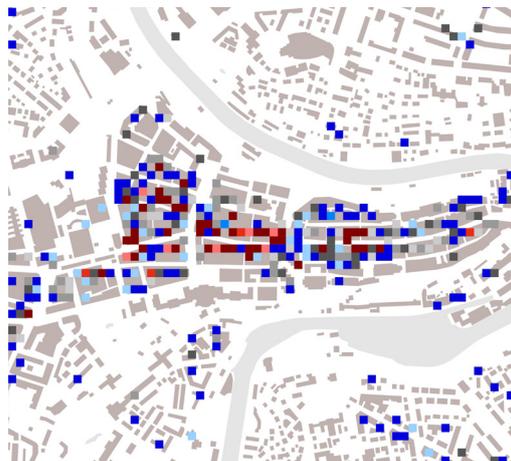
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.3.4.18
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)



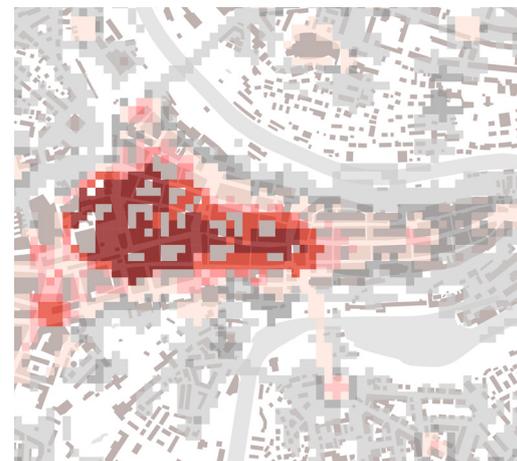
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.4.19
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. 8.3.4.20
Fussgängerfrequenzen (2018)
Stadtzentrum Bern

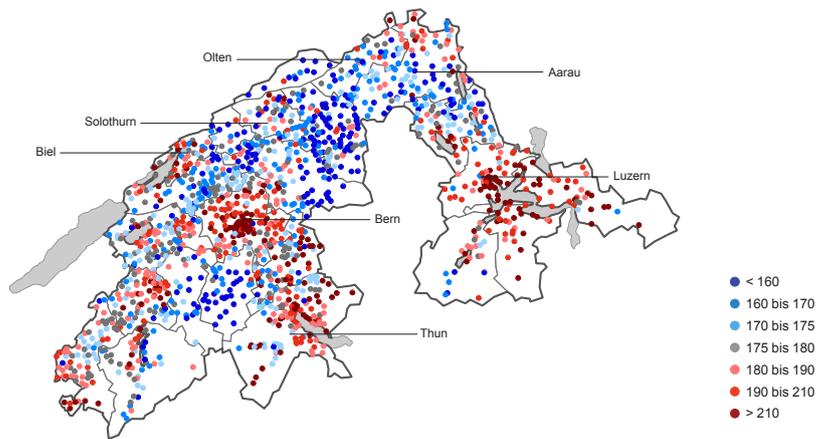


Anmerkung: ■ 10–60 Personen pro Stunde (Pers./h), ■ 60–120 Pers./h, ■ 120–300 Pers./h, ■ 300–600 Pers./h, ■ 600–1200 Pers./h, ■ 1'200–3'000 Pers./h, ■ > 3'000 Pers./h; mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von 07:00–20:00 Uhr; Darstellung im 25 m-Raster;
Quelle: Fahrländer Partner;
Kartengrundlage: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

8.3.5 Büroflächenmarkt Region Mittelland

Abb. 8.3.5.1

Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)

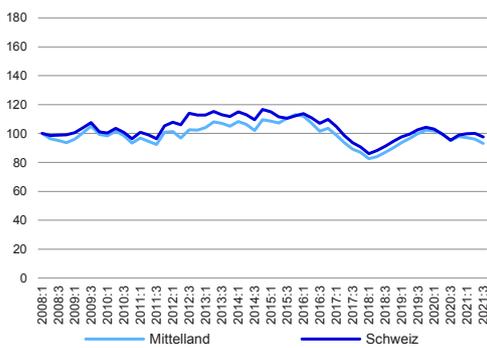


Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 200 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.3.5.2

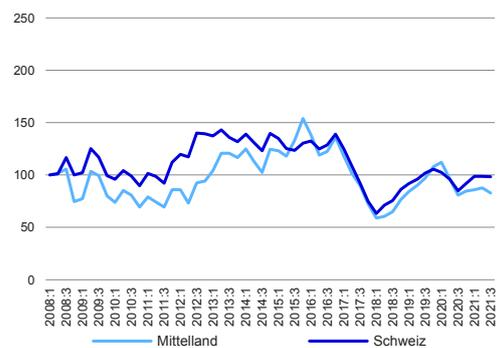
Marktmieten Büroflächen (Neubau)



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

Abb. 8.3.5.3

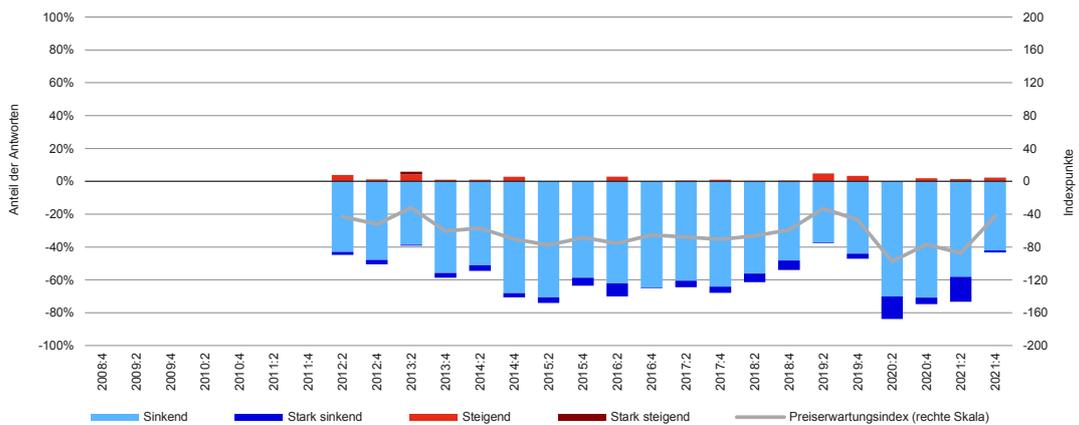
Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)



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

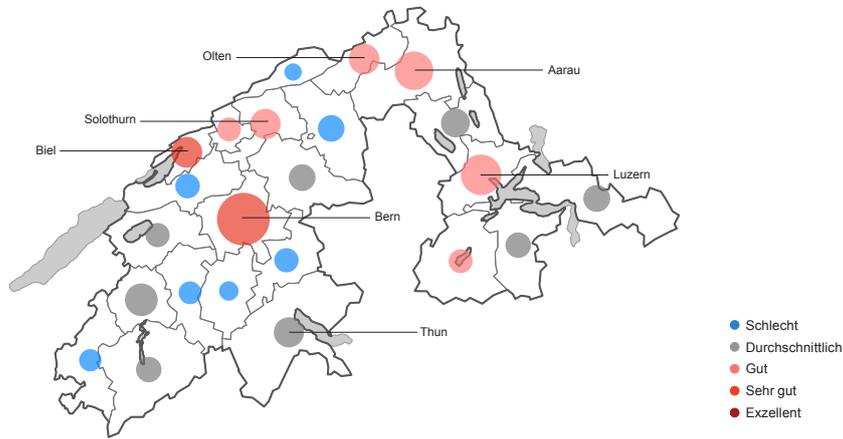
Abb. 8.3.5.4

Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



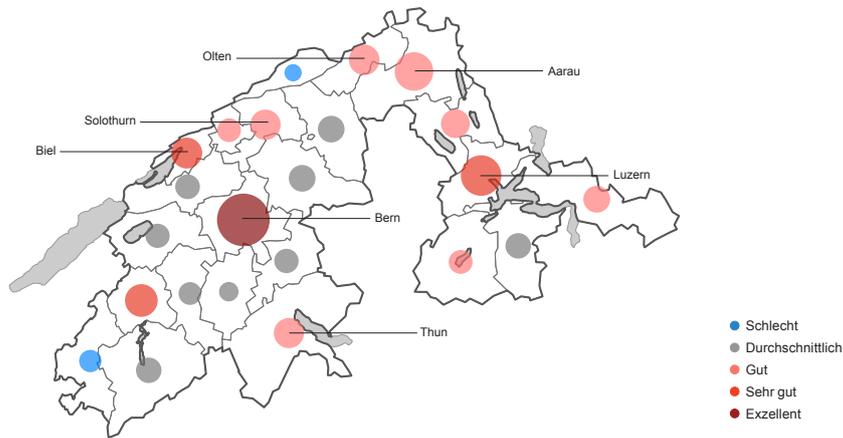
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.3.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2021)



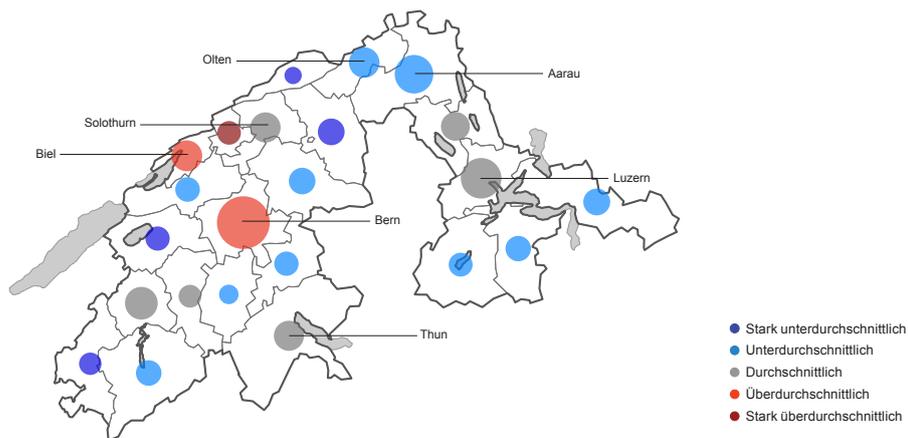
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2021)



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 (2019–2035)

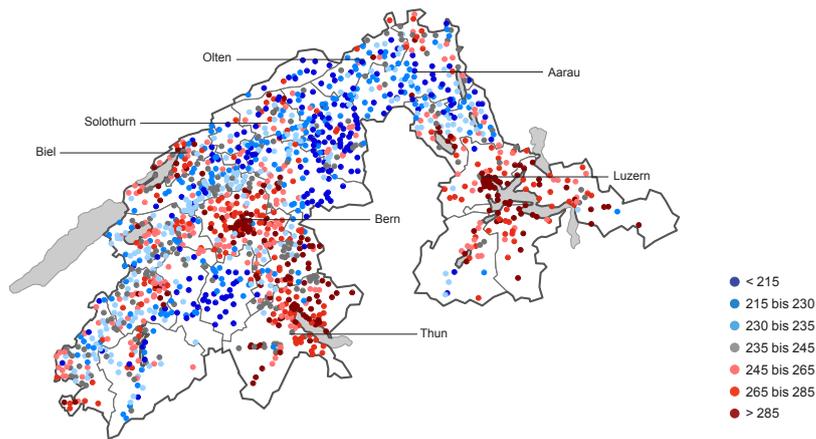


Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.3.6 Verkaufsflächenmarkt Region Mittelland

Abb. 8.3.6.1

Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)

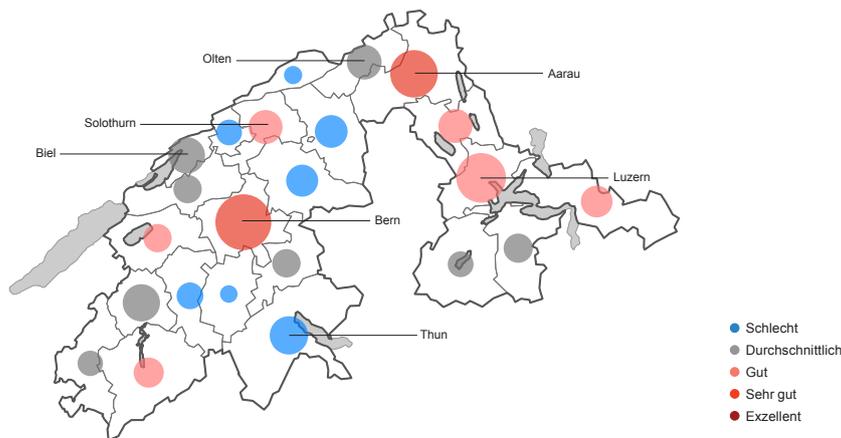


Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 200 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.3.6.2

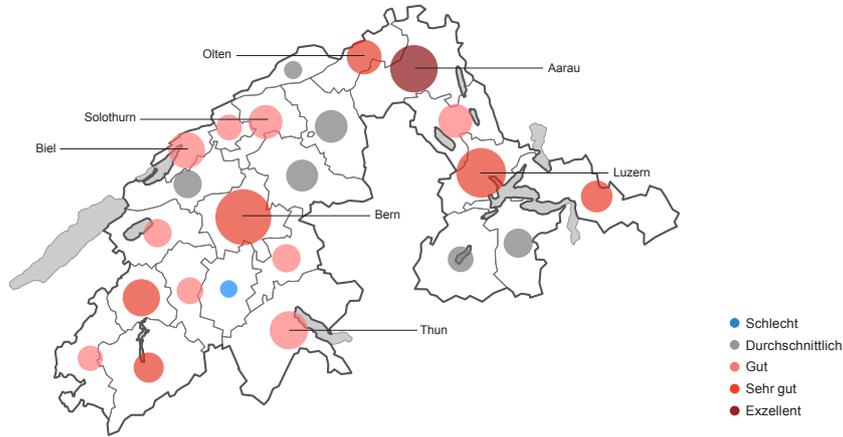
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2021)



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

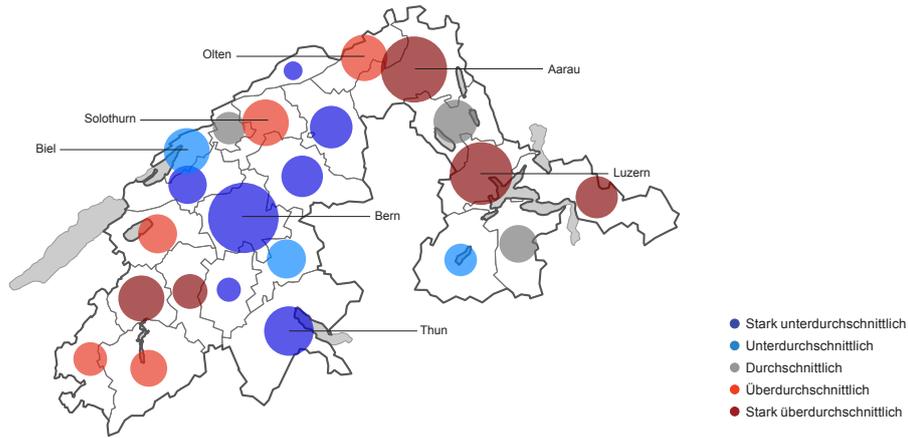
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.6.3
 Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2021)



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 (2019–2035)

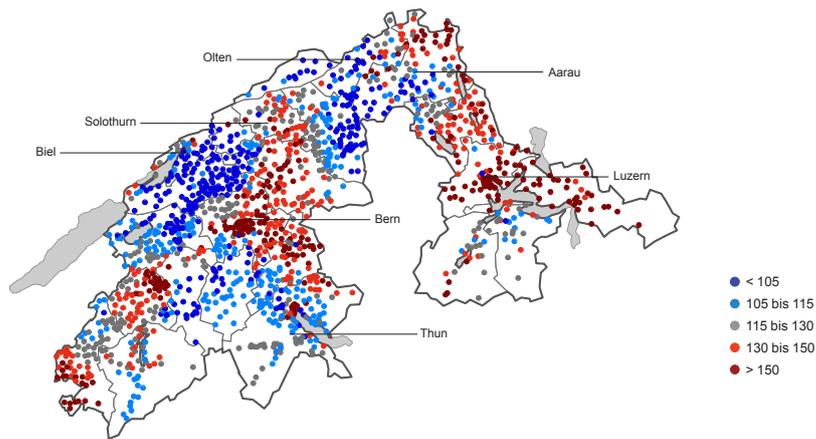


Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2019–2035;
 Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2018.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.3.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Mittelland

Abb. 8.3.7.1

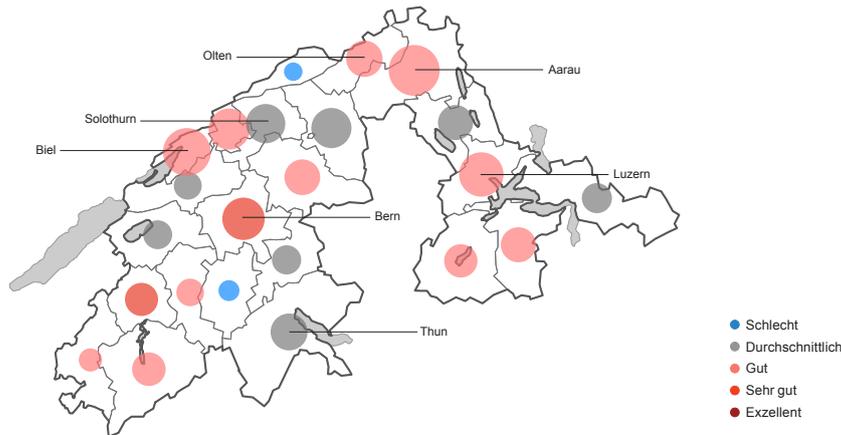
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)



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

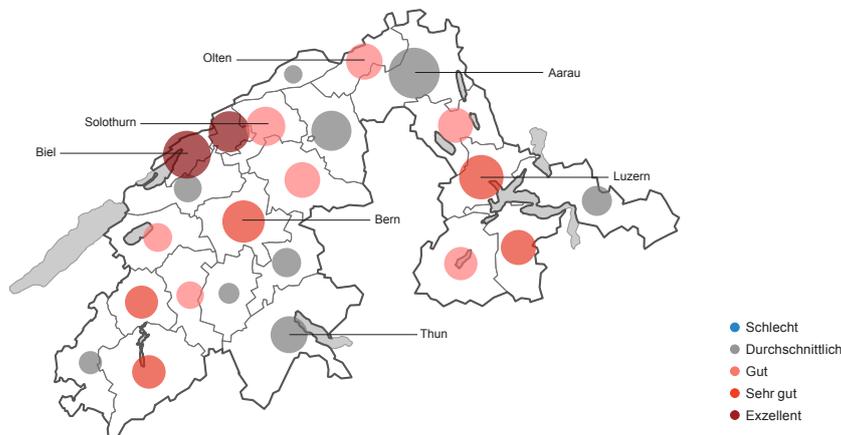
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2021)



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

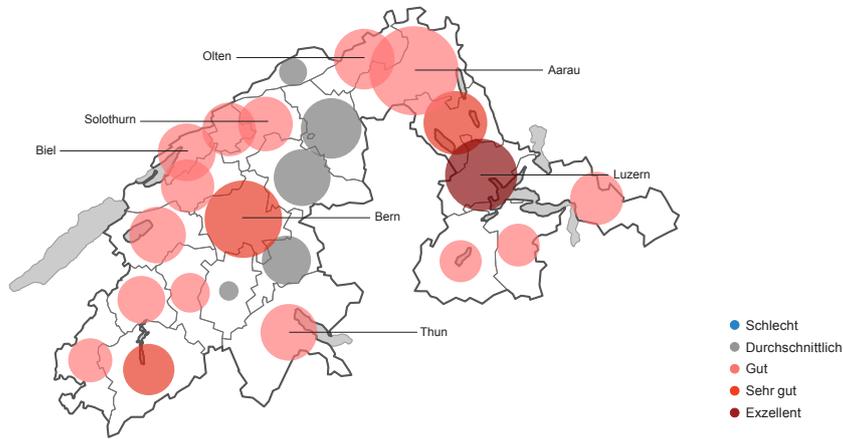
Abb. 8.3.7.3

Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2021)



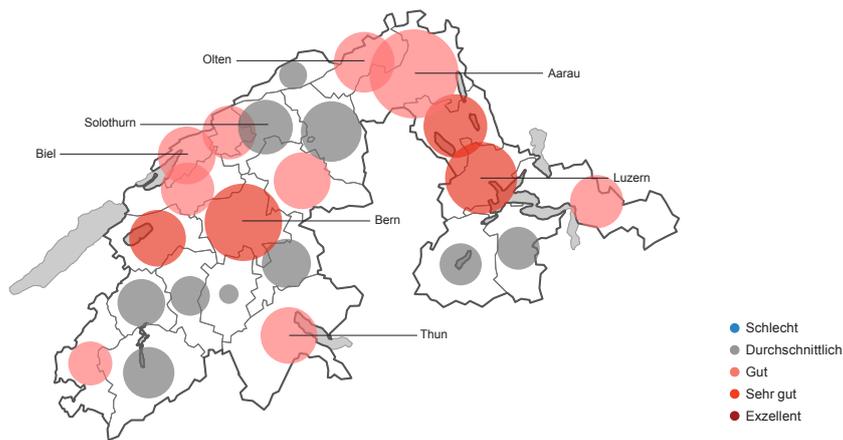
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.7.4
Aktuelles Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2021)



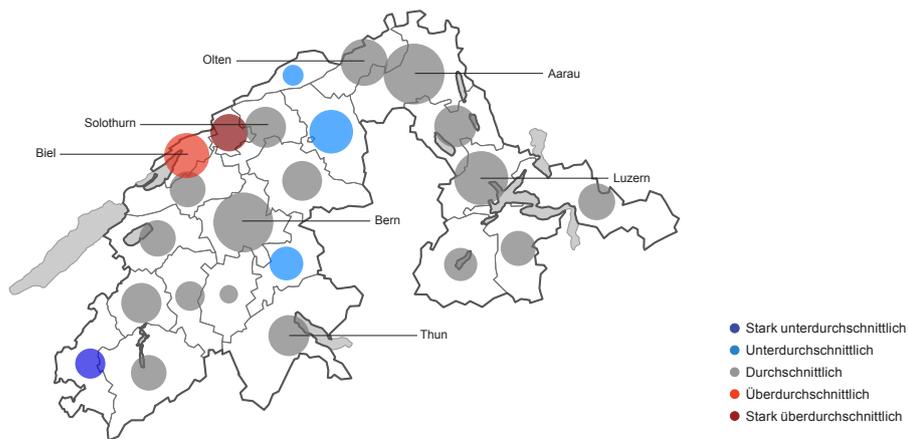
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2018.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.7.5
Prospektives Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2021)



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 (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2019–2035;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2019; Szenario «Trends» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

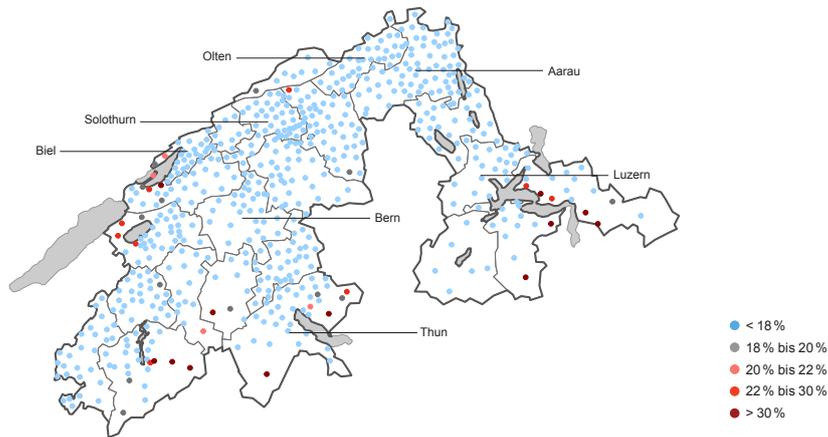
8.3.8 Tourismus Region Mittelland

Tab. 8.3.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Mittelland		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2020/21)	688	-0.4% (2019/20)	3'918	1.1% (2019/20)
Logiernächte (2020/21)	4'214'482	1.2% (2019/20)	26'845'691	-1.8% (2019/20)
Auslastung (2020/21)	30.4%	-1.26* (2019/20)	32.1%	-2.13* (2019/20)
Zweitwohnungen (2020)	131'199		725'460	

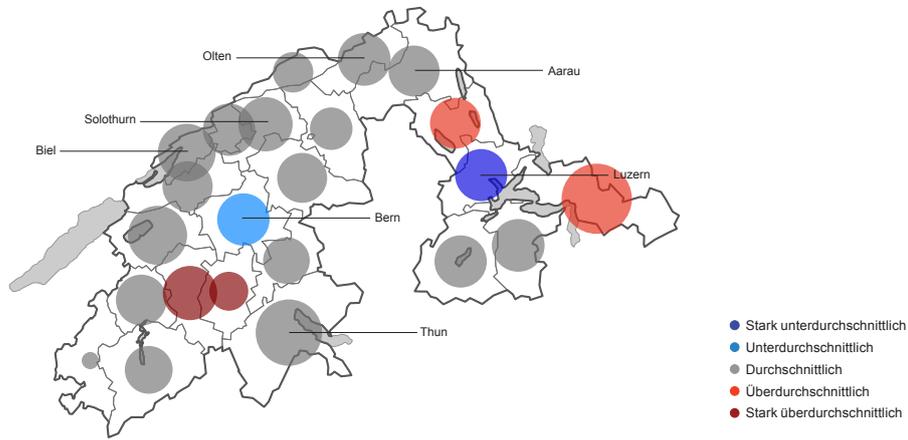
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2020/21: 3. Quartal 2020–3. Quartal 2021; 2019/20: 3. Quartal 2019–3. Quartal 2020.
Quelle: ARE, BFS.

Abb. 8.3.8.2
Leerstandsquote Zweitwohnungsanteile (2020)



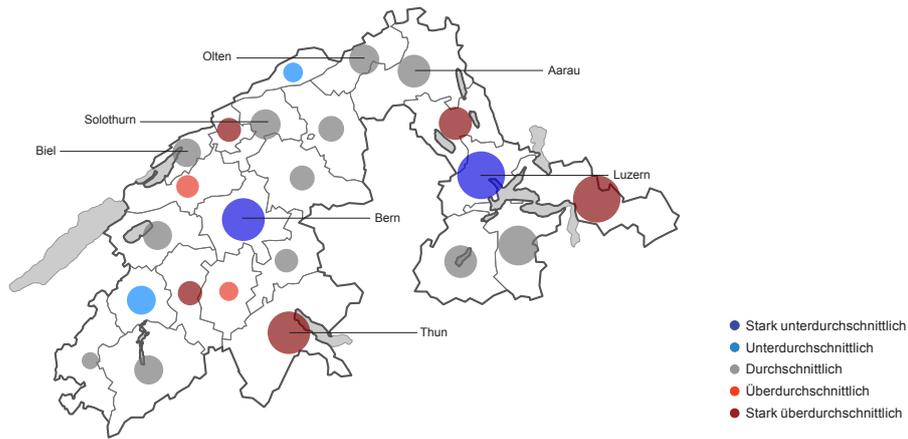
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2020).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2019/20 – 2020/21)



Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2019/20 – 2020/21 (Netto-Auslastung); Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2020/21.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

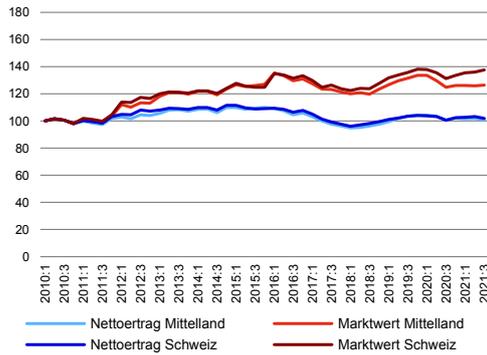
Abb. 8.3.8.4
Entwicklung Logiernächte (2019/20 – 2020/21)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2019/20 – 2020/21; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2020/21.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

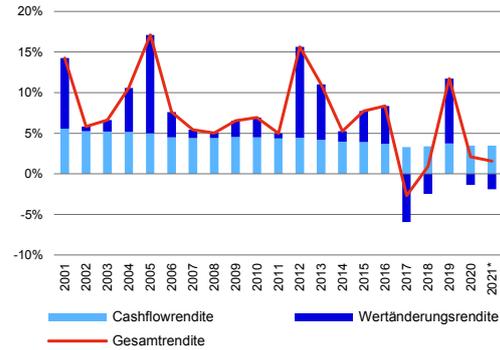
8.3.9 Renditeigenschaften Region Mittelland

Abb. 8.3.9.1
Marktindizes gemischt genutzte Immobilien



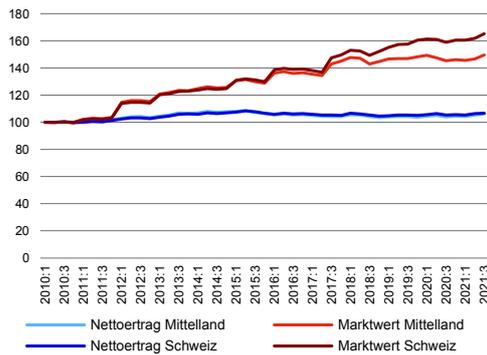
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100). Gemischt genutzte Immobilien: 60% Wohnanteil, 40% Büroanteil.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.9.2
Gesamtrendite gemischt genutzte Immobilien



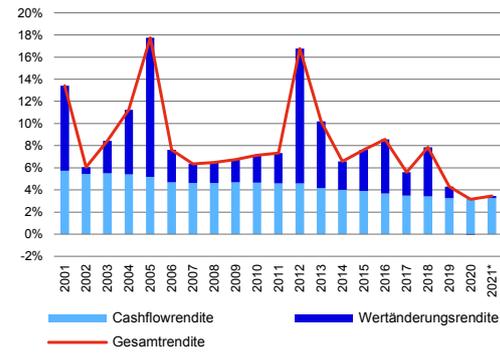
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2021.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.9.3
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



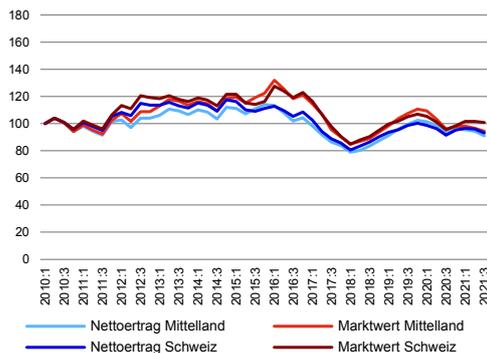
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.9.4
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



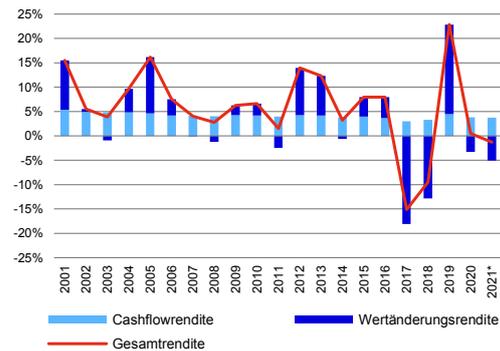
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2021.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.9.5
Marktindizes Büroimmobilien



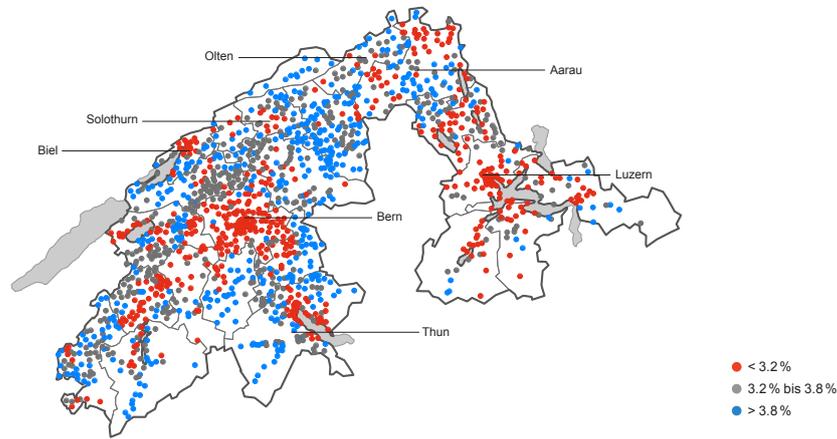
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.9.6
Gesamtrendite Büroimmobilien



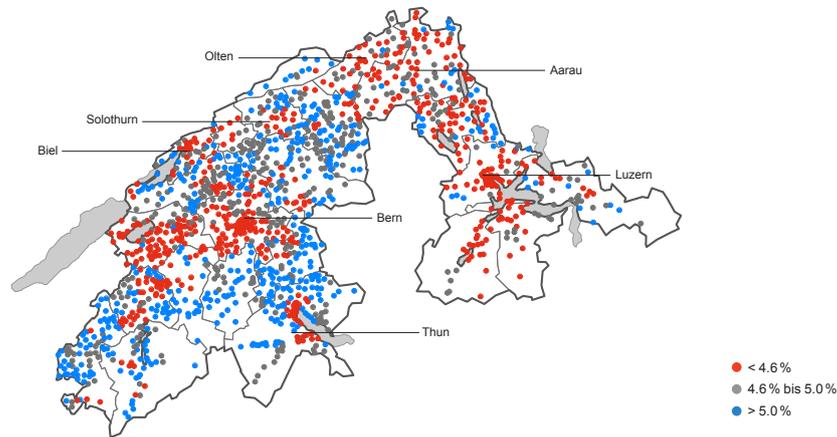
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2021.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.9.7
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2021)



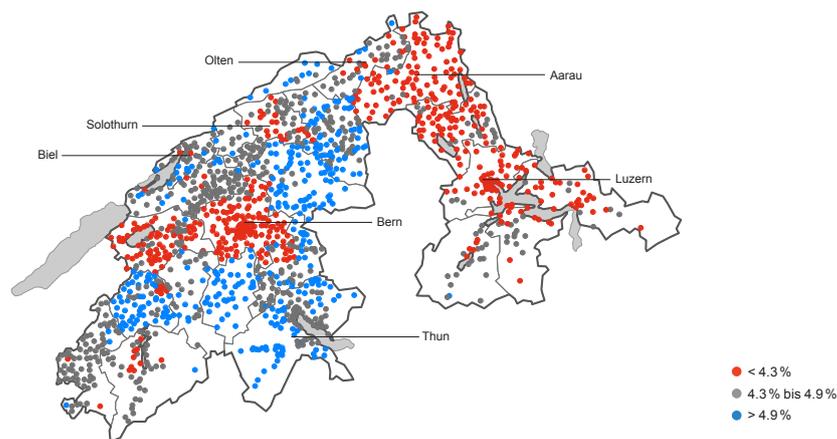
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.9.8
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2021)



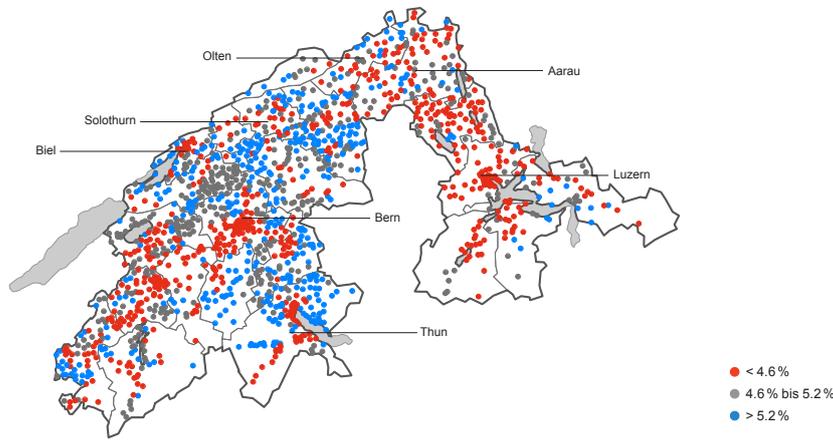
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.9.9
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2021)



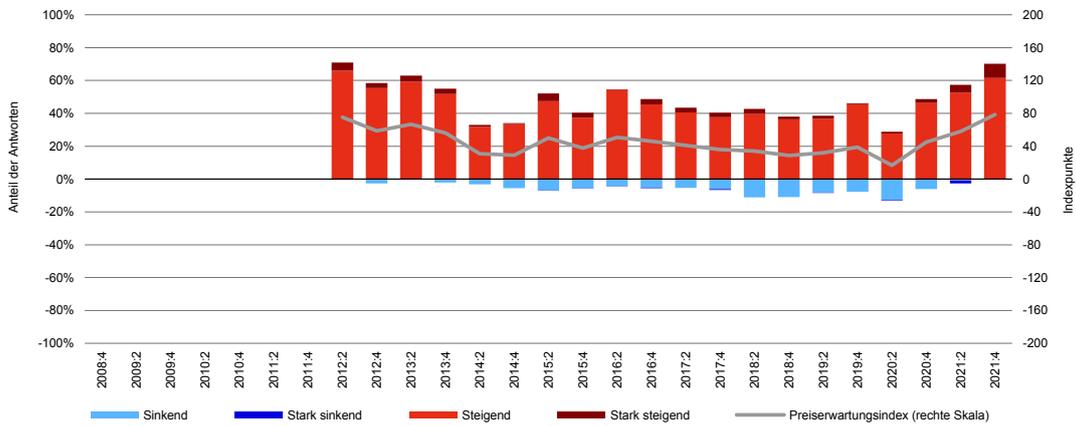
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.9.10
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2021)



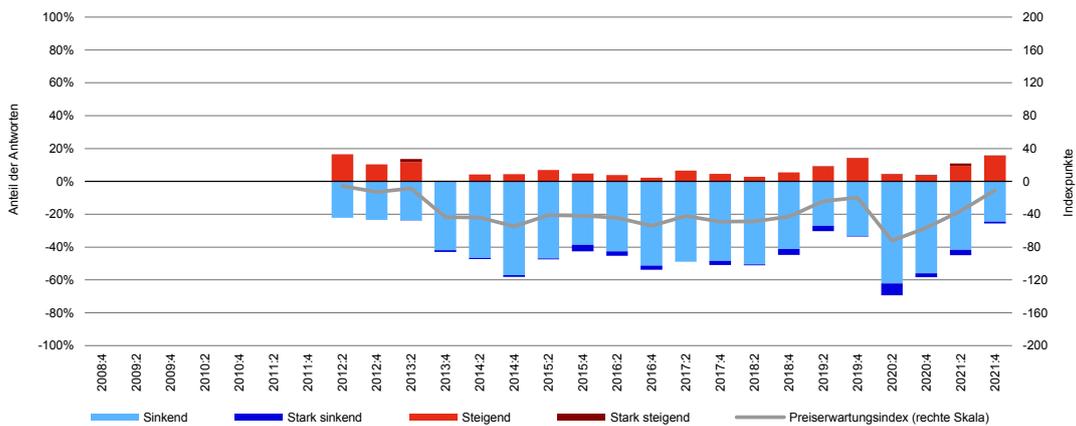
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.9.11
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



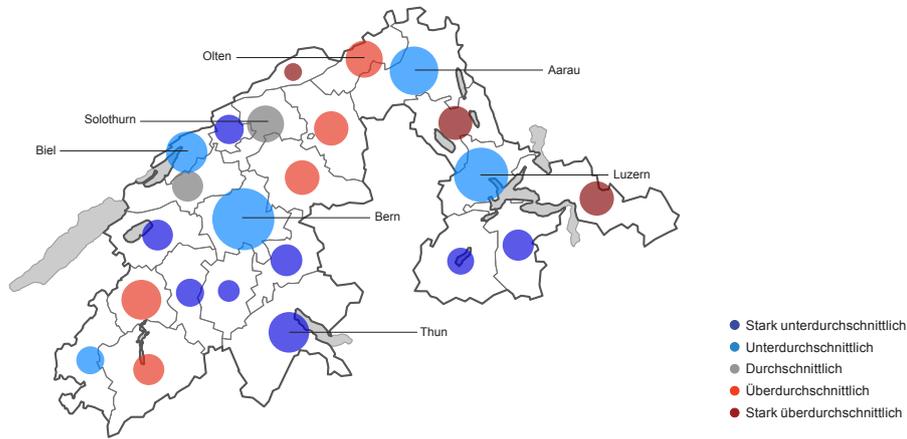
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.3.9.12
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



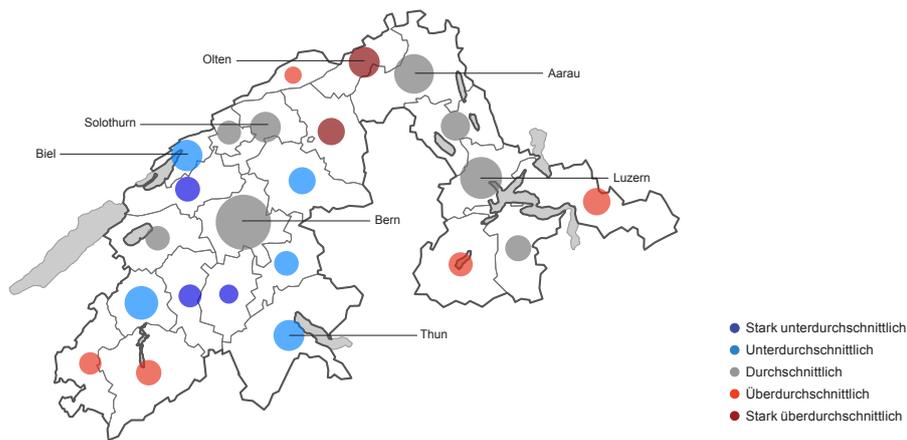
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.3.9.13
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2020–2024)



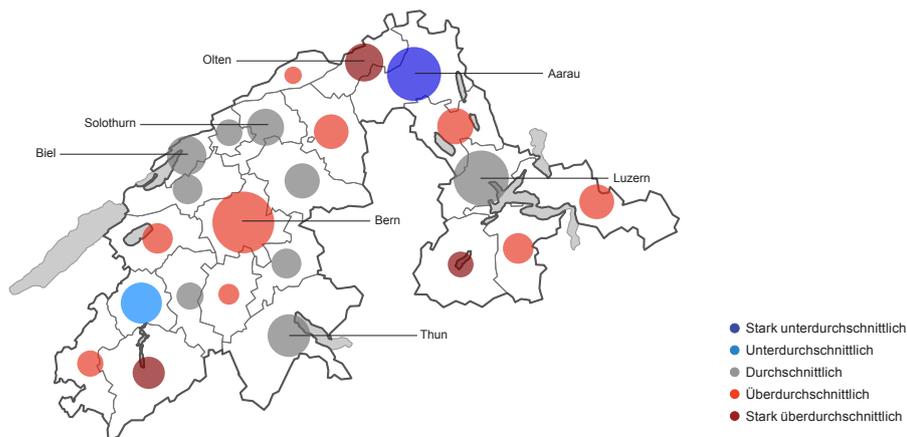
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2020–2024
Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.9.14
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2020–2024)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2020–2024;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.9.15
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2020–2024)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2020–2024;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.3.10 Fazit Region Mittelland

- Auch aktuell entwickelt sich die Region Mittelland bevölkerungsmässig durchschnittlich und weist im Jahr 2020 eine Bevölkerung von 2'167'149 Personen auf. Innerhalb der Region zeigt sich ein räumlich sehr heterogenes Bild: Während in den MS-Regionen Aaretal (-0.3%) und Thal (-0.2%) zwischen 2019 und 2020 die Bevölkerung leicht sank, vermochten die MS-Regionen Schwarzwasser (3.2%), La Gruyère (1.8%), Glâne/Veveyse (1.5%) und Aarau (1.5%) bevölkerungsmässig überdurchschnittlich stark zuzulegen. Zwischen 2017 und 2020 war das Wachstum insbesondere in den MS-Regionen La Gruyère (5.9%) und Glâne/Veveyse (4.9%) überdurchschnittlich hoch, wobei La Gruyère damit den schweizweit höchsten Zuwachs aller MS-Regionen aufweist.
- Der Wohnungsbestand in der Region Mittelland hat zwischen 2019 und 2020 um 1.2% zugenommen. Auffällig sind die MS-Regionen La Gruyère und Glâne/Veveyse mit einer Veränderung des Wohnungsbestands um 2.9 resp. 2.7%. Trotzdem hat die Leerstandsquote in diesen MS-Regionen leicht abgenommen im Vergleich zu 2020, dies ist auch für die Region Mittelland der Fall (-0.15%p auf 1.76%).
- Die Preise für Wohneigentum liegen im 3. Quartal 2021 im Vergleich zum Vorquartal um 0.2% höher, im Vergleich zum Vorjahresquartal beträgt der Preisanstieg 5.1%. Dabei weist das EFH-Segment im Vergleich zum Vorquartal ein Minus von 0.3% auf (EWG 1.0%), während die Zunahme im Vergleich zum 3. Quartal 2020 6.1% beträgt (EWG 3.6%). FPRE rechnet sowohl für EWG als auch für EFH mit steigenden Marktwerten in allen Segmenten.
- Auch wenn die Marktmieten im Vergleich zum Vorquartal insgesamt nur leicht abgenommen haben (-0.2%), sind sie seit dem 3. Quartal 2020 um 0.7% gesunken, wobei primär das Altbau-Segment mit einem Minus von 2.5% grosse Ertragseinbussen verkraften musste. Die Teilnehmer der Immobilienumfrage erwarten im Schnitt seitwärts tendierende Marktmieten, die Prognose ist im Vergleich zu den vorangegangenen Umfragen aber positiver ausgefallen. FPRE erwartet gleichbleibende Erträge im Altbau- und mittleren Neubau-Segment, während für das gehobene Neubau-Segment steigende Erträge prognostiziert werden.
- Die Beschäftigungsentwicklung in der Region Mittelland weist zwischen 2012 und 2019 eine Zunahme von 7.2% auf, wobei es innerhalb der Region erwartungsgemäss heterogene Veränderungen gibt. Die Beschäftigung in den MS-Regionen La Gruyère (18.5%), Sursee/Seetal (10.2%), Glâne/Veveyse (10.0%) und Solothurn (10.0%) ist in dieser Zeitspanne überdurchschnittlich stark gewachsen.
- Auch in der Region Mittelland sind die Marktmieten für Büroflächen seit längerer Zeit unter Druck: Die Veränderungsrate im Vergleich zum Vorquartal liegt bei -2.9%, im Vergleich zum 3. Quartal 2020 bei -1.9%. FPRE rechnet mit gleichbleibenden Erträgen bei Büroimmobilien und stark sinkenden Erträgen bei Verkaufsimmobilien.

8.3.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.3.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2022–2023

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 2022–2023

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 2022–2023

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 2022–2023

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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		
	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2018	2013–2018	Untere	Mittlere	Obere
11 Bern	323'443	0.4 %	68'590	0.7 %	21.2 %	0.05%p	81'031	2.7 %	32 %	26 %	42 %
12 Erlach/Seeland	59'210	0.8 %	8'006	2.0 %	13.5 %	0.15%p	76'900	4.7 %	36 %	39 %	25 %
13 Biel/Seeland	104'201	0.3 %	27'195	-0.7 %	26.1 %	-0.26%p	72'576	2.6 %	41 %	29 %	30 %
15 Oberaargau	83'524	0.5 %	12'839	1.5 %	15.4 %	0.15%p	69'561	4.3 %	40 %	38 %	22 %
16 Burgdorf	77'573	0.3 %	8'397	1.2 %	10.8 %	0.09%p	70'628	3.7 %	38 %	38 %	24 %
18 Aaretal	64'107	-0.3 %	5'111	0.5 %	8.0 %	0.06%p	75'303	3.2 %	36 %	39 %	25 %
19 Schwarzwasser	17'336	3.2 %	1'007	5.1 %	5.8 %	0.10%p	81'385	25.1 %	39 %	39 %	22 %
20 Thun/Innertport	125'189	0.2 %	13'243	1.2 %	10.6 %	0.10%p	72'510	3.7 %	38 %	34 %	28 %
24 Grenchen	37'596	0.7 %	10'056	2.3 %	26.7 %	0.41%p	71'406	1.7 %	44 %	37 %	19 %
26 Luzern	230'834	0.8 %	51'689	1.8 %	22.4 %	0.22%p	81'123	4.9 %	36 %	29 %	35 %
27 Sursee/Seetal	86'424	0.9 %	12'975	2.3 %	15.0 %	0.21%p	81'345	3.8 %	36 %	39 %	25 %
31 Innerschwyz	72'682	1.0 %	15'165	3.0 %	20.9 %	0.40%p	84'793	1.0 %	38 %	37 %	25 %
34 Sarneraatal	33'914	0.5 %	4'554	1.1 %	13.4 %	0.08%p	81'102	-5.6 %	39 %	38 %	23 %
35 Nidwalden/Engelberg	47'714	0.9 %	7'603	2.3 %	15.9 %	0.21%p	93'546	-0.4 %	36 %	35 %	29 %
39 La Sarine	107'158	0.6 %	30'123	1.1 %	28.1 %	0.13%p	80'219	0.4 %	35 %	30 %	34 %
40 La Gruyère	57'619	1.8 %	15'682	2.8 %	27.2 %	0.27%p	77'099	4.2 %	38 %	37 %	25 %
41 Sense	44'594	0.7 %	5'205	2.1 %	11.7 %	0.16%p	74'035	4.3 %	36 %	40 %	24 %
42 Murten	62'846	1.2 %	12'906	3.4 %	20.5 %	0.44%p	80'957	3.2 %	36 %	39 %	25 %
43 Glâne/Veveyse	44'529	1.5 %	9'207	4.4 %	20.7 %	0.58%p	77'031	3.8 %	35 %	40 %	26 %
44 Olten/Gösgen/Gäu	102'907	1.1 %	27'052	3.5 %	26.3 %	0.61%p	76'010	3.0 %	39 %	35 %	26 %
45 Thal	14'752	-0.2 %	3'022	-0.3 %	20.5 %	-0.01%p	70'384	4.6 %	42 %	40 %	19 %
46 Solothurn	101'669	0.9 %	21'440	2.9 %	21.1 %	0.42%p	77'715	3.8 %	37 %	35 %	29 %
70 Aarau	267'328	1.5 %	66'248	2.8 %	24.8 %	0.30%p	77'286	3.3 %	38 %	35 %	27 %
Region Mittelland	2'167'149	0.8 %	437'315	1.9 %	20.2 %	0.21%p	75'626	3.2 %	37 %	34 %	30 %

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2020	2019–2020	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2021	2020–2021
11 Bern	175'219	0.9 %	0.80 %	-0.20%p	0.14 %	-0.10%p	0.20 %	-0.10%p	1.09 %	-0.24%p
12 Erlach/Seeland	29'490	0.9 %	2.67 %	0.13%p	0.76 %	0.22%p	0.41 %	0.04%p	5.11 %	0.54%p
13 Biel/Seeland	56'370	0.9 %	2.80 %	-0.04%p	0.52 %	-0.08%p	0.37 %	-0.78%p	4.13 %	0.15%p
15 Oberaargau	42'889	1.2 %	3.14 %	-0.25%p	0.54 %	-0.11%p	0.93 %	0.18%p	5.73 %	-2.16%p
16 Burgdorf	39'130	0.5 %	1.76 %	-0.12%p	0.31 %	-0.24%p	0.51 %	-0.22%p	3.10 %	-0.23%p
18 Aaretal	31'232	0.6 %	1.47 %	-0.18%p	0.23 %	-0.15%p	0.16 %	-0.14%p	2.63 %	-0.68%p
19 Schwarzwasser	9'330	0.8 %	1.53 %	0.57%p	0.12 %	-0.29%p	0.47 %	-0.28%p	3.22 %	1.12%p
20 Thun/Innertport	68'695	0.3 %	0.64 %	-0.36%p	0.25 %	-0.11%p	0.23 %	-0.03%p	1.14 %	-0.59%p
24 Grenchen	20'227	1.3 %	2.55 %	-0.02%p	0.32 %	-0.08%p	0.79 %	-0.08%p	4.29 %	0.06%p
26 Luzern	117'485	1.1 %	1.19 %	-0.19%p	0.29 %	-0.06%p	0.94 %	0.64%p	1.43 %	-0.62%p
27 Sursee/Seetal	38'720	1.5 %	0.93 %	-0.34%p	0.08 %	-0.08%p	0.24 %	-0.10%p	1.79 %	-0.87%p
31 Innerschwyz	37'657	1.3 %	0.71 %	-0.34%p	0.25 %	-0.08%p	0.30 %	-0.33%p	1.13 %	-0.45%p
34 Sarneraatal	17'501	2.1 %	1.07 %	0.03%p	0.38 %	-0.09%p	0.99 %	0.47%p	1.42 %	-0.18%p
35 Nidwalden/Engelberg	26'944	1.3 %	1.11 %	-0.29%p	0.18 %	-0.30%p	0.43 %	-0.11%p	1.77 %	-0.67%p
39 La Sarine	52'992	1.6 %	2.03 %	0.08%p	0.25 %	0.03%p	0.37 %	-0.08%p	3.13 %	0.23%p
40 La Gruyère	28'802	2.9 %	1.50 %	-0.10%p	0.32 %	-0.05%p	0.46 %	0.04%p	2.74 %	-0.24%p
41 Sense	21'427	2.3 %	1.69 %	0.04%p	0.26 %	0.03%p	0.30 %	0.02%p	3.66 %	0.21%p
42 Murten	31'200	2.0 %	1.92 %	-0.26%p	0.33 %	-0.07%p	1.07 %	-0.25%p	3.84 %	-0.97%p
43 Glâne/Veveyse	20'821	2.7 %	1.65 %	-0.21%p	0.19 %	-0.15%p	0.48 %	0.25%p	3.29 %	-0.89%p
44 Olten/Gösgen/Gäu	52'084	1.5 %	3.73 %	-0.05%p	0.49 %	0.01%p	0.34 %	0.05%p	7.48 %	-0.29%p
45 Thal	7'262	1.0 %	3.83 %	0.19%p	0.74 %	0.16%p	0.15 %	0.08%p	8.20 %	1.51%p
46 Solothurn	51'900	1.4 %	2.72 %	-0.01%p	0.37 %	-0.04%p	0.35 %	-0.03%p	5.52 %	0.04%p
70 Aarau	130'802	1.2 %	2.43 %	-0.26%p	0.64 %	-0.25%p	0.45 %	-0.42%p	4.72 %	-1.47%p
Region Mittelland	1'108'179	1.2 %	1.76 %	-0.15%p	0.38 %	-0.10%p	0.46 %	-0.06%p	2.91 %	-0.46%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitaquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2019	2012–2019	2019	2012–2019	2019	2012–2019	2019	2012–2019
11 Bern	25'264	6.2%	288'491	6.2%	218'321	5.0%	18'081'269	1.5%
12 Eriach/Seeland	4'169	3.7%	26'931	6.4%	20'437	6.3%	2'316'182	1.8%
13 Biel/Seeland	7'256	7.1%	58'912	7.6%	45'435	7.8%	5'229'395	1.7%
15 Oberaargau	6'276	2.9%	42'511	2.5%	32'160	1.8%	4'087'902	-2.8%
16 Burgdorf	5'778	2.0%	38'639	2.9%	28'836	1.9%	3'283'211	-7.4%
18 Aaretal	4'410	0.6%	25'501	4.0%	18'722	3.3%	1'998'314	0.5%
19 Schwarzwasser	1'714	-0.8%	7'959	4.1%	5'607	4.8%	503'125	-1.4%
20 Thun/Innertport	9'149	2.5%	60'050	2.8%	44'224	2.0%	4'443'259	-3.8%
24 Grenchen	2'256	0.0%	19'382	5.5%	15'494	3.3%	2'278'674	-0.2%
26 Luzern	17'348	10.9%	154'384	9.6%	115'176	9.3%	11'112'844	5.8%
27 Sursee/Seetal	6'736	7.8%	49'447	10.2%	37'180	10.4%	4'111'889	9.4%
31 Innerschwyz	5'928	4.9%	36'297	8.6%	27'161	8.5%	2'823'266	4.0%
34 Sarneraatal	3'178	-0.6%	20'005	3.2%	15'423	4.3%	1'743'170	2.9%
35 Nidwalden/Engelberg	4'644	2.0%	27'205	7.8%	20'629	8.9%	2'290'862	12.8%
39 La Sarine	7'879	8.3%	68'671	7.7%	51'512	7.9%	4'761'551	2.7%
40 La Gruyère	3'872	14.1%	28'185	18.5%	22'042	19.2%	2'439'217	30.5%
41 Sense	3'050	2.4%	16'617	6.3%	12'333	5.8%	1'257'051	-2.0%
42 Murten	4'189	3.8%	25'356	8.8%	19'612	8.7%	2'416'315	11.2%
43 Glâne/Veveyse	3'153	9.2%	15'553	10.0%	11'908	8.8%	1'259'847	12.2%
44 Olten/Gösgen/Gäu	6'670	3.6%	61'953	8.2%	48'713	7.6%	5'588'364	2.8%
45 Thal	1'025	-2.1%	5'292	0.3%	3'762	-3.7%	437'252	-16.3%
46 Solothurn	6'998	2.5%	54'142	10.0%	39'881	8.5%	4'151'465	-6.0%
70 Aarau	17'789	4.4%	145'603	7.8%	112'271	7.6%	12'552'441	1.4%
Region Mittelland	158'731	5.2%	1'277'086	7.2%	966'839	6.7%	99'166'867	2.2%

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	929'000	2'500–2'760	1'717'000	1'230–1'360	1'440	2'740–2'885
Lenzburg	843'000	1'950–2'155	1'467'000	930–1'030	1'385	1'945–2'045
Oftringen	638'000	895–990	1'255'000	695–770	1'235	335–350
Reinach	565'000	570–630	1'028'000	360–400	1'225	135–145
Zofingen	776'000	1'350–1'490	1'315'000	775–855	1'300	1'330–1'395
Bern/Berne						
Bern-Breitenrain	1'375'000	5'840–6'455	2'622'000	2'505–2'770	1'535	2'920–3'070
Bern-Bümpliz	891'000	2'725–3'010	1'828'000	1'380–1'525	1'510	2'020–2'125
Bern-City	1'316'000	5'415–5'985	2'437'000	2'240–2'475	1'910	4'985–5'240
Bern-Mattenhof	1'216'000	4'735–5'230	2'946'000	2'985–3'295	1'865	4'780–5'025
Biel/Bienne	728'000	1'590–1'760	1'296'000	750–830	1'360	2'155–2'265
Burgdorf	642'000	1'135–1'255	1'317'000	775–855	1'300	1'465–1'540
Herzogenbuchsee	528'000	450–495	957'000	230–255	1'260	305–320
Ittigen	885'000	1'815–2'010	1'824'000	1'375–1'520	1'675	1'955–2'055
Köniz	929'000	1'985–2'195	1'490'000	960–1'060	1'575	2'360–2'480
Langenthal	595'000	665–735	1'084'000	465–515	1'200	540–565
Lyss	561'000	685–755	1'269'000	715–790	1'365	1'440–1'510
Münsingen	849'000	1'685–1'865	1'452'000	915–1'010	1'550	2'250–2'365
Muri bei Bern	1'185'000	2'740–3'030	2'091'000	1'745–1'930	1'515	1'560–1'640
Ostermundigen	831'000	1'620–1'790	1'544'000	1'020–1'125	1'425	1'705–1'790
Spiez	739'000	1'230–1'360	1'397'000	855–945	1'565	1'995–2'100
Steffisburg	896'000	1'755–1'940	1'385'000	845–935	1'375	1'295–1'360
Thun	713'000	1'525–1'685	1'363'000	820–910	1'485	2'910–3'060
Worb	743'000	1'310–1'450	1'514'000	985–1'085	1'460	1'250–1'315
Fribourg/Freiburg						
Bulle	683'000	1'305–1'445	1'206'000	630–695	1'335	1'610–1'695
Fribourg	521'000	430–475	1'062'000	425–470	1'375	2'110–2'215
Romont	670'000	1'260–1'390	1'055'000	415–455	1'250	135–145
Villars-sur-Glâne	871'000	1'665–1'840	1'385'000	845–935	1'510	1'630–1'715
Luzern						
Ebikon	836'000	1'550–1'710	1'684'000	1'185–1'310	1'415	1'525–1'605
Emmen	782'000	1'370–1'515	1'397'000	855–945	1'335	1'270–1'335
Horw	1'053'000	2'355–2'605	2'431'000	2'230–2'465	1'540	2'100–2'210
Kriens	984'000	2'085–2'305	1'890'000	1'465–1'620	1'500	1'840–1'935
Luzern-Allmend	1'337'000	4'745–5'240	2'417'000	2'210–2'440	1'865	4'650–4'885
Luzern-Innenstadt	1'167'000	3'765–4'160	2'284'000	2'020–2'230	1'565	3'150–3'310
Sursee	812'000	1'470–1'625	1'762'000	1'290–1'425	1'385	1'515–1'595
Nidwalden						
Stans	966'000	2'500–2'765	2'188'000	1'880–2'080	1'450	2'005–2'105
Obwalden						
Sarnen	963'000	2'005–2'215	1'775'000	1'310–1'445	1'335	1'295–1'360
Schwyz						
Arth	1'141'000	2'570–2'840	1'923'000	1'510–1'670	1'490	1'365–1'435
Schwyz	980'000	2'570–2'840	1'799'000	1'340–1'480	1'525	2'340–2'460
Solothurn						
Balsthal	515'000	270–300	962'000	235–260	1'085	135–145
Grenchen	554'000	640–710	975'000	260–290	1'265	690–725
Oltten	756'000	1'710–1'890	1'386'000	845–935	1'360	1'720–1'810
Solothurn	725'000	1'575–1'740	1'449'000	910–1'010	1'325	1'825–1'920

EWG: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 95 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 500 m², Volumen 750 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: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.

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 2021.

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	214 (320)	1'150–1'240	461	3'450–3'810	196	300–325
Lenzburg	194	630–680	238	860–950	184	325–350
Oftringen	170	135–145	195	430–475	180	360–390
Reinach	167	135–145	218	565–625	147	175–190
Zofingen	183	135–145	244	865–955	130	285–305
Bern/Berne						
Bern-Breitenrain	225	2'055–2'215	313	1'530–1'695	246	530–570
Bern-Bümpliz	225	1'765–1'900	280	1'060–1'170	181	530–570
Bern-City	265 (375)	2'615–2'815	340	1'725–1'910	200	585–630
Bern-Mattenhof	235 (355)	2'000–2'155	323	1'540–1'705	118	545–590
Biel/Bienne	196	1'175–1'265	290	830–915	168	310–335
Burgdorf	173	245–265	283	555–610	239	300–325
Herzogenbuchsee	177	205–220	241	330–365	124	295–320
Ittigen	239	1'280–1'380	307	1'150–1'270	147	480–515
Köniz	222	925–995	257	820–905	121	520–560
Langenthal	157	135–145	225	260–290	125	250–270
Lyss	160	135–145	299	780–865	116	235–250
Münsingen	213	265–285	279	755–835	137	420–450
Muri bei Bern	216	550–590	293	945–1'045	114	390–420
Ostermundigen	155 (235)	135–145	222	500–550	197	310–335
Spiez	230	600–645	273	515–570	138	360–390
Steffisburg	201	160–175	286	585–650	109	365–395
Thun	212	605–650	303	780–860	185	295–315
Worb	206	325–350	288	915–1'010	150	365–395
Fribourg/Freiburg						
Bulle	216	725–780	212	350–385	147	315–340
Fribourg	292	1'755–1'890	390	1'955–2'165	209	380–410
Romont	179	135–145	204	150–165	118	330–355
Villars-sur-Glâne	214	590–635	228	245–270	154	580–625
Luzern						
Ebikon	205	485–535	282	1'065–1'180	186	445–495
Emmen	187	135–145	251	750–830	148	510–560
How	226	275–305	299	1'055–1'165	193	375–415
Kriens	217 (300)	305–335	297	1'065–1'180	217	430–475
Luzern-Allmend	286	2'120–2'345	480	2'805–3'100	416	390–430
Luzern-Innenstadt	252 (320)	1'480–1'635	340	1'425–1'575	219	360–400
Sursee	203	395–440	267	840–930	98	270–300
Nidwalden						
Stans	201	720–795	274	595–660	91	270–300
Obwalden						
Sarnen	187	395–440	260	570–635	126	230–250
Schwyz						
Arth	207	195–215	278	865–960	184	300–330
Schwyz	211	560–620	281	945–1'045	182	195–215
Solothurn						
Balsthal	148	135–145	195	135–145	100	235–255
Grenchen	152	165–180	174	135–145	161	260–290
Olten	185	1'015–1'120	310	1'150–1'270	185	310–340
Solothurn	186 (280)	570–630	282	990–1'095	208	245–275

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 200 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, 200 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 2021.

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

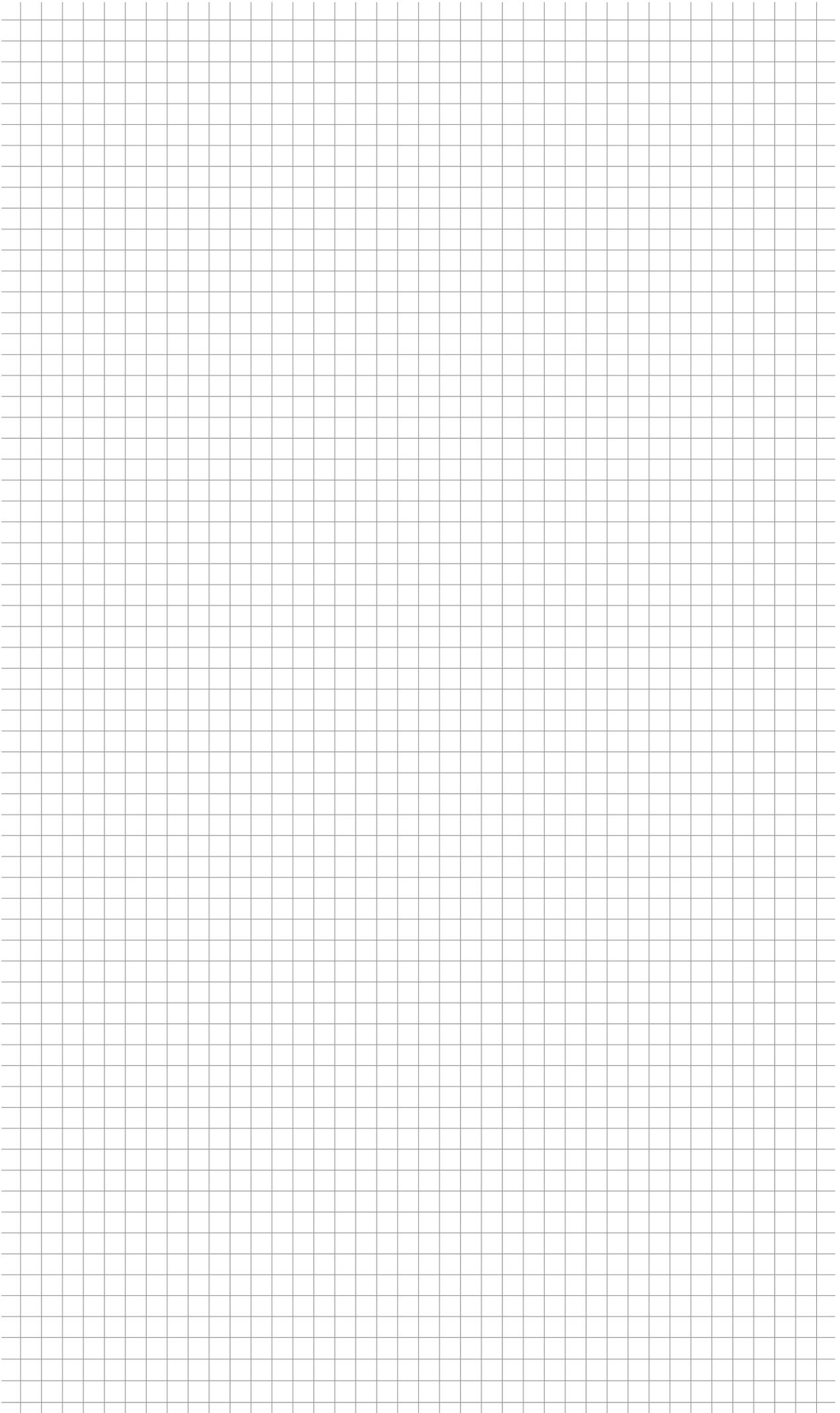
MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%
11 Bern	323'443	349'100	7.9%	152'549	167'447	9.8%	112'976	119'909	6.1%	39'573	47'539	20.1%
12 Erlach/Seeland	59'210	63'041	6.5%	26'354	28'594	8.5%	13'138	13'541	3.1%	13'216	15'053	13.9%
13 Biel/Seeland	104'201	113'673	9.1%	49'233	54'608	10.9%	34'354	36'005	4.8%	14'879	18'603	25.0%
15 Oberaargau	83'524	88'715	6.2%	37'396	40'482	8.3%	18'431	18'873	2.4%	18'965	21'609	13.9%
16 Burgdorf	77'573	83'046	7.1%	34'754	37'924	9.1%	18'609	19'341	3.9%	16'145	18'583	15.1%
18 Aaretal	64'107	70'578	10.1%	28'354	31'829	12.3%	14'022	15'200	8.4%	14'332	16'629	16.0%
19 Schwarzwasser	17'336	18'409	6.2%	7'809	8'450	8.2%	3'557	3'763	5.8%	4'252	4'688	10.2%
20 Thun/Innertport	125'189	135'682	8.4%	58'630	64'718	10.4%	31'898	33'612	5.4%	26'732	31'106	16.4%
24 Grenchen	37'596	41'994	11.7%	17'267	19'537	13.1%	10'083	10'892	8.0%	7'184	8'645	20.3%
26 Luzern	230'834	265'738	15.1%	106'159	125'241	18.0%	77'646	86'923	11.9%	28'513	38'318	34.4%
27 Sursee/Seetal	86'424	94'942	9.9%	35'261	39'810	12.9%	18'410	19'784	7.5%	16'851	20'026	18.8%
31 Innerschwyz	72'682	82'925	14.1%	31'591	37'173	17.7%	18'806	21'726	15.5%	12'785	15'447	20.8%
34 Sarneraatal	33'914	36'469	7.5%	14'413	16'062	11.4%	7'440	8'167	9.8%	6'973	7'895	13.2%
35 Nidwalden/Engelberg	47'714	53'394	11.9%	21'390	24'702	15.5%	12'780	14'024	9.7%	8'610	10'678	24.0%
39 La Sarine	107'158	122'480	14.3%	45'293	53'634	18.4%	29'934	33'115	10.6%	15'359	20'519	33.6%
40 La Gruyère	57'619	63'608	10.4%	24'247	27'793	14.6%	13'693	14'920	9.0%	10'554	12'873	22.0%
41 Sense	44'594	50'663	13.6%	19'101	22'541	18.0%	8'873	10'218	15.2%	10'228	12'323	20.5%
42 Murten	62'846	71'544	13.8%	26'895	31'524	17.2%	12'916	14'215	10.1%	13'979	17'310	23.8%
43 Glâne/Veveyse	44'529	49'046	10.1%	18'168	20'801	14.5%	9'131	9'816	7.5%	9'037	10'985	21.6%
44 Olten/Gösgen/Gäu	102'907	118'867	15.5%	46'105	53'649	16.4%	24'305	26'974	11.0%	21'800	26'675	22.0%
45 Thal	14'752	15'907	7.8%	6'336	6'892	8.8%	2'620	2'737	4.5%	3'716	4'155	11.8%
46 Solothurn	101'669	117'382	15.5%	46'430	54'002	16.3%	24'091	26'714	10.9%	22'339	27'288	22.2%
70 Aarau	267'328	316'588	18.4%	117'747	142'464	21.0%	59'776	69'283	15.9%	57'971	73'181	26.2%
Region Mittelland	2'167'149	2'423'789	11.8%	971'482	1'109'879	14.2%	577'490	629'752	9.0%	393'992	480'128	21.9%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

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

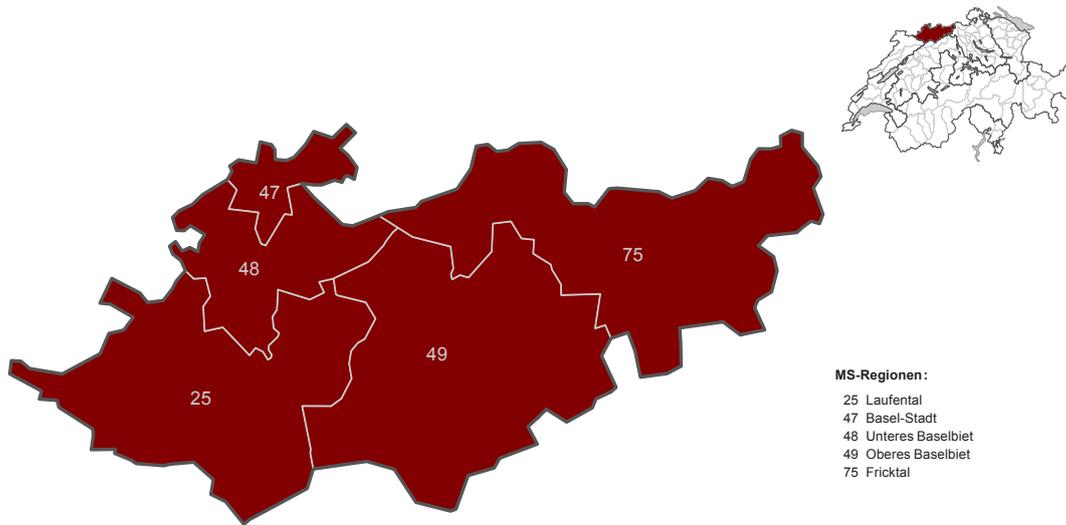
MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%
11 Bern	28'417	29'750	4.7%	187'756	214'175	14.1%	3'909'188	4'109'719	5.1%	14'172'081	15'925'318	12.4%
12 Erlach/Seeland	6'658	7'028	5.5%	11'813	13'123	11.1%	1'100'066	1'155'217	5.0%	1'216'116	1'316'470	8.3%
13 Biel/Seeland	14'730	16'763	13.8%	30'190	33'980	12.6%	2'587'641	2'970'632	14.8%	2'641'754	2'910'236	10.2%
15 Oberaargau	12'339	12'854	4.2%	17'700	19'538	10.4%	2'271'944	2'344'465	3.2%	1'815'958	1'954'924	7.7%
16 Burgdorf	9'630	10'157	5.5%	16'911	18'702	10.6%	1'687'326	1'768'224	4.8%	1'595'885	1'725'204	8.1%
18 Aaretal	6'294	6'521	3.6%	10'575	11'908	12.6%	1'048'604	1'080'101	3.0%	949'710	1'047'892	10.3%
19 Schwarzwasser	1'449	1'526	5.3%	2'967	3'368	13.5%	252'067	265'403	5.3%	251'058	281'624	12.2%
20 Thun/Innertport	12'286	12'979	5.6%	29'929	33'789	12.9%	1'864'427	1'972'216	5.8%	2'578'832	2'858'909	10.9%
24 Grenchen	8'947	10'153	13.5%	6'182	6'919	11.9%	1'706'204	1'934'365	13.4%	572'470	626'935	9.5%
26 Luzern	24'638	25'908	5.2%	89'091	100'469	12.8%	3'673'144	3'865'568	5.2%	7'439'700	8'240'294	10.8%
27 Sursee/Seetal	12'213	12'809	4.9%	22'644	25'545	12.8%	2'065'941	2'158'199	4.5%	2'045'948	2'245'869	9.8%
31 Innerschwyz	8'754	9'236	5.5%	17'019	19'276	13.3%	1'315'827	1'388'152	5.5%	1'507'439	1'679'735	11.4%
34 Sarneraatal	6'381	6'655	4.3%	8'082	9'197	13.8%	1'037'108	1'080'653	4.2%	706'062	788'640	11.7%
35 Nidwalden/Engelberg	6'323	6'652	5.2%	13'444	15'383	14.4%	1'089'464	1'147'011	5.3%	1'201'399	1'352'504	12.6%
39 La Sarine	9'670	10'262	6.1%	40'936	46'096	12.6%	1'305'119	1'395'210	6.9%	3'456'432	3'814'924	10.4%
40 La Gruyère	8'725	9'251	6.0%	12'399	14'045	13.3%	1'388'733	1'471'547	6.0%	1'050'484	1'173'329	11.7%
41 Sense	4'293	4'590	6.9%	6'903	7'730	12.0%	612'533	659'340	7.6%	644'518	703'548	9.2%
42 Murten	7'115	7'540	6.0%	10'442	11'554	10.6%	1'368'678	1'445'492	5.6%	1'047'637	1'133'281	8.2%
43 Glâne/Veveyse	4'391	4'503	2.5%	6'192	6'899	11.4%	687'862	700'991	1.9%	571'985	623'545	9.0%
44 Olten/Gösgen/Gäu	12'219	12'718	4.1%	35'820	39'877	11.3%	2'027'628	2'097'763	3.5%	3'560'736	3'877'806	8.9%
45 Thal	1'566	1'634	4.3%	1'808	2'021	11.8%	267'278	276'329	3.4%	169'974	186'559	9.8%
46 Solothurn	11'125	11'857	6.6%	27'866	31'538	13.2%	1'767'048	1'892'042	7.1%	2'384'417	2'642'923	10.8%
70 Aarau	32'916	34'629	5.2%	77'262	86'027	11.3%	5'389'612	5'662'111	5.1%	7'162'829	7'793'739	8.8%
Region Mittelland	251'079	265'973	5.9%	683'931	771'158	12.8%	40'423'442	42'840'749	6.0%	58'743'425	64'904'207	10.5%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.



8.4 Region Basel

Abb. 8.4.1
Region Basel



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

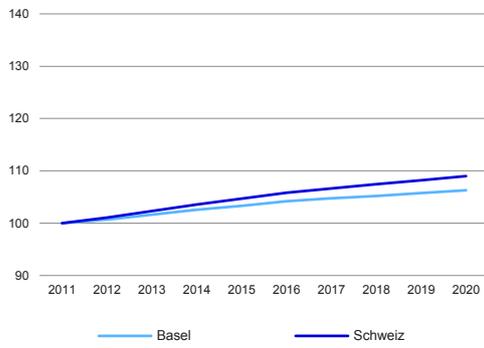
Tab. 8.4.2
Demographische Eckwerte

	Region Basel		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2020)	606'485	0.5 % (2019)	8'670'300	0.7 % (2019)
Ausländer (2020)				
Anzahl	166'894	1.8 % (2019)	2'210'788	1.6 % (2019)
Anteil	27.5 %	0.35* (2019)	25.5 %	0.22* (2019)
Durchschnittl. Reineinkommen (2018)	84'946	3.0 % (2013)	80'457	2.9 % (2013)
Soziale Schichten (2019)				
Untere Schichten**	32.8 %	3.50* (2000)	35.2 %	1.19* (2000)
Mittlere Schichten**	29.8 %	-9.70* (2000)	32.0 %	-8.44* (2000)
Obere Schichten**	37.4 %	6.21* (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.

