Immobilien ALMANACH Schweiz

2017

FP RE

Immobilien ALMANACH Schweiz

2017

Inhalt

1 Das Wichtigste in Kürze 5
2 Verwendete Modelle und Datengrundlagen FPRE 15
3 Rahmenbedingungen 21
3.1 Makroökonomische Lage 22
3.2 Zyklisches Basisszenario Schweiz: «Reduziertes Potenzialwachstum» 31
4 Wohneigentum Schweiz 37
4.1 Marktlage 37
4.2 Langfristiger Ausblick 45
4.3 Zyklischer Ausblick 47
5 Miet- und Transaktionsmärkte Schweiz 51
5.1 Mietwohnungsmarkt 51
5.2 Transaktionsmarkt für Mehrfamilienhäuser 56
5.3 Büroflächenmarkt 62
5.4 Verkaufsflächenmarkt 67
5.5 Transaktionsmarkt für Büro- und Verkaufsimmobilien 71
6 Risiken und Alternativszenarien 75
6.1 Alternativszenario: «Breit abgestützte Entspannung» 76
6.2 Alternativszenario: «Erneute Rezession» 79
7 Fallstricke beim Mehrwertausgleich 83
7.1 Einführung 83
7.2 Bewertungsannahmen sind zentral 84
7.3 Einzonung von Landwirtschaftsland 85
7.4 Um- und Aufzonung von Parzellen 86
7.5 Um- und Aufzonung von Arealen 87
7.6 Die politischen und die Marktrisiken trägt der Investor 89
7.7 Mögliche Ungleichbehandlung im Zeitverlauf als Anfechtungspunkt 89
7.8 Hinweise für Investoren und Gemeinden 91
7.9 Mehrwertabgabe in den Kantonen 92
8 Regionale Entwicklung der Immobilienmärkte 99
8.1 Region Genfersee 101
8.2 Region Jura 139
8.3 Region Mittelland 175
8.4 Region Basel 213
8.5 Region Zürich 249
8.6 Region Ostschweiz 287
8.7 Region Alpenraum 325
8.8 Region Südschweiz 363
9 Abkürzungen 399

Das Wichtigste in Kürze

1

1.1 Allgemeine Lage

Nach der abrupten Aufwertung des Schweizer Frankens Mitte Januar 2015, in deren Folge die Schweiz nur knapp einer Rezession entging, scheint die Wirtschaft auf einen nachhaltigen Wachstumspfad zurückgekehrt zu sein, auch wenn vorläufig noch unter dem Potenzialwachstum. Grundsätzlich muss an dieser Stelle einmal mehr auf die erstaunliche Resilienz der Schweizer Wirtschaft hingewiesen werden. Angesichts der externen Schocks, die seit 2008 beinahe im Jahresrhythmus erfolgten, ist das relativ robuste Wachstum der vergangenen Jahre keineswegs selbstverständlich. Ein Grund für die vergleichsweise geringen Auswirkungen des Frankenschocks dürfte auch darin liegen, dass die Schweizer Wirtschaft vor dem Hintergrund der vorangehenden Krisen ihre Wettbewerbsfähigkeit gesteigert hat, und daher die erneute Belastung dank ihrer «Fitness» mehr oder weniger unbeschadet überstand.

Zu beachten ist zudem, dass sich diese Entwicklungen vor dem Hintergrund einer generellen Schwächephase der Weltwirtschaft abspielten. Insbesondere die Schwellenländer hatten in den letzten Jahren mit deutlich rückläufigen Wachstumsraten zu kämpfen. Betroffen sind dabei auch Staaten wie China, Russland und Brasilien, deren Bedeutung für die Schweizer Wirtschaft seit 2000 erheblich zugenommen hat. Aber auch die Industrienationen verzeichneten in den vergangenen Jahren bestenfalls moderate Wachstumsraten.

Für einmal waren sich die Konjunkturauguren einig: Bereits Mitte 2015 gingen sie davon aus, dass sich die Schweizer Wirtschaft 2016 vom Frankenschock erholen würde, dass das Wachstum mit 1% bis 1.5% vorerst aber noch verhalten ausfallen dürfte. Im Herbst 2016 erwarten die Prognoseinstitute für das laufende Jahr ein BIP-Wachstum von 1.5%, was vor allem auf die im Verlauf des zweiten Halbjahres 2016 deutlich gestiegenen Erwartungen zurückzuführen ist.

Der Aufschwung ist aber keineswegs so breit abgestützt wie es den Anschein macht. So liefern die Exporte zwar einen erheblichen Wachstumsbeitrag, dieser beruht aber fast ausschliesslich auf gesteigerten Ausfuhren von Chemie- und Pharmaprodukten. Die übrigen Exportbranchen, insbesondere die Elektro- und Maschinenindustrie sowie die Hersteller von Uhren und Luxusgütern, kämpfen nach wie vor mit wechselkursbedingten Absatzschwierigkeiten im Ausland. In einem wichtigen – vielleicht sogar dem wichtigsten – Punkt gehen die Prognoseinstitute für 2017 nicht von einer Fortsetzung der Entwicklung im Jahr 2016 aus: Der Teuerungsrate. Nach Jahren der Deflation, pardon, der negativen Inflation, erwarten sie für 2017 eine leicht positive Teuerungsrate von 0.4% gegenüber -0.4% für das Jahr 2016.

Die ökonomische Theorie geht davon aus, dass sich die Zinsen mehr oder weniger parallel zur Inflation, bewegen sollten. Schliesslich wollen die Haushalte und Unternehmen, die ihr Geld verleihen und damit auf Konsum verzichten, nicht nur für den Konsumverzicht, sondern auch für den Wertverlust auf Grund der Teuerung entschädigt werden. In der aktuellen Situation spricht aber einiges gegen eine Zinserhöhung durch die SNB.

Einerseits ist man bei einer Inflation von 0.4% noch weit davon entfernt, den Grenzwert der Nationalbank von 2% Teuerung zu überschreiten, ab dem die Preisstabilität nicht mehr gegeben ist. Andererseits würde eine Anhebung der Zinsen Anlagen in der Schweiz attraktiver machen, was wiederum den Druck auf den Schweizer Franken erhöhen würde. Und drittens scheint die SNB gar keine Absichten zu haben, die Zinsen zu erhöhen, im Gegenteil: Soeben hat sie kommuniziert, dass es bei den herrschenden Negativzinsen noch Spielraum nach unten gebe.

Der seit 2015 herrschende Ausnahmezustand wird sich damit trotz steigendem Wirtschaftswachstum, geringer Arbeitslosigkeit und Überhitzungstendenzen an den Aktien- und Immobilienmärkten mittelfristig fortsetzen.

1.2 Basisszenario «Reduziertes Potenzialwachstum»

Wie bereits erwähnt erwarten die Prognoseinstitute im kommenden Jahr keine markante Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch keine Verschlechterung. Dies gilt sowohl für die BIP-Entwicklung als auch für die Arbeitslosigkeit, die Investitionstätigkeit und die Zinsen. Einzig in Bezug auf die Jahresteuerung wird einmal mehr die Rückkehr in den positiven Bereich prognostiziert. Dies ist durchaus möglich: Einerseits ist der deflationäre Effekt des Frankenschocks 2015 inzwischen vorüber, andererseits dürften vom Anstieg der Rohstoffpreise bei gleichzeitiger Abschwächung des Frankens gegenüber dem US-Dollar gewisse inflationäre Impulse ausgehen. Wie stark diese sein werden, hängt nicht zuletzt vom Erfolg der Nationalbank bei der Stabilisierung des CHF-EUR-Kurses ab.
Wie schon im «Immobilien-Almanach Schweiz 2016» sieht FPRE für die mittel- und längerfristigen Entwicklungen im Basisszenario davon ab, die relevanten Eckwerte auf den langfristigen Trend zurückzuführen. FPRE geht vielmehr von einer längerfristigen Phase mit moderatem Wachstum aus, die man durchaus auch «säkulare Stagnation» nennen könnte. Trotz robustem Wachstum in den USA kommt die Weltkonjunktur nicht richtig in Fahrt. Insbesondere in den Schwellenländern lässt die Erholung auf sich warten, nicht zuletzt, weil die Investoren ihr Geld lieber in amerikanischen Staatsanleihen anlegen als in risikoreichen «emerging markets». Im EU-Raum herrscht weiterhin grosse Unsicherheit über die Stabilität der Banken. Die politischen Umwälzungen in einzelnen Ländern, die ihren bisherigen Höhepunkt im Brexit erreichten, ziehen eine zunehmende Angst vor dem Auseinanderbrechen der EU in ihrer jetzigen Form nach sich. Vor diesem Hintergrund läuft die expansive Geldpolitik der EZB längerfristig ins Leere, weil sich die Unternehmen angesichts der Risiken weigern, das billige Geld für Investitionen zu nutzen. Die Zinsen in der EU bleiben auf rekordtiefem Niveau.
Der Zinsanstieg in den USA macht Anlagen in amerikanische Staatsanleihen relativ attraktiver, und der Druck auf den Schweizer Franken reduziert sich etwas. Der SNB gelingt es, den CHF-EUR-Kurs auf dem Niveau des letzten Jahres zu stabilisieren, ohne dass die Leitzinsen noch weiter in den negativen Bereich gedrückt werden müssen. Die Schweizer Wirtschaft hat zwar den Frankenschock inzwischen verkraftet, die anhaltend schwache Weltkonjunktur verleiht den Exporten aber kaum Schub. Einzig aus dem Bausektor kommen gewisse positive Wachstumsimpulse. Die Nachfrage nach Investitionsobjekten bleibt in Ermangelung von Anlage-Alternativen hoch, und dementsprechend werden weiterhin viele Wohnungen gebaut. Die Bautätigkeit verlagert sich aber zunehmend vom Neubau auf der grünen Wiese hin zu Ersatzneubauten in zentrumsnahen Regionen.
Vor dem Hintergrund der fragilen Wirtschaftslage steht eine Zinserhöhung durch die SNB ausser Frage. Sowohl die Jahresteuerung als auch die Renditen der Bundesobligationen liegen bestenfalls im tiefen positiven Bereich.

1.3 Wohneigentum

Auch wenn die Wohneigentumspreise insgesamt schon seit zwei Jahren seitwärts tendieren, und nur noch im unteren Segment bzw. in gewissen Regionen auch im mittleren Segment steigende Preise zu beobachten sind, ist die Markttemperatur – gemessen an der Abweichung der aktuellen Preise von der langfristigen Trendentwicklung – nach wie vor hoch. Von einer eigentlichen Entspannung der Märkte kann also nicht gesprochen werden.

Sicher ist, dass die Regulierungen den Erwerb von Wohneigentum für viele Haushalte deutlich erschwert haben. Dies lässt sich nicht nur daran ablesen, dass die Wohneigentumspreise in den meisten Regionen seit längerem seitwärts tendieren und in gewissen Segmenten sogar eine negative Tendenz zeigen. Auch das rückläufige Wachstum des Hypothekarvolumens deutete darauf hin, dass die Finanzierung heute nicht mehr so einfach ist wie noch in den Boom-Jahren 2009 bis 2013.
Wie schon 2015 zeigt die Entwicklung auf den Märkten für Eigentumswohnungen in den vergangenen 12 Monaten uneinheitliche Tendenzen, sowohl auf regionaler Ebene als auch in Bezug auf die einzelnen Segmente. Insgesamt lassen sich die Trends des Jahres 2016 als Symptome der Regulierungen bei der Hypothekarvergabe interpretieren: Die Nachfrage ist an sich vorhanden, wird aber durch die Regulierung verstärkt auf die eher günstigen Objekte abgeleitet.
Dies zeigt sich einerseits darin, dass die Preise für EWG im unteren Segment innert Jahresfrist deutlich gestiegen sind, während die Preise im mittleren und gehobenen Segment stagnierten. Andererseits sind in den zentrumsnahen und damit hochpreisigen Regionen mehrheitlich sinkende Preise zu beobachten, während in eher peripheren Gebieten die Preise stiegen.
Sowohl in räumlicher Hinsicht als auch auf Ebene der einzelnen Segmente verläuft die Entwicklung der EFH-Märkte einheitlicher als bei den Eigentumswohnungen. Seit Ende 2013 tendieren die Preise in allen Segmenten seitwärts, einzig im unteren Segment ist eine geringfügig positive Tendenz auszumachen. Auch auf regionaler Ebene ist mit punktuellen Ausnahmen eine parallele Entwicklung zu beobachten. Nennenswerte – negative – Abweichungen zum generellen Trend sind am Genfersee und in den Tourismusgebieten des Bündnerlandes festzustellen.
Auch wenn die Marktteilnehmer schon seit längerem von sinkenden Preisen für EWG ausgehen, hat sich diese Erwartung bis anhin nur in gewissen Regionen und im gehobenen Segment erfüllt. Insgesamt ist auch in der näheren Zukunft nicht mit einem generellen Preisrückgang zu rechnen.
Auf die nur noch für wenige Haushalte erschwinglichen Preise und die zunehmenden Schwierigkeiten potenzieller Eigentümer bei der Finanzierung der Wunschobjekte reagieren die Entwickler inzwischen mit einer Reduktion der Nutzflächen pro Einheit. Dadurch sinken die Stückpreise und die Finanzierbarkeit kann eher gesichert werden. Dieser Trend wird anhalten und könnte im mittleren Segment zu einem gewissen Überangebot führen, was sich negativ auf die Preise auswirkt. Im gehobenen Segment ist 2017 noch mit sinkenden Preisen zu rechnen, bevor 2018 die bestehenden Überkapazitäten absorbiert sind und sich die Preisentwicklung stabilisiert.
Bei den EFH sind die mittelfristigen Entwicklungen schwieriger abzuschätzen als bei den EWG. Im gehobenen Segment ist weiterhin mit einer schwachen Nachfrage zu rechnen, was nicht zuletzt auf die Zurückhaltung der Banken bei der Finanzierung hochpreisiger Objekte zurückzuführen ist.
Die Entwicklungen im mittleren und unteren Segment dürften zunehmend durch Angebote aus dem Bestand geprägt werden. Ob es für diese EFH eine Nachfrage gibt, hängt entscheidend vom Standort ab: In eher ländlichen Regionen ist bei der Vermarktung mit erheblichen Schwierigkeiten zu rechnen, und es ist dort von steigenden Leerständen und tendenziell sinkenden Preisen auszugehen. In zentrumsnahen Lagen sind diese Objekte aber gerade dank ihrer grossen Grundstücke und den dadurch bestehenden Ausnützungsreserven attraktiv für Private und kleinere Entwickler. Vor diesem Hintergrund ist in diesen Regionen mit mindestens stabilen Preisen im unteren und mittleren Segment zu rechnen.

Tab. 1.3.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2017–2018

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2017	2018
Unteres Segment	●	→	●	→	→	→
Mittleres Segment	●	→	●	→	→	↘
Gehobenes Segment	●	→	●	→	↘	→

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

Tab. 1.3.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2017–2018

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2017	2018
Unteres Segment	●	→	●	↘	→	→
Mittleres Segment	●	↘	●	↘	→	↘
Gehobenes Segment	●	→	●	→	↘	↘

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

1.4 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

1.4.1 Nutzermarkt

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist nach wie vor hoch, insbesondere in den Zentren und Agglomerationen. Die rückläufige Zuwanderung führt zwar zu einer gewissen Entspannung der Lage, die Mieten weisen aber insgesamt eine positive Tendenz auf.
Aber auch in den Zentren, wo die Märkte weiterhin eng sind, sind die Preise begrenzt und zu grosszügige Wohnungen treffen auf eine geringe Nachfrage. Wie im Segment Eigentumswohnungen haben die Entwickler inzwischen reagiert, und erstellen mehrheitlich Wohnungen mit moderaten Grundrissen, welche auf Grund der tieferen Stückpreise gut absorbiert werden. Entsprechend sind die Leerstände in den Zentren trotz der vergleichsweise hohen Neubautätigkeit kaum gestiegen.
Abseits der Zentren sieht die Situation anders aus. Zwar ist auch in den eher peripheren Regionen die Nachfrage vorhanden, und dank dem generell tieferen Preisniveau besteht hier bei den Mieten auch noch Luft nach oben. Es mehren sich aber die Anzeichen für eine Überproduktion. Der in den Jahren 2014 und 2015 beobachtete Anstieg der Leerstände hat sich zwischen Juni 2015 und Juni 2016 fortgesetzt, und angesichts der Projekte, die sich in Planung oder Ausführung befinden, ist es wohl nur eine Frage der Zeit, bis sich das Überangebot in sinkenden Preisen niederschlägt. Dabei trennt sich die Spreu vom Weizen: Während Neubauwohnungen mit den Prädikaten «zu gross, zu luxuriös» in Konkurrenz zu Wohneigentum stehen und entsprechende Probleme aufweisen, haben die Mieter ihr individuelles Wohnbudget und ziehen eine adäquate Neubauwohnung oftmals einer zwar günstigen, aber wenig attraktiven Altbauwohnung vor. Insofern sind gut durchdachte Mietwohnungen nach wie vor chancenreich.
Insgesamt gehen die Marktteilnehmer in den kommenden 12 Monaten von sinkenden Marktmieten aus. Darin widerspiegelt sich die Gefahr einer Überproduktion in den abseits der Zentren liegenden Regionen, welche mittelfristig zu einem Rückgang der Mieten führen könnte. Betroffen sind dabei insbesondere grosse Neubauwohnungen sowie generell Altbauwohnungen an schlecht erschlossenen Lagen. In Zentrumsnähe dagegen wird die hohe Nachfrage die Preise stützen. Einzig im gehobenen Segment ist weiterhin mit Vermarktungsschwierigkeiten zu rechnen.

1.4.2 Transaktionsmarkt

Die Preise für Mehrfamilienhäuser werden weiter steigen bzw. die Renditen weiter sinken. Dies erwarten nicht nur die Teilnehmer an der Immobilienumfrage des HEV Schweiz und FPRE, sondern dies lässt sich auch mit den aktuellen Verhältnissen auf dem Transaktionsmarkt begründen. Die Risikoprämie für Immobilienanlagen liegt – gemessen an der Differenz zwischen der Rendite der 10-jährigen Bundesobligation und den Anfangsrenditen bei MFH-Transaktionen – heute gut 1.5% höher als noch im Jahr 2000.
Dies bedeutet einerseits, dass selbst bei steigenden Zinsen die Preise von Mehrfamilienhäusern kaum reagieren werden, da in der heutigen Risikoprämie ein grosser Puffer enthalten ist. Nun ist es aus aktueller Sicht aber sehr unwahrscheinlich, dass es mittelfristig zu einem deutlichen generellen Zinsanstieg kommt, sondern es ist von konstant tiefen Zinsen auszugehen. In dieser Situation können die Anfangsrenditen bei MFH-Transaktionen aber noch deutlich nachgeben, denn erst bei einer Rendite von 2.5% hat die Risikoprämie das Niveau des Jahres 2000 erreicht.
Zur Sorge Anlass geben aber die sich verdichtenden Anzeichen für eine Überproduktion in den peripheren Gebieten. Ein Blick auf die Entwicklung der Leerstände in den vergangenen drei Jahren vermittelt den Eindruck, der Hauptgrund für die anhaltend hohe Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich sei weniger die steigende Nachfrage, sondern der Anlagedruck der Investoren.