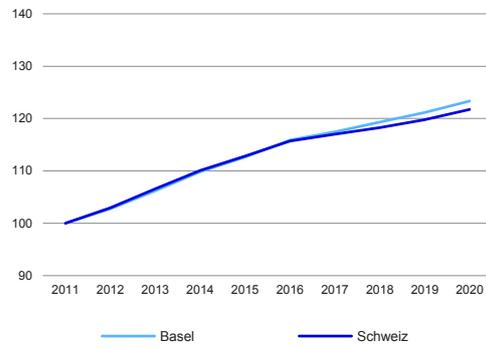
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.3
Bevölkerungsentwicklung



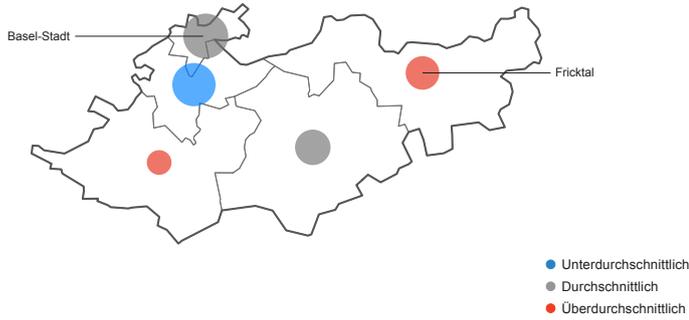
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



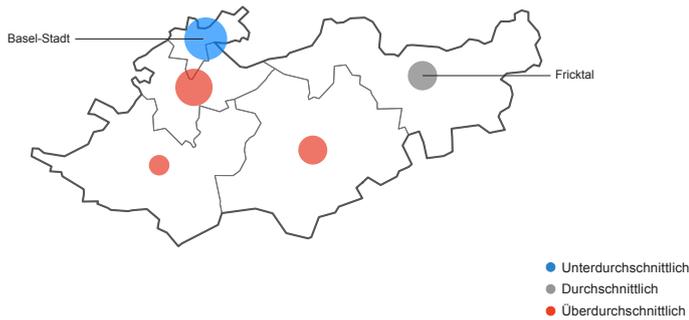
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.5
Bevölkerungsentwicklung (2017–2020)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2017–2020; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2017–2020)



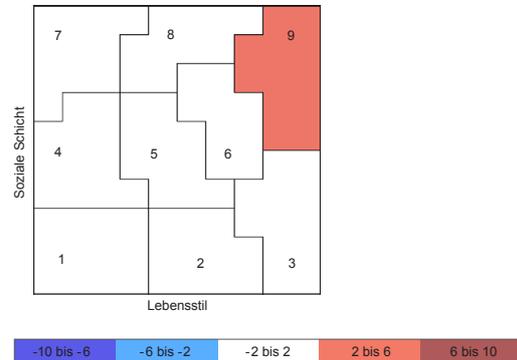
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2017–2020;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.4.7
Verteilung Nachfragersegmente im
Wohnungsmarkt (2019)

	Region Basel	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	28'648	10.3%
2 Moderne Arbeiter	27'205	9.8%
3 Improvisierte Alternative	35'115	12.7%
4 Klassischer Mittelstand	23'217	8.4%
5 Aufgeschlossene Mitte	28'829	10.4%
6 Etablierte Alternative	30'543	11.0%
7 Bürgerliche Oberschicht	21'201	7.6%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	26'188	9.4%
9 Urbane Avantgarde	56'295	20.3%
Total	277'241	100.0%

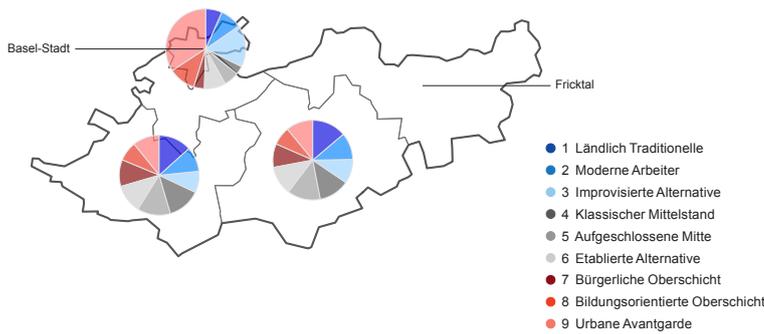
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt –
Differenz zur Schweiz (2019)



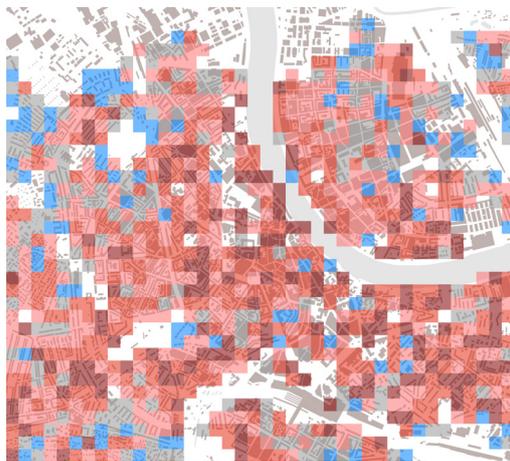
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2019)



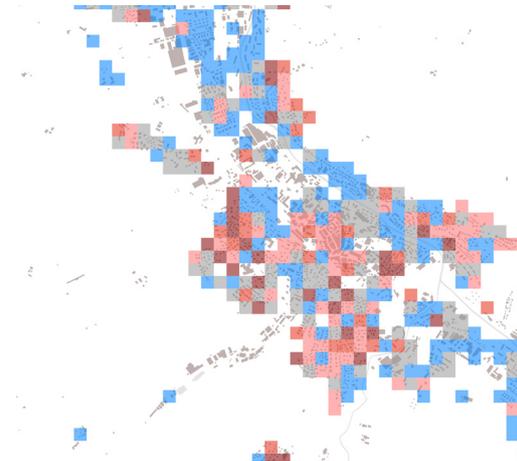
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.10
Anteil obergeschichtige Haushalte (2019)
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 (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.11
Anteil obergeschichtige Haushalte (2019)
Stadtzentrum Liestal



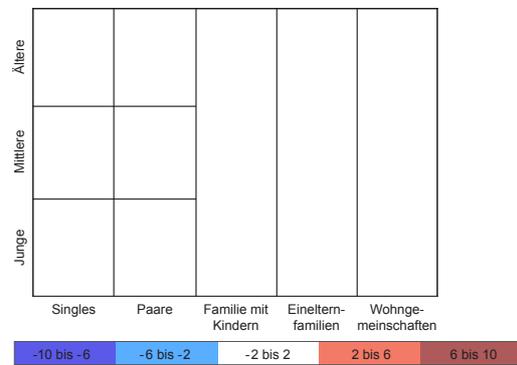
Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.4.12
Verteilung Lebensphasen (2019)

	Region Basel	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	18'226	6.6%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	29'648	10.7%
Älterer Single (55+ J.)	57'091	20.6%
Junges Paar (bis 34 J.)	11'491	4.1%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	14'904	5.4%
Älteres Paar (55+ J.)	57'552	20.7%
Familie mit Kindern*	61'629	22.2%
Einelternfamilie*	15'747	5.7%
Wohngemeinschaft*	11'221	4.0%
Total	277'509	100.0%

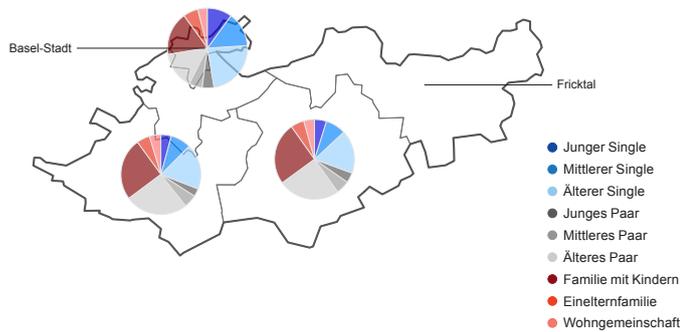
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.13
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2019)



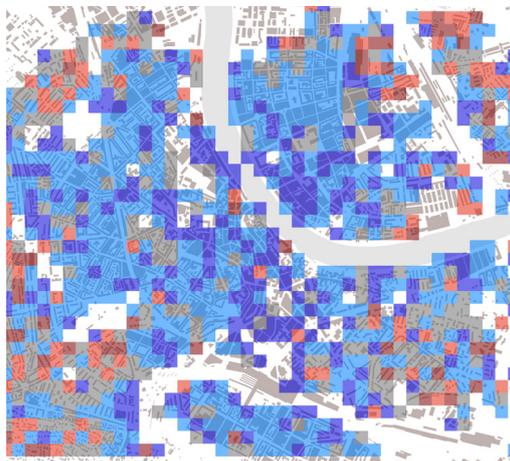
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.14
Verteilung Lebensphasen (2019)



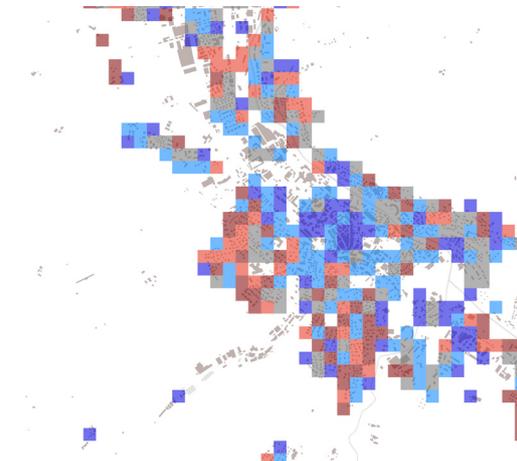
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.15
Anteil Familie mit Kindern (2019)
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 (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.16
Anteil Familie mit Kindern (2019)
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 (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

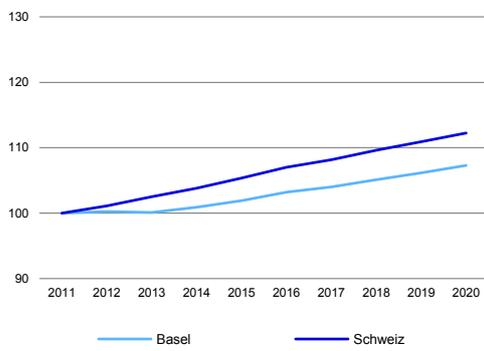
8.4.1 Wohnungsmarkt Region Basel

Tab. 8.4.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Basel		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2020)	313'760	1.1 % (2019)	4'637'174	1.2 % (2019)
Leerstandsquote (2021)	1.27 %	-0.02* (2020)	1.54 %	-0.11* (2020)
Bauinvestitionen Wohnen (2019)	1'599	6.1 % (2018)	30'443	-2.9 % (2018)

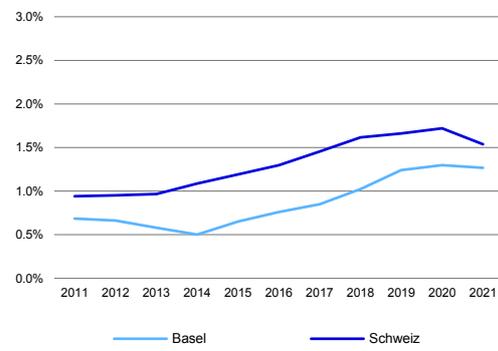
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



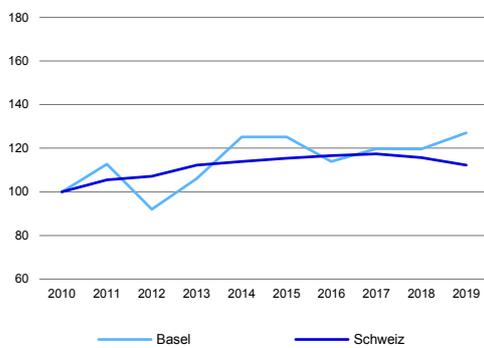
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



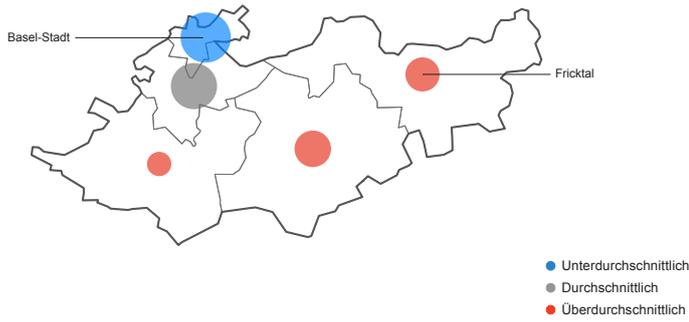
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.1.4
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



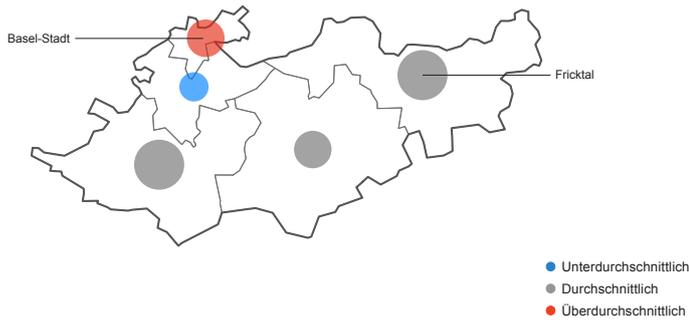
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.1.5
Entwicklung Wohnungsbestand (2019–2020)



Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2019–2020; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.1.6
Entwicklung Leerwohnungen (2020–2021)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2020–2021; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

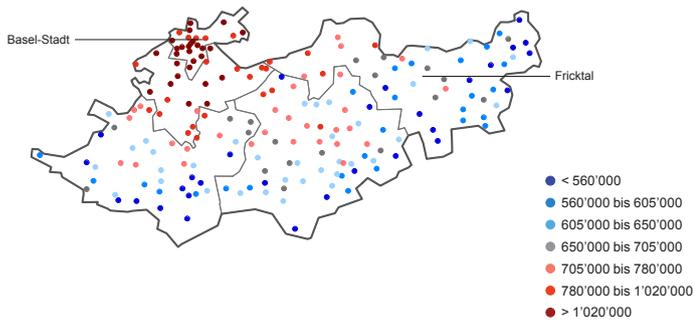
Abb. 8.4.1.7
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2021)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2021; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2020.
Quelle: WLQI Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

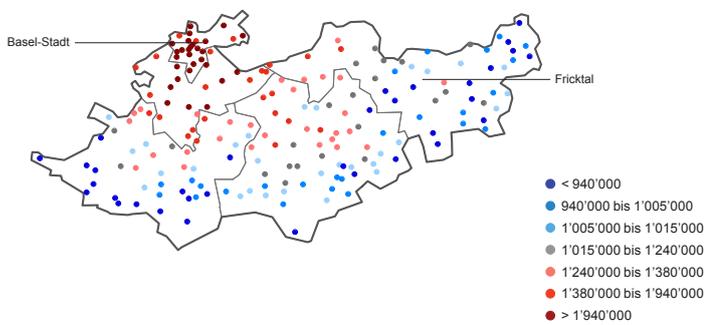
8.4.2 Wohneigentum Region Basel

Abb. 8.4.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2021)



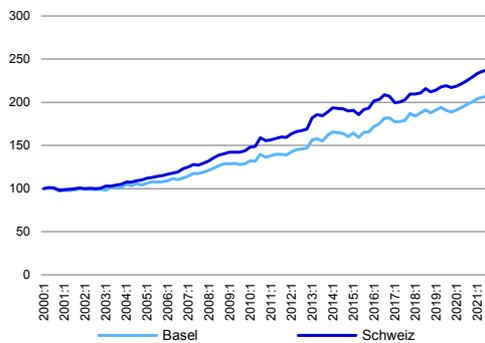
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 95 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2021)



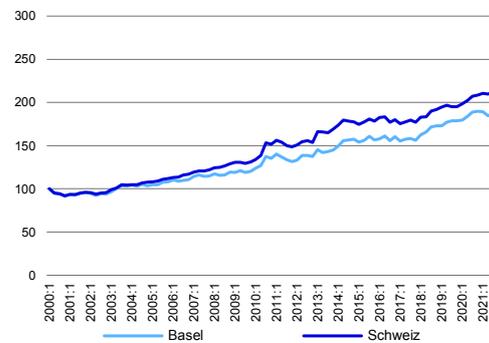
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 500 m², Volumen 750 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



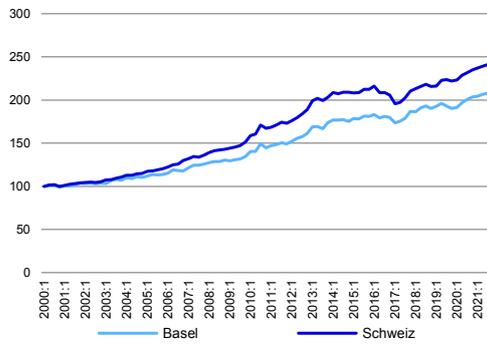
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



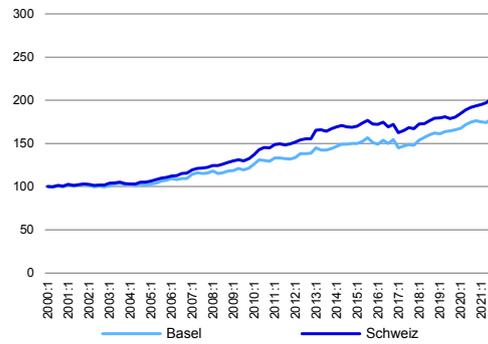
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



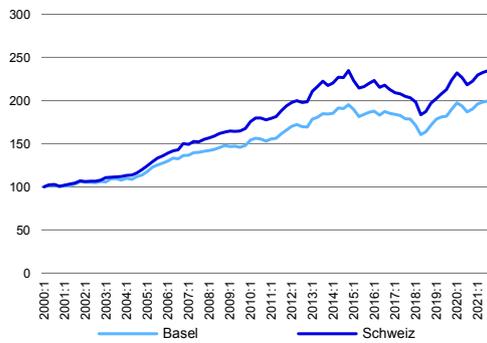
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



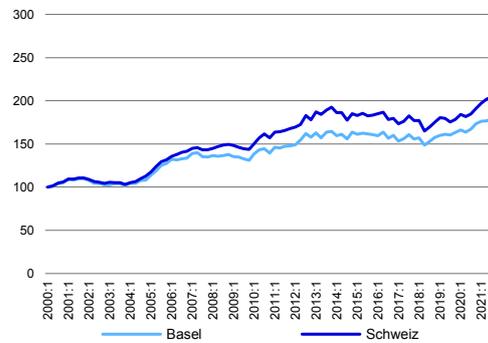
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



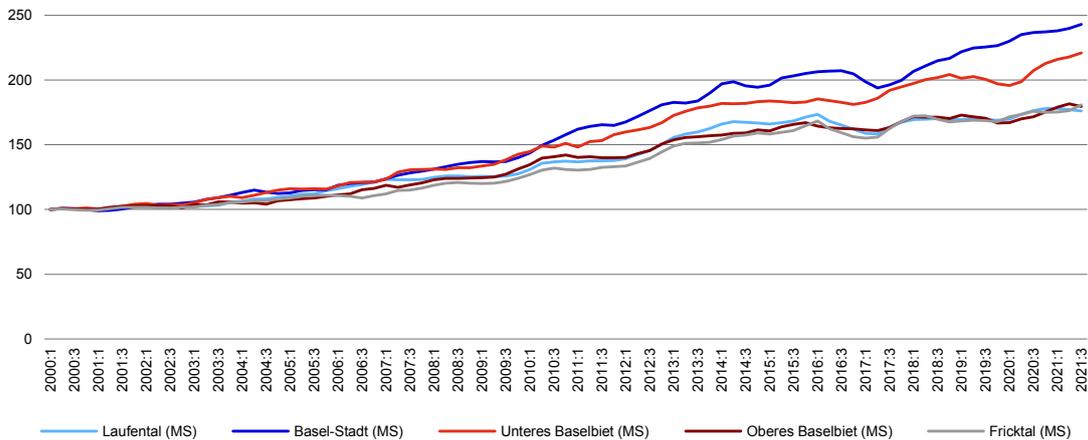
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



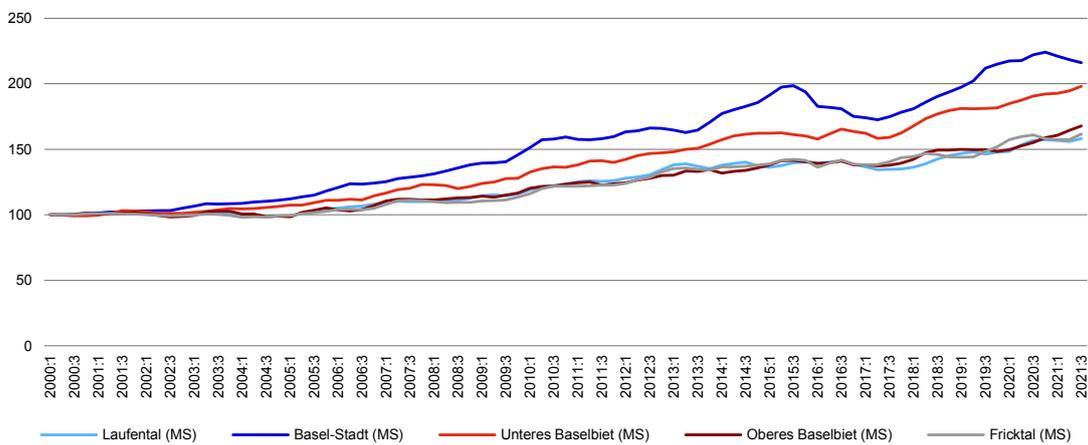
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



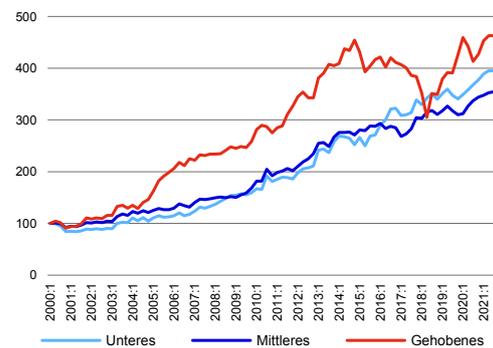
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



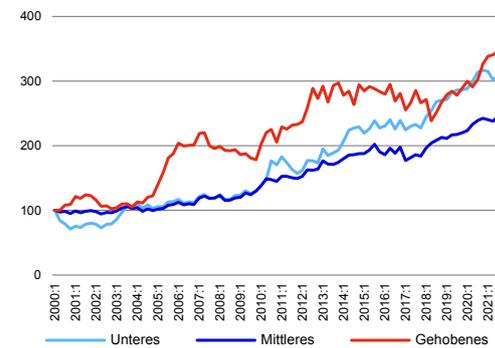
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



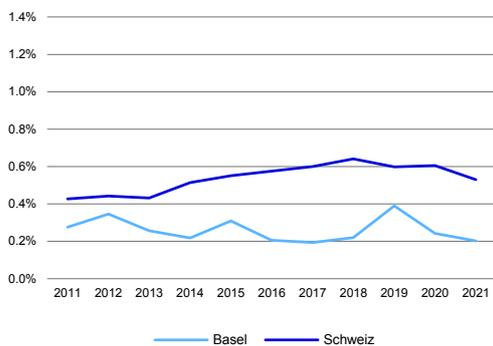
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



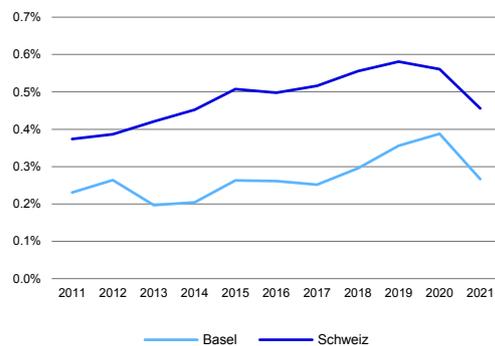
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



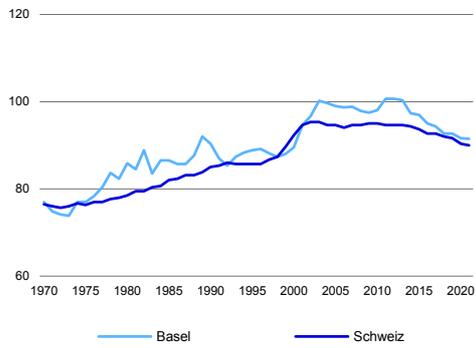
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



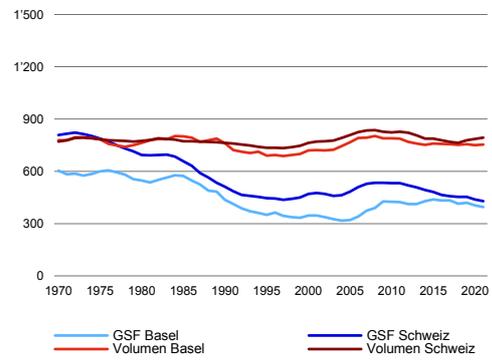
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.15
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG
nach Baujahr



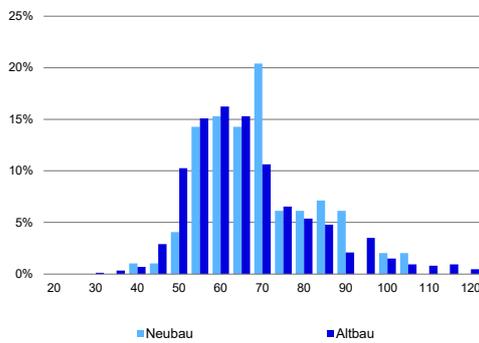
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.16
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH
nach Baujahr



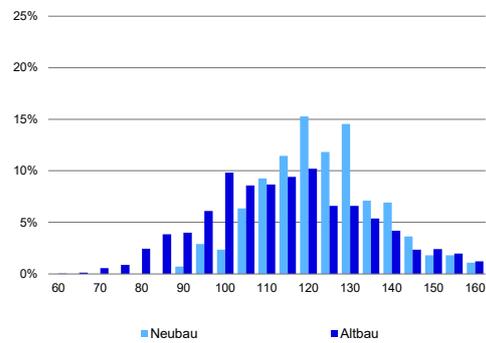
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw.
Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.17
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



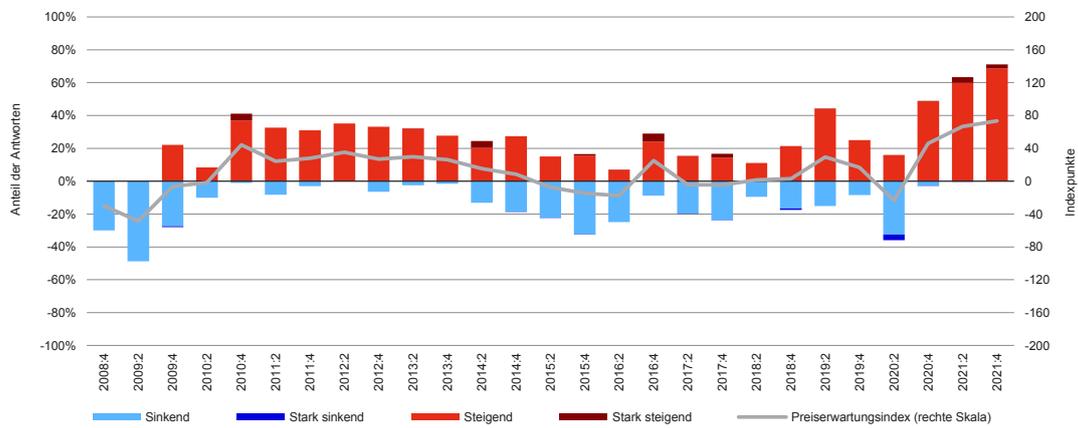
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.18
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



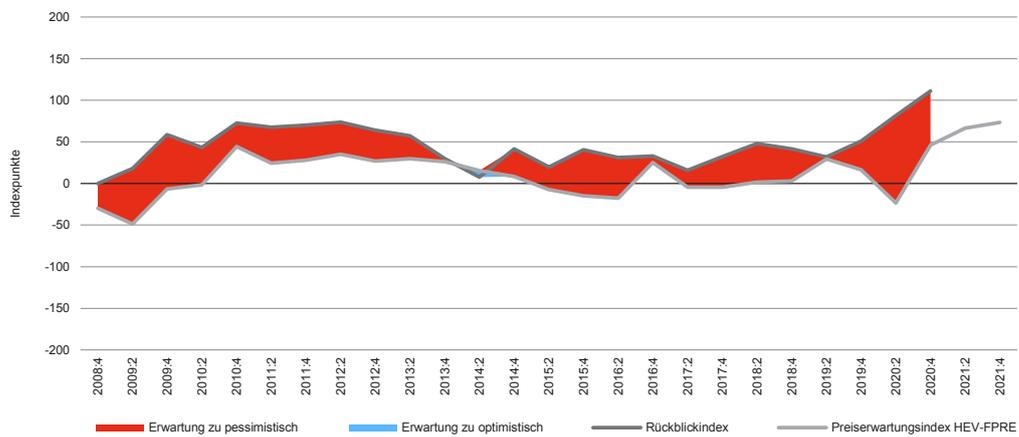
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.19
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



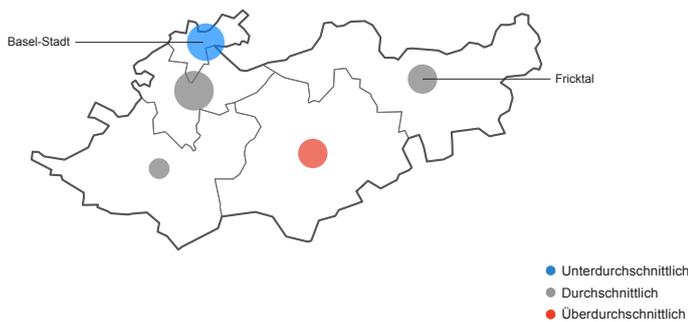
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.4.2.20
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



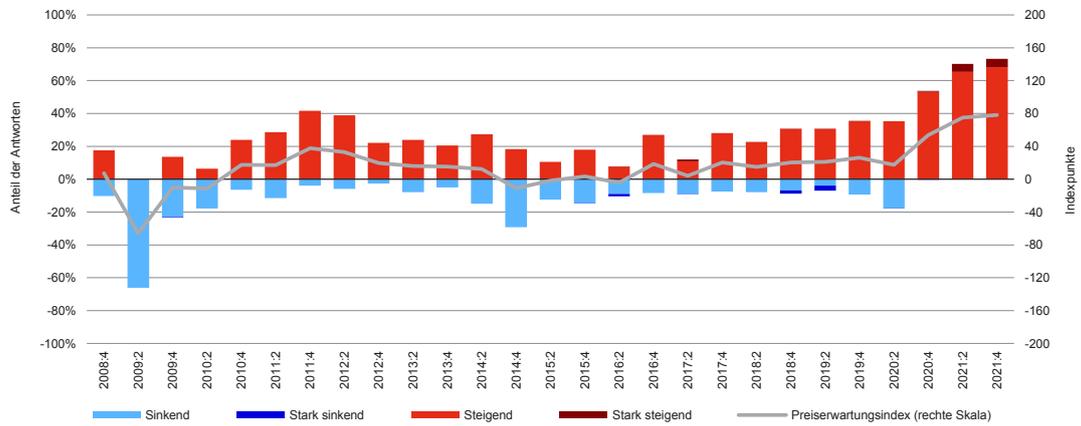
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.4.2.21
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2020–2024)



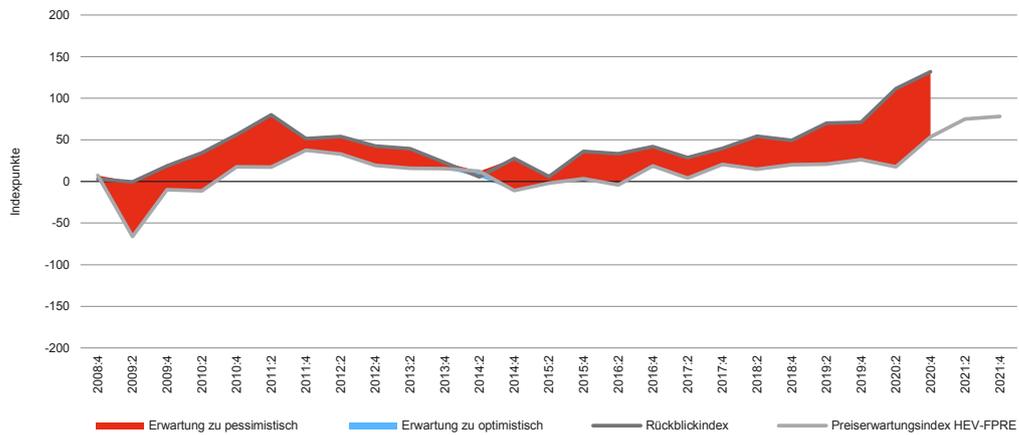
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2020 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.4.2.22
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



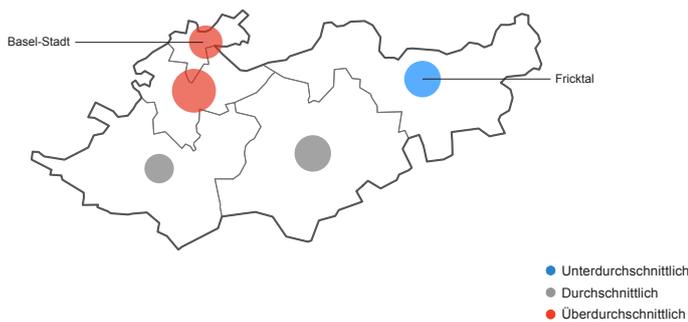
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.4.2.23
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



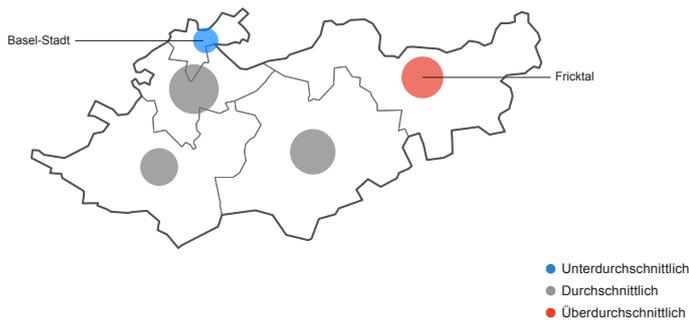
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.4.2.24
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2020–2024)



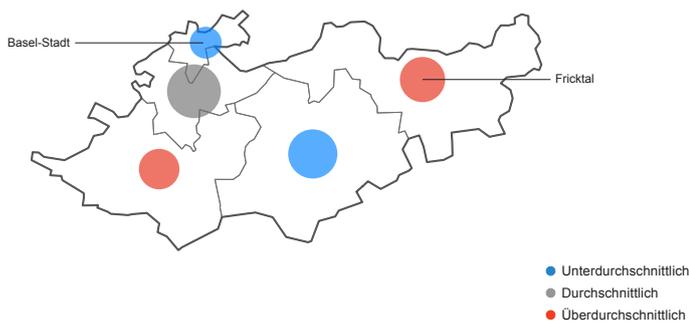
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2020 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.4.2.25
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2020 – 2035)



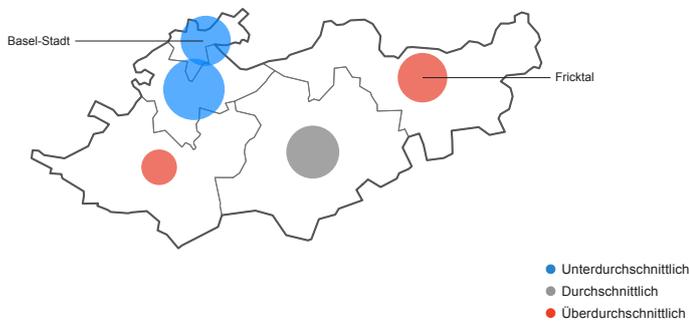
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.2.26
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

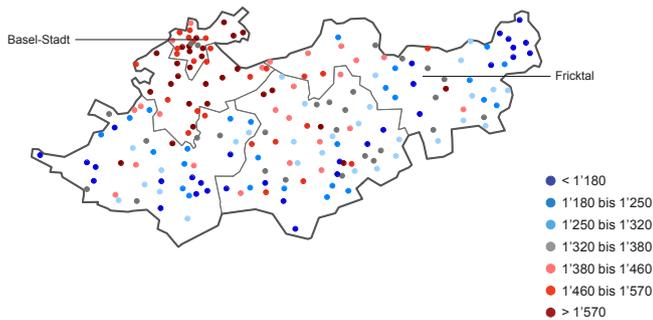
Abb. 8.4.2.27
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

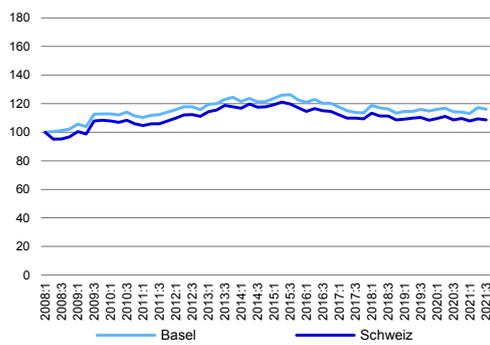
8.4.3 Mietwohnungen Region Basel

Abb. 8.4.3.1
2.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2021)



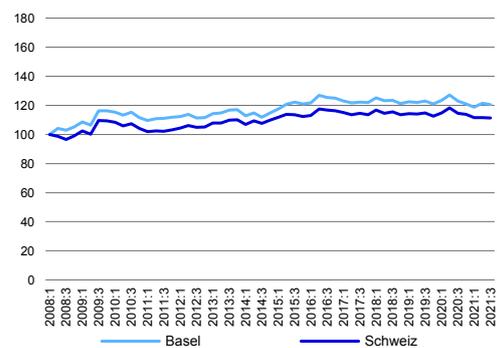
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 – 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

Abb. 8.4.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



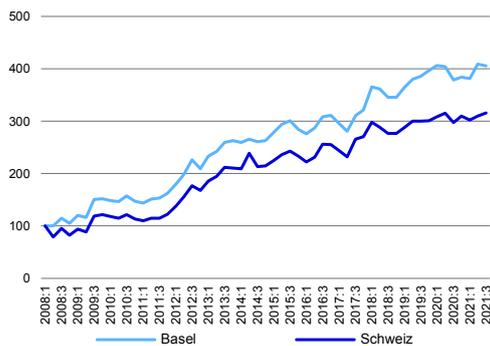
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



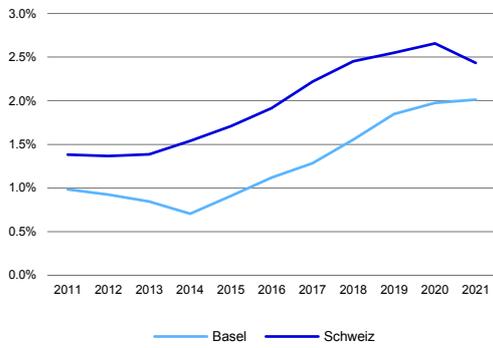
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



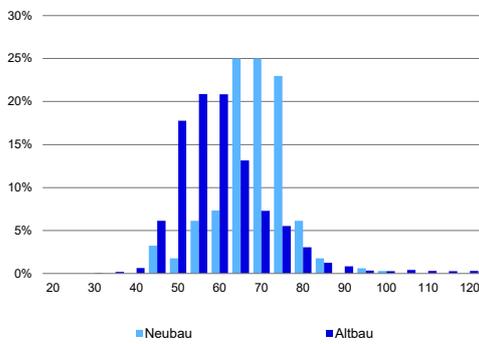
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.5
Entwicklung Leerstandsquote MWG



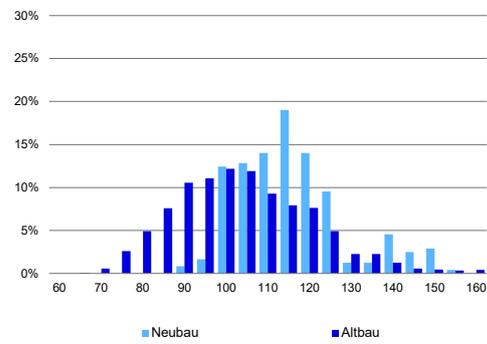
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.6
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



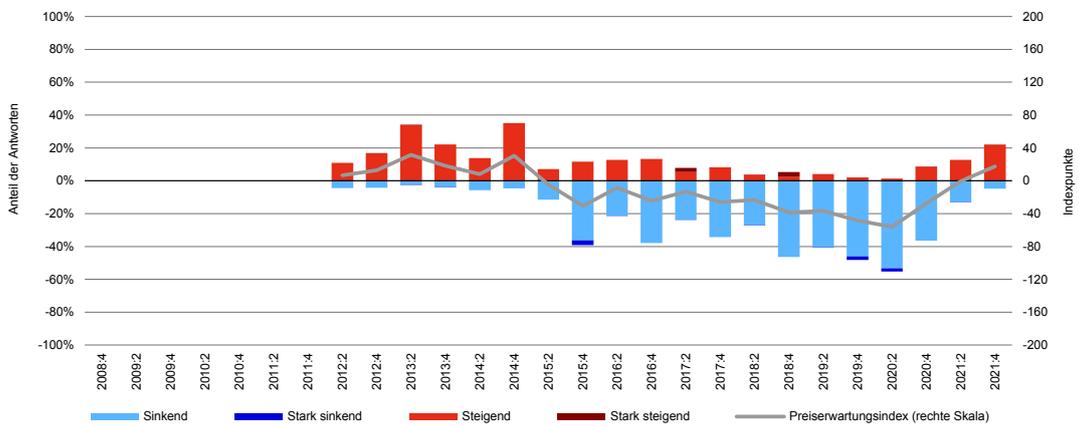
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.7
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



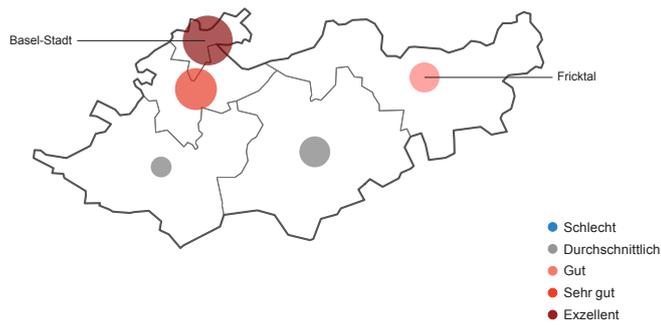
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.8
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



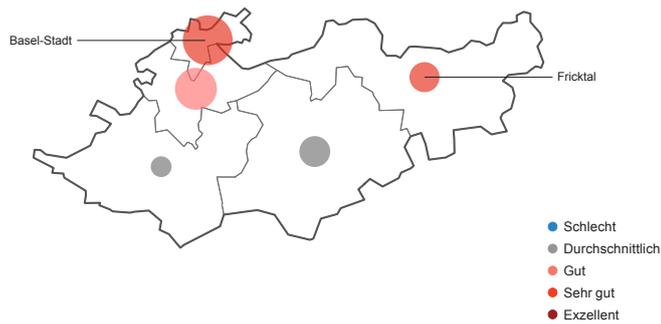
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.4.3.9
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2021)



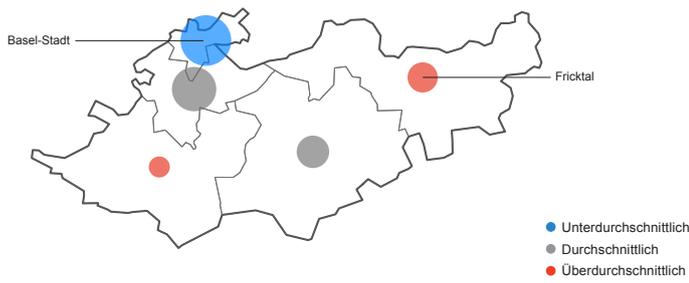
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.3.10
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2021)



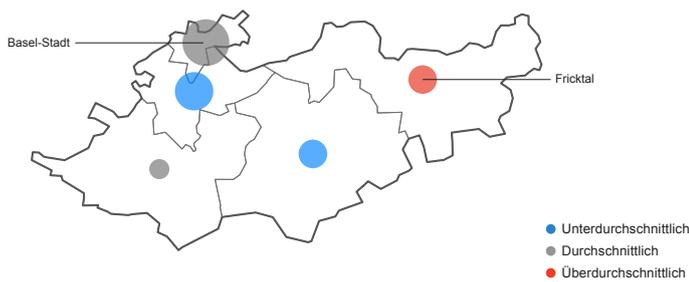
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.3.11
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2020 – 2035)



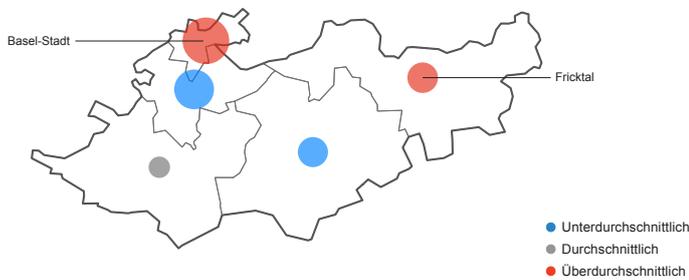
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.3.12
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.3.13
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

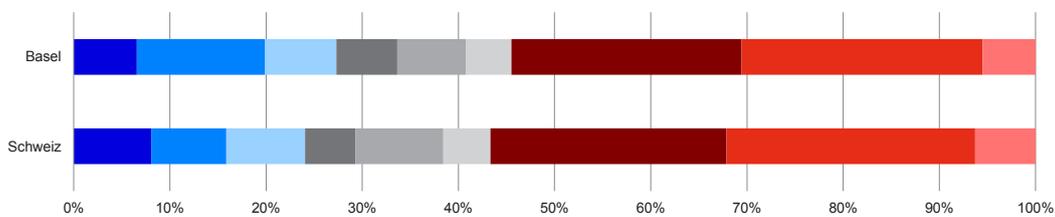
8.4.4 Geschäftsflächenmarkt Region Basel

Tab. 8.4.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

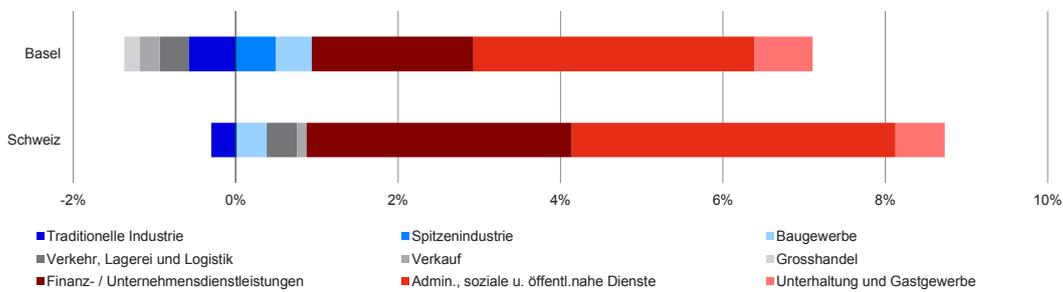
	Region Basel		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2019)	44'860	5.2 % (2012)	696'371	8.2 % (2012)
Vollzeitäquivalente (2019)	312'676	5.6 % (2012)	4'140'271	8.0 % (2012)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2019)	32'262'190	2.3 % (2012)	414'947'080	5.3 % (2012)
Bauinvestitionen Geschäft (2019)	1'019	24.4 % (2018)	10'260	0.1 % (2018)

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 (2019)

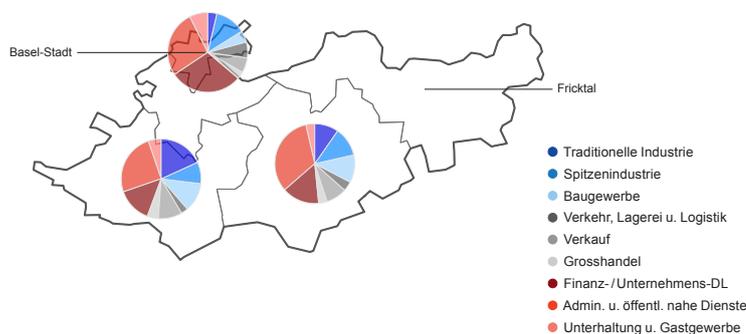


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2012 – 2019)



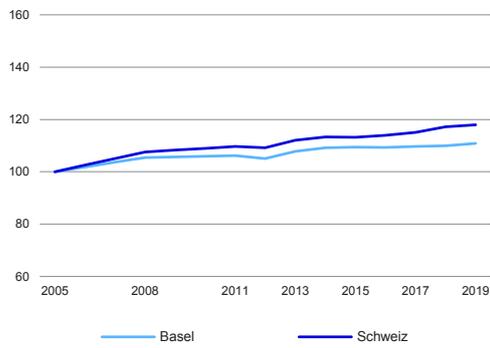
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2019)



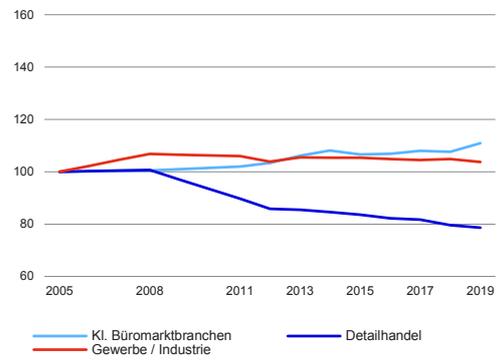
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



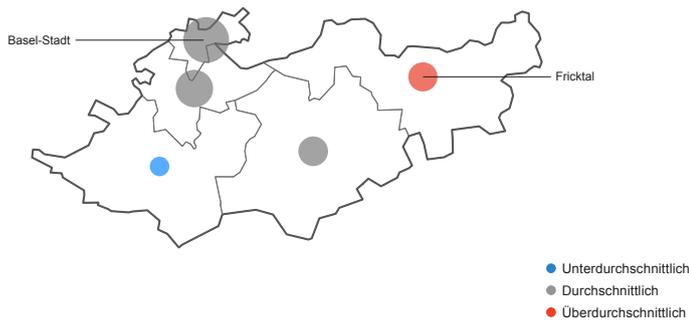
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büro-
marktbranchen, Detailhandel, Gewerbe/Industrie



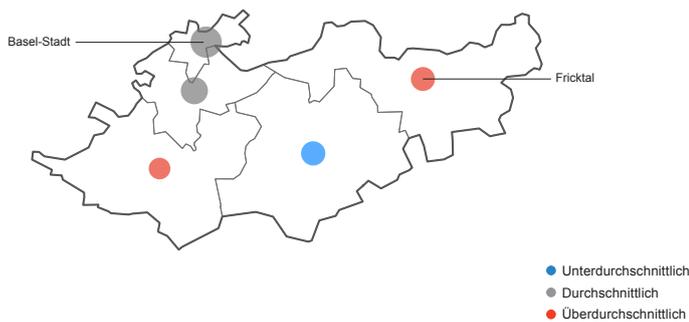
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2012–2019)



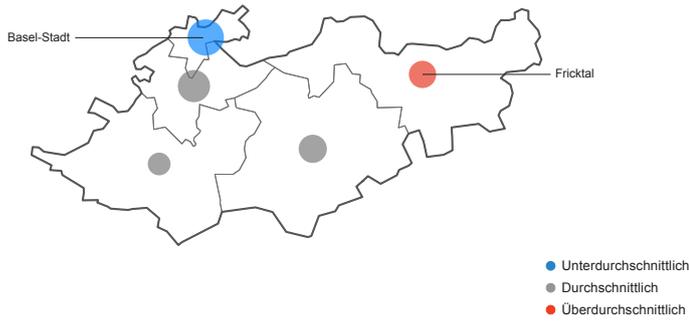
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2012–2019;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2019.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2012–2019)



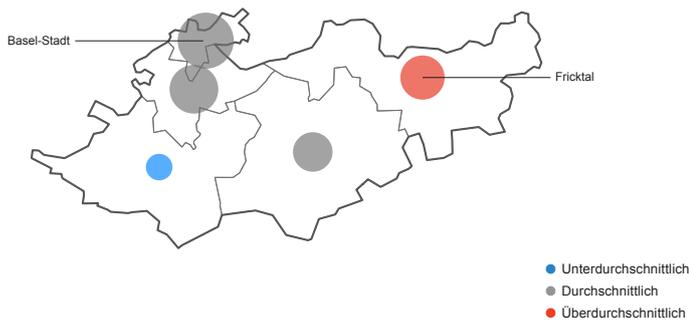
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2012–2019; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2019; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2012–2019)



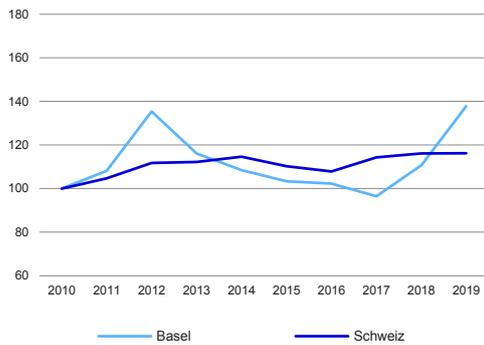
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2012–2019; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2019.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2012–2019)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2012–2019; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2019.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.4.10
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



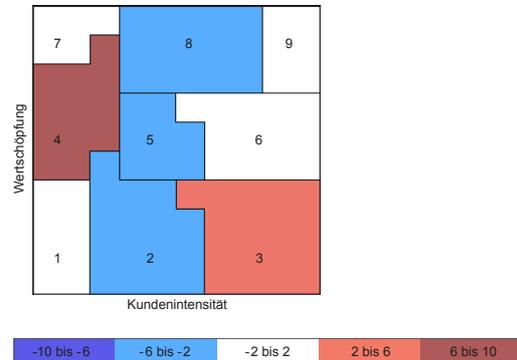
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.4.4.11
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 %

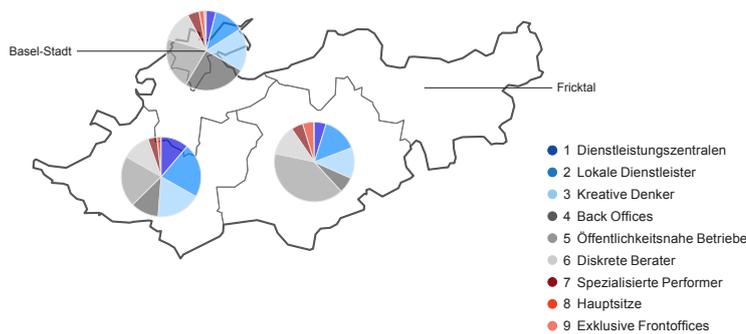
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.4.4.12
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt –
Differenz zur Schweiz (2015)



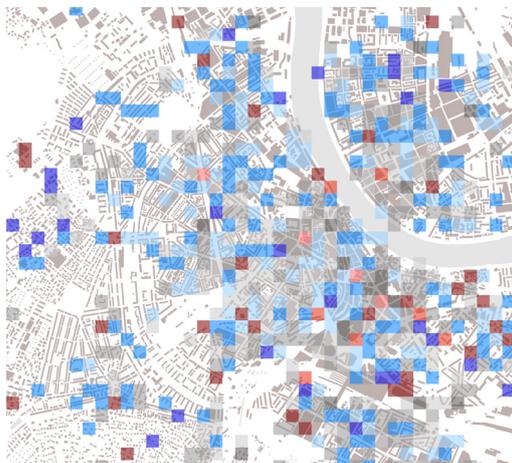
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.4.4.13
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



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

Abb. 8.4.4.14
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. 8.4.4.15
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum Liestal



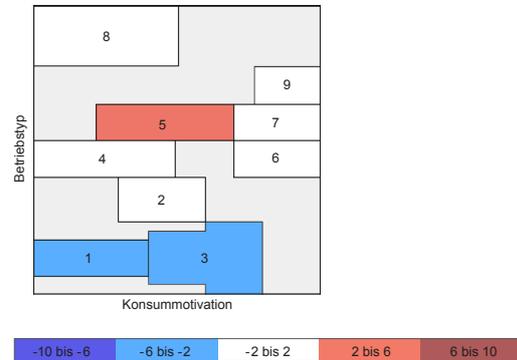
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.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

Tab. 8.4.4.16
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%

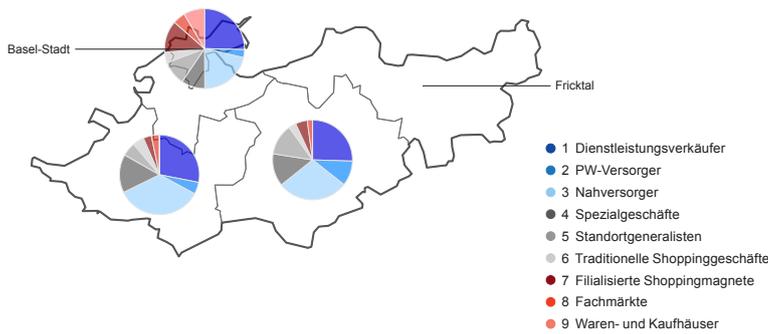
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.4.4.17
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2018)



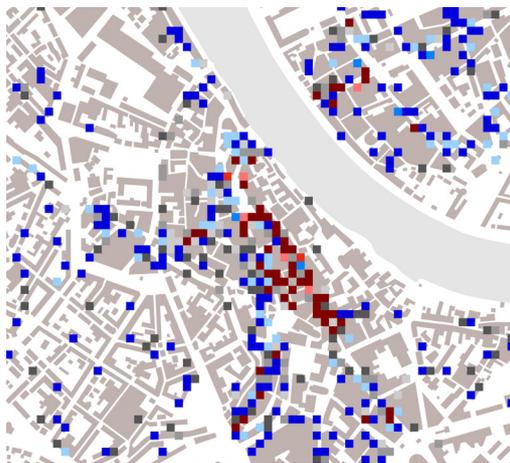
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.4.4.18
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)



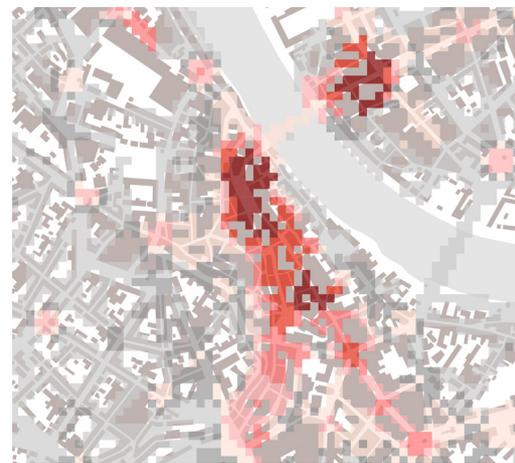
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.4.19
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. 8.4.4.20
Fussgängerfrequenzen (2018)
Stadtzentrum Basel

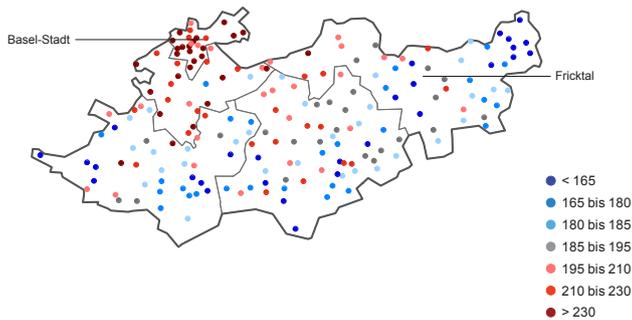


Anmerkung: ■ 10–60 Personen pro Stunde (Pers./h), ■ 60–120 Pers./h, ■ 120–300 Pers./h, ■ 300–600 Pers./h, ■ 600–1200 Pers./h, ■ 1'200–3'000 Pers./h, ■ > 3'000 Pers./h; mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von 07:00–20:00 Uhr; Darstellung im 25-m-Raster;
Quelle: Fahrländer Partner;
Kartengrundlage: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

8.4.5 Büroflächenmarkt Region Basel

Abb. 8.4.5.1

Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)

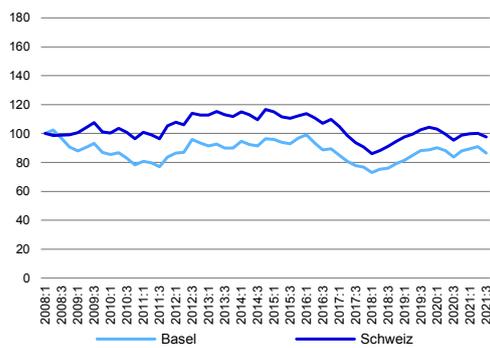


Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 200 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.4.5.2

Marktmieten Büroflächen (Neubau)

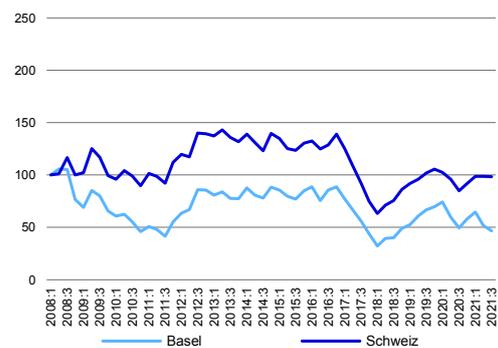


Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.5.3

Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)

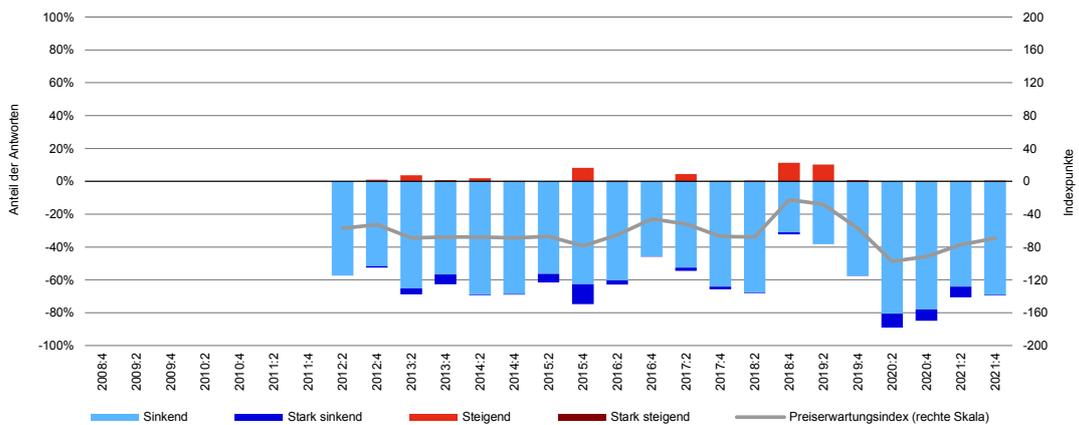


Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

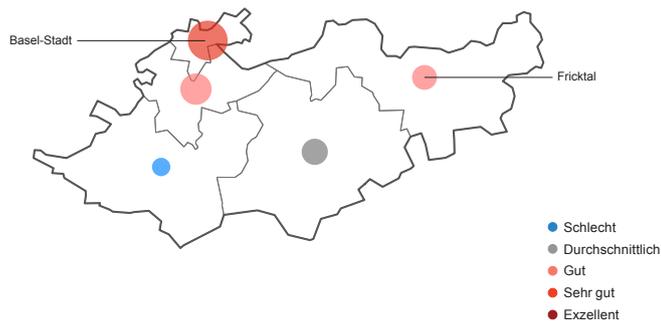
Abb. 8.4.5.4

Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



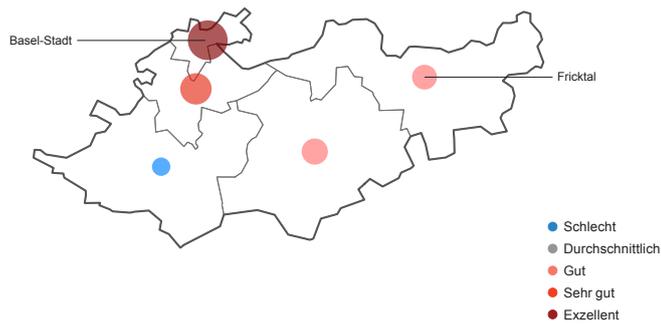
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.4.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2021)



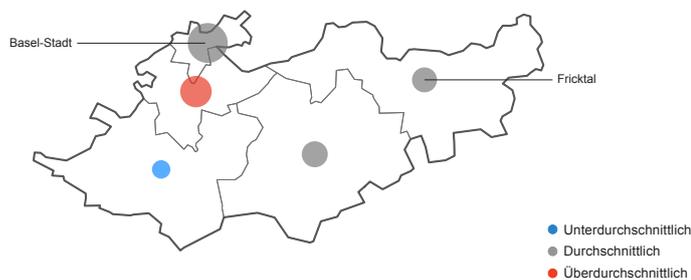
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2021)



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 (2019–2035)

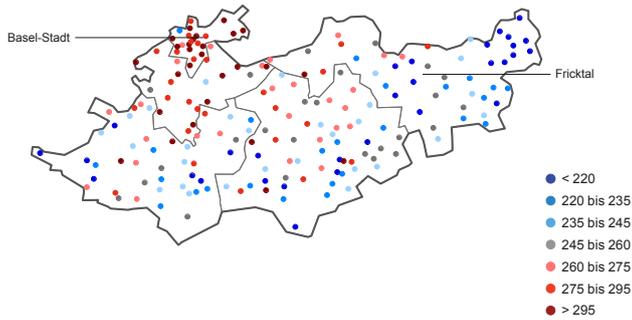


Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.4.6 Verkaufsflächenmarkt Region Basel

Abb. 8.4.6.1

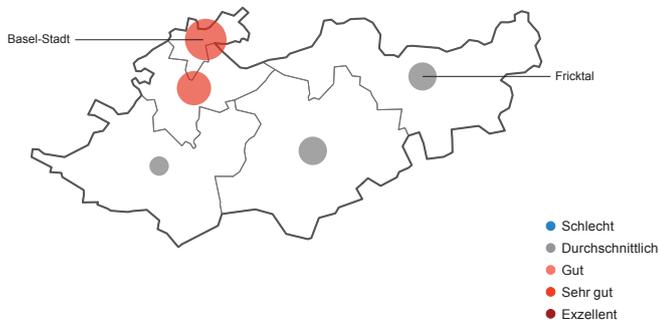
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)



Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 200 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.

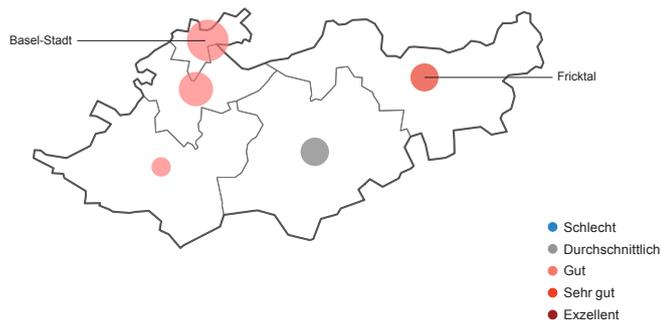
Abb. 8.4.6.2

Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2021)



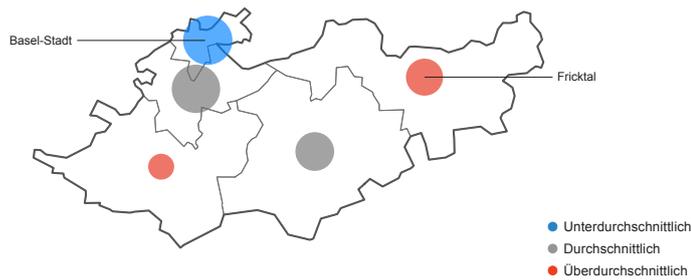
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.6.3
 Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2021)



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 (2019–2035)

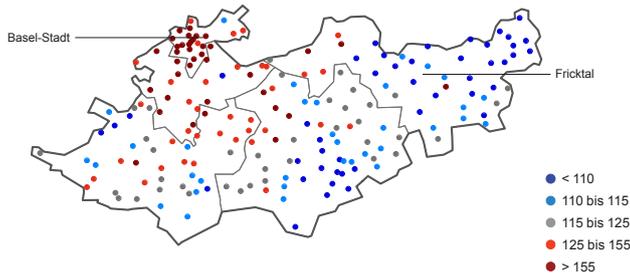


Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2019–2035;
 Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2018.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.4.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Basel

Abb. 8.4.7.1

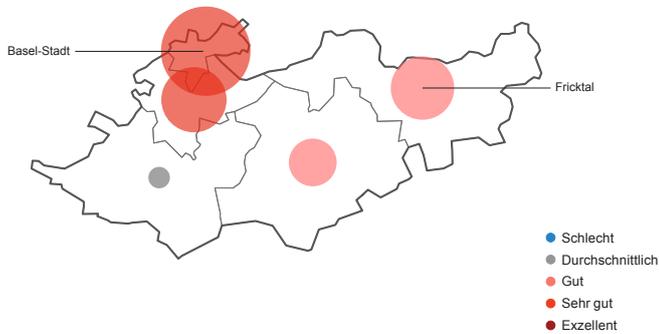
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)



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

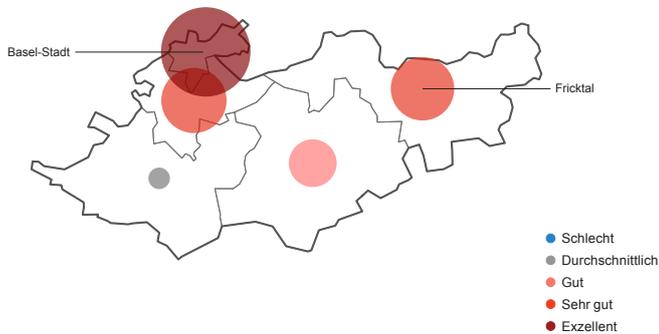
Aktuelles Makro-Lagering Spitzenindustrie (4. Quartal 2021)



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

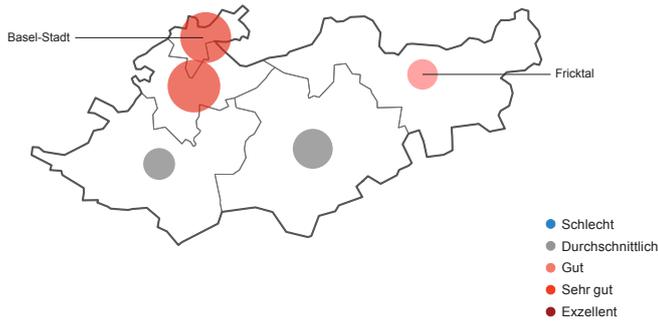
Abb. 8.4.7.3

Prospektives Makro-Lagering Spitzenindustrie (4. Quartal 2021)



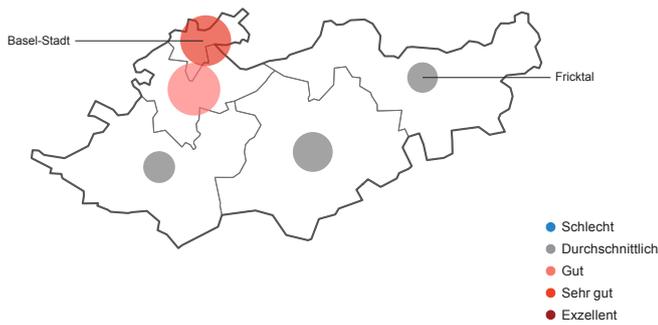
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2018.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.7.4
Aktuelles Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2021)



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 2021)



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 (2019–2035)



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

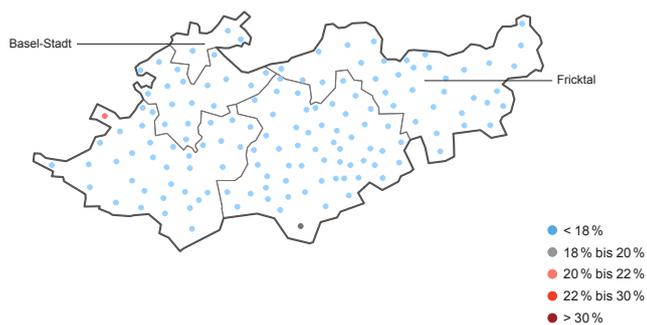
8.4.8 Tourismus Region Basel

Tab. 8.4.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Basel		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2020/21)	128	-1.4 % (2019/20)	3'918	1.1 % (2019/20)
Logiernächte (2020/21)	852'018	-17.4 % (2019/20)	26'845'691	-1.8 % (2019/20)
Auslastung (2020/21)	22.1 %	-23.5* (2019/20)	32.1 %	-2.13* (2019/20)
Zweitwohnungen (2020)	31'778		725'460	

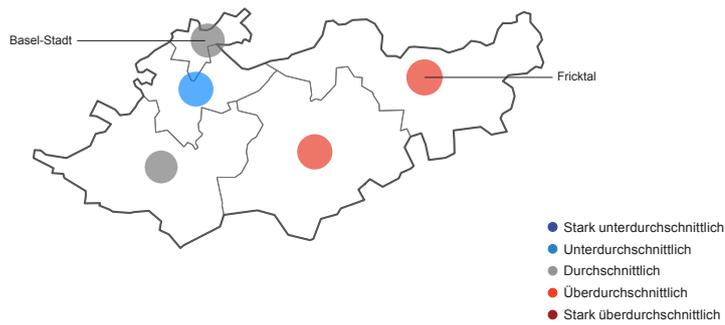
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2020/21: 3. Quartal 2020 – 3. Quartal 2021; 2019/20: 3. Quartal 2019 – 3. Quartal 2020.
Quelle: ARE, BFS.

Abb. 8.4.8.2
Leerstandsquote Zweitwohnungsanteile (2020)



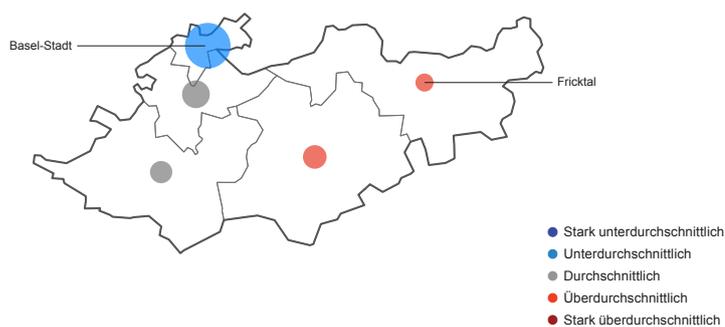
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2020).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2019/20 – 2020/21)



Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2019/20 – 2020/21 (Netto-Auslastung); Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2020/2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

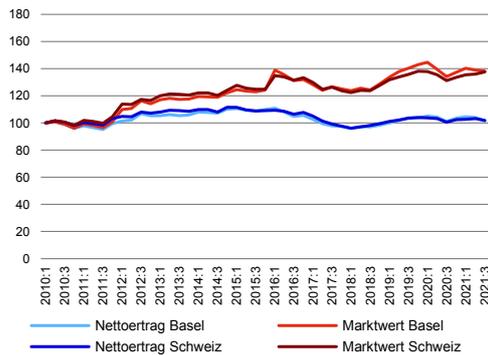
Abb. 8.4.8.4
Entwicklung Logiernächte (2019/20 – 2020/21)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2019/20 – 2020/21; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2020/21.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

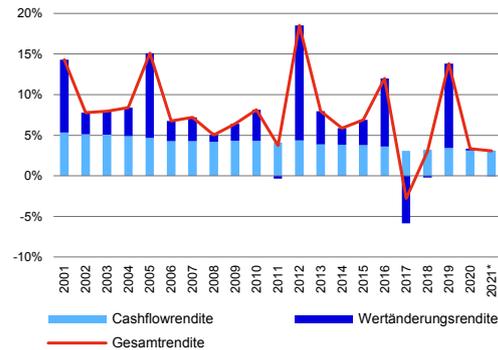
8.4.9 Renditeigenschaften Region Basel

Abb. 8.4.9.1
Marktindizes gemischt genutzte Immobilien



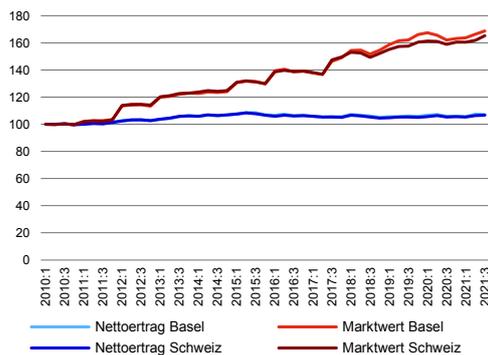
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100). Gemischt genutzte Immobilien: 60% Wohnanteil, 40% Büroanteil.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.9.2
Gesamtrendite gemischt genutzte Immobilien



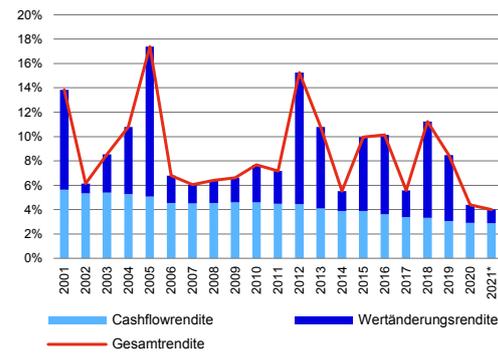
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2021.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.9.3
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



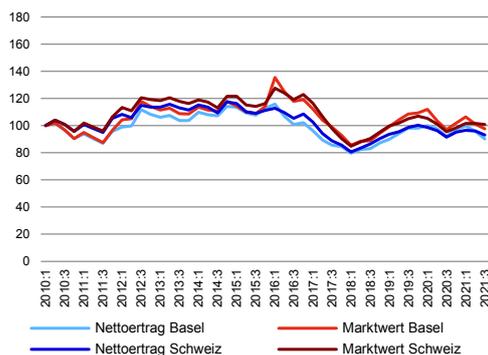
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.9.4
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



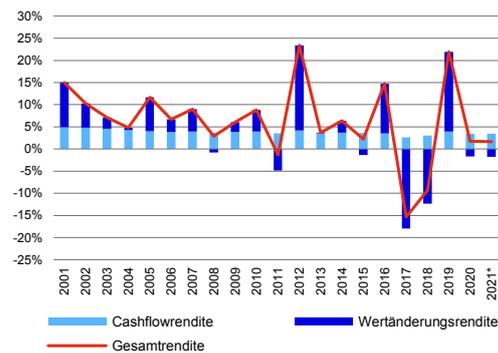
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2021.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.9.5
Marktindizes Büroimmobilien



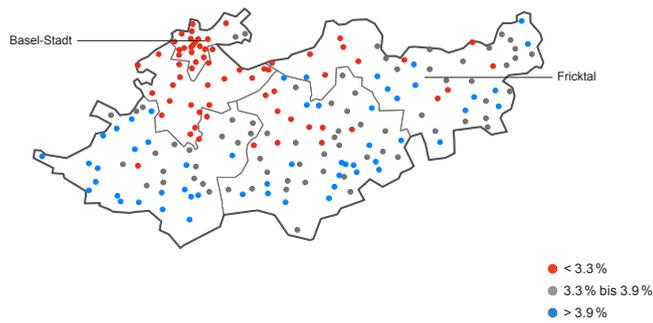
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.9.6
Gesamtrendite Büroimmobilien



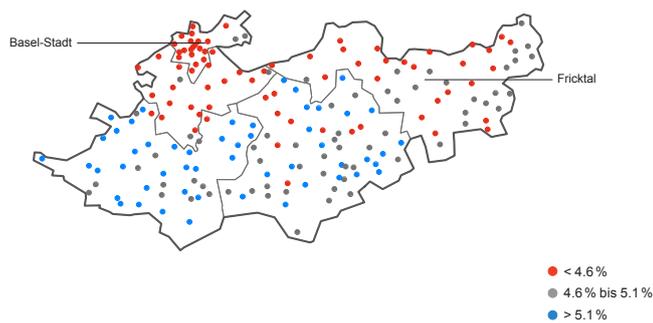
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2021.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.9.7
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2021)



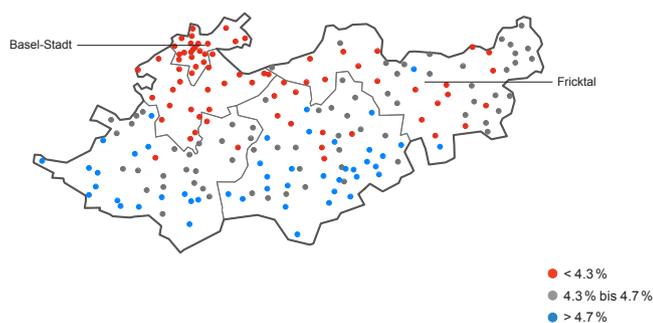
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.9.8
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2021)



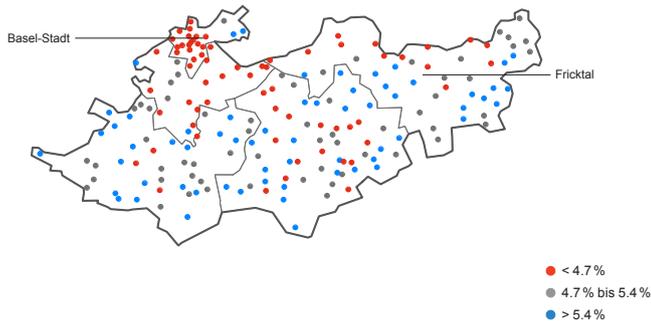
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.9.9
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2021)



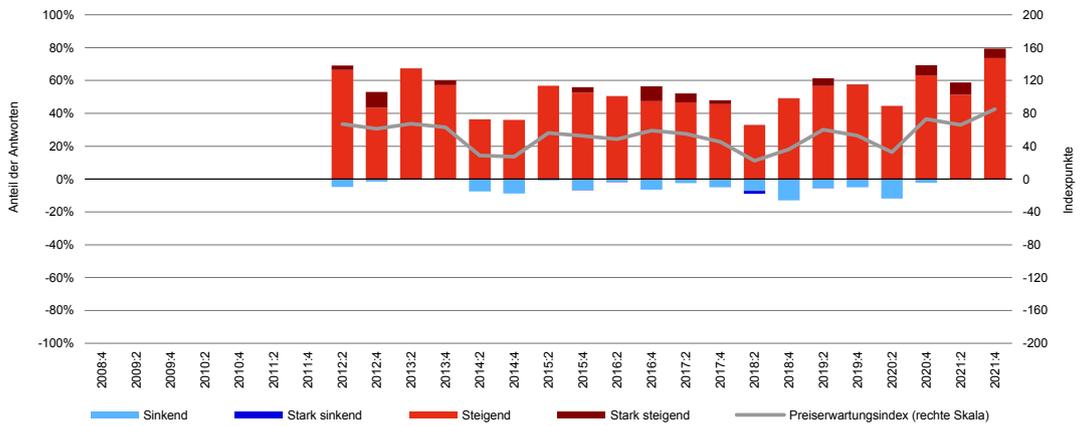
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.9.10
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2021)



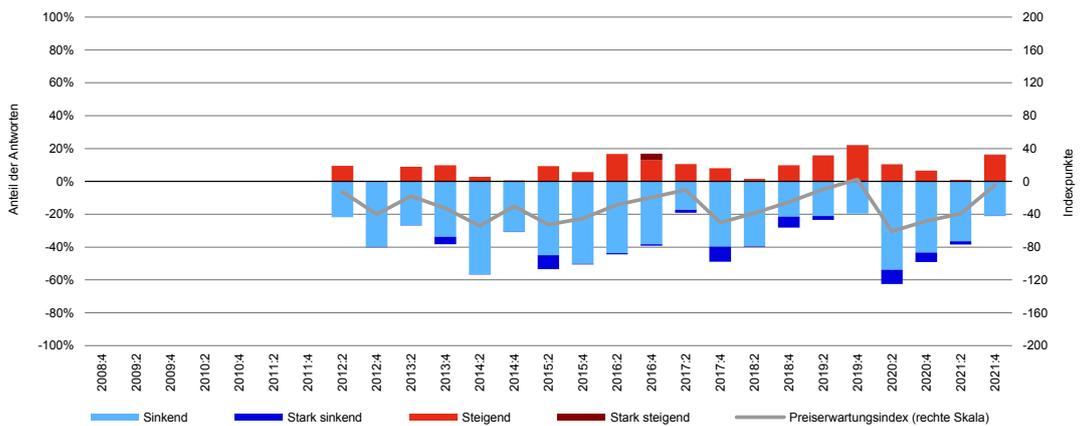
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.9.11
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



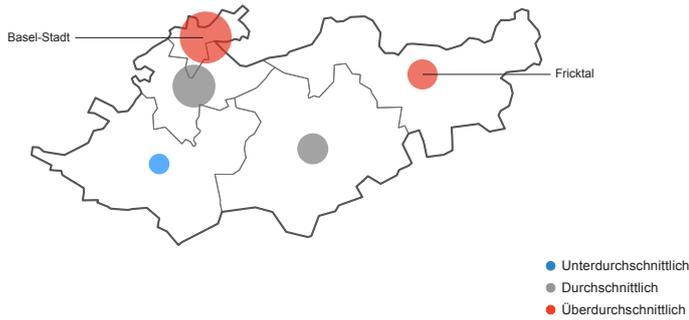
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.4.9.12
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



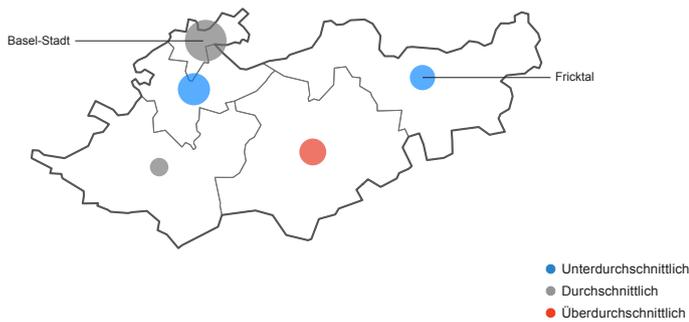
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.4.9.13
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2020–2024)



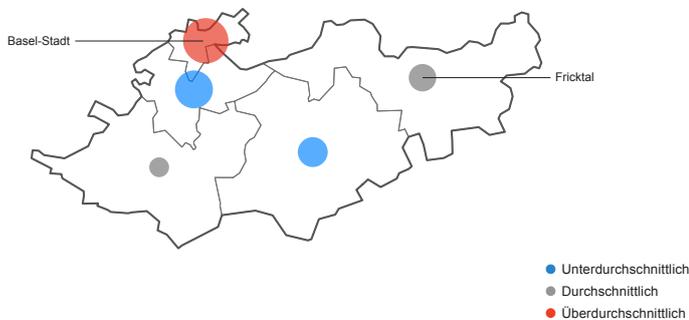
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.9.14
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2020–2024)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.9.15
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2020–2024)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.4.10 Fazit Region Basel

- Die Bevölkerung entwickelte sich in der Region Basel in den letzten Jahren unterdurchschnittlich im Vergleich zur Gesamtschweiz. Der Bevölkerungszuwachs zwischen 2019 und 2020 wird mit 0.5% beziffert, keine der zur Region Basel zugehörigen MS-Regionen weicht stark von diesem Wert ab. Auch seit 2017 ist die Bevölkerung um nur 1.5% gewachsen (Schweiz: 2.2%).
- In der Stadt Basel sind unbebaute Wohnbauzonen rar und das Angebot kann nicht mit der Nachfrage mithalten. Jedoch wurde der Handlungsbedarf erkannt und mit Arealentwicklungen soll der Flächenknappheit für Wohnen begegnet werden. Trotzdem ist der Wohnungsbestand zwischen 2019 und 2020 unterdurchschnittlich gewachsen, in der MS-Region Basel-Stadt (0.5%) wie auch in der Region Basel (0.5%). Die Leerstandsquote in der Region Basel wird im Jahr 2021 mit 1.27% beziffert (-0.02%p), diese Entwicklung stellt den ersten Rückgang seit 2014 dar. Die MS-Region Basel-Stadt hingegen weist eine Leerstandsquoten-Zunahme von 0.14%p auf 1.1% zwischen 2019 und 2020 auf.
- Der Wohneigentumsmarkt in der Region Basel weist eine positive Entwicklung auf, im Vergleich zum Vorquartal sind die Preise insgesamt um 1.4% gestiegen, im Vergleich zum 3. Quartal 2020 sogar um 4.3%. Sowohl die Preise für EWG wie auch für EFH haben sich zwischen dem 3. Quartal 2020 und der aktuellen Periode, aber auch im Vergleich zum 2. Quartal 2021 positiv entwickelt. FPPE erwartet weiter steigende Marktwerte in den unteren und mittleren EWG- sowie EFH-Segmenten, während die Marktwerte in den gehobenen Segmenten konstant bleiben.
- Im Gegensatz zu den Preisen für Wohneigentum tendieren die Marktmieten für Wohnungen in den letzten Jahren nach unten. Insgesamt liegen die Mieten im 3. Quartal 2021 im Vergleich zum Vorquartal um 0.9%, im Vergleich zum Vorjahresquartal um -0.4% tiefer, wobei sowohl das Altbau- wie auch das Neubau-Segment betroffen ist. FPPE geht davon aus, dass die Erträge im mittleren Neubau-Segment mittelfristig sinken werden, während sie im Altbau-Segment konstant bleiben und im gehobenen Neubau-Segment ansteigen.
- In der Region Basel ist die Anzahl Beschäftigter zwischen 2012 und 2019 um 5.6% gestiegen, was im Vergleich zur Gesamtschweiz (8.2%) unterdurchschnittlich ist. Das höchste relative Wachstum weisen die MS-Regionen Fricktal (10.6%) und Unteres Baselbiet (7.2%) auf.
- Die Marktmieten von Büroflächen weisen nach einer kurzen Erholung zwischen dem 3. Quartal 2020 und 2. Quartal 2021 wieder eine negative Entwicklung auf. Während die Marktmieten im Vergleich zum Vorquartal um 5.0% gesunken sind, sind sie im Vergleich zum 3. Quartal 2020 um 3.2% gestiegen. FPPE rechnet mit stabilen Erträgen und Marktwerten, sowohl für Büro- wie auch Verkaufsimmobilen.

8.4.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.4.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2022–2023

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 2022–2023

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 2022–2023

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 2022–2023

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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		
	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2018	2013–2018	Untere	Mittlere	Obere
25 Laufental	55'925	0.8%	9'977	3.0%	17.8%	0.38%p	84'670	3.7%	32%	39%	30%
47 Basel-Stadt	196'735	0.5%	72'584	1.1%	36.9%	0.25%p	85'879	3.2%	32%	18%	49%
48 Unteres Baselbiet	174'707	0.3%	45'494	2.4%	26.0%	0.55%p	93'980	2.5%	32%	34%	34%
49 Oberes Baselbiet	95'941	0.8%	19'083	2.6%	19.9%	0.35%p	83'565	3.1%	34%	38%	28%
75 Fricktal	83'177	0.7%	19'756	1.7%	23.8%	0.23%p	83'962	3.5%	34%	38%	28%
Region Basel	606'485	0.5%	166'894	1.8%	27.5%	0.35%p	84'946	3.0%	33%	30%	37%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2020	2019–2020	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2021	2020–2021
25 Laufental	27'642	1.6%	2.16%	-0.11%p	0.56%	-0.27%p	0.55%	-0.10%p	5.32%	-0.27%p
47 Basel-Stadt	112'412	0.7%	1.10%	0.14%p	0.11%	-0.09%p	0.06%	0.05%p	1.33%	0.18%p
48 Unteres Baselbiet	87'571	0.9%	0.89%	-0.23%p	0.07%	-0.11%p	0.12%	-0.01%p	1.60%	-0.42%p
49 Oberes Baselbiet	46'424	1.6%	1.09%	0.04%p	0.08%	-0.07%p	0.16%	-0.12%p	2.54%	0.27%p
75 Fricktal	39'711	1.5%	2.17%	0.04%p	0.69%	-0.10%p	0.37%	-0.10%p	4.54%	0.44%p
Region Basel	313'760	1.1%	1.27%	-0.02%p	0.27%	-0.12%p	0.20%	-0.04%p	2.01%	0.04%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2019	2012–2019	2019	2012–2019	2019	2012–2019	2019	2012–2019
25 Laufental	3'892	5.1%	18'890	0.3%	14'092	0.5%	1'607'821	-11.9%
47 Basel-Stadt	17'200	3.9%	192'450	4.2%	152'463	4.4%	14'361'880	2.8%
48 Unteres Baselbiet	11'197	5.9%	98'179	7.2%	78'487	6.4%	8'829'541	1.4%
49 Oberes Baselbiet	7'145	6.9%	45'974	5.9%	34'890	5.4%	3'591'768	-4.7%
75 Fricktal	5'426	5.9%	40'623	10.6%	32'744	12.0%	3'871'180	18.7%
Region Basel	44'860	5.2%	396'116	5.6%	312'676	5.6%	32'262'190	1.9%

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	848'000	1'685–1'860	1'644'000	1'135–1'255	1'435	1'515–1'595
Basel-Landschaft						
Allschwil	1'028'000	2'390–2'640	1'921'000	1'510–1'665	1'585	2'295–2'410
Arlenheim	1'107'000	2'435–2'690	2'104'000	1'765–1'950	1'575	1'870–1'965
Binningen	1'225'000	2'900–3'210	2'353'000	2'120–2'345	1'640	2'440–2'565
Birsfelden	1'088'000	2'645–2'925	1'918'000	1'505–1'660	1'510	1'635–1'715
Liestal	781'000	1'450–1'600	1'663'000	1'160–1'280	1'460	1'575–1'655
Münchenstein	1'031'000	2'400–2'650	1'828'000	1'380–1'525	1'575	2'100–2'210
Muttenz	1'050'000	2'480–2'740	2'064'000	1'705–1'885	1'625	2'210–2'320
Pratteln	887'000	1'825–2'020	1'685'000	1'190–1'315	1'485	1'880–1'980
Basel-Stadt						
Basel-City	1'091'000	3'920–4'330	2'084'000	1'735–1'920	1'690	4'680–4'920
Basel-St. Johann	1'001'000	3'365–3'720	1'838'000	1'395–1'540	1'485	3'330–3'500
Basel-Vorstädte	1'306'000	5'340–5'900	2'350'000	2'115–2'335	1'625	4'340–4'560
Basel-Wettstein	1'033'000	3'560–3'935	2'001'000	1'620–1'790	1'350	2'640–2'780
Riehen	1'203'000	2'815–3'110	2'413'000	2'205–2'440	1'635	2'180–2'290

EWG: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 95 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 500 m², Volumen 750 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: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.

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 2021.

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	231	(345)	1'165–1'255		256		595–660		179		520–560	
Basel-Landschaft												
Allschwil	226		975–1'050		296		1'145–1'265		169		530–570	
Arlesheim	235		305–330		314		1'235–1'365		237		465–500	
Binningen	226		255–275		276		1'270–1'405		217		345–375	
Birsfelden	203		305–330		274		745–820		185		395–425	
Liestal	212		590–635		284		765–845		183		525–565	
Münchenstein	175	(270)	380–410		241		625–695		127		420–450	
Muttenz	234		630–680		309		1'120–1'235		109		650–700	
Pratteln	183	(300)	545–585		248		650–720		173		555–600	
Basel-Stadt												
Basel-City	273	(450)	2'670–2'875		1'209		10'150–11'220		180		600–645	
Basel-St. Johann	262		2'095–2'255		229		645–710		233		590–635	
Basel-Vorstädte	261	(390)	2'450–2'640		445		2'965–3'275		208		585–630	
Basel-Wettstein	209		1'215–1'310		277		1'080–1'195		144		520–560	
Riehen	235		595–640		306		1'185–1'310		116		345–375	

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 200 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, 200 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 2021.

Tab. 8.4.11.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

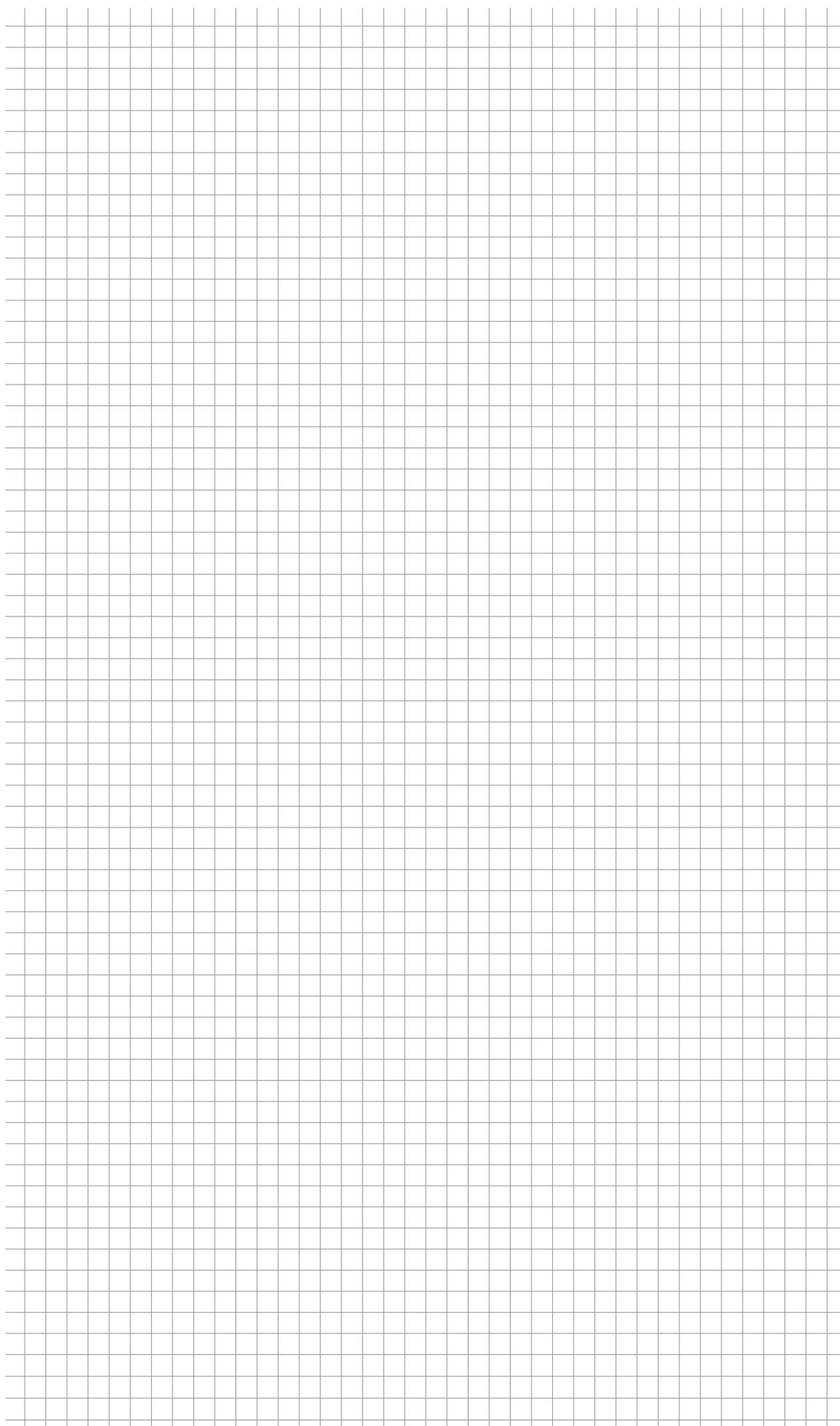
MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%
25 Laufental	55'925	63'998	14.4%	24'299	28'057	15.5%	9'686	10'545	8.9%	14'613	17'511	19.8%
47 Basel-Stadt	196'735	212'480	8.0%	97'731	103'412	5.8%	83'273	87'057	4.5%	14'458	16'355	13.1%
48 Unteres Baselbiet	174'707	185'955	6.4%	79'684	85'927	7.8%	48'594	50'161	3.2%	31'090	35'766	15.0%
49 Oberes Baselbiet	95'941	103'333	7.7%	41'708	45'504	9.1%	18'569	19'417	4.6%	23'139	26'087	12.7%
75 Fricktal	83'177	96'612	16.2%	36'281	43'084	18.8%	17'181	19'932	16.0%	19'100	23'152	21.2%
Region Basel	606'485	662'378	9.2%	279'703	305'984	9.4%	177'302	187'113	5.5%	102'401	118'871	16.1%

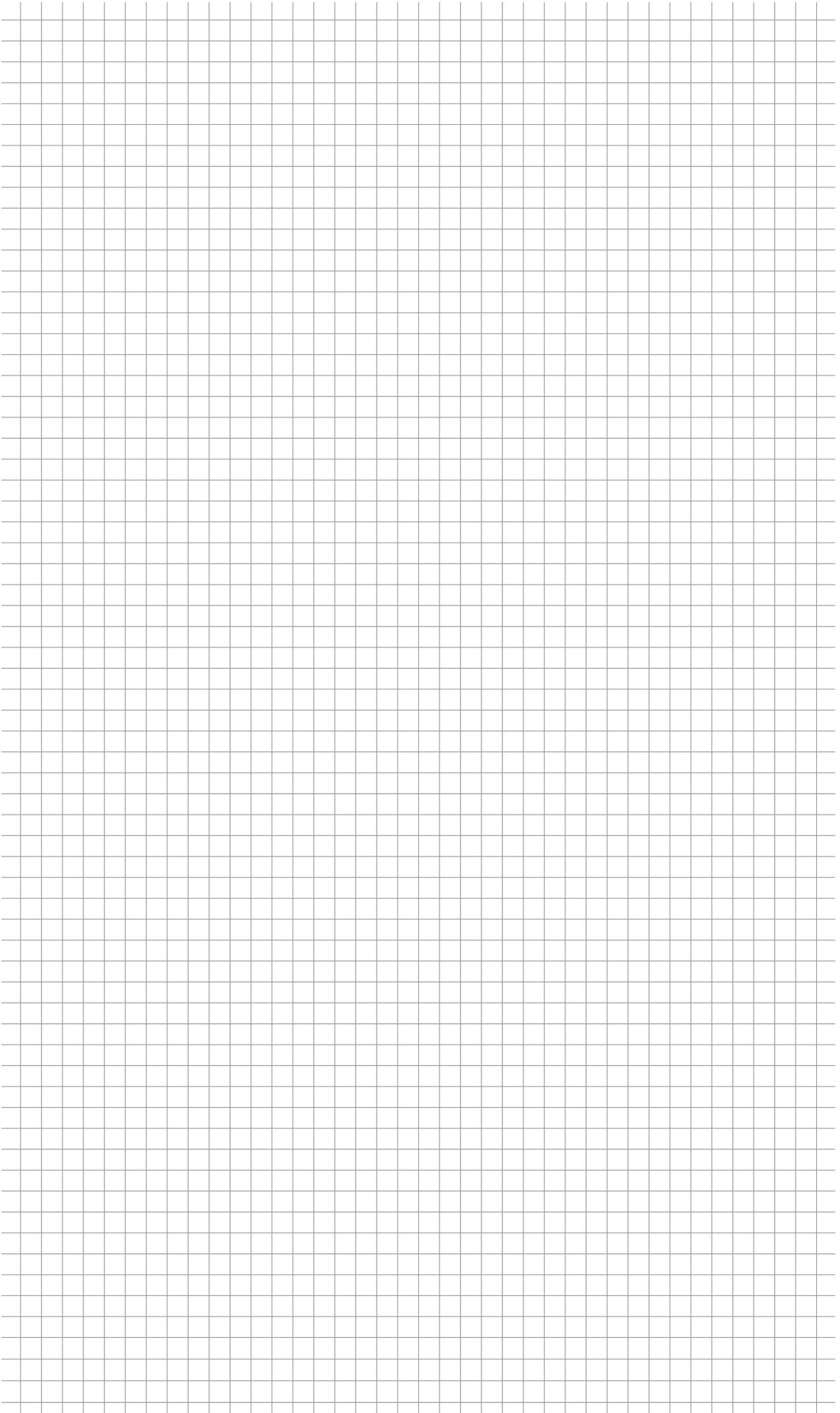
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

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		
	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%
25 Laufental	5'168	5'425	5.0%	8'213	9'155	11.5%	856'264	894'572	4.5%	751'557	822'177	9.4%
47 Basel-Stadt	32'421	35'205	8.6%	119'974	136'846	14.1%	4'996'741	5'444'408	9.0%	9'365'139	10'587'411	13.1%
48 Unteres Baselbiet	22'669	24'425	7.7%	55'330	61'744	11.6%	3'478'449	3'775'316	8.5%	5'351'092	5'816'032	8.7%
49 Oberes Baselbiet	11'223	12'048	7.3%	22'348	25'182	12.7%	1'687'595	1'820'645	7.9%	1'904'173	2'108'679	10.7%
75 Fricktal	14'454	15'700	8.6%	17'280	19'317	11.8%	2'238'278	2'431'139	8.6%	1'632'902	1'788'010	9.5%
Region Basel	85'936	92'803	8.0%	223'146	252'244	13.0%	13'257'327	14'366'080	8.4%	19'004'863	21'122'309	11.1%

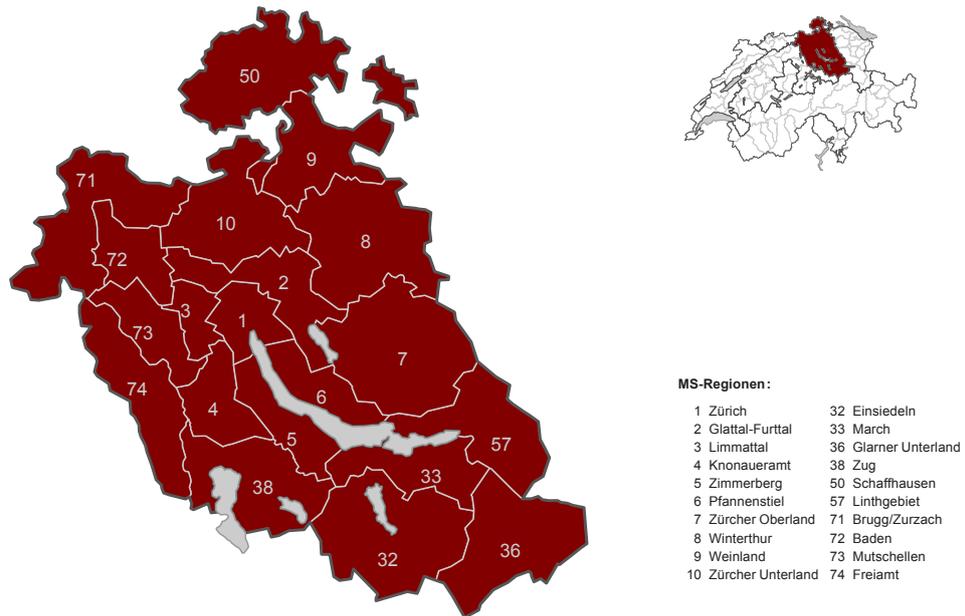
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.