Tab. 1.4.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2017–2018

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
Altbau	●	→	●	→	●	↗	●	↗	↗	↗
Neubau mittel	●	→	●	↘	●	→	●	↗	↗	→
Neubau gehoben	●	→	●	↗	●	↘	●	→	→	→

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

1.5 Büro- und Verkaufsimmobilien

1.5.1 Büroimmobilien

Die gegen Ende 2015 aufkommende Hoffnung auf eine nachhaltige Erholung der Büroflächenmärkte ist inzwischen wieder einem generellen Pessimismus gewichen. Die Beschäftigungsentwicklung in den klassischen Bürobranchen des Dienstleistungssektors impliziert eine Stagnation bei den Büroarbeitsplätzen und damit auch bei der Flächennachfrage. Aufgrund des längerfristig zu erwartenden abgeschwächten Wachstums dürfte zwar eine Zusatznachfrage bestehen. Diese ist aber geringer als in den vergangenen Jahren. Dazu kommt, dass vermehrt auch Dienstleistungsarbeitsplätze im Ausland angesiedelt werden. Gleichzeitig sind in den wichtigsten Märkten weiterhin namhafte Flächen in Planung oder im Bau.
Angesichts des moderaten Wirtschaftswachstums sowie der Auslagerung von Arbeitsplätzen dürfte das Beschäftigungswachstum in den klassischen Bürobranchen mittelfristig tief bleiben. Eine nennenswerte Belebung der Flächennachfrage ist damit nicht zu erwarten. Bei den Abschlussmieten ist dementsprechend nicht mit einer Trendwende, sondern mit höchstens stabilen Abschlussmieten zu rechnen.
Die grossen Bestände und die «endliche» Geduld der Eigentümer, denen aufgrund der Leerstände Erträge fehlen, dürften die Mieten insbesondere bei schlecht positionierten Liegenschaften weiter unter Druck halten. Die üblichen Anreize – mietfreie Zeit, Staffelmiete, Ausbaukostenbeitrag – sind nicht mehr ausreichend.

1.5.2 Verkaufsimmobilien

Angesichts der seit Anfang 2015 sinkenden Detailhandelsumsätze präsentiert sich die Lage auf den Verkaufsflächenmärkten erstaunlich stabil. Trotz Einkaufstourismus und Internethandel liegt die Zahl der Beschäftigten im Detailhandel zwar auf relativ tiefem, aber konstantem Niveau, und auch die Leerstände in den Zentren haben sich innert Jahresfrist kaum verändert.
Schwierig ist die Situation in den Agglomerationsgemeinden, wo bei grösseren Neubaugebieten häufig im Erdgeschoss flächendeckend Verkaufsflächen erstellt werden (müssen), sowie in den periurbanen und ländlichen Gemeinden, wo kleinere Flächen häufig eine deutlich erhöhte Fluktuationsrate aufweisen. An diesen Standorten lassen sich Verkaufsflächen, wenn überhaupt, oftmals nur vermieten, wenn den Nachfragern mit Mietpreissenkungen entgegengekommen wird.
Sofern es der SNB gelingt, eine weitere Aufwertung des Schweizer Frankens gegenüber dem Euro zu verhindern, ist mittelfristig nicht mit einem zusätzlichen Kaufkraftabfluss zu rechnen. So lange der Franken allerdings so stark bleibt wie in den letzten zwei Jahren, dürfte weiterhin ein nicht unerheblicher Teil der Konsumausgaben im grenznahen Ausland getätigt werden.
Neben dem Wechselkurs werden die Detailhandelsumsätze 2017 und 2018 auch von der Entwicklung der Zuwanderung bestimmt. Sollte diese nachhaltig rückläufig sein, so wird dies, zusammen mit dem «Enkaufstourismus», eine Erholung der Umsätze unwahrscheinlich machen und, falls die Mieten nicht sinken, zu einer sinkenden Nachfrage nach Verkaufsflächen führen.

1.5.3 Transaktionsmärkte

Vor dem Hintergrund der tiefen Zinsen und des herrschenden Anlagedrucks sind auch Büro- und Verkaufsimmobilien verstärkt in den Fokus der Investoren geraten. Die Renditen sind in diesem Bereich aber deutlich weniger stark gesunken als im Segment Mehrfamilienhäuser, was nicht zuletzt auf die tendenziell negative Entwicklung der Erträge zurückzuführen ist.
Im Gegensatz zum Wohnen beschränkt sich die Nachfrage der Investoren zudem auf einen kleinen Ausschnitt des Angebots: Gesucht sind Objekte, die eine überdurchschnittliche Standort- und Objektqualität aufweisen. Liegenschaften mit Defiziten, welche sich in der Regel in erhöhten Leerständen bemerkbar machen, sind dagegen kaum verkäuflich. Dies ist ein Grund, warum an bevorzugten Lagen, z.B. in unmittelbarer Nähe von grösseren Bahnhöfen, weiterhin viel gebaut wird, denn genau diese Lagen sind auf dem Radar der Investoren.
Auch wenn insgesamt von eher sinkenden Erträgen auszugehen ist, dürften die Marktwerte von gut vermieteten Geschäftsimmobilien an bevorzugten Lagen vorläufig weiter steigen. Bei Objekten, welche grössere, schon länger bestehende Leerstände aufweisen, sollte wohl besser jetzt als später eine Umnutzung oder zumindest eine Neupositionierung in Betracht gezogen werden, da in diesen Fällen mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Wertverlust eintreten dürfte.

Tab. 1.5.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2017–2018

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
Büroimmobilien	●	→	●	→	●	↘	●	↗	↗	→
Verkaufsimmobilien	●	↘	●	→	●	→	●	→	→	→

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

1.6 Alternativszenarien

«Vor dem Hintergrund dieser Unsicherheiten ist es sehr wohl möglich, dass der Schweizer Franken als «safe haven» wieder unter Aufwertungsdruck kommt, zumal erste Anzeichen dafür in den vergangenen Wochen bereits spürbar waren.»

Dieses Zitat stammt aus dem «Immobilien-Almanach 2016», die Aussage gilt aber ein Jahr später immer noch. Überhaupt könnte man an dieser Stelle den Text des Vorjahres praktisch unverändert übernehmen, denn seit der Publikation des letzten Almanachs sind die Risiken weitgehend dieselben geblieben. Hier noch einmal eine Übersicht der wichtigsten Themen:

- Ungelöste Schuldenproblematik im Euro-Raum
- Zweifelhafte Stabilität des Finanzsystems
- Schwaches globales Wirtschaftswachstum
- Gefahr einer Ausweitung des Syrien-Konflikts
- Erstarken der auf Abschottung bedachten politischen Strömungen
- Zunehmende Zentrifugalkräfte in der EU

«The same old story» ist man versucht zu sagen. Tatsächlich bestehen diese Risiken teilweise schon seit Jahren, und bis jetzt ist die Katastrophe ausgeblieben, zumindest in der Schweiz – wobei die Aufhebung der Wechselkurs-Untergrenze für viele Firmen durchaus einer Katastrophe gleichkam. Die Schweizer Wirtschaft hat die Turbulenzen der vergangenen Jahre zwar relativ gut überstanden, aber als kleine offene Volkswirtschaft kann sie kaum Einfluss auf die internationalen Entwicklungen nehmen. Insofern ist zu befürchten, dass der fehlende politische Wille zur nachhaltigen Lösung der Probleme – insbesondere in der EU – früher oder später zu einer erneuten Krise führt. Die Welt steht nämlich nicht still und wartet, bis die Risiken von alleine verschwinden, sondern es entstehen laufend neue Krisenherde, die die herrschende Unsicherheit weiter verstärken.
Neustes Beispiel dafür ist die Wahl von Donald Trump zum 45. Präsidenten der Vereinigten Staaten. Seit der Wahlnacht rätselt die Welt über die innen- und aussenpolitischen Absichten des neuen Präsidenten, und auch wenn in der Regel nichts so heiss gegessen wird, wie es im Wahlkampf gekocht wurde, geben die jüngsten Aussagen Trumps und vor allem die bisher bekannten Personalentscheide durchaus Grund zur Sorge. Gefährlich ist diese zunehmende Unsicherheit vor allem darum, weil sie zur Verschiebung wichtiger Entscheidungen verleitet, und es ist fraglich, wie lange die jahrelang verfolgte Taktik des Zuwartens noch funktionieren wird. Um es mit den Worten des IMF aus dem «World Economic Outlook October 2016» zu sagen: «On balance, downside risks continue to dominate».
Angesichts der im Vergleich zum Vorjahr beinahe identischen Ausgangslage besteht aus Sicht von FPRE kein Anlass, von den vor Jahresfrist formulierten Alternativszenarien in nennenswertem Ausmass abzuweichen. Dementsprechend geht das Upside-Szenario «Breit abgestützte Entspannung» erneut von einer Rückkehr auf den langfristigen Wachstumspfad aus, während das Downside-Szenario «Erneute Rezession» eine globale Rezession unterstellt.

1.6.1 Alternativszenario «Breit abgestützte Entspannung»

Entgegen den Erwartungen gewinnt die globale Konjunktur ab 2017 an Fahrt. Die USA können den wirtschaftlichen Schwung des Jahres 2016 mitnehmen, der Aufschwung festigt sich und gewinnt – aus US-Sicht – auch dank des steigenden Ölpreises an Fahrt. Vor diesem Hintergrund – und getrieben von der Zinserhöhung der Federal Reserve – steigt der Dollar zum Euro und zum Schweizer Franken, was europäische Exportgüter vergleichsweise günstiger macht. Dies führt bereits 2017 zu einem deutlichen Anstieg des Wirtschaftswachstums im EU-Raum und in der Schweiz.

Die Schuldenprobleme im Euro-Raum können mittelfristig nicht nachhaltig gelöst werden, der Europäischen Zentralbank und den Regierungen der «Geberländer» gelingt es aber, ein weiteres Auseinanderbrechen der EU nach dem «Brexit» vorerst zu verhindern. Dank der steigenden Nachfrage nach Investitions- und Konsumgütern aus den USA, China und den Schwellenländern, die ihre Wachstumsschwäche zügig überwinden, erholt sich die Wirtschaft im EU-Raum. Das ansprechende Wirtschaftswachstum wirkt sich positiv auf die Steuereinnahmen aus, so dass es den Regierungen gelingt, nicht nur ihre Staatsschulden zu reduzieren, sondern gleichzeitig auch von der strikten Austeritätspolitik abzurücken. Angesichts des Konjunkturaufschwungs und der schnell sinkenden Arbeitslosigkeit rückt die EZB von ihrer Tiefzinspolitik ab, und auch der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen wird eingestellt.
Vor diesem Hintergrund erholt sich die Schweizer Exportwirtschaft relativ schnell, vor allem dank der steigenden Nachfrage nach Investitionsgütern. Die Zinserhöhung in den USA reduziert zudem die Attraktivität des Schweizer Frankens als Anlagewährung, so dass sich der Franken zunächst gegenüber dem Dollar, angesichts des Aufschwungs und der Zinssignale im EU-Raum später auch gegenüber dem Euro abschwächt. Der Anstieg der Importpreise und der durch die strikte Umsetzung der MEI ausgelöste Fachkräftemangel haben steigende Teuerungsraten zur Folge, was die SNB zu einer Zinserhöhung veranlasst, was sich wiederum auf die Hypothekarzinsen auswirkt. Gleichzeitig steigen auch die Renditen der Bundesobligationen, ohne allerdings Investitionen in Immobilien unattraktiv zu machen.

1.6.2 Alternativszenario «Erneute Rezession»

Wie von verschiedenen Seiten befürchtet, steht der Aufschwung in den USA auf tönernen Füssen. Die Erhöhung des Leitzinses durch das Fed zeigt schnell negative Folgen, die Industrieproduktion und die Zahl der neu geschaffenen Jobs brechen ein. Das Fed fährt die Zinsen zurück, um die Wirtschaft zu stimulieren, worauf der Dollar sich gegenüber dem Schweizer Franken wieder abschwächt.
Die Wirtschaft in den Schwellenländern erholt sich nicht, im Gegenteil. Das schwache Wachstum in den Industrieländern führt zu sinkenden Rohstoffpreisen und rückläufiger Nachfrage nach Konsumgütern, wodurch die globale Wirtschaft insgesamt in eine Rezession fällt.
Vor dem Hintergrund der ungelösten Staatsschuldenproblematik in den südlichen Euro-Ländern steigt die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung im EU-Raum. Selbst die Staatshaushalte der «Schwergewichte» Deutschland und Frankreich werden kritisch hinterfragt, was den Druck auf diese Staaten zur Konsolidierung ihrer Finanzen zusätzlich erhöht. Die verschärfte Austeritätspolitik wirft die EU trotz der massiven Geldversorgung der Wirtschaft durch die EZB in die Rezession.
Die globale Konjunkturflaute bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Schweizer Wirtschaft. Insbesondere die Exportwirtschaft wird vom Nachfragetief stark getroffen, zumal der Schweizer Franken angesichts der Unsicherheiten als Fluchtwährung an Bedeutung gewinnt und sowohl gegenüber dem Dollar als auch dem Euro stärker wird. Sinkende Ausrüstungs- und Bauinvestitionen führen zu steigender Arbeitslosigkeit, was sich negativ auf die Binnennachfrage auswirkt. Da die Haushalte ihren Konsum reduzieren, worauf die Produzenten auf Marge verzichten, wird nicht nur Deflation importiert – auf Grund der Frankenstärke –, sondern die deflationären Tendenzen werden durch die Binnenwirtschaft noch verstärkt.

Verwendete Modelle und Datengrundlagen FPRE

2

Tab. 2.1
Modelle von Fahrländer Partner

	Kurzbeschrieb	Seit	Aktualisierung
Detailhandelsmodell	Ermittlung des Kaufpotentials der Inländer differenziert nach Warengruppen pro Gemeinde.	2011	Jährlich
Diskontierungsmodell	Schweizweites Modell auf Ebene Ortschaft / Stadtquartier für mikrolage- und objektneutrale Diskontsätze für die Nutzungen Wohnen, Büro, Verkaufsflächen und Gewerbe.	2008	Jährlich
Hedonische Modelle für Wohneigentum	Analytisch-statistische Modelle zur Punktschätzung der Marktwerte von EWG und EFH unter Berücksichtigung der Objektqualitäten.	2006	Quartalsweise
Hedonische Modelle für Marktmieten MWG, Büro- und Verkaufsflächen	Analytisch-statistische Modelle zur Punktschätzung der Marktmieten von MWG, Büro- und Verkaufsflächen unter Berücksichtigung der Objektqualitäten.	2008	Quartalsweise
Immobilienangebot und Insertionszeiten	Auswertungen zu Immobilieninseraten auf Angebotsportalen für Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Mietwohnungen und Büroflächen auf Ebene MS-Region sowie höhere Aggregate.	2014	Monatlich
Immobilienumfrage	Internetbasierte Umfrage zur Entwicklung von Mieten und Preisen der Nutzungen EWG, EFH, MFH, Büro im Rück- und im Ausblick. Berechnung und Publikation von Indizes in Zusammenarbeit mit dem HEV Schweiz.	1981 / 2008	Halbjährlich
Mikro-Lagerating	Einschätzung der aktuellen kleinräumigen Qualität für die Nutzungen Wohnen, Büro, Verkauf, Gewerbe, Gastronomie, Hotels und Bildung.	2015	Jährlich
Makro-Lagerating MWG, Büro, Verkauf	Einschätzung der aktuellen und prospektiven Standortattraktivität aller Schweizer Gemeinden für die Nutzungen MWG / Büro / Verkauf aus Investorensicht.	2010 / 2014	Jährlich
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 «Wert-schöpfung», «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 gemeindespezifischen 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	-

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.

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 x 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-Lagerating MFH, Büro und Verkauf
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.

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.

Rahmenbedingungen

3

Nach der abrupten Aufwertung des Schweizer Frankens Mitte Januar 2015, in deren Folge die Schweiz nur knapp einer Rezession entging, scheint die Wirtschaft auf einen nachhaltigen Wachstumspfad zurückgekehrt zu sein, auch wenn vorläufig noch unter dem Potenzialwachstum. Grundsätzlich muss an dieser Stelle einmal mehr auf die erstaunliche Resilienz der Schweizer Wirtschaft hingewiesen werden. Angesichts der externen Schocks, die seit 2008 beinahe im Jahresrhythmus erfolgten, ist das relativ robuste Wachstum der vergangenen Jahre keineswegs selbstverständlich. Ein Grund für die vergleichsweise geringen Auswirkungen des Frankenschocks dürfte auch darin liegen, dass die Schweizer Wirtschaft vor dem Hintergrund der vorangehenden Krisen ihre Wettbewerbsfähigkeit gesteigert hat, und daher die erneute Belastung dank ihrer «Fitness» mehr oder weniger unbeschadet überstand.

Zu beachten ist zudem, dass sich diese Entwicklungen vor dem Hintergrund einer generellen Schwächephase der Weltwirtschaft abspielten. Insbesondere die Schwellenländer hatten in den letzten Jahren mit deutlich rückläufigen Wachstumsraten zu kämpfen. Betroffen sind dabei auch Staaten wie China, Russland und Brasilien, deren Bedeutung für die Schweizer Wirtschaft seit 2000 erheblich zugenommen hat. Aber auch die Industrienationen verzeichneten in den vergangenen Jahren bestenfalls moderate Wachstumsraten.

Zu befürchten ist, dass die globalen Entwicklungen der jüngeren Vergangenheit nicht nur langfristige Konsequenzen nach sich ziehen, sondern auch unvermeidlich waren. Ein in den letzten Jahren immer öfter gehörter Begriff ist jener der «säkularen Stagnation». Gemeint ist damit eine lange Phase mit geringem Wirtschaftswachstum, welche durch tiefe Realzinsen und niedrige Inflation geprägt ist. Namhafte Ökonomen glauben, dass die Industrienationen in dieser Phase stecken, und begründen das mit Entwicklungen, die schon um die Jahrtausendwende begonnen haben.

Der «säkularen Stagnation» zu Grunde liegt ein Ungleichgewicht zwischen Investitionen und Sparen: Die Haushalte und Unternehmen sparen zu viel und investieren zu wenig. Ursache für dieses Ungleichgewicht ist einerseits die Alterung der Gesellschaft bzw. das Schrumpfen der Erwerbsbevölkerung. Wenn weniger Leute arbeiten, wird weniger konsumiert und die Firmen haben keinen Anreiz für Investitionen. Dies wirkt sich negativ auf das Potenzialwachstum aus.