8.5 Region Zürich

Abb. 8.5.1
Region Zürich



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

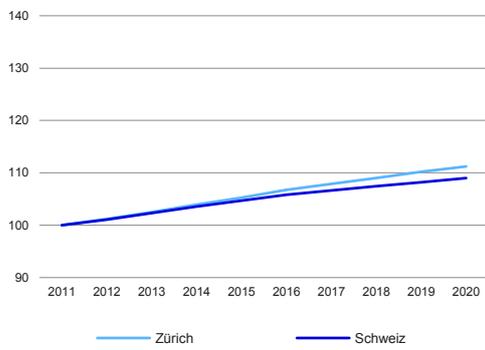
Tab. 8.5.2
Demographische Eckwerte

	Region Zürich		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2020)	2'313'731	1.0% (2019)	8'670'300	0.7% (2019)
Ausländer (2020)				
Anzahl	619'211	1.8% (2019)	2'210'788	1.6% (2019)
Anteil	26.8%	0.21* (2019)	25.5%	0.22* (2019)
Durchschnittl. Reineinkommen (2018)	88'764	4.0% (2013)	80'457	2.9% (2013)
Soziale Schichten (2019)				
Untere Schichten**	32.7%	4.37* (2000)	35.2%	1.19* (2000)
Mittlere Schichten**	30.1%	-9.78* (2000)	32.0%	-8.44* (2000)
Obere Schichten**	37.2%	5.41* (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.

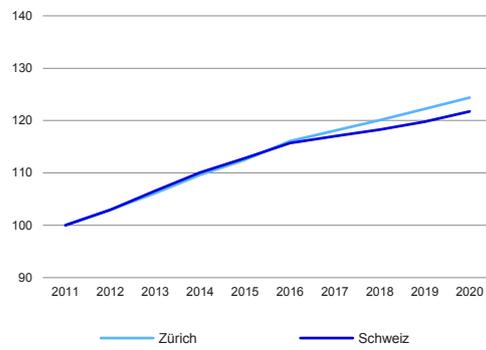
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.3
Bevölkerungsentwicklung



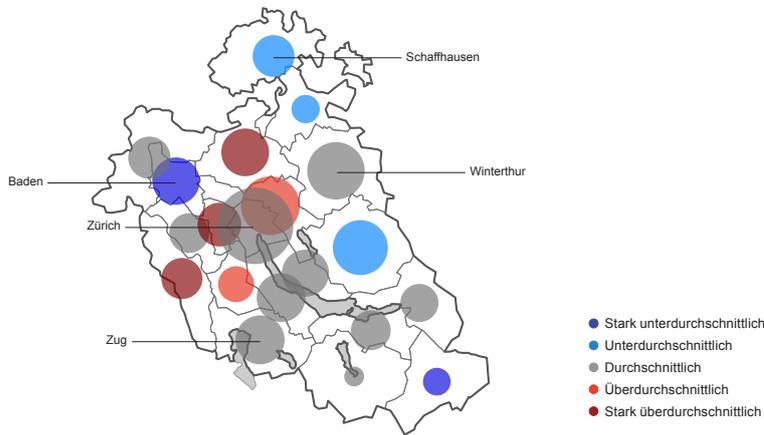
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



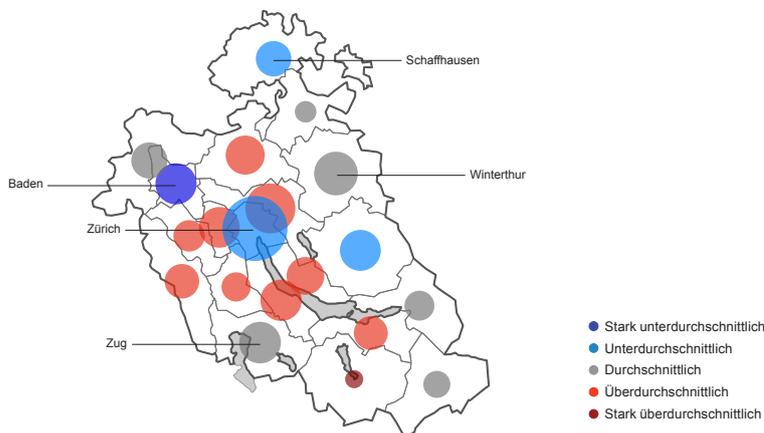
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.5
Bevölkerungsentwicklung (2017–2020)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2017–2020; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2017–2020)



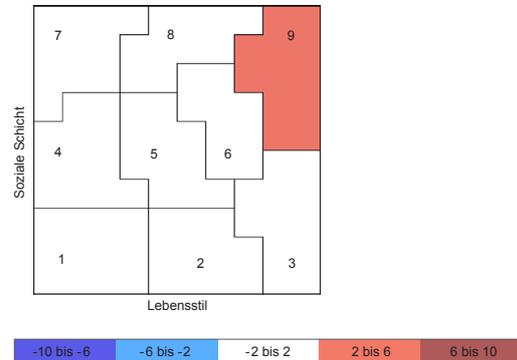
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2017–2020;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.5.7
Verteilung Nachfragersegmente im
Wohnungsmarkt (2019)

	Region Zürich	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	109'440	10.7 %
2 Moderne Arbeiter	100'433	9.9 %
3 Improvisierte Alternative	122'338	12.0 %
4 Klassischer Mittelstand	88'886	8.7 %
5 Aufgeschlossene Mitte	106'278	10.4 %
6 Etablierte Alternative	111'747	11.0 %
7 Bürgerliche Oberschicht	81'123	8.0 %
8 Bildungsorientierte Oberschicht	99'062	9.7 %
9 Urbane Avantgarde	198'866	19.5 %
Total	1'018'174	100.0 %

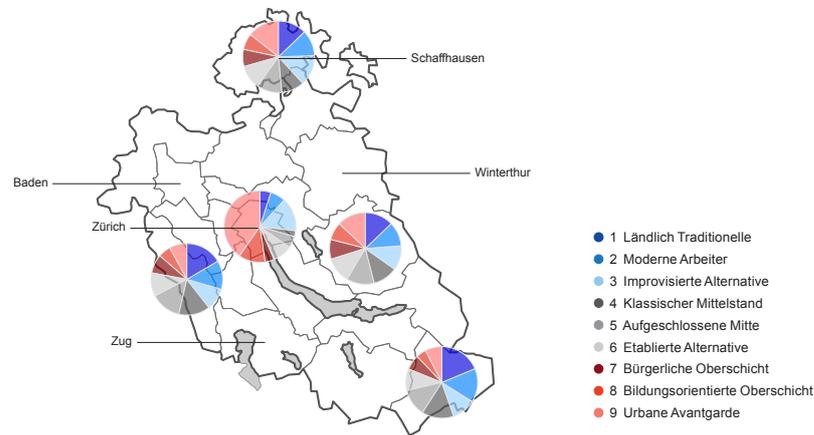
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt –
Differenz zur Schweiz (2019)



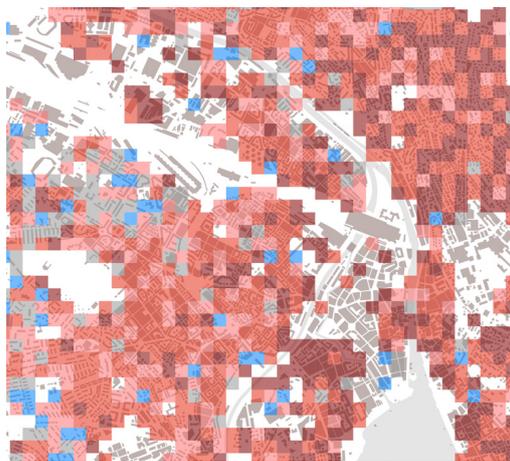
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2019)



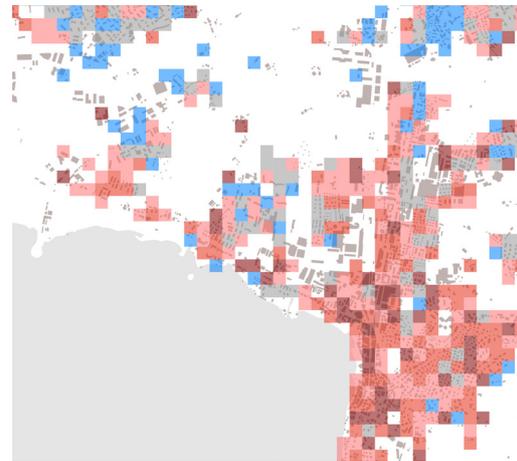
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.10
Anteil oberständige Haushalte (2019)
Stadtzentrum Zürich



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 (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.11
Anteil oberständige Haushalte (2019)
Stadtzentrum Zug



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 (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

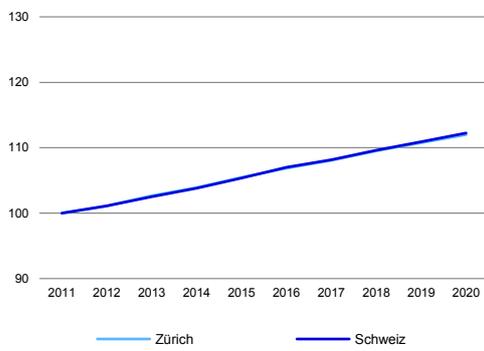
8.5.1 Wohnungsmarkt Region Zürich

Tab. 8.5.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Zürich		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2020)	1'131'180	1.1 % (2019)	4'637'174	1.2 % (2019)
Leerstandsquote (2021)	0.97 %	-0.20* (2020)	1.54 %	-0.11* (2020)
Bauinvestitionen Wohnen (2019)	8'004	-4.2 % (2018)	30'443	-2.9 % (2018)

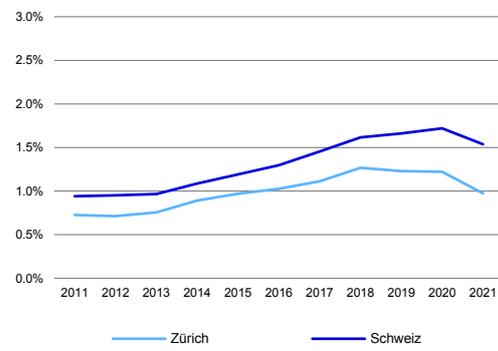
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



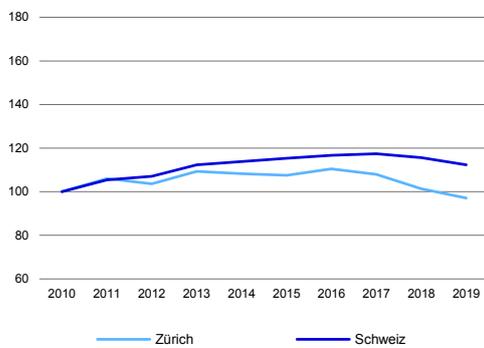
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



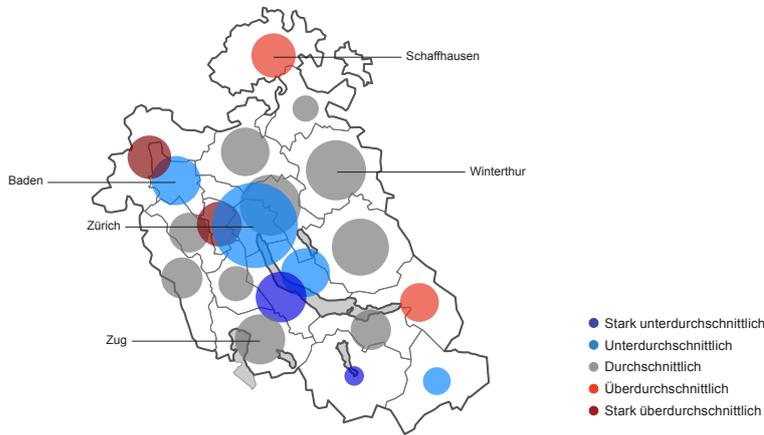
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.1.4
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



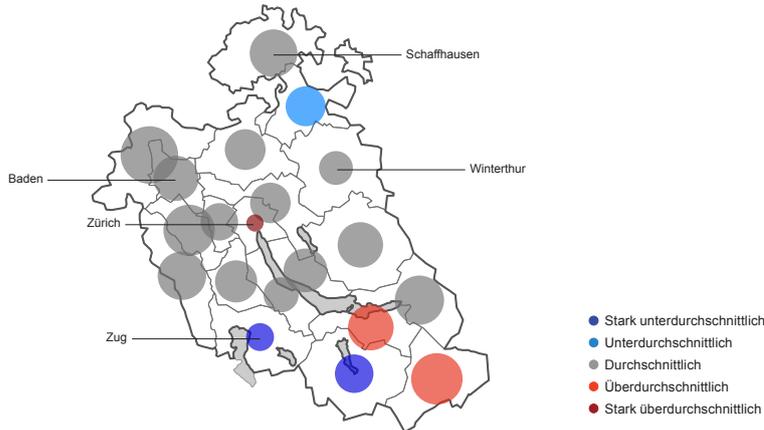
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.1.5
Entwicklung Wohnungsbestand (2019–2020)



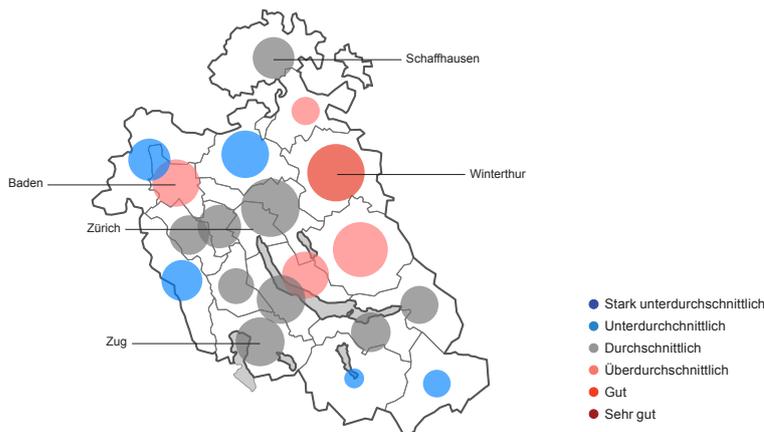
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2019–2020; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.1.6
Entwicklung Leerwohnungen (2020–2021)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2020–2021; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

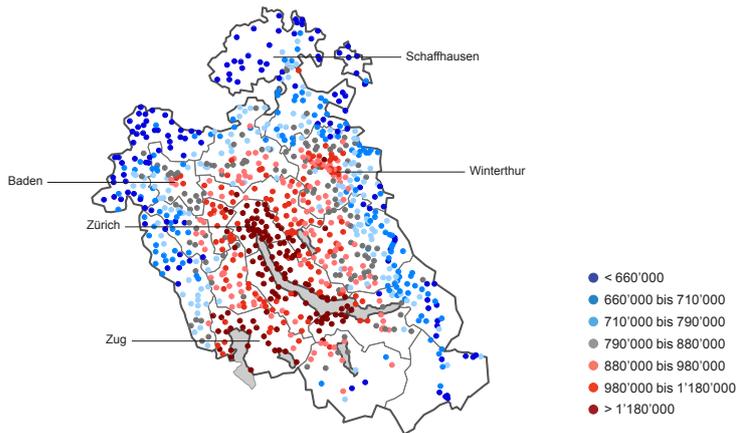
Abb. 8.5.1.7
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2021)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2021; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2020.
Quelle: WLQI Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

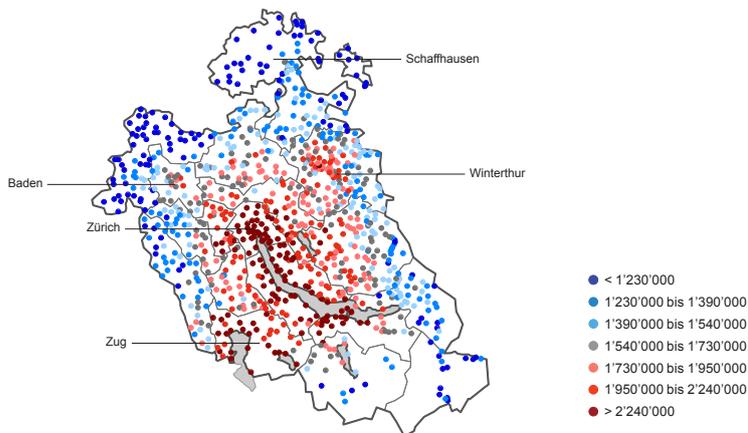
8.5.2 Wohneigentum Region Zürich

Abb. 8.5.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2021)



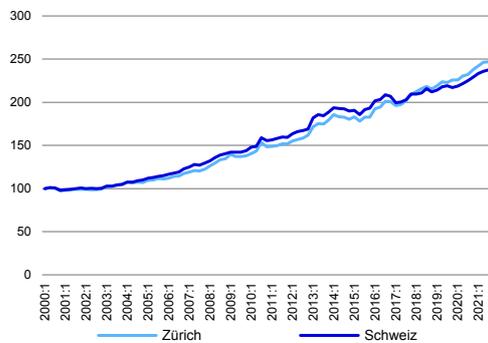
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 95 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2021)



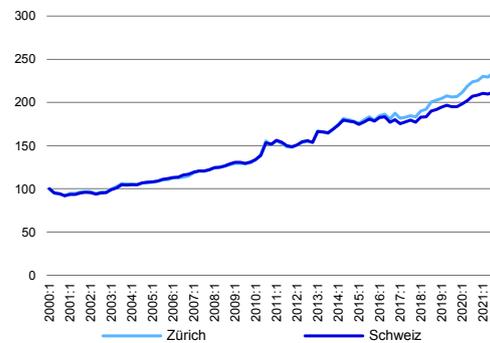
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 500 m², Volumen 750 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



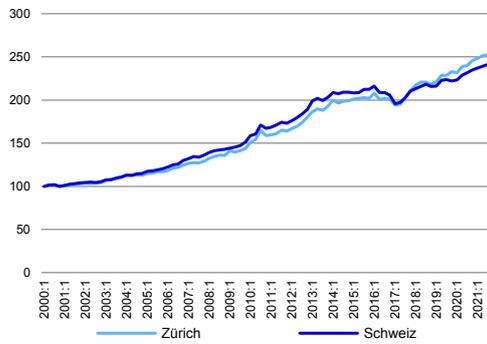
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



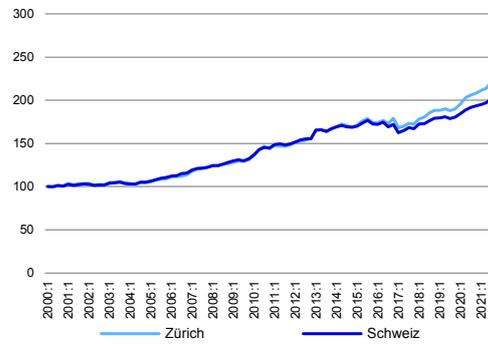
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



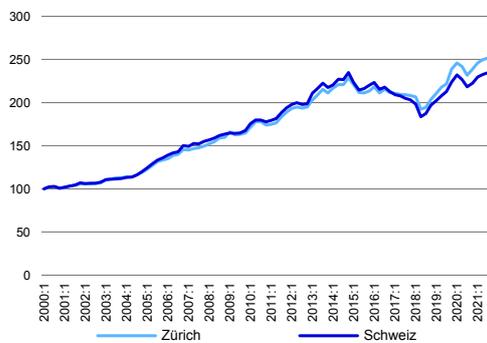
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



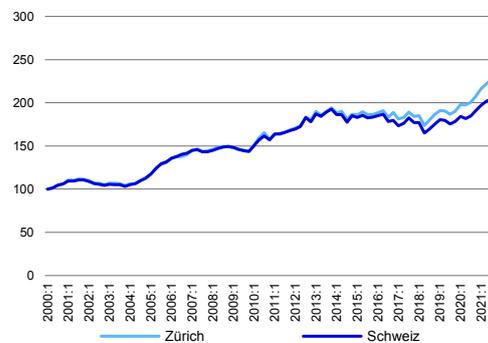
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



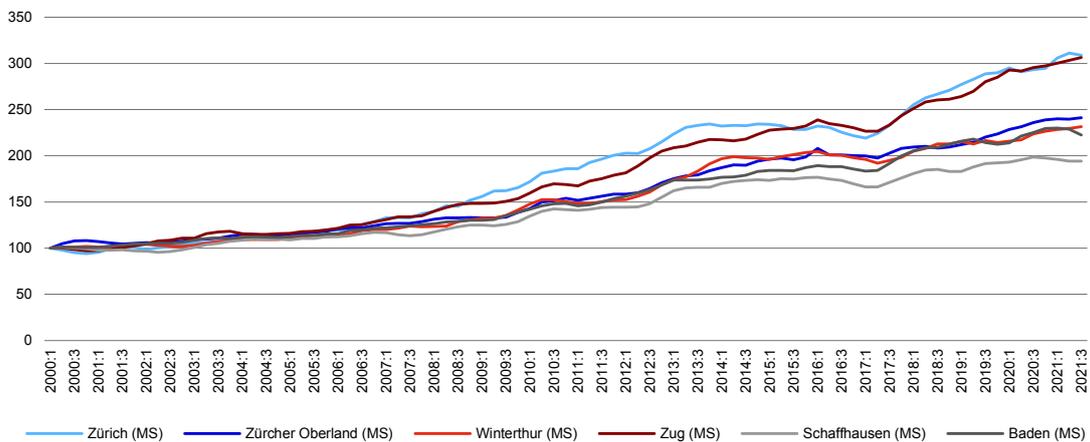
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



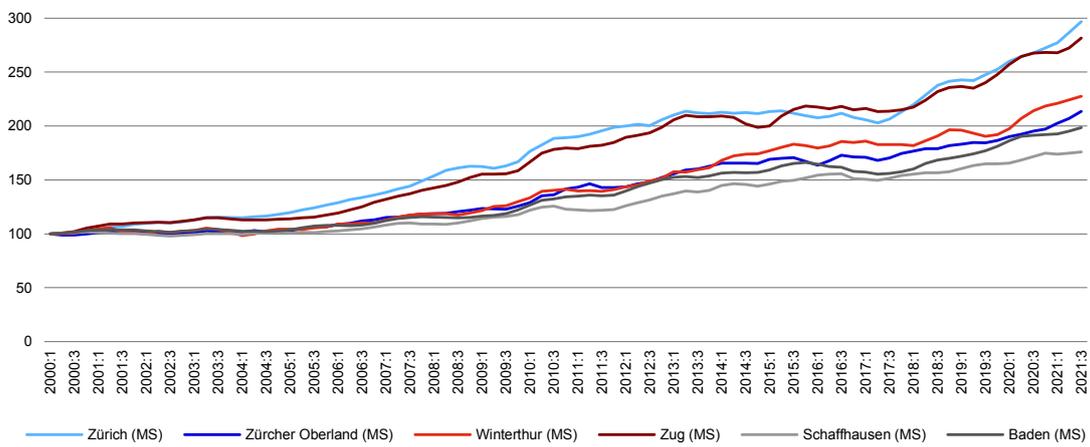
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



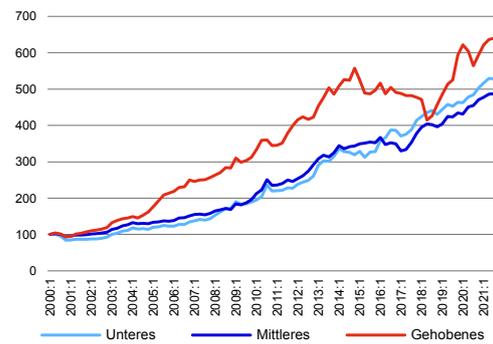
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



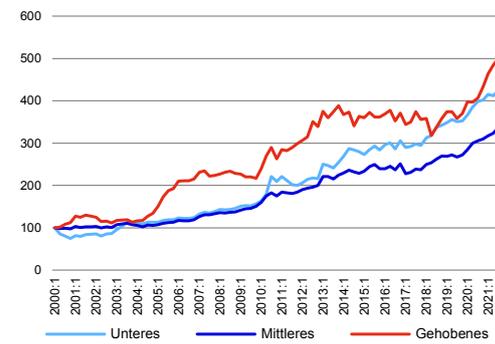
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



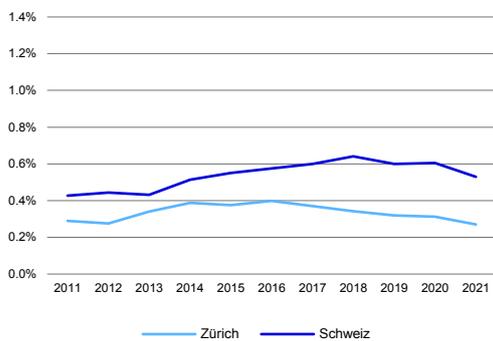
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



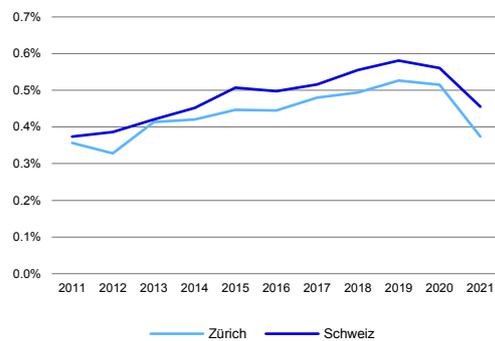
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



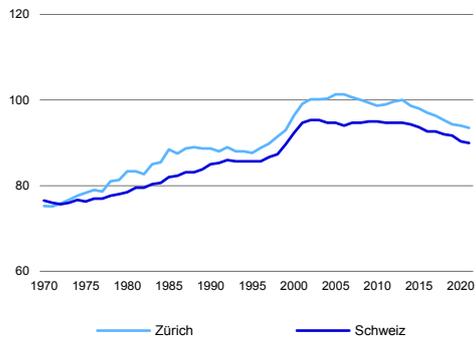
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



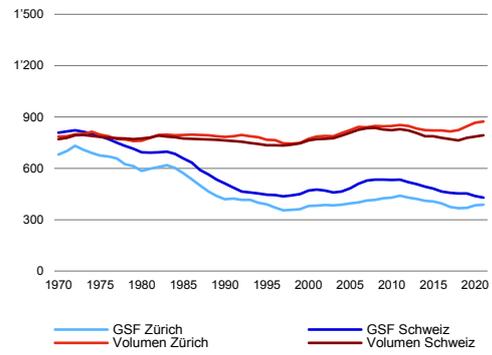
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.15
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG
nach Baujahr



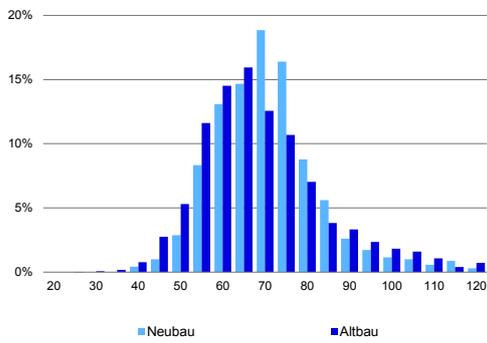
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.16
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH
nach Baujahr



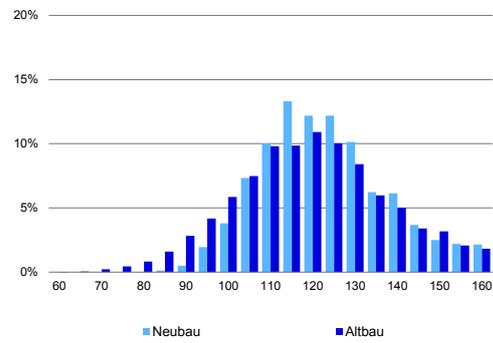
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw.
Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.17
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



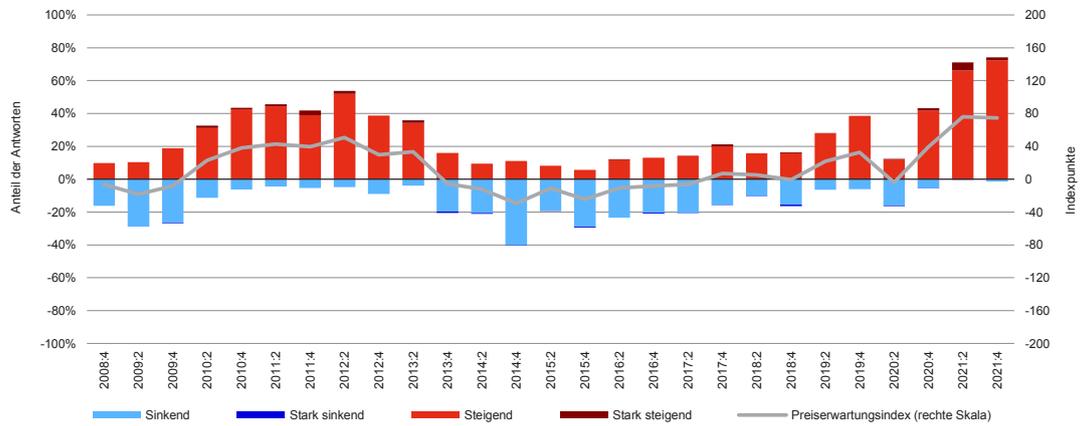
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.18
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



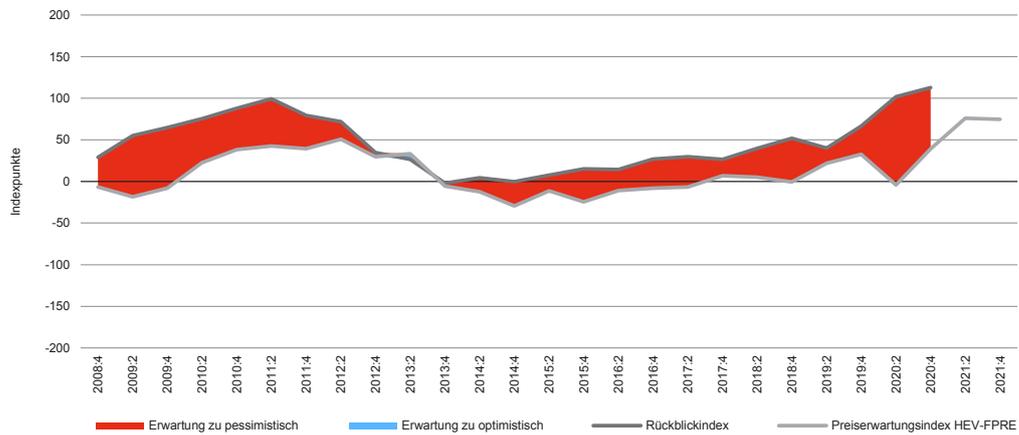
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.19
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



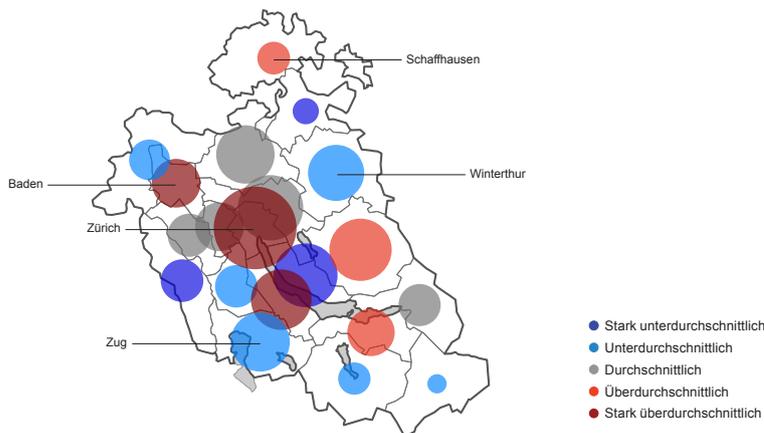
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.5.2.20
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



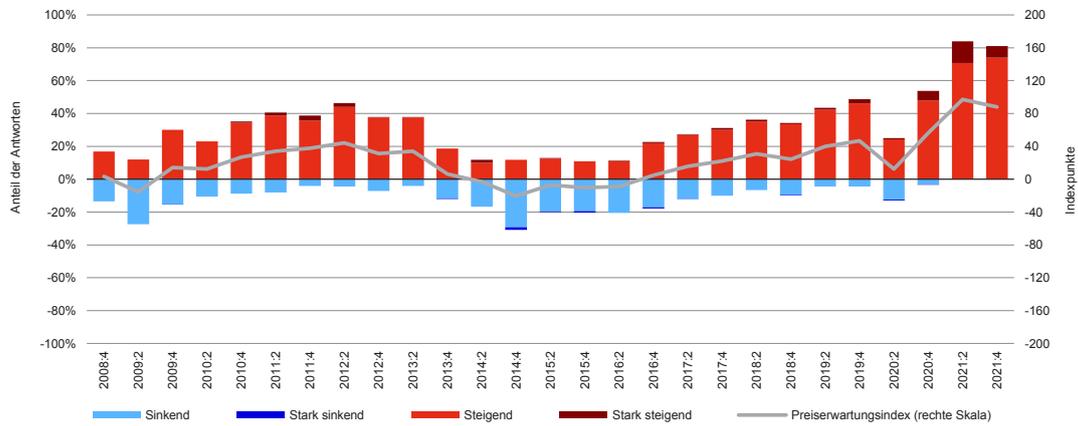
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.5.2.21
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2020–2024)



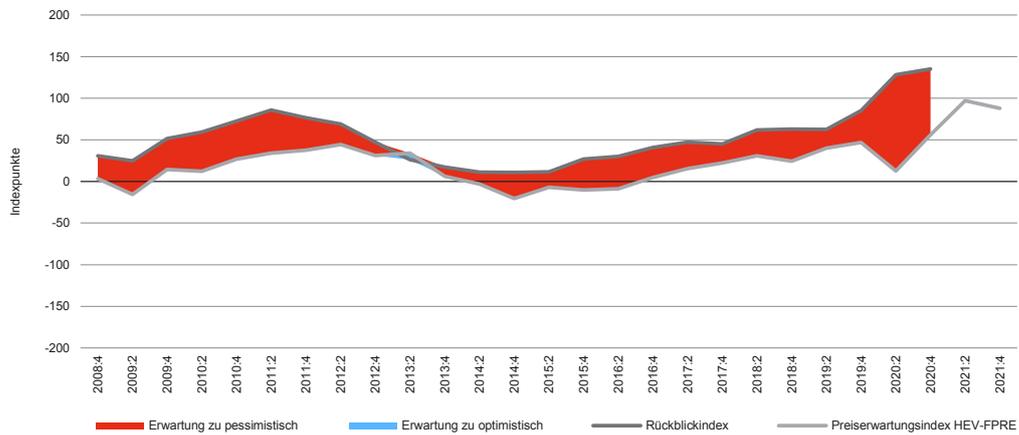
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2020–2024;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2020 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.5.2.22
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



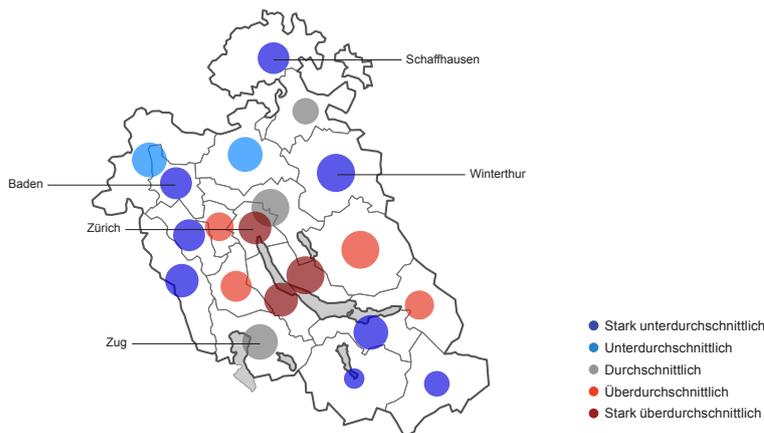
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.5.2.23
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



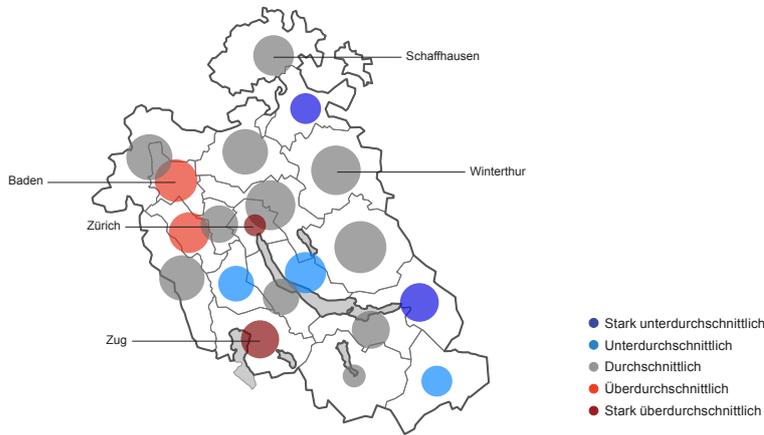
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.5.2.24
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2020–2024)



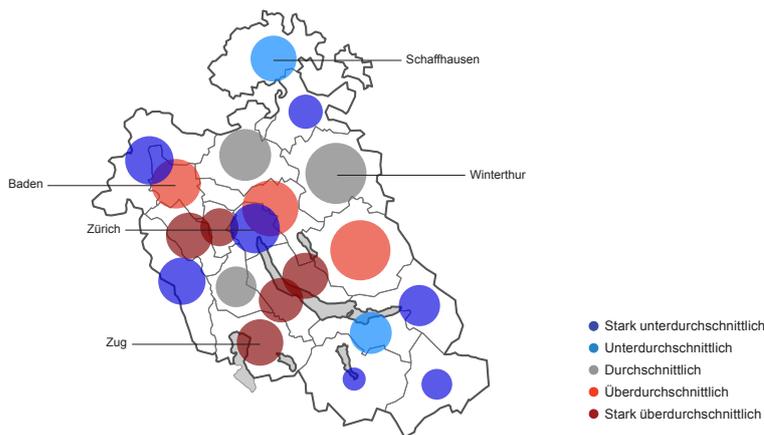
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2020 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.5.2.25
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2020 – 2035)



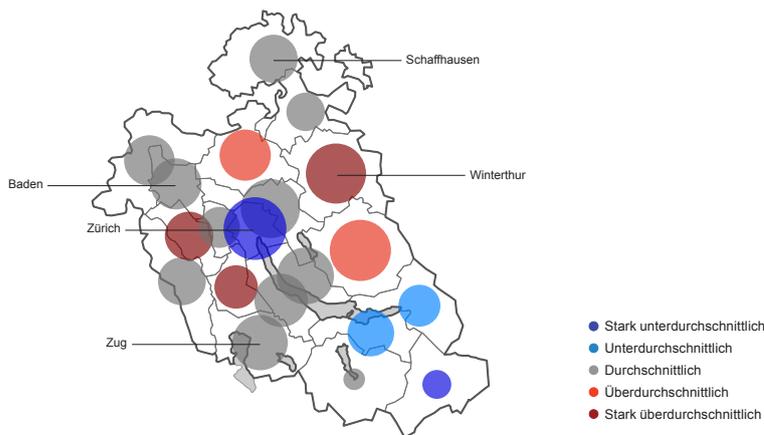
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Prospektivmodell Föhnländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.2.26
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Prospektivmodell Föhnländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

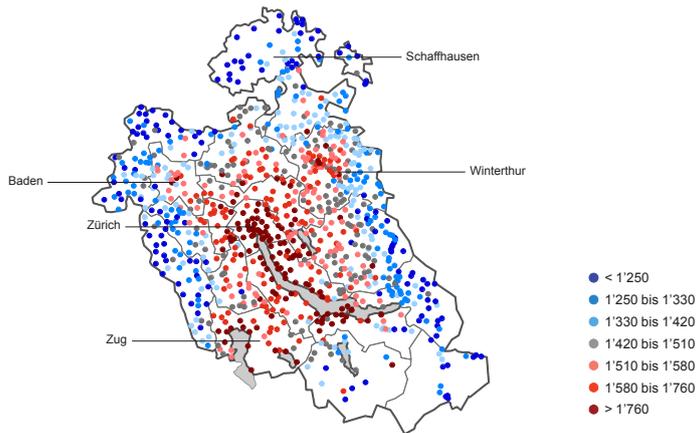
Abb. 8.5.2.27
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Prospektivmodell Föhnländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

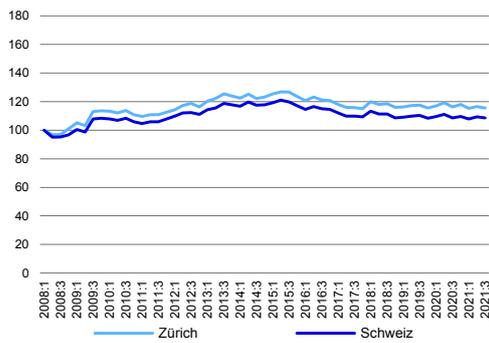
8.5.3 Mietwohnungen Region Zürich

Abb. 8.5.3.1
2.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2021)



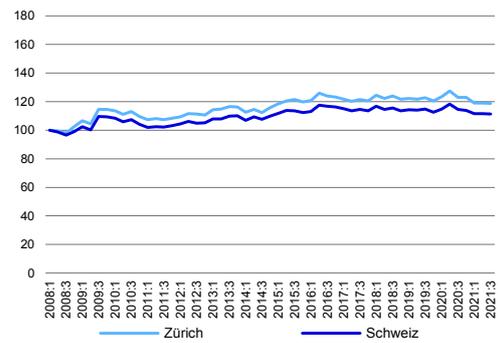
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 – 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

Abb. 8.5.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



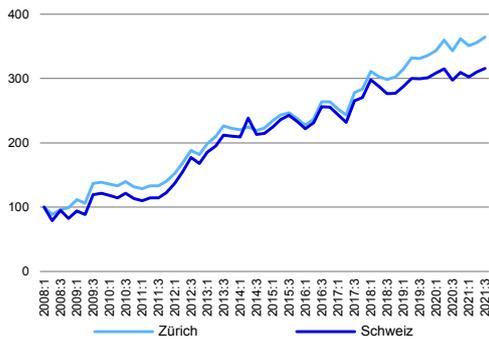
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



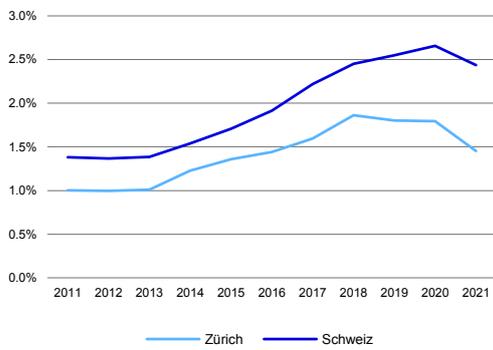
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



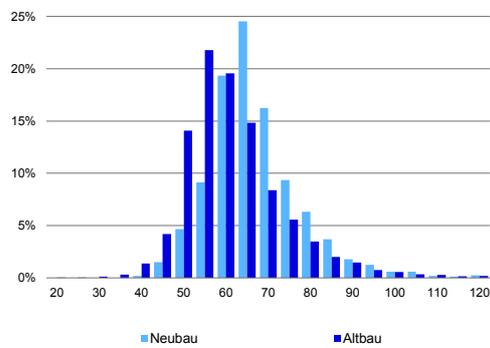
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.5
Entwicklung Leerstandsquote MWG



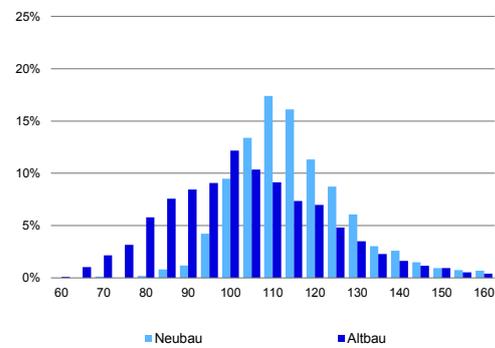
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.6
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



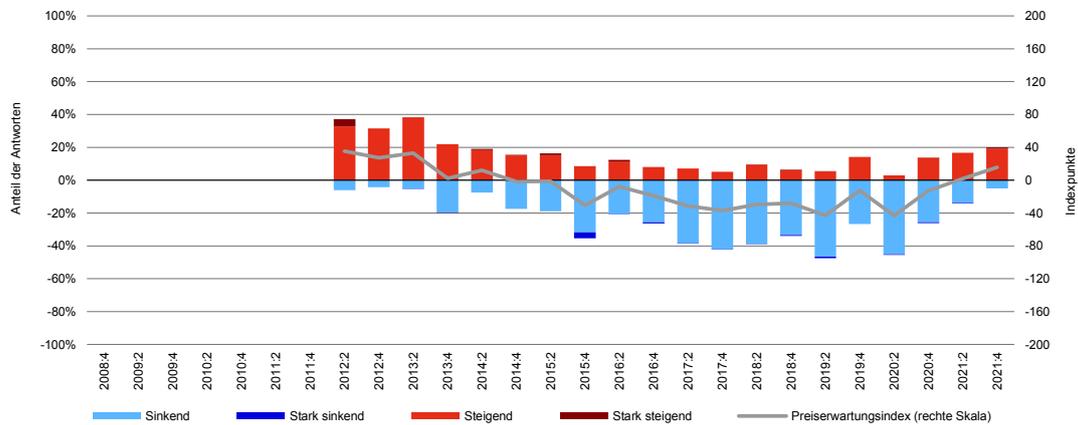
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.7
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



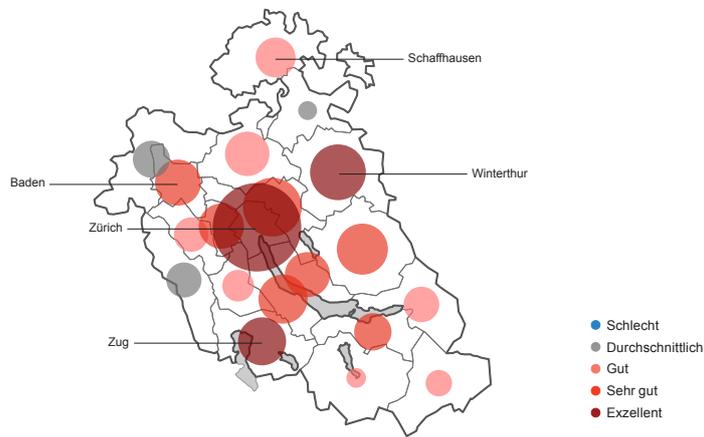
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.8
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



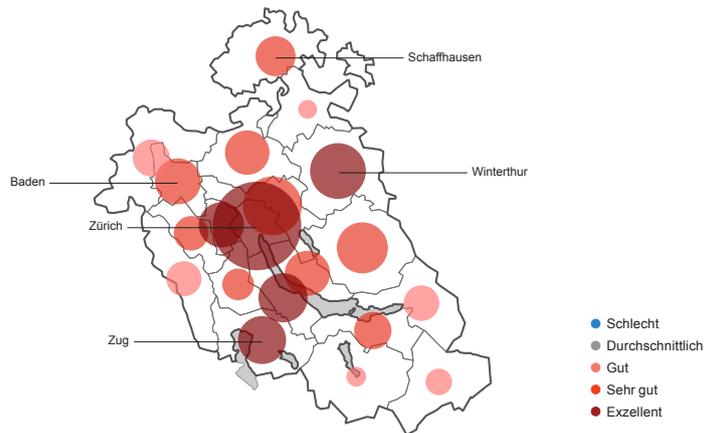
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.5.3.9
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2021)



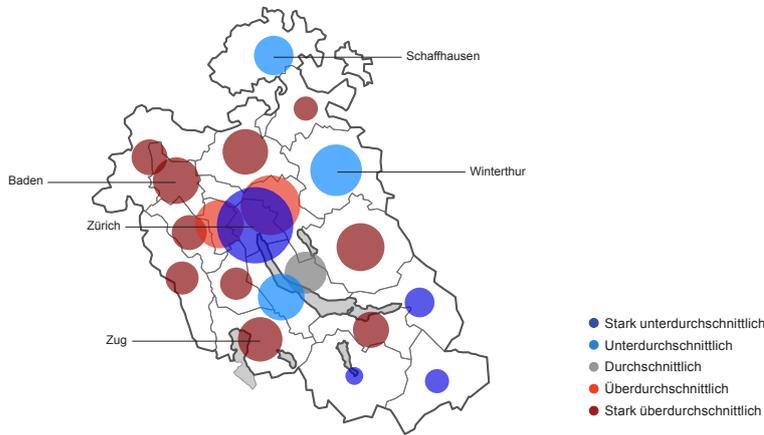
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.3.10
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2021)



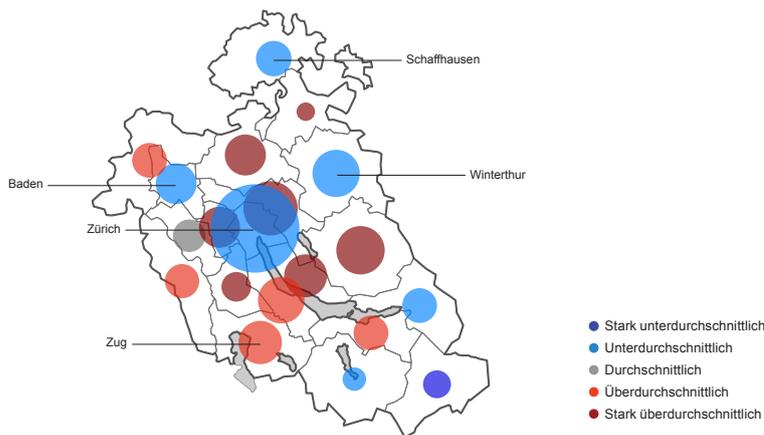
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.3.11
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2020 – 2035)



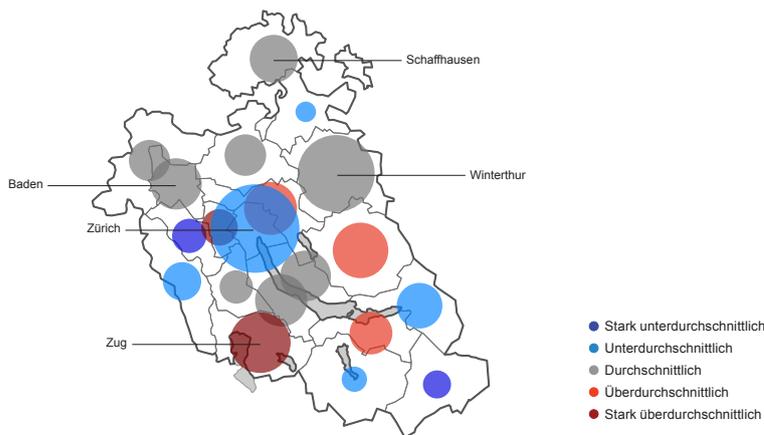
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.3.12
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.3.13
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

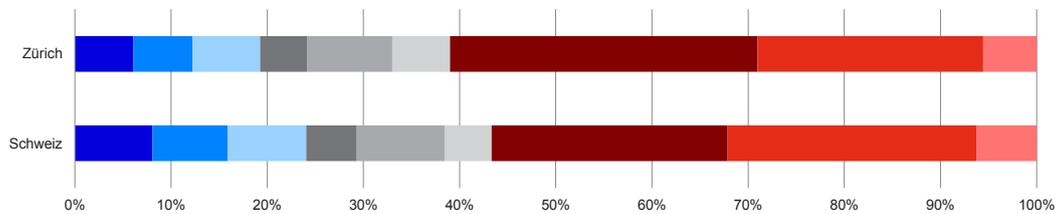
8.5.4 Geschäftsflächenmarkt Region Zürich

Tab. 8.5.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

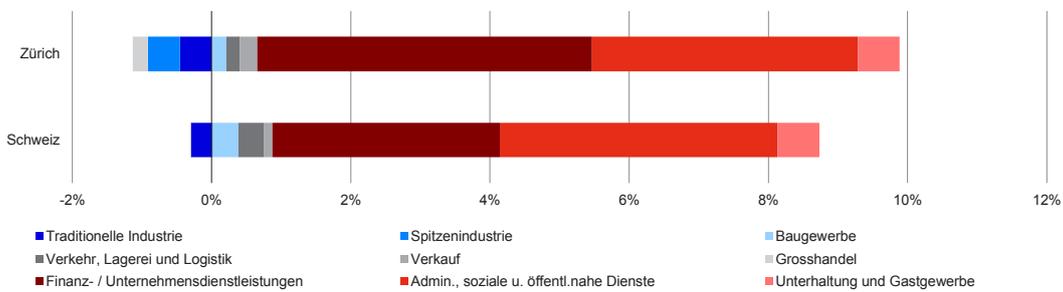
	Region Zürich		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2019)	188'255	9.7 % (2012)	696'371	8.2 % (2012)
Vollzeitäquivalente (2019)	1'155'641	8.5 % (2012)	4'140'271	8.0 % (2012)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2019)	111'326'869	5.1 % (2012)	414'947'080	5.3 % (2012)
Bauinvestitionen Geschäft (2019)	2'832	-1.4 % (2018)	10'260	0.1 % (2018)

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 (2019)

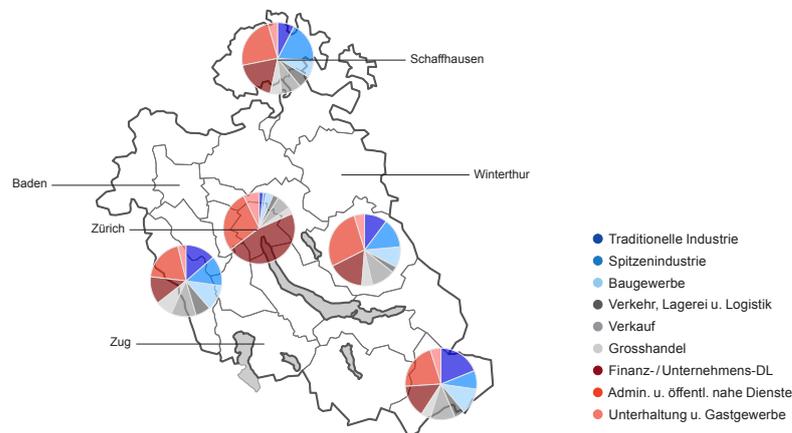


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2012–2019)



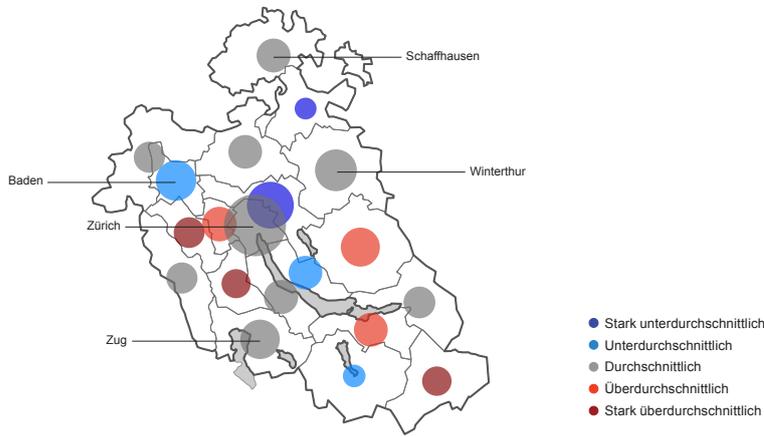
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2019)



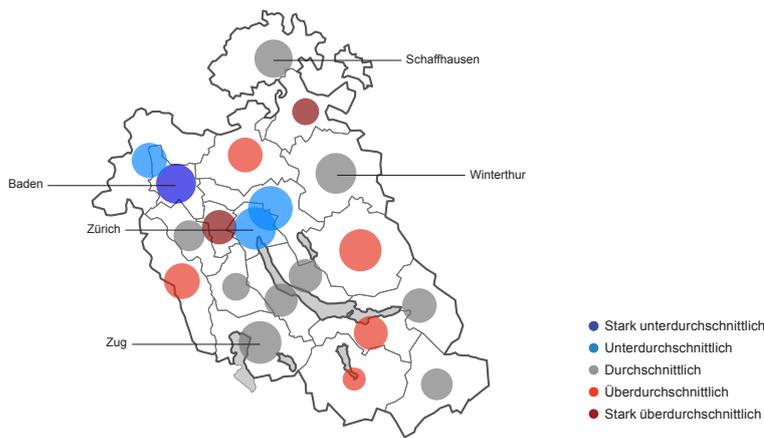
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2012–2019)



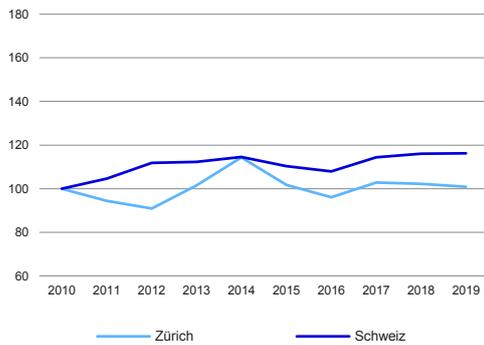
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2012–2019; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2019.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2012–2019)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2012–2019; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2019.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.4.10
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



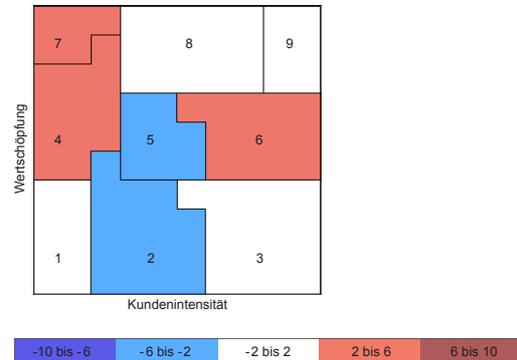
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.5.4.11
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%

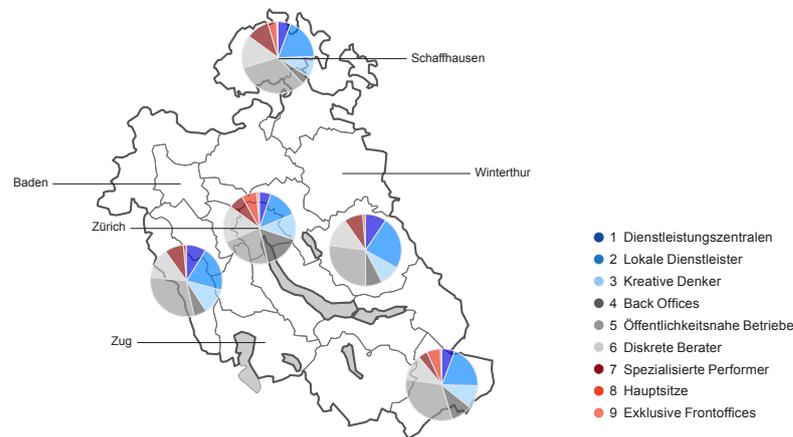
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.5.4.12
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt –
Differenz zur Schweiz (2015)



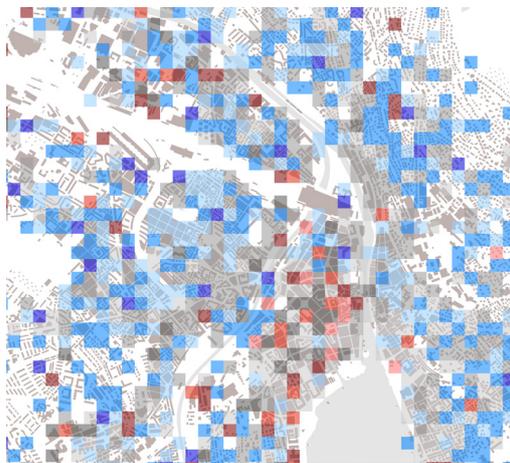
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.5.4.13
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



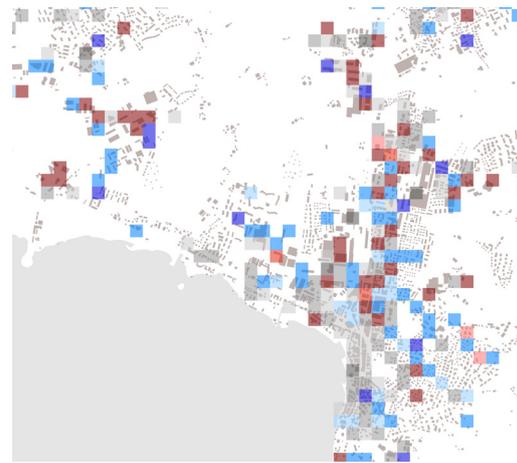
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.4.14
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. 8.5.4.15
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum Zug



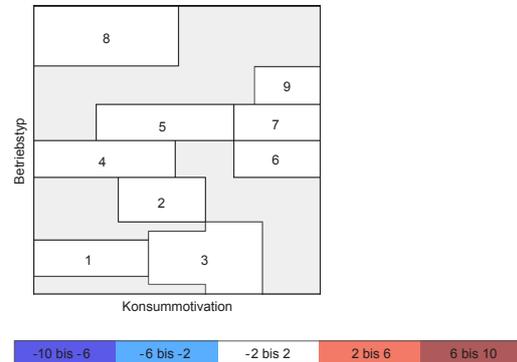
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.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

Tab. 8.5.4.16
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)

	Region Zürich	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungverkäufer	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%

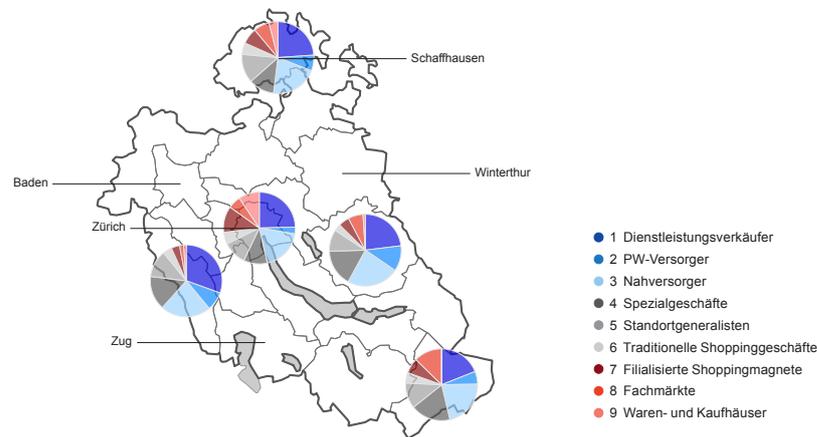
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.5.4.17
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2018)



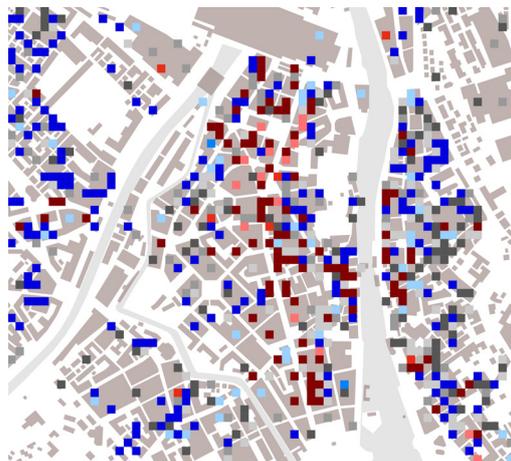
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.5.4.18
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)



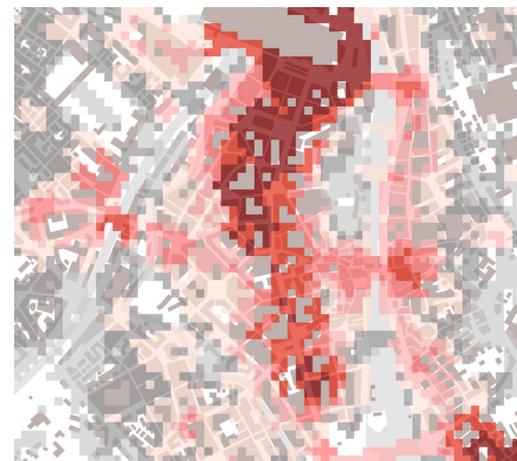
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.4.19
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018) – Stadtzentrum Zürich



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 25 m-Raster.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.4.20
Fussgängerfrequenzen (2018)
Stadtzentrum Zürich

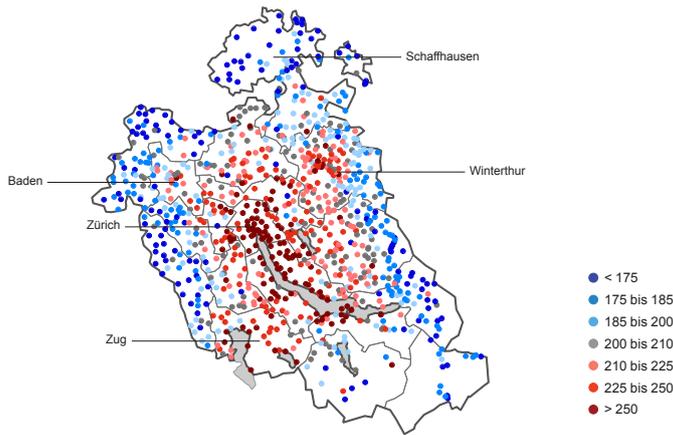


Anmerkung: ■ 10–60 Personen pro Stunde (Pers./h), ■ 60–120 Pers./h, ■ 120–300 Pers./h, ■ 300–600 Pers./h, ■ 600–1200 Pers./h, ■ 1'200–3'000 Pers./h, ■ > 3'000 Pers./h; mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von 07:00–20:00 Uhr; Darstellung im 25 m-Raster;
Quelle: Fahrländer Partner;
Kartengrundlage: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

8.5.5 Büroflächenmarkt Region Zürich

Abb. 8.5.5.1

Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)

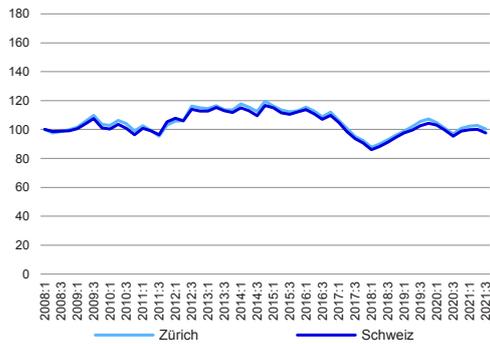


Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 200 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.5.5.2

Marktmieten Büroflächen (Neubau)

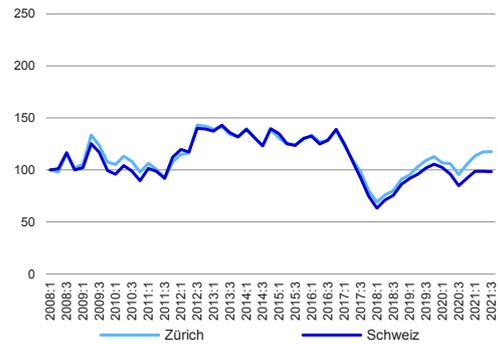


Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.5.3

Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)

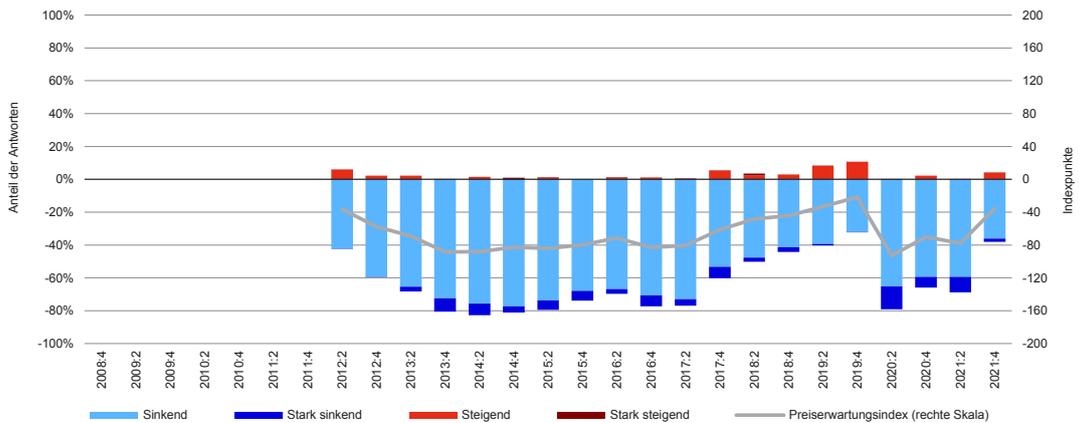


Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

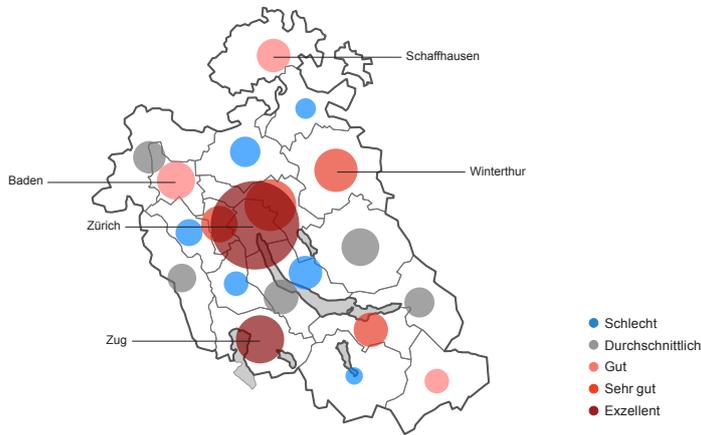
Abb. 8.5.5.4

Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



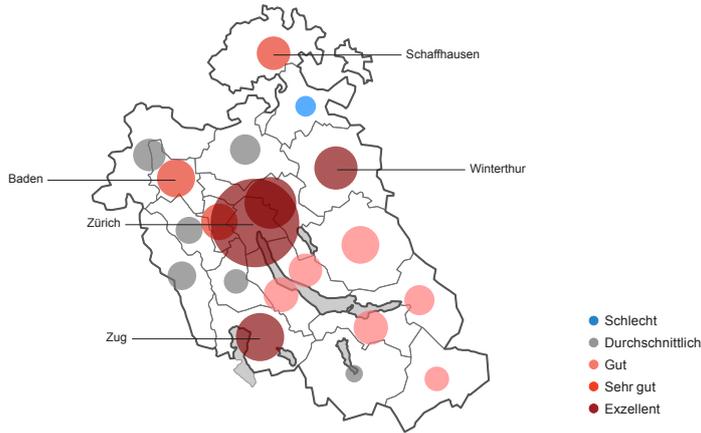
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preisermwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.5.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2021)



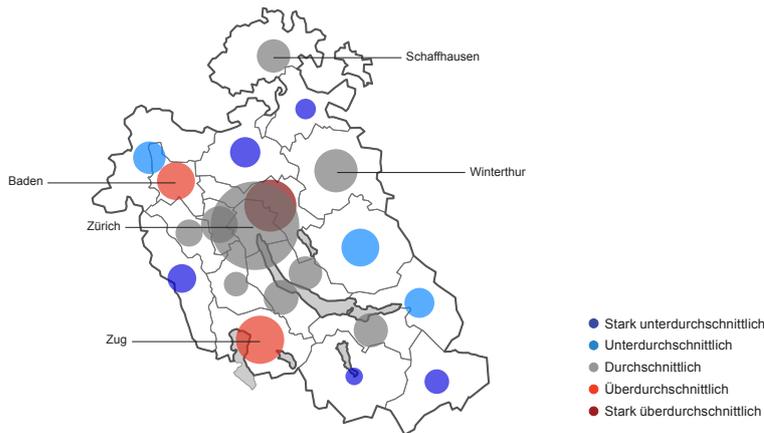
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2021)



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 (2019–2035)

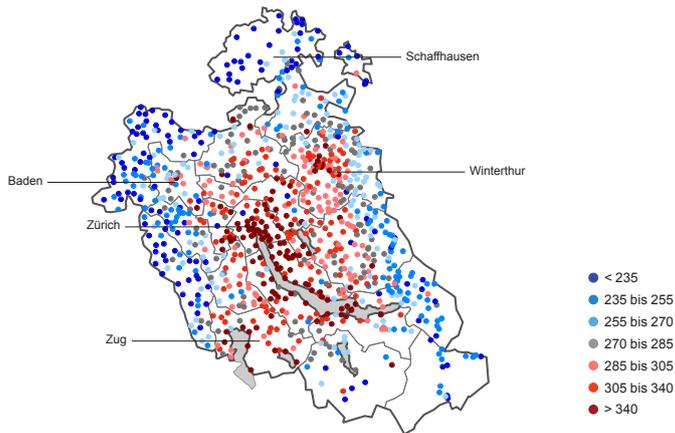


Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.5.6 Verkaufsflächenmarkt Region Zürich

Abb. 8.5.6.1

Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)

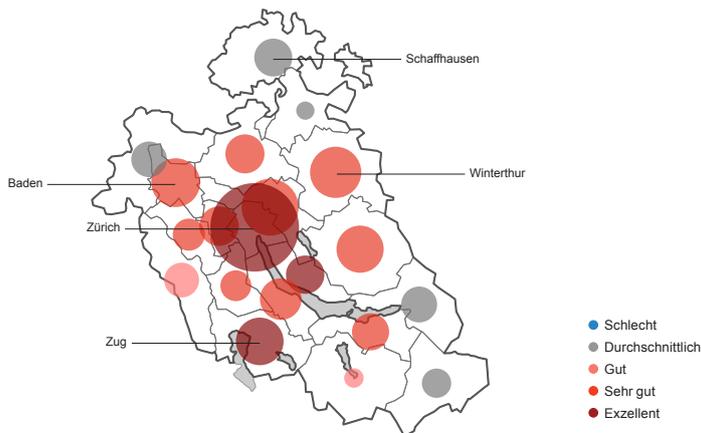


Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 200 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage.
Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.5.6.2

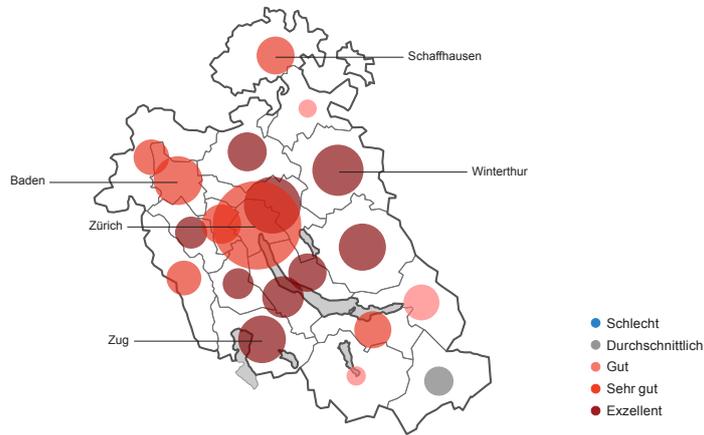
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2021)



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

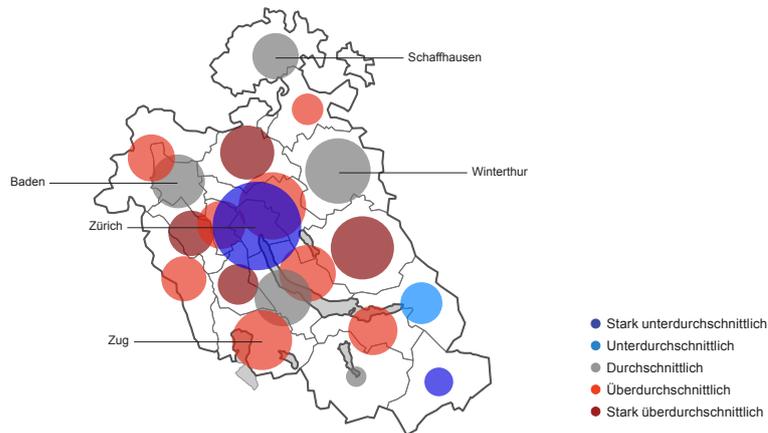
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.6.3
 Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2021)



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 (2019–2035)

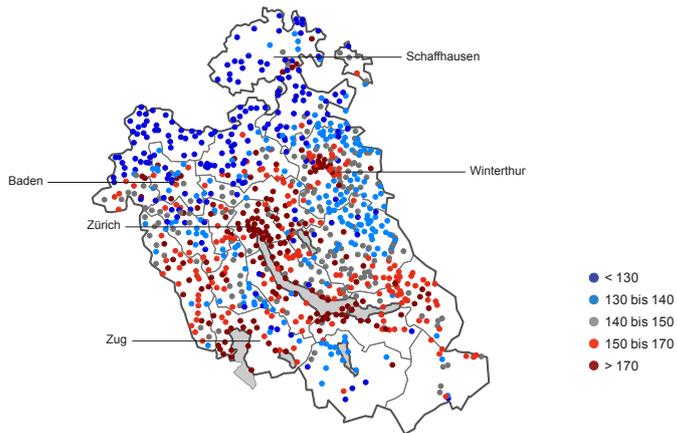


Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2019–2035;
 Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2018.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.5.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Zürich

Abb. 8.5.7.1

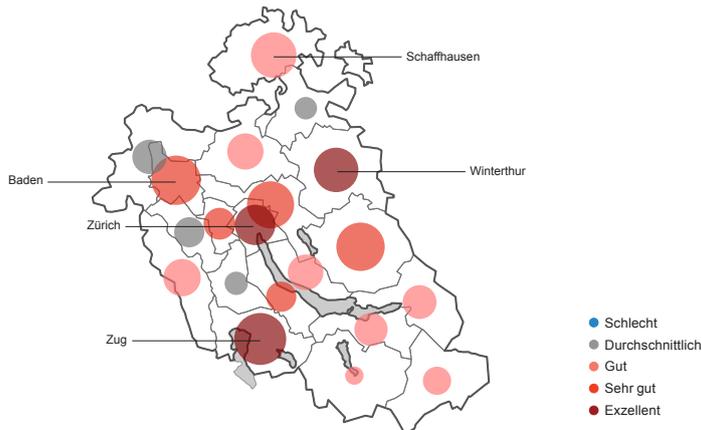
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)



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

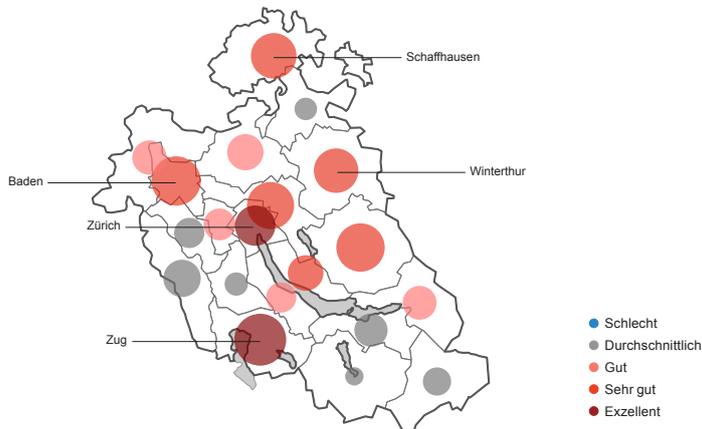
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2021)



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

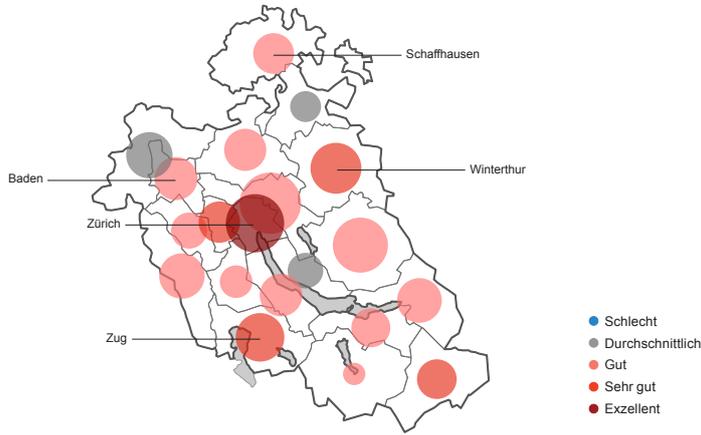
Abb. 8.5.7.3

Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2021)



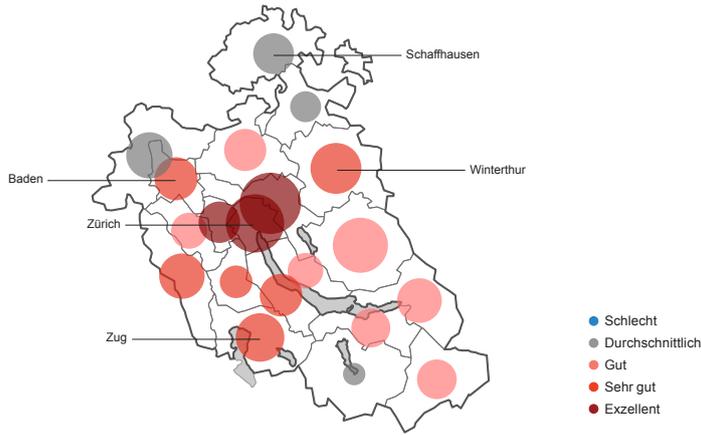
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.7.4
Aktuelles Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2021)



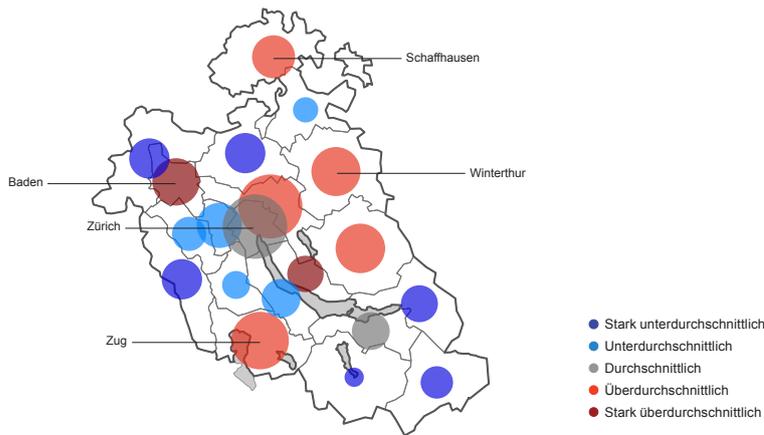
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2018.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.7.5
Prospektives Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2021)



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 (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2019–2035;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2019; Szenario «Trends» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

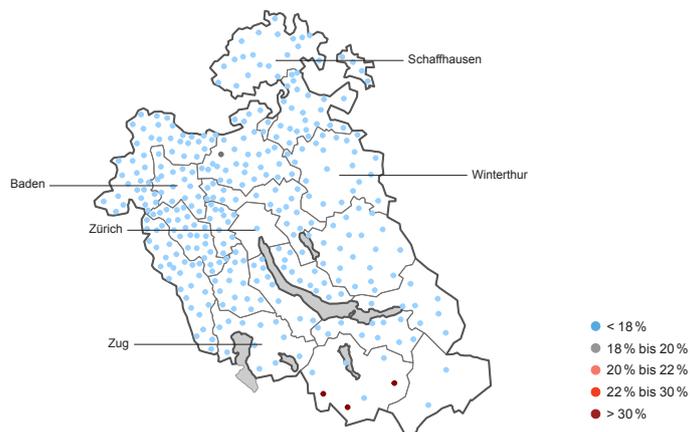
8.5.8 Tourismus Region Zürich

Tab. 8.5.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Zürich		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2020/21)	431	-3.2% (2019/20)	3'918	1.1% (2019/20)
Logiernächte (2020/21)	2'907'995	-23.5% (2019/20)	26'845'691	-1.8% (2019/20)
Auslastung (2020/21)	23.1%	-7.36* (2019/20)	32.1%	-2.13* (2019/20)
Zweitwohnungen (2020)	95'682		725'460	

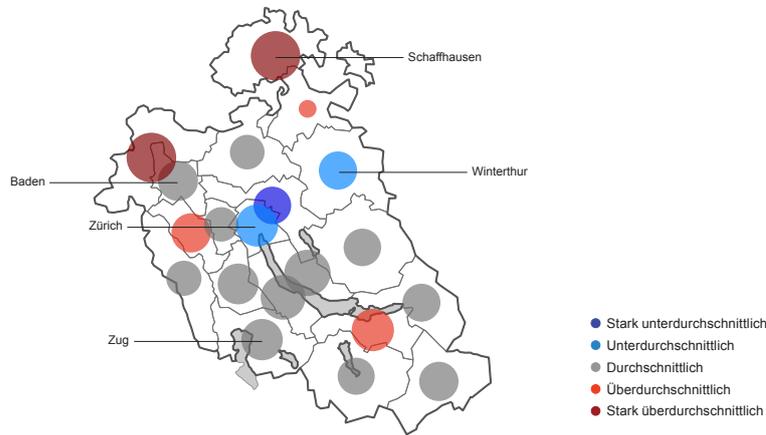
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2020/21: 3. Quartal 2020–3. Quartal 2021; 2019/20: 3. Quartal 2019–3. Quartal 2020.
Quelle: ARE, BFS.

Abb. 8.5.8.2
Leerstandsquote Zweitwohnungsanteile (2020)



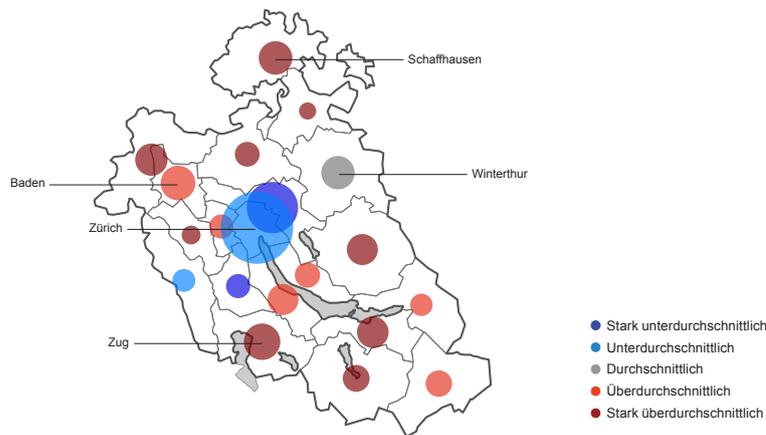
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2020).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2019/20 – 2020/21)



Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2019/20 – 2020/21 (Netto-Auslastung);
Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2020/21.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

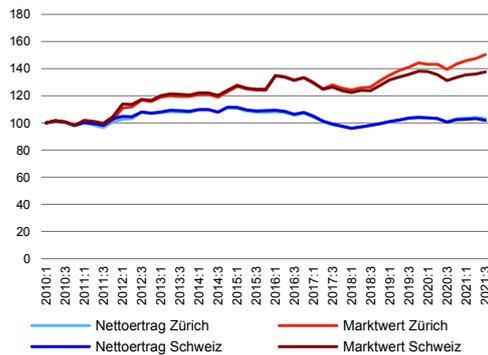
Abb. 8.5.8.4
Entwicklung Logiernächte (2019/20 – 2020/21)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2019/20 – 2020/21; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2020/21.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

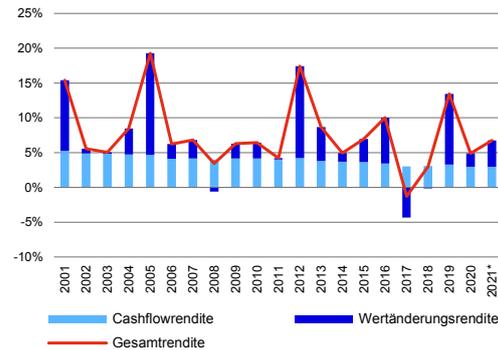
8.5.9 Renditeeigenschaften Region Zürich

Abb. 8.5.9.1
Marktindizes gemischt genutzte Immobilien



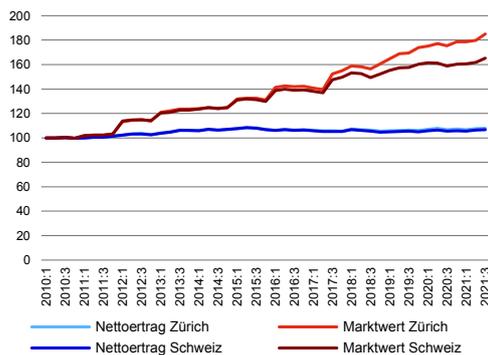
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100). Gemischt genutzte Immobilien: 60% Wohnanteil, 40% Büroanteil.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.9.2
Gesamtrendite gemischt genutzte Immobilien



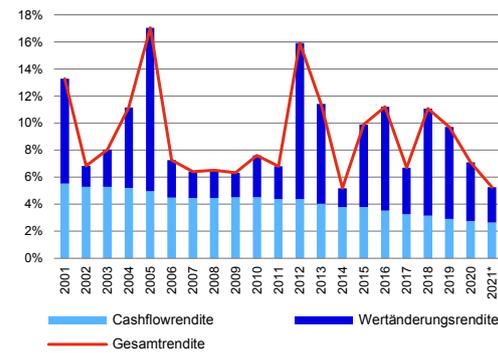
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2021.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.9.3
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



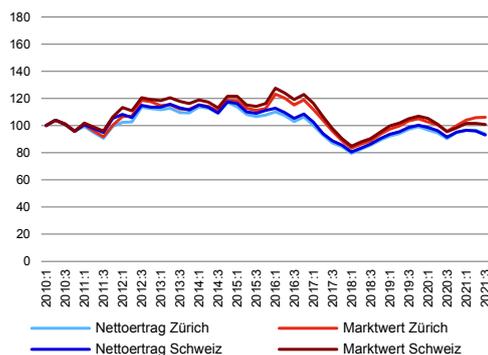
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.9.4
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



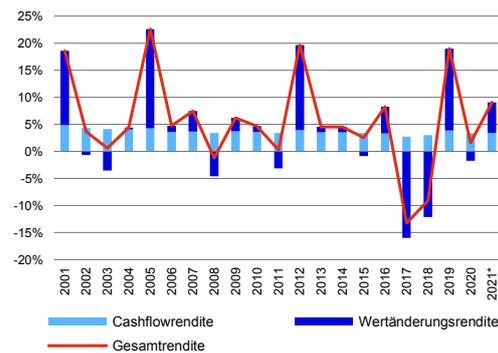
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2021.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.9.5
Marktindizes Büroimmobilien



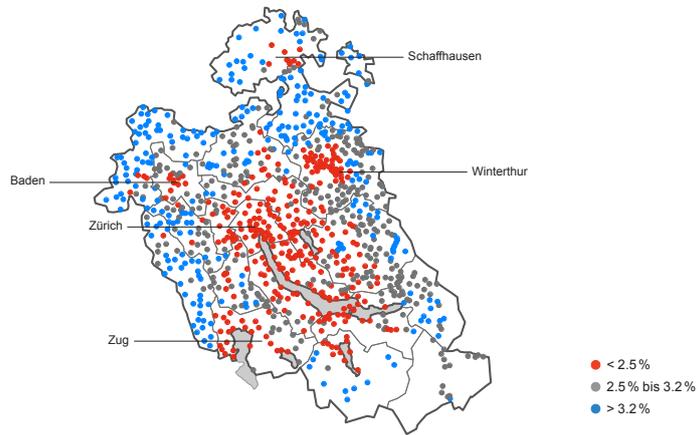
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.9.6
Gesamtrendite Büroimmobilien



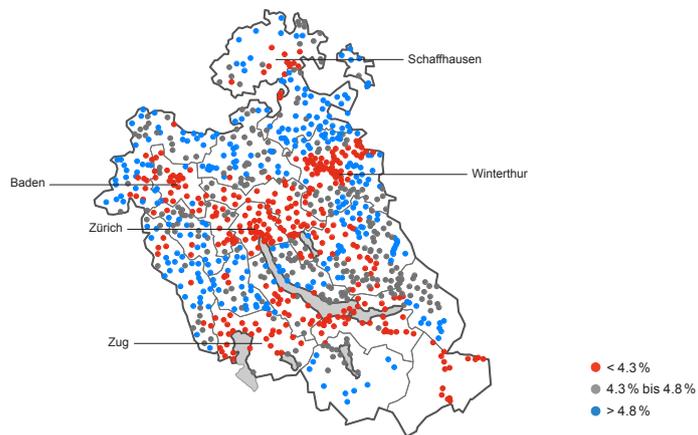
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2021.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.9.7
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2021)



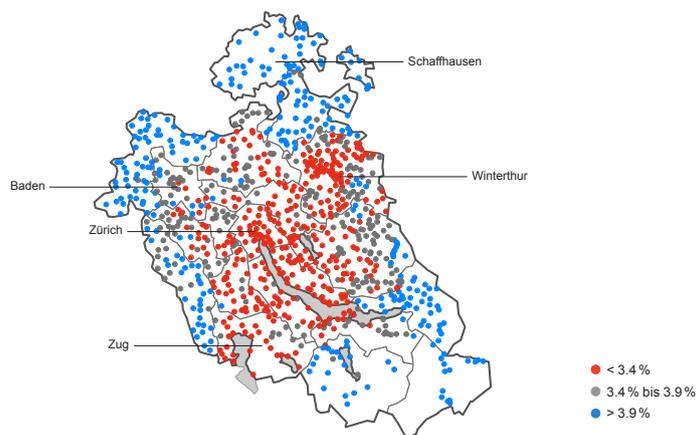
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.9.8
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2021)



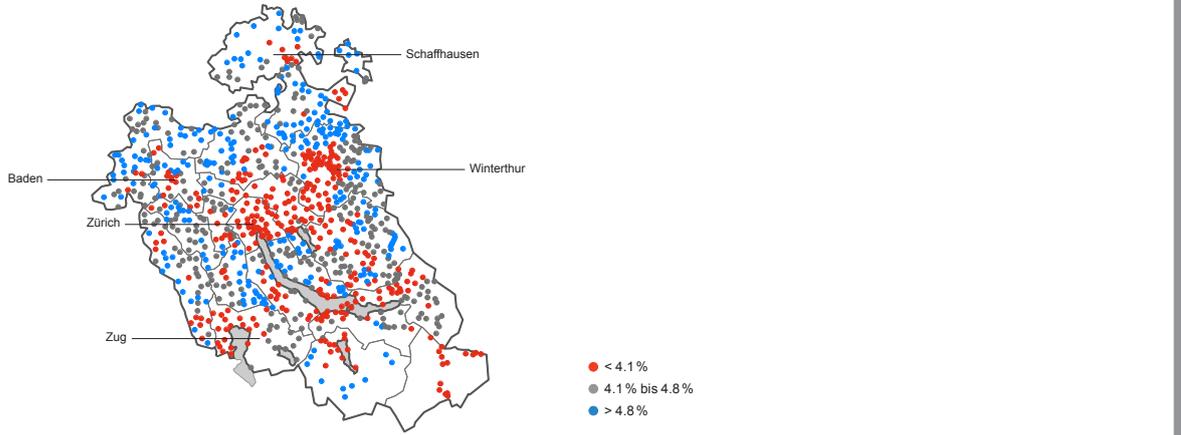
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.9.9
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2021)



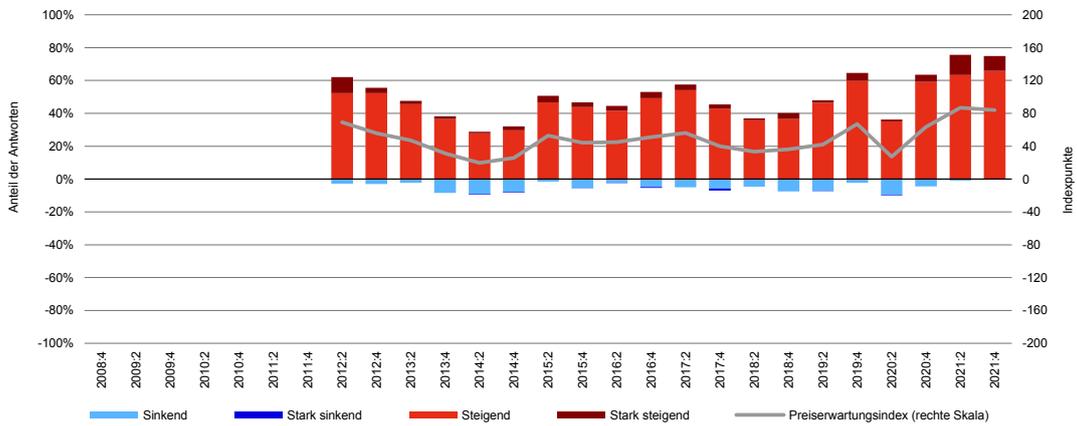
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.9.10
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2021)



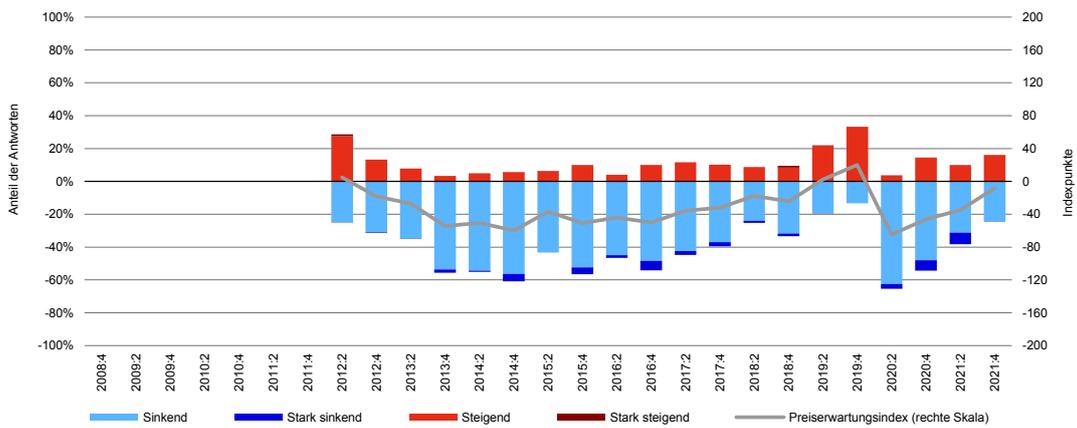
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.9.11
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



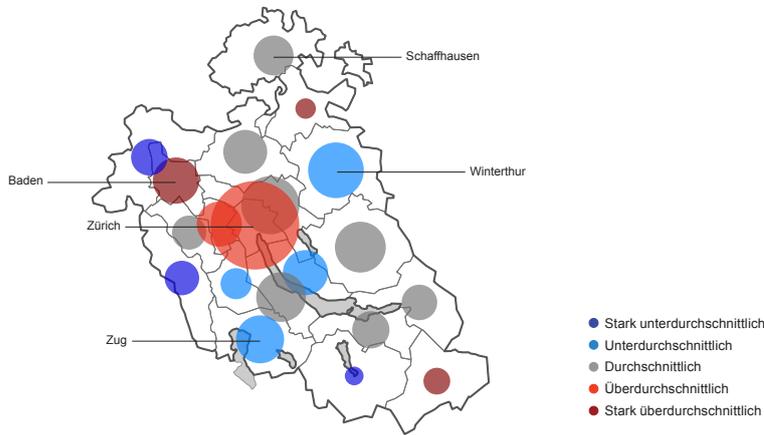
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.5.9.12
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



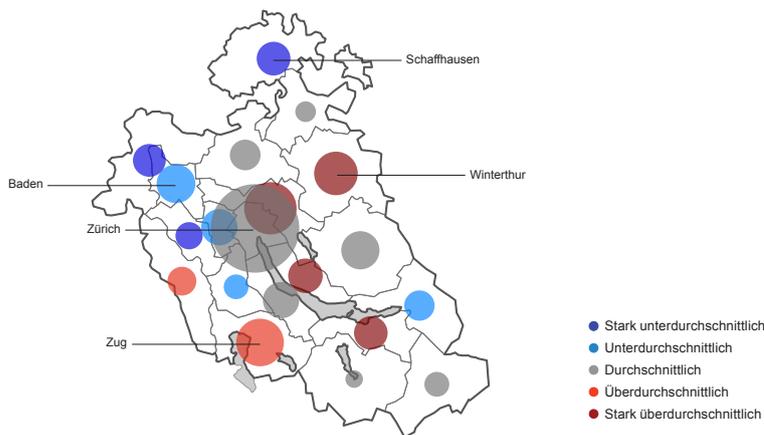
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.5.9.13
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2020–2024)



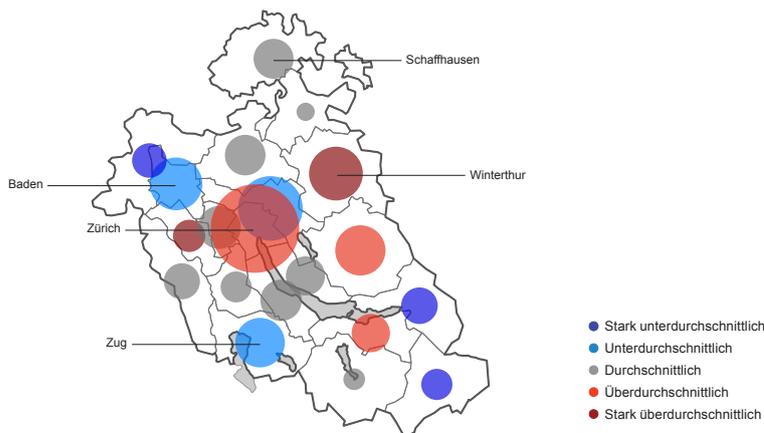
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.9.14
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2020–2024)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.9.15
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2020–2024)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.5.10 Fazit Region Zürich

- Die Bevölkerung in der Region Zürich wuchs zwischen 2019 und 2020 um 1.0% auf 2'313'731 Einwohner. Die MS-Region Zürich (Stadt Zürich) liegt im kleinräumigen Vergleich mit einem Bevölkerungswachstum von 0.4% am unteren Ende der Verteilung, den höchsten Wert weist das Limmattal mit 2.2% aus. Zwischen 2017 und 2020 wuchs die Bevölkerung in der Region Zürich um 3.5%.
- Die Zunahme des Wohnungsbestands zwischen 2019 und 2020 beträgt 1.1%, wobei auch hier die MS-Region Zürich mit einem Wert von 0.8% nach Einsiedeln (0.5%) und dem Zimmerberg (0.7%) die tiefste Bestandszunahme aufweist. Die Leerstandsquote in der Region wird mit 0.97% beziffert, was einem Rückgang von 0.2%p im Vergleich zum Jahr 2020 entspricht.
- Der Wohneigentumsmarkt in der Region Zürich hat sich wie folgt entwickelt: Die Marktpreise sind sowohl im Vergleich zum Vorquartal (um insgesamt 1.8%) wie auch zum 3. Quartal 2020 (um insgesamt 8.6%) gestiegen, für das EWG- wie auch das EFH-Segment. FPRE geht mittelfristig von weiter steigenden Preisen für Wohneigentum in allen Segmenten aus.
- Eine gegensätzliche Entwicklung weisen die Marktmieten für Wohnungen auf: Insgesamt sind die Mieten seit dem Vorquartal um 0.6%, seit dem 3. Quartal 2021 um 1.8% gesunken, wobei über die längere Vergleichsperiode primär das Altbau-Segment für den Rückgang verantwortlich ist. FPRE geht von konstanten Erträgen im Altbau- und mittleren Neubau-Segment, sowie von steigenden Erträgen im gehobenen Neubau-Segment, aus.
- Der Beschäftigungszuwachs zwischen 2012 und 2019 in der Region Zürich wird mit 9.0% beziffert, wobei die MS-Regionen Limmattal (18.0%), March (13.1%), Zug (12.6%), Knonaueramt (11.5%) und Zürich (11.3%) oben ausschlagen, während Baden (-0.9%) als einzige MS-Region ein negatives Beschäftigungswachstum aufweist.
- Die Büromieten in der Region Zürich entwickeln sich seit dem 1. Quartal 2019 mit kleinen Abweichungen grösstenteils seitwärts: Im Vergleich zum Vorquartal sind die Büromieten um 2.4% gesunken, im Vergleich zum 3. Quartal 2020 hingegen sind sie um 3.6% gestiegen. Im Büromarkt geht FPRE von steigenden Erträgen aus, während die Erträge bei Verkaufsimmobilen sinken dürften.

8.5.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.5.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2022–2023

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 2022–2023

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 2022–2023

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 Verkaufsimmobilen

Tab. 8.5.10.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilen 2022–2023

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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.

8.5.11 Eckwerte Region Zürich

Tab. 8.5.11.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2018	2013–2018	Untere	Mittlere	Obere
1 Zürich	421'878	0.4 %	136'743	0.3 %	32.4 %	-0.05%p	87'873	5.8 %	27 %	17 %	56 %
2 Glatt-/Furtal	210'597	1.1 %	65'101	2.0 %	30.9 %	0.25%p	88'257	2.3 %	36 %	34 %	30 %
3 Limmattal	94'533	2.2 %	34'541	3.5 %	36.5 %	0.48%p	86'631	2.8 %	41 %	31 %	27 %
4 Knonaeramt	55'839	1.0 %	11'055	1.6 %	19.8 %	0.11%p	97'940	3.5 %	29 %	37 %	34 %
5 Zimmerberg	127'263	0.9 %	36'261	2.1 %	28.5 %	0.32%p	106'567	6.4 %	28 %	31 %	41 %
6 Pfannenstiel	115'335	1.0 %	26'899	2.9 %	23.3 %	0.43%p	135'617	5.2 %	23 %	30 %	47 %
7 Zürcher Oberland	176'603	0.7 %	35'284	1.4 %	20.0 %	0.14%p	84'608	4.6 %	35 %	35 %	30 %
8 Winterthur	198'654	0.8 %	43'229	1.6 %	21.8 %	0.19%p	82'317	2.6 %	35 %	29 %	36 %
9 Weinland	32'660	1.4 %	4'353	5.6 %	13.3 %	0.53%p	90'694	5.9 %	30 %	40 %	30 %
10 Zürcher Unterland	120'061	1.7 %	30'235	3.6 %	25.2 %	0.45%p	87'662	3.6 %	36 %	37 %	27 %
32 Einsiedeln	23'828	0.9 %	3'634	2.2 %	15.3 %	0.19%p	76'843	2.4 %	39 %	38 %	23 %
33 March	72'698	1.3 %	18'861	2.4 %	25.9 %	0.29%p	129'939	1.0 %	31 %	34 %	35 %
36 Glarn. Mittel/Unterl.	31'371	0.8 %	8'419	3.0 %	26.8 %	0.58%p	72'748	-1.4 %	45 %	36 %	19 %
38 Zug	128'794	0.9 %	37'058	2.5 %	28.8 %	0.44%p	115'179	2.0 %	29 %	30 %	41 %
50 Schaffhausen	83'107	0.9 %	21'840	1.8 %	26.3 %	0.22%p	74'782	2.4 %	38 %	32 %	29 %
57 Linthgebiet	64'796	1.1 %	12'040	1.9 %	18.6 %	0.16%p	82'212	5.5 %	38 %	37 %	25 %
71 Brugg/Zurzach	86'215	1.1 %	23'413	1.7 %	27.2 %	0.17%p	84'709	9.8 %	37 %	37 %	26 %
72 Baden	117'583	0.5 %	35'815	0.7 %	30.5 %	0.07%p	84'832	2.0 %	36 %	32 %	32 %
73 Rohrdorf/Mutsch.	72'451	1.4 %	14'385	2.7 %	19.9 %	0.25%p	92'997	4.5 %	31 %	38 %	30 %
74 Freiamt	79'465	1.6 %	20'045	2.6 %	25.2 %	0.26%p	79'670	5.2 %	39 %	38 %	22 %
Region Zürich	2'313'731	1.0 %	619'211	1.8 %	26.8 %	0.21%p	88'764	4.0 %	33 %	30 %	37 %

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2020	2019–2020	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2021	2020–2021
1 Zürich	229'657	0.8 %	0.17 %	0.12 %p	0.06 %	-0.06 %p	0.07 %	0.02 %p	0.19 %	0.02 %p
2 Glatt-/Furtal	99'067	0.9 %	1.00 %	-0.07 %p	0.42 %	-0.12 %p	0.35 %	-0.02 %p	1.43 %	-0.08 %p
3 Limmattal	44'751	2.6 %	0.79 %	-0.21 %p	0.33 %	0.09 %p	0.37 %	0.22 %p	1.02 %	-0.37 %p
4 Knonaeramt	25'148	0.9 %	1.12 %	-0.13 %p	0.25 %	-0.10 %p	0.28 %	-0.24 %p	2.31 %	-0.14 %p
5 Zimmerberg	61'305	0.7 %	0.66 %	-0.10 %p	0.40 %	0.13 %p	0.22 %	0.16 %p	0.88 %	-0.21 %p
6 Pfannenstiel	55'724	0.8 %	1.24 %	-0.33 %p	0.91 %	-0.45 %p	0.34 %	0.01 %p	1.85 %	-0.96 %p
7 Zürcher Oberland	83'217	1.2 %	1.38 %	-0.25 %p	0.53 %	-0.13 %p	0.40 %	0.21 %p	2.36 %	-0.96 %p
8 Winterthur	95'086	1.3 %	0.59 %	-0.16 %p	0.19 %	0.04 %p	0.06 %	0.00 %p	0.97 %	-0.21 %p
9 Weinland	15'234	1.2 %	0.96 %	-0.42 %p	0.06 %	-0.33 %p	0.44 %	-0.18 %p	2.29 %	-1.37 %p
10 Zürcher Unterland	54'838	1.2 %	1.02 %	-0.32 %p	0.16 %	-0.11 %p	0.29 %	-0.06 %p	1.81 %	-0.83 %p
32 Einsiedeln	13'003	0.5 %	0.86 %	-0.51 %p	0.31 %	-0.22 %p	0.40 %	-0.20 %p	1.47 %	-1.71 %p
33 March	34'598	1.2 %	1.40 %	-0.01 %p	0.63 %	-0.14 %p	0.33 %	-0.31 %p	2.56 %	0.29 %p
36 Glarn. Mittel/Unterl.	16'348	0.8 %	1.96 %	-0.01 %p	0.97 %	-0.08 %p	0.53 %	-0.23 %p	3.41 %	0.17 %p
38 Zug	59'952	1.2 %	0.34 %	-0.52 %p	0.27 %	-0.60 %p	0.18 %	-0.09 %p	0.45 %	-0.47 %p
50 Schaffhausen	43'482	1.4 %	1.59 %	-0.22 %p	0.32 %	-0.21 %p	0.31 %	-0.10 %p	2.80 %	-0.65 %p
57 Linthgebiet	31'516	1.5 %	1.74 %	-0.22 %p	0.49 %	-0.09 %p	0.07 %	-0.23 %p	3.37 %	-0.76 %p
71 Brugg/Zurzach	41'571	1.6 %	2.66 %	-0.14 %p	0.35 %	-0.13 %p	0.52 %	-0.25 %p	5.99 %	-0.51 %p
72 Baden	56'826	0.8 %	1.37 %	-0.14 %p	0.26 %	-0.09 %p	0.11 %	-0.03 %p	2.46 %	-0.35 %p
73 Rohrdorf/Mutsch.	33'650	1.3 %	1.95 %	-0.24 %p	0.40 %	-0.21 %p	0.29 %	-0.47 %p	4.49 %	-1.00 %p
74 Freiamt	36'207	1.2 %	1.66 %	-0.28 %p	0.30 %	-0.27 %p	0.64 %	-0.01 %p	3.49 %	-1.31 %p
Region Zürich	1'131'180	1.1 %	0.97 %	-0.20 %p	0.37 %	-0.14 %p	0.27 %	-0.04 %p	1.45 %	-0.34 %p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitaquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2019	2012–2019	2019	2012–2019	2019	2012–2019	2019	2012–2019
1 Zürich	45'986	13.9%	499'346	11.3%	382'731	11.4%	28'524'372	12.4%
2 Glatt-/Furtal	14'377	9.7%	163'712	7.0%	132'693	6.5%	14'109'156	1.3%
3 Limmattal	5'951	9.8%	57'213	18.0%	44'740	13.9%	4'799'507	14.0%
4 Knoneramt	3'621	11.3%	18'167	11.5%	13'266	9.7%	1'343'638	-0.9%
5 Zimmerberg	8'193	8.9%	49'123	2.8%	37'123	1.5%	3'717'970	0.4%
6 Pfannenstiel	8'573	8.9%	44'084	4.0%	32'817	2.2%	3'235'978	-0.3%
7 Zürcher Oberland	12'385	7.9%	78'657	7.5%	59'033	6.9%	6'607'504	0.5%
8 Winterthur	13'463	12.4%	102'135	9.3%	76'910	8.4%	7'548'062	5.9%
9 Weinland	2'489	4.8%	12'338	10.1%	8'862	9.1%	929'596	5.4%
10 Zürcher Unterland	6'933	11.0%	40'840	10.2%	30'792	7.7%	3'452'992	10.1%
32 Einsiedeln	2'111	5.9%	9'681	4.8%	6'834	4.0%	729'511	-3.1%
33 March	8'395	15.5%	42'214	13.1%	32'644	12.9%	3'138'655	11.1%
36 Glarn. Mittel/Unteri.	2'515	1.8%	17'663	5.7%	13'783	6.5%	1'704'400	2.9%
38 Zug	18'619	10.2%	117'387	12.6%	92'793	14.2%	9'839'025	14.4%
50 Schaffhausen	6'566	1.1%	46'547	2.2%	36'002	2.0%	4'095'499	-5.4%
57 Linthgebiet	4'777	4.4%	32'693	6.5%	24'649	4.6%	2'695'868	-5.1%
71 Brugg/Zurzach	5'615	3.5%	43'473	5.2%	33'472	4.0%	3'712'438	-5.7%
72 Baden	7'766	5.1%	66'196	-0.9%	52'306	-1.4%	5'982'686	-6.5%
73 Rohrdorf/Mutsch.	4'481	3.7%	23'823	9.8%	18'307	10.6%	2'044'843	-1.0%
74 Freiamt	5'439	4.8%	33'298	9.1%	25'885	8.8%	3'115'167	5.1%
Region Zürich	188'255	9.7%	1'498'590	9.0%	1'155'641	8.5%	111'326'869	4.8%

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	1'024'000	2'985–3'300	1'949'000	1'545–1'710	2'075	5'850–6'150
Baden-Dättwil	763'000	1'740–1'925	1'514'000	985–1'085	1'550	2'620–2'755
Brugg	811'000	1'820–2'015	1'508'000	975–1'080	1'400	1'290–1'355
Spreitenbach	852'000	1'700–1'880	1'516'000	985–1'090	1'565	1'635–1'720
Wettingen	997'000	2'135–2'360	1'991'000	1'605–1'775	1'585	2'175–2'285
Wohlen	780'000	1'695–1'875	1'463'000	925–1'025	1'240	850–895
Glarus						
Glarus	623'000	785–865	1'251'000	690–760	1'160	185–195
Schaffhausen						
Neuhausen am Rheinfall	612'000	780–860	1'134'000	535–590	1'300	490–515
Schaffhausen	741'000	1'645–1'820	1'424'000	885–975	1'075	890–935
Schwyz						
Einsiedeln	907'000	2'230–2'460	1'603'000	1'085–1'200	1'510	2'285–2'405
Freienbach	1'316'000	3'660–4'045	2'800'000	2'770–3'060	1'875	3'630–3'815
Galgenen	865'000	2'045–2'260	1'866'000	1'435–1'585	1'390	845–890
Lachen	1'180'000	3'565–3'940	2'711'000	2'640–2'915	1'885	3'810–4'005
Pfäffikon	1'039'000	2'300–2'540	1'989'000	1'605–1'770	1'650	2'305–2'425
Uri						
Altdorf	858'000	1'625–1'795	1'323'000	780–865	1'235	785–825
Zug						
Baar	1'577'000	4'675–5'165	3'172'000	3'320–3'670	1'715	2'680–2'815
Cham	1'483'000	4'235–4'680	3'320'000	3'545–3'915	1'865	3'390–3'565
Oberwil	1'622'000	6'515–7'200	3'521'000	3'845–4'250	2'150	5'645–5'935
Zug	1'896'000	8'265–9'135	4'224'000	4'905–5'425	2'215	6'580–6'920
Zürich						
Adliswil	1'461'000	4'375–4'835	2'580'000	2'445–2'705	1'685	2'800–2'945
Affoltern am Albis	1'078'000	2'600–2'870	1'888'000	1'465–1'620	1'765	2'800–2'945
Bülach	942'000	2'035–2'250	2'023'000	1'650–1'825	1'575	2'270–2'385
Dietikon	1'125'000	2'805–3'100	2'012'000	1'635–1'805	1'700	2'625–2'760
Dübendorf	1'160'000	2'955–3'265	2'399'000	2'185–2'415	1'740	3'040–3'195
Horgen	1'570'000	4'920–5'435	3'157'000	3'300–3'645	1'740	2'920–3'070
Kloten	1'128'000	2'815–3'110	1'915'000	1'500–1'655	1'760	2'895–3'045
Meilen	1'799'000	5'425–5'995	3'317'000	3'540–3'915	1'875	3'245–3'410
Oberwinterthur	946'000	2'590–2'865	1'741'000	1'265–1'395	1'610	3'230–3'400
Opfikon	1'177'000	3'030–3'350	2'221'000	1'930–2'130	1'690	2'635–2'770
Pfäffikon	1'039'000	2'300–2'540	1'989'000	1'605–1'770	1'650	2'305–2'425
Regensdorf	1'133'000	2'835–3'135	1'846'000	1'405–1'555	1'885	3'085–3'240
Richterswil	1'310'000	3'635–4'020	2'668'000	2'575–2'845	1'790	2'995–3'150
Schlieren	1'060'000	2'525–2'790	2'387'000	2'165–2'395	1'750	2'780–2'925
Stäfa	1'449'000	4'315–4'770	2'912'000	2'935–3'245	1'850	3'495–3'670
Thalwil	1'668'000	5'405–5'975	3'314'000	3'535–3'905	1'875	3'435–3'615
Uster	1'137'000	2'855–3'155	2'435'000	2'235–2'470	1'665	2'805–2'950
Volketswil	1'016'000	2'340–2'585	2'092'000	1'745–1'930	1'540	2'110–2'220
Wädenswil	1'376'000	3'960–4'375	2'826'000	2'810–3'105	1'765	2'880–3'025
Wallisellen	1'177'000	3'030–3'350	2'475'000	2'295–2'535	1'685	2'885–3'030
Wetzikon	950'000	2'430–2'685	1'879'000	1'450–1'600	1'510	2'235–2'350
Winterthur	917'000	2'440–2'700	1'760'000	1'290–1'425	1'690	4'030–4'240
Zollikon	2'109'000	6'845–7'565	4'230'000	4'920–5'435	2'290	4'685–4'925
Zürich-Albisrieden	1'557'000	7'165–7'920	3'378'000	3'630–4'010	2'040	6'535–6'875
Zürich-City	2'546'000	14'655–16'200	4'613'000	5'500–6'080	1'440	3'330–3'500

EWG: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 95 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 500 m², Volumen 750 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: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.

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 2021.

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	254 (310)	1'585–1'710	687	4'830–5'335	224	440–475
Baden-Dättwil	214	860–930	281	1'080–1'195	133	400–430
Brugg	212	675–725	238	485–535	195	290–310
Spreitenbach	240	1'110–1'195	812	4'950–5'475	181	445–480
Wettingen	221	365–390	291	1'295–1'430	146	485–520
Wohlen	159	135–145	231	565–625	234	245–265
Glarus						
Glarus	178	135–145	261	225–250	166	225–240
Schaffhausen						
Neuhausen am Rheinfall	183 (330)	135–145	247	425–470	186	425–455
Schaffhausen	194	1'010–1'090	273	700–770	148	325–350
Schwyz						
Einsiedeln	206	135–145	270	430–475	135	275–295
Freienbach	194	675–725	268	855–945	235	500–540
Galgenen	196	135–145	264	625–690	197	250–270
Lachen	211	550–595	292	1'055–1'165	226	305–330
Pfäffikon	235	490–530	321	1'340–1'480	201	565–610
Uri						
Altdorf	173	135–145	253	225–250	153	215–230
Zug						
Baar	236 (355)	1'515–1'635	322	1'455–1'610	214	690–745
Cham	188	570–615	265	1'155–1'275	184	460–495
Oberwil	305	2'885–3'105	414	2'425–2'680	183	455–490
Zug	351 (525)	3'900–4'200	568	4'375–4'840	274	490–525
Zürich						
Adliswil	209	135–145	342	1'565–1'730	174	480–515
Affoltern am Albis	257	605–650	297	1'230–1'360	239	525–565
Bülach	223	250–270	275	1'235–1'365	174	540–585
Dietikon	192	635–680	248	625–690	210	555–600
Dübendorf	184 (280)	515–555	350	1'715–1'895	274	535–580
Horgen	206	415–445	282	970–1'070	200	560–605
Kloten	255 (320)	1'760–1'900	349	1'635–1'805	183	540–585
Meilen	277	420–455	374	2'405–2'660	172	415–445
Oberwinterthur	225	1'155–1'245	308	1'295–1'430	129	435–465
Opfikon	261 (395)	860–925	350	1'635–1'805	305	660–710
Pfäffikon	235	490–530	321	1'340–1'480	201	565–610
Regensdorf	223 (335)	690–745	296	1'095–1'210	148	595–640
Richterswil	252	565–605	333	1'500–1'660	218	495–535
Schlieren	196 (295)	770–830	275	875–965	229	615–660
Stäfa	262	455–490	349	2'115–2'340	171	590–635
Thalwil	201	135–145	267	980–1'080	148	485–520
Uster	228	510–550	300	1'220–1'350	186	670–720
Volketswil	225	770–830	312	1'180–1'305	168	595–640
Wädenswil	248	485–525	349	1'625–1'795	153	490–530
Wallisellen	258 (300)	1'750–1'885	340	1'770–1'960	225	685–735
Wetzikon	203	170–185	291	995–1'100	201	350–380
Winterthur	273	2'185–2'350	539	3'565–3'940	330	480–515
Zollikon	338	820–885	465	3'240–3'585	270	550–595
Zürich-Albisrieden	245	2'405–2'590	340	2'260–2'495	245	690–745
Zürich-City	522 (840)	8'615–9'275	942	9'840–10'880	713	1'050–1'130

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 200 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, 200 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 2021.

Tab. 8.5.11.4

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

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%
1 Zürich	421'878	457'583	8.5%	206'021	224'482	9.0%	183'075	197'909	8.1%	22'946	26'573	15.8%
2 Glatt-/Furtal	210'597	250'186	18.8%	92'869	110'779	19.3%	63'809	73'633	15.4%	29'060	37'146	27.8%
3 Limmattal	94'533	111'836	18.3%	41'779	49'651	18.8%	30'820	35'432	15.0%	10'959	14'219	29.7%
4 Knonaeramt	55'839	68'662	23.0%	23'544	29'060	23.4%	11'349	13'309	17.3%	12'195	15'751	29.2%
5 Zimmerberg	127'263	150'208	18.0%	56'135	66'552	18.6%	38'933	44'196	13.5%	17'202	22'356	30.0%
6 Pfannenstiel	115'335	138'269	19.9%	50'749	61'107	20.4%	30'555	35'277	15.5%	20'194	25'830	27.9%
7 Zürcher Oberland	176'603	215'150	21.8%	76'978	94'187	22.4%	43'418	50'800	17.0%	33'560	43'387	29.3%
8 Winterthur	198'654	231'966	16.8%	88'204	103'397	17.2%	55'263	61'270	10.9%	32'941	42'127	27.9%
9 Weinland	32'660	38'911	19.1%	13'879	16'623	19.8%	5'353	6'142	14.7%	8'526	10'481	22.9%
10 Zürcher Unterland	120'061	145'095	20.9%	51'095	61'997	21.3%	29'280	34'100	16.5%	21'815	27'897	27.9%
32 Einsiedeln	23'828	26'610	11.7%	10'438	12'021	15.2%	5'379	5'846	8.7%	5'059	6'175	22.1%
33 March	72'698	85'369	17.4%	31'801	38'503	21.1%	17'860	21'036	17.8%	13'941	17'467	25.3%
36 Glarn. Mittel/Unteri.	31'371	33'748	7.6%	13'845	15'289	10.4%	7'458	7'762	4.1%	6'387	7'526	17.8%
38 Zug	128'794	154'068	19.6%	55'599	68'270	22.8%	36'446	42'422	16.4%	19'153	25'848	35.0%
50 Schaffhausen	83'107	96'513	16.1%	38'258	44'988	17.6%	21'626	23'967	10.8%	16'632	21'021	26.4%
57 Linthgebiet	64'796	71'639	10.6%	27'982	31'657	13.1%	15'561	16'967	9.0%	12'421	14'690	18.3%
71 Brugg/Zurzach	86'215	101'464	17.7%	37'279	44'846	20.3%	17'429	20'072	15.2%	19'850	24'774	24.8%
72 Baden	117'583	138'095	17.4%	52'201	62'622	20.0%	32'348	36'591	13.1%	19'853	26'031	31.1%
73 Rohrdorf/Mutsch.	72'451	86'905	19.9%	31'181	38'194	22.5%	14'326	16'111	12.5%	16'855	22'084	31.0%
74 Freiamt	79'465	92'465	16.4%	33'248	39'553	19.0%	15'054	17'268	14.7%	18'194	22'285	22.5%
Region Zürich	2'313'731	2'694'740	16.5%	1'033'085	1'213'778	17.5%	675'341	760'111	12.6%	357'744	453'667	26.8%

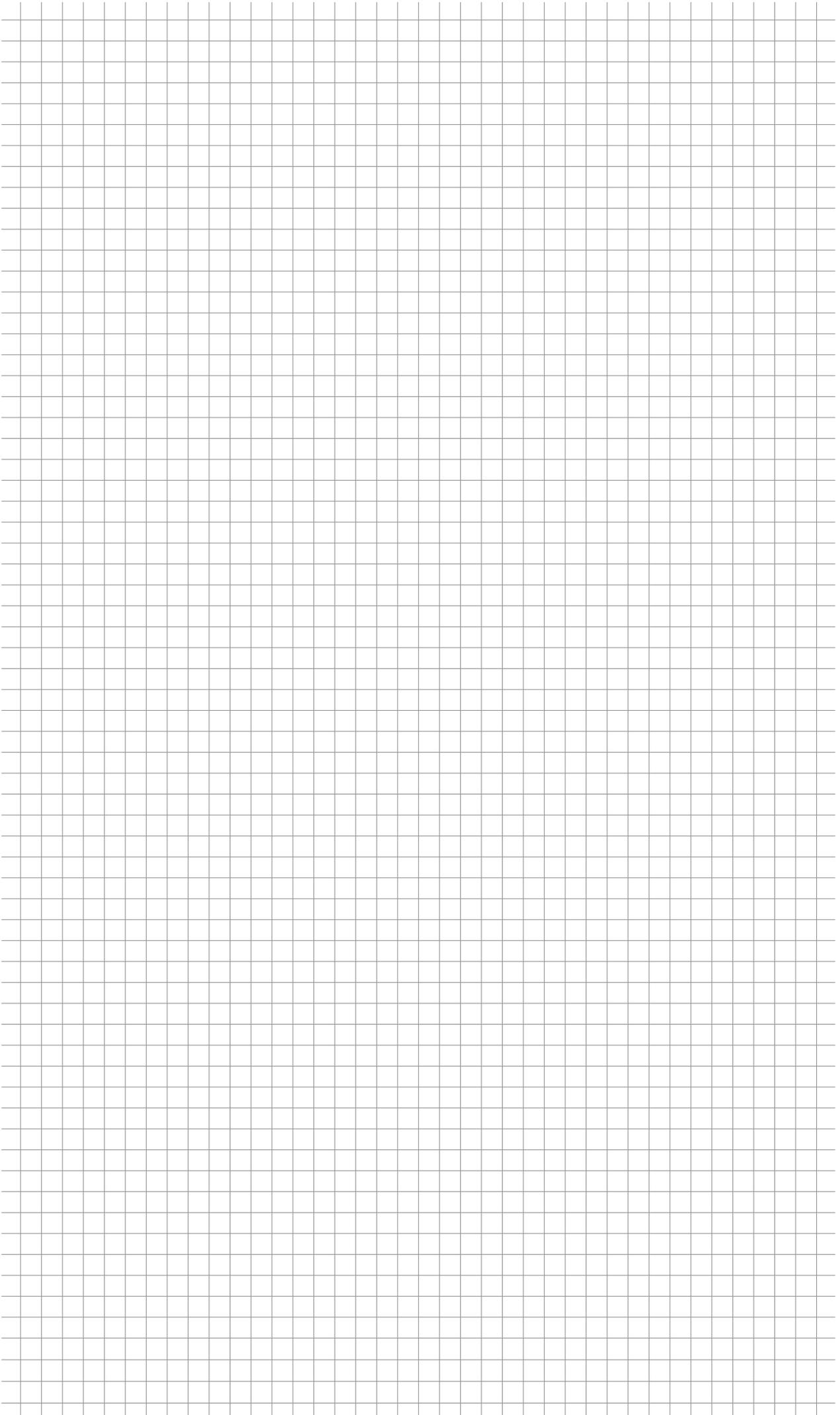
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Tab. 8.5.11.5

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

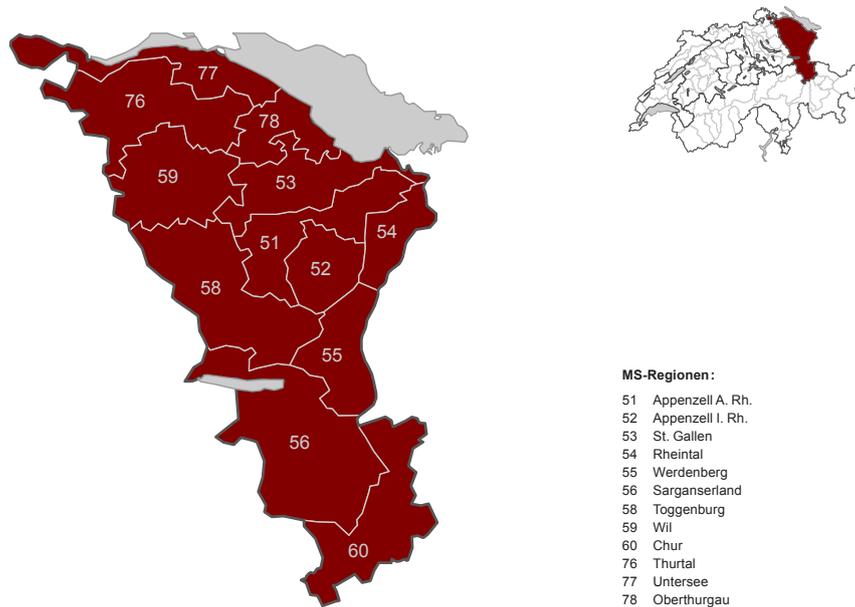
MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%
1 Zürich	25'552	26'791	4.8%	357'055	407'110	14.0%	3'427'379	3'619'696	5.6%	25'096'993	28'398'542	13.2%
2 Glatt-/Furtal	25'230	27'288	8.2%	106'525	120'731	13.3%	3'758'999	4'111'893	9.4%	10'350'157	11'415'333	10.3%
3 Limmattal	9'588	10'102	5.4%	34'983	38'845	11.0%	1'341'018	1'418'740	5.8%	3'458'488	3'714'898	7.4%
4 Knonaeramt	3'753	3'968	5.7%	9'035	10'124	12.0%	503'739	531'252	5.5%	839'899	920'979	9.7%
5 Zimmerberg	7'431	7'872	5.9%	29'211	32'762	12.2%	1'128'542	1'197'722	6.1%	2'589'428	2'840'110	9.7%
6 Pfannenstiel	7'286	8'067	10.7%	25'044	28'274	12.9%	1'149'434	1'290'223	12.2%	2'086'544	2'317'846	11.1%
7 Zürcher Oberland	19'102	20'576	7.7%	38'431	42'787	11.3%	3'162'627	3'424'556	8.3%	3'444'878	3'760'926	9.2%
8 Winterthur	18'154	19'474	7.3%	57'494	64'770	12.7%	2'725'796	2'952'287	8.3%	4'822'267	5'334'752	10.6%
9 Weinland	3'080	3'246	5.4%	4'814	5'364	11.4%	466'427	491'316	5.3%	463'169	505'498	9.1%
10 Zürcher Unterland	9'254	9'613	3.9%	20'372	22'501	10.4%	1'398'256	1'450'659	3.7%	2'054'737	2'215'022	7.8%
32 Einsiedeln	2'271	2'371	4.4%	3'968	4'487	13.1%	384'313	397'218	3.4%	345'198	385'395	11.6%
33 March	8'632	9'223	6.9%	23'173	25'977	12.1%	1'194'765	1'285'244	7.6%	1'943'890	2'127'269	9.4%
36 Glarn. Mittel/Unteri.	5'326	5'498	3.2%	8'093	8'957	10.7%	960'521	981'325	2.2%	743'879	809'019	8.8%
38 Zug	20'070	22'172	10.5%	71'570	80'127	12.0%	3'189'962	3'572'485	12.0%	6'649'063	7'201'179	8.3%
50 Schaffhausen	11'942	12'928	8.3%	22'926	25'651	11.9%	2'063'634	2'239'703	8.5%	2'031'865	2'226'561	9.6%
57 Linthgebiet	8'099	8'464	4.5%	15'709	17'630	12.2%	1'322'944	1'375'972	4.0%	1'372'924	1'507'149	9.8%
71 Brugg/Zurzach	9'999	10'424	4.3%	22'279	24'983	12.1%	1'647'594	1'705'699	3.5%	2'064'843	2'262'758	9.6%
72 Baden	15'685	17'244	9.9%	36'146	40'511	12.1%	2'712'594	3'001'457	10.6%	3'270'092	3'569'525	9.2%
73 Rohrdorf/Mutsch.	5'238	5'520	5.4%	12'467	13'899	11.5%	843'544	888'259	5.3%	1'201'299	1'303'177	8.5%
74 Freiamt	9'626	10'086	4.8%	14'951	16'479	10.2%	1'548'628	1'620'670	4.7%	1'566'539	1'682'704	7.4%
Region Zürich	225'315	240'926	6.9%	914'246	1'031'968	12.9%	34'930'716	37'556'376	7.5%	76'396'153	84'498'640	10.6%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.



8.6 Region Ostschweiz

Abb. 8.6.1
Region Ostschweiz



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

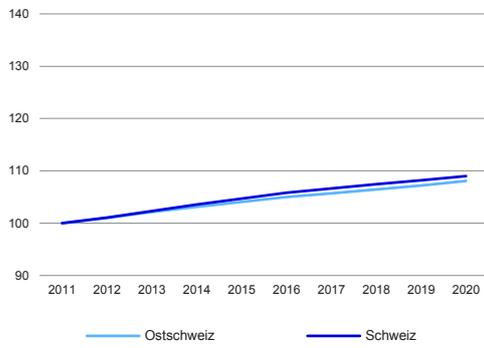
Tab. 8.6.2
Demographische Eckwerte

	Region Ostschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2020)	884'212	0.8 % (2019)	8'670'300	0.7 % (2019)
Ausländer (2020)				
Anzahl	213'025	2.0 % (2019)	2'210'788	1.6 % (2019)
Anteil	24.1 %	0.29* (2019)	25.5 %	0.22* (2019)
Durchschnittl. Reineinkommen (2018)	73'094	3.5 % (2013)	80'457	2.9 % (2013)
Soziale Schichten (2019)				
Untere Schichten**	38.6 %	3.64* (2000)	35.2 %	1.19* (2000)
Mittlere Schichten**	35.0 %	-7.89* (2000)	32.0 %	-8.44* (2000)
Obere Schichten**	26.4 %	4.25* (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.

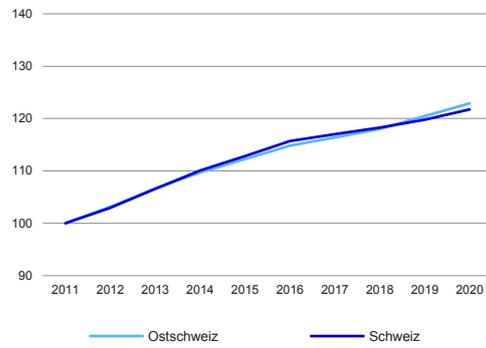
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.3
Bevölkerungsentwicklung



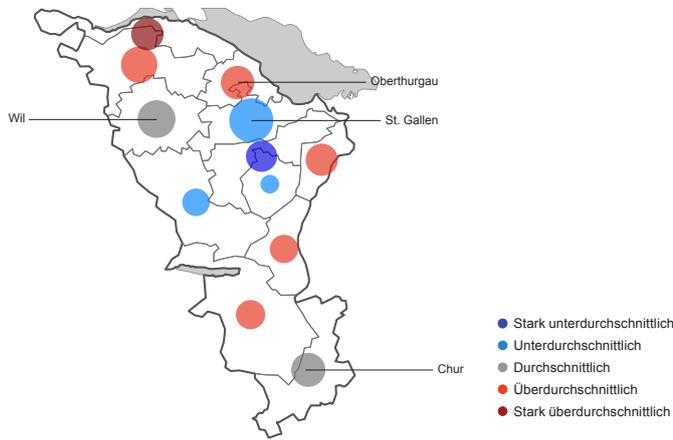
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



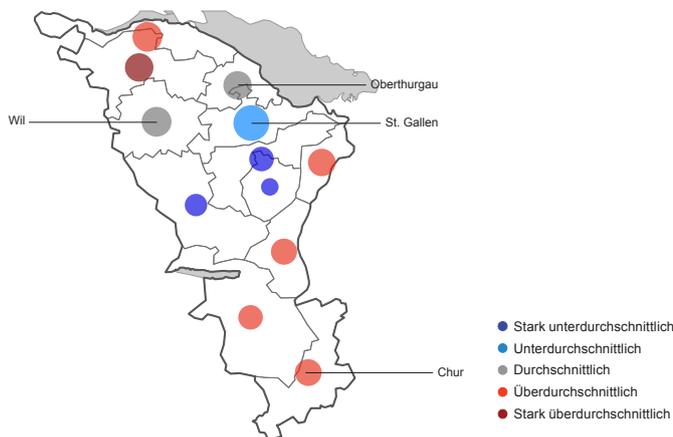
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.5
Bevölkerungsentwicklung (2017–2020)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2017–2020; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2017–2020)



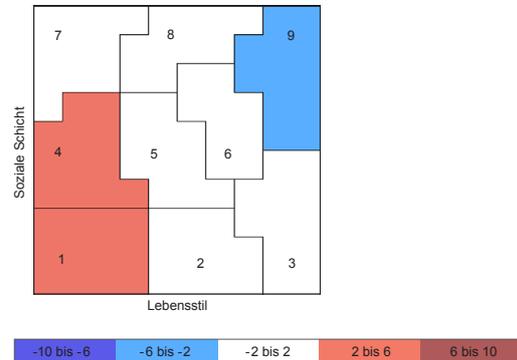
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2017–2020; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.6.7
Verteilung Nachfragersegmente im
Wohnungsmarkt (2019)

	Region Ostschweiz	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	57'100	14.9%
2 Moderne Arbeiter	47'640	12.4%
3 Improvisierte Alternative	43'566	11.3%
4 Klassischer Mittelstand	48'388	12.6%
5 Aufgeschlossene Mitte	46'989	12.2%
6 Etablierte Alternative	39'216	10.2%
7 Bürgerliche Oberschicht	30'563	8.0%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	25'477	6.6%
9 Urbane Avantgarde	45'357	11.8%
Total	384'296	100.0%

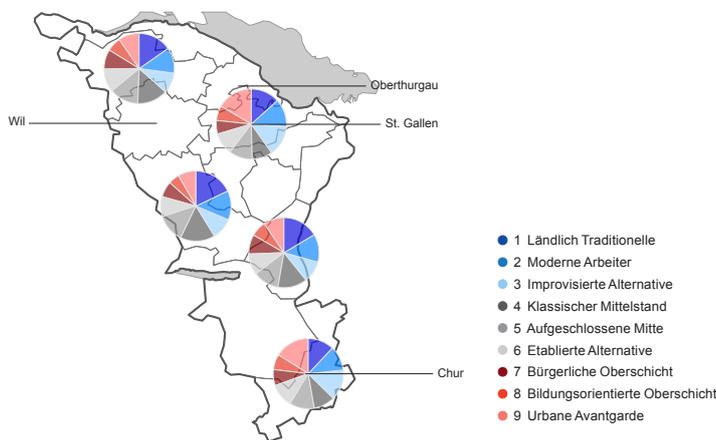
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt –
Differenz zur Schweiz (2019)



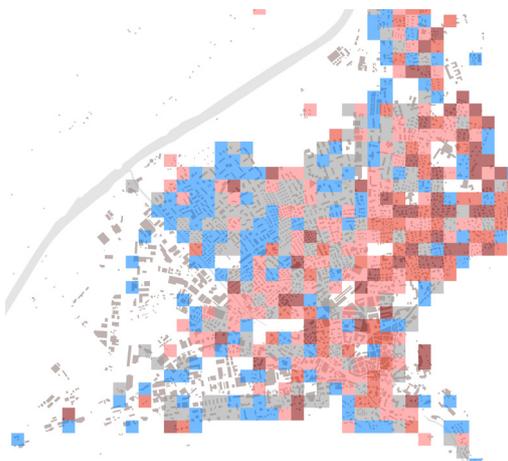
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2019)



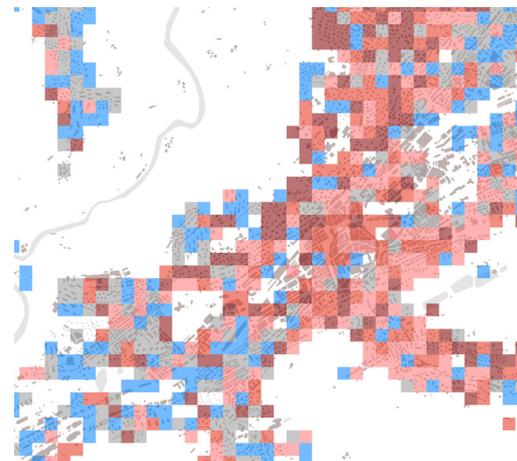
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.10
Anteil überschichtige Haushalte (2019)
Stadtzentrum Chur



Anmerkung: ■ 0%–20% überschichtige Haushalte, ■ 20%–40% überschichtige Haushalte, ■ 40%–60% überschichtige Haushalte, ■ 60%–80% überschichtige Haushalte, ■ 80%–100% überschichtige 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 (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.11
Anteil überschichtige Haushalte (2019)
Stadtzentrum St. Gallen



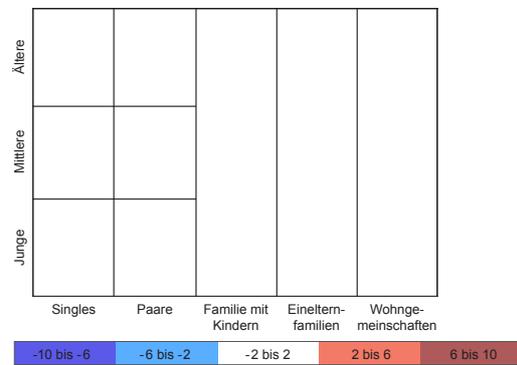
Anmerkung: ■ 0%–20% überschichtige Haushalte, ■ 20%–40% überschichtige Haushalte, ■ 40%–60% überschichtige Haushalte, ■ 60%–80% überschichtige Haushalte, ■ 80%–100% überschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.6.12
Verteilung Lebensphasen (2019)

	Region Ostschweiz	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	26'803	7.0%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	37'369	9.7%
Älterer Single (55+ J.)	69'164	18.0%
Junges Paar (bis 34 J.)	19'041	5.0%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	19'826	5.2%
Älteres Paar (55+ J.)	80'882	21.0%
Familie mit Kindern*	95'983	25.0%
Einelternfamilie*	19'697	5.1%
Wohngemeinschaft*	15'898	4.1%
Total	384'663	100.0%

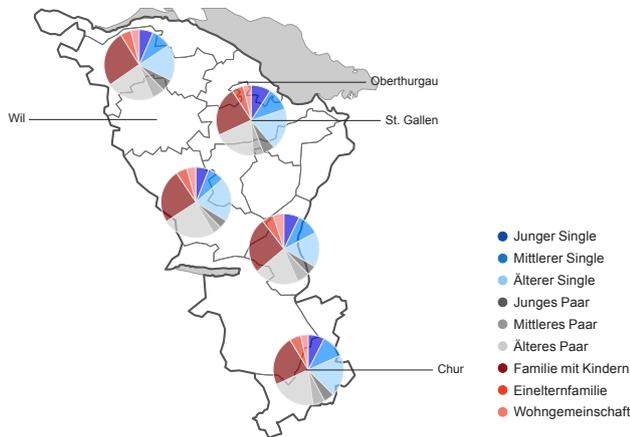
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.13
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2019)



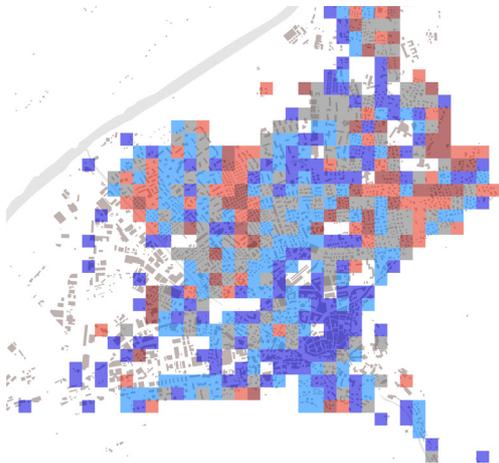
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.14
Verteilung Lebensphasen (2019)



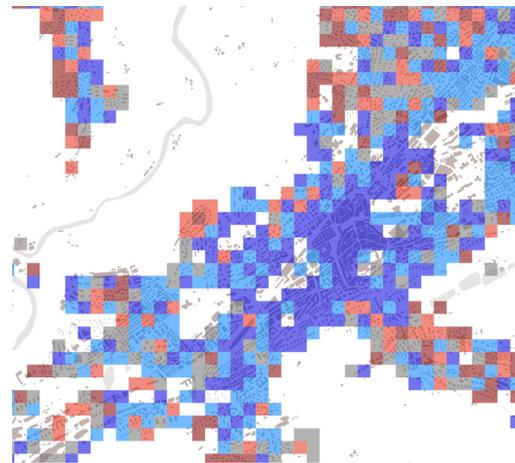
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.15
Anteil Familie mit Kindern (2019)
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 (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.16
Anteil Familie mit Kindern (2019)
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 (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

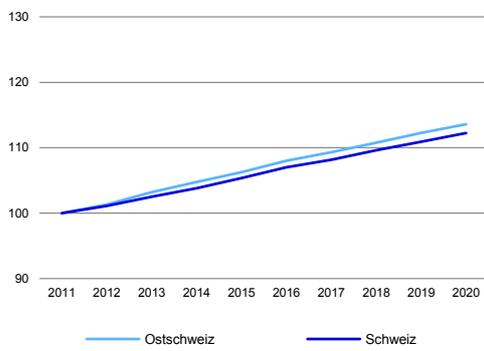
8.6.1 Wohnungsmarkt Region Ostschweiz

Tab. 8.6.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Ostschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2020)	451'271	1.2 % (2019)	4'637'174	1.2 % (2019)
Leerstandsquote (2021)	2.00 %	-0.12* (2020)	1.54 %	-0.11* (2020)
Bauinvestitionen Wohnen (2019)	2'909	-2.5 % (2018)	30'443	-2.9 % (2018)

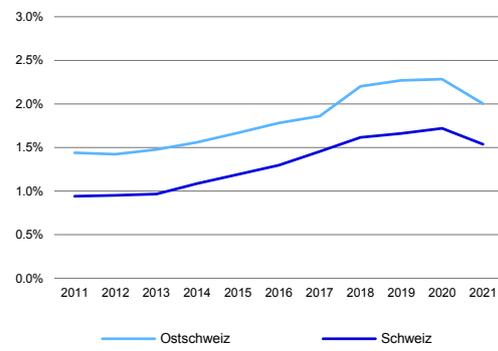
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



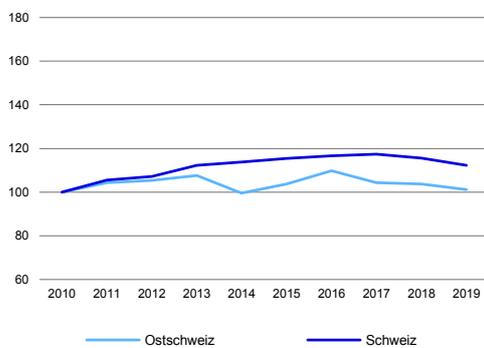
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



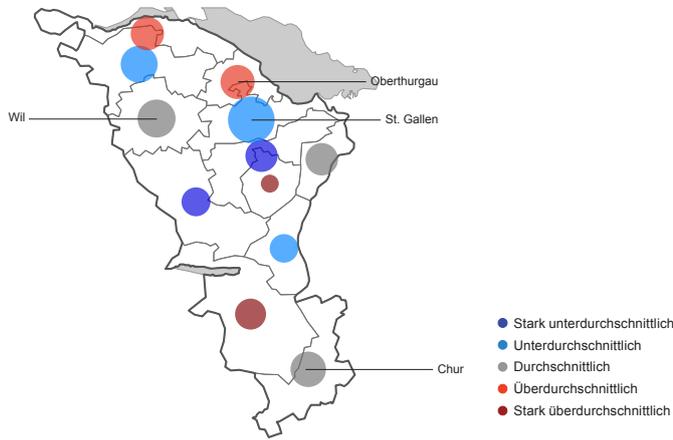
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.1.4
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



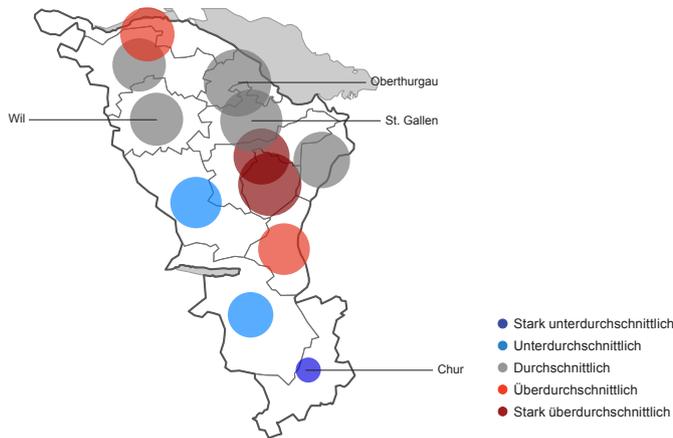
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.1.5
Entwicklung Wohnungsbestand (2019–2020)



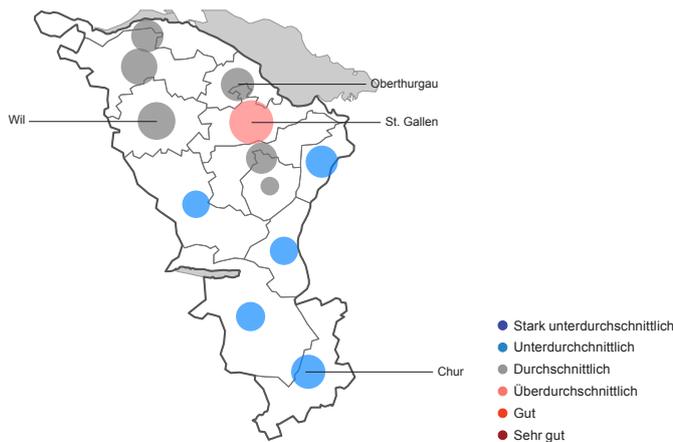
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2019–2020; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.1.6
Entwicklung Leerwohnungen (2020–2021)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2020–2021; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

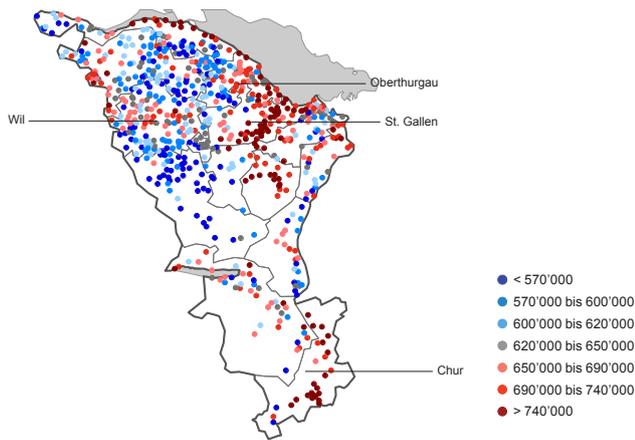
Abb. 8.6.1.7
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2021)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2021; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2020.
Quelle: WLQI Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

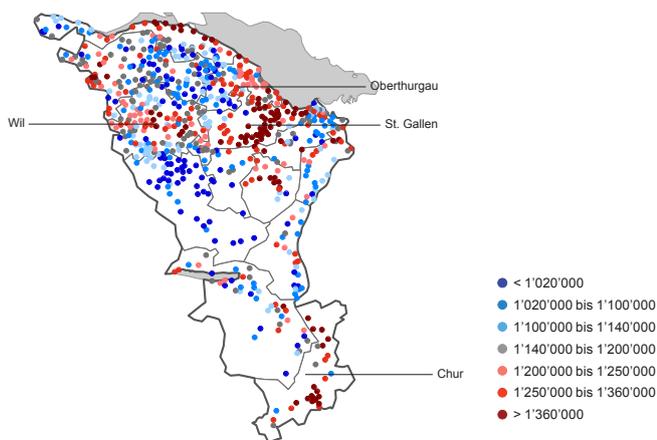
8.6.2 Wohneigentum Region Ostschweiz

Abb. 8.6.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2021)



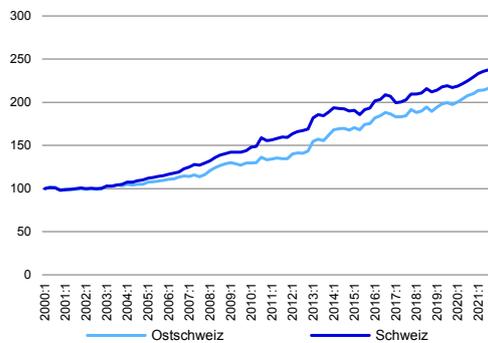
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 95 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2021)



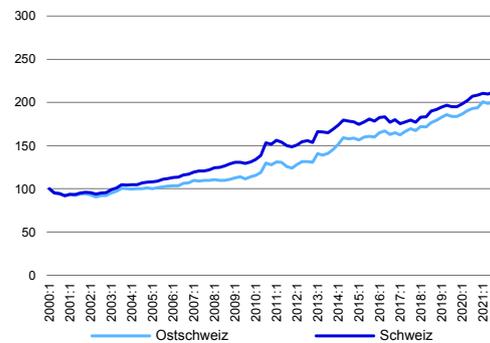
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 500 m², Volumen 750 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



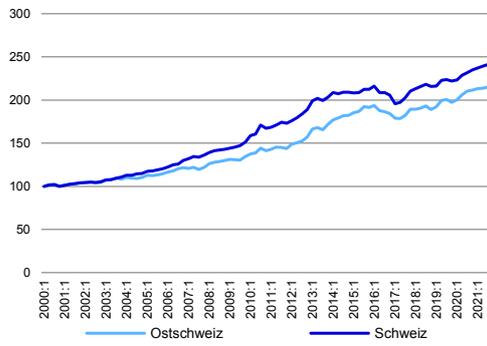
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



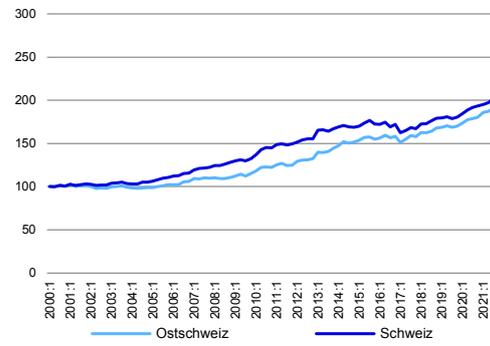
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



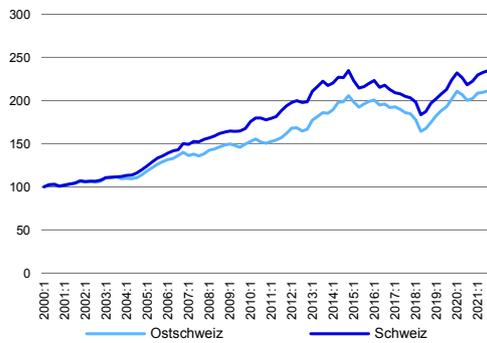
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



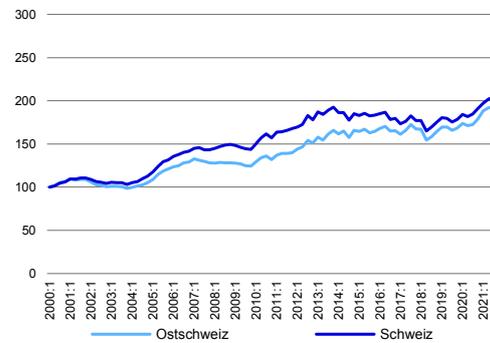
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



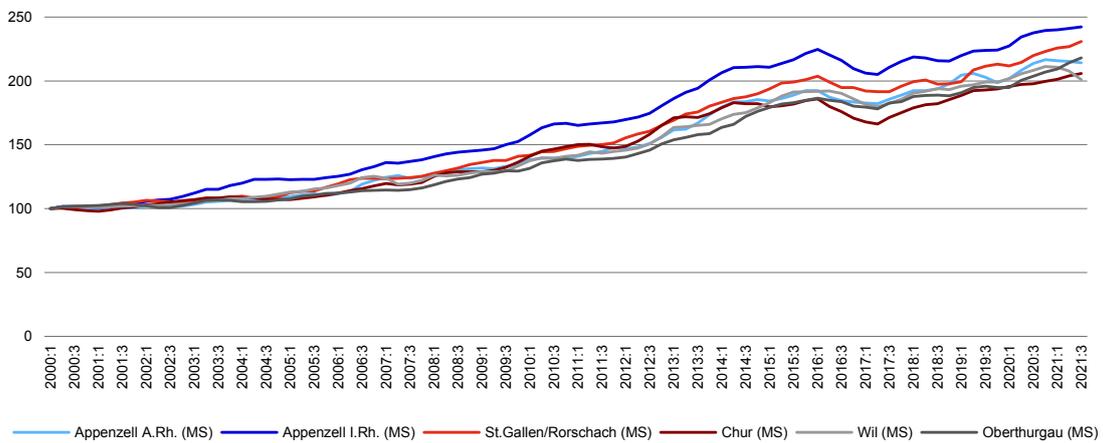
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



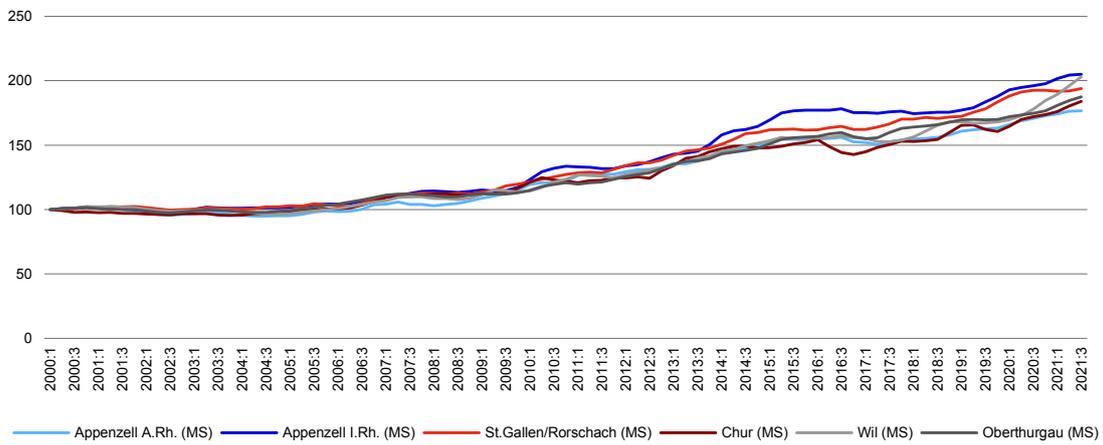
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



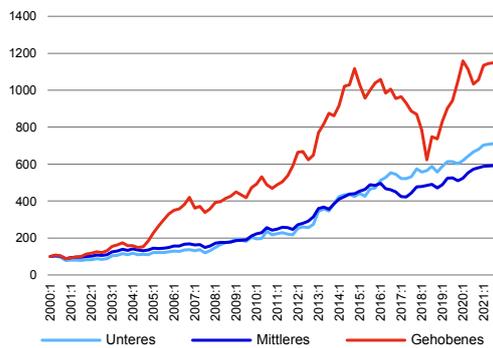
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



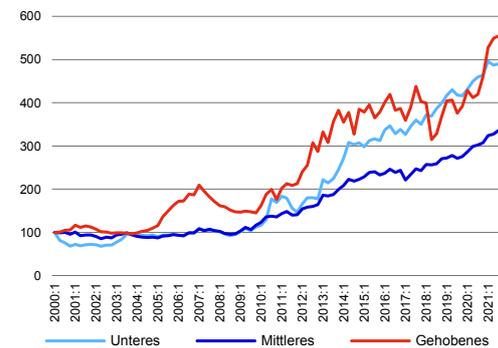
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



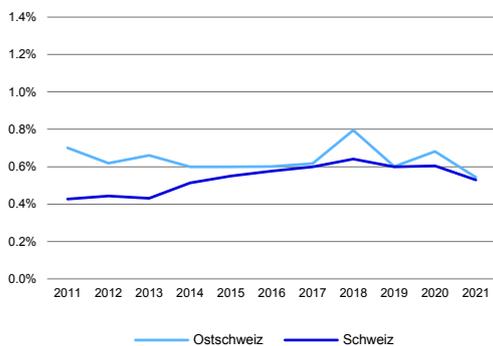
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



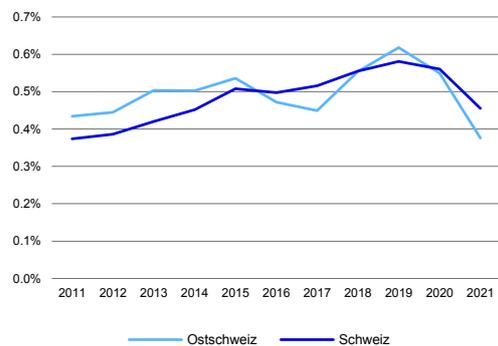
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



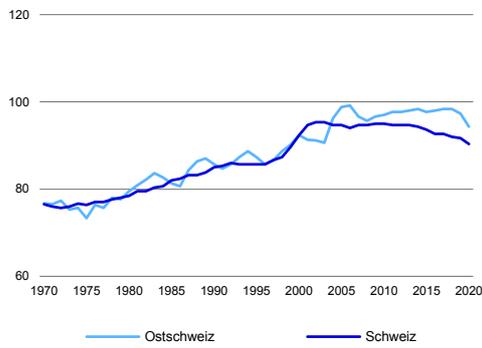
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



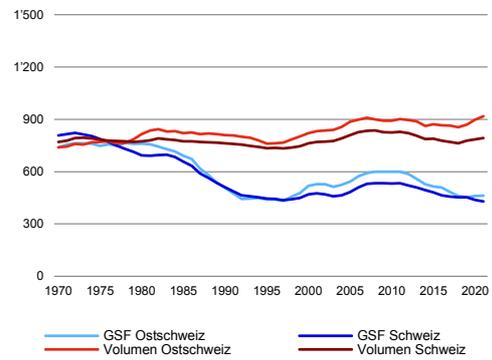
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.15
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG
nach Baujahr



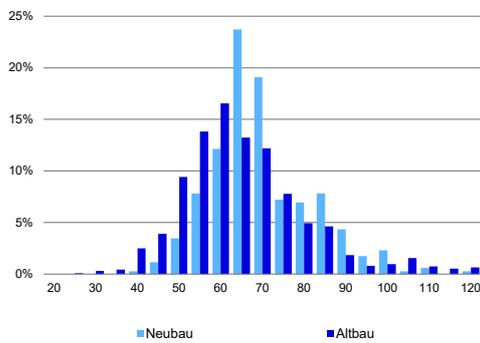
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.16
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH
nach Baujahr



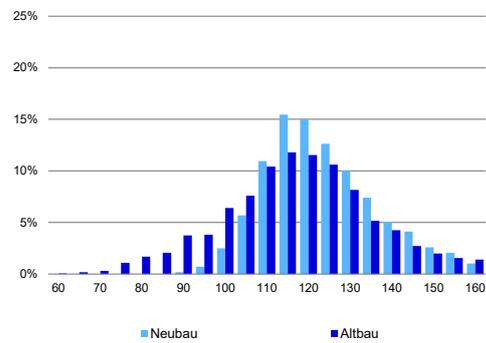
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw.
Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.17
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



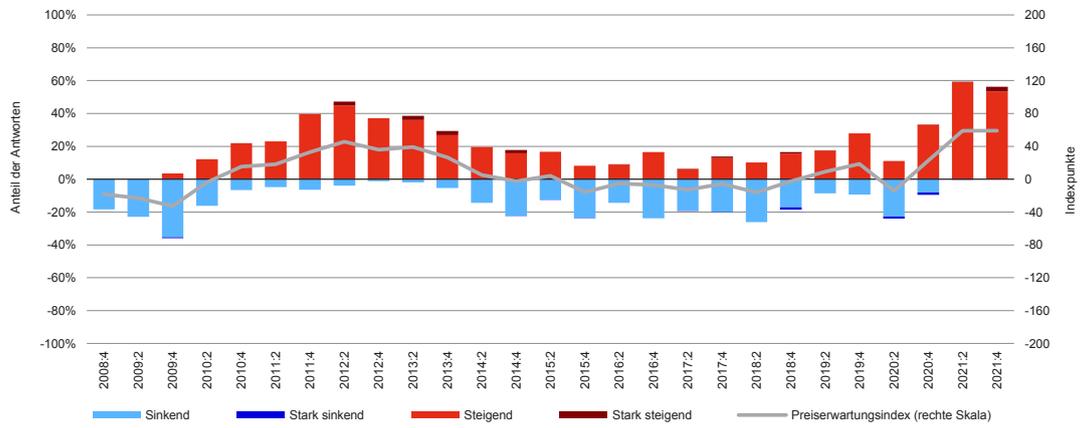
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.18
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



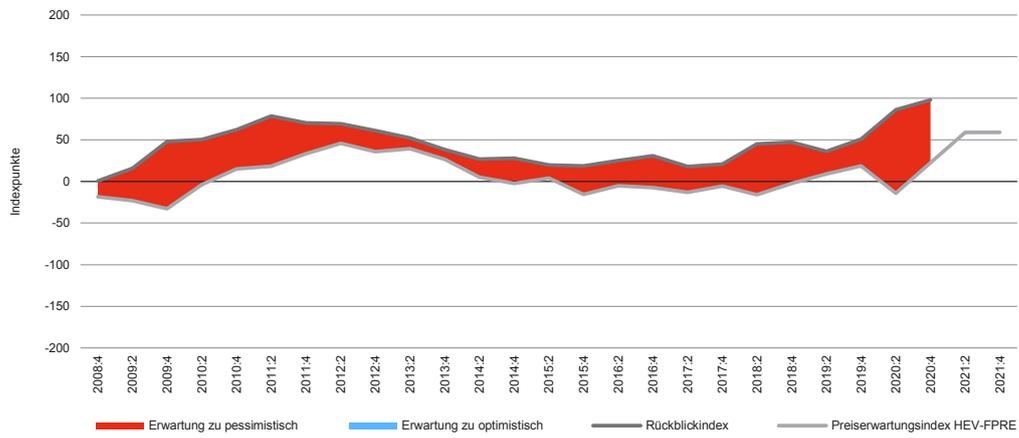
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.19
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



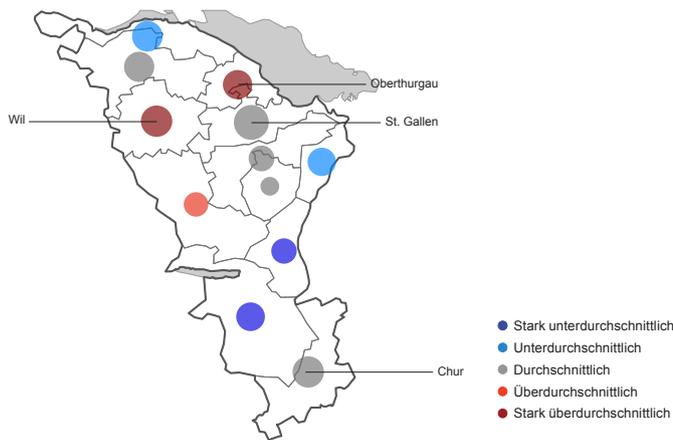
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.6.2.20
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



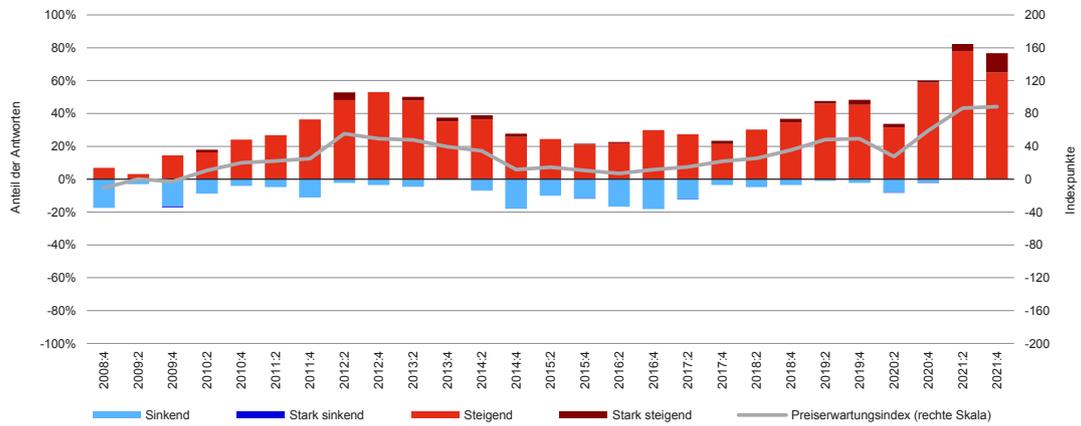
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.6.2.21
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2020–2024)



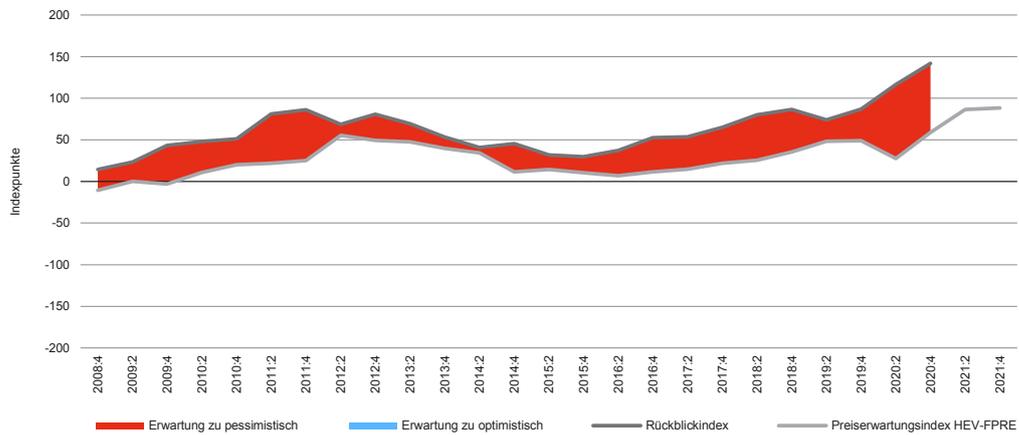
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2020 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.6.2.22
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



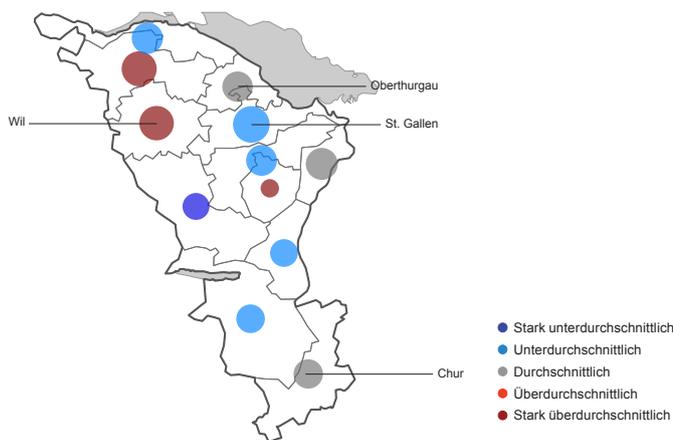
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.6.2.23
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



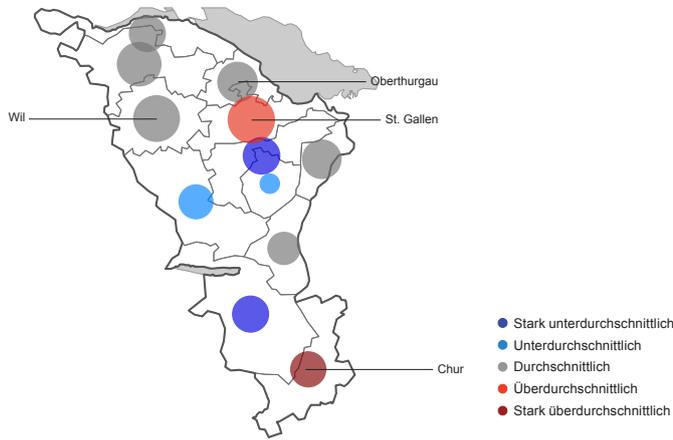
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.6.2.24
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2020–2024)



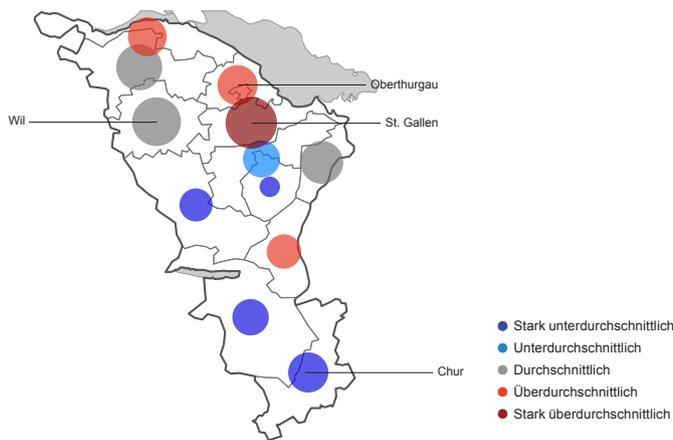
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2020 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.6.2.25
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2020 – 2035)



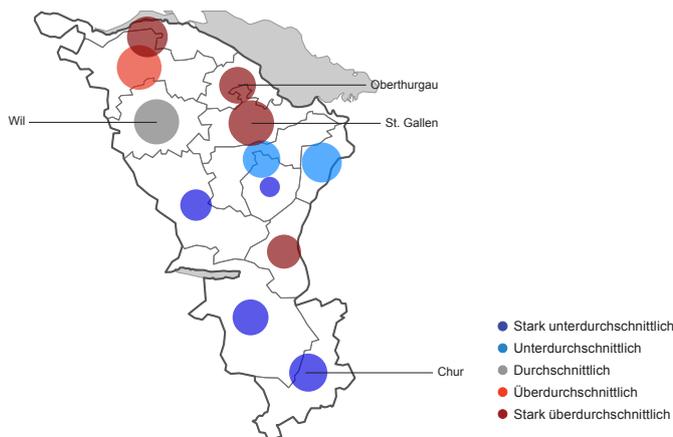
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher». Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.2.26
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher». Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