Andererseits führt die zunehmende Ungleichheit bei der Einkommensverteilung dazu, dass vor allem die Einkommen vermögender Haushalte steigen, welche eine höhere Sparneigung haben. Das Überangebot an Kapital, gepaart mit der schwachen Investitionstätigkeit, führt dann zu tiefen Zinsen.

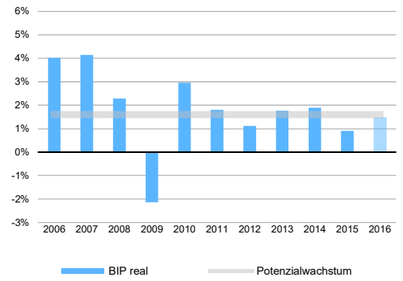
Befinden wir uns in der Phase der «säkularen Stagnation»? Zumindest die Symptome lassen es vermuten. Entscheidend ist aber nicht, wie die Entwicklungen der letzten fünf Jahre bezeichnet werden, oder was die Ursachen sind. Die entscheidende Frage ist, wie die Volkswirtschaften der westlichen Industrienationen aus dieser Phase wieder herauskommen. Zumindest von den traditionellen Instrumenten der Konjunktur-Ankurbelung, der Zins- und Geldpolitik, ist vorläufig kaum Hilfe zu erwarten. Die Notenbanken haben ihren diesbezüglichen Spielraum weitgehend ausgereizt. Wobei, wer weiss, dasselbe wurde schon gesagt, als die Zinsen bei Null lagen.

3.1 Makroökonomische Lage

3.1.1 Herantasten an das Potenzialwachstum

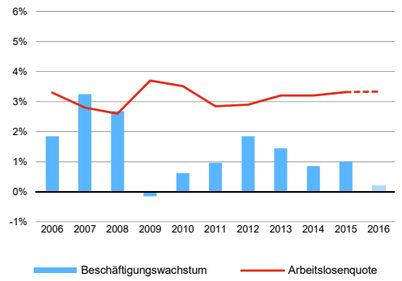
Für einmal waren sich die Konjunkturauguren einig: Bereits Mitte 2015 gingen sie davon aus, dass sich die Schweizer Wirtschaft 2016 vom Frankenschock erholen würde, dass das Wachstum mit 1% bis 1.5% vorerst aber noch verhalten ausfallen dürfte. Im Herbst 2016 erwarten die Prognoseinstitute für das laufende Jahr ein BIP-Wachstum von 1.5%, was vor allem auf die im Verlauf des zweiten Halbjahres 2016 deutlich gestiegenen Erwartungen zurückzuführen ist.

Abb. 3.1.1.1
Reale BIP-Entwicklung



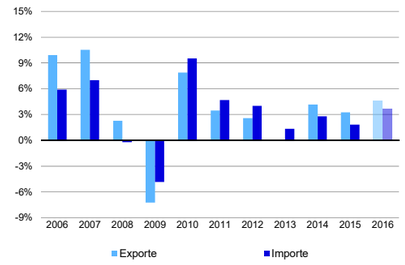
Anmerkung: BIP-Wachstum real, zu Preisen des Vorjahres.
Quelle: SECO, Fahrländer Partner (Potenzialwachstum), Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.2
Arbeitsmarkt



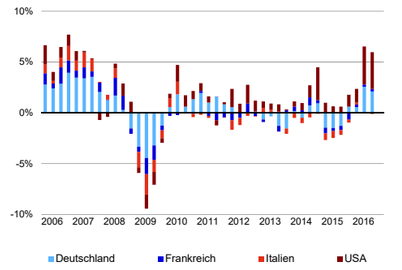
Quelle: SECO, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.3
Aussenhandelsveränderungen: Export und Import



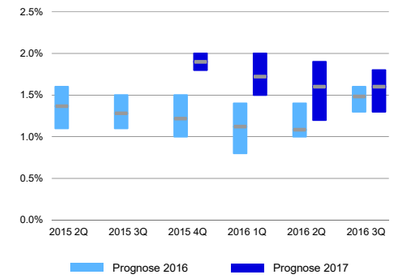
Anmerkung: Veränderung zum Vorjahr.
Quelle: SECO, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.4
Beitrag am Exportvolumenwachstum



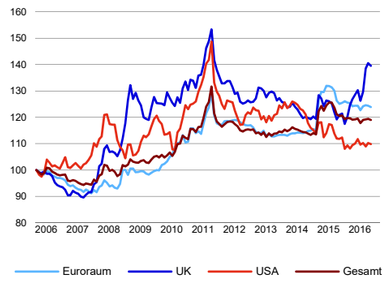
Anmerkung: Wachstumsraten mit Wachstumsbeiträgen im Vorjahresvergleich.
Quelle: EZV, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.5
BIP-Prognosen



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

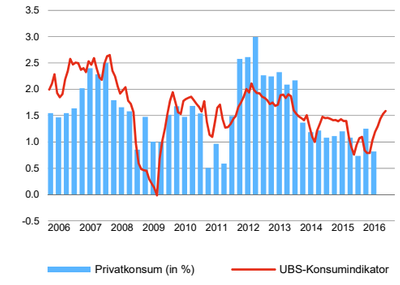
Abb. 3.1.1.6
Exportgewichteter Wechselkurs



Anmerkung: Reale Wechselkursindizes (Basis: 2006 = 100).
Quelle: SNB, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

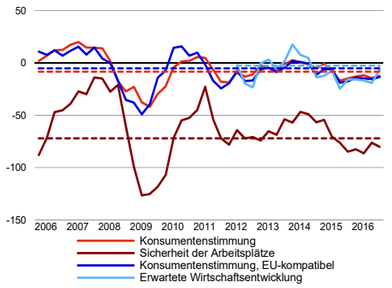
Der Aufschwung ist aber keineswegs so breit abgestützt wie es den Anschein macht. So liefern die Exporte zwar einen erheblichen Wachstumsbeitrag, dieser beruht aber fast ausschliesslich auf gesteigerten Ausfuhren von Chemie- und Pharmaprodukten. Die übrigen Exportbranchen, insbesondere die Elektro- und Maschinenindustrie sowie die Hersteller von Uhren und Luxusgütern, kämpfen nach wie vor mit wechselkursbedingten Absatzschwierigkeiten im Ausland. Diese Firmen haben gemäss Angaben des Branchenverbandes seit 2015 rund 15'000 Arbeitsplätze ins Ausland verlagert. Gemäss den Zahlen vom Oktober 2016 sind die Exporte gegen Jahresende 2016 rückläufig.

Abb. 3.1.1.7
UBS-Konsumindikator



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

Abb. 3.1.1.8
Index der Konsumentenstimmung

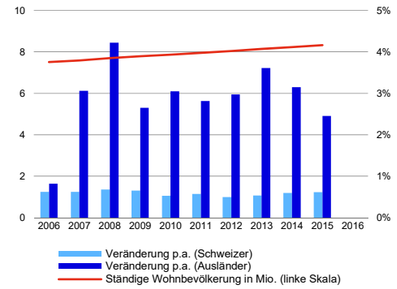


Quelle: SECO, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

In Bezug auf eine weitere wichtige Wachstumsstütze, den Privatkonsum, implizieren die relevanten Faktoren eine eher negative Tendenz, obwohl die Konjunkturauguren von einem Wachstum von 1% im laufenden Jahr ausgehen. So lag beispielsweise die Zuwanderung in den ersten drei Quartalen 2016 so tief wie seit 2006 nicht mehr, und auch die Konsumentenstimmung verharrt nach wie vor unter dem langjährigen Mittel. Dabei werden allerdings die kurzfristigen Aussichten für die Wirtschaft deutlich besser eingeschätzt als noch im Juli 2016.

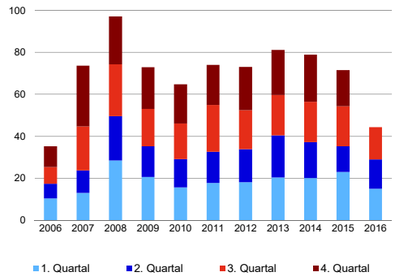
Die meisten Experten sind sich einig, dass das Wachstum der vergangenen Jahre überwiegend mengengetrieben war: Mehr Menschen produzieren und konsumieren mehr und führen damit zu einer höheren Wirtschaftsleistung. Tatsächlich zeigt die Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen, dass seit 2012 nur in geringem Mass zusätzliches Kapital für Investitionsgüter ausgegeben wurde. Entsprechend muss davon ausgegangen werden, dass die Arbeitsproduktivität in der Schweiz in diesem Zeitraum annährend stagnierte. Sofern sich daran nichts ändert, wird sich die rückläufige Zuwanderung unmittelbar auf die Wirtschaftsleistung auswirken.
Noch ist der Rückgang nicht dramatisch, und die Befürworter der MEI dürften die erwartete Zuwanderung von rund 60'000 Personen 2016 noch immer als zu hoch einstufen. Der Trend zeigt seit 2013 aber unmissverständlich nach unten und könnte früher oder später zu einem Fachkräftemangel führen.

Abb. 3.1.1.9
Ständige Wohnbevölkerung



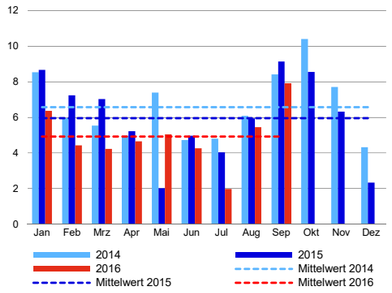
Anmerkung: in Mio.
Quelle: BFS, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.10
Zuwanderungssaldo



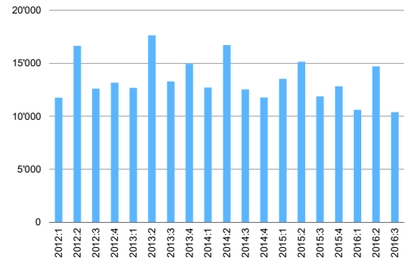
Anmerkung: Ständige Wohnbevölkerung, in 1'000.
Quelle: SEM, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.11
Zuwanderungssaldo monatlich



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

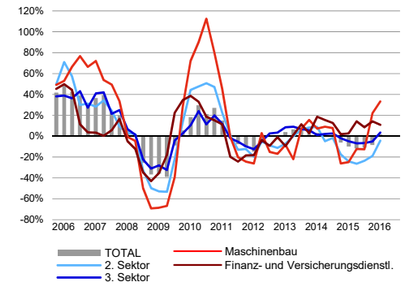
Abb. 3.1.1.12
Kurzaufenthaltsbewilligungen



Quelle: SEM.

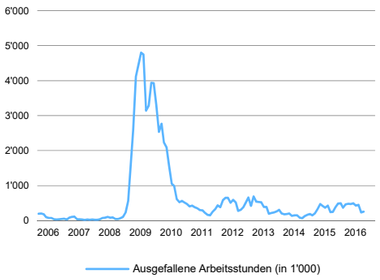
In Bezug auf die wichtigsten Konjunkturindikatoren gehen die Prognostiker heute für das Jahr 2017 von beinahe identischen Kennwerten wie für das Jahr 2016 aus: Das BIP-Wachstum steigt geringfügig von 1.5% auf 1.6%, die Arbeitslosenquote steigt geringfügig von 3.3% auf 3.4%, und das Wachstum des Privatkonsums steigt geringfügig von 1.0% auf 1.2%. Wie stark diese unspektakulären Prognosen von der vorherrschenden Unsicherheit geprägt sind, ist schwierig einzuschätzen. Sie erinnern aber stark an den alten Leitspruch der Meteorologen für Situationen, die in die eine oder die andere Richtung kippen können: «Die beste Prognose für das Wetter von morgen ist das Wetter von heute».

Abb. 3.1.1.13
Veränderung offene Stellen



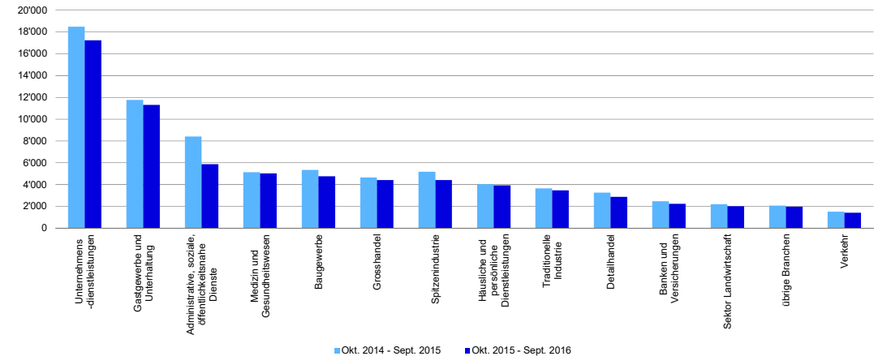
Anmerkung: Veränderung zum Vorjahr.
Quelle: SECO, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.14
Kurzarbeitszeit



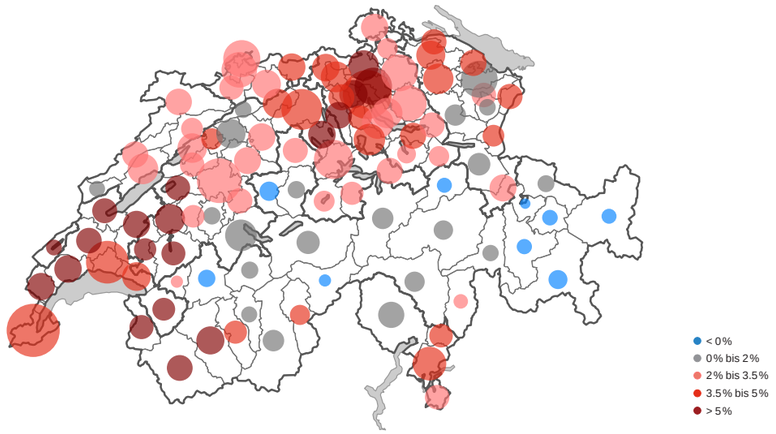
Quelle: SECO, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.15
Einwanderung ständige ausländische Wohnbevölkerung nach Branchen



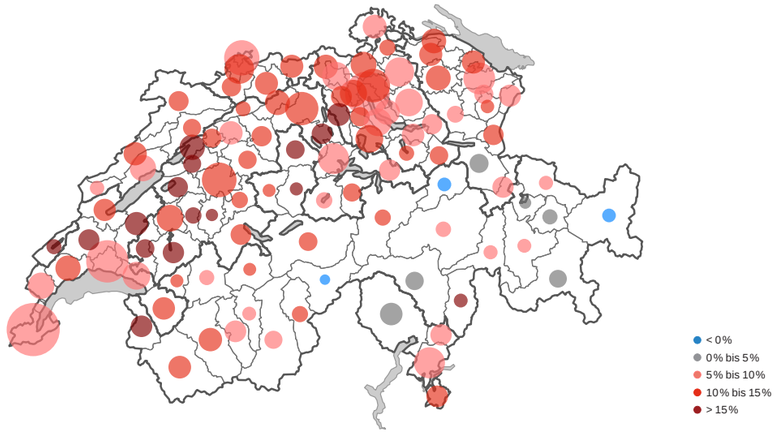
Quelle: SEM.

Abb. 3.1.1.16
Bevölkerungsentwicklung (2012–2015)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im schweizweiten Vergleich 2012–2015; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 3.1.1.17
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2012–2015)

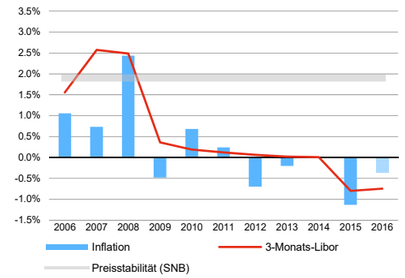


Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im schweizweiten Vergleich 2012–2015;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

3.1.2 «Inflation rears its ugly head»

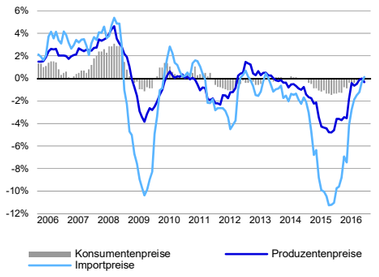
In einem wichtigen – vielleicht sogar dem wichtigsten – Punkt gehen die Prognoseinstitute für 2017 nicht von einer Fortsetzung der Entwicklung im Jahr 2016 aus: Der Teuerungsrate. Nach Jahren der Deflation, pardon, der negativen Inflation, erwarten sie für 2017 eine leicht positive Teuerungsrate von 0.4% gegenüber -0.4% für das Jahr 2016. Als allzu hässlich erscheint dies nicht, zumal eine anziehende Inflation aus heutiger Sicht eher als positives Zeichen einer Rückkehr zur Normalität betrachtet werden muss, denn als Gefahr für die Gesamtwirtschaft.

Abb. 3.1.2.1
Teuerungsraten



Quelle: SNB, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.2.2
Produzenten- und Importpreise



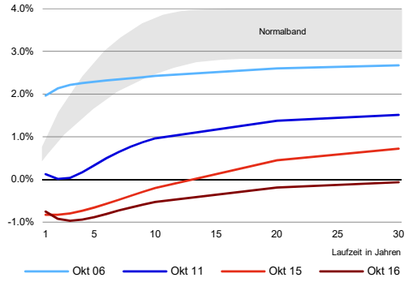
Anmerkung: Veränderung zum Vorjahr.
Quelle: BFS, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Grund für die steigenden Teuerungsraten ist der Ölpreis. Dieser hat bereits im Verlauf des Jahres 2016 um über 50% zugelegt. Nach jahrelangen Verhandlungen haben sich die die wichtigsten Produzenten Ende September 2016 zudem auf eine Begrenzung bzw. sogar auf eine Reduktion der Fördermengen geeinigt, worauf der Ölpreis umgehend weiter nach oben schoss. Inzwischen hat sich die Situation beruhigt, die Preise liegen wieder auf dem Niveau von Anfang September, was auf eine gewisse Skepsis der Marktteilnehmer hinsichtlich der Einhaltung der Abmachungen hindeutet.
Eine Fortsetzung des Preistrends des Jahres 2016 kann aber nicht ausgeschlossen werden. Dazu kommt das in den vergangenen Wochen zu beobachtende Erstarken des US-Dollars. Da im internationalen Rohstoffhandel auf Dollar-Basis abgerechnet wird, führt dies zu einem zusätzlichen Anstieg der Ölpreise aus Sicht der Schweizer Verbraucher.
Was für das Öl gilt, gilt im Übrigen auch für andere für die Schweizer Wirtschaft bedeutsame Rohstoffe. Kupfer, Blei, Aluminium, Zink, Nickel und Stahl sind in den vergangenen 12 Monaten deutlich teurer geworden, und auch diese Industriemetalle werden in Dollar gehandelt. Der kumulative Effekt dieser Entwicklungen könnte 2017 – sofern sie sich fortsetzen – durchaus zu einer über den heutigen Erwartungen liegenden Teuerungsrate führen.

3.1.3 Die Zinsen bleiben tief

Die ökonomische Theorie geht davon aus, dass sich die Zinsen mehr oder weniger parallel zur Inflation bewegen sollten. Schliesslich wollen die Haushalte und Unternehmen, die ihr Geld verleihen und damit auf Konsum verzichten, nicht nur für den Konsumverzicht, sondern auch für den Wertverlust auf Grund der Teuerung entschädigt werden. In der aktuellen Situation spricht aber einiges gegen eine Zinserhöhung durch die SNB.
Einerseits ist man bei einer Inflation von 0.4% noch weit davon entfernt, den Grenzwert der Nationalbank von 2% Teuerung zu überschreiten, ab dem die Preisstabilität nicht mehr gegeben ist. Andererseits würde eine Anhebung der Zinsen Anlagen in der Schweiz attraktiver machen, was wiederum den Druck auf den Schweizer Franken erhöhen würde. Und drittens scheint die SNB gar keine Absichten zu haben, die Zinsen zu erhöhen, im Gegenteil: Soeben hat sie kommuniziert, dass es bei den herrschenden Negativzinsen noch Spielraum nach unten gebe. Sollte dieser Spielraum tatsächlich ausgelotet werden, so ist es wohl nur eine Frage der Zeit, bis neben der Alternativen Bank und seit Neustem der Postfinance weitere Institute die Negativzinsen an ihre Kunden weiterreichen.
Seit Anfang 2015 ist die Zinspolitik der SNB darauf ausgerichtet, den Schweizer Franken gegenüber dem Euro zu schwächen. So lange sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf globaler Ebene und insbesondere im Euro-Raum nicht markant verbessern und so lange die EZB ihre super-expansive Geldpolitik nicht ändert, werden die Zinsen in der Schweiz auf tiefem Niveau bleiben. Daran wird auch die auf Grund des kräftigen Wachstums allseits erwartete Zinserhöhung in den USA nichts ändern. Ein stärkerer Dollar wird zwar die Rohstoffpreise für die Schweizer Firmen erhöhen (vgl. Abschnitt 3.1.2). Angesichts der Tatsache, dass mehr als die Hälfte der Schweizer Exporte in die EU gehen, ist der CHF-EUR-Kurs aber von ungleich grösserer Bedeutung für die Wirtschaft als der CHF-USD-Kurs.
Der seit 2015 herrschende Ausnahmezustand wird sich damit trotz steigendem Wirtschaftswachstum, geringer Arbeitslosigkeit und Überhitzungstendenzen an den Aktien- und Immobilienmärkten mittelfristig fortsetzen.

Abb. 3.1.3.1
Renditen von eidgenössischen Obligationen

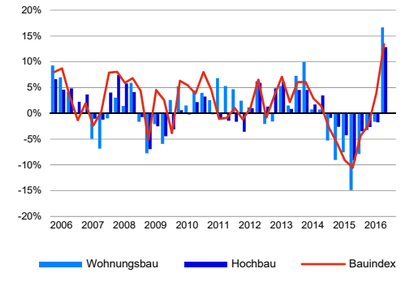


Quelle: SNB, Fahrländer Partner (Normalband).

3.1.4 Kein Nachlassen der Bautätigkeit

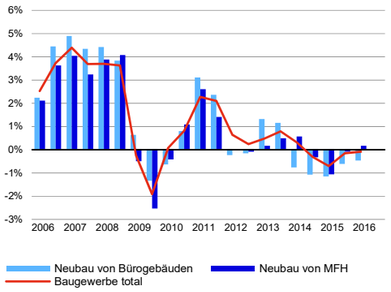
Nachdem der Boom der Wohneigentumsmärkte in den letzten Quartalen ein Ende gefunden hat und die Preise seitwärts tendieren, geraten zunehmend die Märkte für Renditeliegenschaften in den Fokus. Mangels Alternativen fliessen nach wie vor riesige Geldbeträge in den Immobilienmarkt. Dies hat einerseits steigende Preise – bzw. sinkende Anfangsrenditen – zur Folge, andererseits ist die Nachfrage nach Investitionsobjekten weiterhin so hoch, dass die Baubranche, wie schon in den vergangenen Jahren, nahe an der Kapazitätsgrenze operiert.
Gemäss den aktuellen Prognosen dürften zwar nicht mehr ganz so viele Wohnungen gebaut werden wie 2015, der für 2016 erwartete Neuzugang von 50'000 Einheiten liegt aber auf dem Niveau der Jahre 2013 und 2014. Dabei setzt sich der schon seit längerem beobachtbare Abwärtstrend im EFH-Neubau fort, während sich im MFH-Neubau die Gewichte weiter in Richtung Mietwohnungsbau verschieben: Bis vor wenigen Jahren lag der Anteil der EWG an den neu erstellten MFH-Wohnungen bei rund 60%, heute dürfte sich das Verhältnis umgekehrt haben, und die Mehrheit der Wohnungen werden für den Investorenmarkt erstellt.

Abb. 3.1.4.1
Bauindex Credit Suisse/SBV



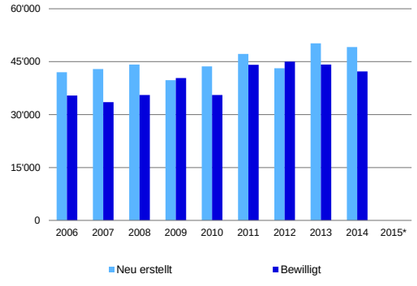
Anmerkung: Nominale Veränderung zum Vorjahresquartal.
Quelle: Credit Suisse/SBV, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.4.2
Schweizerischer Baupreisindex



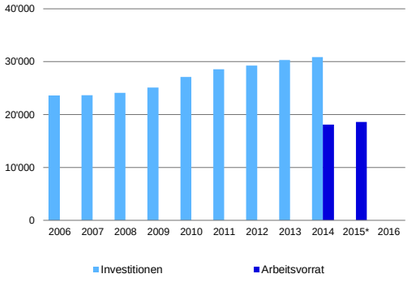
Anmerkung: Veränderung zum Vorjahresquartal.
Quelle: BFS, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.4.3
Wohnbautätigkeit



Anmerkung: * Daten zur Wohnbautätigkeit 2015 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2017 publiziert. Anzahl Wohnungen. Neue Erhebungsmethode seit dem Jahr 2012.
Quelle: BFS.

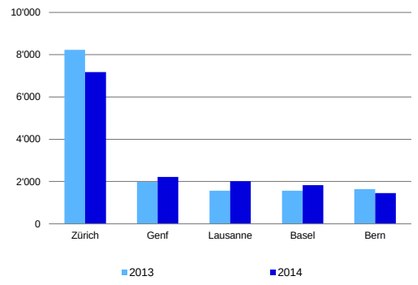
Abb. 3.1.4.4
Bauinvestitionen und Arbeitsvorrat Wohnen



Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2015 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2017 publiziert. In Mio. CHF. Neue Erhebungsmethode seit dem Jahr 2012.
Quelle: BFS.

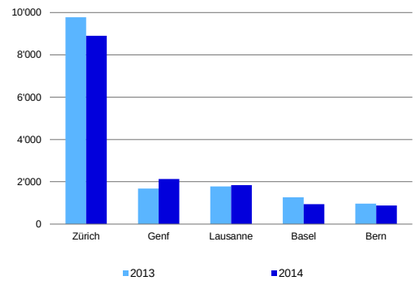
Inzwischen verdichten sich aber die Anzeichen für eine generelle Überproduktion. Schon seit 2013 steigt im Mietwohnungsmarkt die Zahl der leer stehenden Wohnungen, und der Anstieg hat sich in der vergangenen Beobachtungsperiode sogar noch beschleunigt. Mitte 2016 standen über 45'000 Mietwohnungen leer – ungefähr die eineinhalbfache Jahresproduktion. Gegenüber dem Tiefststand im Jahr 2003 haben sich die Leerstände im MWG-Segment damit beinahe verdoppelt. Betroffen sind dabei alle Raumtypen, sowohl die Zentren und Agglomerationen als auch der ländliche Raum. Auf Grund der anhaltend hohen Nachfrage in den zentrumsnahen Regionen muss davon ausgegangen werden, dass dort hauptsächlich zu grosse und daher zu teure Wohnungen leer stehen. Auffallend ist der deutliche Anstieg der Leerstände ausserhalb der Zentren. Hier ist davon auszugehen, dass inzwischen ein Überangebot besteht, was nicht zuletzt darauf zurückzuführen ist, dass die Entwickler zunehmend in die Peripherie ausweichen müssen, da in der Nähe der Zentren kaum noch Investitionsmöglichkeiten bestehen. Bei den leerstehenden MWG handelt es sich allerdings nicht zwingend um gut konzipierte Neubauten, sondern auch um Altbestände, deren Bewohner in Neubauten umgezogen sind.
Auf den ersten Blick könnte man vermuten, die rückläufige Zuwanderung sei verantwortlich für die ungenügende Absorption auf dem Mietwohnungsmarkt. Man weiss allerdings, dass sich zuwandernde Haushalte zunächst in den zentralen, arbeitsplatznahen Regionen niederlassen und – wenn überhaupt – erst nach einigen Jahren einen Umzug in die Peripherie vornehmen. Der sinkende Zuwanderungssaldo im laufenden und auch im letzten Jahr kann also kaum die Ursache für den Anstieg der Leerstände in den peripheren Regionen sein.

Abb. 3.1.4.5
Wohnbautätigkeit Agglomerationen



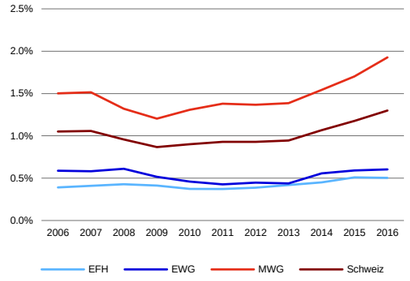
Anmerkung: Daten zur Wohnbautätigkeit 2015 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2017 publiziert. Agglomerationen der fünf grössten Städte.
Quelle: BFS.

Abb. 3.1.4.6
Bewilligte Wohnungen Agglomerationen



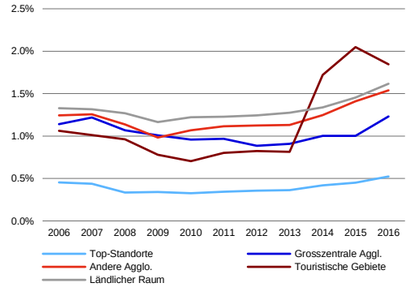
Anmerkung: Daten zur Wohnbautätigkeit 2015 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2017 publiziert. Agglomerationen der fünf grössten Städte.
Quelle: BFS.

Abb. 3.1.4.7
Leerstandsquote Schweiz



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

Abb. 3.1.4.8
Leerstandsquote nach Raumtypen



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

3.2 Zyklisches Basisszenario Schweiz: «Reduziertes Potenzialwachstum»

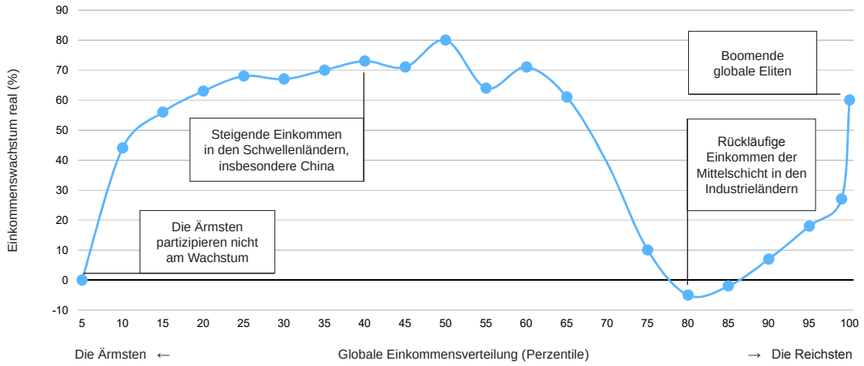
3.2.1 Makroökonomisches Umfeld

Was will Donald Trump? Welche seiner teilweise äusserst kontroversen Wahlversprechen wird er umsetzen, welche stillschweigend unter den Teppich kehren? Die ganze Welt scheint sich gegenwärtig mit diesen Fragen zu beschäftigen. Im Gegensatz zu seinen Vorgängern ist Trump zum jetzigen Zeitpunkt – nach der Wahl, aber vor der Amtseinführung – tatsächlich schwierig einzuschätzen, was seine Absichten auf der wirtschaftlichen, innen- und aussenpolitischen Ebene anbelangt. Bei Hillary Clinton wusste man wenigstens, woran man war (oder glaubte zumindest, es zu wissen).
Die Unsicherheit über die mittelfristige Entwicklung der Weltwirtschaft und insbesondere der Wirtschaft in den EU-Staaten ist damit nicht kleiner geworden, im Gegenteil. Für ein von der Exportwirtschaft abhängiges Land wie die Schweiz ist diese Unsicherheit Gift, nicht zuletzt, weil damit die Attraktivität des Schweizer Frankens als Fluchtwährung steigt. Angesichts der massiven Geldabflüsse aus den Schwellenländern ist es fraglich, wie lange die Nationalbank diesem Druck noch standhalten kann.
Aber auch ohne Trump ist die Situation alles andere als rosig. Die Staatsschulden-Problematik im Euro-Raum ist nach wie vor nicht geklärt, und der Brexit hat gezeigt, dass ein Austritt aus der EU durchaus möglich ist. Bereits wird darüber spekuliert, dass auch andere Länder die EU verlassen könnten: Italien (Ixit?), Spanien (Spaxit?) und Polen (Poxit?) sind Staaten, die in diesem Zusammenhang genannt werden. Für die Schweizer Exportwirtschaft sind diese Länder – vielleicht mit Ausnahme von Italien – zwar von untergeordneter Bedeutung. Weitere Zerfallserscheinungen der EU könnten aber das ohnehin fragile Wirtschaftssystem nachhaltig erschüttern, mit entsprechend negativen Konsequenzen für die Schweiz.
Nahezu unbemerkt von der Öffentlichkeit braut sich zudem am Horizont ein neuer Sturm zusammen. Vor dem Hintergrund der lockeren Geldpolitik sind die Schulden der privaten Haushalte und Unternehmen (ohne Finanzsektor) auf rund 100 Billionen US-Dollar (100'000'000'000'000 $) weltweit gewachsen. Sie sind damit doppelt so hoch wie die seit Langem im Fokus stehenden Schulden der öffentlichen Hand und entsprechen ca. 150 % der globalen Wirtschaftsleistung. Zur Erinnerung: Als die Probleme Griechenlands 2010 publik wurden, lag die Staatsverschuldung bei 148 % des griechischen BIP. Auch in der Schweiz sind die Schulden der privaten Haushalte und Unternehmen zwischen 2008 und 2015 um 40 % des BIP gestiegen, was aber angesichts des Anstiegs in China um beinahe 75 % des BIP kaum erwähnenswert erscheint.
Problematisch ist dies insbesondere darum, weil stark verschuldete Haushalte und Unternehmen anfälliger werden für externe Schocks: Sinkt das Einkommen in Folge einer Rezession oder steigt die Zinsbelastung, so versuchen die Haushalte und Unternehmen, ihre Schulden abzubauen. Tun dies viele Schuldner gleichzeitig, so kann der dadurch ausgelöste Rückgang des Konsums eine Rezession auslösen, oder eine einsetzende Rezession verstärken und ein eigentlicher Teufelskreis kommt in Gang. Davon abgesehen, kann die steigende Zahl an Defaults zu einer erneuten Destabilisierung des Finanzsystems führen.
Letztlich bedeutet dies, dass sich die Nationalbanken – mit Ausnahme der USA – eine Anhebung der Leitzinsen mittelfristig gar nicht leisten können. Für die Schweizer Immobilienmärkte sind dies gute Nachrichten, denn es besteht die Chance, dass die Rally auf den Transaktionsmärkten für Renditeliegenschaften – ähnlich wie auf den Wohneigentumsmärkten – nicht ein abruptes Ende findet, sondern langsam in geordnete Bahnen übergeht.

3.2.2 Politische Risiken im In- und Ausland

Neben den weiterhin bestehenden Risiken im Finanzsystem – als Beispiel genannt seien an dieser Stelle die italienischen Banken – und den geopolitischen Risiken, insbesondere dem Krieg in Syrien, geben vor allem die innenpolitischen Tendenzen in vielen Ländern Anlass zur Sorge.
In vielen Industrienationen steigt die Skepsis der Bevölkerung hinsichtlich des viel zitierten Nutzens der Globalisierung. Als Folge erhalten politische Strömungen, welche den Erhalt des Status Quo und eine nach innen gerichtete Politik propagieren, vermehrten Zulauf. Der Front National in Frankreich, die AfD in Deutschland, die Ukip in Grossbritannien sind nur einige nationale Parteien, die in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen haben. Sie machen den Freihandel für die hohe Arbeitslosigkeit und die stagnierenden Einkommen der Mittelschicht verantwortlich, während multinationale Konzerne und deren Aktionäre überproportional vom Abbau der Handelsschranken profitieren. Wie die nachfolgende Grafik zeigt, haben sie damit gar nicht so unrecht.

Abb. 3.2.2.1
Weltweites Einkommenswachstum zwischen 1988 und 2008



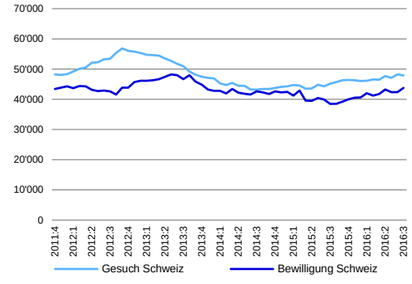
Quelle: Milankovic, B., «A New Approach for the Age of Globalization», Darstellung FPRE.

Dargestellt ist die Entwicklung der weltweiten Realeinkommen zwischen 1988 und 2008 in Abhängigkeit der Einkommensverteilung. Es wird deutlich, dass im Beobachtungszeitraum vor allem zwei Gruppen einen Anstieg des Einkommens verzeichneten: Einerseits profitierten weite Teile der Bevölkerung in den ärmeren Ländern, insbesondere den Schwellenländern, wohin im Zuge der Globalisierung viele Jobs aus den Industrieländern verschoben wurden. Andererseits haben die reichsten fünf Prozent der Weltbevölkerung einen überdurchschnittlichen Einkommenszuwachs in Form einer «Globalisierungsrente» erlebt.
Die eigentlichen «Verlierer der Globalisierung» sind die mittelständischen Haushalte in den Industrienationen, deren Einkommen über 20 Jahre kaum gewachsen oder gar geschrumpft ist. Genau aus diesen Bevölkerungsschichten rekrutieren die genannten Parteien seit einiger Zeit ihre Wähler. Bereits erklingt in vielen Ländern der Ruf nach Abschottung der eigenen Wirtschaft, nach Erhöhung der Zollschranken und Inländervorrang. Der Brexit, die Annahme der Masseneinwanderungsinitiative und die Wahl von Donald Trump zum US-Präsidenten sind nur Symptome dieser Entwicklung.
Für eine kleine offene Volkswirtschaft wie die Schweiz, deren Firmen auf den hindernisfreien Zugang zu den ausländischen Märkten angewiesen sind, sind dies beunruhigende Tendenzen.