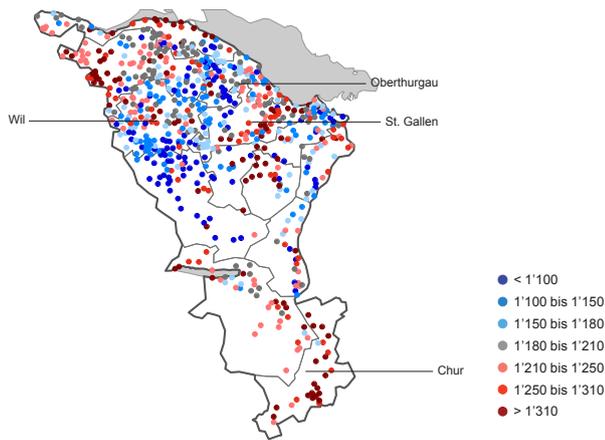
Abb. 8.6.2.27
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher». Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

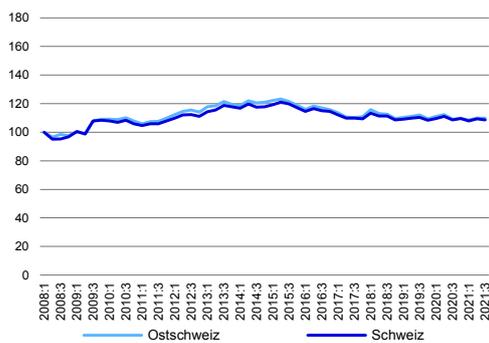
8.6.3 Mietwohnungen Region Ostschweiz

Abb. 8.6.3.1
2.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2021)



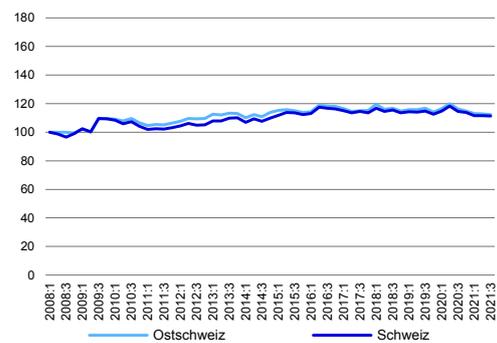
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 – 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

Abb. 8.6.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



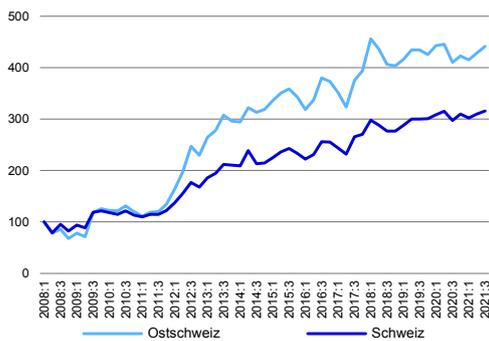
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



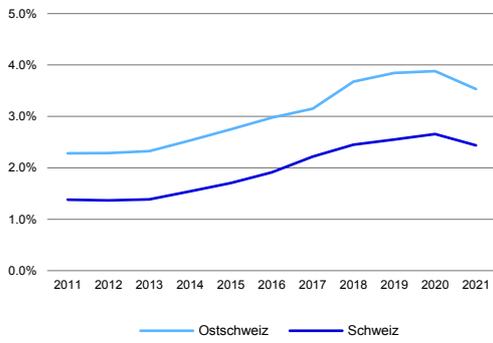
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



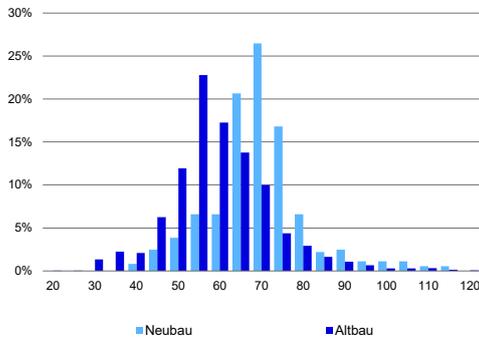
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.5
Entwicklung Leerstandsquote MWG



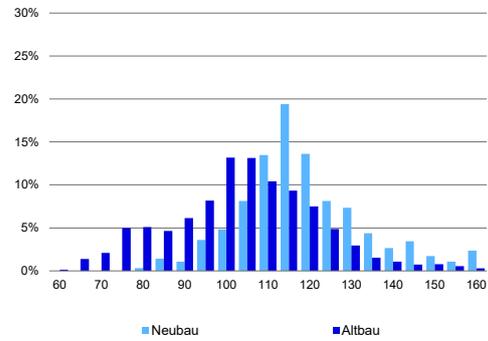
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.6
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



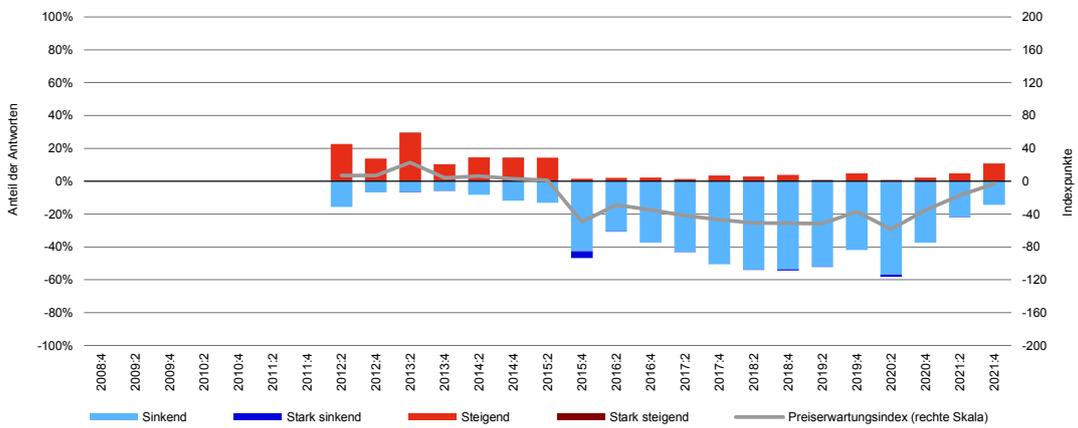
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.7
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



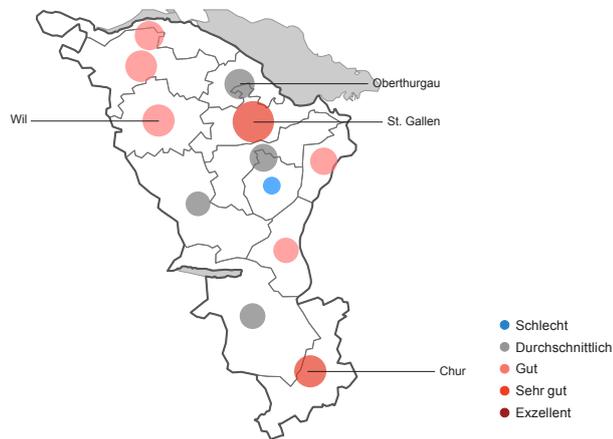
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.8
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



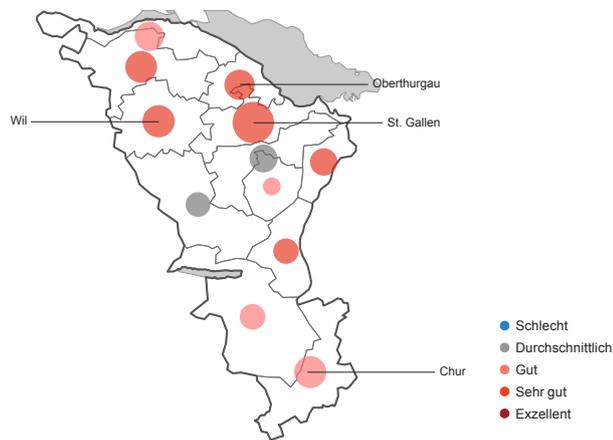
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.6.3.9
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2021)



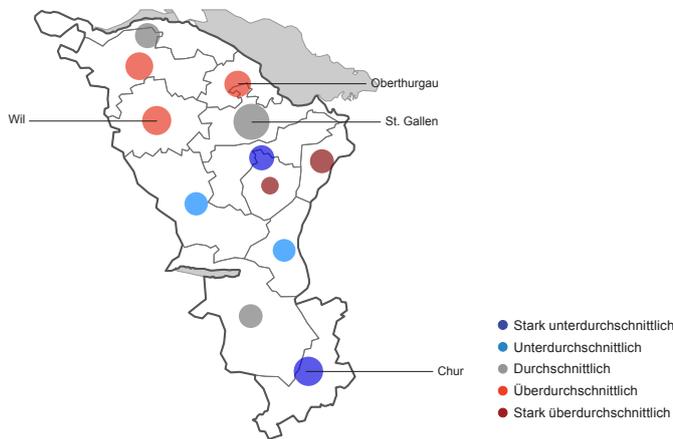
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.3.10
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2021)



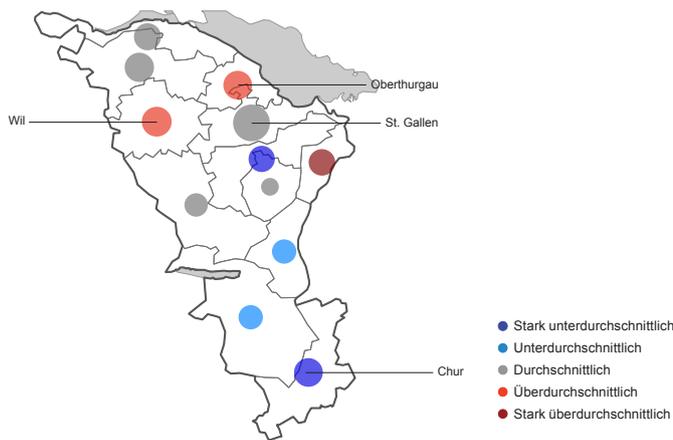
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.3.11
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2020 – 2035)



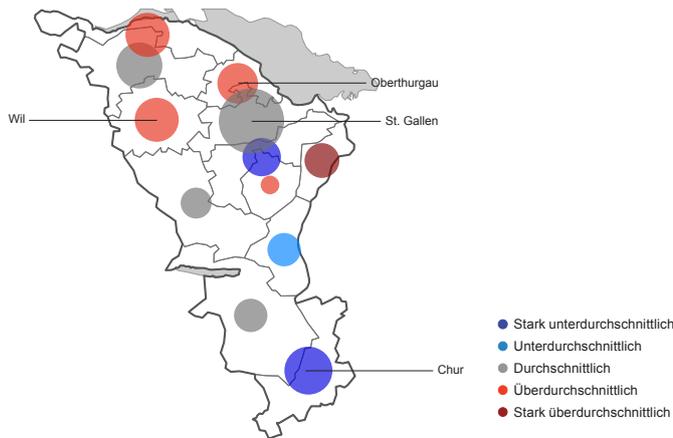
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.3.12
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.3.13
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

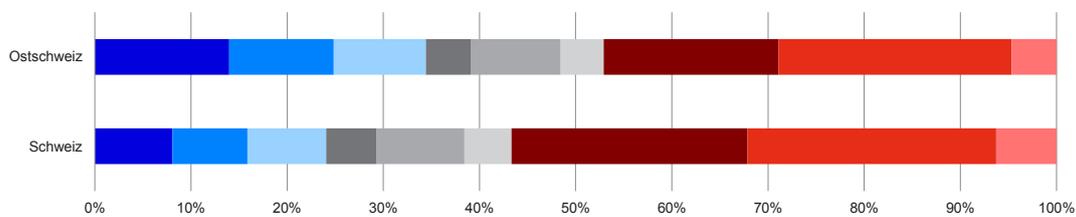
8.6.4 Geschäftsflächenmarkt Region Ostschweiz

Tab. 8.6.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

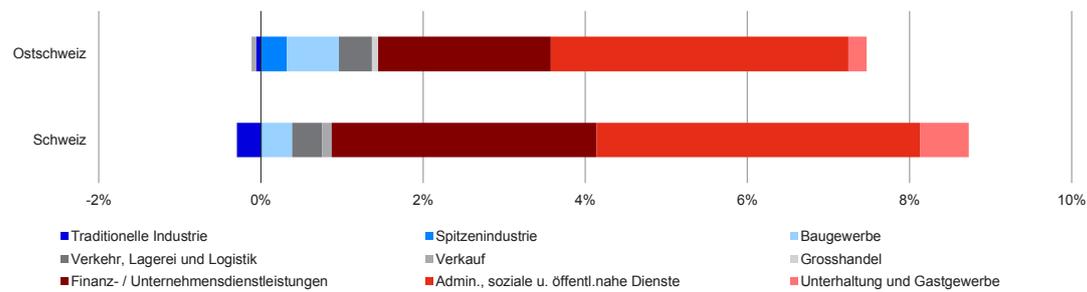
	Region Ostschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2019)	68'913	3.9 % (2012)	696'371	8.2 % (2012)
Vollzeitäquivalente (2019)	386'938	6.8 % (2012)	4'140'271	8.0 % (2012)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2019)	43'330'484	1.3 % (2012)	414'947'080	5.3 % (2012)
Bauinvestitionen Geschäft (2019)	936	4.5 % (2018)	10'260	0.1 % (2018)

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 (2019)

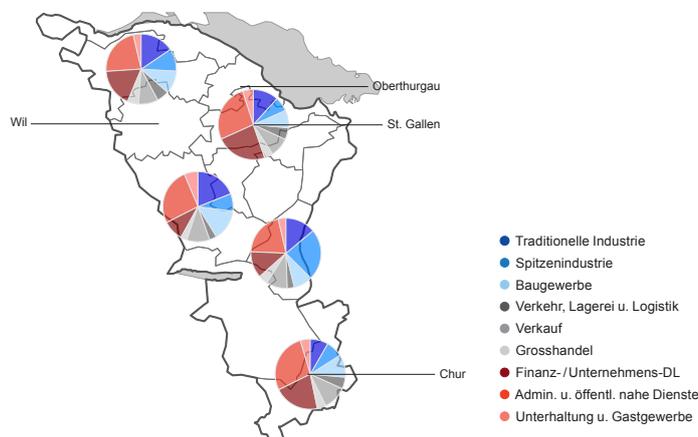


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2012 – 2019)



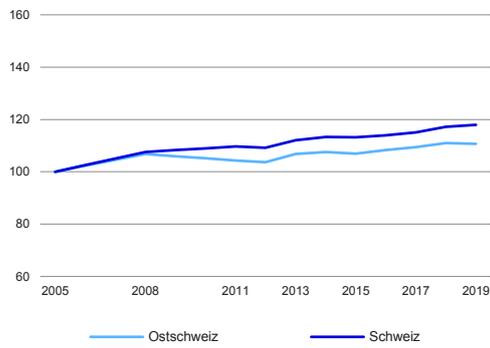
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2019)



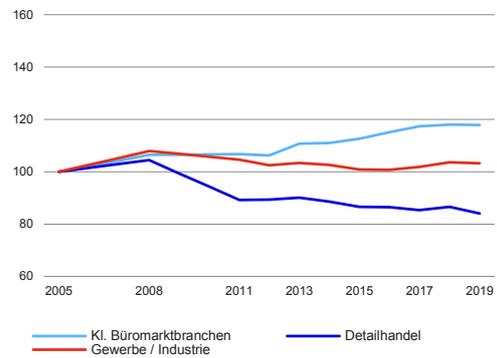
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



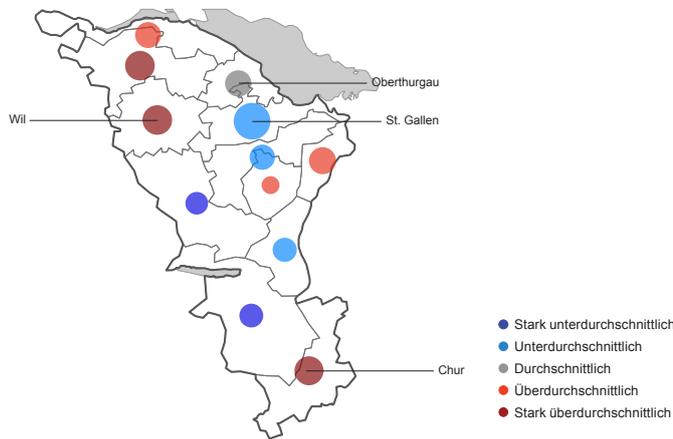
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen, Detailhandel, Gewerbe/Industrie



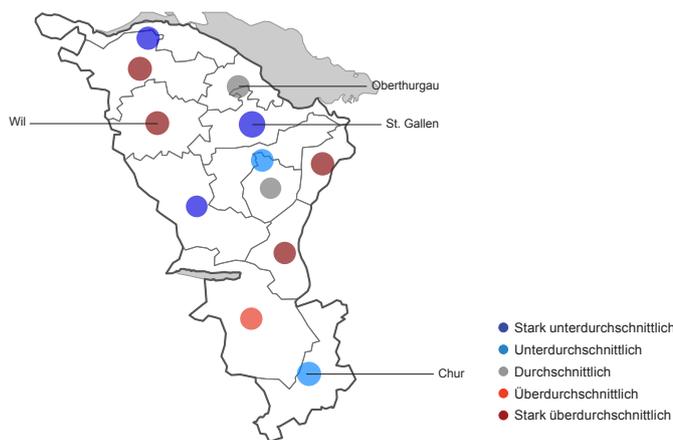
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2012–2019)



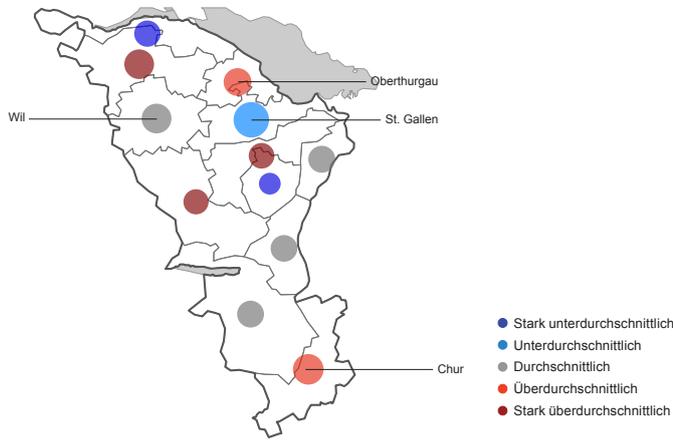
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2012–2019;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2019.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2012–2019)



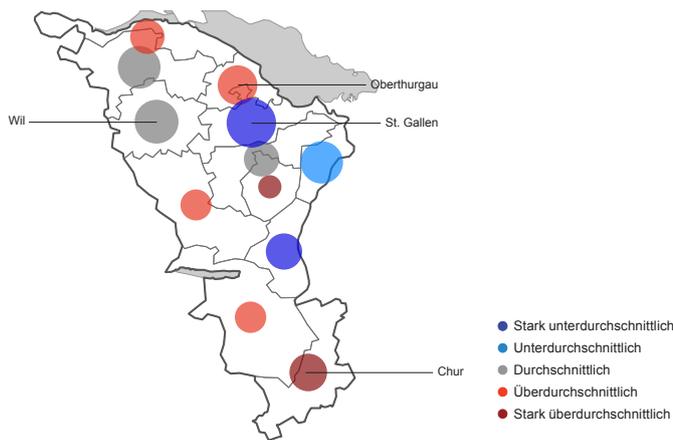
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2012–2019; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2019; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2012–2019)



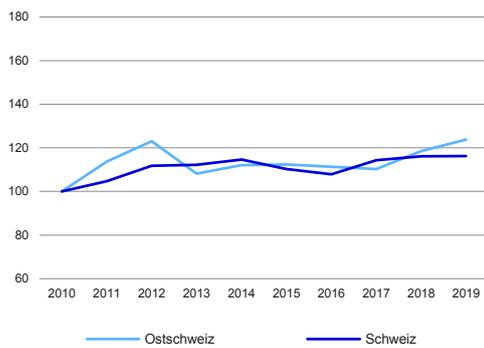
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2012–2019; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2019.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2012–2019)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2012–2019; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2019.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



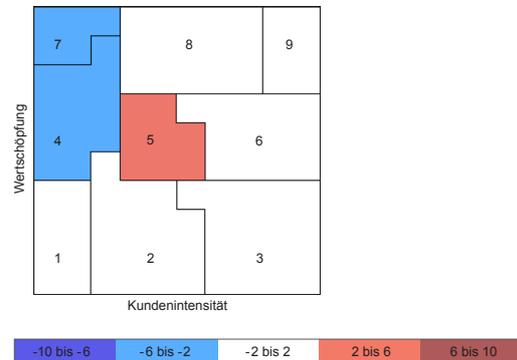
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

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%

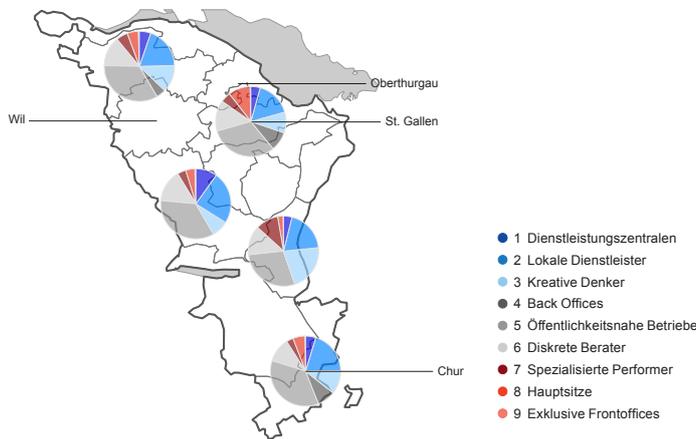
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.6.4.13
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt –
Differenz zur Schweiz (2015)



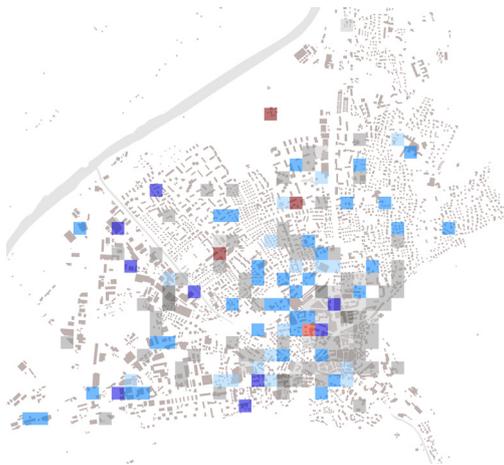
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.6.4.14
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



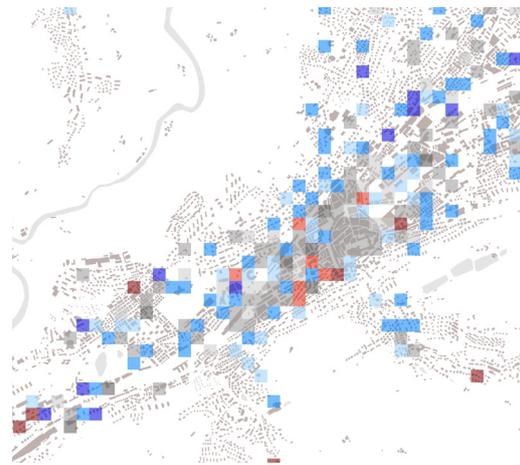
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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



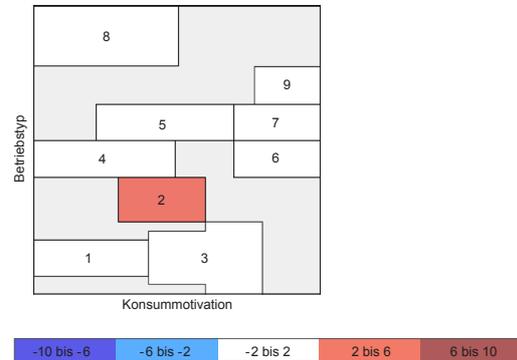
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
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 %

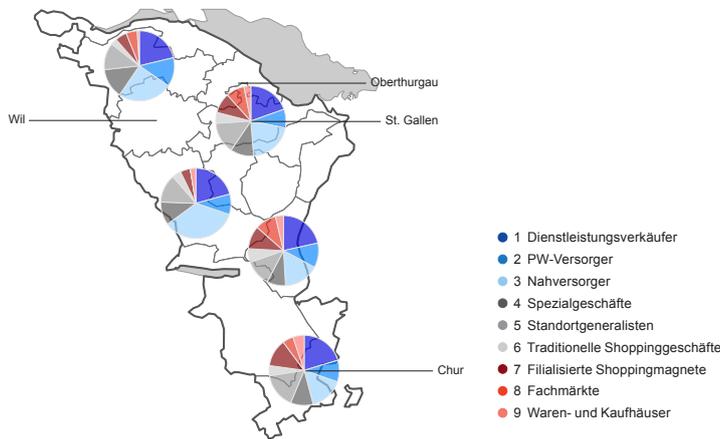
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.6.4.18
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2018)



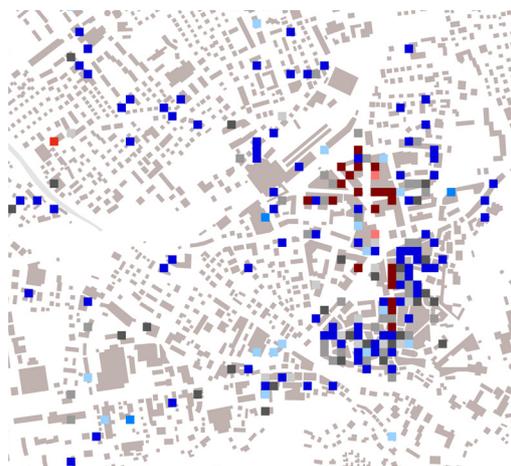
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.6.4.19
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)



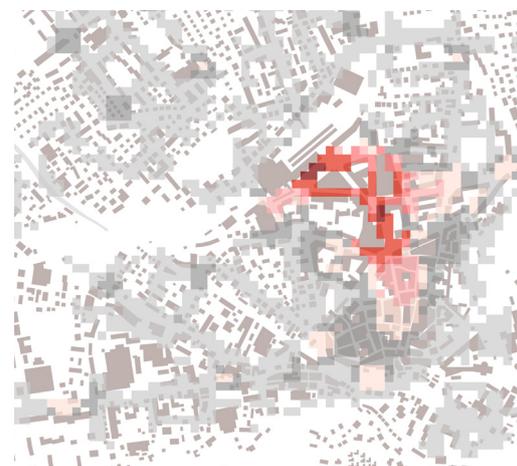
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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

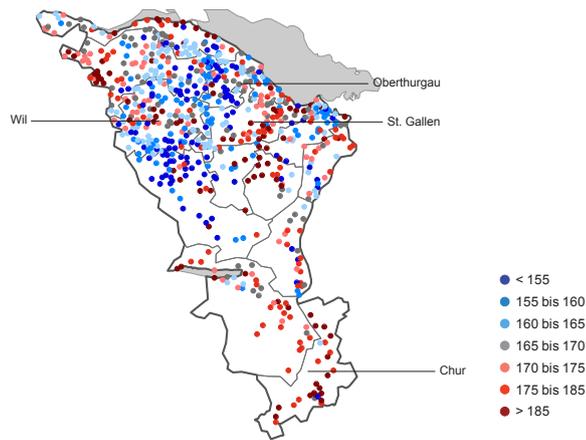


Anmerkung: ■ 10–60 Personen pro Stunde (Pers./h), ■ 60–120 Pers./h, ■ 120–300 Pers./h, ■ 300–600 Pers./h, ■ 600–1200 Pers./h, ■ 1'200–3'000 Pers./h, ■ > 3'000 Pers./h; mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von 07:00–20:00 Uhr; Darstellung im 25-m-Raster;
Quelle: Fahrländer Partner;
Kartengrundlage: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

8.6.5 Büroflächenmarkt Region Ostschweiz

Abb. 8.6.5.1

Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)

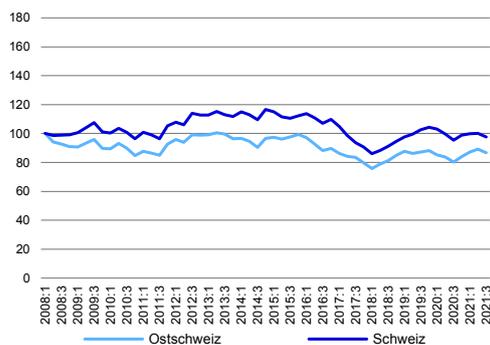


Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 200 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.6.5.2

Marktmieten Büroflächen (Neubau)

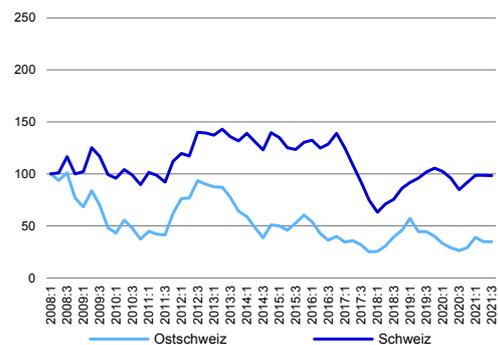


Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.5.3

Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)

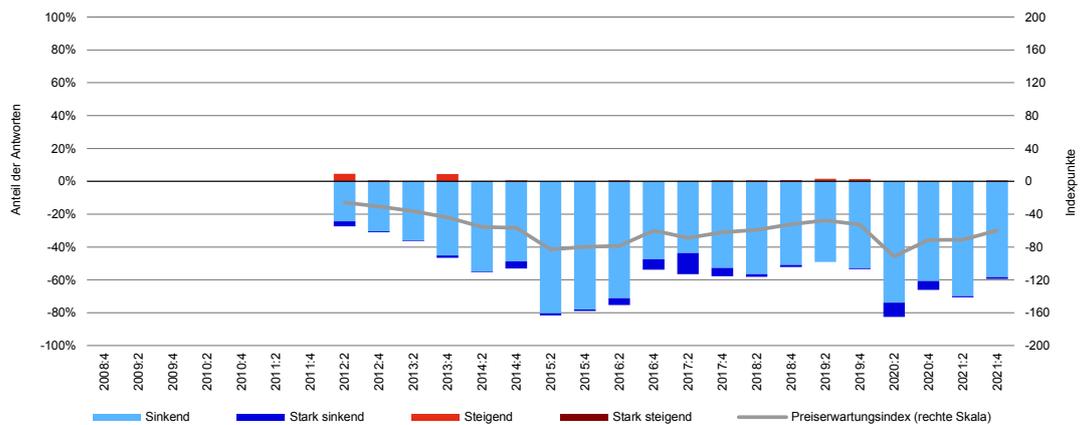


Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

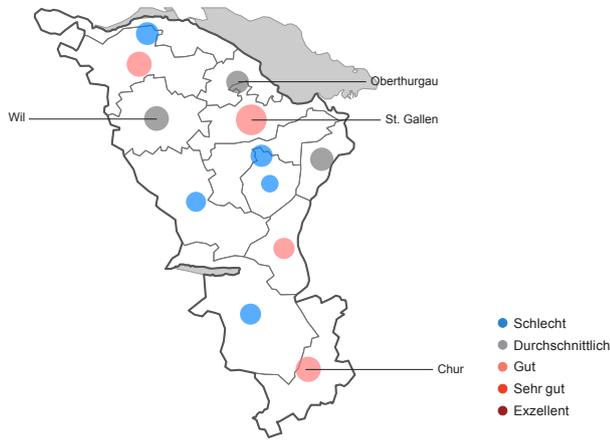
Abb. 8.6.5.4

Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



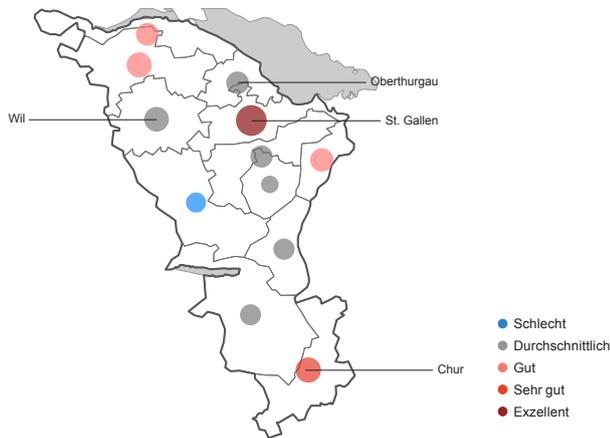
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.6.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2021)



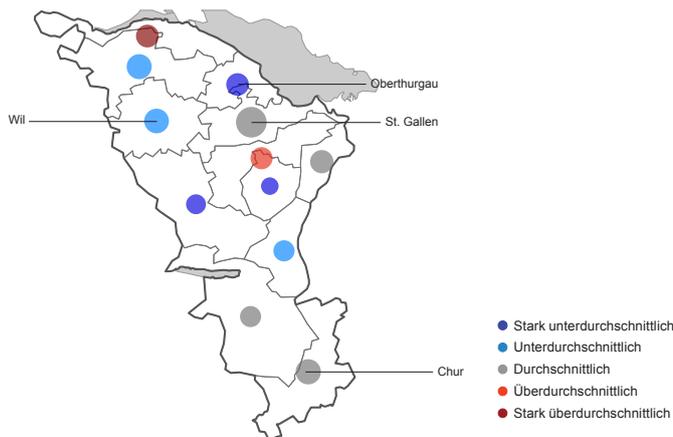
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2021)



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 (2019–2035)

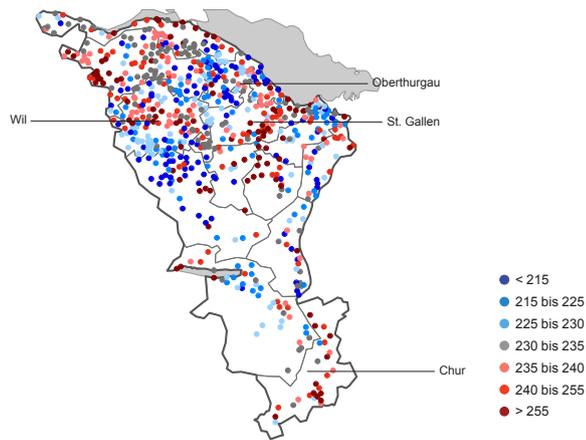


Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.6.6 Verkaufsflächenmarkt Region Ostschweiz

Abb. 8.6.6.1

Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)

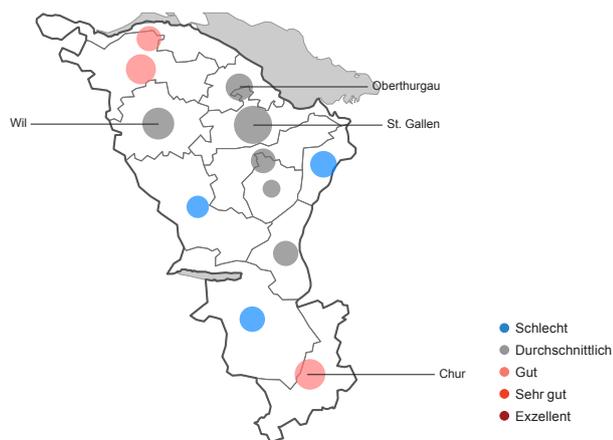


Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 200 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage.
Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.6.6.2

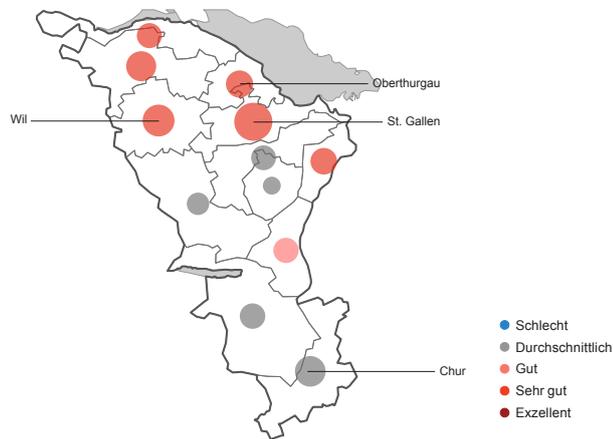
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2021)



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

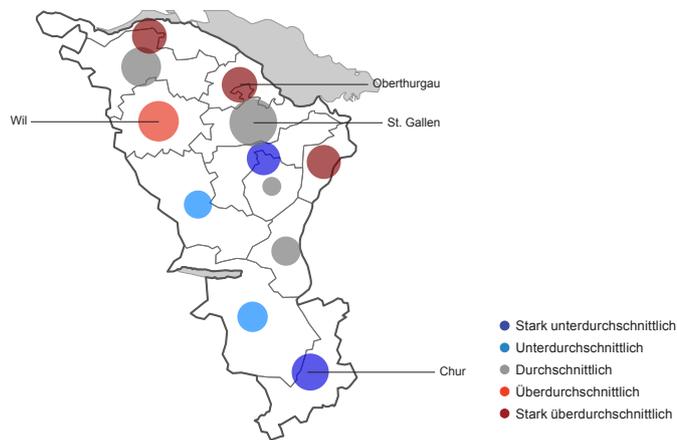
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.6.3
 Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2021)



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 (2019–2035)

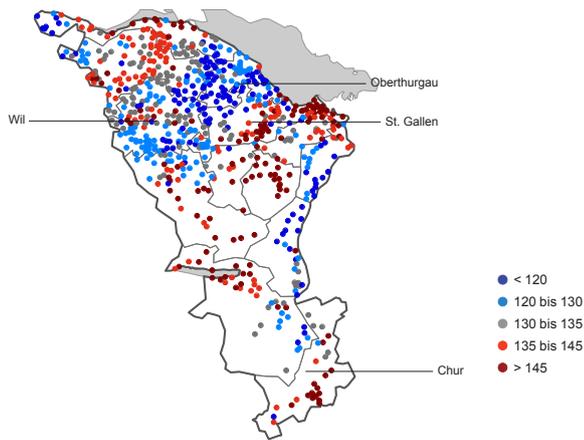


Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2018.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.6.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Ostschweiz

Abb. 8.6.7.1

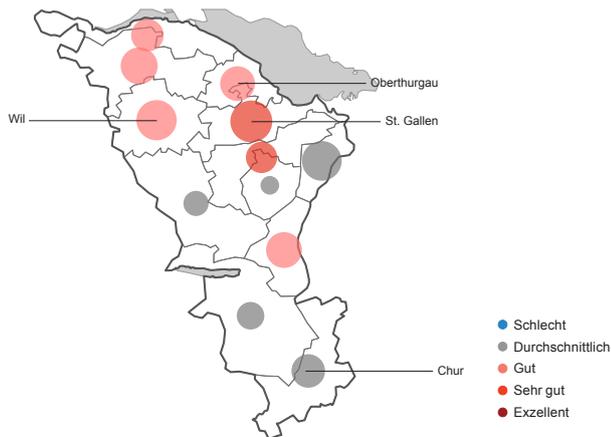
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)



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

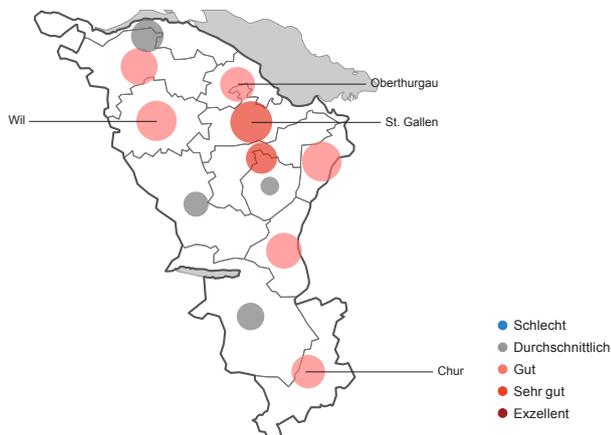
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2021)



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

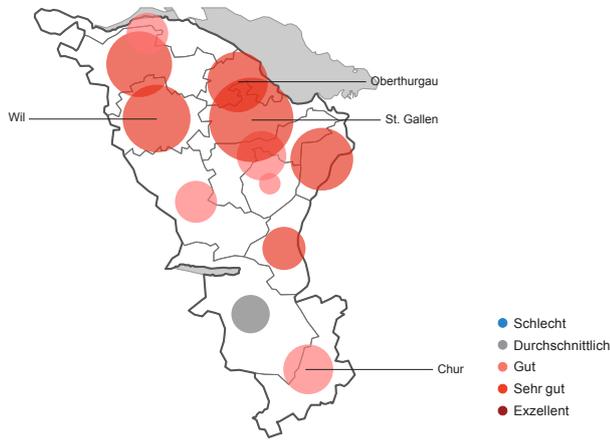
Abb. 8.6.7.3

Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2021)



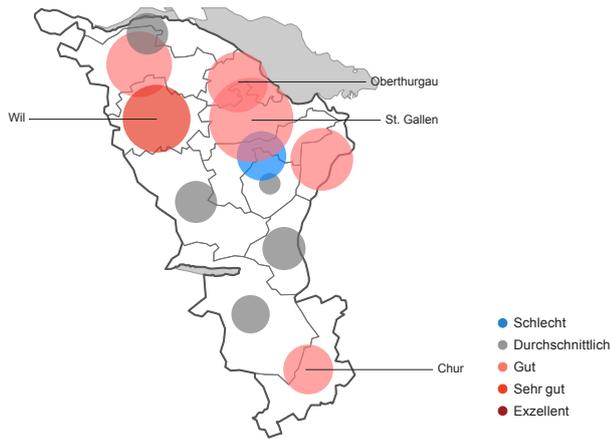
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.7.4
Aktuelles Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2021)



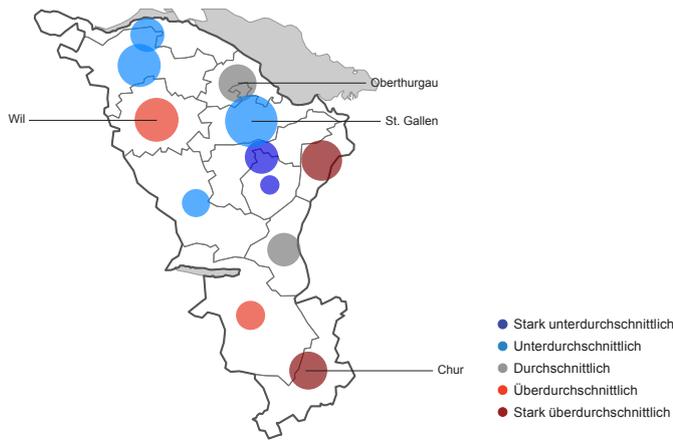
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2018.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.7.5
Prospektives Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2021)



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 (2019–2035)



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

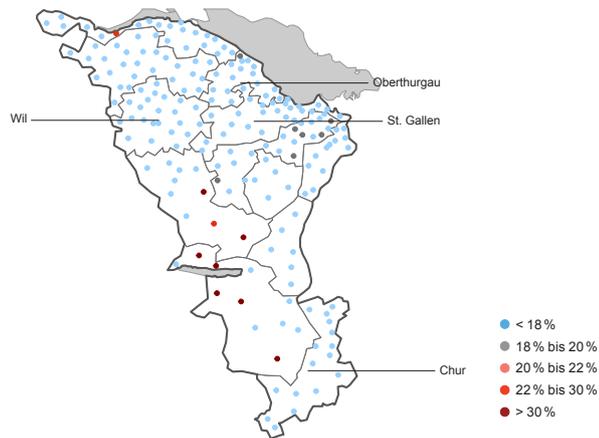
8.6.8 Tourismus Region Ostschweiz

Tab. 8.6.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Ostschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2020/21)	367	-2.7 % (2019/20)	3'918	1.1 % (2019/20)
Logiernächte (2020/21)	1'686'678	-9.2 % (2019/20)	26'845'691	-1.8 % (2019/20)
Auslastung (2020/21)	30.4 %	1.79* (2019/20)	32.1 %	-2.13* (2019/20)
Zweitwohnungen (2020)	58'544		725'460	

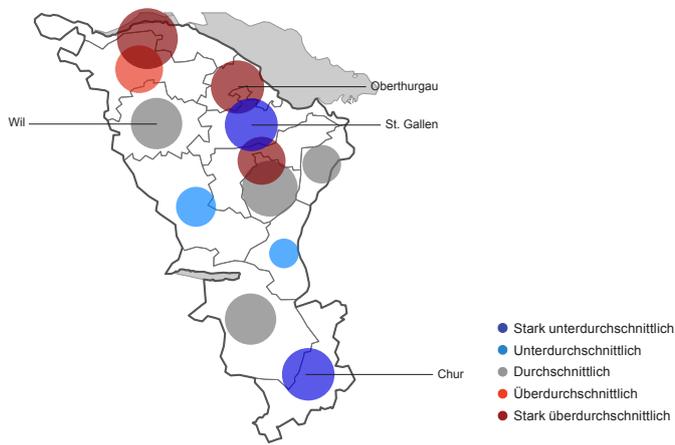
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2020/21: 3. Quartal 2020 – 3. Quartal 2021; 2019/20: 3. Quartal 2019 – 3. Quartal 2020.
Quelle: ARE, BFS.

Abb. 8.6.8.2
Leerstandsquote Zweitwohnungsanteile (2020)



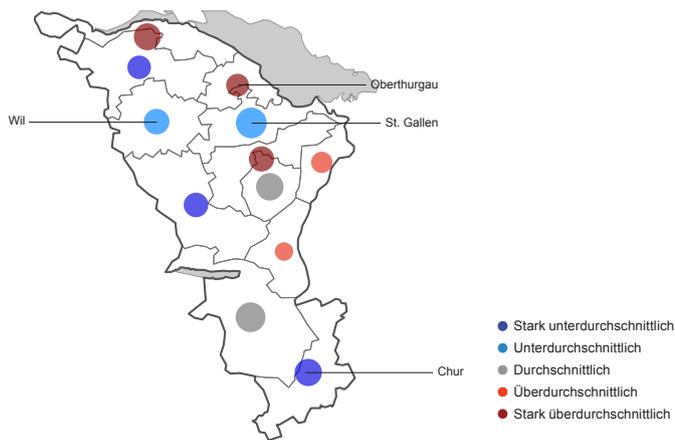
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2020).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2019/20 – 2020/21)



Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2019/20 – 2020/21 (Netto-Auslastung);
Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2020/2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

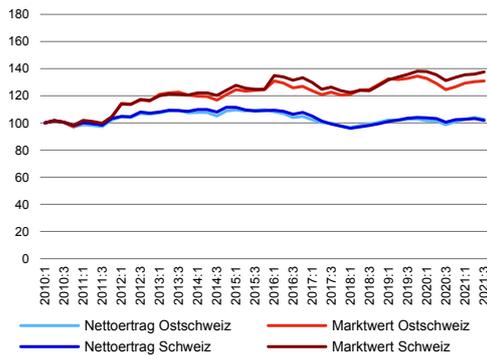
Abb. 8.6.8.4
Entwicklung Logiernächte (2019/20 – 2020/21)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2019/20 – 2020/21; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2020/21.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

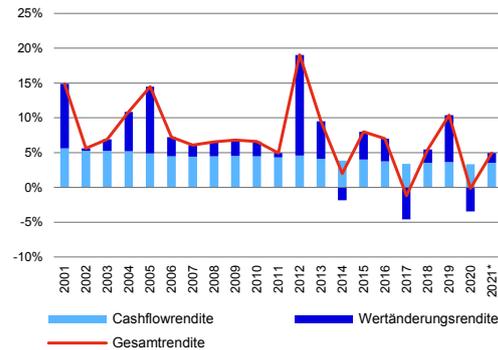
8.6.9 Renditeigenschaften Region Ostschweiz

Abb. 8.6.9.1
Marktindizes gemischt genutzte Immobilien



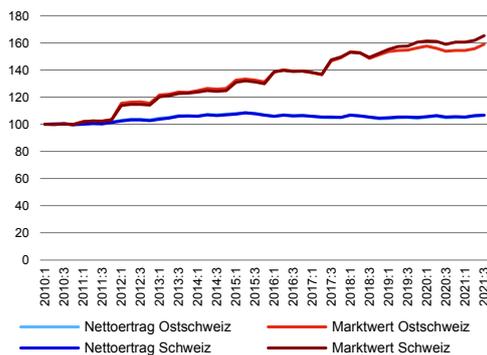
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100). Gemischt genutzte Immobilien: 60% Wohnanteil, 40% Büroanteil.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.9.2
Gesamtrendite gemischt genutzte Immobilien



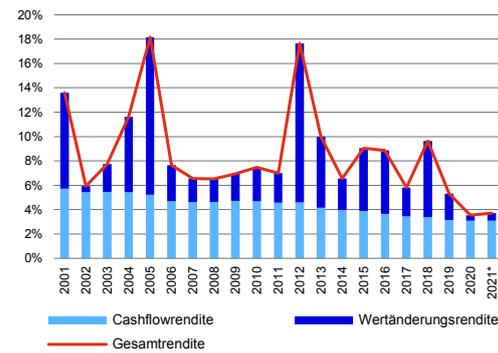
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2021.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.9.3
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



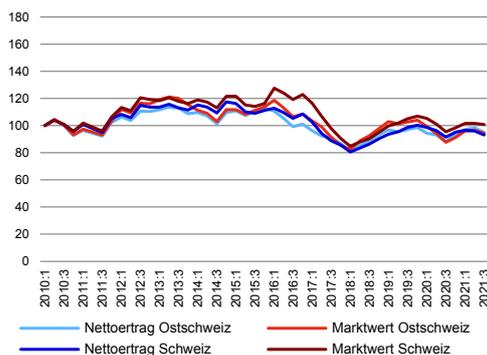
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.9.4
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



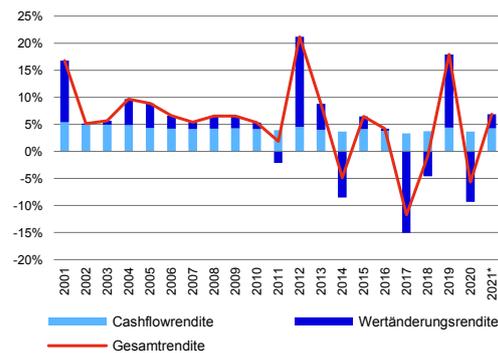
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2021.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.9.5
Marktindizes Büroimmobilien



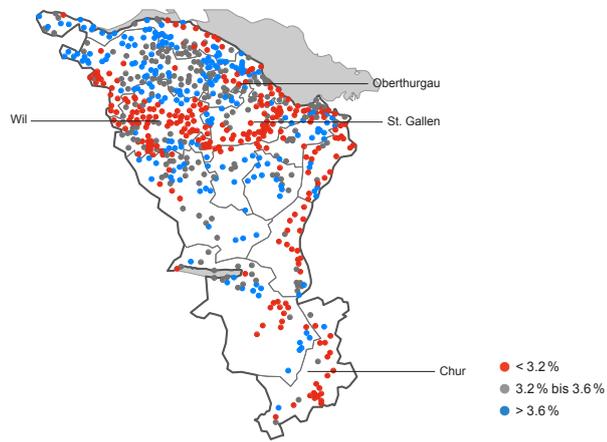
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.9.6
Gesamtrendite Büroimmobilien



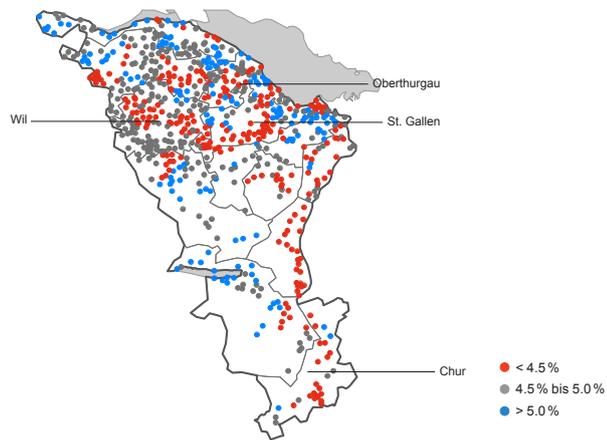
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2021.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.9.7
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2021)



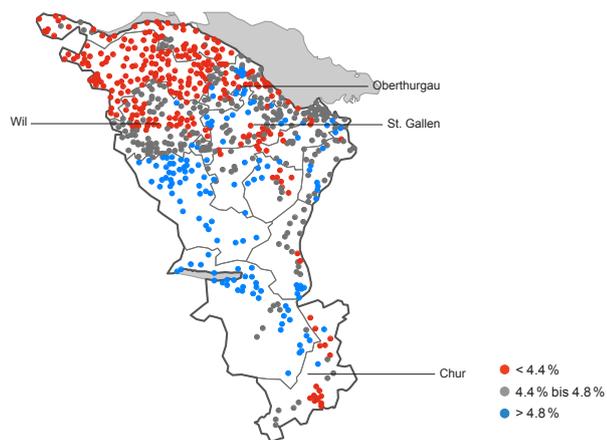
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.9.8
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2021)



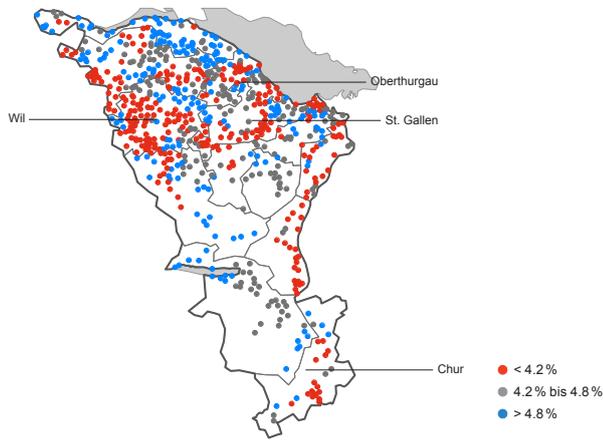
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.9.9
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2021)



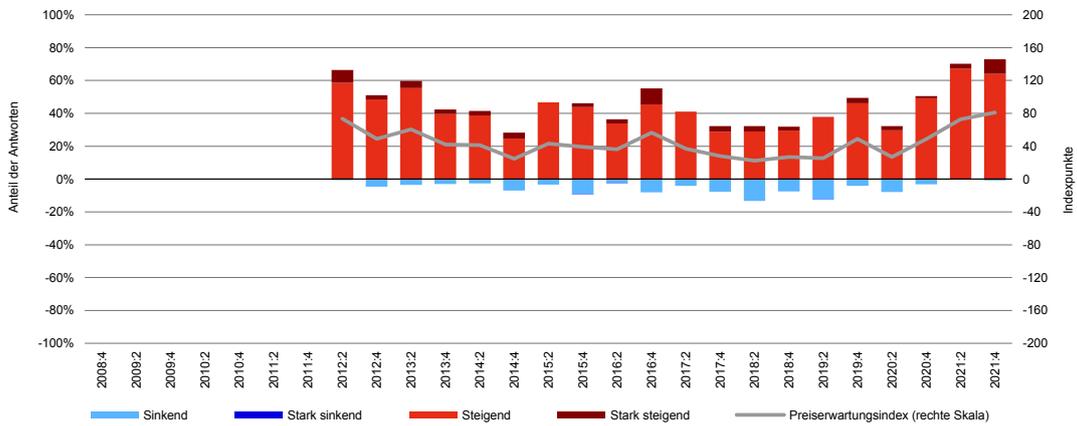
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.9.10
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2021)



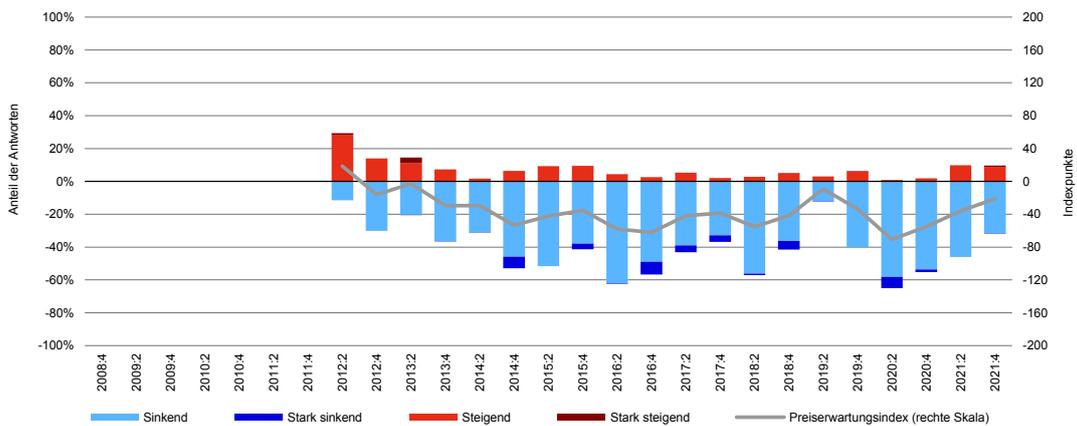
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.9.11
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



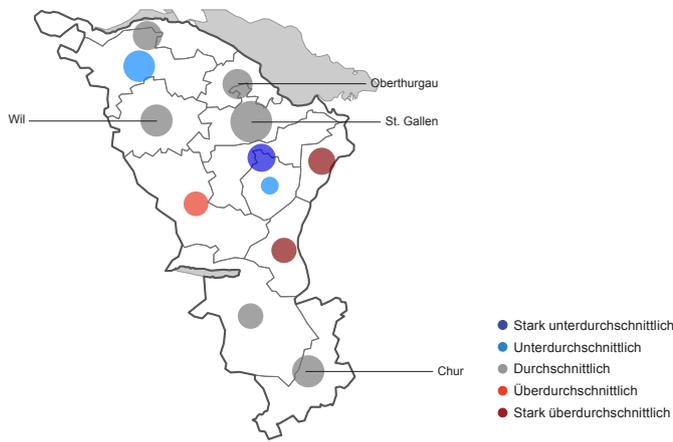
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.6.9.12
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



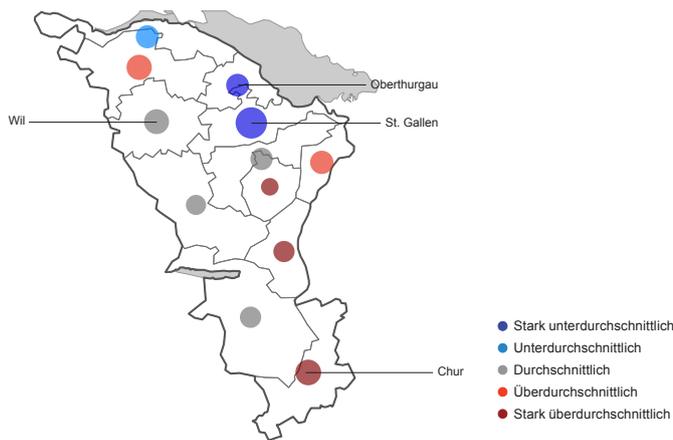
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.6.9.13
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2020–2024)



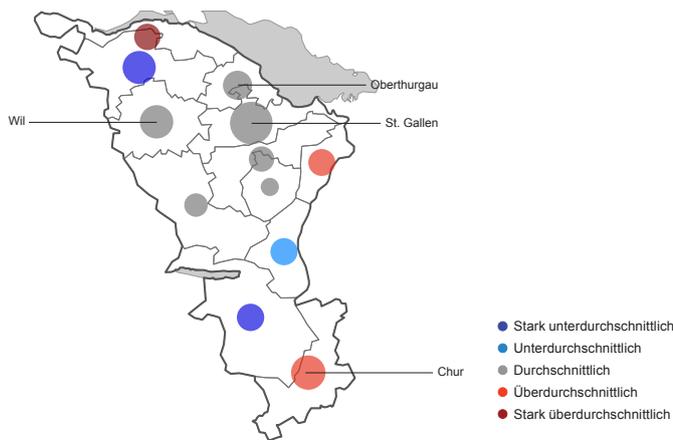
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.9.14
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2020–2024)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.9.15
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2020–2024)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.6.10 Fazit Region Ostschweiz

- Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung in der Region Ostschweiz hat die Einwohnerzahl insgesamt um 0.8% zugenommen. Während sich die MS-Regionen Untersee/Rhein (1.6%), Sarganserland (1.3%) und Oberthurgau (1.3%) am oberen Ende der Verteilung befinden, stehen Appenzell A.Rh. (-0.2%) und St.Gallen/Rorschach (0.4%) am unteren Ende der Verteilung. Zwischen 2017 und 2020 hat die Bevölkerung in der Region um 2.25% zugenommen, was etwa der schweizweiten Entwicklung entspricht.
- Zwischen 2019 und 2020 ist der Wohnungsbestand in der Region Ostschweiz um 1.2% gewachsen. Parallel zur Gesamtschweiz ist die Leerstandsquote in der Region Ostschweiz – mit erheblichen kleinräumigen Unterschieden – um 0.12%p auf 2.0% gesunken.
- Auch in der Region Ostschweiz haben die Marktpreise für Wohneigentum in den letzten Jahren zugelegt, im Vergleich zum 2. Quartal 2021 sind sie insgesamt um 1% gestiegen, während sie im Vergleich zum Vorjahresquartal um 7% angestiegen sind. Dabei haben die EFH-Segmente über beide Zeitperioden ein stärkeres Preiswachstum an den Tag gelegt als EWG. FPRE geht für EWG von steigenden Marktwerten aus, während im unteren EFH-Segment mit stabilen, im mittleren und oberen EFH-Segment mit steigenden Marktwerten gerechnet wird.
- Die Marktmieten für Wohnungen haben sich im Vergleich zum Vorquartal nur minimal verändert, insgesamt um -0.2% (Altbau-Segment: -0.3%; Neubau-Segment: -0.2%). Seit dem 3. Quartal 2020 sind die Marktmieten insgesamt um 1.2% gesunken, wobei diejenigen für das Neubau-Segment in diesem Zeitraum um 0.5% gestiegen sind. Im Altbau-Segment geht FPRE von steigenden, im mittleren und gehobenen Neubau-Segment von stabilen Marktmieten aus.
- Die Anzahl Beschäftigter in der Region Ostschweiz hat zwischen 2012 und 2019 um 7.3% zugenommen, wobei die MS-Region Toggenburg mit 1.1% das mit Abstand tiefste Wachstum aufweist. Die MS-Regionen Wil (9.0%), Untersee/Rhein (8.6%) und Thurtal (8.4%) hingegen sind am oberen Ende der Verteilung angesiedelt.
- Die Marktmieten auf dem Büroflächenmarkt weisen nach einem zwei Quartale anhaltenden Positivtrend wieder negative Tendenzen auf: Während die Marktmieten im Vergleich zum Vorjahresquartal um 8.0% gestiegen sind, weisen sie im Vergleich zum 2. Quartal 2021 einen Rückgang von 2.8% auf. FPRE rechnet mit stabilen Erträgen und Marktwerten, sowohl für Büro- wie auch für Verkaufsimmobilien.
- In die seit längerem auf Eis liegenden Pläne für eine Autobahnverbindung zwischen der Schweiz und Österreich kommt Bewegung. Eine entsprechende Verbindung wäre insbesondere für die Regionen Rheintal und St. Gallen von Bedeutung, würde sie doch den ansässigen Firmen das Arbeitskräftepotenzial des süddeutschen Raums erschliessen. Auch für exportorientierte Branchen wäre dieser Anschluss wichtig.

8.6.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.6.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2022–2023

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 2022–2023

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 2022–2023

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 2022–2023

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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		
	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2018	2013–2018	Untere	Mittlere	Obere
51 Appenzell A.Rh.	57'235	-0.2%	9'339	0.7%	16.3%	0.14%p	77'074	5.5%	36%	37%	27%
52 Appenzell I.Rh.	14'367	0.9%	1'708	2.5%	11.9%	0.18%p	81'505	6.3%	37%	40%	23%
53 St.Gallen/Rorschach	191'681	0.4%	53'039	1.6%	27.7%	0.32%p	73'879	2.0%	40%	30%	30%
54 Rheintal SG	64'977	1.1%	17'013	1.9%	26.2%	0.21%p	73'238	4.9%	38%	38%	24%
55 Werdenberg	39'993	0.9%	13'119	2.1%	32.8%	0.38%p	71'561	3.6%	39%	35%	26%
56 Sarganserland	45'119	1.3%	9'294	3.3%	20.6%	0.40%p	70'490	5.0%	40%	38%	22%
58 Toggenburg	36'099	0.7%	5'311	1.1%	14.7%	0.05%p	64'913	4.1%	41%	38%	21%
59 Wil	114'030	0.9%	24'871	2.3%	21.8%	0.30%p	77'598	4.5%	39%	37%	24%
60 Bündn. Rheintal	79'993	0.7%	14'843	2.3%	18.6%	0.30%p	77'844	1.6%	37%	32%	31%
76 Thurtal	100'700	0.8%	20'176	2.6%	20.0%	0.35%p	79'702	3.9%	37%	38%	25%
77 Untersee/Rhein	66'122	1.6%	24'633	2.7%	37.3%	0.39%p	82'536	5.8%	34%	35%	32%
78 Oberthurgau	73'896	1.3%	19'679	1.8%	26.6%	0.13%p	73'546	1.7%	42%	37%	21%
Region Ostschweiz	884'212	0.8%	213'025	2.0%	24.1%	0.29%p	73'094	3.5%	39%	35%	26%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2020	2019–2020	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2021	2020–2021
51 Appenzell A.Rh.	30'508	0.7%	2.03%	0.25%p	0.53%	-0.22%p	0.78%	0.31%p	3.51%	0.87%p
52 Appenzell I.Rh.	7'260	2.1%	2.75%	0.21%p	0.25%	0.00%p	0.00%	0.00%p	5.84%	1.14%p
53 St.Gallen/Rorschach	100'829	1.0%	2.63%	-0.12%p	0.32%	-0.22%p	0.67%	-0.33%p	3.84%	-0.36%p
54 Rheintal SG	31'197	1.2%	2.07%	-0.05%p	0.29%	-0.24%p	0.43%	-0.07%p	4.86%	0.06%p
55 Werdenberg	20'057	1.0%	1.67%	0.01%p	0.34%	-0.25%p	0.11%	-0.17%p	3.53%	0.37%p
56 Sarganserland	26'550	2.1%	1.25%	-0.27%p	0.50%	-0.03%p	0.59%	-0.59%p	2.27%	-0.60%p
58 Toggenburg	20'838	0.7%	1.64%	-0.23%p	0.25%	-0.48%p	0.47%	-0.34%p	3.21%	-0.56%p
59 Wil	52'816	1.1%	1.78%	-0.17%p	0.27%	-0.26%p	0.52%	-0.05%p	3.52%	-0.56%p
60 Bündn. Rheintal	42'077	1.3%	0.64%	-0.50%p	0.25%	-0.07%p	0.25%	0.06%p	0.99%	-1.20%p
76 Thurtal	48'093	1.0%	1.80%	-0.18%p	0.63%	0.00%p	0.43%	-0.07%p	3.23%	-0.76%p
77 Untersee/Rhein	34'104	1.5%	1.87%	0.01%p	0.41%	-0.09%p	0.68%	-0.21%p	3.31%	0.24%p
78 Oberthurgau	36'942	1.6%	3.25%	-0.12%p	0.31%	-0.13%p	0.98%	0.04%p	5.58%	-0.66%p
Region Ostschweiz	451'271	1.2%	2.00%	-0.12%p	0.38%	-0.17%p	0.54%	-0.14%p	3.53%	-0.35%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2019	2012–2019	2019	2012–2019	2019	2012–2019	2019	2012–2019
51 Appenzell A.Rh.	5'312	0.4%	28'179	6.8%	21'180	6.1%	2'393'039	-3.6%
52 Appenzell I.Rh.	1'671	0.1%	8'251	8.0%	6'098	7.7%	673'004	9.2%
53 St.Gallen/Rorschach	14'750	3.0%	139'549	7.0%	105'189	5.8%	10'923'447	-1.5%
54 Rheintal SG	4'788	7.7%	36'151	7.5%	29'359	7.8%	3'791'845	-1.4%
55 Werdenberg	2'754	4.8%	20'906	6.2%	16'915	6.0%	2'167'508	2.7%
56 Sarganserland	3'358	3.4%	21'029	4.0%	15'825	3.2%	1'699'472	5.0%
58 Toggenburg	3'364	-1.3%	16'775	1.1%	12'272	0.6%	1'315'837	-6.1%
59 Wil	8'103	4.9%	56'514	9.0%	44'349	8.5%	5'272'680	7.2%
60 Bündn. Rheintal	6'760	7.2%	53'095	8.0%	40'542	8.4%	4'092'302	9.2%
76 Thurtal	7'898	3.2%	57'816	8.4%	44'579	8.7%	5'100'170	3.3%
77 Untersee/Rhein	5'241	6.0%	31'889	8.6%	24'186	7.6%	2'624'237	4.0%
78 Oberthurgau	4'914	5.2%	34'105	7.7%	26'444	7.0%	3'276'942	-5.9%
Region Ostschweiz	68'913	3.9%	504'259	7.3%	386'938	6.8%	43'330'484	1.5%

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	779'000	1'690–1'865	1'296'000	750–830	1'100	600–630
Teufen	893'000	1'650–1'825	1'513'000	985–1'090	1'315	1'030–1'085
Appenzell Innerrhoden						
Appenzell	824'000	1'430–1'580	1'431'000	895–985	1'300	165–170
Graubünden						
Chur	855'000	2'150–2'380	1'942'000	1'535–1'700	1'515	3'000–3'155
St. Gallen						
Altstätten	612'000	970–1'075	1'281'000	730–805	1'160	305–320
Buchs	730'000	1'490–1'645	1'277'000	725–800	1'360	1'710–1'800
Rorschach	703'000	1'380–1'525	1'398'000	860–950	1'175	695–735
Sargans	649'000	1'175–1'300	1'320'000	780–860	1'390	915–965
St. Gallen-City	859'000	2'170–2'400	1'620'000	1'105–1'220	1'225	1'495–1'570
St. Gallen-Rosenberg	894'000	2'330–2'580	1'906'000	1'485–1'645	1'285	1'850–1'945
Uzwil	685'000	1'060–1'170	1'421'000	880–975	1'140	135–145
Wattwil	585'000	660–730	1'080'000	460–505	1'075	135–145
Wil	733'000	1'205–1'335	1'644'000	1'135–1'255	1'315	1'300–1'370
Thurgau						
Amriswil	658'000	980–1'085	1'110'000	505–555	1'190	240–250
Arbon	718'000	1'440–1'595	1'361'000	820–905	1'160	710–745
Frauenfeld	847'000	1'965–2'175	1'488'000	955–1'055	1'440	2'055–2'165
Kreuzlingen	812'000	1'820–2'015	1'694'000	1'200–1'325	1'335	1'720–1'810
Romanshorn	734'000	1'505–1'665	1'236'000	670–740	1'190	545–575

EWG: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 95 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 500 m², Volumen 750 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: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.

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 2021.

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	158	135–145	220	135–145	120	340–370
Teufen	187	135–145	257	305–340	137	365–395
Appenzell Innerrhoden						
Appenzell	184	135–145	252	230–250	179	270–290
Graubünden						
Chur	154	150–160	360	1'470–1'625	197	245–265
St. Gallen						
Altstätten	185	135–145	213	165–185	122	265–285
Buchs	172	135–145	303	450–495	209	255–275
Rorschach	153	135–145	235	430–475	213	215–230
Sargans	192	135–145	248	135–145	148	275–295
St. Gallen-City	174 (295)	555–595	241	455–500	186	385–415
St. Gallen-Rosenberg	184	895–965	266	675–745	204	400–430
Uzwil	161	135–145	172	135–145	114	475–510
Wattwil	158	135–145	227	135–145	168	225–240
Wil	189	305–330	350	1'150–1'275	181	250–270
Thurgau						
Amriswil	182	135–145	253	320–350	132	390–420
Arbon	162	135–145	216	135–145	95	265–285
Frauenfeld	213	460–495	259	460–505	180	340–370
Kreuzlingen	189	135–145	259	440–490	200	290–310
Romanshorn	173	135–145	202	135–145	139	275–295

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 200 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, 200 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 2021.

Tab. 8.6.11.4

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

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%
51 Appenzell A.Rh.	57'235	62'460	9.1%	25'090	27'276	8.7%	13'502	13'717	1.6%	11'588	13'558	17.0%
52 Appenzell I.Rh.	14'367	16'108	12.1%	5'839	6'783	16.2%	2'484	2'836	14.2%	3'355	3'947	17.6%
53 St.Gallen/Rorschach	191'681	218'917	14.2%	88'001	102'666	16.7%	62'149	69'057	11.1%	25'852	33'609	30.0%
54 Rheintal SG	64'977	75'948	16.9%	27'789	33'232	19.6%	12'174	14'213	16.7%	15'615	19'018	21.8%
55 Werdenberg	39'993	45'320	13.3%	17'232	19'960	15.8%	8'586	9'183	7.0%	8'646	10'777	24.7%
56 Sarganserland	45'119	49'358	9.4%	19'759	22'112	11.9%	9'165	10'009	9.2%	10'594	12'103	14.2%
58 Toggenburg	36'099	39'676	9.9%	15'379	17'292	12.4%	7'558	8'204	8.6%	7'821	9'088	16.2%
59 Wil	114'030	131'624	15.4%	48'030	56'804	18.3%	24'561	27'915	13.7%	23'469	28'889	23.1%
60 Bündn. Rheintal	79'993	82'571	3.2%	37'183	39'938	7.4%	24'407	24'884	2.0%	12'776	15'053	17.8%
76 Thurgau	100'700	115'233	14.4%	43'816	51'509	17.6%	23'063	25'993	12.7%	20'753	25'516	23.0%
77 Untersee/Rhein	66'122	76'475	15.7%	29'873	35'457	18.7%	16'484	18'619	13.0%	13'389	16'837	25.8%
78 Oberthurgau	73'896	85'977	16.3%	32'227	38'499	19.5%	19'040	21'761	14.3%	13'187	16'738	26.9%
Region Ostschweiz	884'212	999'667	13.1%	390'218	451'526	15.7%	223'172	246'392	10.4%	167'046	205'134	22.8%

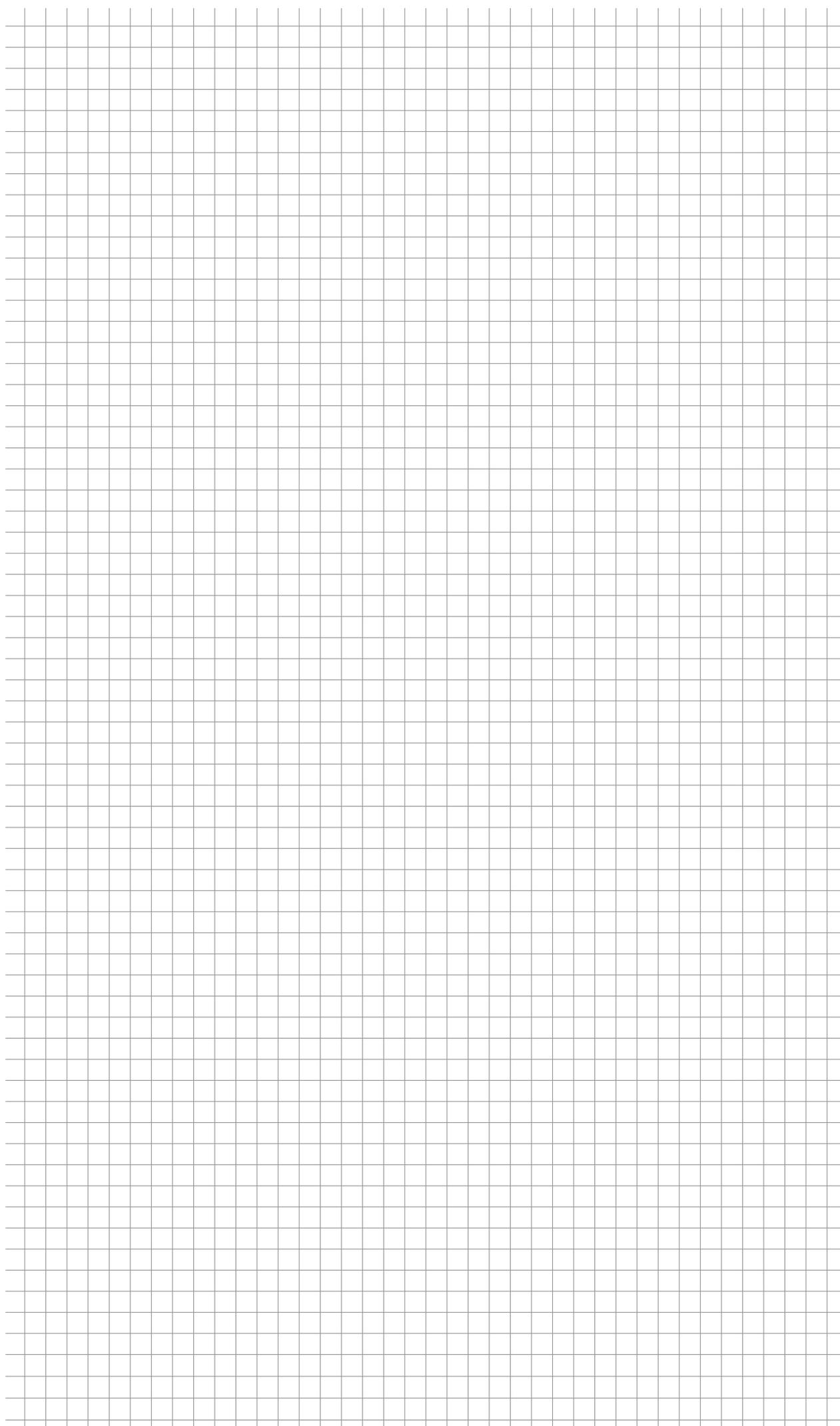
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

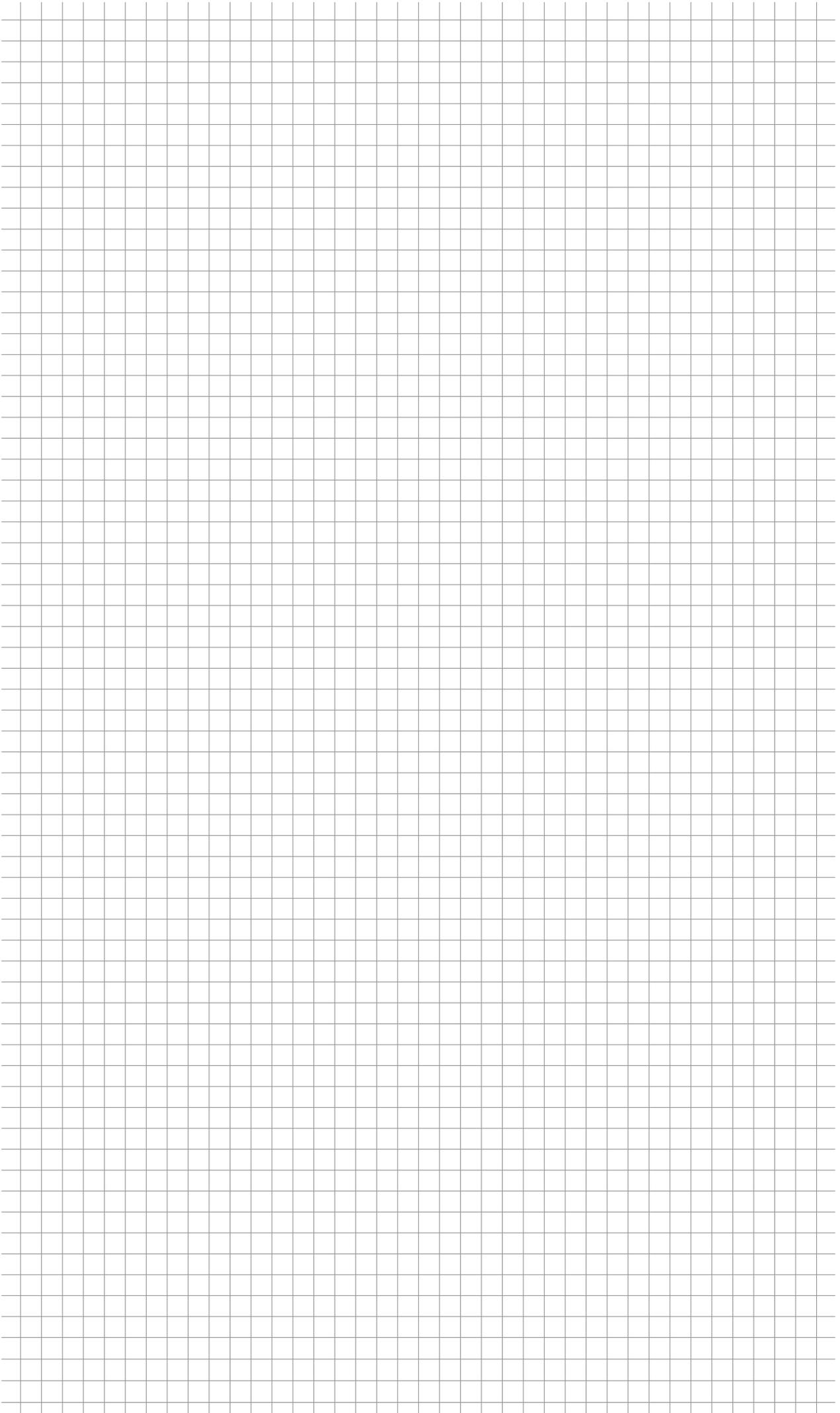
Tab. 8.6.11.5

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		
	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%
51 Appenzell A.Rh.	7'169	7'473	4.2%	12'807	14'651	14.4%	1'266'352	1'305'309	3.1%	1'126'687	1'266'875	12.4%
52 Appenzell I.Rh.	2'125	2'211	4.0%	3'358	3'829	14.0%	363'188	375'603	3.4%	309'816	346'674	11.9%
53 St.Gallen/Rorschach	28'056	29'185	4.0%	75'603	85'219	12.7%	4'671'038	4'838'211	3.6%	6'252'409	6'928'975	10.8%
54 Rheintal SG	14'168	15'549	9.8%	14'427	16'035	11.1%	2'421'088	2'663'025	10.0%	1'370'758	1'482'669	8.2%
55 Werdenberg	7'643	8'037	5.2%	8'549	9'560	11.8%	1'377'863	1'446'212	5.0%	789'645	863'853	9.4%
56 Sarganserland	4'603	4'892	6.3%	10'321	11'882	15.1%	769'329	818'447	6.4%	930'144	1'056'121	13.5%
58 Toggenburg	4'487	4'703	4.8%	6'266	7'024	12.1%	733'750	766'712	4.5%	582'087	642'057	10.3%
59 Wil	17'779	19'013	6.9%	24'762	27'490	11.0%	2'910'009	3'115'465	7.1%	2'362'671	2'558'017	8.3%
60 Bündn. Rheintal	10'679	11'580	8.4%	28'895	32'340	11.9%	1'594'006	1'739'905	9.2%	2'498'297	2'742'752	9.8%
76 Thurgau	15'540	16'273	4.7%	26'614	29'640	11.4%	2'719'395	2'825'788	3.9%	2'380'775	2'593'656	8.9%
77 Untersee/Rhein	6'374	6'671	4.7%	16'484	18'777	13.9%	1'146'508	1'194'502	4.2%	1'477'729	1'647'551	11.5%
78 Oberthurgau	11'363	11'958	5.2%	13'702	15'209	11.0%	2'011'326	2'107'296	4.8%	1'265'616	1'375'487	8.7%
Region Ostschweiz	129'985	137'546	5.8%	241'789	271'656	12.4%	21'983'851	23'196'474	5.5%	21'346'633	23'504'687	10.1%

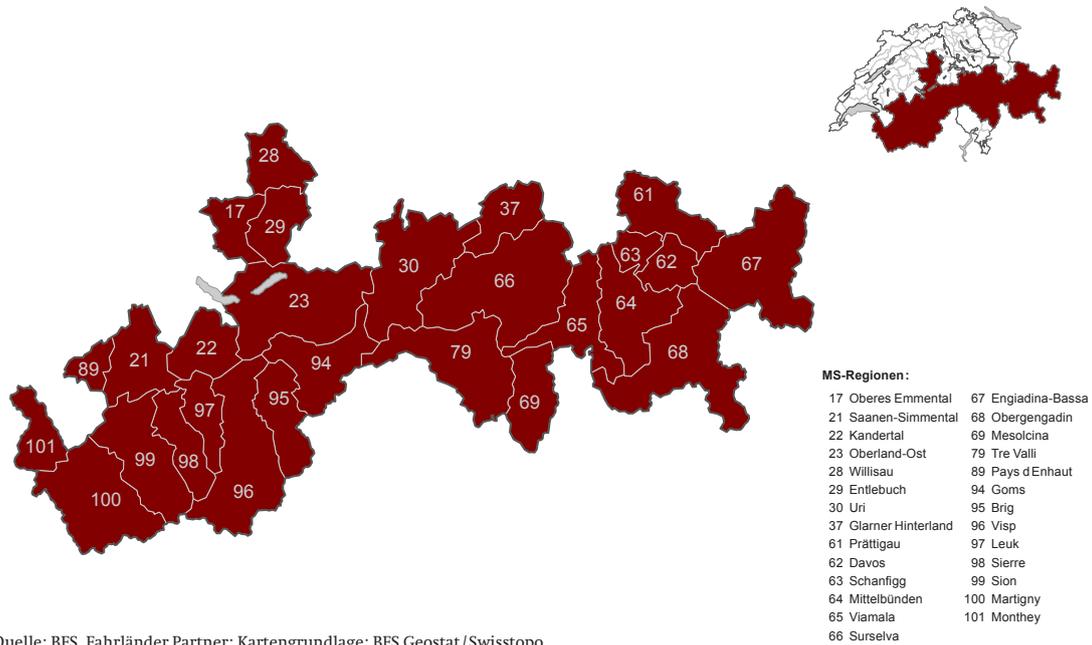
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.





8.7 Region Alpenraum

Abb. 8.7.1
Region Alpenraum



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

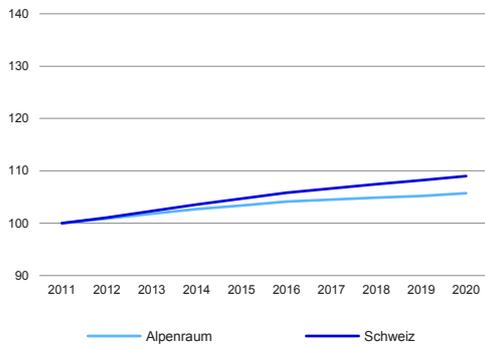
Tab. 8.7.2
Demographische Eckwerte

	Region Alpenraum		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2020)	729'611	0.5% (2019)	8'670'300	0.7% (2019)
Ausländer (2020)				
Anzahl	141'297	1.6% (2019)	2'210'788	1.6% (2019)
Anteil	19.4%	0.20* (2019)	25.5%	0.22* (2019)
Durchschnittl. Reineinkommen (2018)	68'309	3.0% (2013)	80'457	2.9% (2013)
Soziale Schichten (2019)				
Untere Schichten**	41.4%	-4.13* (2000)	35.2%	1.19* (2000)
Mittlere Schichten**	37.2%	-3.92* (2000)	32.0%	-8.44* (2000)
Obere Schichten**	21.3%	8.06* (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.

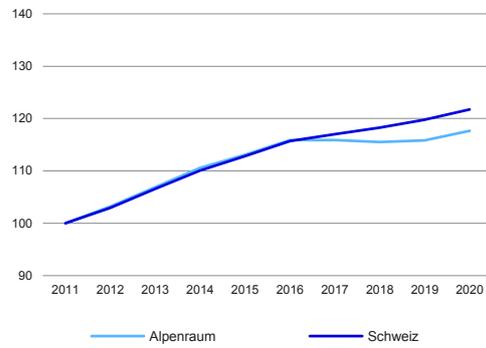
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.3
Bevölkerungsentwicklung



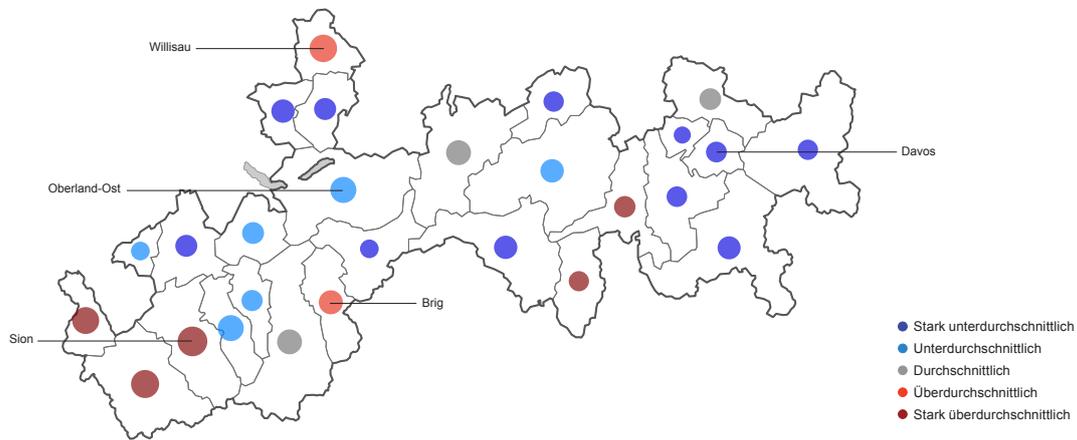
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



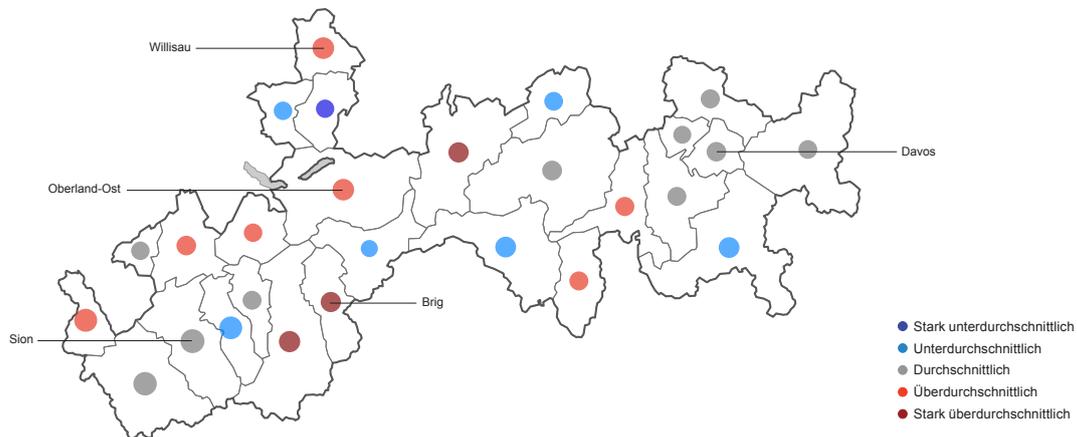
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.5
Bevölkerungsentwicklung (2017–2020)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2017–2020; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2017–2020)



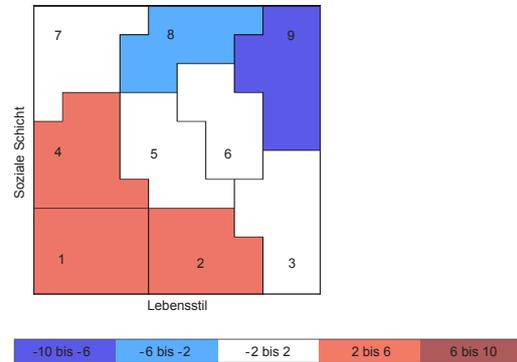
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2017–2020;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.7.7
Verteilung Nachfragersegmente im
Wohnungsmarkt (2019)

	Region Alpenraum	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	54'194	16.8%
2 Moderne Arbeiter	45'149	14.0%
3 Improvisierte Alternative	34'066	10.6%
4 Klassischer Mittelstand	47'035	14.6%
5 Aufgeschlossene Mitte	41'470	12.9%
6 Etablierte Alternative	31'260	9.7%
7 Bürgerliche Oberschicht	21'866	6.8%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	17'701	5.5%
9 Urbane Avantgarde	29'253	9.1%
Total	321'994	100.0%

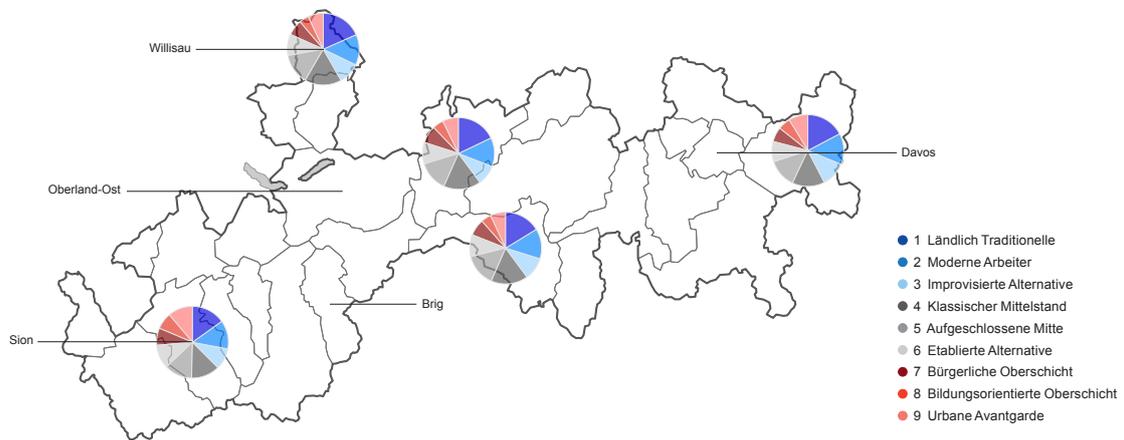
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt –
Differenz zur Schweiz (2019)



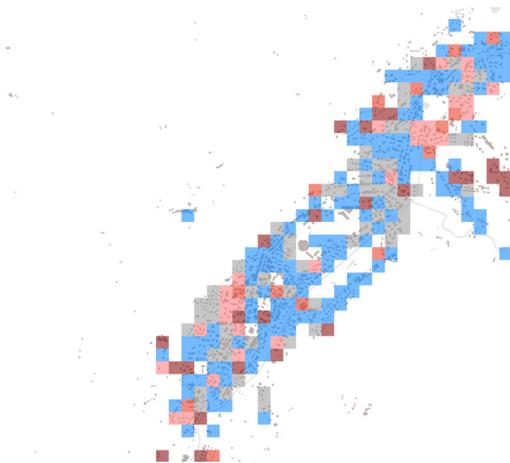
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2019)



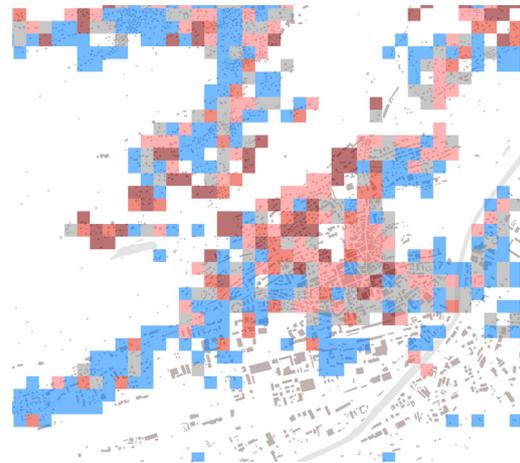
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.10
Anteil oberständige Haushalte (2019)
Stadtzentrum Davos



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 (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.11
Anteil oberständige Haushalte (2019)
Stadtzentrum Sion



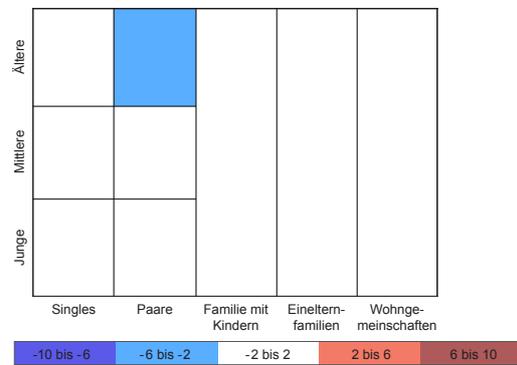
Anmerkung: ■ 0%–20% oberständige Haushalte, ■ 20%–40% oberständige Haushalte, ■ 40%–60% oberständige Haushalte, ■ 60%–80% oberständige Haushalte, ■ 80%–100% oberständige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.7.12
Verteilung Lebensphasen (2019)

	Region Alpenraum	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	20'772	6.4%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	31'658	9.8%
Älterer Single (55+ J.)	63'934	19.8%
Junges Paar (bis 34 J.)	12'083	3.7%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	14'815	4.6%
Älteres Paar (55+ J.)	70'054	21.7%
Familie mit Kindern*	78'005	24.2%
Einelternefamilie*	16'364	5.1%
Wohngemeinschaft*	14'609	4.5%
Total	322'294	100.0%

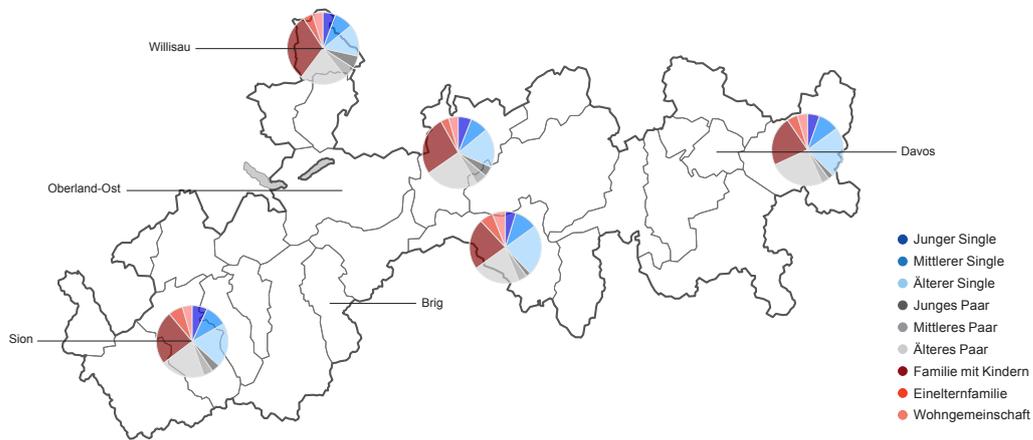
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.13
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2019)



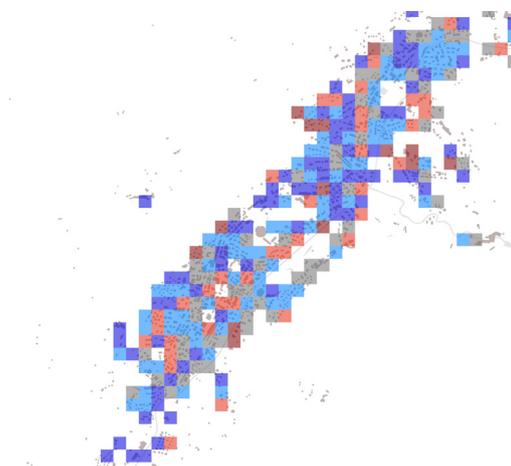
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.14
Verteilung Lebensphasen (2019)



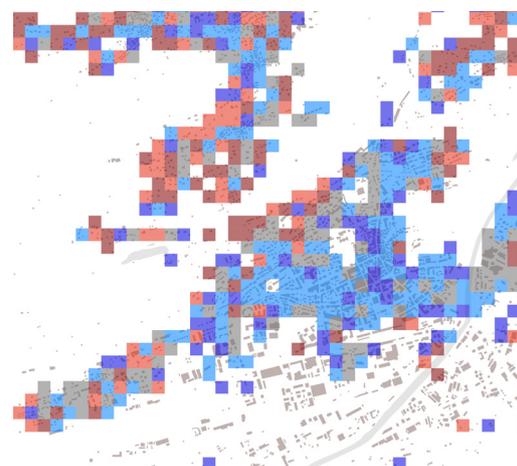
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.15
Anteil Familie mit Kindern (2019)
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 (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.16
Anteil Familie mit Kindern (2019)
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 (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

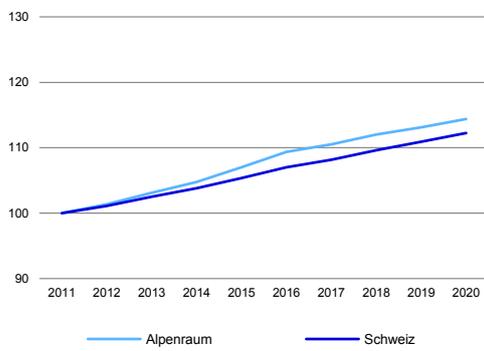
8.7.1 Wohnungsmarkt Region Alpenraum

Tab. 8.7.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Alpenraum		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2020)	572'290	1.1 % (2019)	4'637'174	1.2 % (2019)
Leerstandsquote (2021)	1.66 %	-0.12* (2020)	1.54 %	-0.11* (2020)
Bauinvestitionen Wohnen (2019)	2'402	-10.1 % (2018)	30'443	-2.9 % (2018)

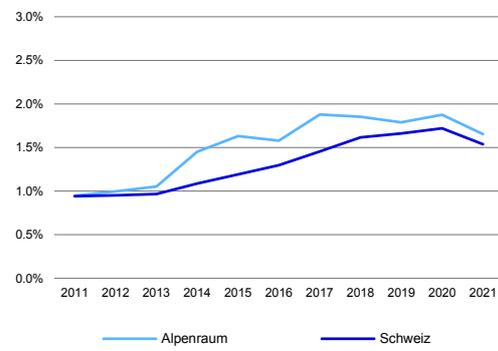
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



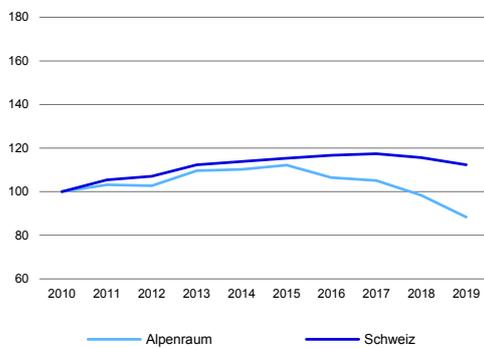
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



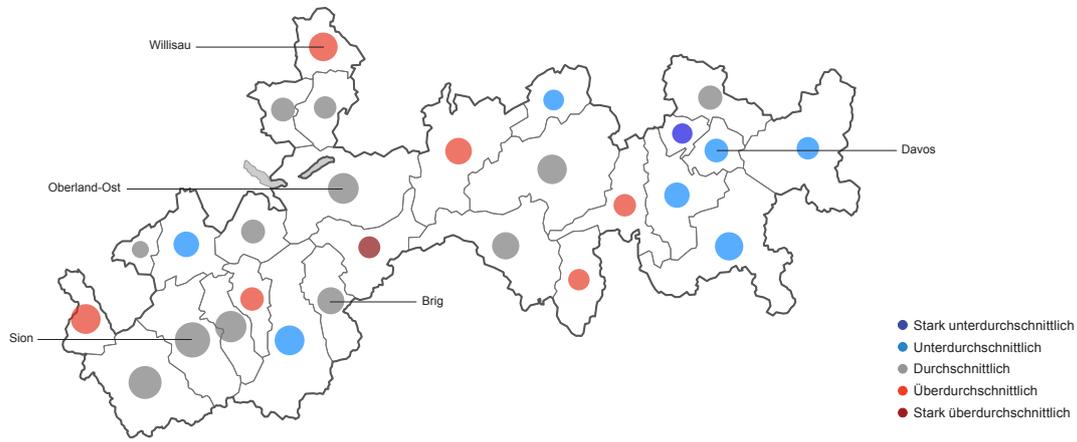
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.1.4
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



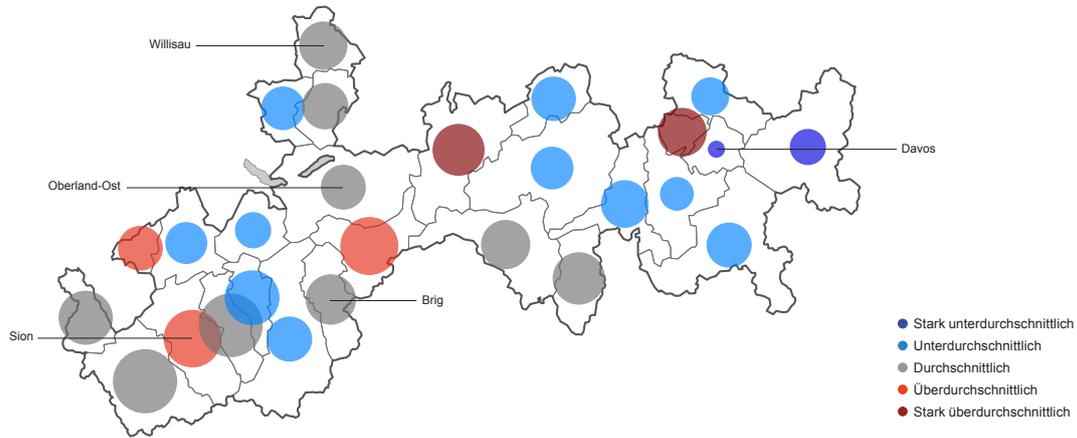
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.1.5
Entwicklung Wohnungsbestand (2019–2020)



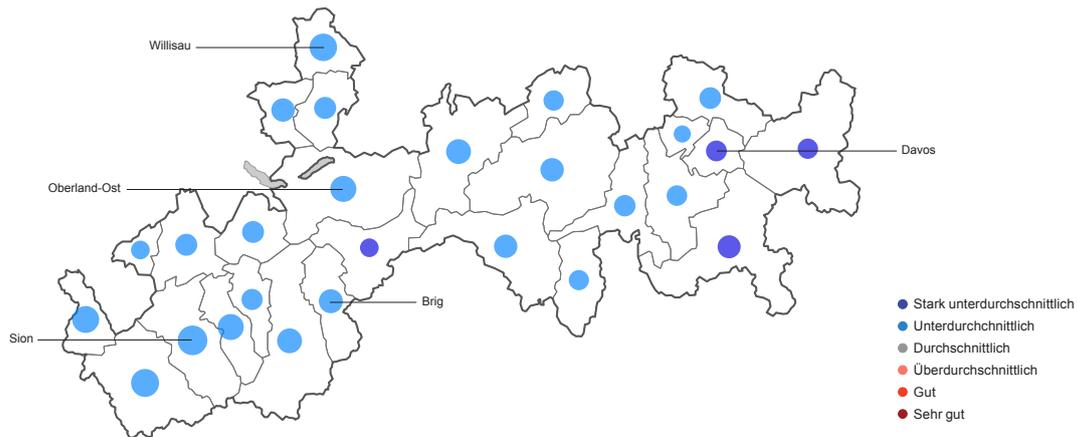
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2019–2020; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.1.6
Entwicklung Leerwohnungen (2020–2021)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2020–2021; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

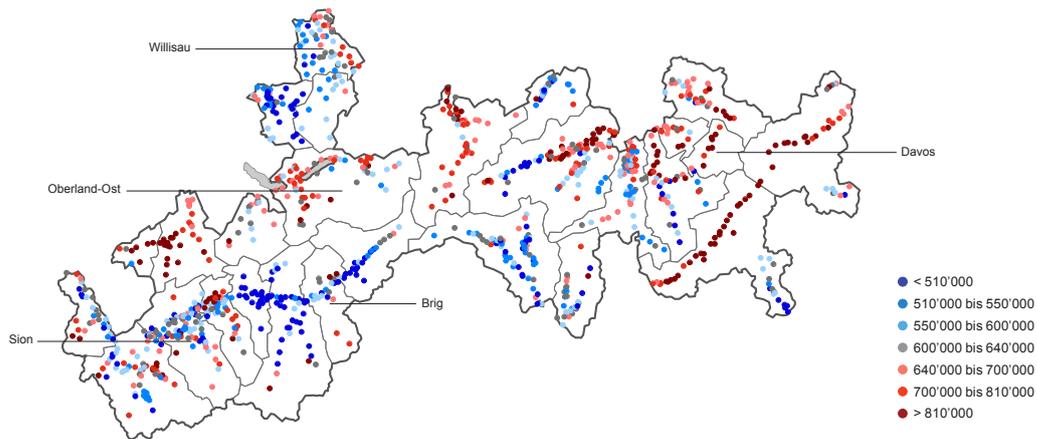
Abb. 8.7.1.7
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2021)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2021; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2020.
Quelle: WLQI Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

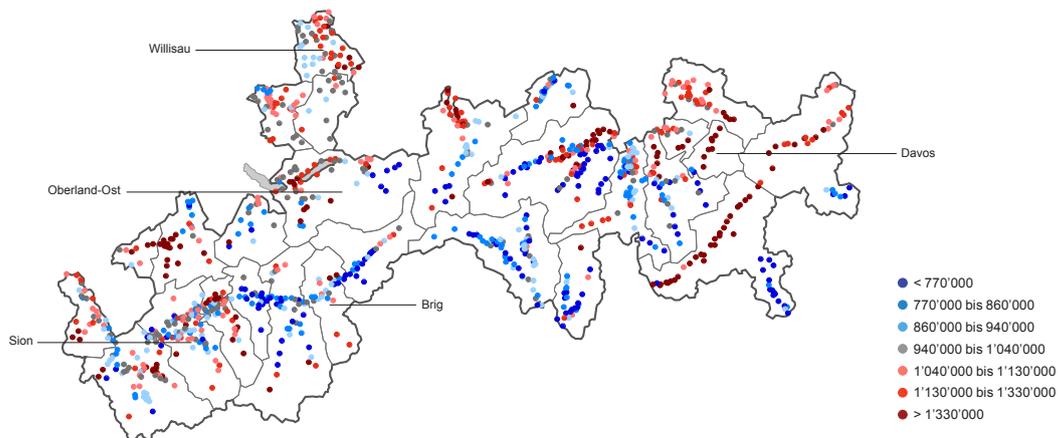
8.7.2 Wohneigentum Region Alpenraum

Abb. 8.7.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2021)



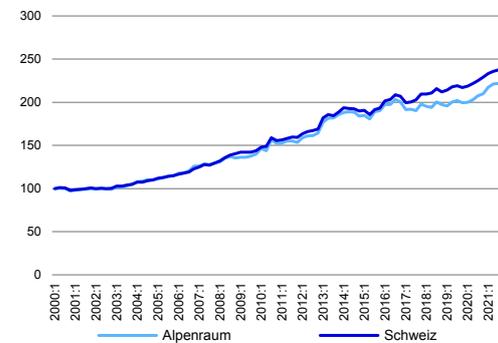
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 95 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2021)



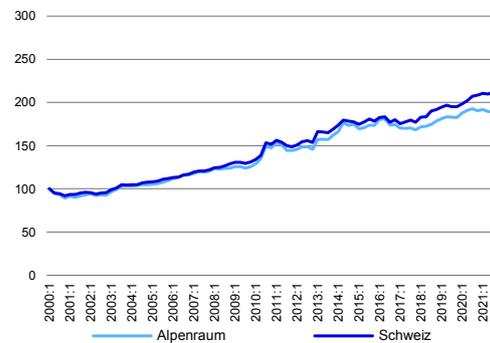
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 500 m², Volumen 750 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



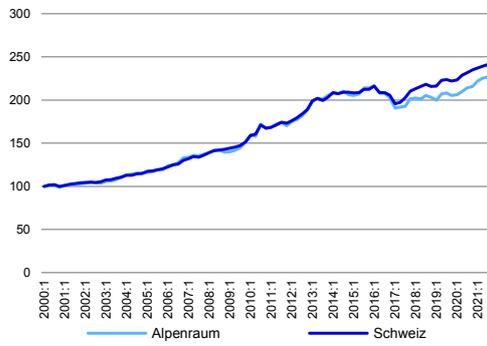
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



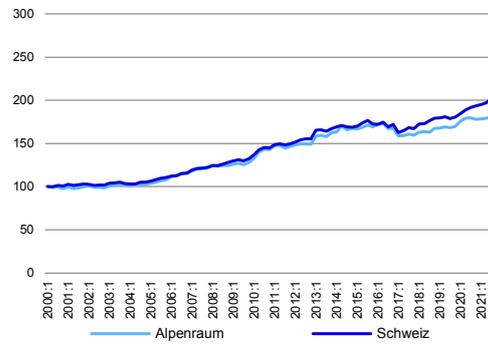
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



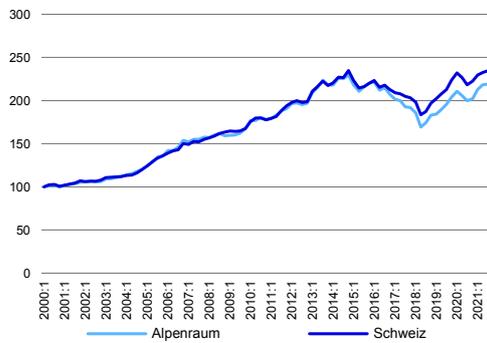
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



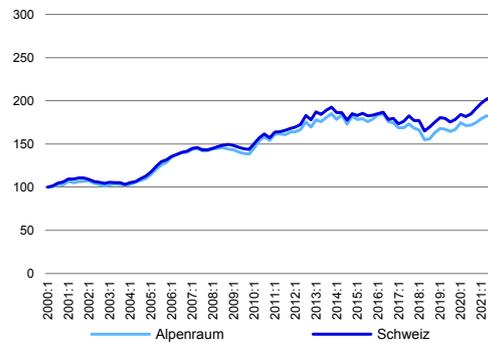
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



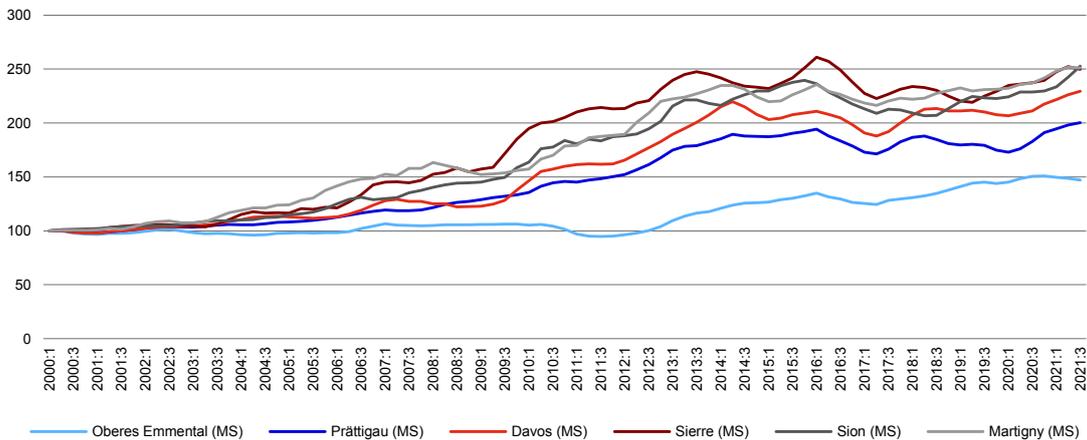
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



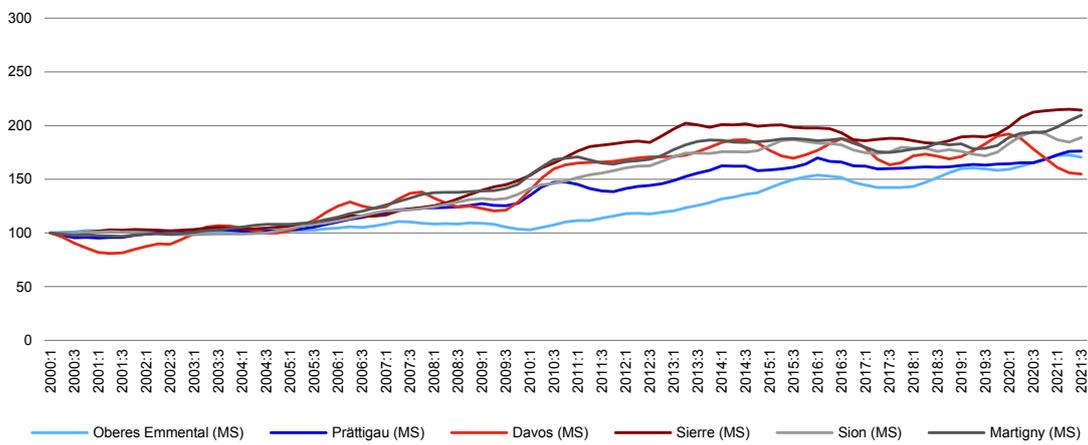
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



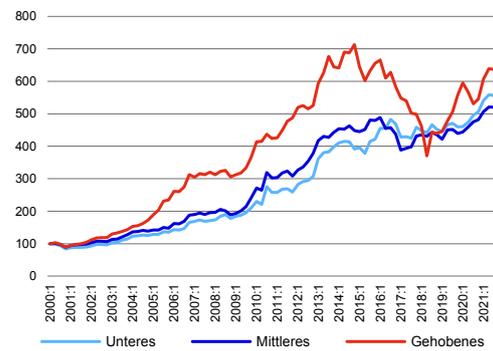
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



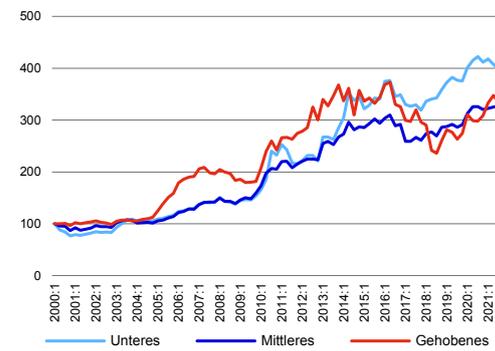
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



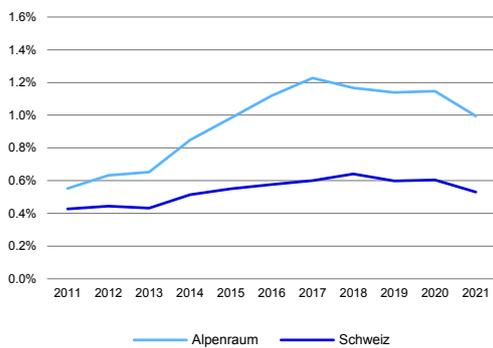
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



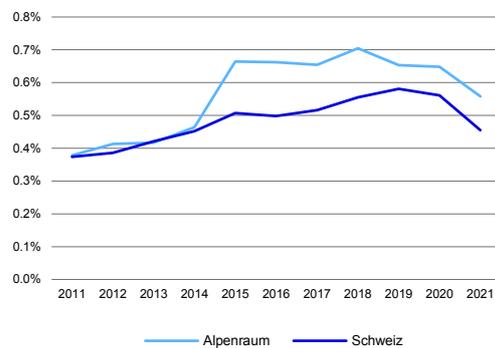
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



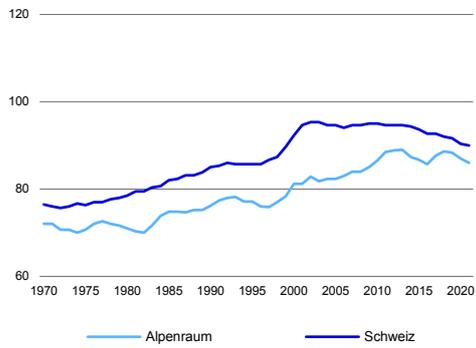
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



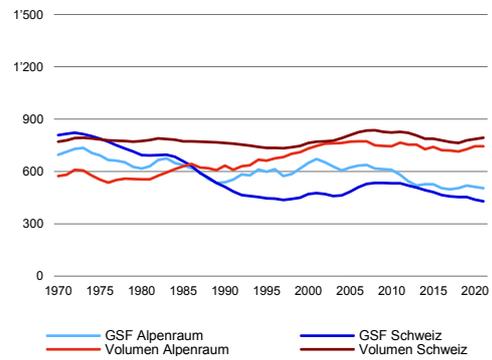
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.15
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG
nach Baujahr



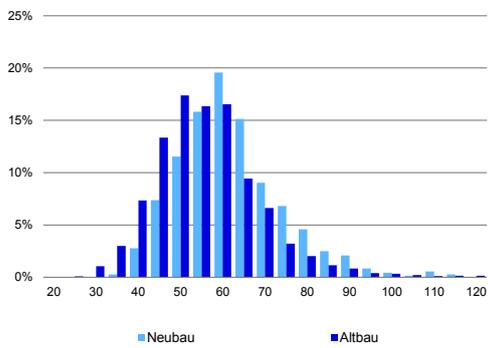
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.16
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH
nach Baujahr



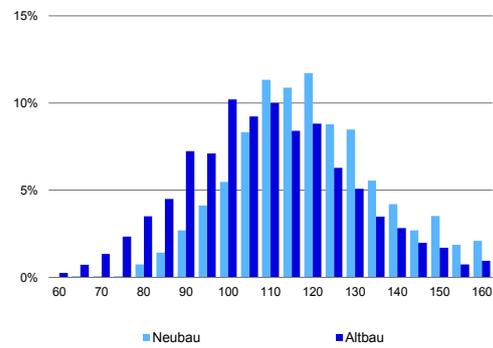
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw.
Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.17
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



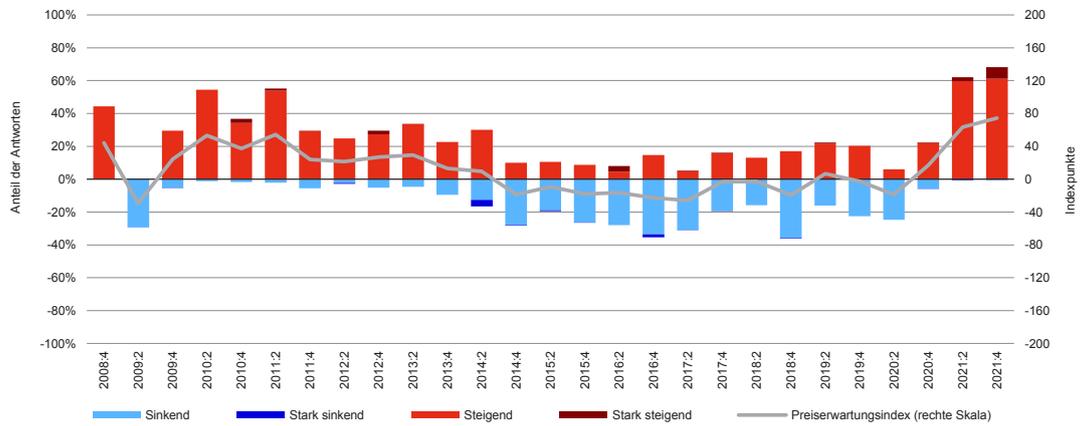
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.18
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



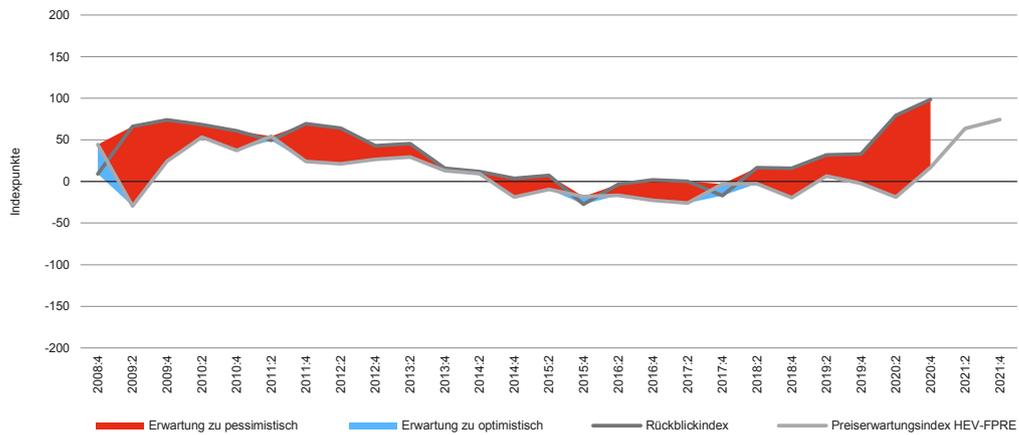
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.19
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



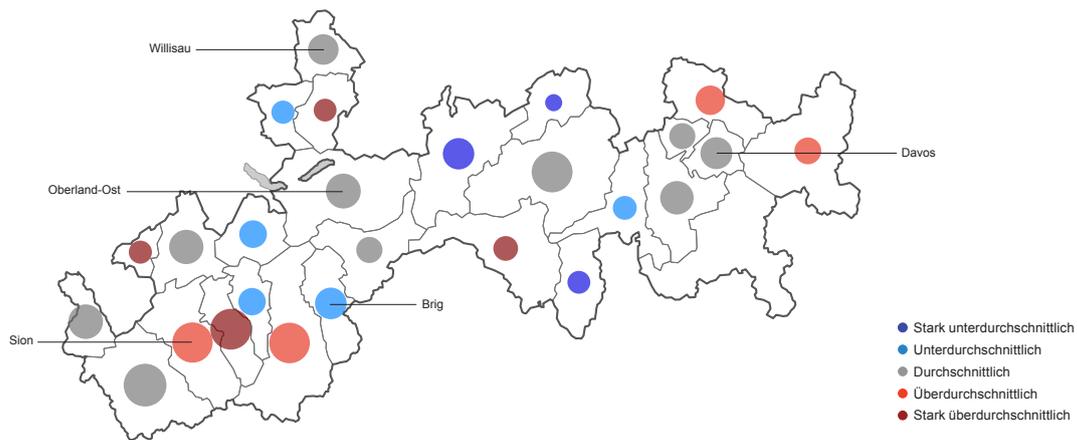
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.7.2.20
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



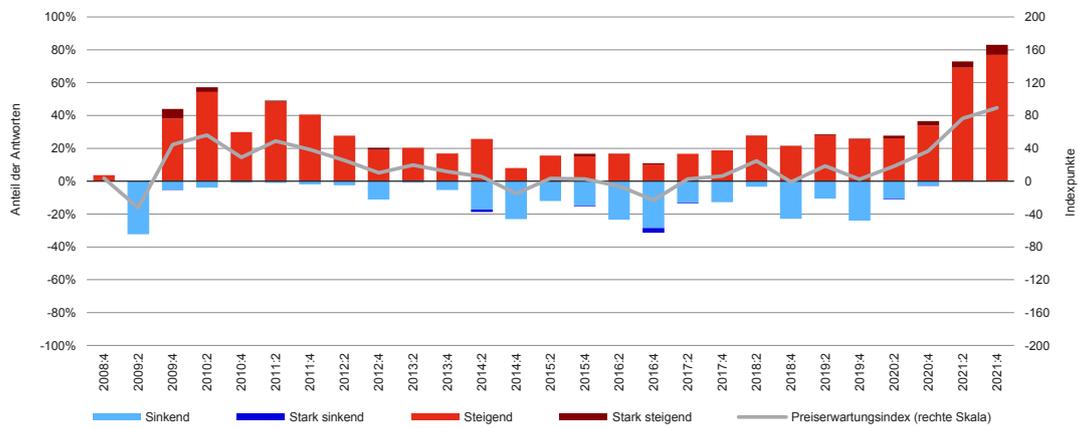
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.7.2.21
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2020–2024)



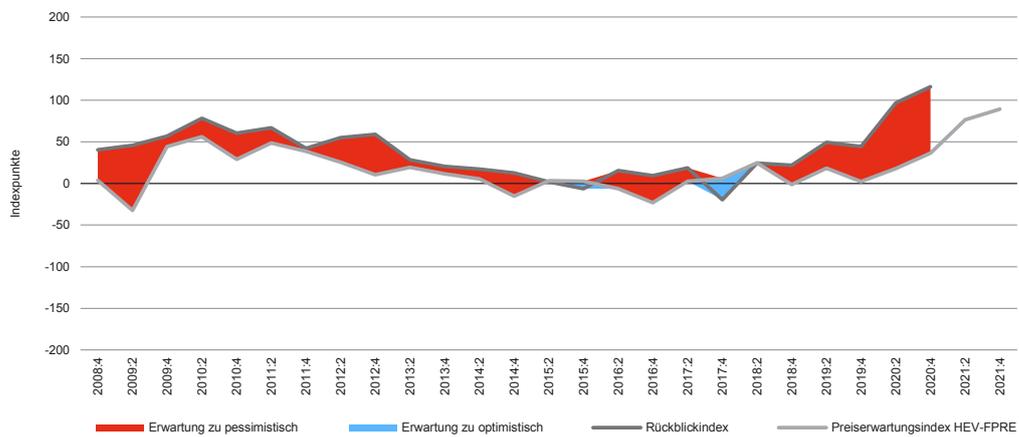
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2020 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.7.2.22
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



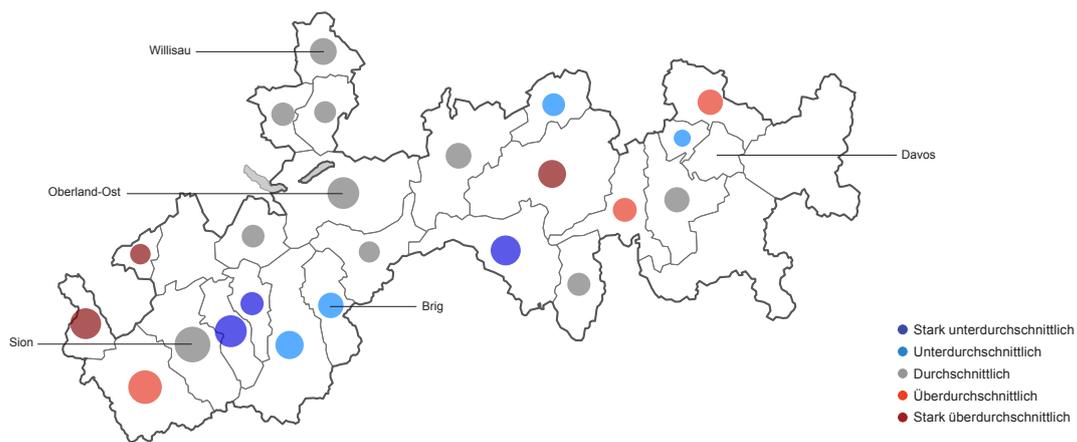
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.7.2.23
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



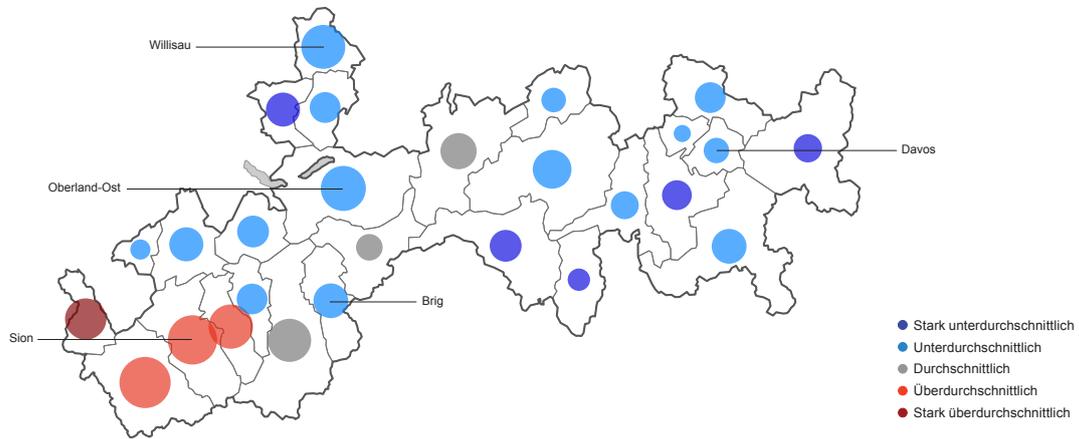
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.7.2.24
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2020–2024)



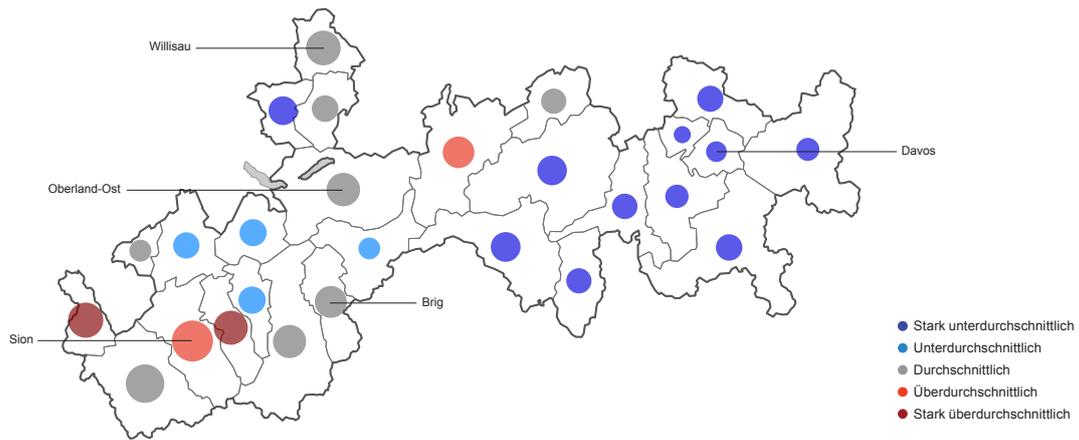
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2020 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.7.2.25
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2020 – 2035)



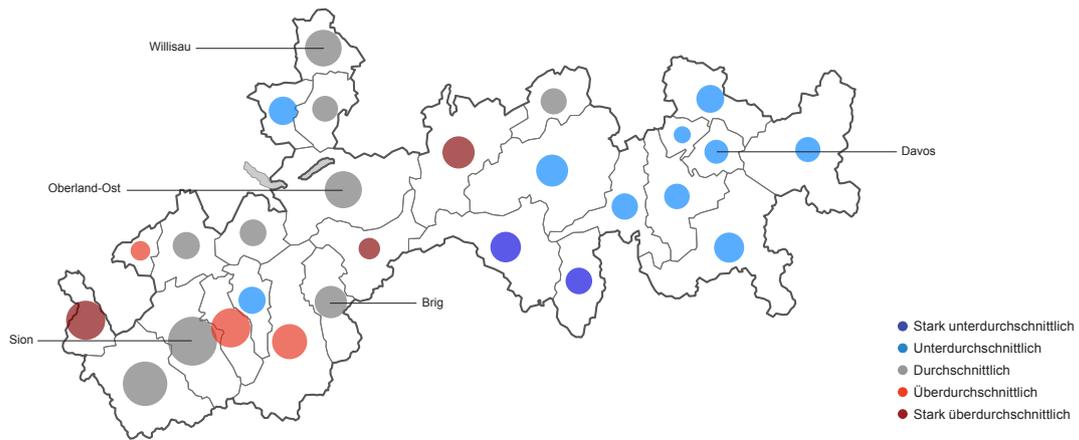
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2020; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.2.26
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2020; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

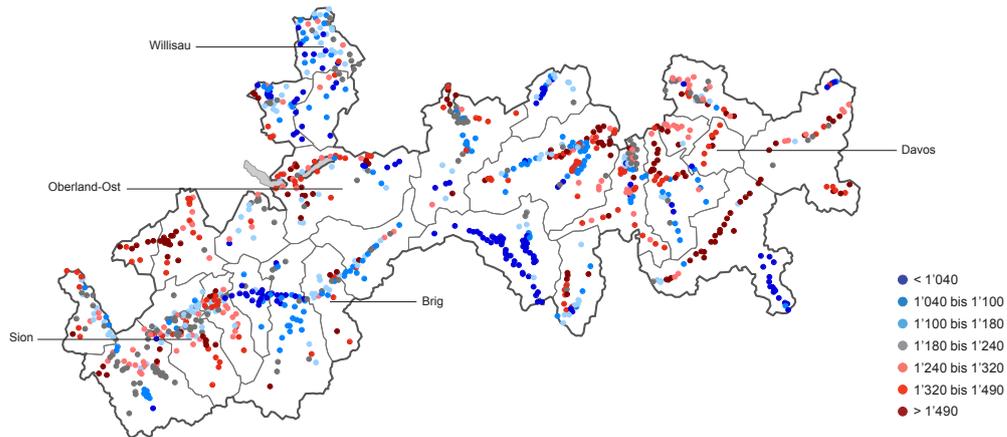
Abb. 8.7.2.27
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2020; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

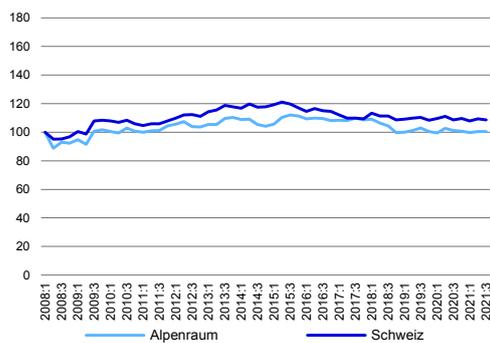
8.7.3 Mietwohnungen Region Alpenraum

Abb. 8.7.3.1
2.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2021)



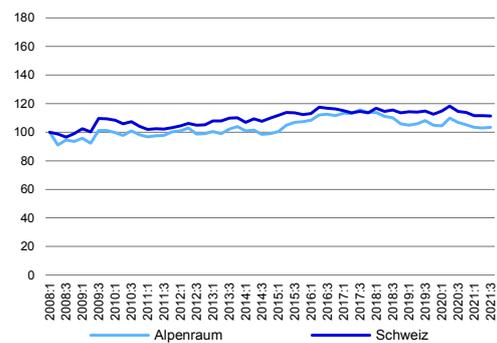
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 – 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

Abb. 8.7.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



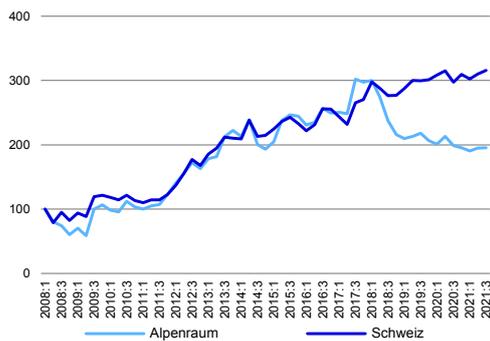
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



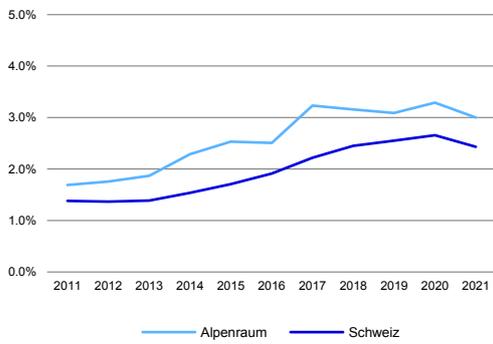
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



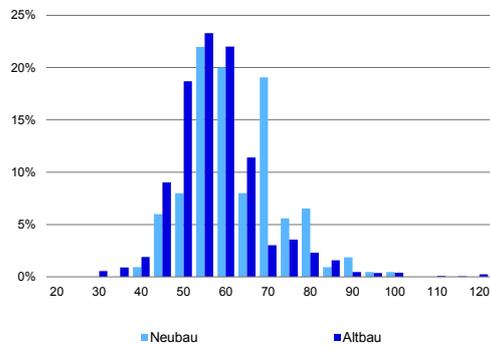
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.5
Entwicklung Leerstandsquote MWG



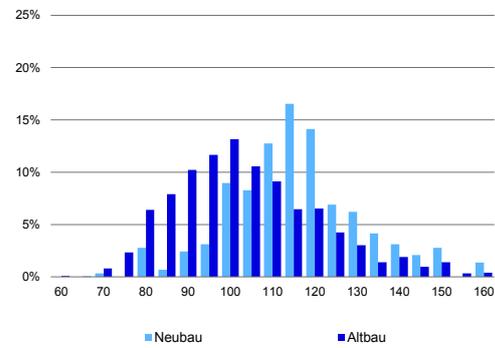
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.6
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



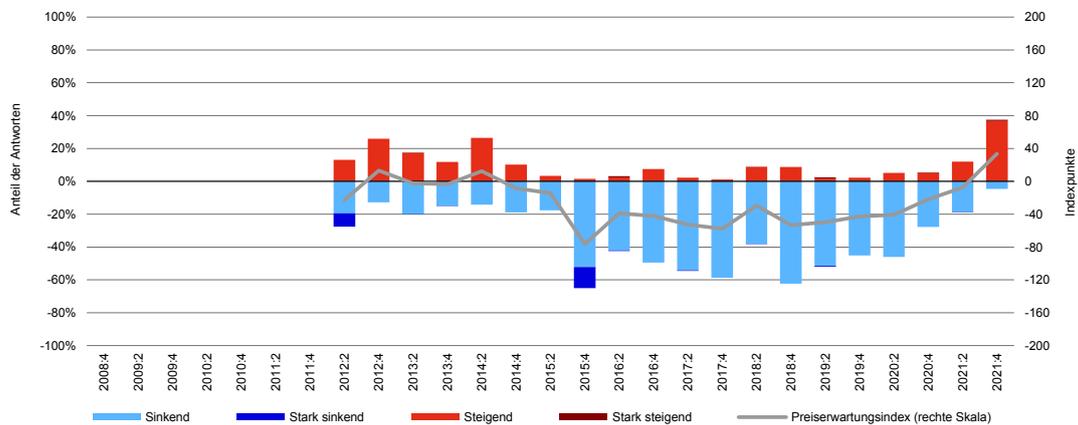
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.7
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



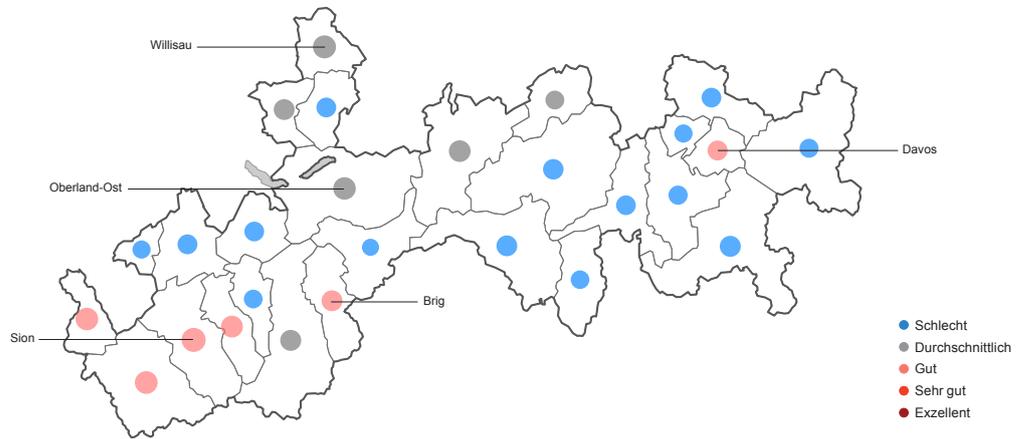
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.8
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



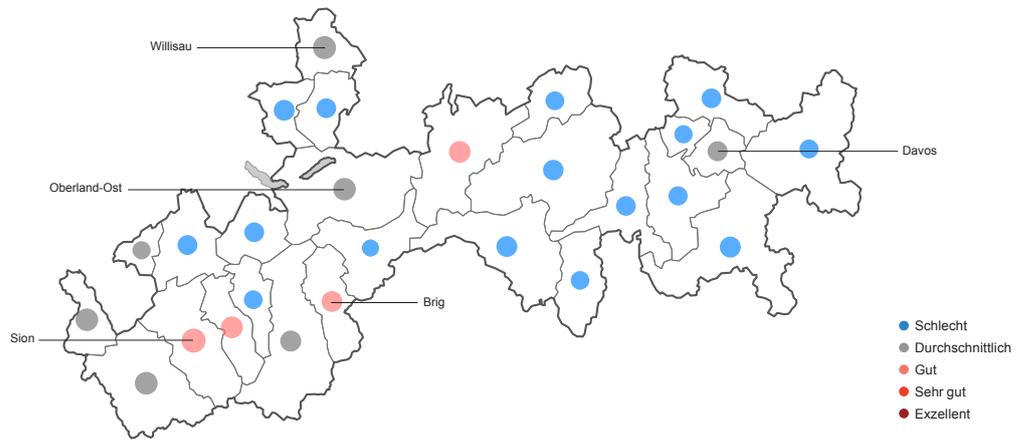
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.7.3.9
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2021)



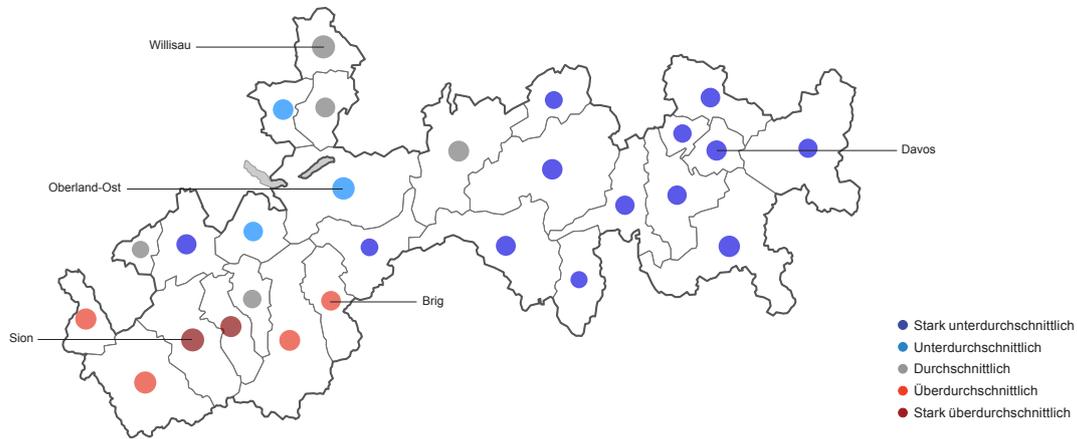
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.3.10
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2021)



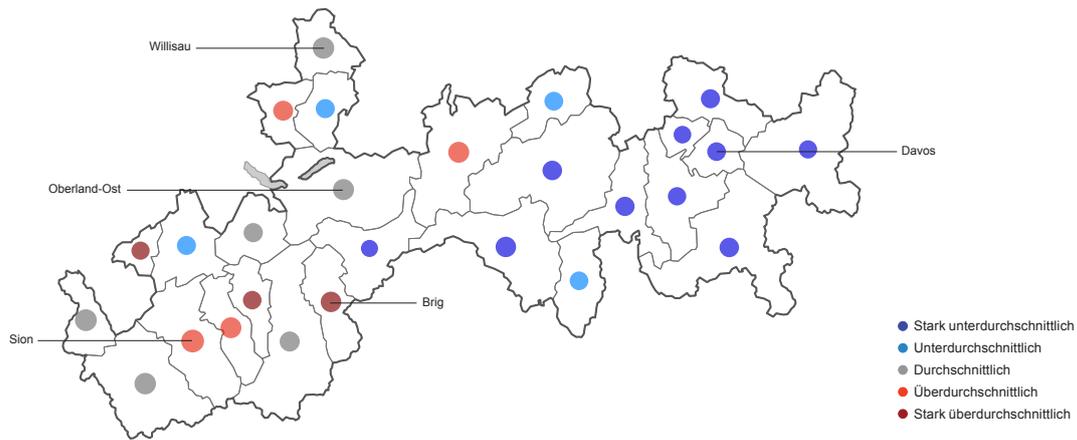
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.3.11
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2020 – 2035)



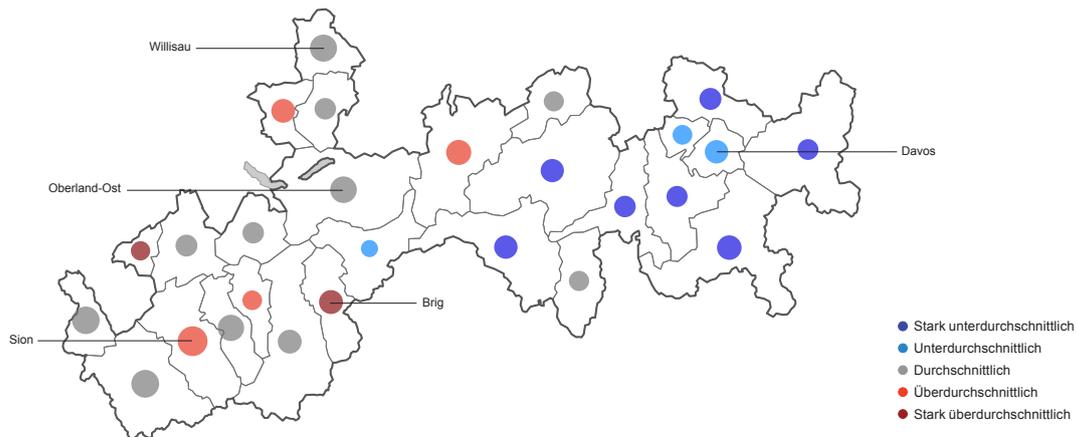
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.3.12
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.3.13
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

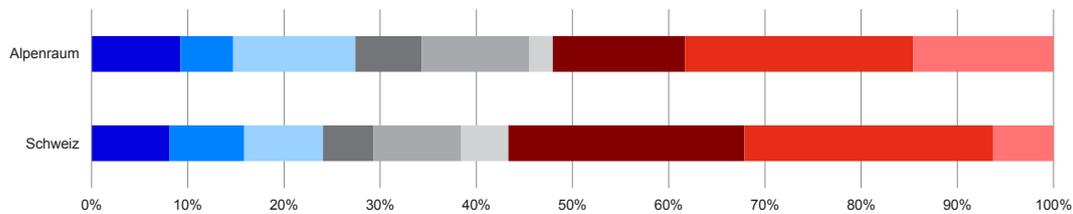
8.7.4 Geschäftsflächenmarkt Region Alpenraum

Tab. 8.7.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

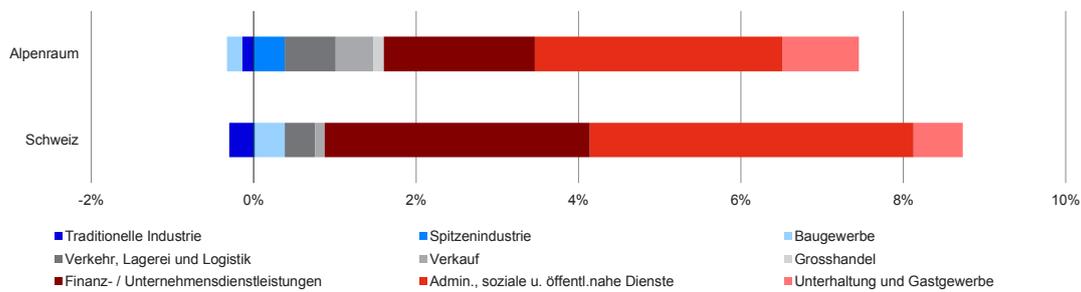
	Region Alpenraum		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2019)	68'389	4.0 % (2012)	696'371	8.2 % (2012)
Vollzeitäquivalente (2019)	309'531	6.4 % (2012)	4'140'271	8.0 % (2012)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2019)	30'514'455	6.0 % (2012)	414'947'080	5.3 % (2012)
Bauinvestitionen Geschäft (2019)	731	17.5 % (2018)	10'260	0.1 % (2018)

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 (2019)

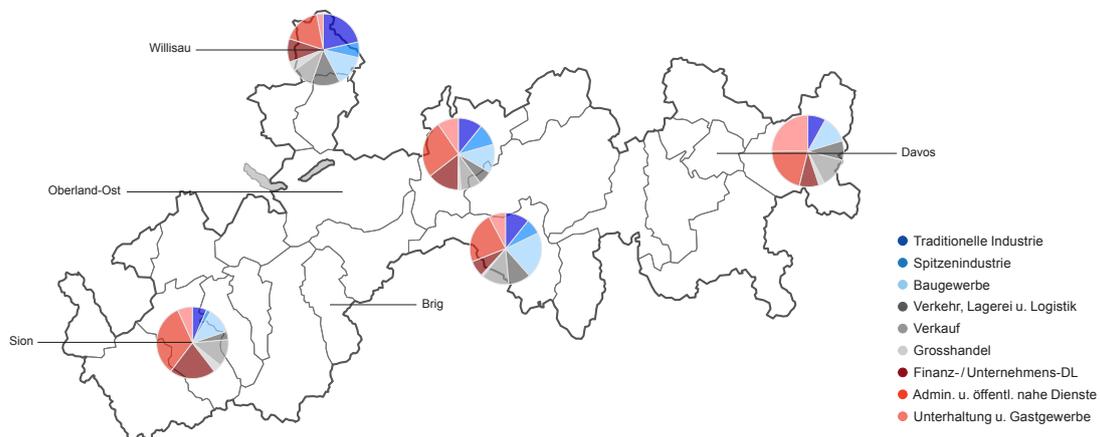


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2012 – 2019)



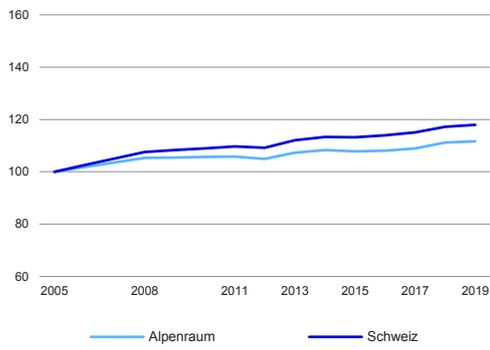
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2019)



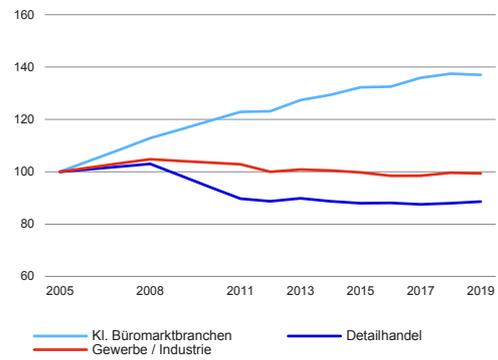
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



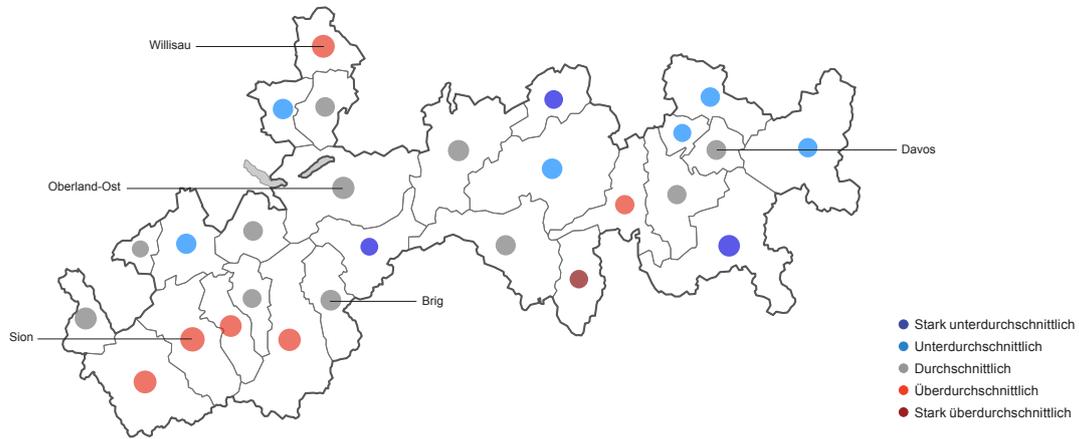
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen, Detailhandel, Gewerbe/Industrie



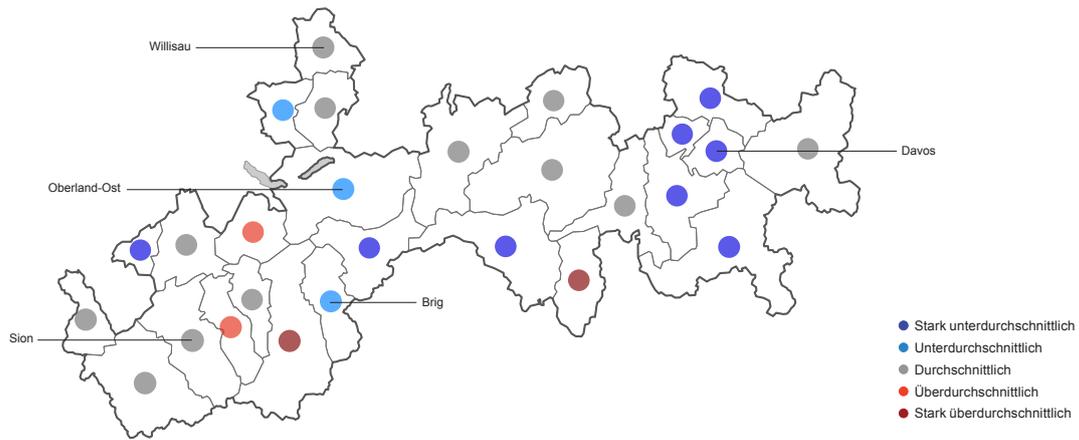
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2012–2019)



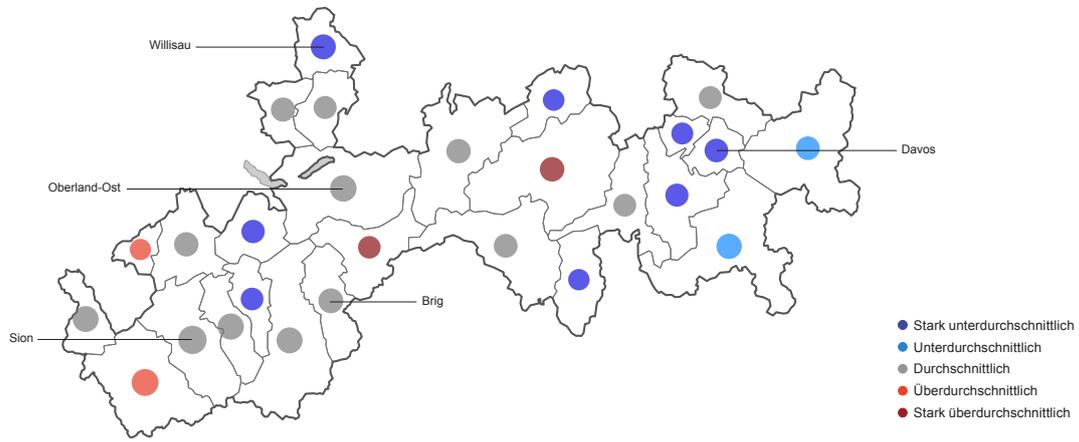
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2012–2019; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2019.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2012–2019)



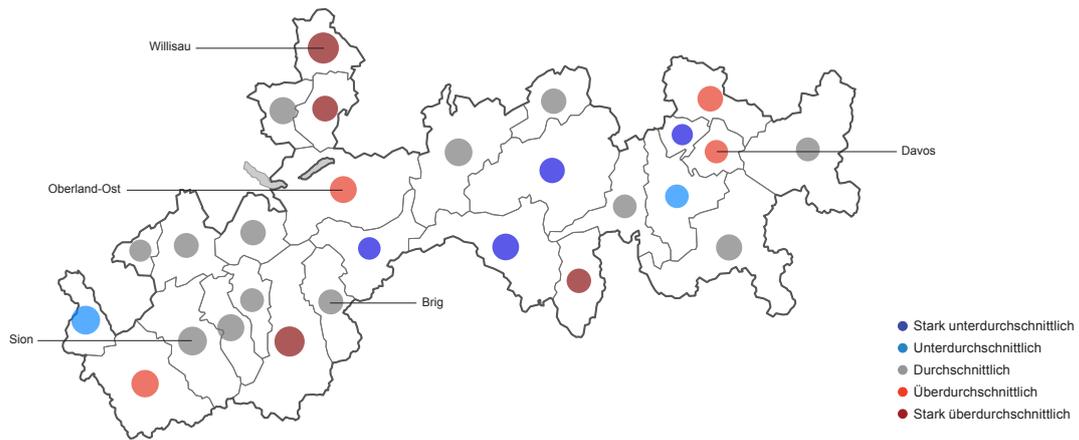
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2012–2019; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2019; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2012–2019)



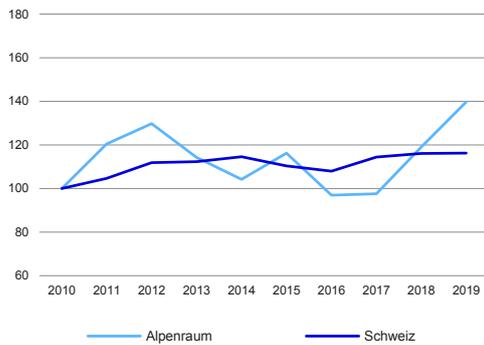
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2012–2019; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2019.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2012–2019)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2012–2019; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2019.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.4.10
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



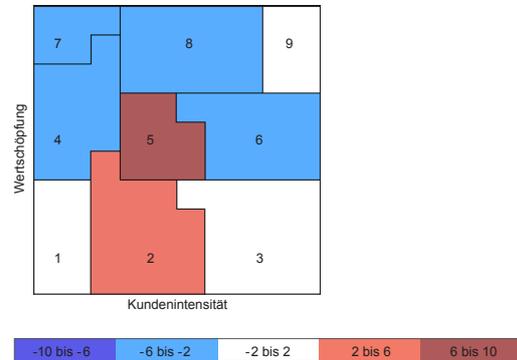
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.7.4.11
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 %

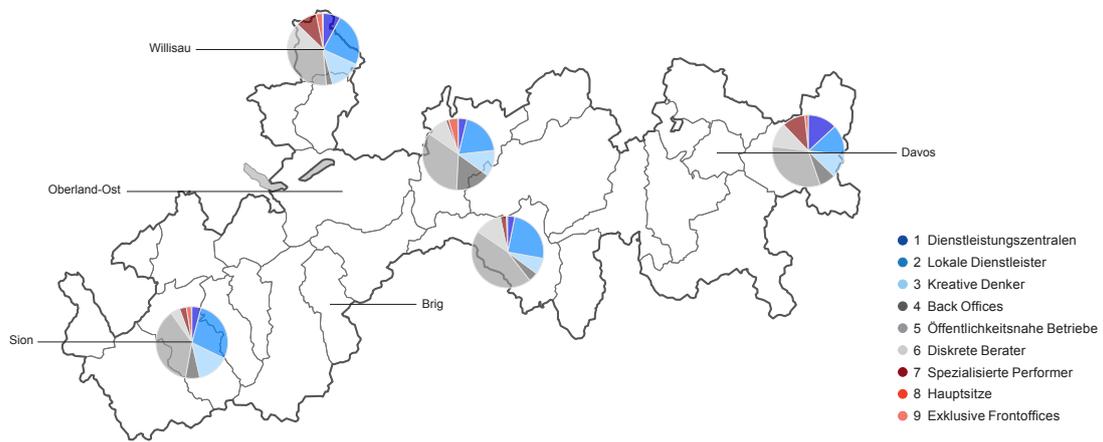
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.7.4.12
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt –
Differenz zur Schweiz (2015)



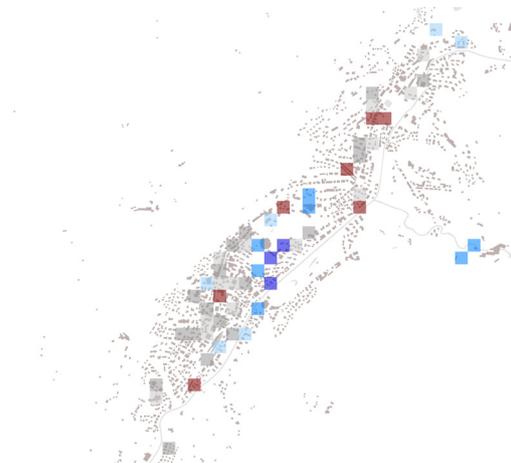
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.7.4.13
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



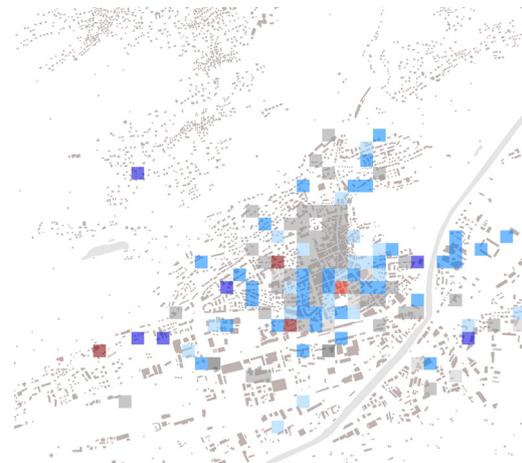
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.4.14
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. 8.7.4.15
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum Sion



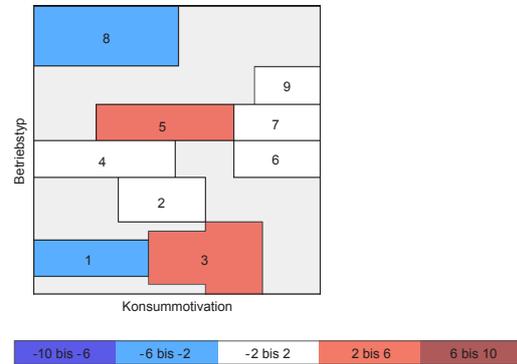
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.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

Tab. 8.7.4.16
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 %

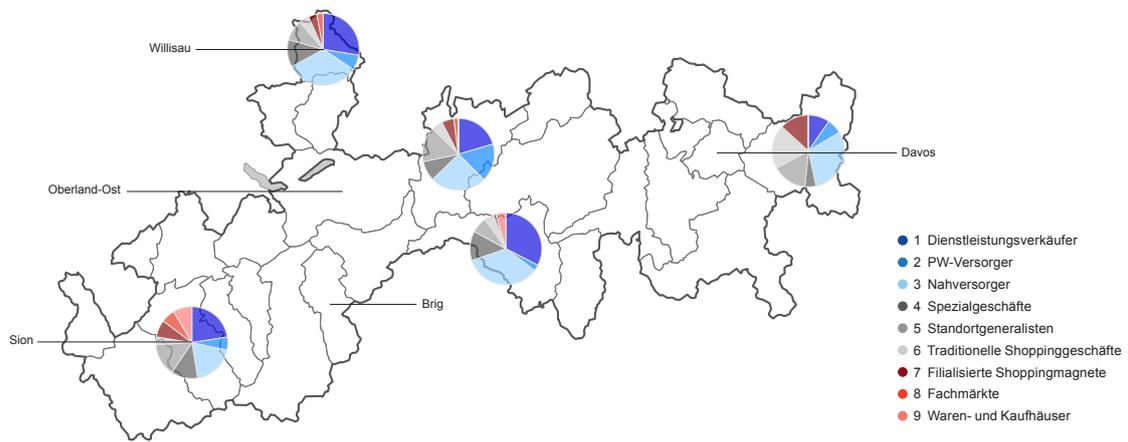
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.7.4.17
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2018)



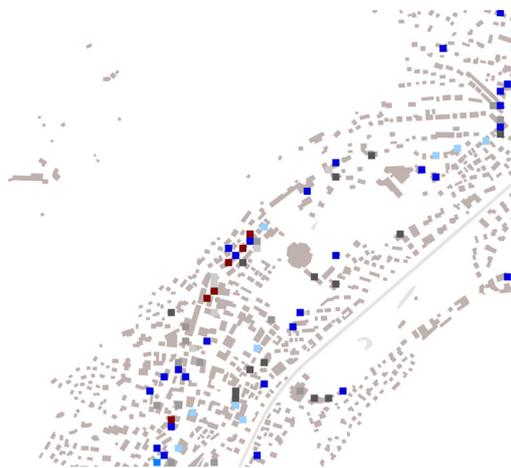
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.7.4.18
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)



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

Abb. 8.7.4.19
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. 8.7.4.20
Fussgängerfrequenzen (2018)
Stadtzentrum Davos

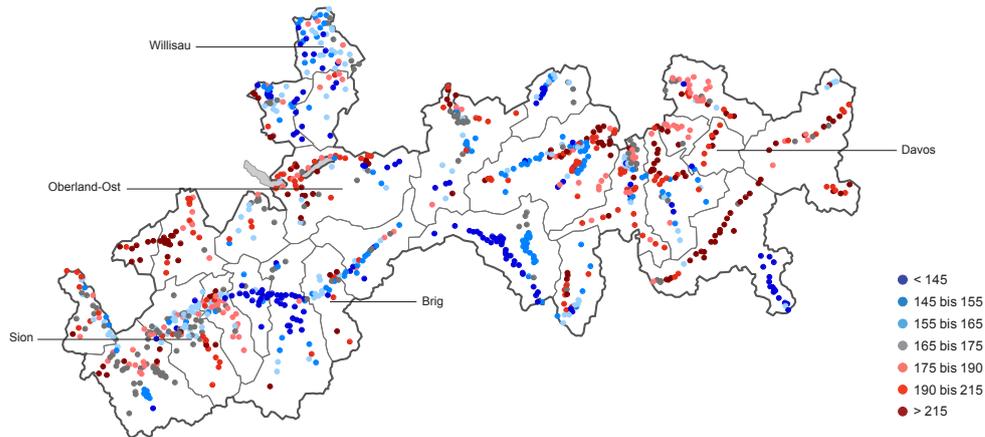


Anmerkung: ■ 10–60 Personen pro Stunde (Pers./h), ■ 60–120 Pers./h, ■ 120–300 Pers./h, ■ 300–600 Pers./h, ■ 600–1200 Pers./h, ■ 1'200–3'000 Pers./h, ■ > 3'000 Pers./h; mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von 07:00–20:00 Uhr; Darstellung im 25-m-Raster;
Quelle: Fahrländer Partner;
Kartengrundlage: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

8.7.5 Büroflächenmarkt Region Alpenraum

Abb. 8.7.5.1

Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)

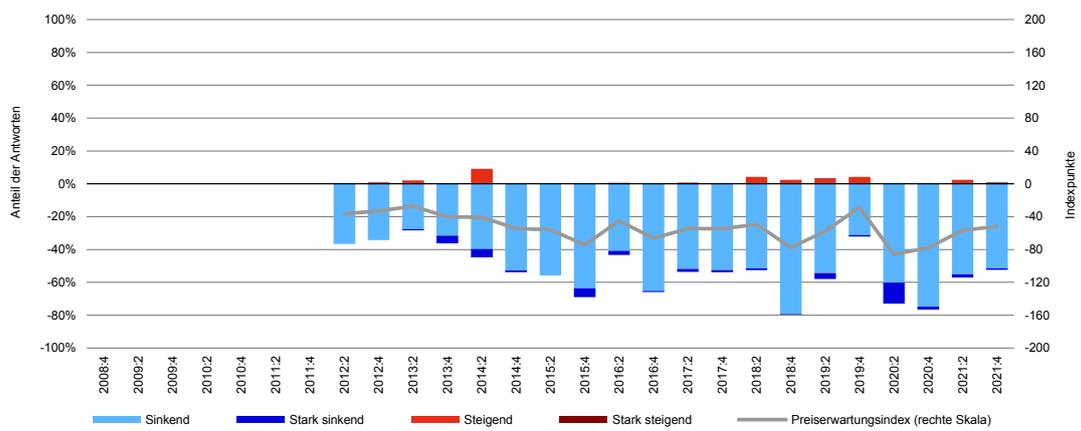


Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 200 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

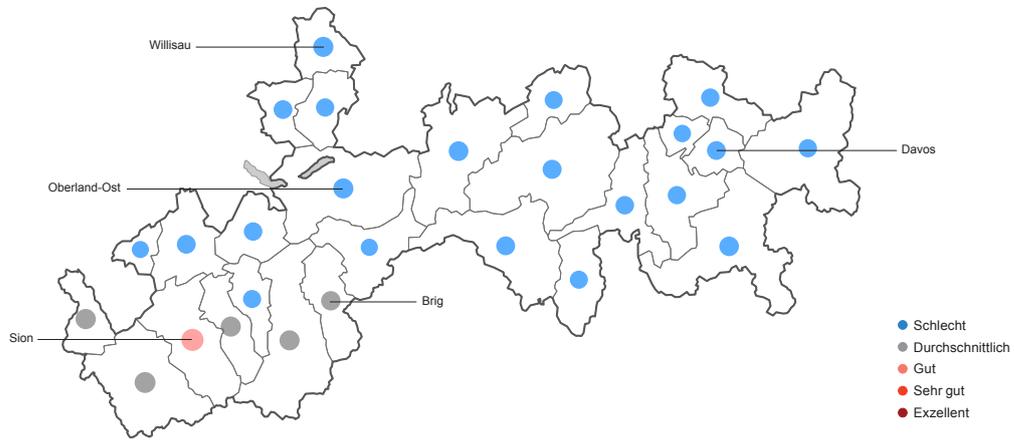
Abb. 8.7.5.2

Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



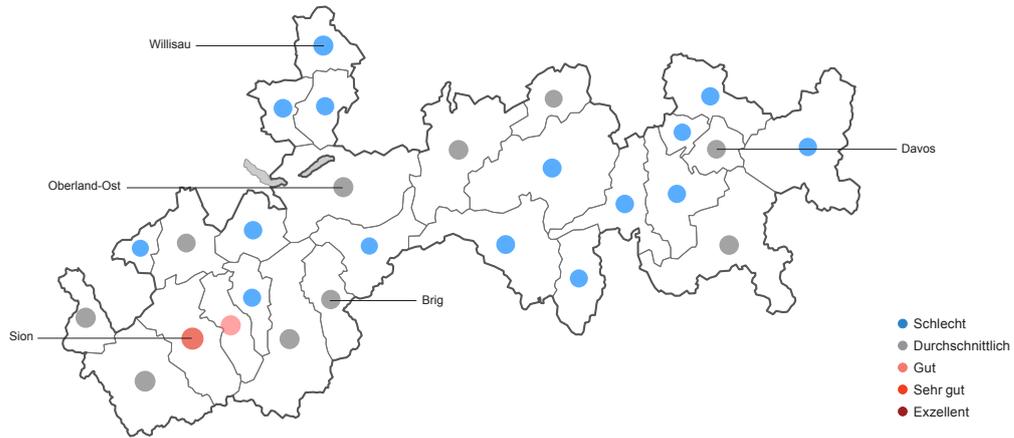
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.7.5.3
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2021)



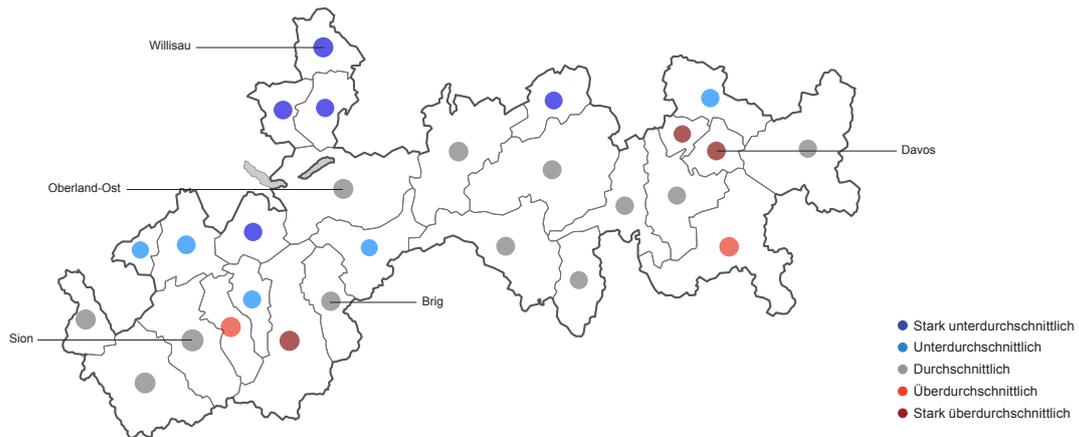
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.5.4
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2021)



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 (2019–2035)

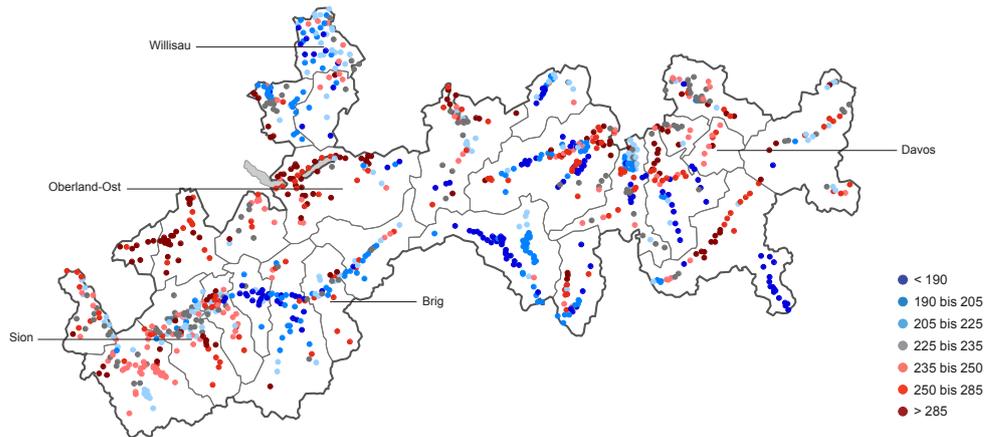


Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.7.6 Verkaufsflächenmarkt Region Alpenraum

Abb. 8.7.6.1

Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)

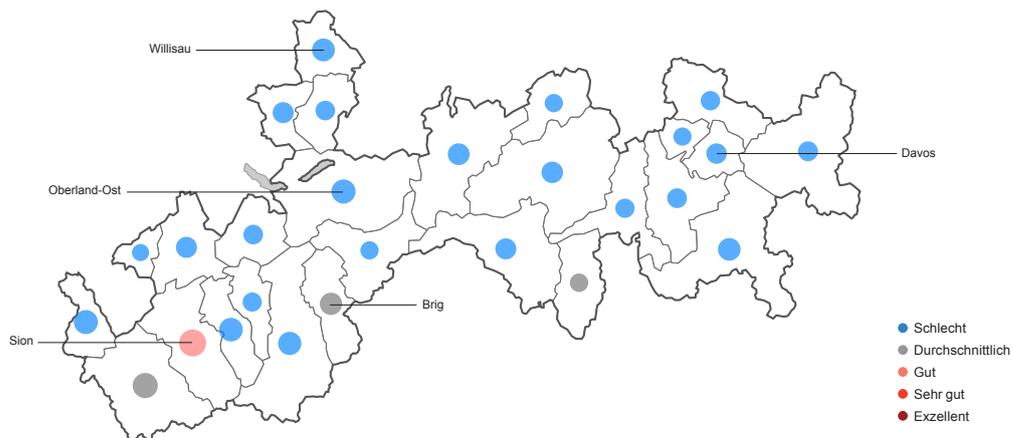


Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 200 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.7.6.2

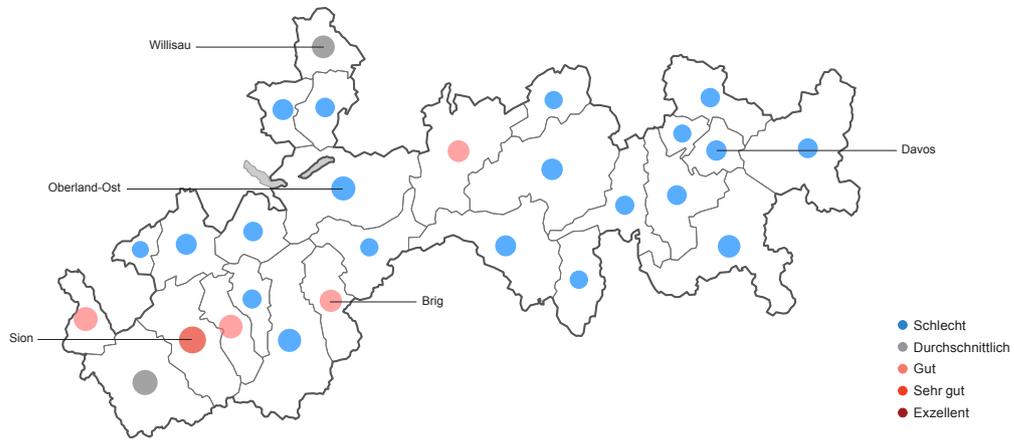
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2021)



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

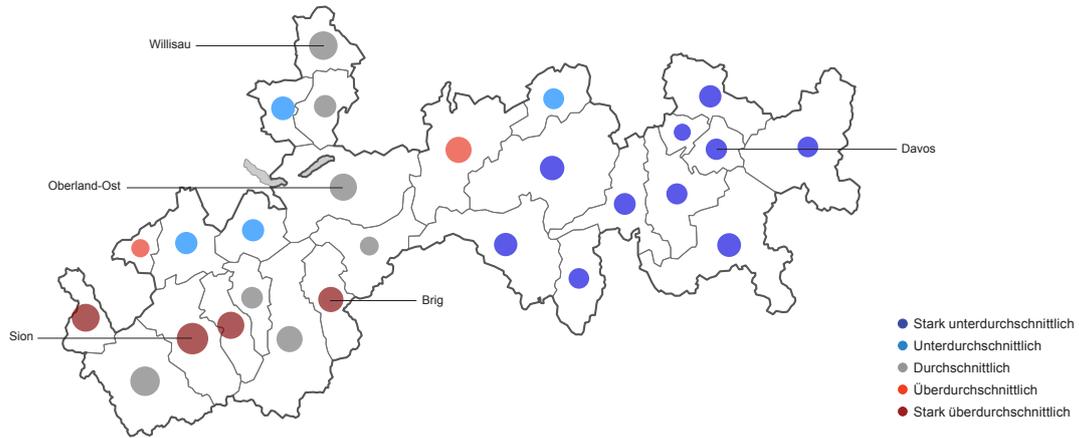
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.6.3
 Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2021)



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 (2019–2035)

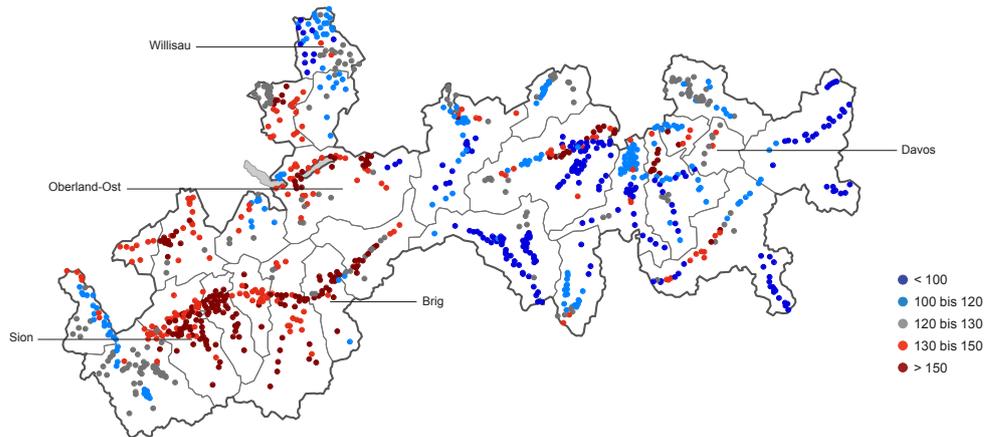


Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2019–2035;
 Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2018.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.7.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Alpenraum

Abb. 8.7.7.1

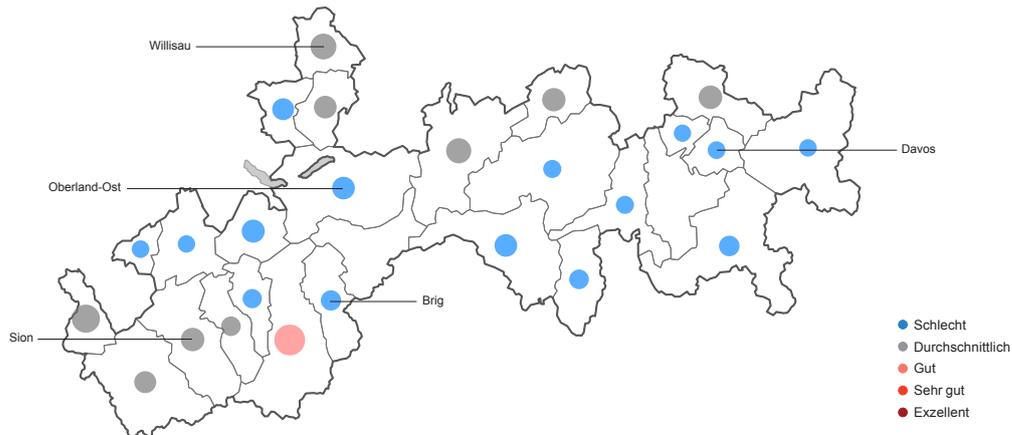
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)



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

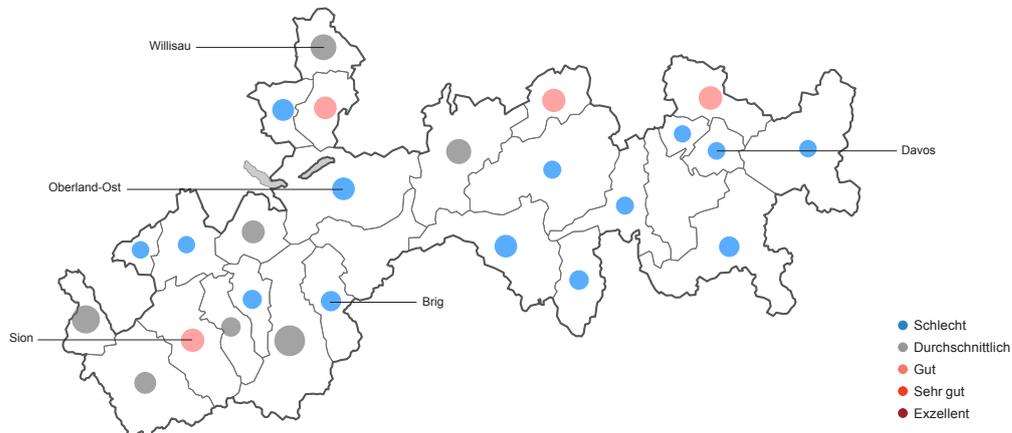
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2021)



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

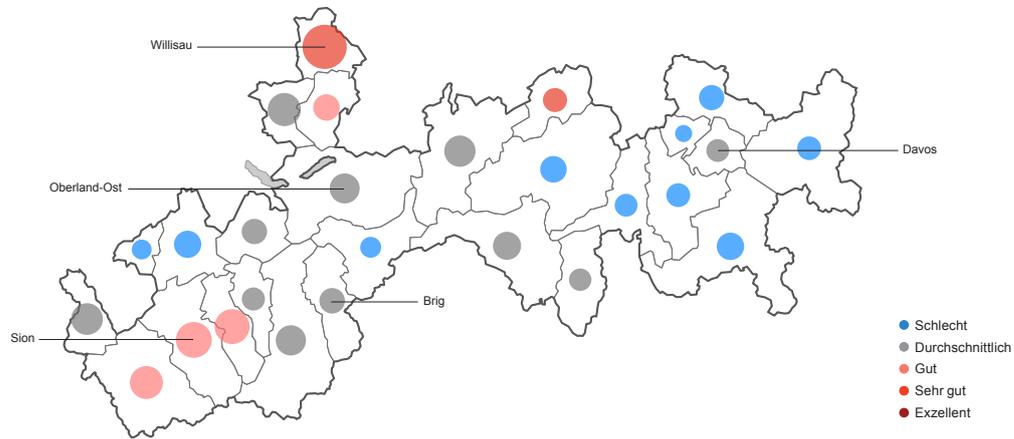
Abb. 8.7.7.3

Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2021)



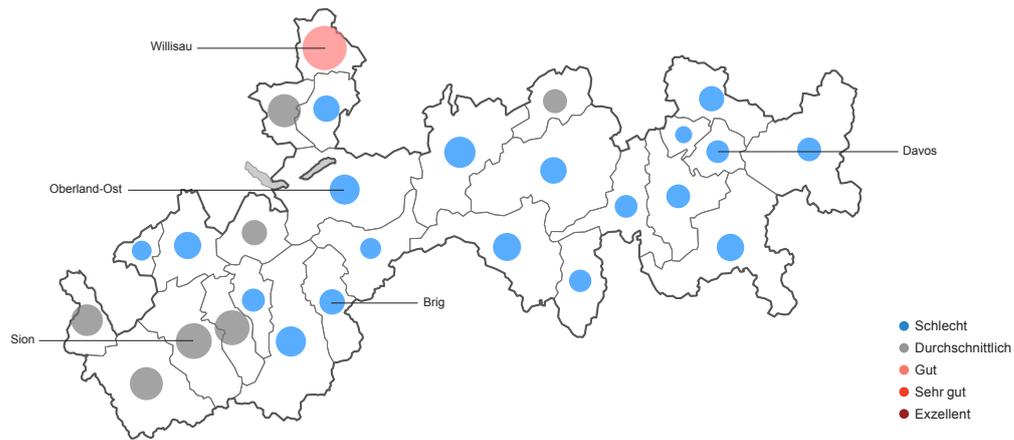
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.7.4
Aktuelles Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2021)



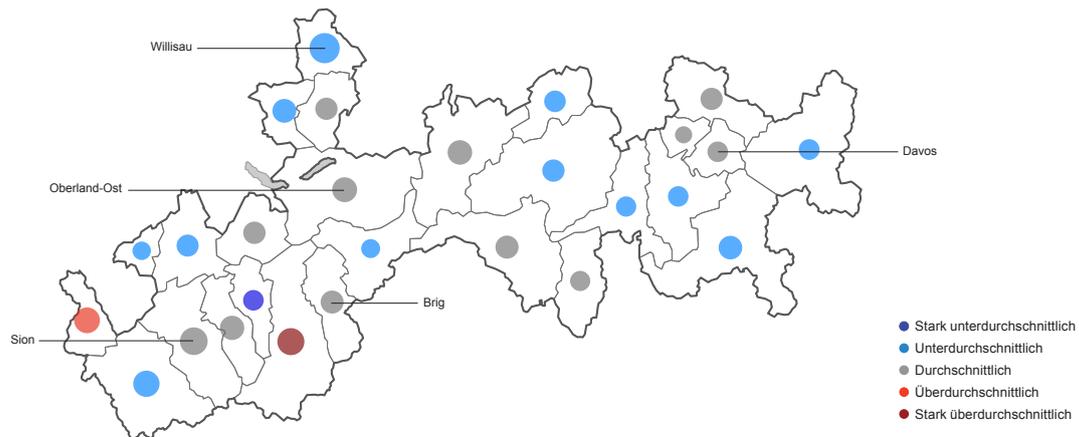
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2018.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.7.5
Prospektives Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2021)



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 (2019–2035)



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

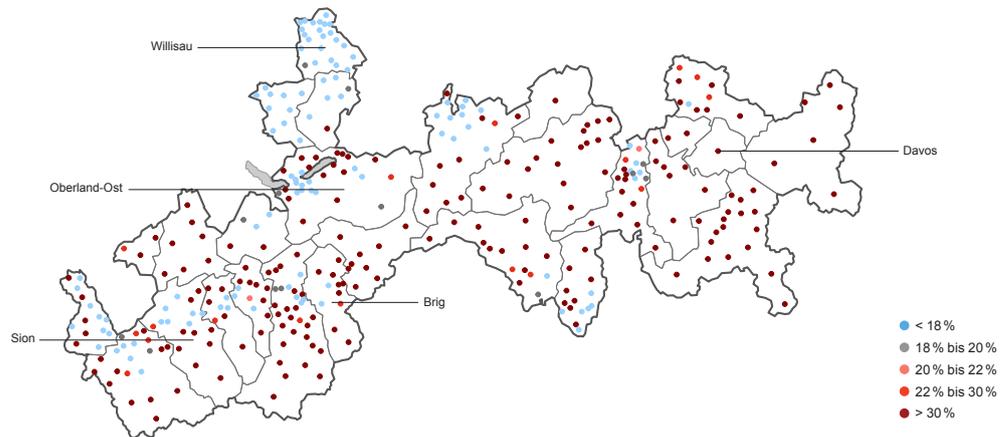
8.7.8 Tourismus Region Alpenraum

Tab. 8.7.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Alpenraum		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2020/21)	1'537	3.7% (2019/20)	3'918	1.1% (2019/20)
Logiernächte (2020/21)	11'142'990	0.2% (2019/20)	26'845'691	-1.8% (2019/20)
Auslastung (2020/21)	37.1%	-2.60* (2019/20)	32.1%	-2.13* (2019/20)
Zweitwohnungen (2020)	229'556		725'460	

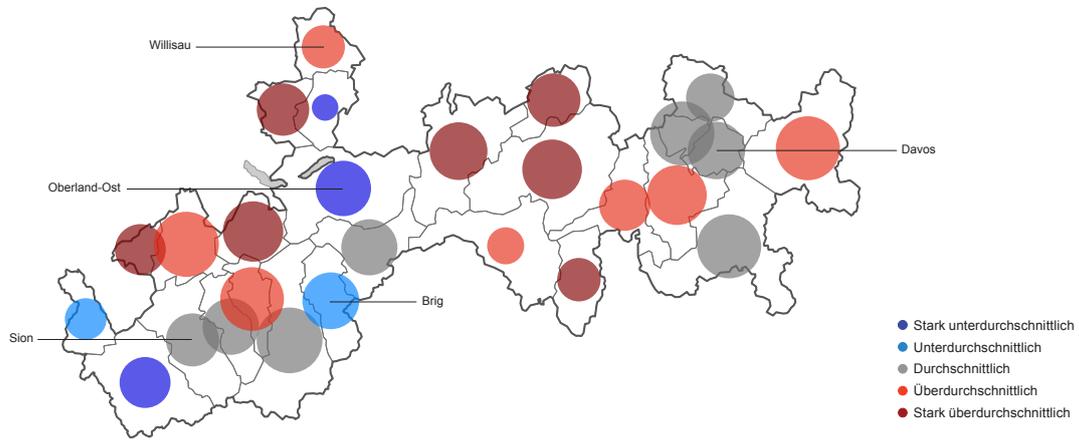
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, *Prozentpunkte. 2020/21: 3. Quartal 2020–3. Quartal 2021; 2019/20: 3. Quartal 2019–3. Quartal 2020.
Quelle: ARE, BFS.