3.2.3 Eckwerte des Basisszenarios «Reduziertes Potenzialwachstum»

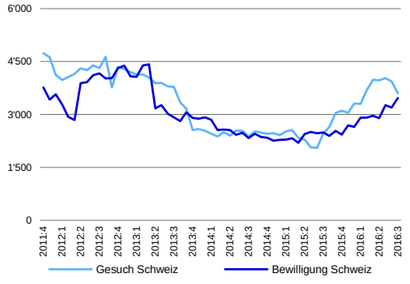
Wie bereits erwähnt erwarten die Prognoseinstitute im kommenden Jahr keine markante Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch keine Verschlechterung. Dies gilt sowohl für die BIP-Entwicklung als auch für die Arbeitslosigkeit, die Investitionstätigkeit und die Zinsen. Einzig in Bezug auf die Jahresteuerung wird einmal mehr die Rückkehr in den positiven Bereich prognostiziert. Dies ist durchaus möglich: Einerseits ist der deflationäre Effekt des Frankenschocks 2015 inzwischen vorüber, andererseits dürften vom Anstieg der Rohstoffpreise bei gleichzeitiger Abschwächung des Frankens gegenüber dem US-Dollar gewisse inflationäre Impulse ausgehen. Wie stark diese sein werden, hängt nicht zuletzt vom Erfolg der Nationalbank bei der Stabilisierung des CHF-EUR-Kurses ab.
Wie schon im «Immobilien-Almanach Schweiz 2016» sieht FPRE für die mittel- und längerfristigen Entwicklungen im Basisszenario davon ab, die relevanten Eckwerte auf den langfristigen Trend zurückzuführen. FPRE geht vielmehr von einer längerfristigen Phase mit moderatem Wachstum aus, die man durchaus auch «säkulare Stagnation» nennen könnte.
Trotz robustem Wachstum in den USA kommt die Weltkonjunktur nicht richtig in Fahrt. Insbesondere in den Schwellenländern lässt die Erholung auf sich warten, nicht zuletzt, weil die Investoren ihr Geld lieber in amerikanischen Staatsanleihen anlegen als in risikoreichen «emerging markets». Im EU-Raum herrscht weiterhin grosse Unsicherheit über die Stabilität der Banken. Die politischen Umwälzungen in einzelnen Ländern, die ihren bisherigen Höhepunkt im Brexit erreichten, ziehen eine zunehmende Angst vor dem Auseinanderbrechen der EU in ihrer jetzigen Form nach sich. Vor diesem Hintergrund läuft die expansive Geldpolitik der EZB längerfristig ins Leere, weil sich die Unternehmen angesichts der Risiken weigern, das billige Geld für Investitionen zu nutzen. Die Zinsen in der EU bleiben auf rekordtiefem Niveau.
Der Zinsanstieg in den USA macht Anlagen in amerikanische Staatsanleihen relativ attraktiver, und der Druck auf den Schweizer Franken reduziert sich etwas. Der SNB gelingt es, den CHF-EUR-Kurs auf dem Niveau des letzten Jahres zu stabilisieren, ohne dass die Leitzinsen noch weiter in den negativen Bereich gedrückt werden müssen. Die Schweizer Wirtschaft hat zwar den Frankenschock inzwischen verkraftet, die anhaltend schwache Weltkonjunktur verleiht den Exporten aber kaum Schub.

Abb. 3.2.3.1
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen Wohnen



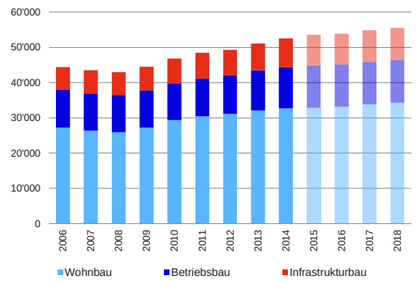
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 3.2.3.2
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen Geschäft



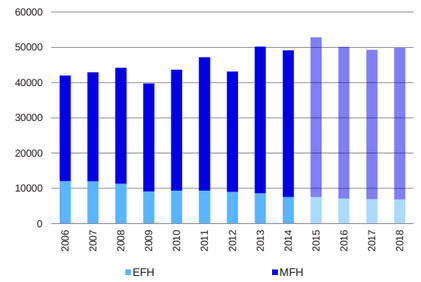
Anmerkung: in Mio. CHF, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt.

Abb. 3.2.3.3
Bauinvestitionen



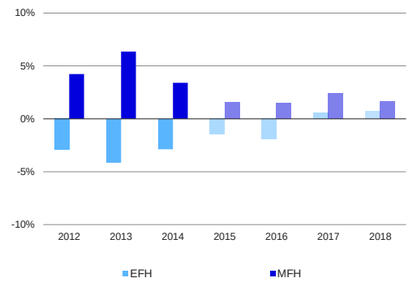
Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BAK Basel, BFS.

Abb. 3.2.3.4
Wohnungsbau



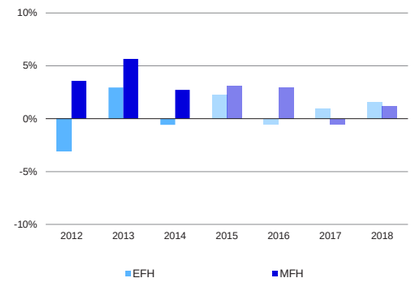
Anmerkung: Anzahl Wohnungen.
Quelle: BAK Basel, BFS.

Abb. 3.2.3.5
Bauinvestitionen Neubau



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

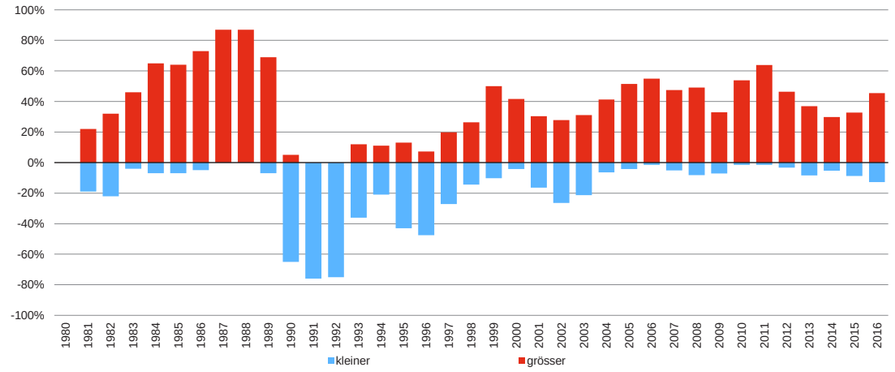
Abb. 3.2.3.6
Bauinvestitionen Umbau/Renovation



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

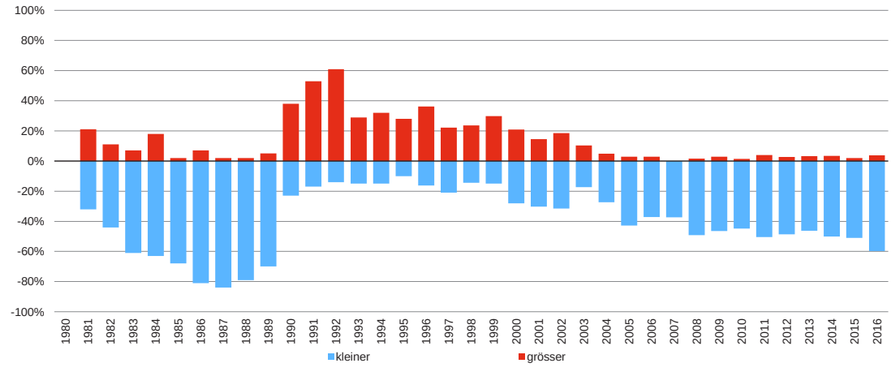
Einzig aus dem Bausektor kommen gewisse positive Wachstumsimpulse. Die Nachfrage nach Investitionsobjekten bleibt in Ermangelung von Anlage-Alternativen hoch, und dementsprechend werden weiterhin viele Wohnungen gebaut. Die Bautätigkeit verlagert sich aber zunehmend vom Neubau auf der grünen Wiese hin zu Ersatzneubauten in zentrumsnahen Regionen.
Vor dem Hintergrund der fragilen Wirtschaftslage steht eine Zinserhöhung durch die SNB ausser Frage. Sowohl die Jahresteuerung als auch die Renditen der Bundesobligationen liegen bestenfalls im tiefen positiven Bereich.

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



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

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



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Tab. 3.2.3.9
Eckwerte Basisszenario «Reduziertes Potenzialwachstum»

	2016	2017	2018	2019
BIP-Wachstum (real)*	1.5 %	1.6 %	1.4 %	1.4 %
Konsumentenstimmung	-15	-9	-9	-9
Hypothekarzinsen (variabel)	2.6 %	2.7 %	2.8 %	2.8 %
Rendite Bundesobligationen (10 J.)	-0.5 %	-0.4 %	0.0 %	0.2 %
Teuerung*	-0.4 %	0.4 %	0.2 %	0.2 %
Entwicklung Reallöhne*	1.0 %	0.7 %	0.5 %	0.5 %

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

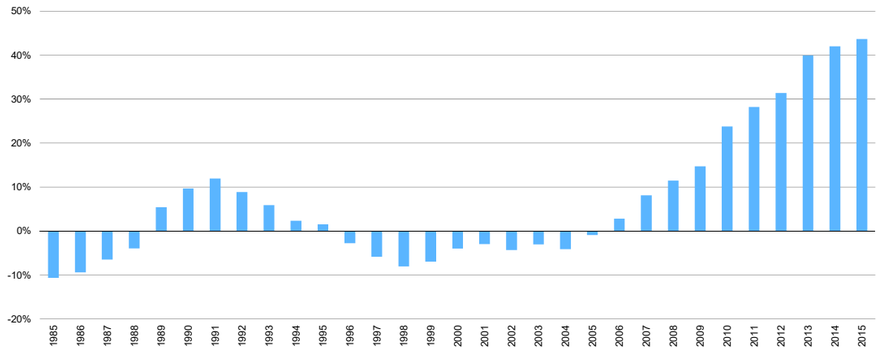
Wohneigentum Schweiz

4

4.1 Marktlage

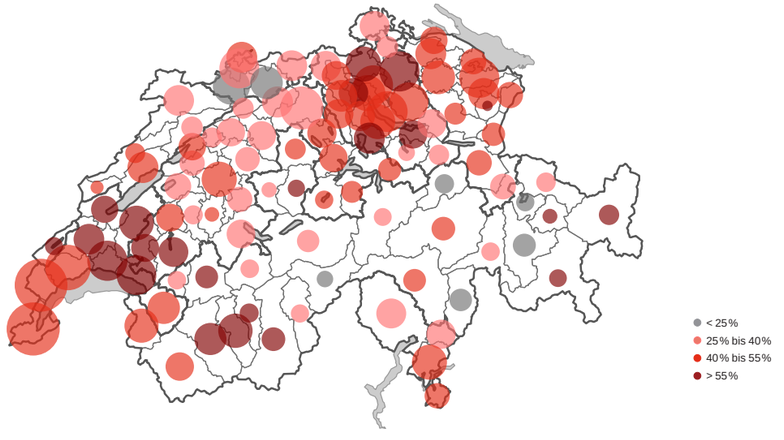
Auch wenn die Wohneigentumspreise insgesamt schon seit zwei Jahren seitwärts tendieren, und nur noch im unteren Segment bzw. in gewissen Regionen auch im mittleren Segment steigende Preise zu beobachten sind, ist die Markttemperatur – gemessen an der Abweichung der aktuellen Preise von der langfristigen Trendentwicklung – nach wie vor hoch. Von einer eigentlichen Entspannung der Märkte kann also nicht gesprochen werden.

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 Abwärtspotential vom heutigen Marktwert auf den Trendwert von 28.6% besteht.
Quelle: RESC Fahrländer Partner.

Abb. 4.1.2
Regionale Markttemperatur EFH (2015)



Anmerkung: Differenz zwischen Transaktionspreisen und langfristigen Trendwerten in Prozent; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Die finanzierungsseitigen Regulierungen haben aber den Preisanstieg gestoppt, wobei allerdings weiterhin unklar ist, in welchem Ausmass das hohe Preisniveau an sich für den Rückgang der Nachfrage verantwortlich ist. Sicher ist, dass die Regulierungen den Erwerb von Wohneigentum für viele Haushalte deutlich erschwert haben. Dies lässt sich nicht nur daran ablesen, dass die Wohneigentumspreise in den meisten Regionen seit längerem seitwärts tendieren und in gewissen Segmenten sogar eine negative Tendenz zeigen. Auch das rückläufige Wachstum des Hypothekarvolumens deutet darauf hin, dass die Finanzierung heute nicht mehr so einfach ist wie noch in den Boom-Jahren 2009 bis 2013.
Von Marktteilnehmern ist zu hören, dass das Niederstwertprinzip, welches die Banken dazu verpflichtet, das Minimum aus Transaktionspreis und bankeigenem Schätzwert als Belehnungsgrundlage zu verwenden, zumindest teilweise für die rückläufige Nachfrage verantwortlich ist. Da einige Banken zudem den Belehnungswert zusätzlich nach unten anpassen, führt dies für potenzielle Wohneigentümer zu höheren Eigenkapitalanforderungen. Gleichzeitig dürfen nur noch 10% der Kaufsumme über den Vorbezug der Penionskassenguthaben finanziert werden, was bei tieferer Belehnung zu noch höheren Anforderungen an das «harte» Eigenkapital führt. Möglicherweise passen die Anbieter von Wohneigentum als Reaktion auf die Finanzierungsprobleme potenzieller Käufer ihre Preisvorstellungen nach unten an, was eine Erklärung für die stagnierenden Preise wäre.

Tab. 4.1.3
Formelle Verschärfungen bei der Hypothekarvergabe

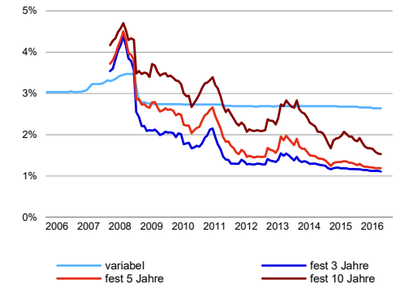
	Massnahme
1. Juni 2012	Selbstregulierung SBVg: mindestens 10% «hartes» Eigenkapital, maximal 10% aus der 2. Säule bei Neugeschäften. Verschärfte Amortisationspflicht.
1. Juli 2012	Schaffung des Instruments «antizyklischer Kapitalpuffer». SNB kann Aktivierung vorschlagen, Bundesrat aktiviert.
27. August 2012	SNB verzichtet auf Aktivierung des «antizyklischen Kapitalpuffers».
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: Niederstwertprinzip und verschärfte Amortisationspflicht.

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

In den vergangenen Monaten sind vermehrt Stimmen zu hören, die eine Senkung des kalkulatorischen Zinssatzes bei der Beurteilung der Tragbarkeit von Wohneigentum verlangen. Begründet wird dies damit, dass der Zinssatz von 5% auf der historischen Entwicklung der Hypothekarzinsen abstütze, und damit von Verhältnissen geprägt sei, die für immer der Vergangenheit angehören. Tatsächlich scheint aus heutiger Sicht eine Rückkehr zur Situation der späten achtziger Jahre mit Hypothekarzinsen weit jenseits der 5% unvorstellbar. Zumindest mittelfristig ist damit auch nicht zu rechnen. Allerdings wurden in den vergangenen 20 Jahren die angestammten ökonomischen Theorien schon verschiedentlich für «tot» erklärt, sei es dank der Informationstechnologie, der Globalisierung oder der Innovationen der Finanzindustrie. Angesichts der Tatsache, dass sich die allermeisten dieser Nachrufe als verfrüht herausstellten, ist es fraglich, ob die aktuelle Phase «säkularer Stagnation» langfristig in die Zukunft projiziert werden kann.

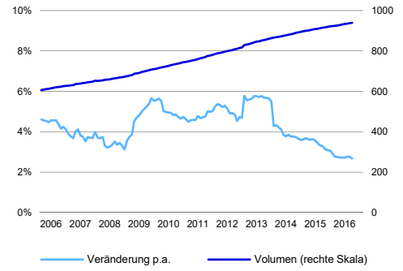
Abgesehen davon, dass die Banken bereits heute einen gewissen Spielraum bei der individuellen Festsetzung des kalkulatorischen Zinssatzes haben, erscheint der Ruf nach einer Lockerung der Tragbarkeitskriterien eher als Versuch, sich vor der steigenden Konkurrenz der nicht regulierten Hypothekargeber, insbesondere den Versicherungen, zu schützen, um nicht Marktanteile zu verlieren.

Abb. 4.1.4
Hypothekarzinsen



Quelle: SNB, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

Abb. 4.1.5
Hypothekarvolumen Inland



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

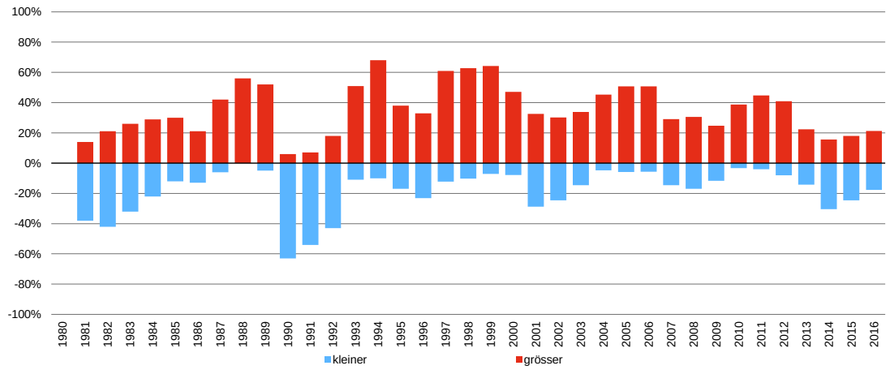
Baulandpreisindizes

Die Messung der Baulandpreis-Entwicklung ist in der Schweiz nur indirekt möglich. Es liegen keine Daten mit gut beschriebenen Einzeltransaktionen von Baugrundstücken vor. FPRE berechnet entsprechende Indizes daher ausgehend von den Wohneigentumspreisen und Marktmieten. Der modellierte «innere Landwert» wird dabei – etwas verkürzt gesagt – als Differenz zwischen Marktwert und Erstellungskosten berechnet. Wenn also beispielsweise ein neues Einfamilienhaus mit 600 Quadratmeter Grundstückfläche für 1 Million Franken gehandelt wird und die reinen Baukosten 600’000 Franken betragen, liegt der Landwert bei 400’000 Franken oder rund 670 Franken pro Quadratmeter. Ausgehend von umfangreichen Transaktionsdatenbanken lassen sich so flächendeckende Baulandpreise berechnen und über lange Zeiträume zu Indizes verknüpfen. Für jeden Zeitpunkt und jede/s Ortschaft/Stadtquartier wird für eine genau spezifizierte Liegenschaft mittels Residualwertmethode der Landwert berechnet. Das Modell wird parametrisiert mit FPRE-Benchmarks zu Baukosten, Leerständen, laufenden Kosten und Diskontierungssätzen. Zudem werden die zeitlichen Verhältnisse und die Entwicklungsrisiken berücksichtigt.
Der Vergleich der Baulandpreisindizes mit den Transaktionspreis- und Marktmietenindizes zeigt deutlich, wie sich die Preissteigerungen beim Wohneigentum und den Mieten aufgrund der in den letzten Jahren mehr oder weniger konstanten Baukosten in überproportional steigenden Landwerten niederschlagen. Ein Beispiel: Die Preise für mittlere Einfamilienhäuser sind seit dem Jahr 2000 um rund 70% gestiegen. Im selben Zeitraum haben sich die Preise für Einfamilienhaus-Bauland im mittleren Segment um rund 155% erhöht, womit der Wertanteil des Grundstücks bei Einfamilienhaustransaktionen heute bei 50% liegt; vor 15 Jahren lag er noch bei rund 30%.

4.1.1 Eigentumswohnungen

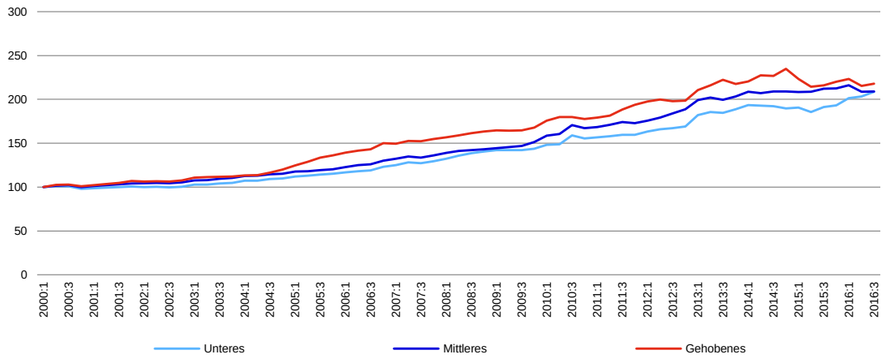
Wie schon 2015 zeigt die Entwicklung auf den Märkten für Eigentumswohnungen in den vergangenen 12 Monaten uneinheitliche Tendenzen, sowohl auf regionaler Ebene als auch in Bezug auf die einzelnen Segmente. Insgesamt lassen sich die Trends des Jahres 2016 als Symptome der Regulierungen bei der Hypothekarvergabe interpretieren: Die Nachfrage ist an sich vorhanden, wird aber durch die Regulierung verstärkt auf die eher günstigen Objekte abgeleitet.
Dies zeigt sich einerseits darin, dass die Preise für EWG im unteren Segment innert Jahresfrist deutlich gestiegen sind, während die Preise im mittleren und gehobenen Segment stagnierten. Andererseits sind in den zentrumsnahen und damit hochpreisigen Regionen mehrheitlich sinkende Preise zu beobachten, während in eher peripheren Gebieten wie dem Berner und Neuenburger Jura, dem Kanton Thurgau und den Regionen zwischen Bern und Solothurn bzw. Bern und Fribourg die Preise stiegen.

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



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

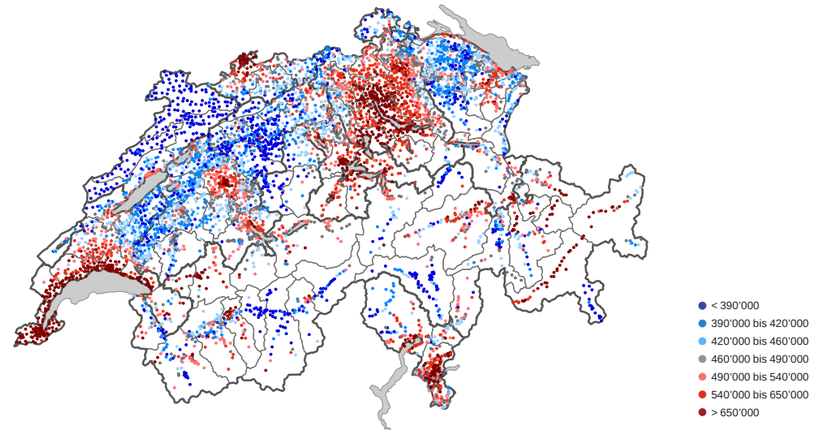
Abb. 4.1.1.2
Transaktionspreise nach Segmenten EWG



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

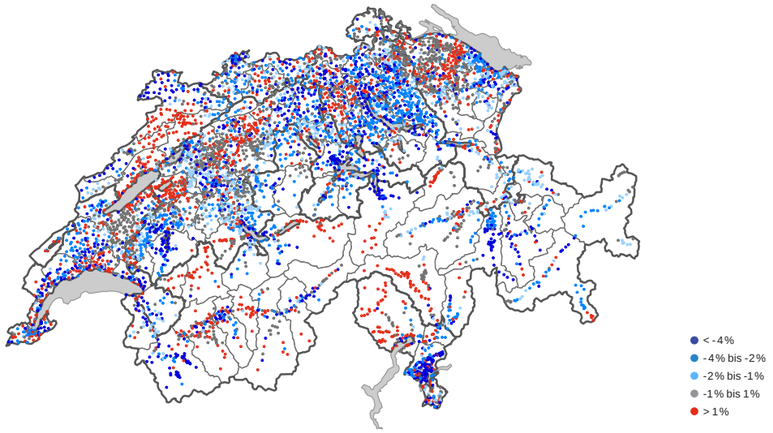
Die Verdrängung der Nachfrage in die Peripherie ist aus raumplanerischer Sicht ein unerwünschtes Resultat der Regulierungsmassnahmen. Angesichts der nach wie vor exorbitanten Preise in den zentrumsnahen Regionen war allerdings schon in den vergangenen Jahren eine räumliche Verschiebung der Nachfrage zu beobachten, welche durch die Regulierungen höchstens noch verstärkt wird.
Im mittleren und gehobenen Segment stehen in den hochpreisigen Regionen nach wie vor einige «Ladenhüter» zum Verkauf. Mit Geduld und teilweise mit Preisreduktionen wird versucht, diese Objekte zu verkaufen. Gleichzeitig hat aber bei der Entwicklung ein Umdenken stattgefunden: Es werden vermehrt – in allen Segmenten – wieder etwas weniger grosszügige Grundrisse verwendet, die Materialisierung ist zwar immer noch auf dem hohen Schweizer Standard, wird aber etwas moderater gehandhabt. Damit ergeben sich insgesamt, bei geringfügig tieferen m²-Preisen, deutlich geringere Stückpreise, was letztlich bei der Finanzierung relevant ist. Gleichzeitig hat die Reduktion der Wohnflächen den Effekt, dass an den Hot Spots wieder mehr verdichtet wird, denn auf einer bestimmten Menge zulässiger BGF können mit etwas kleineren Wohnungen mehr Haushalte wohnen als bisher.

Abb. 4.1.1.3
Durchschnittliche Eigentumswohnung: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2016)



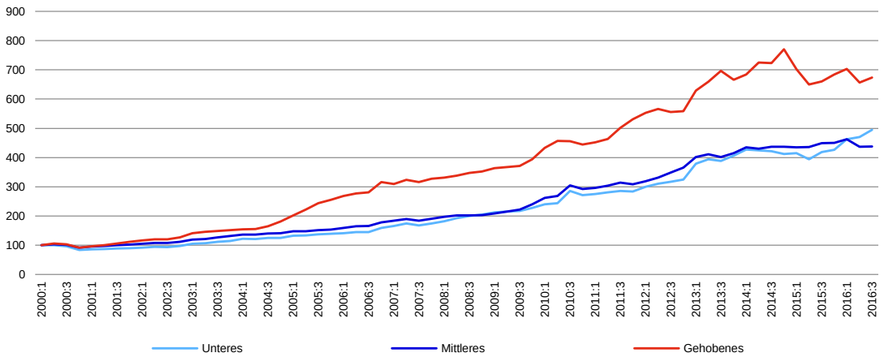
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 70m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 4.1.1.4
Durchschnittliche Eigentumswohnung: Preisentwicklung (4. Quartal 2015 – 4. Quartal 2016)



Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 70m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 4.1.1.5
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)

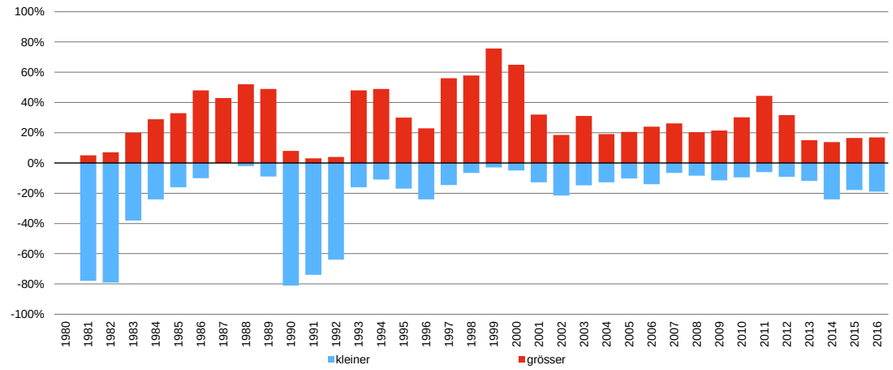


Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

4.1.2 Einfamilienhäuser

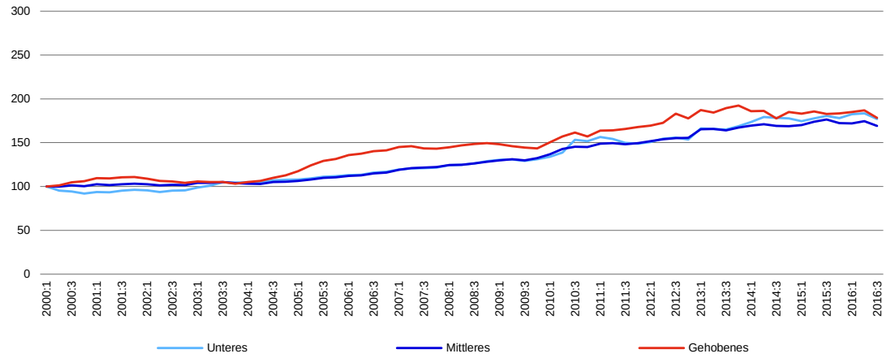
Sowohl in räumlicher Hinsicht als auch auf Ebene der einzelnen Segmente verläuft die Entwicklung der EFH-Märkte einheitlicher als bei den Eigentumswohnungen. Seit Ende 2013 tendieren die Preise in allen Segmenten seitwärts, einzig im unteren Segment ist eine geringfügig positive Tendenz auszumachen.
Auch auf regionaler Ebene ist mit punktuellen Ausnahmen eine parallele Entwicklung zu beobachten. Nennenswerte – negative – Abweichungen zum generellen Trend sind am Genfersee und in den Tourismusgebieten des Bündnerlandes festzustellen.
Die stagnierenden Preise können einerseits mit der stabilen Nachfrage von Seiten der Haushalte erklärt werden, andererseits mit der zeitnahen Reaktion der Neubautätigkeit angesichts des steigenden Angebots aus dem Bestand.

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



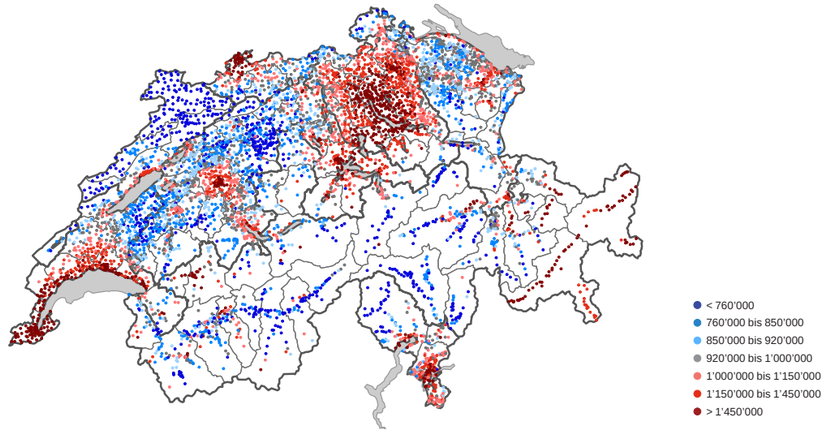
Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 4.1.2.2
Transaktionspreise nach Segmenten EFH



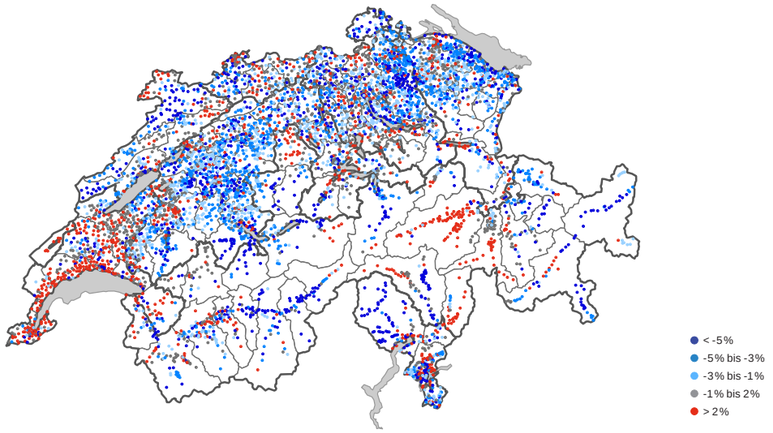
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 4.1.2.3
Durchschnittliches Einfamilienhaus: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2016)



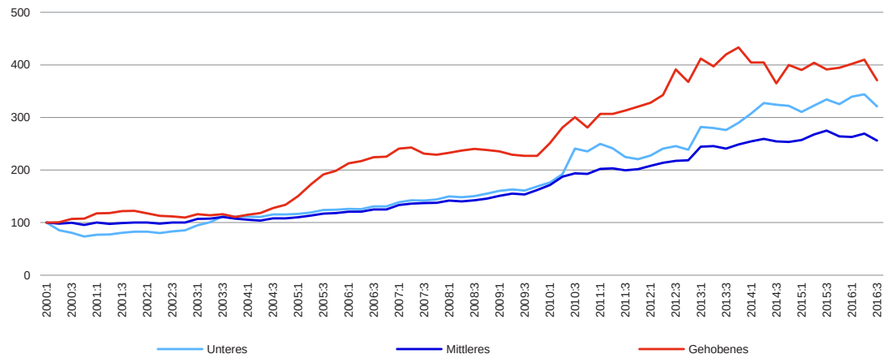
Spezifikation: Neubau, einseitig angebaut, Grundstück 450m², Volumen 750m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 4.1.2.4
Durchschnittliches Einfamilienhaus: Preisentwicklung (4. Quartal 2015 – 4. Quartal 2016)



Spezifikation: Neubau, einseitig angebaut, Grundstück 450m², Volumen 750m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 4.1.2.5
Baulandpreise für EFH (erschlossen)

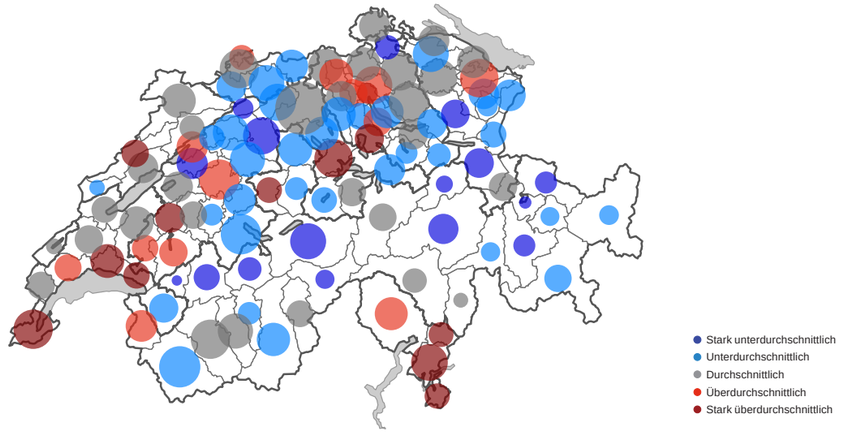


Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

4.2 Langfristiger Ausblick

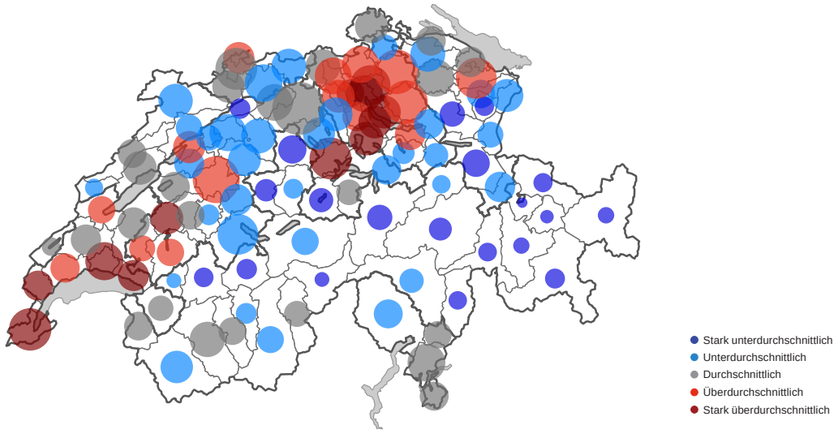
Auch wenn die Wohneigentumsquote langfristig nicht mehr so schnell zunehmen wird wie in den vergangenen 25 Jahren, wird die Zahl der Wohneigentümer auch in den kommenden Jahrzehnten wachsen. Breite Bevölkerungsschichten haben eine Affinität für die eigenen vier Wände, und ein radikaler Sinneswandel auf breiter Front ist nicht zu erwarten.
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum hat damit quasi automatisch eine positive Nachfrage nach Wohneigentum zur Folge. Auf Grund der neuen Bevölkerungsperspektiven des BFS muss sogar davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage in Zukunft noch höher ausfallen wird als bis anhin angenommen. Das BFS hat die Erwartungen für das zukünftige Bevölkerungswachstum in den neuen Perspektiven deutlich nach oben angepasst. So wird gemäss den neuen Zahlen im Jahr 2035 mit einer ständigen Wohnbevölkerung von 9.8 Mio. Personen gerechnet, gegenüber 8.8 Mio. Personen gemäss den Szenarien aus dem Jahr 2010.
Die auf Basis des Trendszenarios im Prospektivmodell von FPRE errechnete Zusatznachfrage nach Wohneigentum beläuft sich für den Zeitraum 2015 – 2035 auf rund 400'000 Einheiten. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Zusatzbedarf von knapp 20'000 Einheiten. Die Nachfrage wird sich dabei hauptsächlich im Segment EWG bemerkbar machen, währen der Zusatzbedarf bei den EFH auf Grund des Generationenwechsels in den Altbeständen gering ausfällt.