Abb. 8.7.8.2
Leerstandsquote Zweitwohnungsanteile (2020)



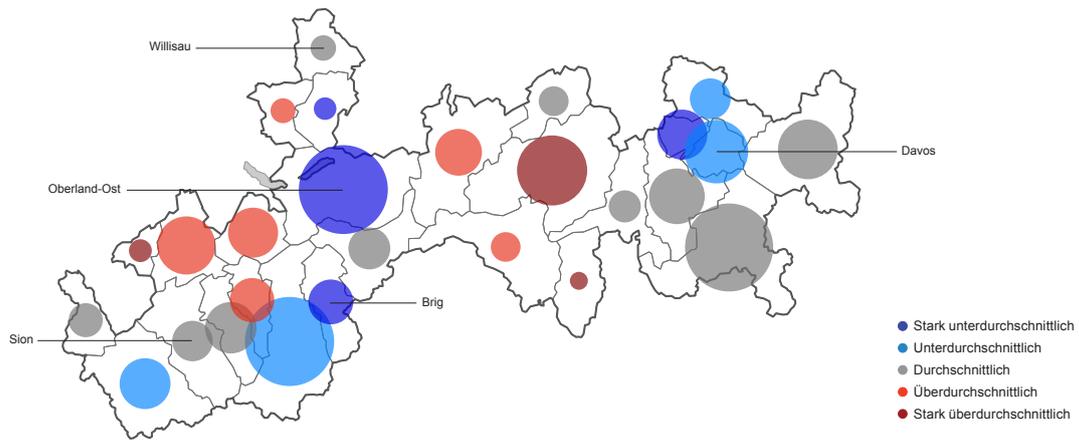
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2020).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2019/20 – 2020/21)



Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2019/20 – 2020/21 (Netto-Auslastung);
Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2020/21.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

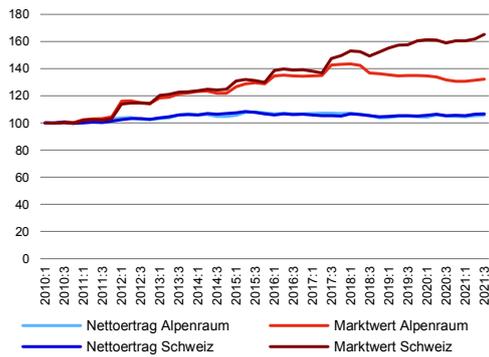
Abb. 8.7.8.4
Entwicklung Logiernächte (2019/20 – 2020/21)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2019/20 – 2020/21; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2020/21.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

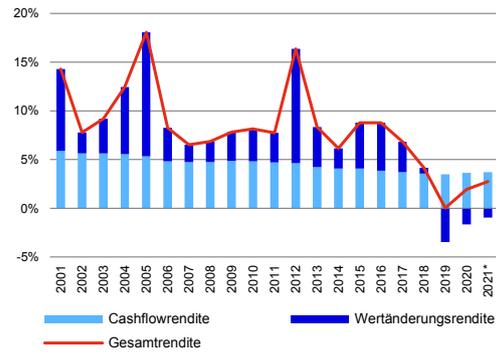
8.7.9 Renditeliegenschaften Region Alpenraum

Abb. 8.7.9.1
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



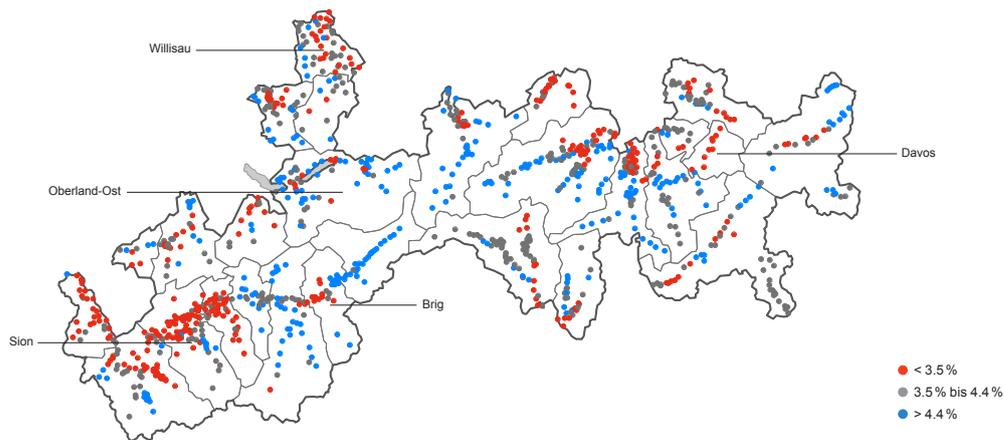
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.9.2
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



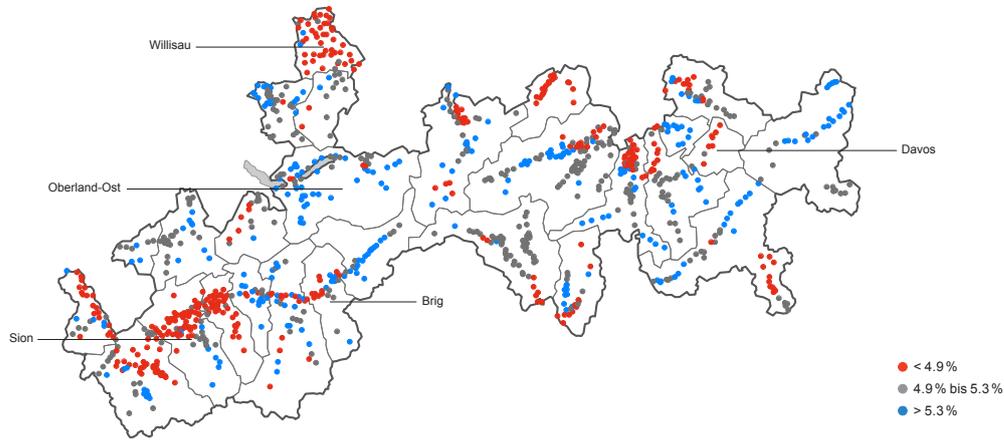
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2021.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.9.3
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2021)



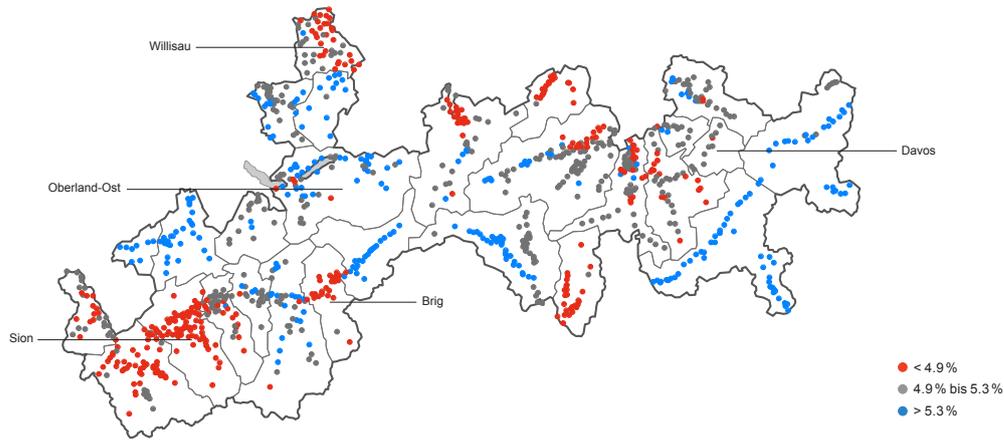
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.9.4
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2021)



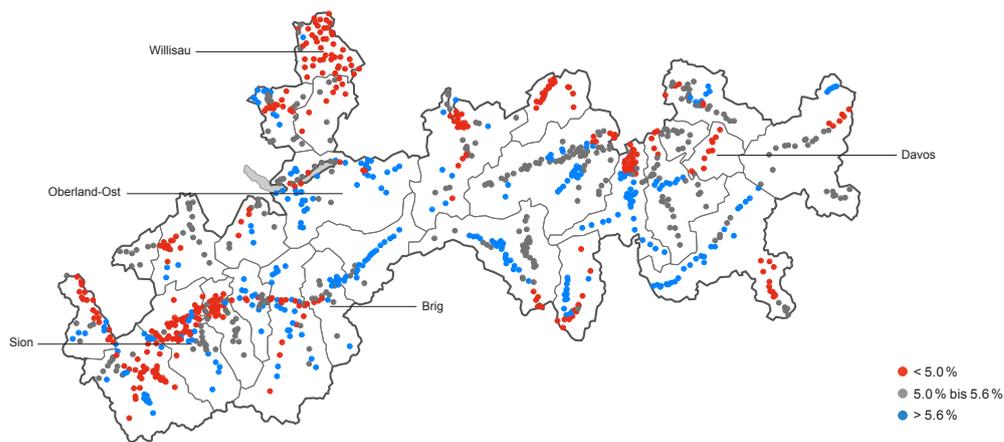
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.9.5
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2021)



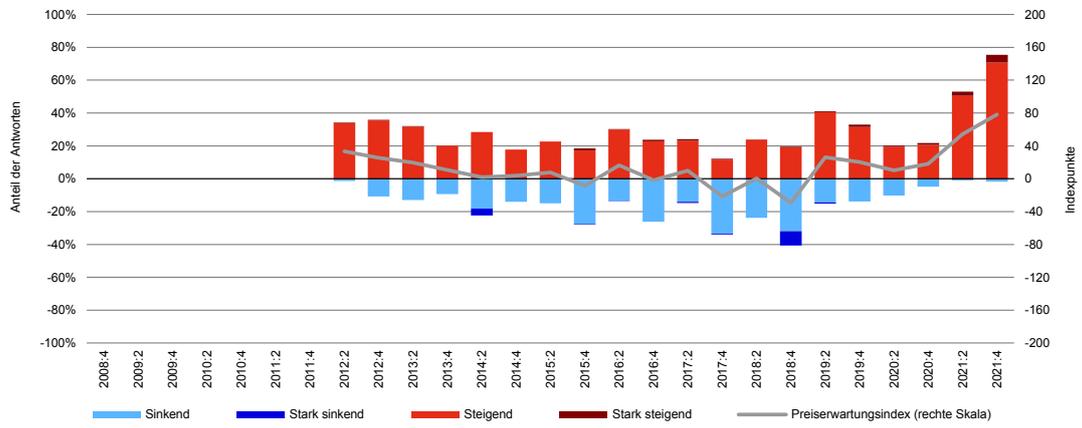
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.9.6
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2021)



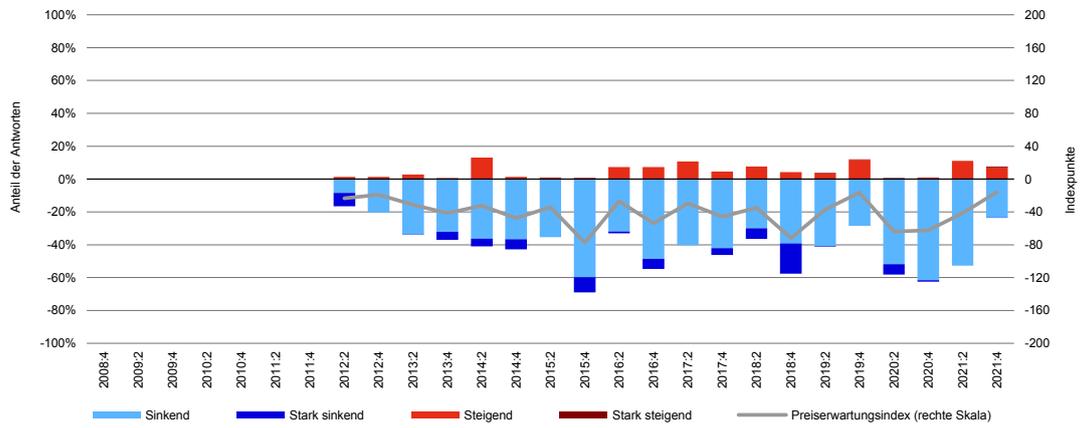
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.9.7
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



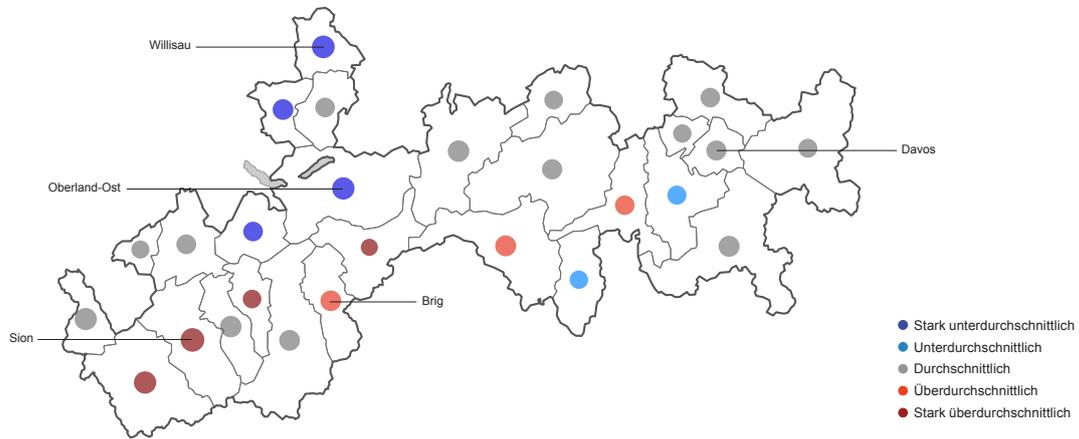
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.7.9.8
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



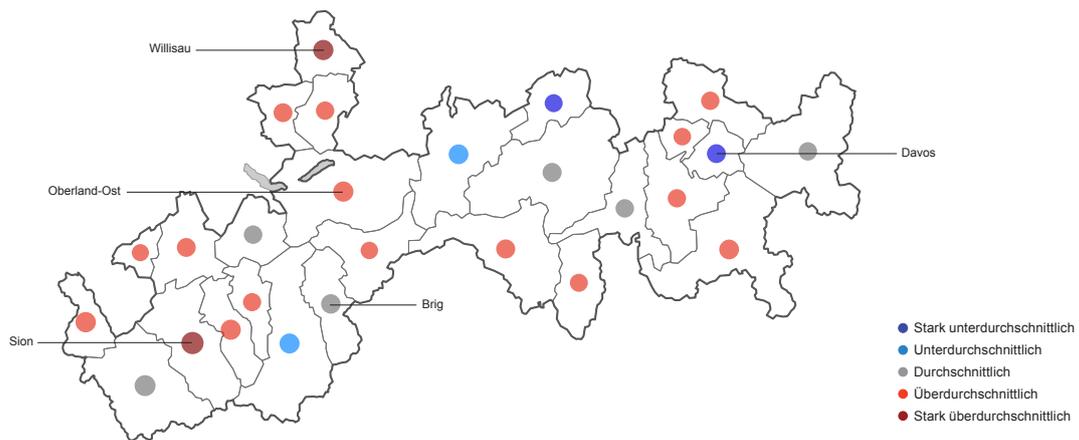
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.7.9.9
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2020–2024)



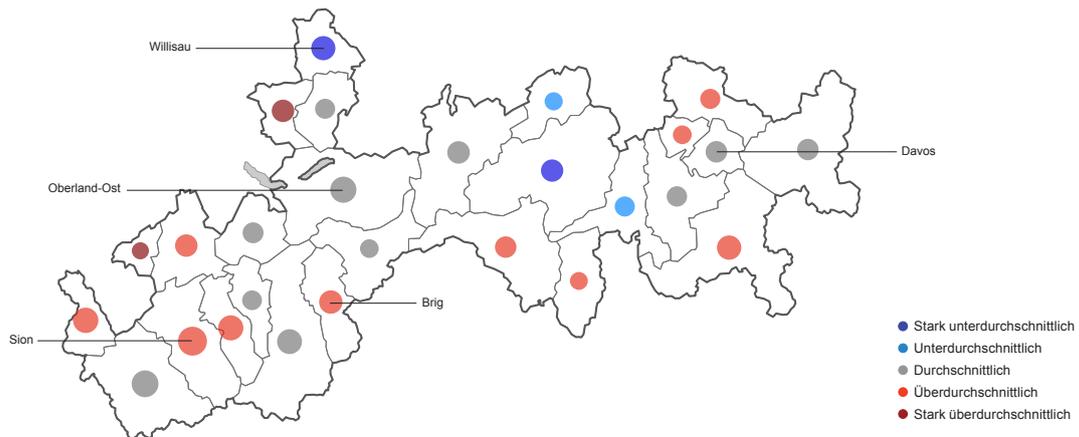
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.9.10
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2020–2024)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.9.11
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2020–2024)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.7.10 Fazit Region Alpenraum

- Die Region Alpenraum weist ein leicht unterdurchschnittliches Bevölkerungswachstum (0.5%) auf, wobei das Wachstum hauptsächlich auf die Zunahme der ausländischen Bevölkerung zurückzuführen ist. Überdurchschnittliche Wachstumsraten verzeichnen die Unterwalliser MS-Regionen Monthey (0.7%), Martigny (1.3%), Sion (0.9%) und die Bündner MS-Regionen Mesolcina (1.1%) und Viamala (0.9%).
- Die Bauinvestitionen im Wohnbereich gehen nach dem Bauboom zwischen 2013 und 2015 im Nachgang der Annahme der Zweitwohnungsinitiative kontinuierlich zurück und die Leerstandsquote (1.66%) lag Ende Juni 2021 noch leicht über dem Schweizer Referenzwert (1.54%). Der Wohnungsbestand ist in der Region Alpenraum zwischen 2019 und 2020 um 1.1% gestiegen, wobei die MS-Regionen Goms (6.1%), Leuk (2.2%) und Viamala (2.0%) einen überdurchschnittlich hohen Bestandszuwachs aufweisen.
- Im Wohneigentumsbereich beobachtet man auch in der Region Alpenraum steigende Preise: Während sich die EWG-Preise mit einem Anstieg von 8.0% im Vergleich zum 3. Quartal 2020 sehr dynamisch entwickelten, sind die EFH-Preise (+2.5%) unterdurchschnittlich stark gestiegen. FPPE erwartet auch für die kommenden 12 Monate insgesamt weiter steigende Preise im Wohneigentumsbereich. Konkret wird davon ausgegangen, dass die Marktwerte von EWG im unteren und mittleren Segment ansteigen werden, während sie im gehobenen Segment konstant bleiben. Bei EFH wird im unteren Segment mit steigenden, im mittleren und gehobenen Segment mit stabilen Marktwerten gerechnet. Im Zweitwohnungsmarkt ist zudem eine Corona-bedingte Übernachtungsfrage festzustellen (z. B. Region Engadin) und auf Grund dessen stieg der Zuschlag auf Zweit- und Ferienwohnungen (z. T. markant) an.
- Die MWG-Leerstände im Alpenraum liegen mit einer Leerstandsquote von 3% weiterhin über dem gesamtschweizerischen Niveau, obwohl die Quote um 0.29%p zurückging. Ausser in den oben erwähnten Wachstumsregionen ist mittelfristig nicht mit grossen Nachfrageimpulsen zu rechnen. FPPE rechnet mit einer Seitwärtsbewegung der Erträge für Wohnungen im Altbau- und mittleren Neubau-Segment, während die Erträge im gehobenen Neubau-Segment steigen dürften.
- Das Beschäftigungswachstum in der Region Alpenraum wird zwischen 2012 und 2019 mit 4.0% beziffert, wobei grosse Unterschiede innerhalb der Region auffallen. Am unteren Ende der Verteilung stehen die MS-Regionen Glarner Hinterland (-5.5%), Goms (-3.0%) sowie das Oberengadin (-0.2%) und Saanen/Oberes Simmental (-0.1%), während u. a. die MS-Regionen Visp-Westliches Raron (10.4%) und Sion (10.0%) die höchsten Beschäftigungs-Wachstumsraten aufweisen.
- Die Erwartungen der Umfrageteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der Marktmieten für Büroflächen sind nach wie vor negativ, jedoch weisen sie leicht positivere Tendenzen auf als die drei vorhergehenden Halbjahresumfragen. Auch FPPE geht von sinkenden Erträgen für Büroimmobilien aus, bei Verkaufsimmobilen wird auf Grund der rückläufigen Flächennachfrage und der zu erwartenden Ausweitung des Angebots sogar mit stark sinkenden Erträgen gerechnet.

8.7.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.7.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2022–2023

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 2022–2023

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 2022–2023

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 Verkaufsimmobilen

Tab. 8.7.10.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilen 2022–2023

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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.

8.7.11 Eckwerte Region Alpenraum

Tab. 8.7.11.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2018	2013–2018	Untere	Mittlere	Obere
17 Oberes Emmental	24'863	-0.3%	1'293	-3.2%	5.2%	-0.16%p	61'931	3.2%	43%	38%	19%
21 Saanen/ Ob.Simmental	16'550	0.0%	3'141	1.1%	19.0%	0.21%p	79'011	17.9%	47%	37%	17%
22 Kandertal	16'043	0.2%	1'322	-0.7%	8.2%	-0.07%p	63'209	3.2%	44%	40%	16%
23 Oberland-Ost	47'645	0.1%	8'691	1.3%	18.2%	0.22%p	66'997	4.3%	43%	36%	20%
28 Willisau	63'028	0.6%	9'092	2.9%	14.4%	0.31%p	70'865	4.4%	42%	40%	18%
29 Entlebuch	16'863	-0.5%	1'124	-6.9%	6.7%	-0.46%p	61'766	5.6%	43%	41%	16%
30 Uri	36'819	0.3%	4'746	2.7%	12.9%	0.31%p	71'990	6.4%	40%	40%	20%
37 Glarner Hinterland	9'480	0.3%	1'679	1.8%	17.7%	0.26%p	67'712	2.9%	41%	39%	21%
61 Prättigau	15'290	0.4%	2'112	1.3%	13.8%	0.12%p	70'329	1.7%	41%	39%	20%
62 Davos	10'832	-0.3%	2'982	0.5%	27.5%	0.21%p	83'582	4.7%	42%	34%	25%
63 Schanfigg	3'462	0.3%	821	0.4%	23.7%	0.02%p	70'389	2.2%	45%	34%	22%
64 Mittelbünden	10'111	1.5%	1'885	3.9%	18.6%	0.44%p	70'900	0.3%	44%	35%	20%
65 Viamala	13'908	0.9%	2'255	2.9%	16.2%	0.31%p	68'845	2.5%	41%	38%	21%
66 Surselva	25'712	0.4%	3'600	2.2%	14.0%	0.24%p	69'778	5.4%	43%	37%	20%
67 Engiadina bassa	9'163	-0.4%	1'608	0.9%	17.5%	0.22%p	69'774	1.2%	42%	37%	21%
68 Oberengadin	22'855	0.3%	5'968	1.1%	26.1%	0.23%p	82'624	0.2%	44%	36%	20%
69 Mesolcina	8'770	1.1%	2'033	2.5%	23.2%	0.30%p	65'874	1.8%	33%	41%	26%
79 Tre Valli	24'829	-0.5%	6'117	-1.8%	24.6%	-0.31%p	70'747	11.9%	40%	41%	19%
89 Pays d'Enhaut	4'885	0.6%	1'305	2.8%	26.7%	0.57%p	73'947	9.3%	45%	34%	21%
94 Goms	4'808	0.3%	523	8.7%	10.9%	0.84%p	61'944	4.4%	48%	37%	15%
95 Brig-Oestl./Raron	29'702	1.3%	4'555	8.7%	15.3%	1.05%p	72'977	2.6%	40%	36%	24%
96 Visp-Westl./Raron	36'869	0.6%	7'608	5.3%	20.6%	0.91%p	71'201	2.8%	46%	36%	18%
97 Leuk	12'434	1.2%	1'803	5.4%	14.5%	0.58%p	64'546	0.4%	44%	39%	17%
98 Sierre	46'967	0.3%	13'598	-0.1%	29.0%	-0.10%p	72'323	1.1%	42%	34%	24%
99 Sion	91'284	0.9%	19'585	0.8%	21.5%	-0.03%p	71'461	-0.7%	37%	36%	26%
100 Martigny	69'967	1.3%	17'063	2.3%	24.4%	0.25%p	68'855	0.7%	41%	36%	23%
101 Monthey/St-Maurice	56'472	0.7%	14'788	0.6%	26.2%	-0.02%p	69'948	1.9%	40%	37%	23%
Region Alpenraum	729'611	0.5%	141'297	1.6%	19.4%	0.20%p	68'309	3.0%	41%	37%	21%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2020	2019–2020	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2021	2020–2021
17 Oberes Emmental	12'712	0.6%	1.07%	-0.37%p	0.37%	-0.05%p	0.39%	0.19%p	1.68%	-0.42%p
21 Saanen/ Ob.Simmental	17'431	0.3%	0.96%	-0.23%p	1.08%	-0.17%p	0.94%	-0.36%p	0.94%	-0.23%p
22 Kandertal	12'931	0.6%	0.63%	-0.41%p	0.16%	-0.37%p	0.29%	-0.16%p	1.04%	-0.67%p
23 Oberland-Ost	38'008	0.7%	1.16%	-0.13%p	0.77%	-0.35%p	0.95%	-0.14%p	1.48%	-0.09%p
28 Willisau	28'350	1.9%	1.42%	-0.13%p	0.10%	-0.05%p	0.33%	-0.38%p	2.55%	-0.10%p
29 Entlebuch	9'691	1.0%	1.27%	-0.03%p	0.05%	-0.15%p	0.42%	-0.04%p	2.70%	0.38%p
30 Uri	20'582	1.8%	1.74%	0.22%p	0.37%	0.08%p	0.43%	-0.10%p	3.27%	0.74%p
37 Glarner Hinterland	6'895	0.5%	1.13%	-0.23%p	0.46%	-0.08%p	0.00%	0.00%p	2.96%	-0.99%p
61 Prättigau	13'547	1.1%	0.72%	-0.37%p	0.08%	-0.26%p	0.50%	-0.39%p	1.39%	-0.55%p
62 Davos	12'475	0.4%	0.15%	-0.80%p	0.11%	-0.34%p	0.20%	-1.12%p	0.13%	-0.33%p
63 Schanfigg	6'402	0.1%	1.45%	0.41%p	0.00%	-0.16%p	0.70%	-1.54%p	2.62%	2.08%p
64 Mittelbünden	16'732	0.5%	0.51%	-0.46%p	0.64%	0.28%p	0.34%	-0.77%p	0.63%	-0.49%p
65 Viamala	9'637	2.0%	1.37%	-0.32%p	0.31%	-0.25%p	0.48%	-0.70%p	2.91%	-0.81%p
66 Surselva	31'913	1.1%	1.01%	-0.27%p	0.24%	-0.33%p	0.32%	-0.42%p	2.42%	-0.30%p
67 Engiadina bassa	9'597	0.4%	0.63%	-0.60%p	0.35%	-0.29%p	0.36%	-0.54%p	1.01%	-1.63%p
68 Oberengadin	26'942	0.4%	1.18%	-0.38%p	0.76%	-0.40%p	1.20%	-0.61%p	1.25%	-0.88%p
69 Mesolcina	7'807	1.8%	1.78%	-0.13%p	1.15%	-0.03%p	0.09%	-0.90%p	4.83%	0.10%p
79 Tre Valli	22'701	1.3%	1.50%	-0.06%p	0.19%	-0.11%p	0.32%	0.20%p	4.87%	-0.19%p
89 Pays d'Enhaut	4'492	0.8%	1.16%	0.15%p	1.15%	0.00%p	2.19%	0.21%p	0.37%	0.21%p
94 Goms	8'679	6.1%	2.34%	0.05%p	0.58%	-0.04%p	1.85%	0.37%p	5.75%	0.27%p
95 Brig-Oestl./Raron	21'972	1.2%	1.60%	-0.04%p	0.65%	0.48%p	0.46%	0.04%p	3.97%	-0.49%p
96 Visp-Westl./Raron	33'201	0.5%	1.17%	-0.18%p	0.56%	-0.24%p	0.88%	-0.21%p	2.08%	-0.36%p
97 Leuk	11'779	2.2%	2.00%	-0.21%p	0.56%	-0.31%p	1.35%	-0.25%p	4.88%	-1.14%p
98 Sierre	41'081	1.2%	2.98%	-0.06%p	0.99%	-0.02%p	2.53%	0.11%p	4.35%	-1.20%p
99 Sion	63'729	1.1%	2.30%	0.02%p	0.72%	0.11%p	1.16%	0.10%p	5.42%	-0.02%p
100 Martigny	49'730	1.2%	3.04%	-0.05%p	0.70%	-0.18%p	1.53%	0.36%p	7.37%	-0.32%p
101 Monthey/St-Maurice	33'274	1.7%	1.94%	-0.03%p	0.53%	-0.08%p	1.14%	0.04%p	3.79%	-0.06%p
Region Alpenraum	572'290	1.1%	1.66%	-0.12%p	0.56%	-0.09%p	0.99%	-0.15%p	3.00%	-0.29%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitaquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2019	2012–2019	2019	2012–2019	2019	2012–2019	2019	2012–2019
17 Oberes Emmental	2'495	-2.6%	13'733	0.6%	9'662	-0.7%	990'940	-1.5%
21 Saanen/ Ob.Simmental	2'179	-0.3%	12'360	-0.1%	9'196	-0.2%	808'502	4.9%
22 Kandertal	1'642	1.8%	9'208	4.3%	6'574	2.9%	673'588	-0.4%
23 Oberland-Ost	4'638	3.6%	29'014	5.1%	21'375	4.5%	2'061'549	-0.3%
28 Willisau	5'269	3.3%	34'364	9.7%	25'900	10.1%	3'060'629	6.5%
29 Entlebuch	1'871	1.0%	9'096	5.7%	6'273	6.7%	598'917	1.2%
30 Uri	2'786	1.3%	18'759	5.5%	13'962	5.6%	1'427'097	-7.1%
37 Glarner Hinterland	805	-0.7%	4'726	-5.5%	3'619	-1.8%	456'415	-15.0%
61 Prättigau	1'545	-3.1%	7'548	0.2%	5'674	-0.3%	622'552	-2.4%
62 Davos	1'124	-3.3%	9'088	4.8%	7'013	3.9%	635'613	13.9%
63 Schanfigg	507	0.8%	3'171	4.4%	2'449	-0.5%	221'281	35.9%
64 Mittelbünden	1'213	-4.0%	6'725	4.9%	5'013	3.6%	461'999	17.2%
65 Viamala	1'410	2.1%	7'423	9.6%	5'345	9.0%	457'453	7.9%
66 Surselva	2'732	-3.3%	13'960	1.0%	10'386	1.0%	930'489	-2.1%
67 Engiadina bassa	1'321	-0.1%	7'108	1.2%	5'334	0.1%	508'998	1.7%
68 Oberengadin	3'097	1.8%	20'356	-0.2%	16'322	-1.7%	1'566'319	13.5%
69 Mesolcina	1'170	27.3%	4'152	25.2%	3'154	27.3%	282'292	20.2%
79 Tre Valli	2'119	3.6%	10'710	4.9%	8'648	4.6%	875'088	2.3%
89 Pays d'Enhaut	560	-1.1%	2'276	8.7%	1'703	7.5%	144'658	-6.3%
94 Goms	601	-3.1%	2'708	-3.0%	2'073	-2.9%	199'800	-2.2%
95 Brig-Oestl.Raron	2'245	3.6%	14'837	6.4%	11'165	7.0%	1'063'676	6.4%
96 Visp-Westl.Raron	3'675	2.8%	27'380	10.4%	22'233	12.5%	2'435'665	13.2%
97 Leuk	1'185	-6.4%	5'547	4.5%	3'997	3.8%	371'446	-4.4%
98 Sierre	3'946	7.3%	22'450	8.5%	17'576	9.5%	1'656'514	4.2%
99 Sion	8'116	10.3%	52'190	10.0%	40'084	11.1%	3'565'460	12.9%
100 Martigny	6'168	9.5%	33'623	9.7%	25'715	10.9%	2'439'531	17.1%
101 Monthey/St-Maurice	3'970	14.3%	23'798	5.6%	19'086	5.3%	1'997'985	5.6%
Region Alpenraum	68'389	4.0%	406'310	6.2%	309'531	6.4%	30'514'455	5.5%

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	603'000	920–1'015	1'043'000	390–430	1'115	135–145
Luzern						
Willisau Stadt	683'000	995–1'100	1'241'000	675–745	1'165	135–145
Ticino						
Biasca	618'000	765–845	868'000	135–145	1'150	135–145
Valais/Wallis						
Martigny	719'000	1'445–1'595	1'004'000	315–350	1'275	960–1'010
Monthey	607'000	945–1'045	1'066'000	430–475	1'265	1'320–1'385
Sierre	601'000	905–1'000	1'066'000	435–480	1'110	590–620
Sion	699'000	1'470–1'620	1'663'000	1'160–1'280	1'365	1'880–1'975

EWG: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 95 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 500 m², Volumen 750 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: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.

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 2021.

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	160	135–145	233	135–145	144	230–245
Luzern						
Willisau Stadt	166	135–145	223	135–145	150	195–210
Ticino						
Biasca	172	135–145	238	135–145	130	200–215
Valais/Wallis						
Martigny	219	515–555	267	530–585	151	265–285
Monthey	201	290–310	277	440–485	148	240–255
Sierre	186	235–250	171	135–145	194	205–220
Sion	151	135–145	198	270–300	155	230–245

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 200 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, 200 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 2021.

Tab. 8.7.11.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%
17 Oberes Emmental	24'863	26'094	4.9%	10'812	11'570	7.0%	5'570	5'953	6.9%	5'242	5'616	7.1%
21 Saanen/ Ob. Simmental	16'550	17'329	4.7%	7'679	8'197	6.7%	3'460	3'463	0.1%	4'219	4'734	12.2%
22 Kandertal	16'043	16'814	4.8%	7'128	7'613	6.8%	3'067	3'220	5.0%	4'061	4'393	8.2%
23 Oberland-Ost	47'645	51'419	7.9%	23'052	25'354	10.0%	11'211	11'913	6.3%	11'841	13'441	13.5%
28 Willisau	63'028	68'221	8.2%	25'392	28'250	11.3%	13'307	14'324	7.6%	12'085	13'926	15.2%
29 Entlebuch	16'863	18'051	7.0%	6'870	7'554	10.0%	3'212	3'342	4.0%	3'658	4'212	15.2%
30 Uri	36'819	41'088	11.6%	15'741	18'112	15.1%	8'170	8'931	9.3%	7'571	9'181	21.3%
37 Glarner Hinterland	9'480	10'026	5.8%	4'400	4'781	8.7%	1'681	1'681	0.0%	2'719	3'100	14.0%
61 Prättigau	15'290	14'816	-3.1%	6'911	6'999	1.3%	3'079	2'916	-5.3%	3'832	4'084	6.6%
62 Davos	10'832	10'639	-1.8%	5'404	5'544	2.6%	3'760	3'685	-2.0%	1'644	1'859	13.1%
63 Schanfigg	3'462	3'406	-1.6%	1'812	1'862	2.8%	1'070	1'038	-3.0%	742	824	11.1%
64 Mittelbünden	10'111	9'885	-2.2%	4'818	4'921	2.1%	2'145	2'059	-4.0%	2'673	2'863	7.1%
65 Viamala	13'908	13'541	-2.6%	6'127	6'231	1.7%	3'030	2'898	-4.4%	3'097	3'333	7.6%
66 Surselva	25'712	25'607	-0.4%	11'939	12'399	3.8%	4'770	4'600	-3.6%	7'169	7'799	8.8%
67 Engiadina bassa	9'163	8'882	-3.1%	4'249	4'303	1.3%	1'868	1'776	-4.9%	2'381	2'526	6.1%
68 Oberengadin	22'855	22'321	-2.3%	11'095	11'326	2.1%	6'150	5'954	-3.2%	4'945	5'372	8.6%
69 Mesolcina	8'770	8'580	-2.2%	4'104	4'192	2.1%	1'458	1'467	0.6%	2'646	2'725	3.0%
79 Tre Valli	24'829	23'599	-5.0%	11'359	11'273	-0.8%	5'639	5'416	-4.0%	5'720	5'857	2.4%
89 Pays d'Enhaut	4'885	5'562	13.9%	2'249	2'595	15.4%	1'040	1'172	12.7%	1'209	1'424	17.8%
94 Goms	4'808	5'140	6.9%	2'278	2'552	12.0%	625	615	-1.5%	1'653	1'937	17.1%
95 Brig-Oestl. Raron	29'702	33'064	11.3%	13'187	15'364	16.5%	5'655	6'654	17.7%	7'532	8'709	15.6%
96 Visp-Westl. Raron	36'869	39'890	8.2%	16'648	18'848	13.2%	6'074	6'578	8.3%	10'574	12'270	16.0%
97 Leuk	12'434	13'269	6.7%	5'636	6'300	11.8%	1'579	1'755	11.1%	4'057	4'545	12.0%
98 Sierre	46'967	52'700	12.2%	21'393	25'087	17.3%	8'703	9'808	12.7%	12'690	15'278	20.4%
99 Sion	91'284	101'904	11.6%	40'854	47'661	16.7%	18'055	20'836	15.4%	22'799	26'825	17.7%
100 Martigny	69'967	74'825	6.9%	31'616	35'425	12.0%	12'194	13'122	7.6%	19'422	22'303	14.8%
101 Monthey/St-Maurice	56'472	62'499	10.7%	24'080	27'889	15.8%	11'500	12'305	7.0%	12'580	15'583	23.9%
Region Alpenraum	729'611	779'171	6.8%	326'833	362'201	10.8%	148'072	157'482	6.4%	178'761	204'720	14.5%

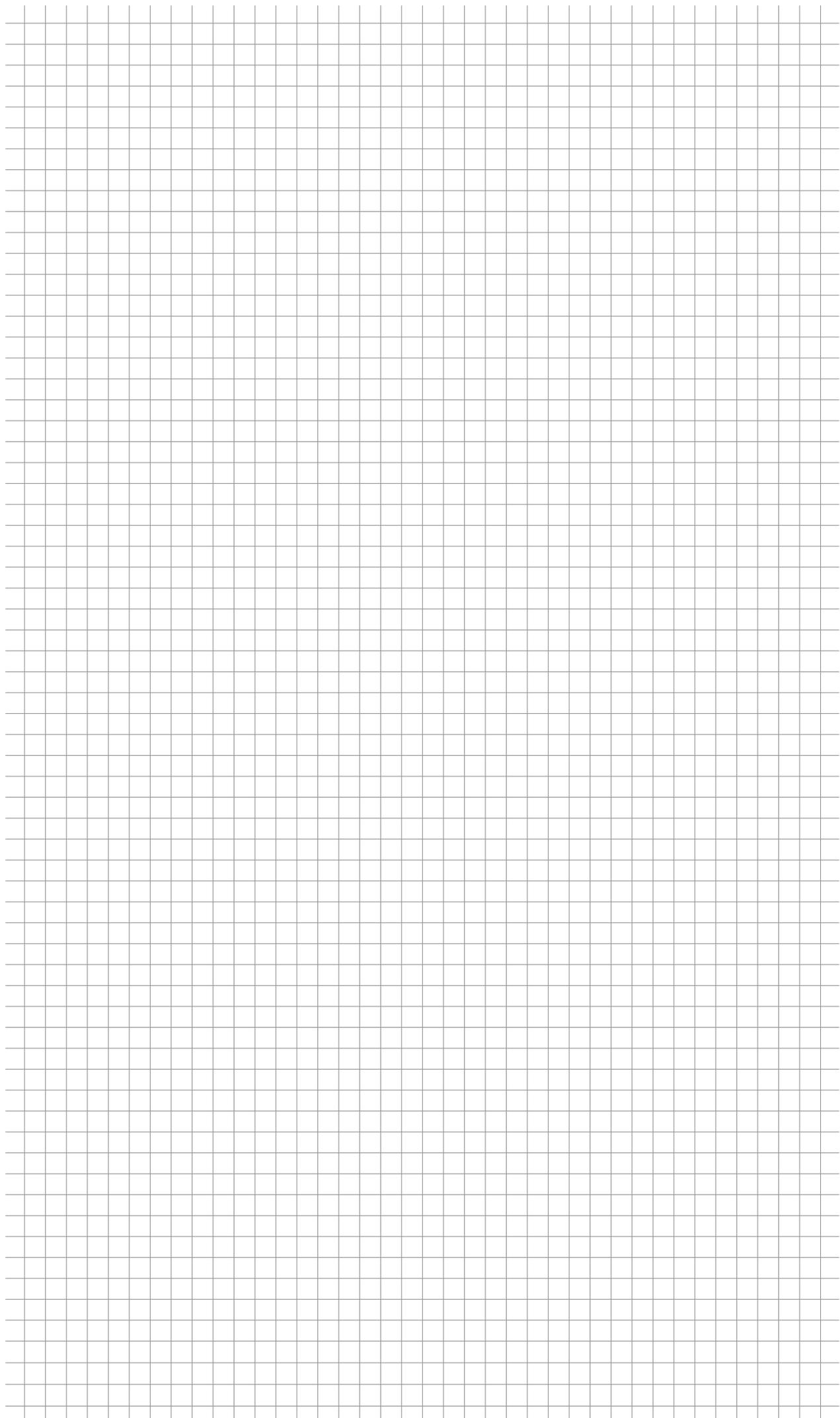
Quelle: BFS, Propektivmodell Fahrländer Partner.

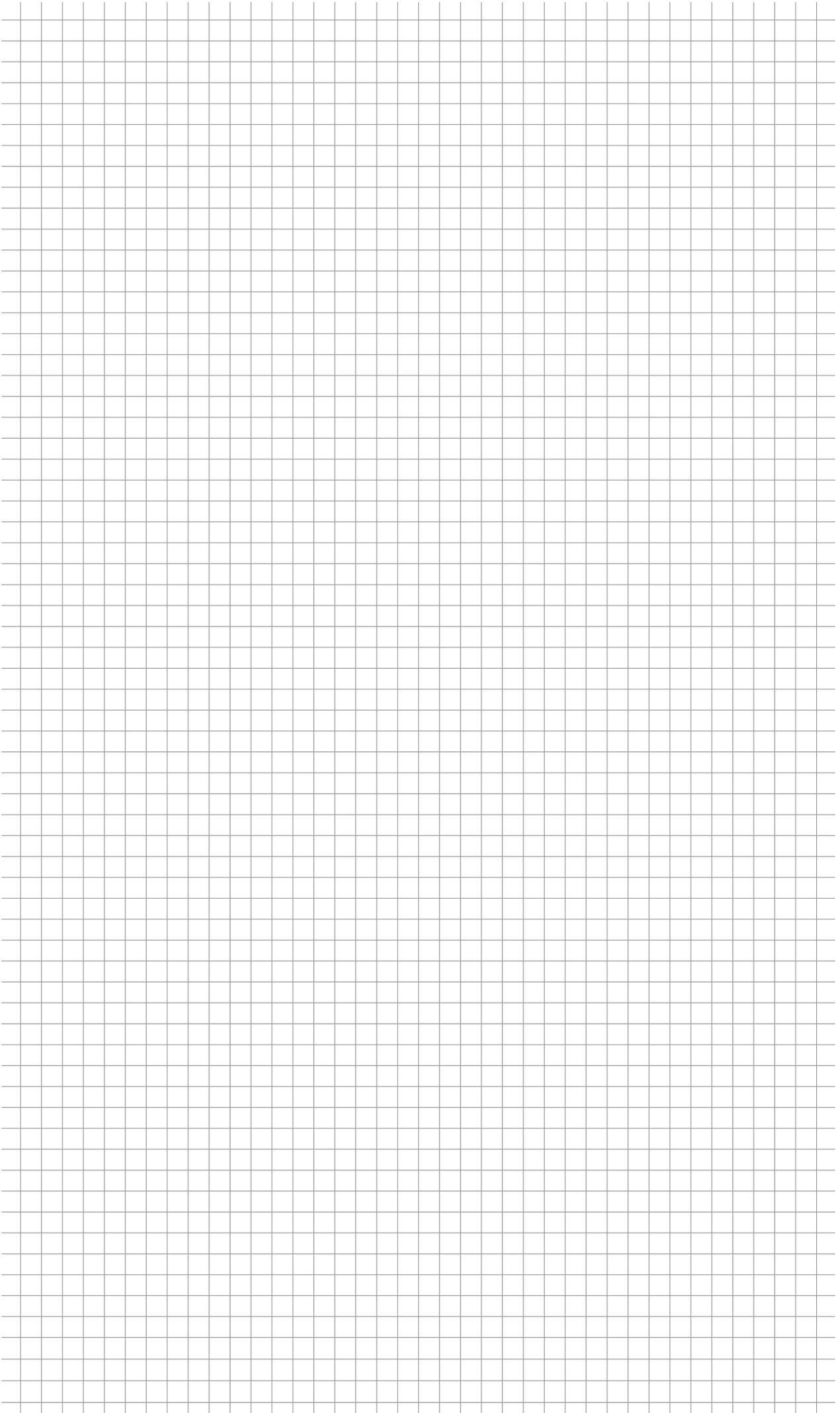
Tab. 8.7.11.5

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		
	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%
17 Oberes Emmental	3'392	3'512	3.5%	4'461	4'971	11.4%	582'100	600'388	3.1%	408'840	449'129	9.9%
21 Saanen/ Ob.Simmental	2'137	2'201	3.0%	5'953	7'069	18.7%	271'992	277'732	2.1%	536'510	634'541	18.3%
22 Kandertal	2'188	2'313	5.7%	3'600	4'151	15.3%	325'979	347'469	6.6%	347'609	396'082	13.9%
23 Oberland-Ost	4'539	4'755	4.8%	15'945	18'776	17.7%	599'180	628'593	4.9%	1'462'369	1'708'502	16.8%
28 Willisau	9'672	10'019	3.6%	13'110	14'389	9.8%	1'660'234	1'698'420	2.3%	1'400'395	1'503'759	7.4%
29 Entlebuch	2'157	2'262	4.9%	2'754	3'078	11.8%	339'419	355'816	4.8%	259'498	285'721	10.1%
30 Uri	4'668	4'928	5.6%	8'482	9'725	14.7%	693'590	733'822	5.8%	733'506	830'170	13.2%
37 Glarner Hinterland	1'804	1'864	3.3%	1'523	1'731	13.6%	311'392	319'149	2.5%	145'024	162'757	12.2%
61 Prättigau	2'207	2'346	6.3%	2'919	3'407	16.7%	360'777	385'919	7.0%	261'775	303'428	15.9%
62 Davos	945	977	3.4%	5'931	7'185	21.1%	116'023	119'112	2.7%	519'590	629'614	21.2%
63 Schanfigg	248	256	3.2%	2'098	2'715	29.4%	30'503	31'218	2.3%	190'779	248'184	30.1%
64 Mittelbünden	980	1'008	2.9%	3'620	4'366	20.6%	128'471	130'721	1.8%	333'528	400'832	20.2%
65 Viamala	1'238	1'291	4.3%	3'570	4'093	14.7%	150'014	155'994	4.0%	307'438	348'639	13.4%
66 Surselva	2'375	2'464	3.7%	7'075	8'288	17.1%	281'827	290'124	2.9%	648'662	753'346	16.1%
67 Engiadina bassa	1'083	1'117	3.1%	3'826	4'513	18.0%	149'574	152'436	1.9%	359'425	420'226	16.9%
68 Oberengadin	3'306	3'432	3.8%	12'555	15'210	21.1%	387'627	400'689	3.4%	1'178'692	1'416'665	20.2%
69 Mesolcina	1'243	1'307	5.2%	1'720	1'954	13.6%	129'556	135'507	4.6%	152'736	169'874	11.2%
79 Tre Valli	3'320	3'532	6.4%	4'850	5'482	13.0%	416'595	444'527	6.7%	458'493	509'297	11.1%
89 Pays d'Enhaut	363	373	2.8%	1'102	1'273	15.6%	49'200	50'096	1.8%	95'458	109'773	15.0%
94 Goms	429	442	3.0%	1'433	1'708	19.1%	62'960	64'307	2.1%	136'840	161'987	18.4%
95 Brig-Oestl.Raron	2'104	2'215	5.3%	8'785	9'938	13.1%	253'352	267'536	5.6%	810'323	904'919	11.7%
96 Visp-Westl.Raron	7'697	8'637	12.2%	13'926	16'589	19.1%	1'133'689	1'282'606	13.1%	1'301'976	1'537'053	18.1%
97 Leuk	1'039	1'067	2.7%	2'493	2'876	15.4%	138'639	141'063	1.7%	232'807	264'239	13.5%
98 Sierre	3'967	4'168	5.1%	13'021	14'986	15.1%	550'388	577'022	4.8%	1'106'127	1'258'609	13.8%
99 Sion	8'143	8'530	4.8%	30'320	34'132	12.6%	1'020'973	1'074'734	5.3%	2'544'486	2'819'087	10.8%
100 Martigny	5'470	5'681	3.9%	18'735	21'349	14.0%	785'228	812'077	3.4%	1'654'303	1'857'147	12.3%
101 Monthey/St-Maurice	6'483	7'095	9.4%	12'218	13'809	13.0%	926'900	1'021'988	10.3%	1'071'085	1'191'327	11.2%
Region Alpenraum	83'196	87'793	5.5%	206'027	237'765	15.4%	11'856'182	12'499'065	5.4%	18'658'273	21'274'908	14.0%

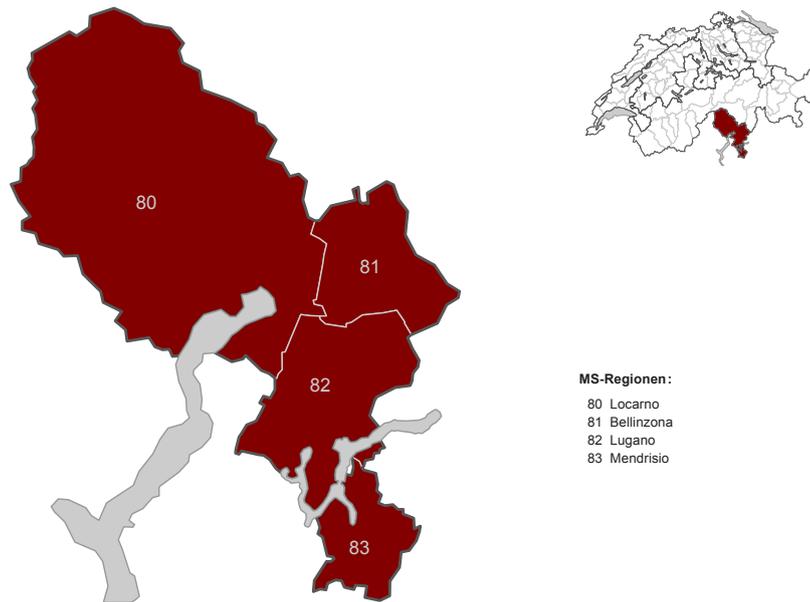
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.





8.8 Region Südschweiz

Abb. 8.8.1
Region Südschweiz



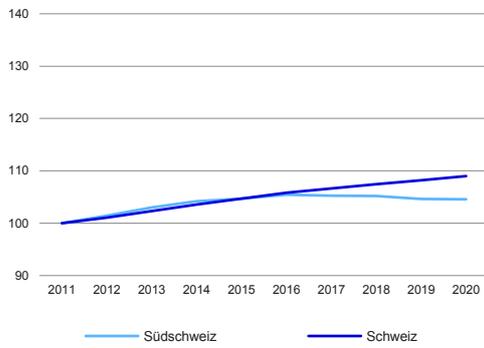
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.8.2
Demographische Eckwerte

	Region Südschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2020)	326'157	-0.1 % (2019)	8'670'300	0.7 % (2019)
Ausländer (2020)				
Anzahl	90'760	0.1 % (2019)	2'210'788	1.6 % (2019)
Anteil	27.8 %	0.07* (2019)	25.5 %	0.22* (2019)
Durchschnittl. Reineinkommen (2018)	74'465	3.6 % (2013)	80'457	2.9 % (2013)
Soziale Schichten (2019)				
Untere Schichten**	31.5 %	-11.73* (2000)	35.2 %	1.19* (2000)
Mittlere Schichten**	33.4 %	-4.52* (2000)	32.0 %	-8.44* (2000)
Obere Schichten**	35.1 %	16.25* (2000)	32.8 %	7.24* (2000)

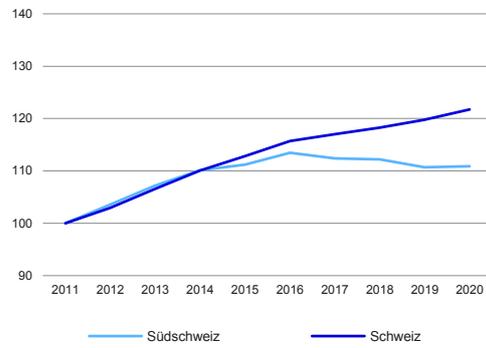
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, *Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht,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

Abb. 8.8.3
Bevölkerungsentwicklung



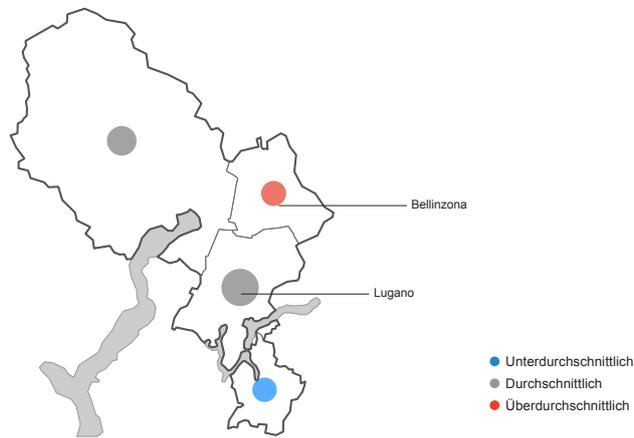
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



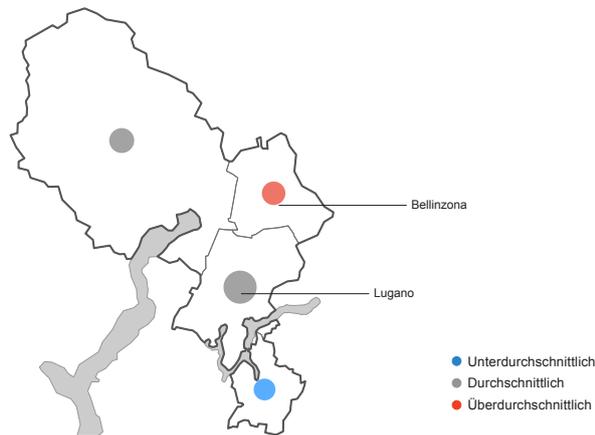
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.5
Bevölkerungsentwicklung (2017–2020)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2017–2020; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2017–2020)



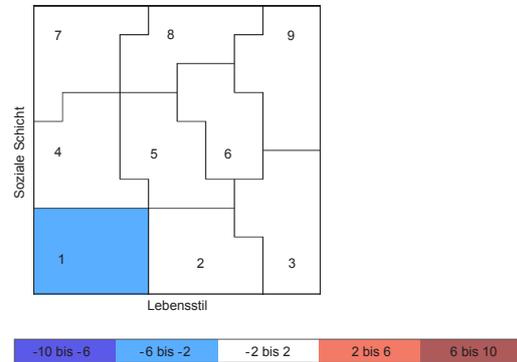
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2017–2020;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.8.7
Verteilung Nachfragersegmente im
Wohnungsmarkt (2019)

	Region Südschweiz	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	13'046	8.6%
2 Moderne Arbeiter	14'353	9.4%
3 Improvisierte Alternative	20'586	13.5%
4 Klassischer Mittelstand	14'584	9.6%
5 Aufgeschlossene Mitte	17'875	11.7%
6 Etablierte Alternative	18'389	12.1%
7 Bürgerliche Oberschicht	12'336	8.1%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	14'441	9.5%
9 Urbane Avantgarde	26'770	17.6%
Total	152'380	100.0%

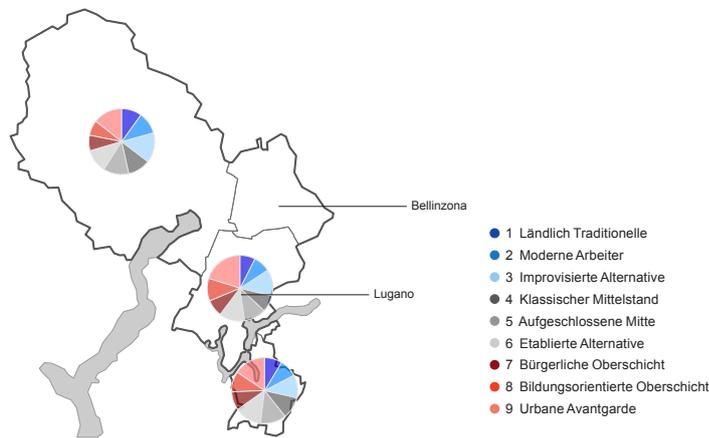
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt –
Differenz zur Schweiz (2019)



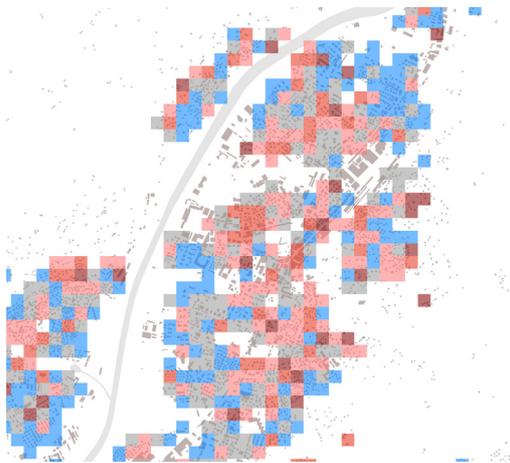
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2019)



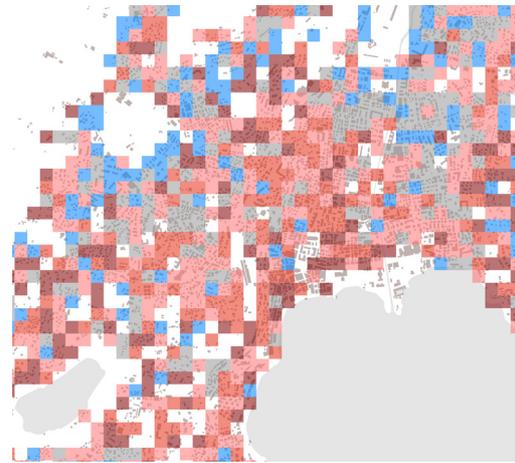
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.10
Anteil oberständige Haushalte (2019)
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 (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.11
Anteil oberständige Haushalte (2019)
Stadtzentrum Lugano



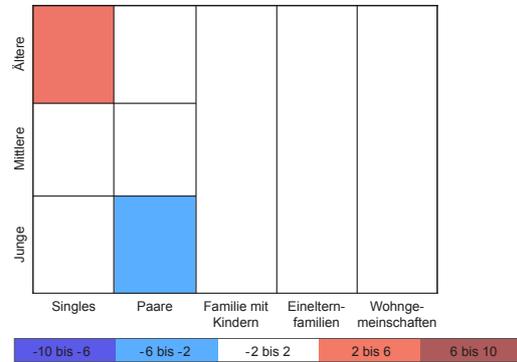
Anmerkung: ■ 0%–20% oberständige Haushalte, ■ 20%–40% oberständige Haushalte, ■ 40%–60% oberständige Haushalte, ■ 60%–80% oberständige Haushalte, ■ 80%–100% oberständige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.8.12
Verteilung Lebensphasen (2019)

	Region Südschweiz	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	9'058	5.9%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	17'637	11.6%
Älterer Single (55+ J.)	34'338	22.5%
Junges Paar (bis 34 J.)	3'616	2.4%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	6'692	4.4%
Älteres Paar (55+ J.)	29'198	19.1%
Familie mit Kindern*	34'210	22.4%
Einelternfamilie*	10'306	6.8%
Wohngemeinschaft*	7'463	4.9%
Total	152'518	100.0%

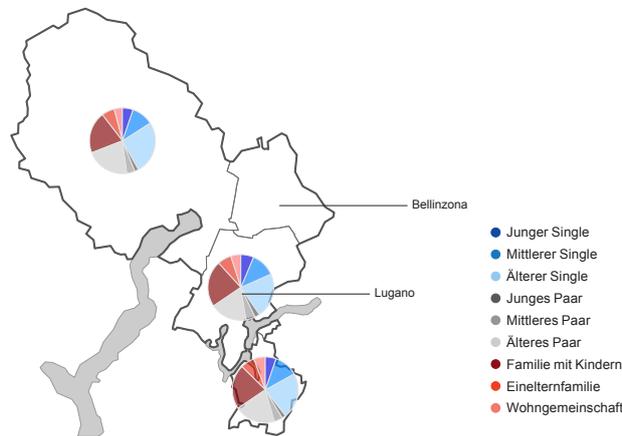
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.13
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2019)



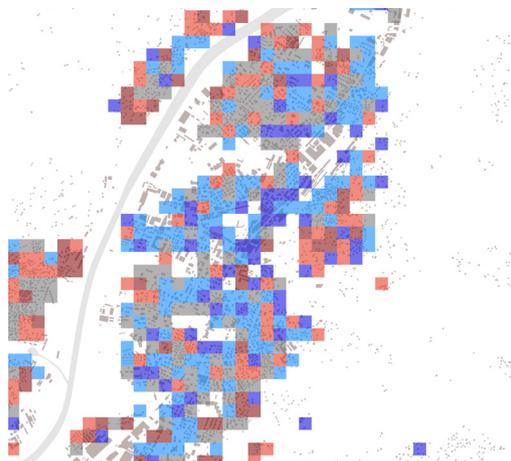
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.14
Verteilung Lebensphasen (2019)



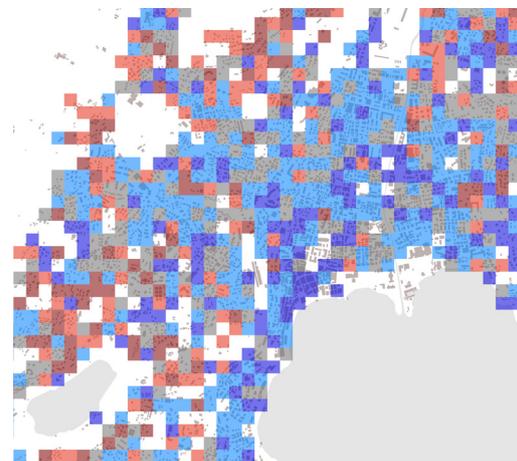
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.15
Anteil Familie mit Kindern (2019)
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 (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.16
Anteil Familie mit Kindern (2019)
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 (2019); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

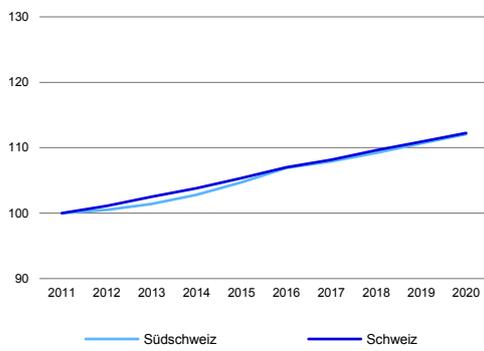
8.8.1 Wohnungsmarkt Region Südschweiz

Tab. 8.8.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Südschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2020)	225'199	1.3 % (2019)	4'637'174	1.2 % (2019)
Leerstandsquote (2021)	2.96 %	0.05* (2020)	1.54 %	-0.11* (2020)
Bauinvestitionen Wohnen (2019)	1'349	-7.6 % (2018)	30'443	-2.9 % (2018)

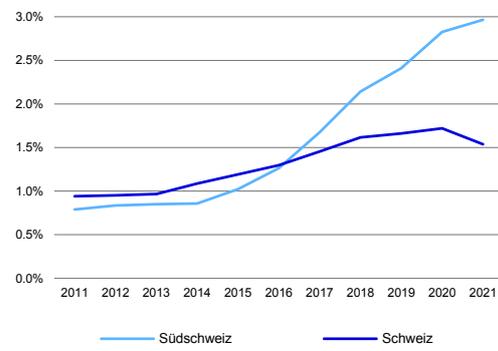
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



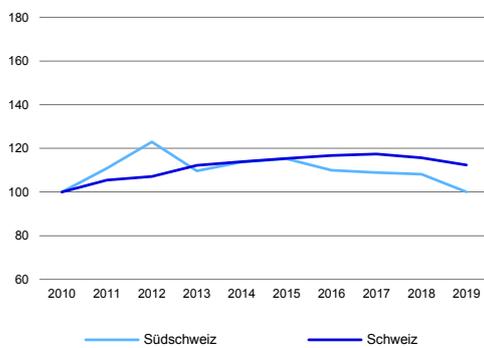
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



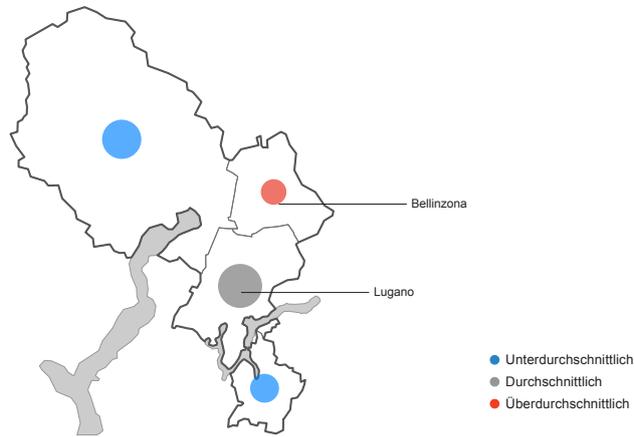
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.1.4
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



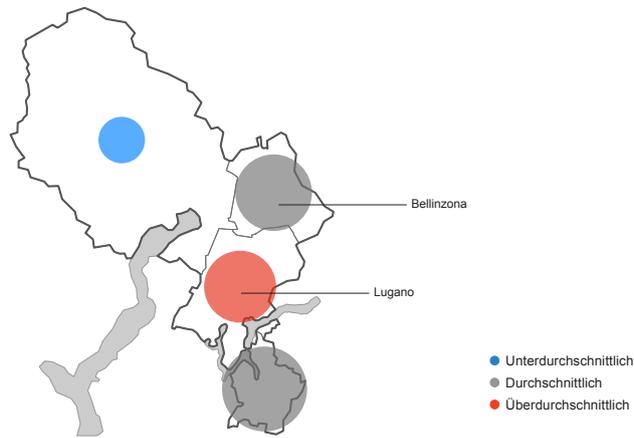
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.1.5
Entwicklung Wohnungsbestand (2019–2020)



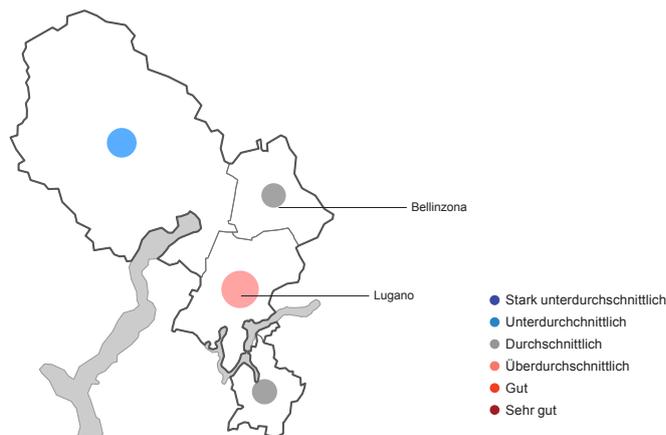
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2019–2020; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2020.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.1.6
Entwicklung Leerwohnungen (2020–2021)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2020–2021; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

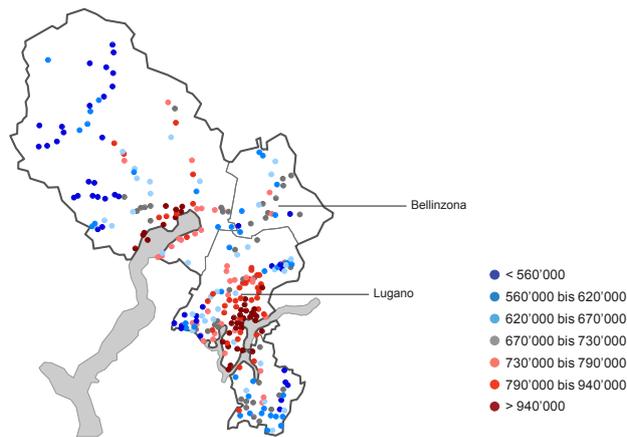
Abb. 8.8.1.7
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2021)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2021; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2020.
Quelle: WLQI Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

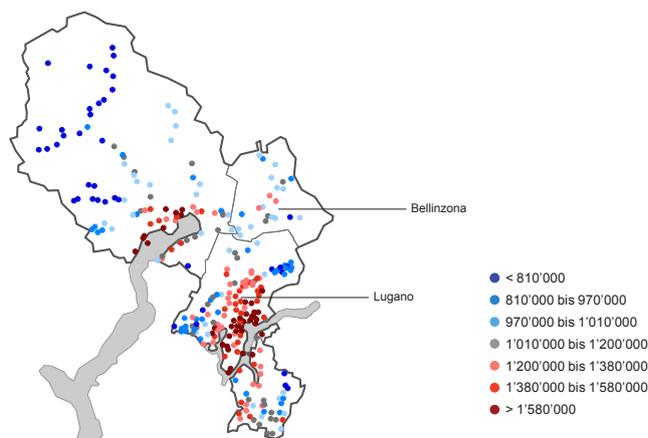
8.8.2 Wohneigentum Region Südschweiz

Abb. 8.8.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2021)



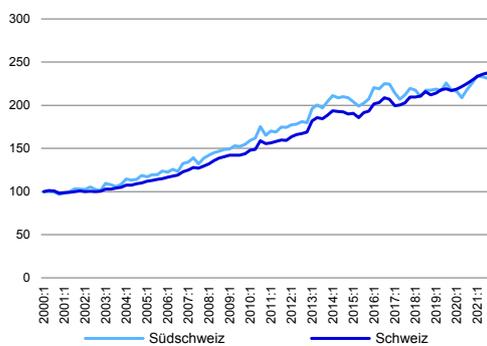
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 95 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2021)



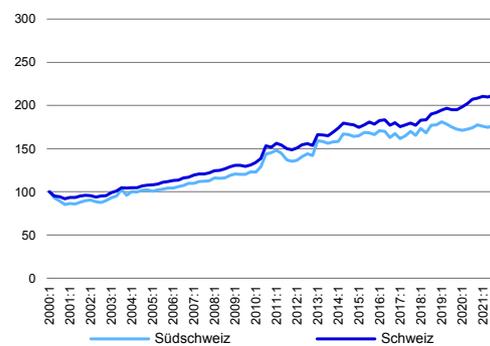
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 500 m², Volumen 750 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



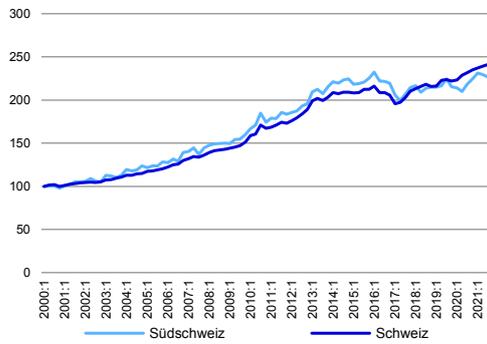
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



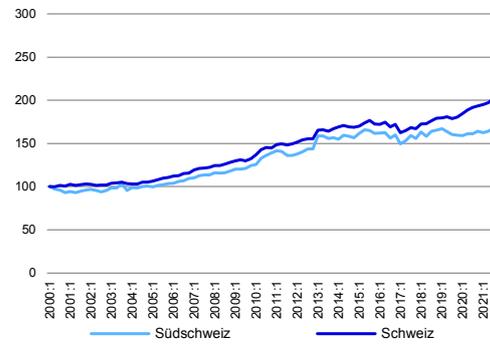
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



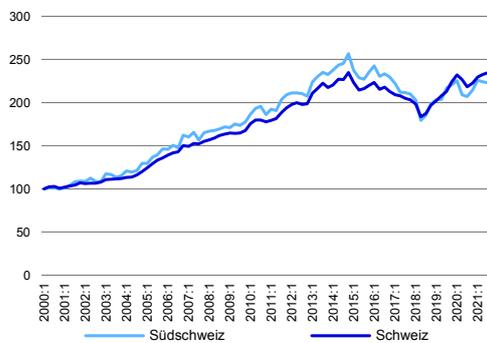
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



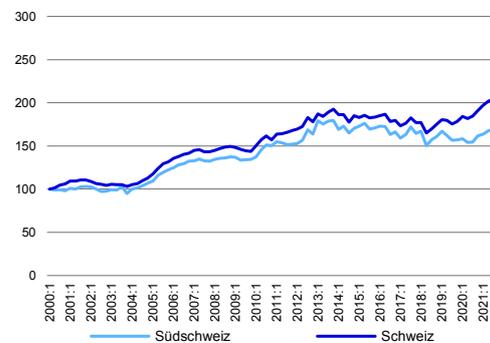
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



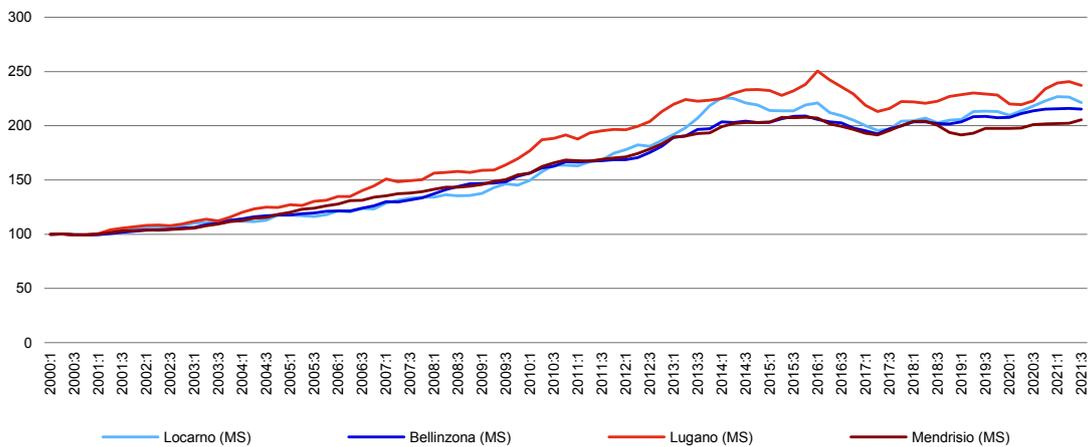
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



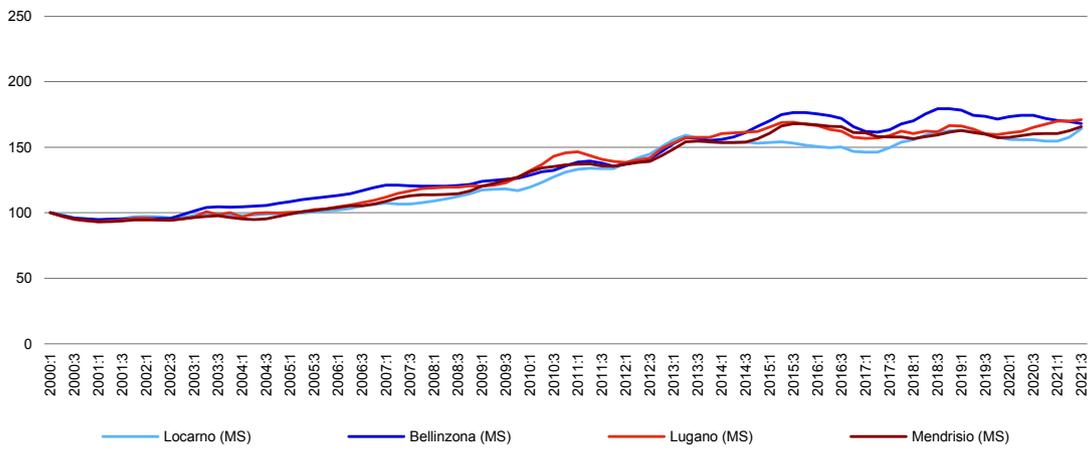
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



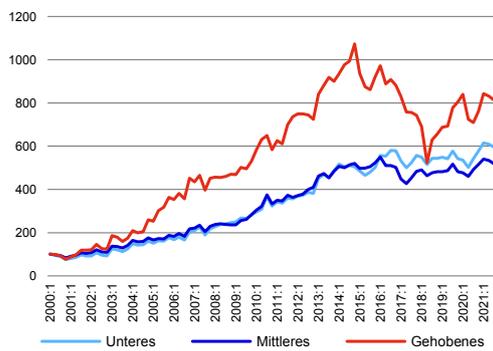
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