Abb. 4.2.1
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2015 – 2030)



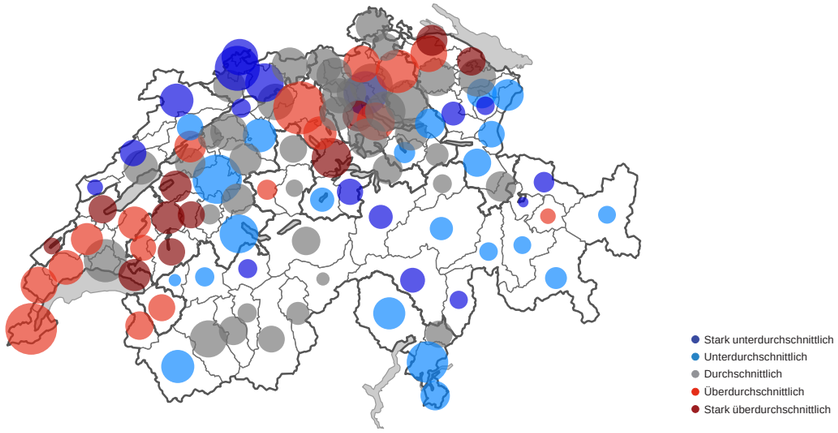
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im schweizweiten Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2015; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

Abb. 4.2.2
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2015 – 2030)



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

Abb. 4.2.3
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2015 – 2030)



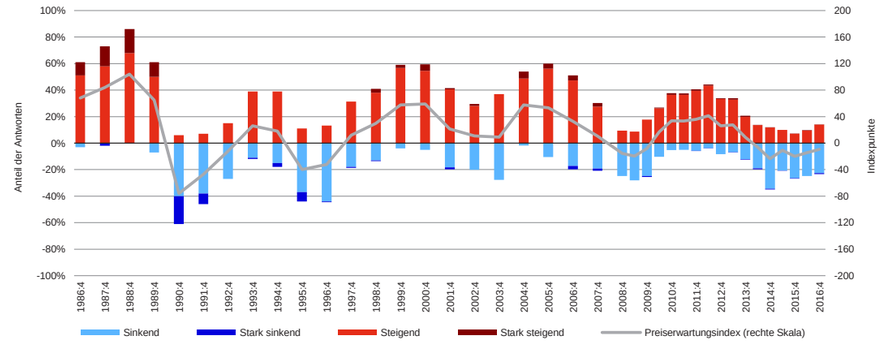
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im schweizweiten Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2015; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

4.3 Zyklischer Ausblick

4.3.1 Eigentumswohnungen

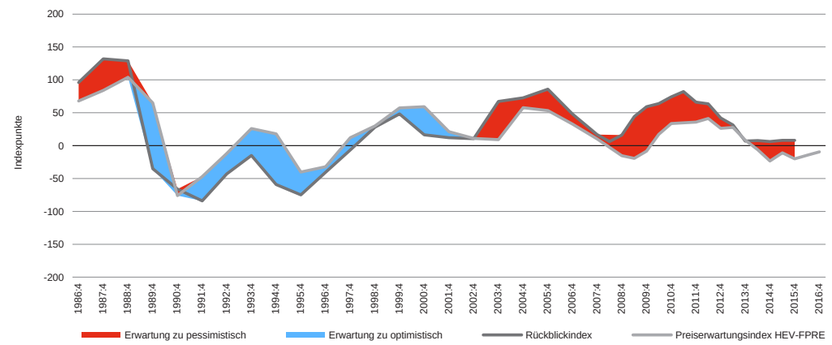
Auch wenn die Marktteilnehmer schon seit längerem von sinkenden Preisen für EWG ausgehen, hat sich diese Erwartung bis anhin nur in gewissen Regionen und generell im gehobenen Segment erfüllt. Insgesamt ist auch in der näheren Zukunft nicht mit einem generellen Preisrückgang zu rechnen.
Auf die nur noch für wenige Haushalte erschwinglichen Preise und die zunehmenden Schwierigkeiten potenzieller Eigentümer bei der Finanzierung der Wunschobjekte reagieren die Entwickler inzwischen mit einer Reduktion der Nutzflächen pro Einheit. Dadurch sinken die Stückpreise und die Finanzierbarkeit kann eher gesichert werden. Dieser Trend wird anhalten und könnte im mittleren Segment zu einem gewissen Überangebot führen, was sich negativ auf die Preise auswirkt. Im gehobenen Segment ist 2017 noch mit sinkenden Preisen zu rechnen, bevor 2018 die bestehenden Überkapazitäten absorbiert sind und sich die Preisentwicklung stabilisiert.
Auch im unteren Segment dürften insgesamt die Preise mittelfristig kaum noch steigen. Eine Ausnahme bilden kleinere Wohnungen an zentrumsnahen Standorten, welche sich weiterhin gut verkaufen.

Abb. 4.3.1.1
Preiserwartung Eigentumswohnungen (kommende 12 Monate)



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

Abb. 4.3.1.2
Vergleich Erwartungen und Rückblick Eigentumswohnungen



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

Tab. 4.3.1.3
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2017–2018

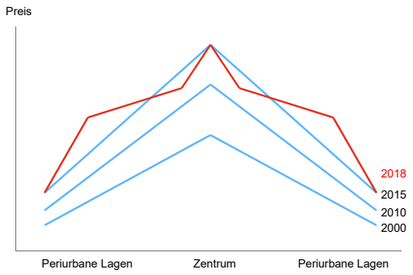
	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2017	2018
Unteres Segment	●	→	●	→	→	→
Mittleres Segment	●	→	●	→	→	↘
Gehobenes Segment	●	→	●	→	↘	→

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

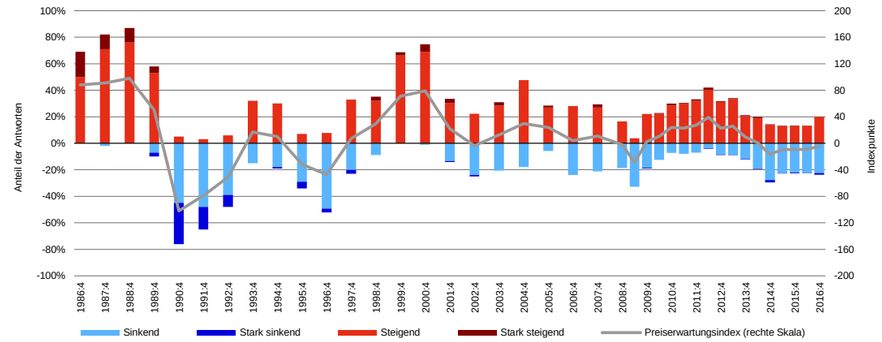
Bei den EFH sind die mittelfristigen Entwicklungen schwieriger abzuschätzen als bei den EWG. Im gehobenen Segment ist weiterhin mit einer schwachen Nachfrage zu rechnen, was nicht zuletzt auf die Zurückhaltung der Banken bei der Finanzierung hochpreisiger Objekte zurückzuführen ist. Ein «Upside-Risiko» ist sicherlich eine mögliche Kapitalflucht in die Schweiz, sollten sich die Probleme in der EU wieder verschärfen.
Die Entwicklungen im mittleren und unteren Segment dürften zunehmend durch Angebote aus dem Bestand geprägt werden. Dabei handelt es sich typischerweise um Objekte aus den sechziger und siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts, welche in der Regel über relativ grosse Grundstücke verfügen und zu entsprechend hohen Preisen angeboten werden. Ob es für diese EFH eine Nachfrage gibt, dürfte entscheidend vom Standort abhängen: In eher ländlichen Regionen ist bei der Vermarktung auf Grund des hohen Preises mit erheblichen Schwierigkeiten zu rechnen, und es ist dort von steigenden Leerständen und tendenziell sinkenden Preisen auszugehen.
In zentrumsnahen Lagen sind diese Objekte aber gerade dank ihrer grossen Grundstücke und den dadurch bestehenden Ausnützungsreserven attraktiv für Private und kleinere Entwickler. Vor diesem Hintergrund ist in diesen Regionen mit mindestens stabilen Preisen im unteren und mittleren Segment zu rechnen.

Abb. 4.3.2.1
Preisentwicklung (schematisch) Zentren und Peripherie (2000–2018)



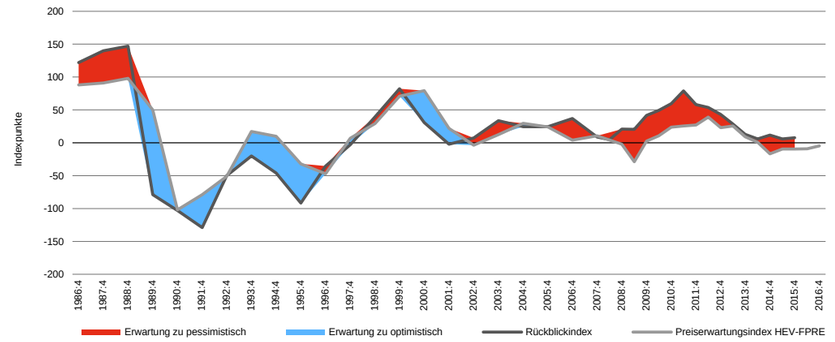
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 4.3.2.2
Preiserwartung Einfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



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

Abb. 4.3.2.3
Vergleich Erwartung und Rückblick Einfamilienhäuser



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

Tab. 4.3.2.4
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2017–2018

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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.

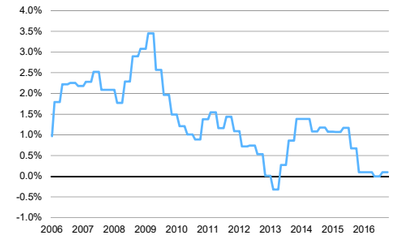
5 Miet- und Transaktionsmärkte Schweiz

5.1 Mietwohnungsmarkt

5.1.1 Marktlage

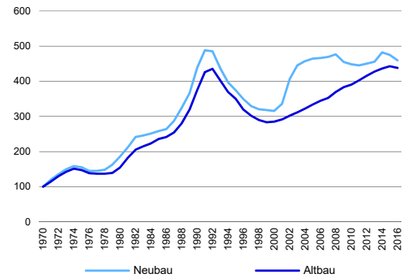
Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist nach wie vor hoch, insbesondere in den Zentren und Agglomerationen. Die rückläufige Zuwanderung führt zwar zu einer gewissen Entspannung der Lage, die Mieten weisen aber insgesamt eine positive Tendenz auf. Dies gilt auch für die Mieten im Neubau, die nach dem Rückgang 2015 wieder Boden gefunden haben und sich seither parallel zu den Altbau-Mieten entwickeln.

Abb. 5.1.1.1
LIK-Mietpreisindex



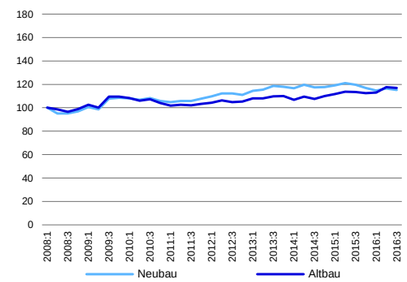
Anmerkung: Teilindex Miete des LIK.
Quelle: BFS.

Abb. 5.1.1.2
Angebotsmieten Mietwohnungen



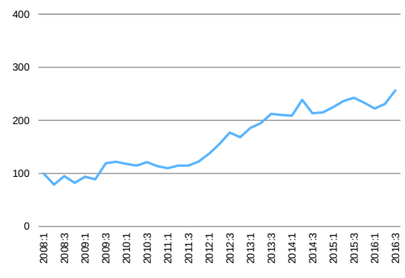
Anmerkung: Index, nominal (Basis: 1970 = 100).
Quelle: SNB.

Abb. 5.1.1.3
Marktmieten Mietwohnungen



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

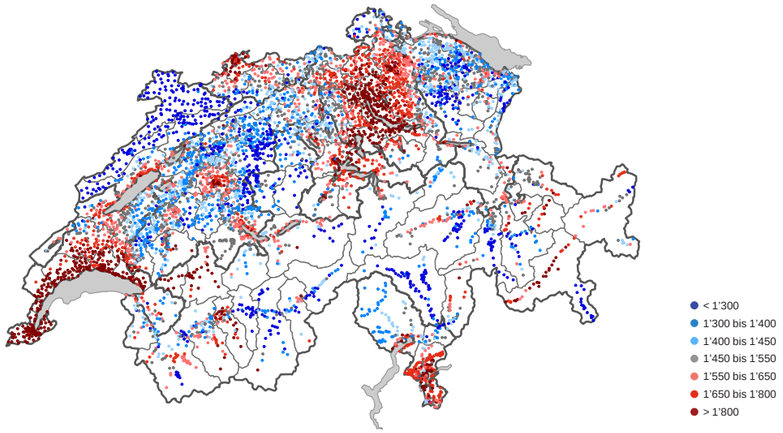
Abb. 5.1.1.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



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

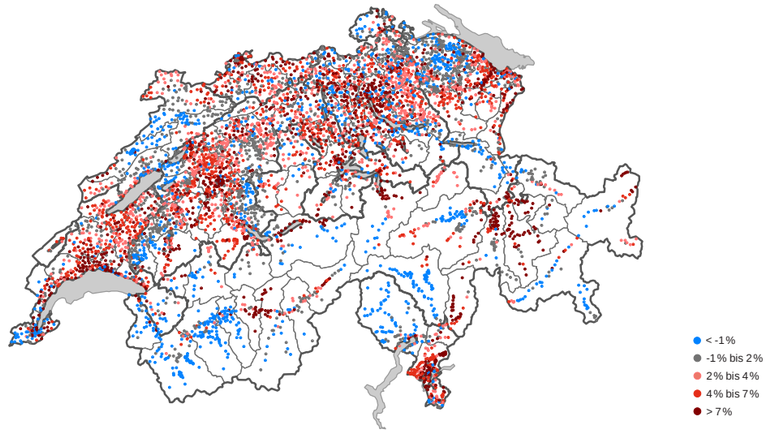
Aber auch in den Zentren, wo die Märkte weiterhin eng sind, sind die Preise begrenzt und zu grosszügige Wohnungen treffen auf eine geringe Nachfrage. Wie im Segment Eigentumswohnungen haben die Entwickler inzwischen reagiert und erstellen mehrheitlich Wohnungen mit moderaten Grundrissen, welche auf Grund der tieferen Stückpreise gut absorbiert werden. Entsprechend sind die Leerstände in den Zentren trotz der vergleichsweise hohen Neubautätigkeit kaum gestiegen.
Abseits der Zentren sieht die Situation anders aus. Zwar ist auch in den eher peripheren Regionen die Nachfrage vorhanden, und dank dem generell tieferen Preisniveau besteht hier bei den Mieten auch noch Luft nach oben. Es mehren sich aber die Anzeichen für eine Überproduktion. Der in den Jahren 2014 und 2015 beobachtete Anstieg der Leerstände hat sich zwischen Juni 2015 und Juni 2016 fortgesetzt, und angesichts der Projekte, die sich in Planung oder Ausführung befinden, ist es wohl nur eine Frage der Zeit, bis sich das Überangebot in sinkenden Preisen niederschlägt. Es ist durchaus möglich, dass in den Zürich-nahen Regionen Thurtal und Wil im Kanton Thurgau, wo in den vergangenen Jahren viele Wohnungen neu erstellt wurden, dieser Punkt bereits erreicht ist.
Dabei trennt sich die Spreu vom Weizen: Während Neubauwohnungen mit den Prädikaten «zu gross, zu luxuriös» in Konkurrenz zu Wohneigentum stehen und entsprechende Probleme aufweisen, haben die Mieter ihr individuelles Wohnbudget und ziehen eine adäquate Neubauwohnung oftmals einer zwar günstigen, aber wenig attraktiven Altbauwohnung vor. Insofern sind gut durchdachte Mietwohnungen nach wie vor chancenreich.

Abb. 5.1.1.5
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2016)



Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.1.1.6
3.5-Zimmer MWG: Entwicklung der Marktmieten (4. Quartal 2015 – 4. Quartal 2016)

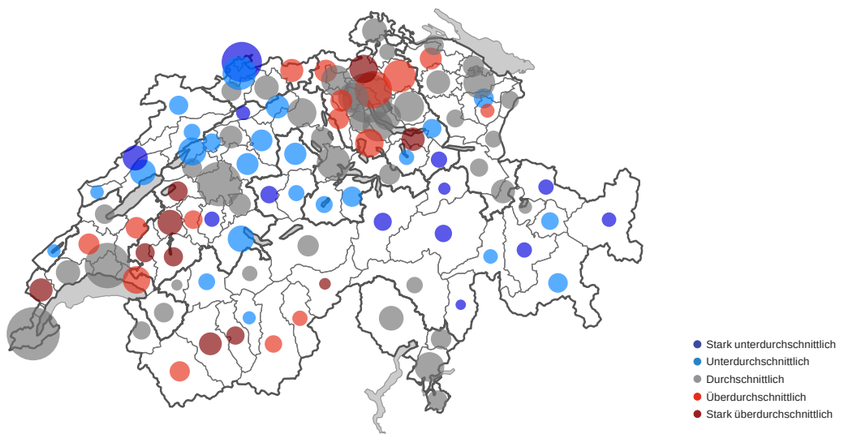


Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

5.1.2 Langfristiger Ausblick

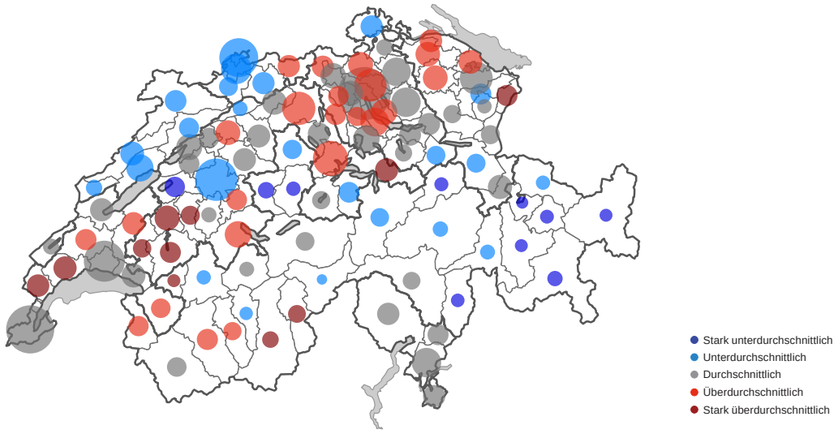
Vor dem Hintergrund des zu erwartenden Bevölkerungswachstums geht FPRE für den Zeitraum 2015 bis 2035 von einem Zusatzbedarf an Mietwohnungen von rund 200'000 Einheiten aus. Auf Grund der anhaltenden Individualisierung der Gesellschaft dürfte sich die Nachfrage auf die Zentren und Agglomerationen konzentrieren. Eine weiter wichtige Komponente, die die räumliche Verteilung der zukünftigen Nachfrage bestimmt, ist der Strukturwandel in der Wirtschaft. Die Verschiebung der Arbeitsplätze aus dem Produktionssektor, dessen Firmen mehrheitlich in periurbanen und ländlichen Regionen angesiedelt sind, in den Dienstleistungssektor mit seinen sich überwiegend im urbanen Raum befindlichen Arbeitsplätzen wird die Nachfrage nach Mietwohnungen an zentrumsnahen Standorten zusätzlich steigern.