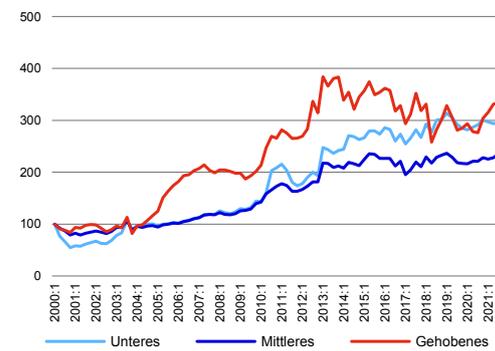
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



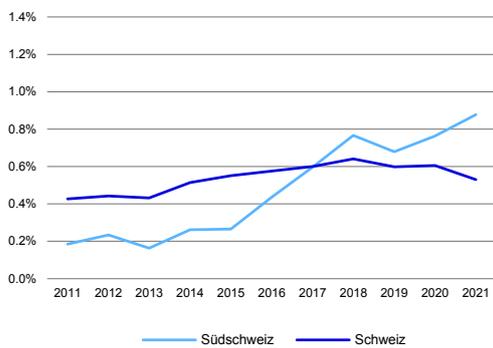
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



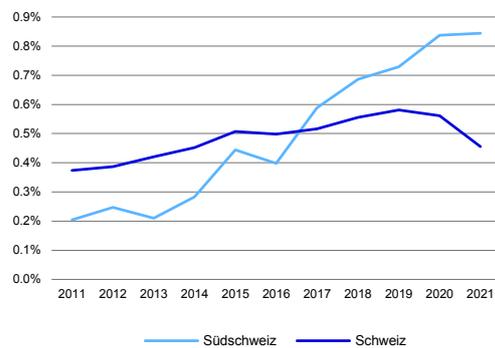
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



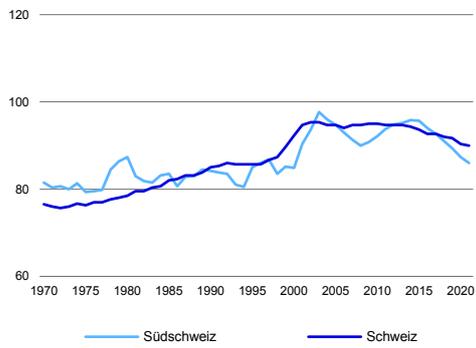
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



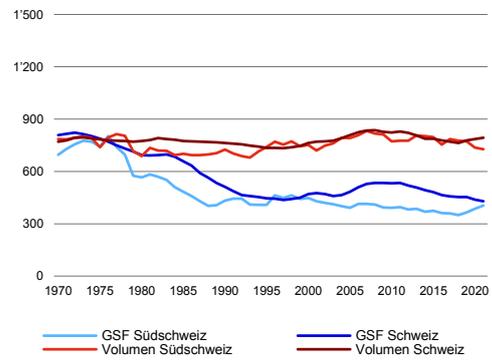
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.15
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG
nach Baujahr



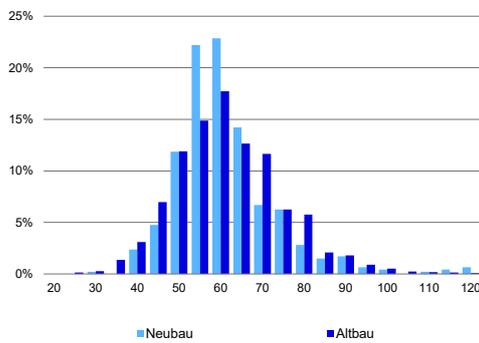
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.16
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH
nach Baujahr



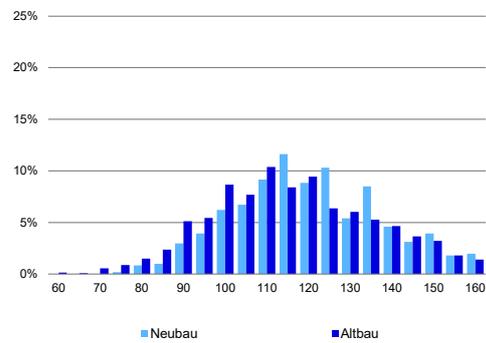
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw.
Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.17
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



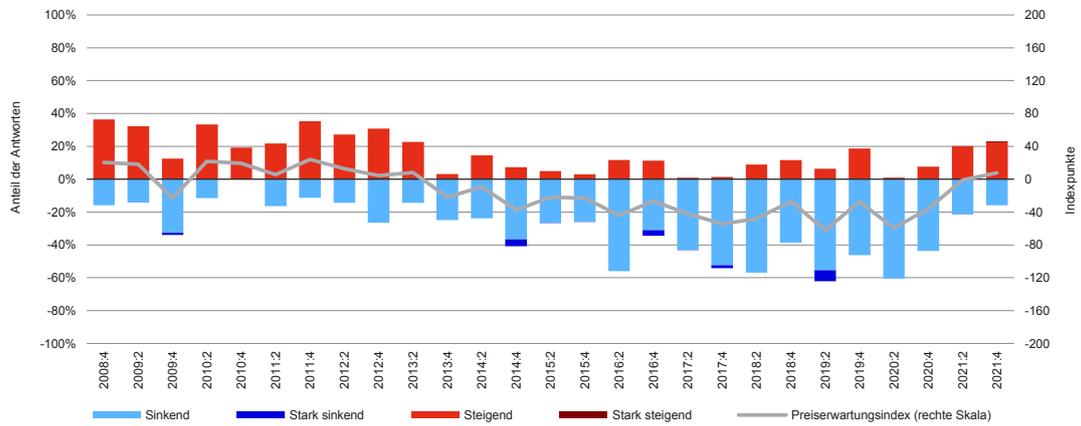
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.18
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



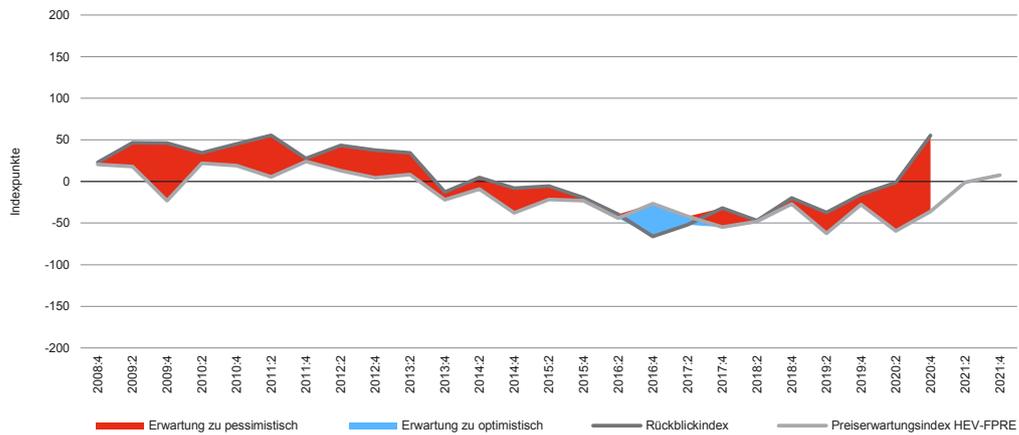
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.19
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



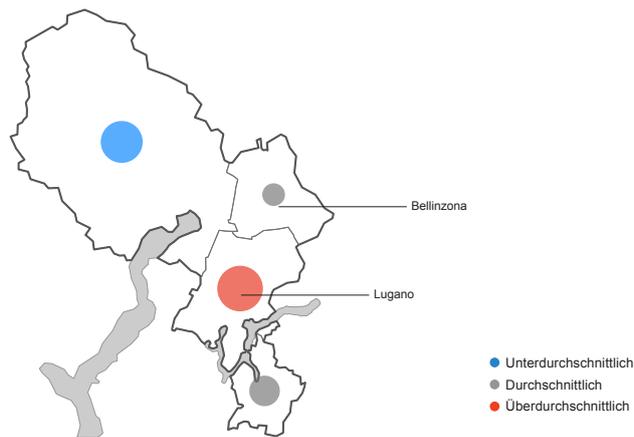
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.8.2.20
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



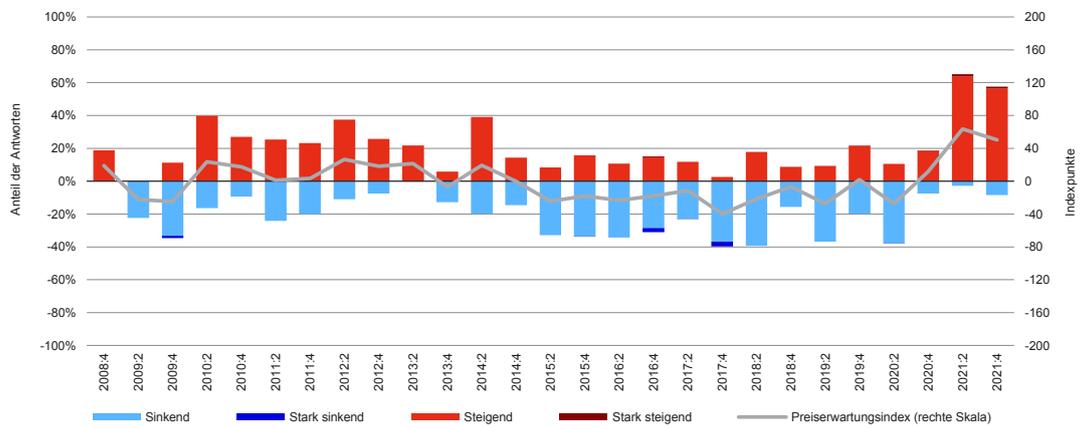
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.8.2.21
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2020–2024)



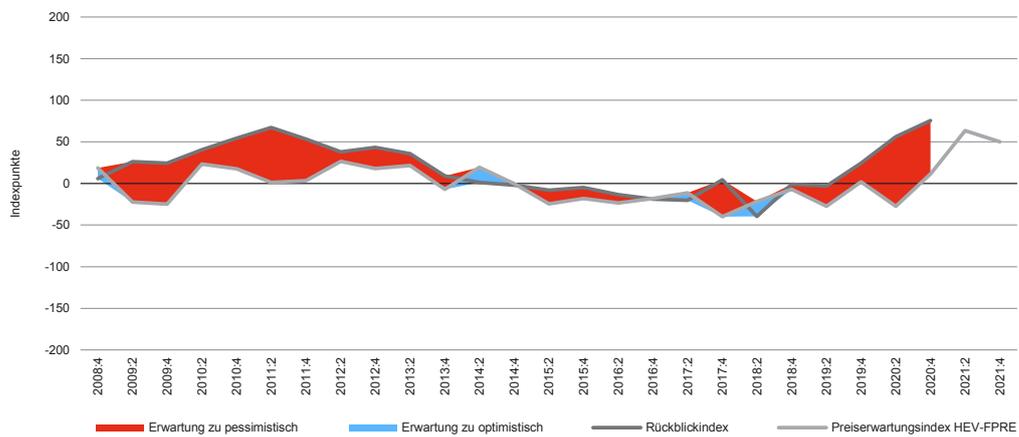
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2020 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.8.2.22
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



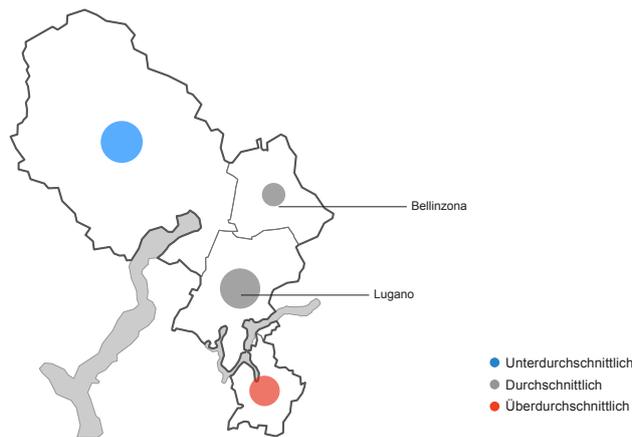
Quelle: Immobilienumfrage Fahländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.8.2.23
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



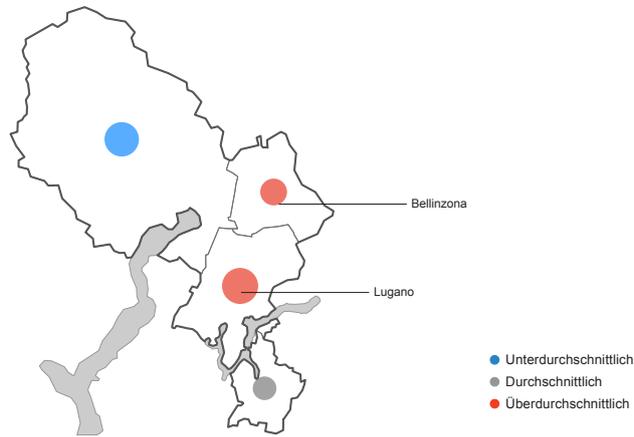
Quelle: Immobilienumfrage Fahländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.8.2.24
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2020–2024)



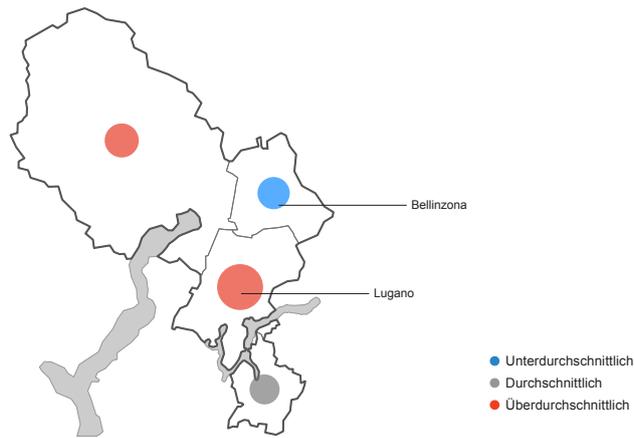
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2020 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.8.2.25
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2020 – 2035)



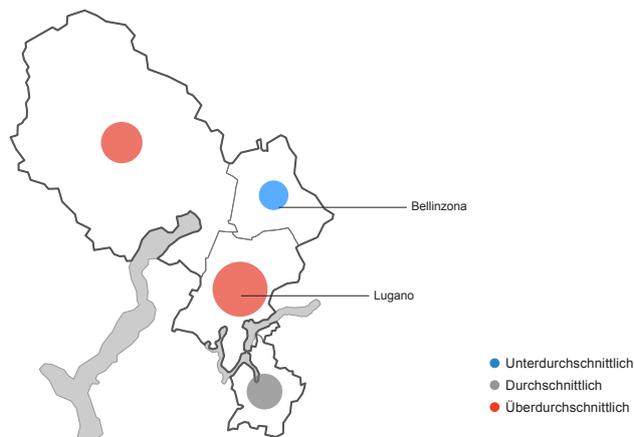
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher». Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.2.26
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher». Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

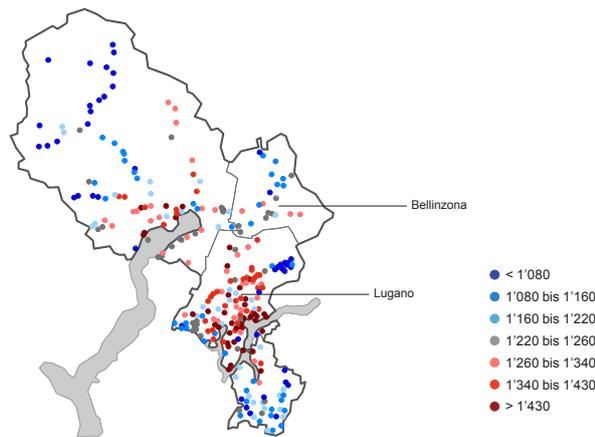
Abb. 8.8.2.27
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher». Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

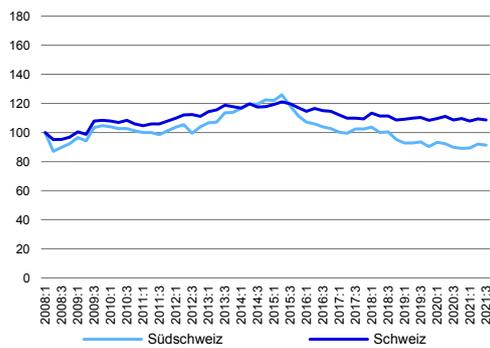
8.8.3 Mietwohnungen Region Südschweiz

Abb. 8.8.3.1
2.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2021)



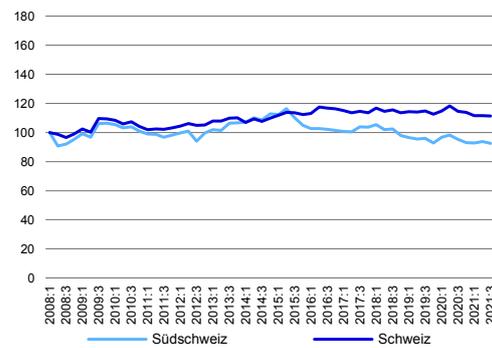
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 – 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

Abb. 8.8.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



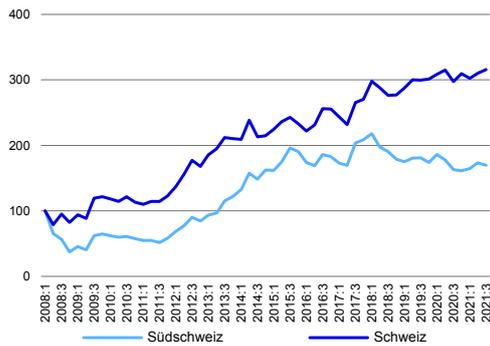
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



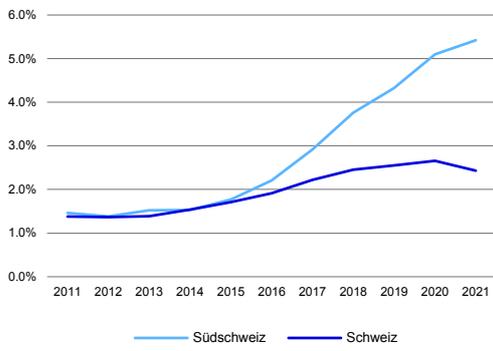
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



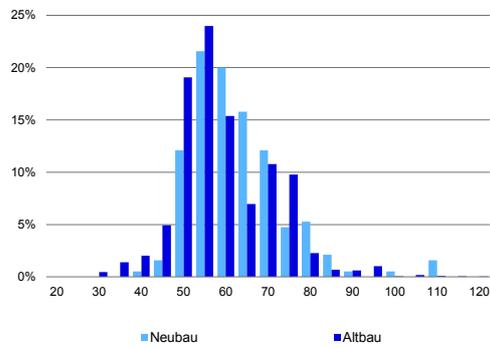
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.5
Entwicklung Leerstandsquote MWG



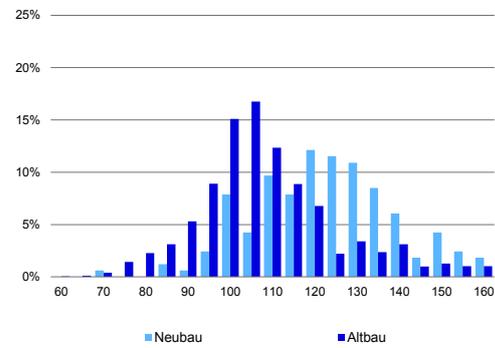
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.6
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



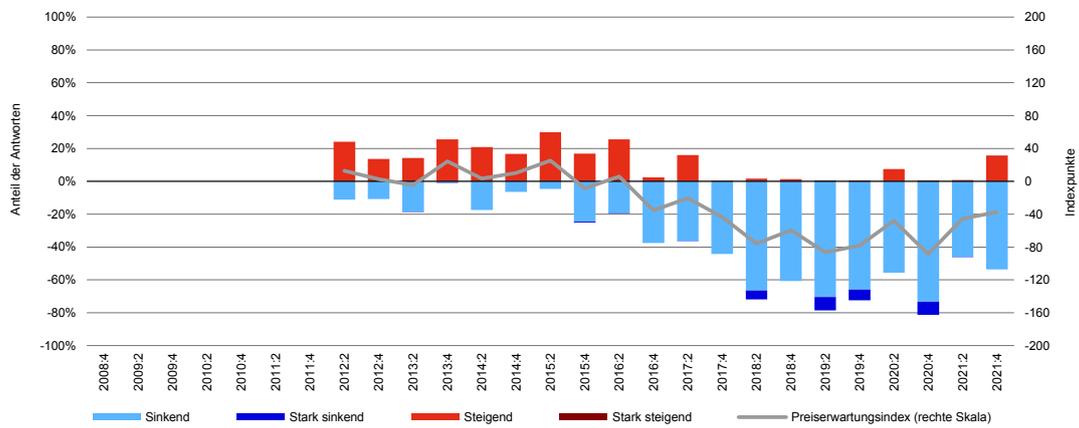
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.7
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



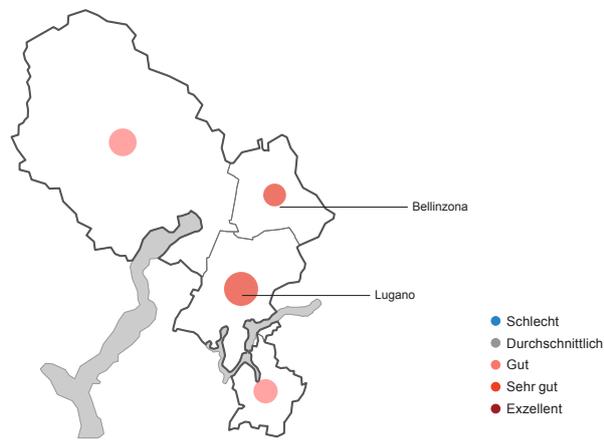
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2016 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.8
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



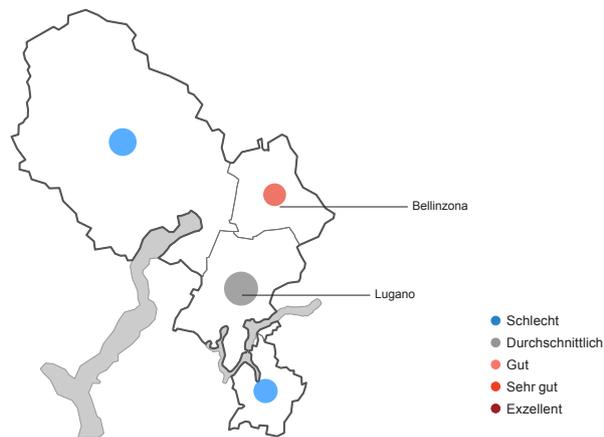
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preisermwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.8.3.9
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2021)



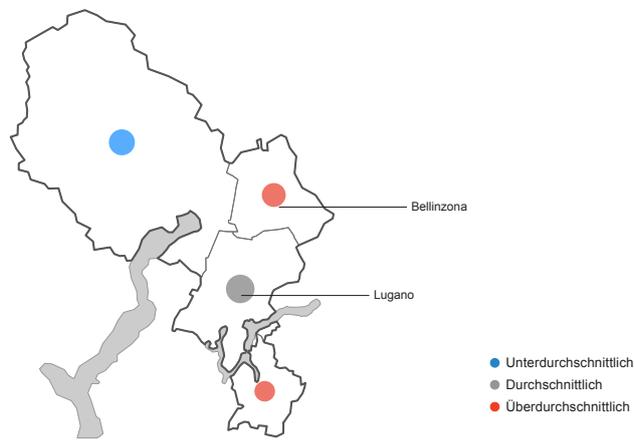
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.3.10
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2021)



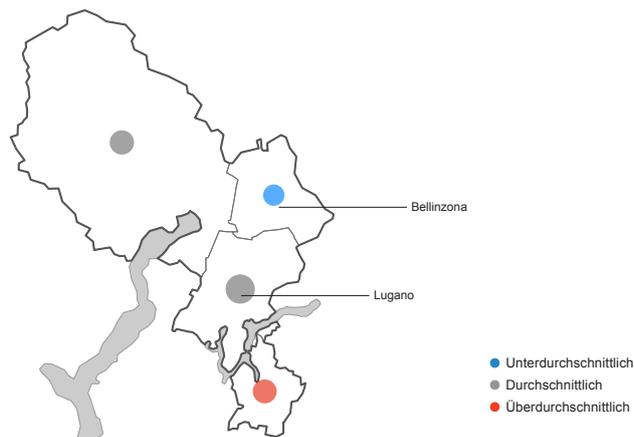
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.3.11
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2020 – 2035)



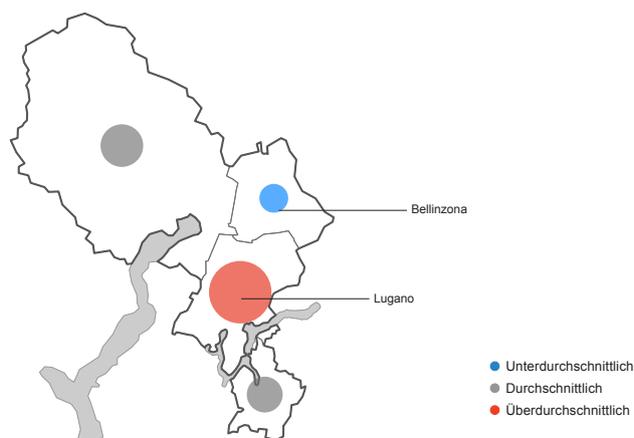
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.3.12
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.3.13
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2020 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2020 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

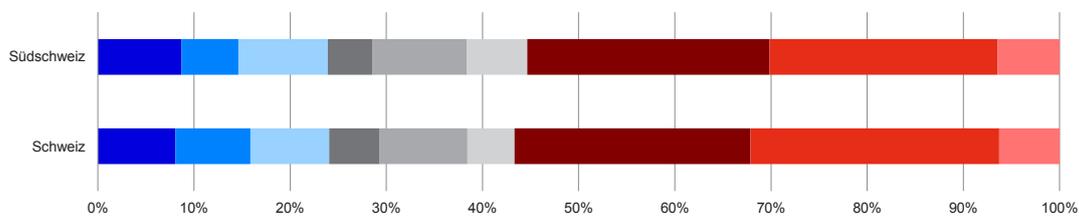
8.8.4 Geschäftsflächenmarkt Region Südschweiz

Tab. 8.8.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

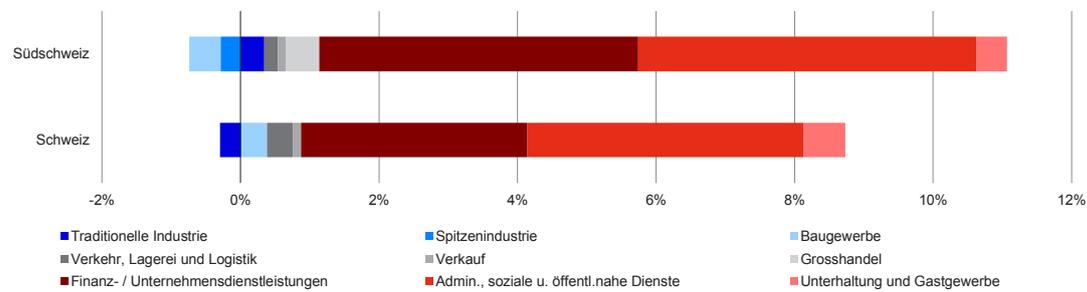
	Region Südschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2019)	36'977	15.3 % (2012)	696'371	8.2 % (2012)
Vollzeitäquivalente (2019)	185'137	10.3 % (2012)	4'140'271	8.0 % (2012)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2019)	18'650'262	9.3 % (2012)	414'947'080	5.3 % (2012)
Bauinvestitionen Geschäft (2019)	261	-18.0 % (2018)	10'260	0.1 % (2018)

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 (2019)

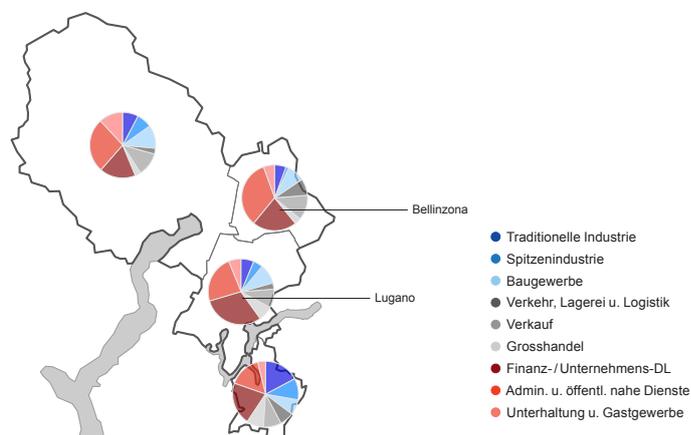


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2012 – 2019)



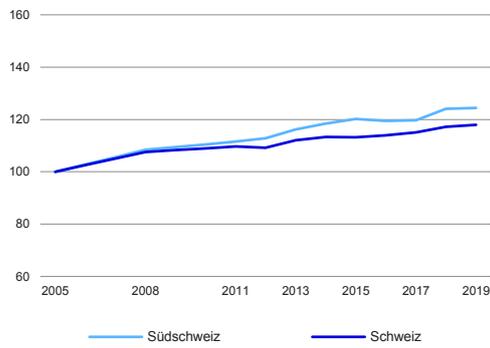
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2019)



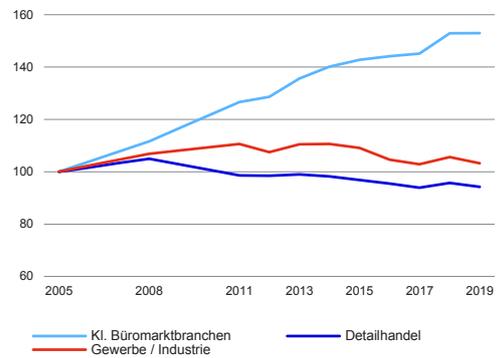
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



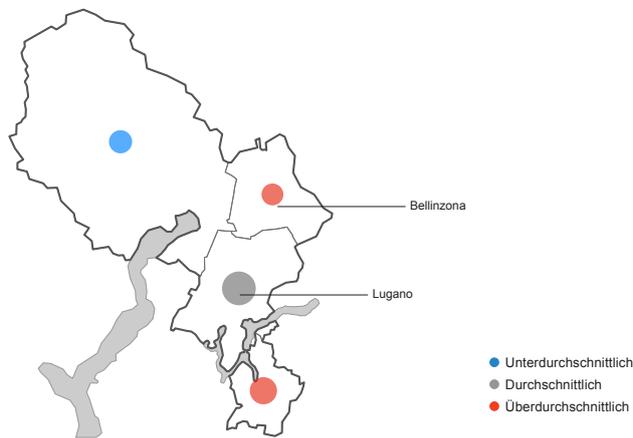
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen, Detailhandel, Gewerbe/Industrie



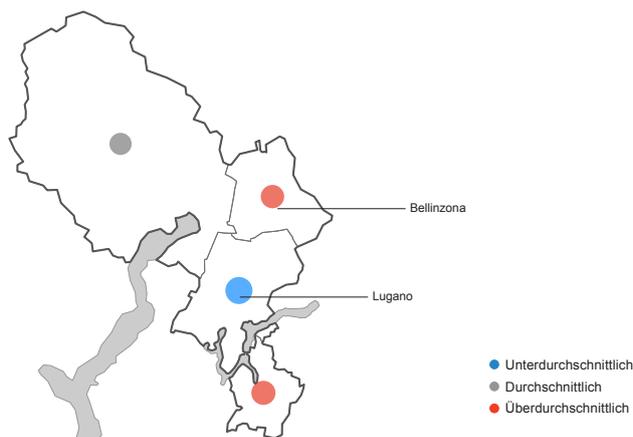
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2012–2019)



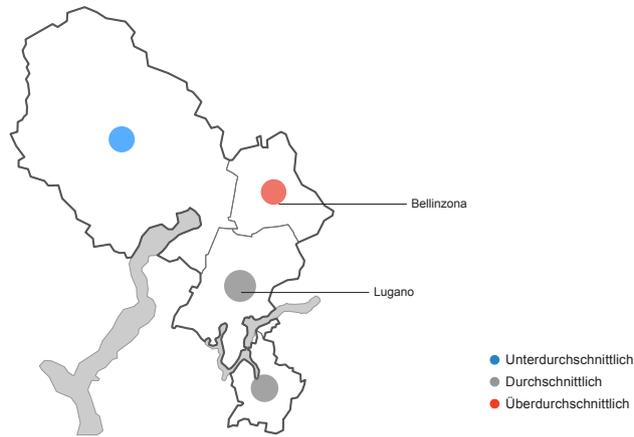
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2012–2019;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2019.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2012–2019)



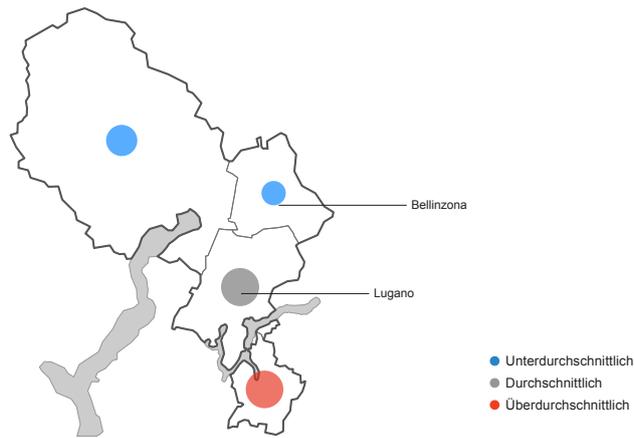
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2012–2019; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2019; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2012–2019)



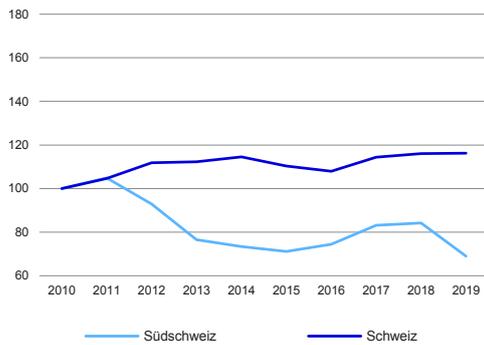
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2012–2019; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2019.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2012–2019)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2012–2019; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2019.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.4.10
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



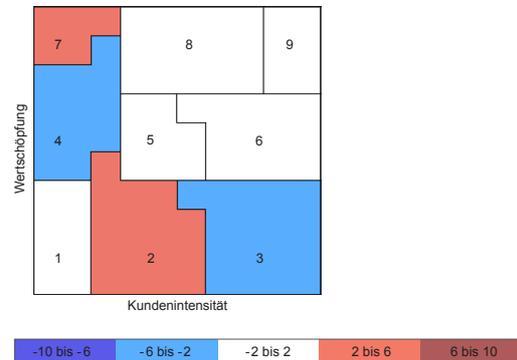
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2010 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.8.4.11
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%

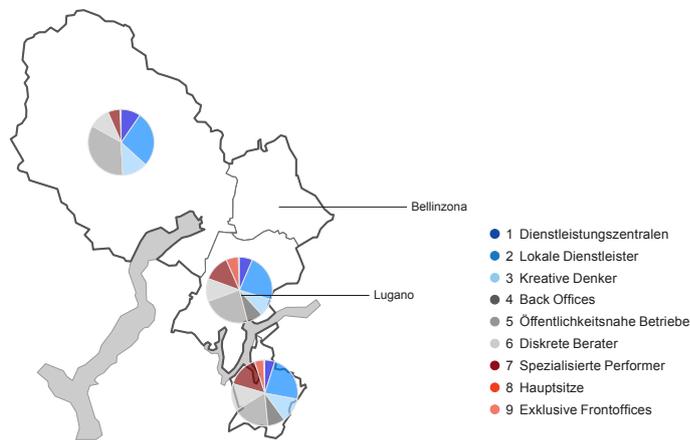
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.8.4.12
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt –
Differenz zur Schweiz (2015)



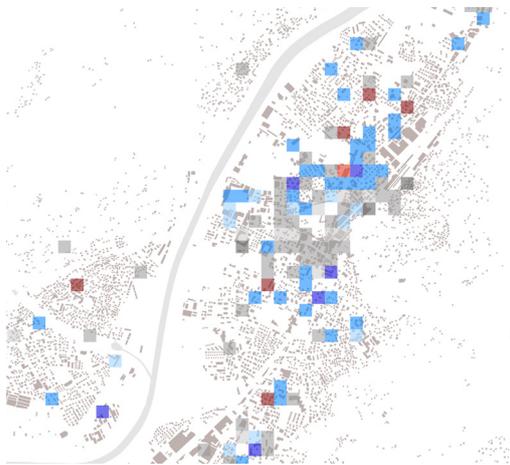
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.8.4.13
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



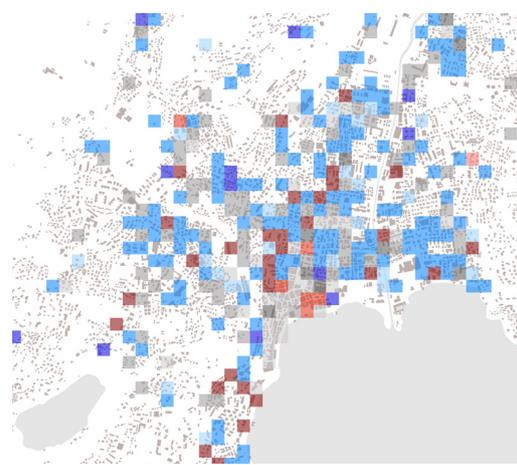
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.4.14
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. 8.8.4.15
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum Lugano



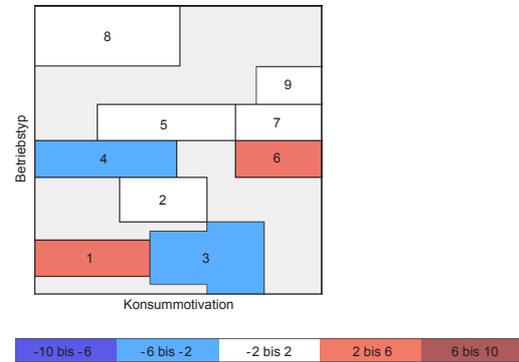
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister, ■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices, ■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater, ■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze, ■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 5 Büromarkt-Beschäftigten.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

Tab. 8.8.4.16
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%

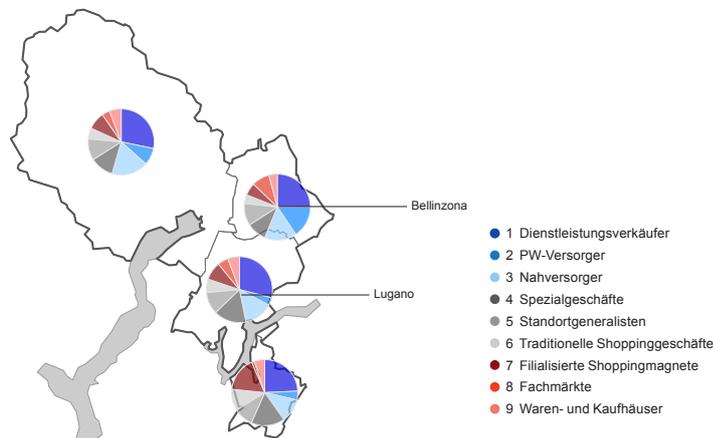
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.8.4.17
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2018)



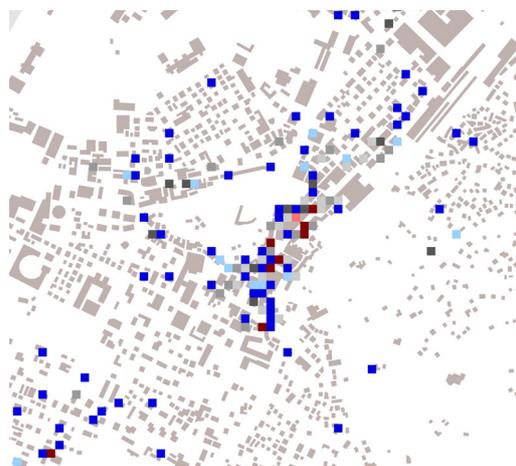
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.8.4.18
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2018)



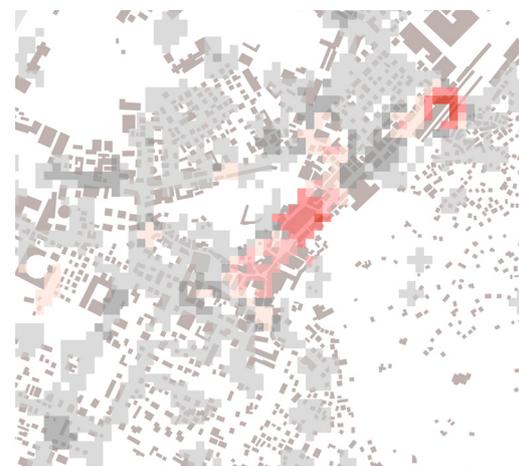
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.4.19
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. 8.8.4.20
Fussgängerfrequenzen (2018)
Stadtzentrum Bellinzona

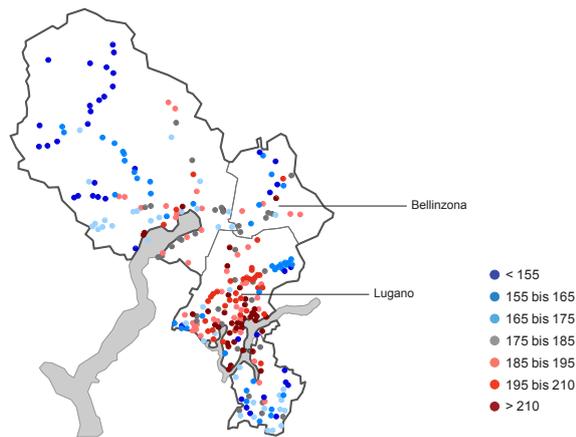


Anmerkung: ■ 10–60 Personen pro Stunde (Pers./h), ■ 60–120 Pers./h, ■ 120–300 Pers./h, ■ 300–600 Pers./h, ■ 600–1200 Pers./h, ■ 1'200–3'000 Pers./h, ■ > 3'000 Pers./h; mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von 07:00–20:00 Uhr; Darstellung im 25m-Raster;
Quelle: Fahrländer Partner;
Kartengrundlage: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

8.8.5 Büroflächenmarkt Region Südschweiz

Abb. 8.8.5.1

Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)

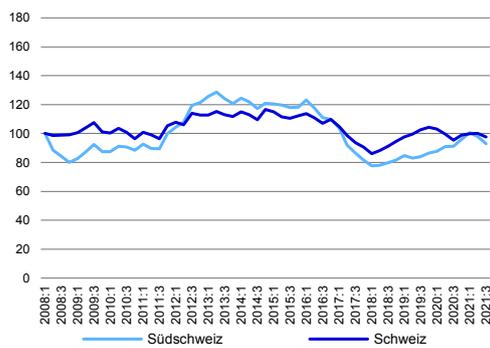


Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 200 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.8.5.2

Marktmieten Büroflächen (Neubau)

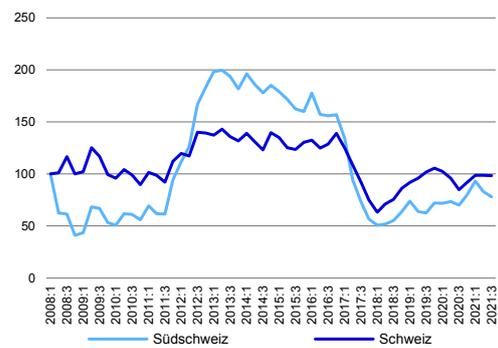


Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.5.3

Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)

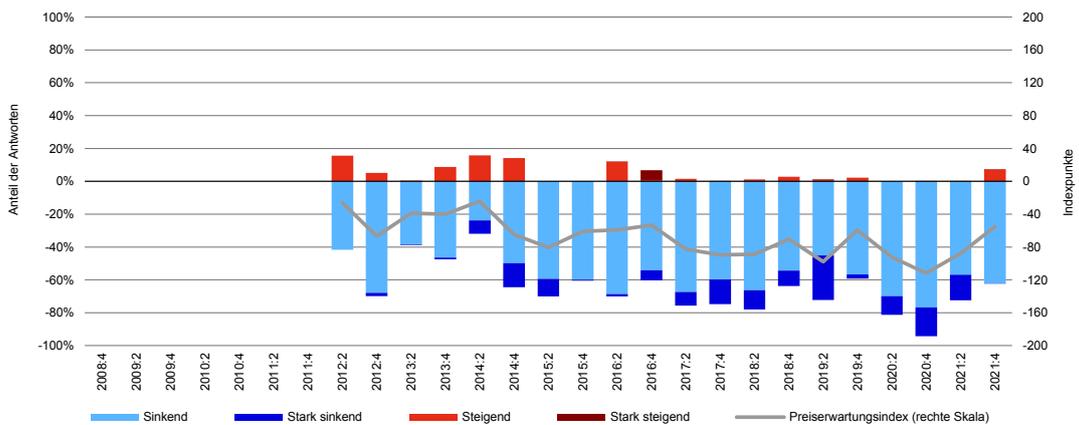


Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

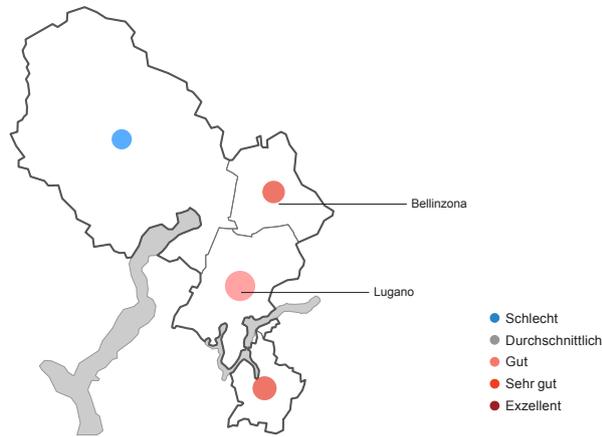
Abb. 8.8.5.4

Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



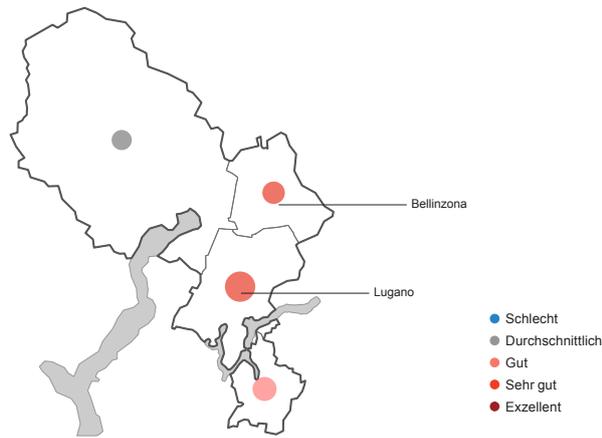
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.8.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2021)



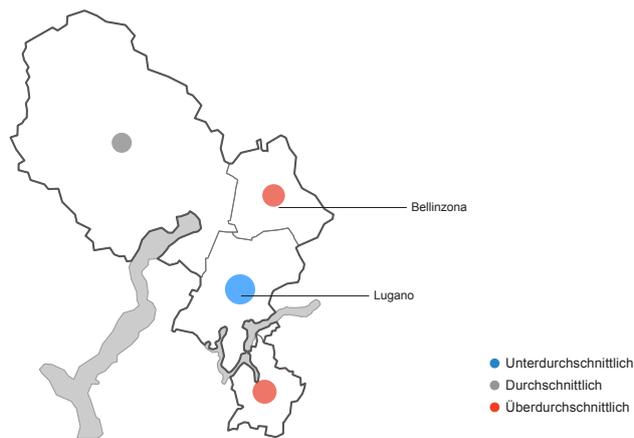
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2021)



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 (2019–2035)

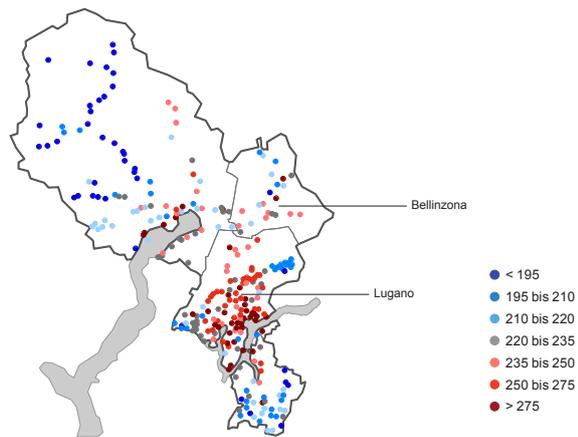


Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2019; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.8.6 Verkaufsflächenmarkt Region Südschweiz

Abb. 8.8.6.1

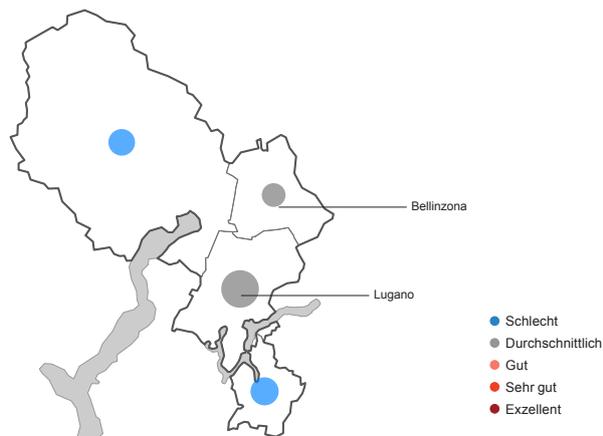
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)



Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 200 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage.
Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

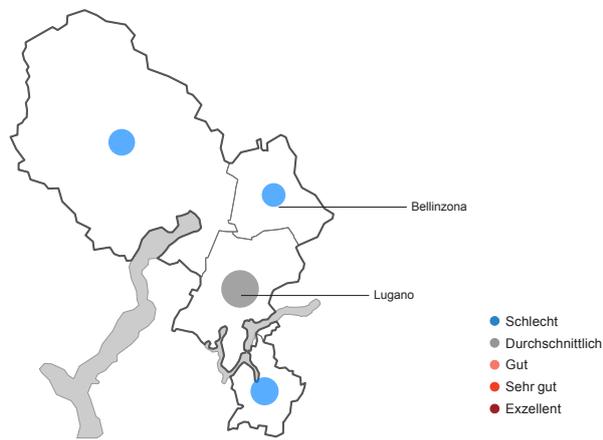
Abb. 8.8.6.2

Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2021)



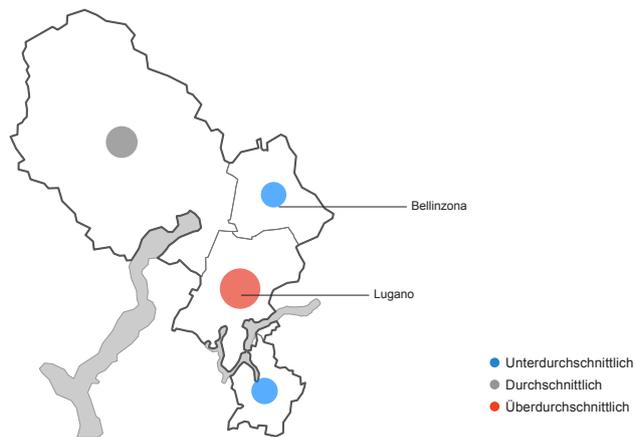
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.6.3
 Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2021)



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 (2019–2035)

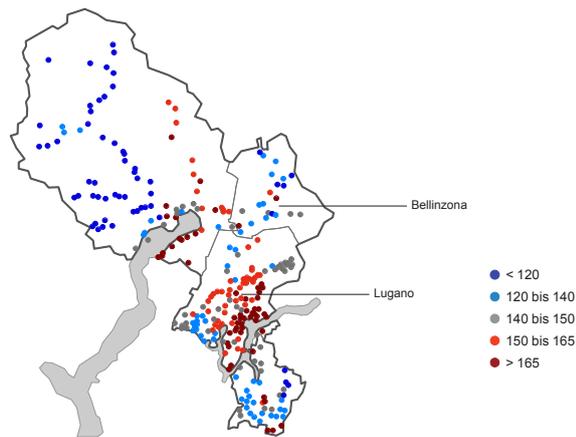


Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2019–2035;
 Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2018.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.8.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Südschweiz

Abb. 8.8.7.1

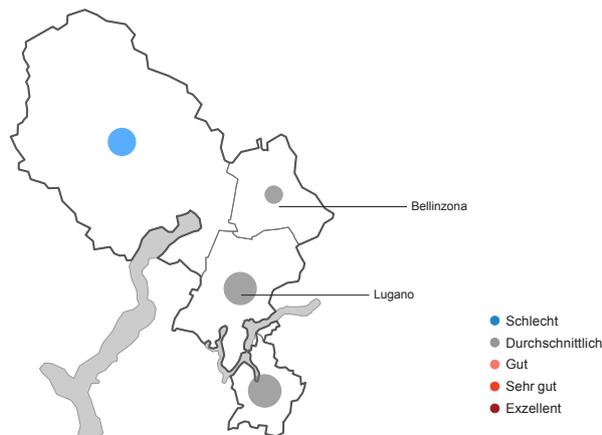
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2021)



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

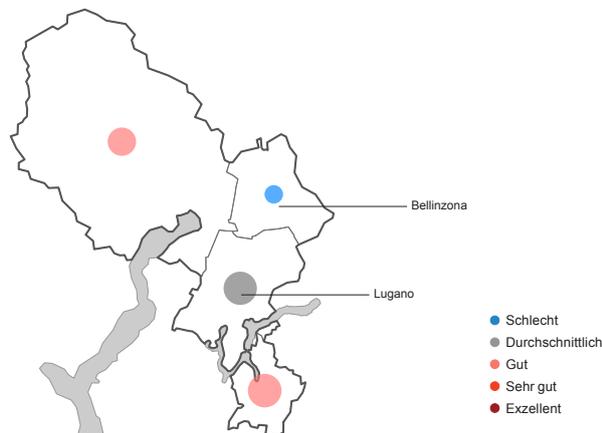
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2021)



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

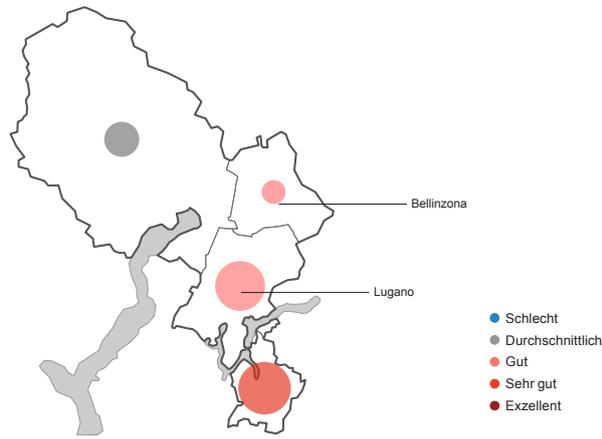
Abb. 8.8.7.3

Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2021)



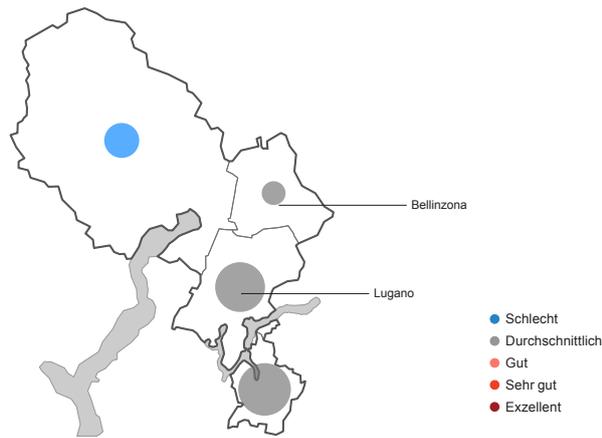
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2018.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.7.4
Aktuelles Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2021)



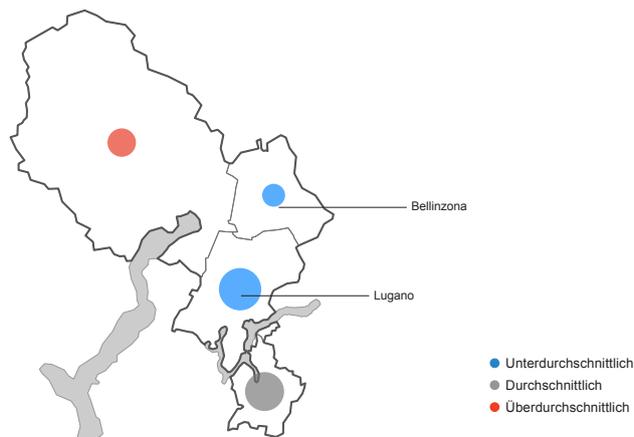
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2018.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.7.5
Prospektives Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2021)



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 (2019–2035)



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

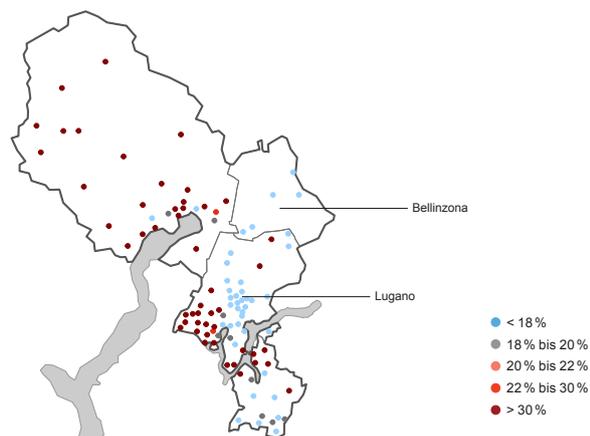
8.8.8 Tourismus Region Südschweiz

Tab. 8.8.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Südschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2020/21)	280	9.3% (2019/20)	3'918	1.1% (2019/20)
Logiernächte (2020/21)	2'747'487	47.7% (2019/20)	26'845'691	-1.8% (2019/20)
Auslastung (2020/21)	53.7%	13.27* (2019/20)	32.1%	-2.13* (2019/20)
Zweitwohnungen (2020)	58'415		725'460	

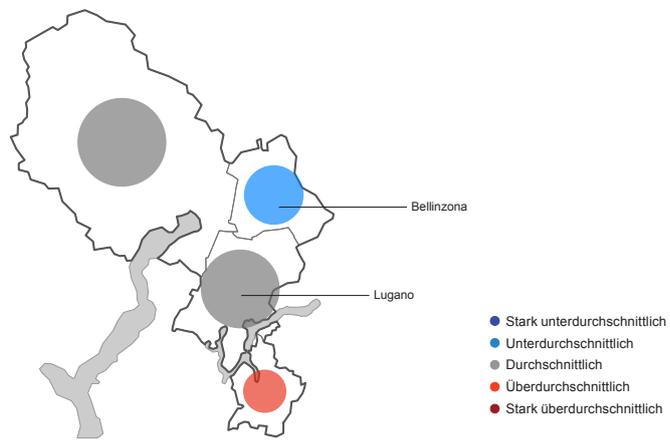
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2020/21: 3. Quartal 2020–3. Quartal 2021; 2019/20: 3. Quartal 2019–3. Quartal 2020.
Quelle: ARE, BFS.

Abb. 8.8.8.2
Leerstandsquote Zweitwohnungsanteile (2020)



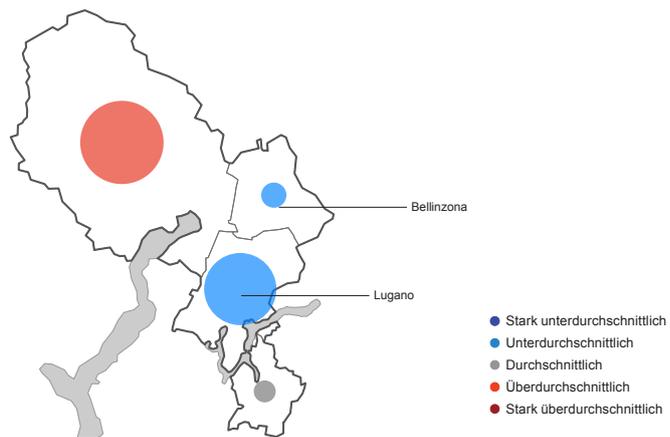
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2020).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2019/20–2020/21)



Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2019/20–2020/21 (Netto-Auslastung);
Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2020/2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

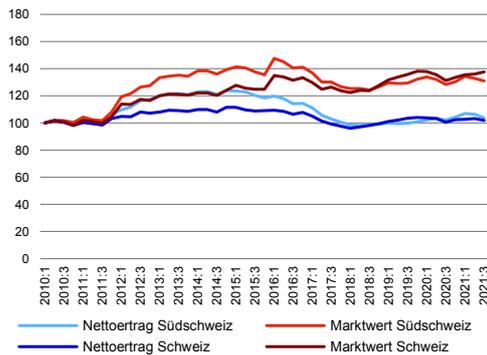
Abb. 8.8.8.4
Entwicklung Logiernächte (2019/20–2020/21)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2019/20–2020/21; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2020/21.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

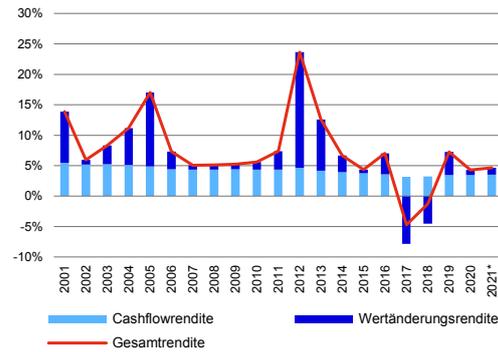
8.8.9 Renditeigenschaften Region Südschweiz

Abb. 8.8.9.1
Marktindizes gemischt genutzte Immobilien



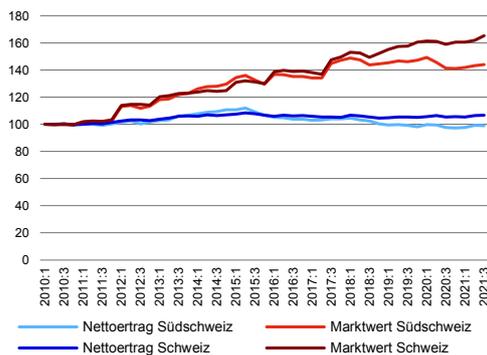
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100). Gemischt genutzte Immobilien: 60% Wohnanteil, 40% Büroanteil.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.9.2
Gesamtrendite gemischt genutzte Immobilien



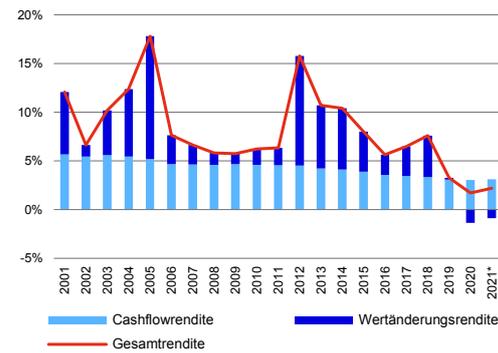
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2021.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.9.3
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



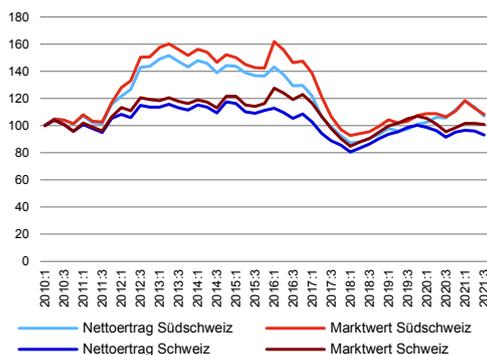
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.9.4
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



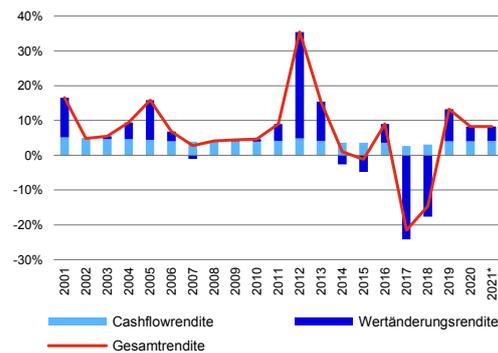
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2021.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.9.5
Marktindizes Büroimmobilien



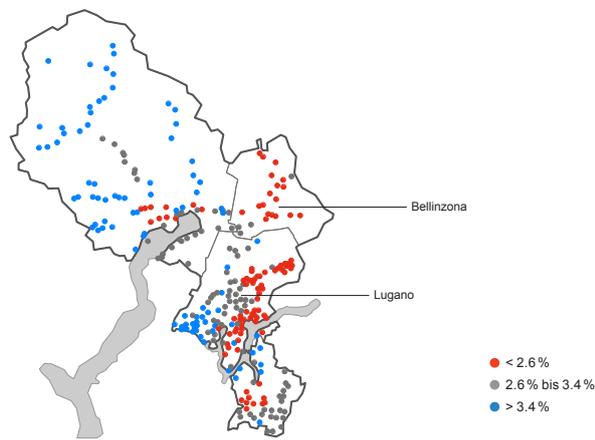
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.9.6
Gesamtrendite Büroimmobilien



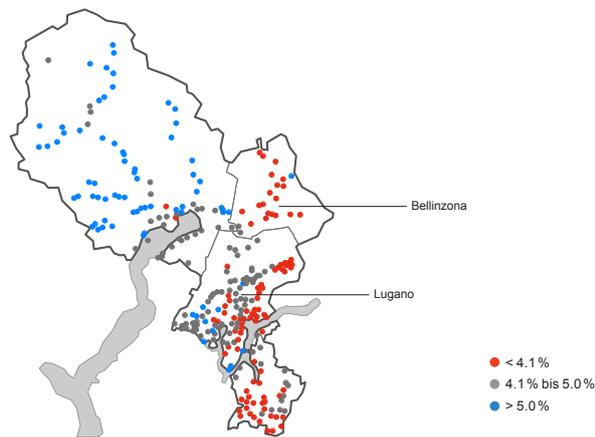
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2021.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.9.7
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2021)



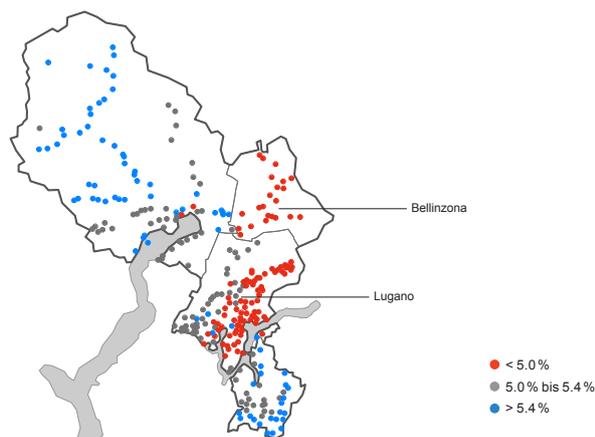
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.9.8
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2021)



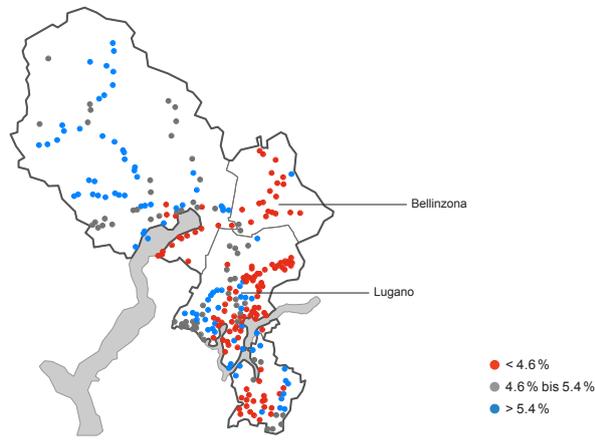
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.9.9
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2021)



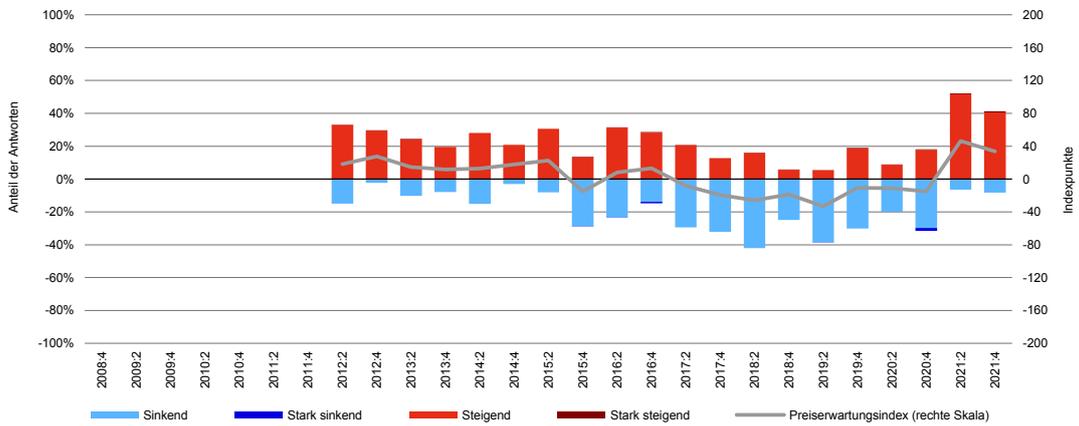
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.9.10
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2021)



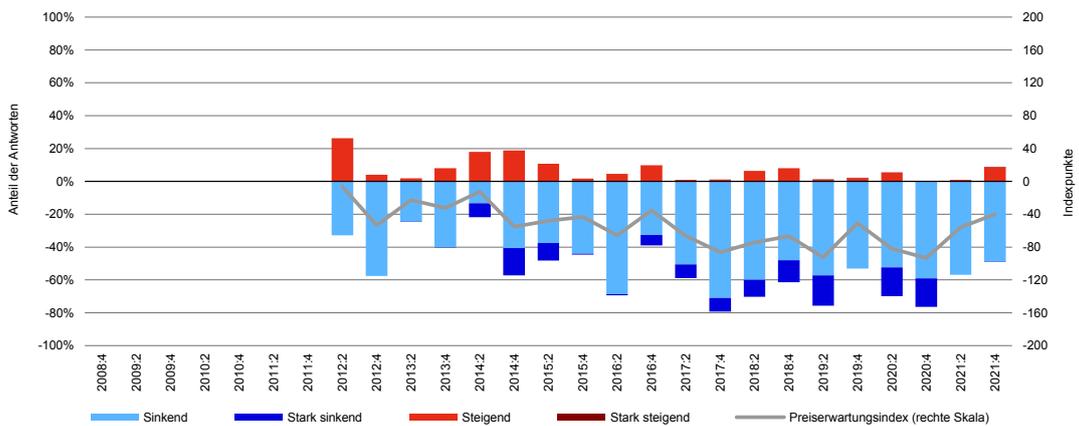
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.9.11
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



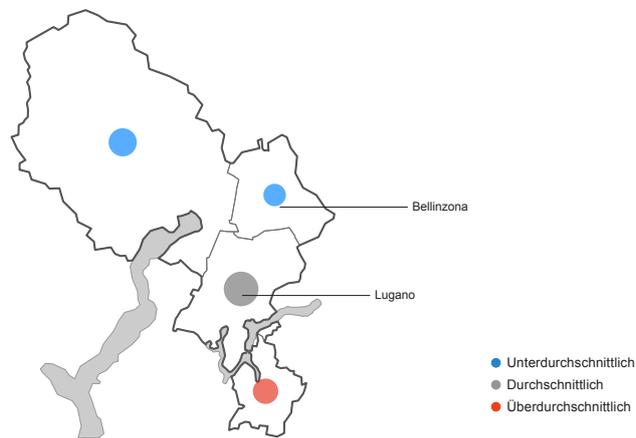
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.8.9.12
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



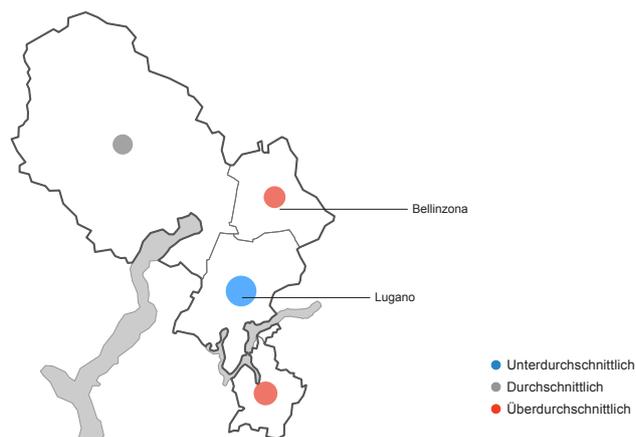
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.8.9.13
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2020–2024)



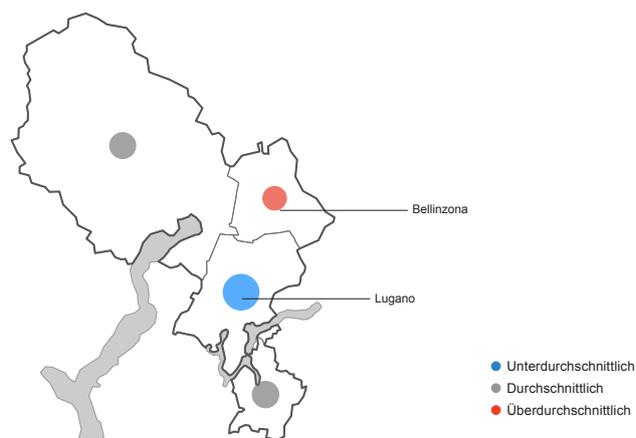
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.9.14
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2020–2024)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.9.15
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2020–2024)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2020–2024; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2021; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.8.10 Fazit Region Südschweiz

- Die Bevölkerungsentwicklung in der Region Südschweiz bleibt auch im Jahr 2020 trotz eines leichten Plus beim internationalen Wanderungssaldo insgesamt negativ (-0.1%). Innerhalb der Region setzt sich der Trend der letzten Jahre fort, wo einzig die MS-Region Bellinzona ein Bevölkerungswachstum aufweist.
- Nichtsdestotrotz bleibt die Wohnbautätigkeit auf einem hohen Niveau und die zum siebten Mal in Folge steigende Leerstandsquote bricht einen neuen Rekord. Mit einer Quote von 2.96% weist die Region Südschweiz den höchsten Wert seit 30 Jahren und im schweizweiten Regionen-Vergleich die höchste Leerstandsquote auf. Die bestehenden Überkapazitäten weiten sich also erneut aus, die MS-Region Locarno konnte jedoch die Leerstände im Gegensatz zu allen anderen Regionen der Südschweiz um 0.2%p auf 1.97% reduzieren.
- Im Wohneigentumsmarkt sind insgesamt steigende Preise zu beobachten: +6.0% im Vergleich zum 3. Quartal 2020. Während im Bereich EWG ein Rückgang im 2. und 3. Quartal 2021 zu verzeichnen ist, ist das Preiswachstum für EFH breiter abgestützt und konstanter. FPRE erwartet, wie die Mehrheit der im Rahmen der halbjährlichen Immobilienumfrage befragten Experten, für die kommenden 12 Monaten auch steigende Preise im Wohneigentumsbereich, primär in den unteren und mittleren Segmenten. Die Corona-bedingte (Wieder)Entdeckung der «Sonnenstube» wird zumindest kurzfristig auch für positive Nachfrageimpulse in Zweitwohnungsmarkt sorgen.
- Weiterhin angespannt zeigt sich hingegen die Situation im Mietwohnungsmarkt, wo die bestehenden Überkapazitäten den Druck auf die Marktmieten konstant halten. Sowohl im Altbau- als auch im Neubau-Segment gehen die Marktmieten zurück: -2.7% bzw. -1.6% im Vergleich zum 3. Quartal 2020. Die Teilnehmer der Immobilienumfrage erwarten für die kommenden 12 Monate eher sinkende Marktmieten, wobei die Aussichten optimistischer sind als in den vergangenen Jahren. FPRE rechnet mit tendenziell gleichbleibenden Erträgen in allen Segmenten. Ertragsseitig ist in den kommenden Jahren mit stabilen oder leicht sinkenden Marktmieten zu rechnen.
- Die Beschäftigungszahlen bleiben im Gegensatz zu den Bevölkerungszahlen positiv. Die dynamische Entwicklung der VZA setzt sich auch im Jahr 2019 fort (+10.3% im Vergleich zu 2012) und die jüngsten Statistiken bestätigen dieses Bild: Die Anzahl der Grenzgänger im Kanton Tessin ist nochmals über die letzten vier Quartale um 3.9% auf mehr als 74'000 Beschäftigte gestiegen.
- Nach einer seit anfangs 2018 anhaltenden Erholung sinken die Marktmieten für Büroflächen in den zwei letzten Quartalen. Es ist jedoch zu früh, von einer Trendwende oder pandemiebedingtem Druck zu sprechen. Die wirtschaftlichen Aussichten sind für die kommenden Jahre positiv und es gibt keine Anzeichen von einer allgemein vorhandenen Überkapazität in diesem Bereich. Die im Rahmen der halbjährlichen Immobilienumfrage von FPRE befragten Experten erwarten aber für die kommenden 12 Monate weiterhin sinkende Marktmieten. Die Situation wird als weniger pessimistisch als vor einem Jahr eingeschätzt. FPRE geht von leicht sinkenden Erträgen aus und erwartet eine Stabilisierung im Laufe des Jahres 2022. Im Verkaufsflächenmarkt bleibt die Situation angespannt und die Unsicherheit ist dementsprechend gross. In der Südschweiz hat die Branche lokal auch vom positiven Tourismusjahr profitiert, aber die Nachhaltigkeit dieses Phänomens wird sich in den kommenden Jahren zeigen.

8.8.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.8.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2022–2023

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 2022–2023

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 2022–2023

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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 2022–2023

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2022	2023
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		
	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2020	2019–2020	2018	2013–2018	Untere	Mittlere	Obere
80 Locarno	69'726	-0.1 %	16'332	-0.3 %	23.4 %	-0.04 %p	71'433	2.9 %	35 %	35 %	30 %
81 Bellinzona	55'511	0.3 %	14'586	0.3 %	26.3 %	0.00 %p	72'864	2.8 %	37 %	33 %	30 %
82 Lugano	145'584	-0.1 %	46'019	0.3 %	31.6 %	0.12 %p	82'747	4.6 %	29 %	32 %	40 %
83 Mendrisio	55'336	-0.6 %	13'823	0.0 %	25.0 %	0.15 %p	75'111	2.6 %	29 %	37 %	35 %
Region Südschweiz	326'157	-0.1 %	90'760	0.1 %	27.8 %	0.07 %p	74'465	3.6 %	31 %	33 %	35 %

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2020	2019–2020	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2021	2020–2021
80 Locarno	65'445	0.8 %	1.97 %	-0.09 %p	0.77 %	0.07 %p	1.28 %	0.22 %p	3.33 %	-0.59 %p
81 Bellinzona	32'433	1.7 %	3.42 %	0.05 %p	0.91 %	0.20 %p	0.54 %	0.43 %p	6.55 %	0.09 %p
82 Lugano	92'951	1.6 %	3.00 %	0.13 %p	0.91 %	-0.05 %p	0.80 %	-0.04 %p	5.28 %	0.83 %p
83 Mendrisio	34'370	0.8 %	4.33 %	0.06 %p	0.77 %	-0.21 %p	0.71 %	0.10 %p	8.27 %	0.66 %p
Region Südschweiz	225'199	1.3 %	2.96 %	0.05 %p	0.84 %	0.01 %p	0.88 %	0.11 %p	5.42 %	0.32 %p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2019	2012–2019	2019	2012–2019	2019	2012–2019	2019	2012–2019
80 Locarno	7'074	7.9 %	35'091	4.5 %	27'874	3.7 %	2'770'659	-7.4 %
81 Bellinzona	4'574	9.3 %	33'462	16.0 %	27'090	15.6 %	2'418'359	14.8 %
82 Lugano	18'255	17.5 %	110'496	9.4 %	90'325	9.0 %	8'593'310	14.7 %
83 Mendrisio	7'074	22.2 %	47'937	14.9 %	39'848	14.9 %	4'867'934	8.9 %
Region Südschweiz	36'977	15.3 %	226'986	10.6 %	185'137	10.3 %	18'650'262	9.5 %

Quelle: BFS, ESTV, Fahländer Partner & sotomo, Fahländer 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	731'000	1'600–1'770	1'238'000	670–740	1'260	1'640–1'725
Chiasso	597'000	885–980	982'000	275–305	1'150	135–145
Locarno	959'000	2'655–2'935	1'363'000	820–910	1'435	1'970–2'075
Lugano	1'087'000	3'320–3'670	2'129'000	1'795–1'985	2'110	5'370–5'645
Mendrisio	775'000	1'345–1'490	1'266'000	710–785	1'210	840–885

EWG: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 95 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 500 m², Volumen 750 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: 2.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 65 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.

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 Fahländer Partner 4. Quartal 2021.

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	215	1'170–1'255	349	1'145–1'270	196	250–270
Chiasso	168	575–620	194	135–145	195	190–205
Locarno	186	155–165	302	565–620	200	200–215
Lugano	320 (500)	3'130–3'370	399	2'015–2'225	181	380–410
Mendrisio	180	540–580	279	390–430	155	250–270

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 200 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, 200 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 2021.

Tab. 8.8.11.4

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

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%
80 Locarno	69'726	70'232	0.7%	33'915	35'596	5.0%	20'653	20'424	-1.1%	13'262	15'173	14.4%
81 Bellinzona	55'511	54'746	-1.4%	25'302	26'053	3.0%	15'105	14'646	-3.0%	10'197	11'407	11.9%
82 Lugano	145'584	146'507	0.6%	68'375	71'716	4.9%	43'782	43'303	-1.1%	24'593	28'413	15.5%
83 Mendrisio	55'336	55'551	0.4%	25'944	27'175	4.7%	15'588	15'549	-0.3%	10'356	11'626	12.3%
Region Südschweiz	326'157	327'035	0.3%	153'536	160'539	4.6%	95'128	93'921	-1.3%	58'408	66'618	14.1%

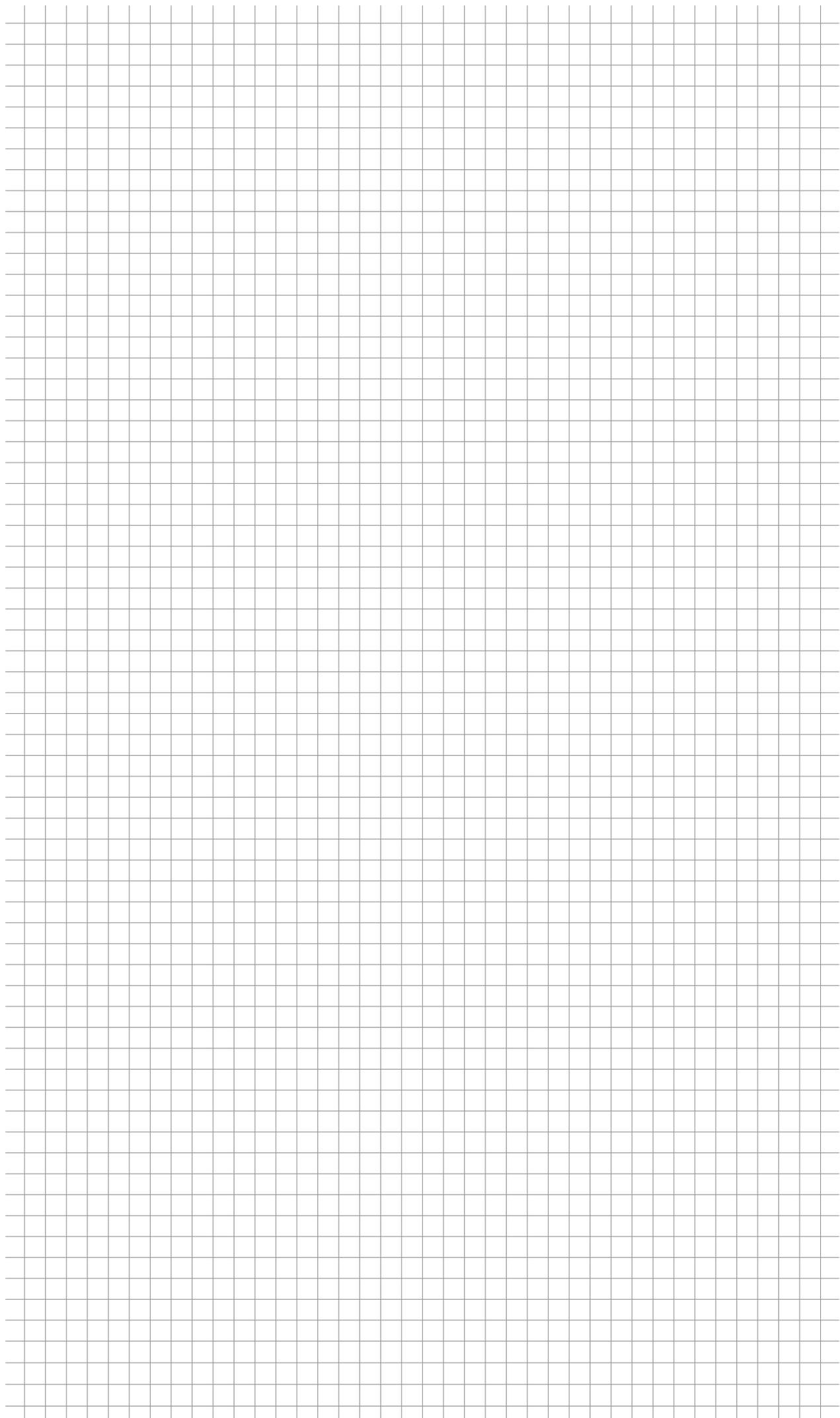
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

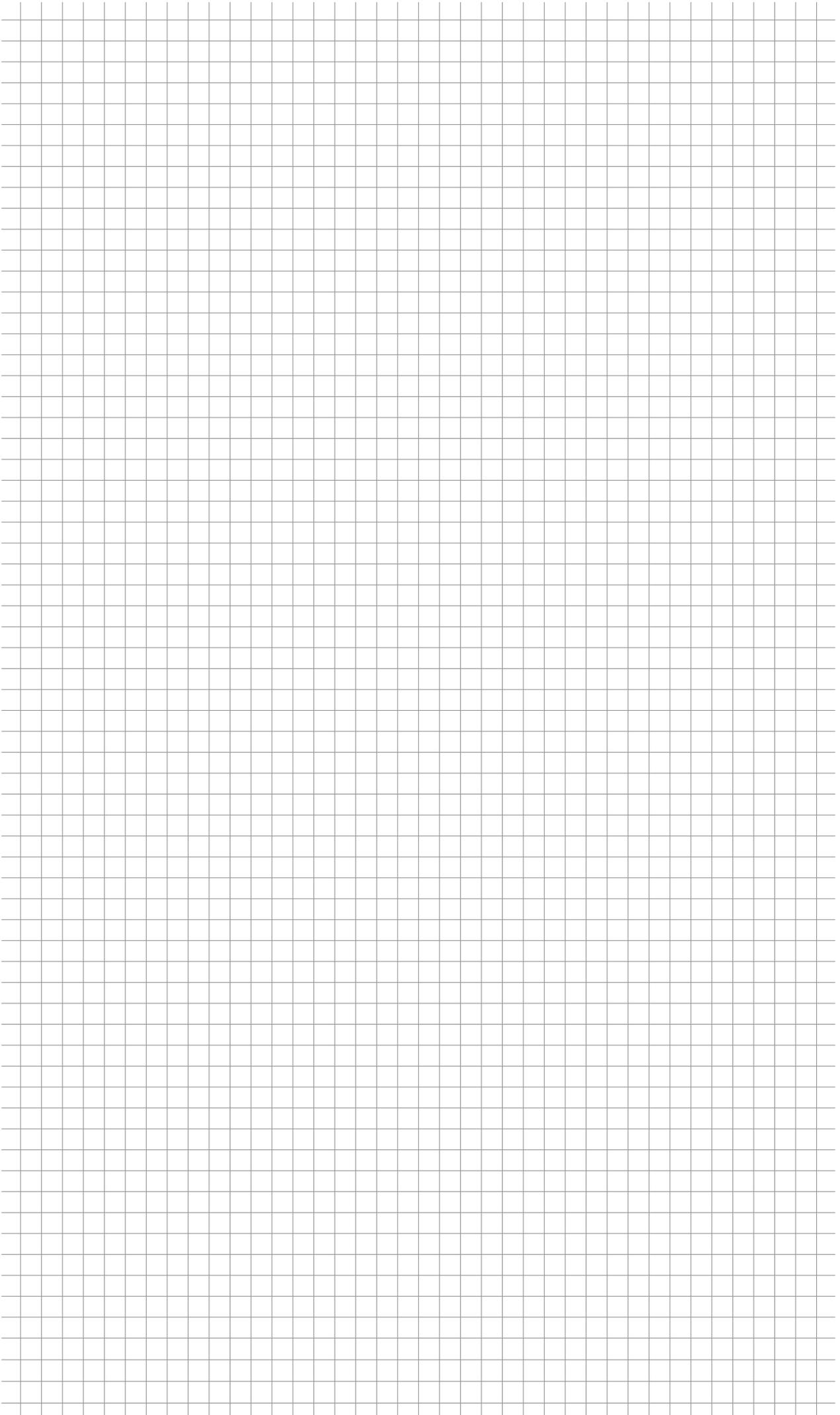
Tab. 8.8.11.5

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		
	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%	2019	2035	%
80 Locarno	7'594	8'246	8.6%	19'807	22'695	14.6%	1'079'490	1'190'494	10.3%	1'691'169	1'916'340	13.3%
81 Bellinzona	4'439	4'625	4.2%	22'203	25'029	12.7%	552'098	574'258	4.0%	1'866'261	2'062'498	10.5%
82 Lugano	19'121	20'039	4.8%	70'731	79'423	12.3%	2'633'724	2'752'371	4.5%	5'959'586	6'561'822	10.1%
83 Mendrisio	14'037	14'959	6.6%	25'413	28'459	12.0%	2'452'856	2'595'511	5.8%	2'415'078	2'622'563	8.6%
Region Südschweiz	45'191	47'868	5.9%	138'154	155'606	12.6%	6'718'168	7'112'634	5.9%	11'932'094	13'163'223	10.3%

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