Abb. 5.1.2.1
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2015–2030)



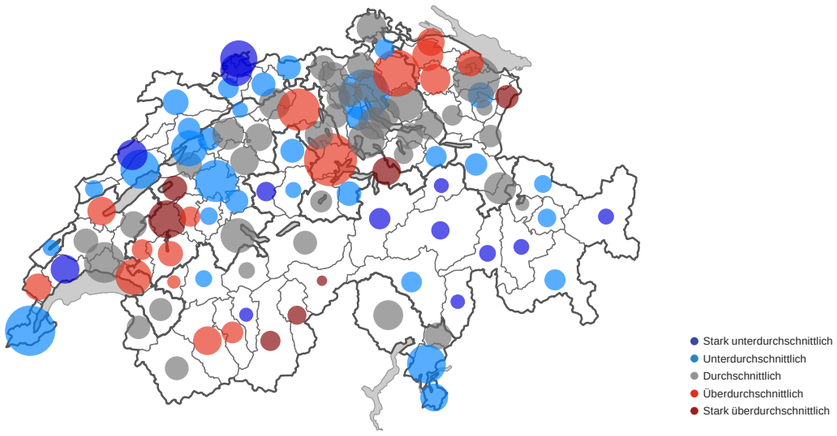
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im schweizweiten Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2015; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

Abb. 5.1.2.2
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2015–2030)



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

Abb. 5.1.2.3
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2015–2030)



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

5.1.3 Zyklischer Ausblick

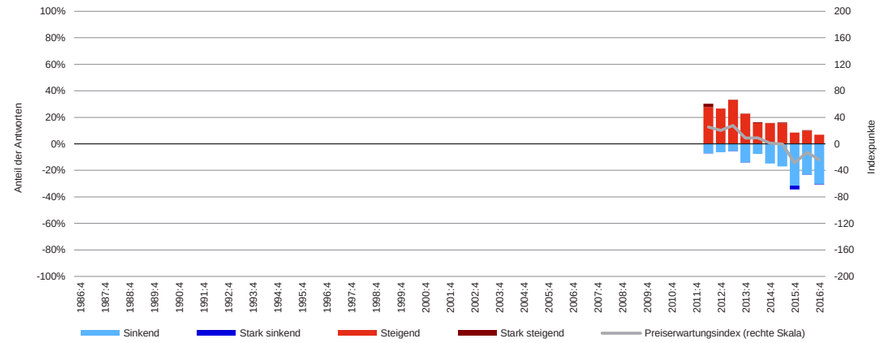
Insgesamt gehen die Marktteilnehmer in den kommenden 12 Monaten von sinkenden Marktmieten aus. Darin widerspiegelt sich die Gefahr einer Überproduktion in den abseits der Zentren liegenden Regionen, welche mittelfristig zu einem Rückgang der Mieten führen könnte. Tatsächlich zeigen sich in gewissen Regionen entsprechende Anzeichen, und es ist davon auszugehen, dass der Angebotsüberhang in der näheren Zukunft noch in weiteren Gebieten sinkende Mieten zur Folge haben wird. Betroffen sind dabei insbesondere grosse Neubauwohnungen sowie generell Altbauwohnungen an schlecht erschlossenen Lagen.
In Zentrumsnähe dagegen wird die hohe Nachfrage die Preise stützen. Einzig im gehobenen Segment ist weiterhin mit Vermarktungsschwierigkeiten 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	Gut, Stückmieten beachten (Konkurrenz zu Wohneigentum)
Periurbane und periphere Gebiete	Schlecht bis sehr schlecht	Gewisse Nachfrage nach kleineren Wohnungen, grosse Wohnungen schwierig

Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 5.1.3.2
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



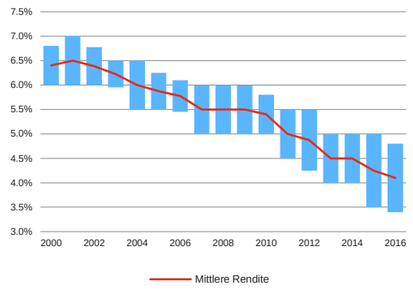
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

5.2 Transaktionsmarkt für Mehrfamilienhäuser

5.2.1 Marktlage

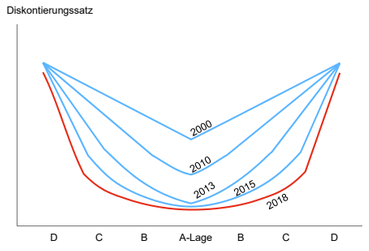
Nachdem sich die Situation auf den Wohneigentumsmärkten etwas beruhigt hat, geraten zunehmend die Märkte für Renditeliegenschaften, insbesondere Mehrfamilienhäuser, in den Fokus der Überhitzungsdiskussion. Tatsächlich ist die Frage, ob sich auf dem Markt für MFH eine Blase aufbaut bzw. bereits existiert, schwieriger zu beantworten als noch vor einem Jahr.
Dabei sind es weniger die erneut gesunkenen Anfangsrenditen bei MFH-Transaktionen oder der anhaltend wachsende Gap zwischen der Entwicklung der Marktwerte und der Ertragssituation, die eine mögliche Überhitzung andeuten. Diese Tendenzen können mit fundamentalen Faktoren, namentlich dem Mangel an Alternativ-Anlagen bei gleichzeitig hohem Geldzufluss, erklärt werden. Wenn, dann ist dies Folge einer allgemeinen Kapitalmarktblase.

Abb. 5.2.1.1
Aktuelle Bruttorenditen MFH (Neubau)



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 5.2.1.2
Diskontierungssätze (schematisch) nach Lagequalitäten (2000–2018)

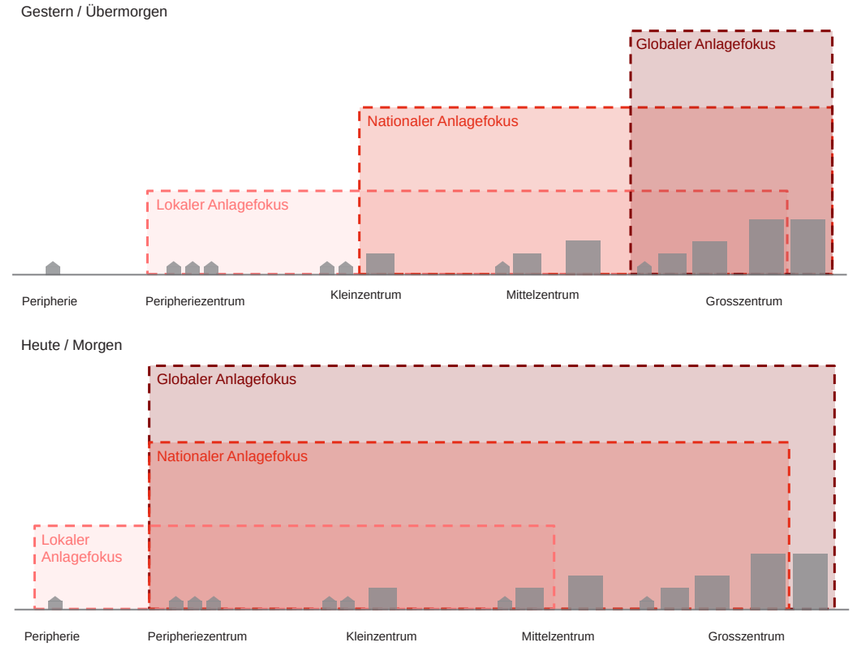


Quelle: KRE/FPRE.

Zur Sorge Anlass geben vielmehr die sich verdichtenden Anzeichen für eine Überproduktion: Wird ein Gut produziert, obwohl keine Nachfrage danach besteht, so ist dies eine der Voraussetzungen für eine Blasenbildung. Ein Blick auf die Entwicklung der Leerstände in den vergangenen drei Jahren vermittelt den Eindruck, der Hauptgrund für die anhaltend hohe Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich sei weniger die steigende Nachfrage, sondern der Anlagedruck der Investoren.
Im «Immobilien-Almanach Schweiz 2016» haben wir bereits nachfolgende Grafik verwendet, um die räumliche Verschiebung der Nachfrage nach Renditeliegenschaften zu illustrieren. Der Grund für die Verschiebung ist einerseits der Wunsch nach einer höheren Rendite, andererseits die Tatsache, dass Investitionsobjekte in Zentrumsnähe nur noch schwer zu finden sind bzw. nur zu exorbitanten Preisen akquiriert werden können. Nun scheint es so, als ob die Bereitschaft der Investoren, auch in peripheren Gebieten Immobilien zu erwerben, zur Produktion von Wohnungen ohne Rücksicht auf die aktuelle und kurzfristig zu erwartende Nachfrage führt. Wie die Ergebnisse des Prospektivmodells zeigen, dürfte die Nachfrage auch in der Peripherie langfristig vorhanden sein, da die Reserven in den zentrumsnahen Regionen zu gering sind und der politische Wille zu verstärkter Verdichtung in diesen Regionen angezweifelt werden kann. Möglicherweise wird also bereits heute für die Nachfrage von morgen gebaut.

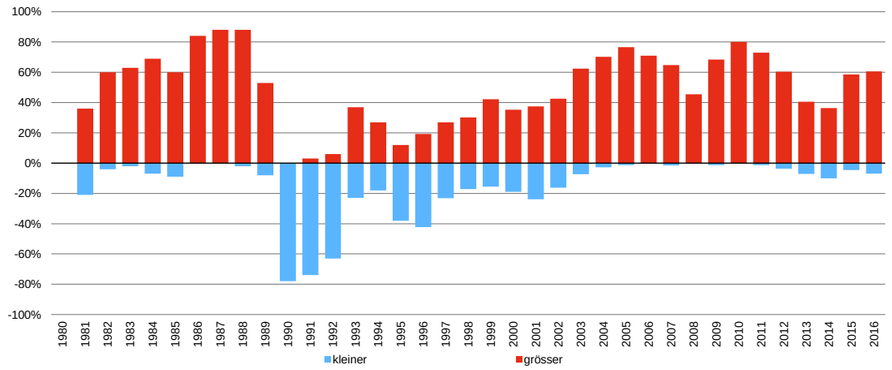
Ob die aktuellen Entwicklungen tatsächlich als Hinweis auf eine Blase zu interpretieren sind, ist schwierig zu beurteilen. Eine gewisse Vorsicht bei der Akquisition von Liegenschaften in Regionen ausserhalb der Agglomerationen scheint aber inzwischen angebracht. Dabei ist dies, wie vorgängig beschrieben, nicht à priori falsch, doch ist den einzelnen Wohnprodukten grösste Aufmerksamkeit zu schenken.

Abb. 5.2.1.3
Räumliche Verschiebung der Akquisitionsnachfrage unterschiedlicher Akteure



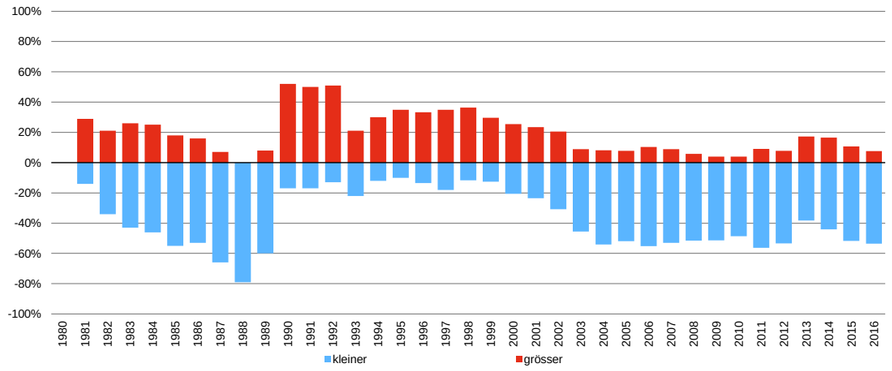
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 5.2.1.4
Entwicklung Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern (letzte 12 Monate)



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 5.2.1.5
Entwicklung Angebot an Mehrfamilienhäusern (letzte 12 Monate)



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

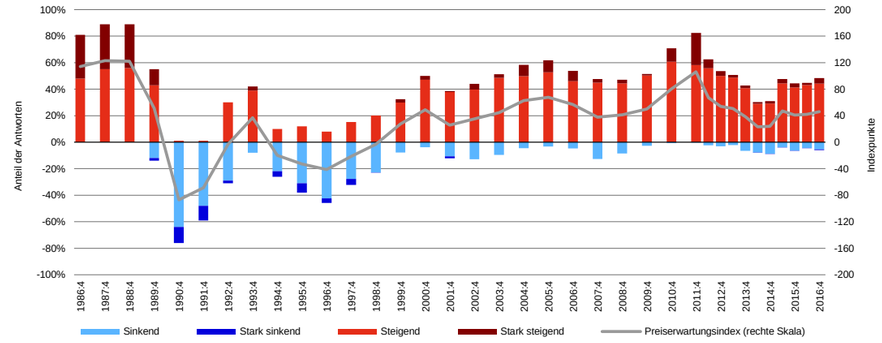
5.2.2 Langfristiger Ausblick

Ob sich der Erwerb eines Mehrfamilienhauses auch langfristig lohnt, ist einerseits vom Standort der Liegenschaft, andererseits von der zukünftigen Entwicklung der raumplanerischen Rahmenbedingungen abhängig. Wenn es gelingt, die zu erwartende Zusatznachfrage in den schon heute dicht besiedelten Gebieten der Zentren und Agglomerationen zu befriedigen, werden Liegenschaften in der Peripherie langfristig mit tendenziell sinkenden Erträgen konfrontiert. Damit dies aber gelingt, sind in den vom Raumplanungsgesetz vorgesehenen Regionen Verdichtungsmassnahmen notwendig, die weit über das hinausgehen, was aus heutiger Sicht politisch möglich ist.
Ist die Gesellschaft nicht bereit, diese Massnahmen hinzunehmen, so wird sich die Nachfrage zwangsläufig in der Fläche verteilen, und periphere Standorte mit akzeptabler Verkehrserschliessung werden eine weiter steigende Nachfrage nach Mietwohnungen erfahren.

5.2.3 Zyklischer Ausblick

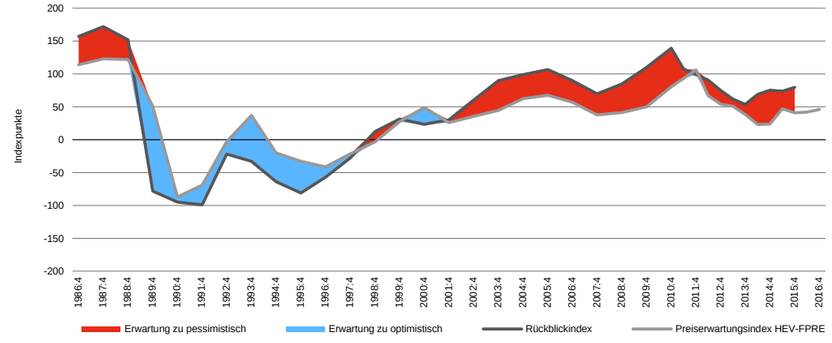
Die Preise für Mehrfamilienhäuser werden weiter steigen bzw. die Renditen weiter sinken. Dies erwarten nicht nur die Teilnehmer an der Immobilienumfrage des HEV Schweiz und FPRE, sondern dies lässt sich auch mit den aktuellen Verhältnissen auf dem Transaktionsmarkt begründen.

Abb. 5.2.3.1
Preiserwartung Mehrfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



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

Abb. 5.2.3.2
Vergleich Erwartungen und Rückblick Mehrfamilienhäuser



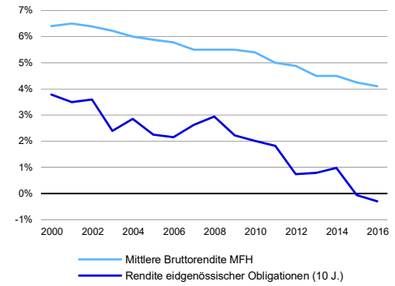
Quelle: Immobilienumfrage HEV Schweiz und Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Bei der Bewertung von Renditeliegenschaften mittels der Ertragswertmethode spielt die Verzinsungserwartung der Investoren eine entscheidende Rolle. Oft wird diese so angenähert, dass auf den risikolosen Zinssatz – üblicherweise die Rendite langfristiger Bundesobligationen – eine Risikoprämie geschlagen wird, die das höhere Risiko einer Anlage in Immobilien gegenüber einer Anlage in Bundesobligationen abbildet. A priori ist diese Risikoprämie schwierig zu bestimmen, aber à posteriori kann sie aus dem Verlauf der Renditen von Immobilienanlagen und Bundesobligationen abgelesen werden.

Grafik 5.2.3.3 zeigt, dass die Differenz zwischen der Rendite der 10-jährigen Bundesobligation und der mittleren Bruttorendite bei MFH-Transaktionen – die Risikoprämie – am Anfang des Jahrtausends bei ungefähr 2.5% lag. Seither sind die Renditen der Bundesobligationen deutlich schneller gesunken als die Verzinsungserwartungen der Immobilieninvestoren. Die Risikoprämie liegt aktuell bei mehr als 4 Prozentpunkten.

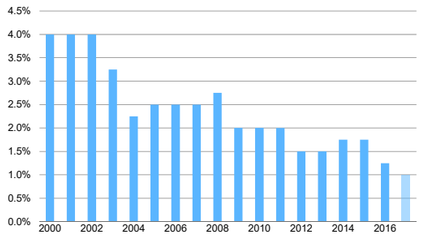
Dies bedeutet einerseits, dass selbst bei steigenden Zinsen die Preise von Mehrfamilienhäusern kaum reagieren werden, da in der heutigen Risikoprämie ein grosser Puffer enthalten ist. Erst wenn die Risikoprämie auf 2.5% sinkt bzw. wenn die Rendite der Bundesobligation auf etwa 1.8% steigt, haben die Investoren einen Grund, ihre Verzinsungserwartungen anzupassen.

Abb. 5.2.3.3
Risikoprämie bei Immobilienanlagen



Quelle: SNB, HEV Schweiz.

Abb. 5.2.3.4
Mindestverzinsung BVG

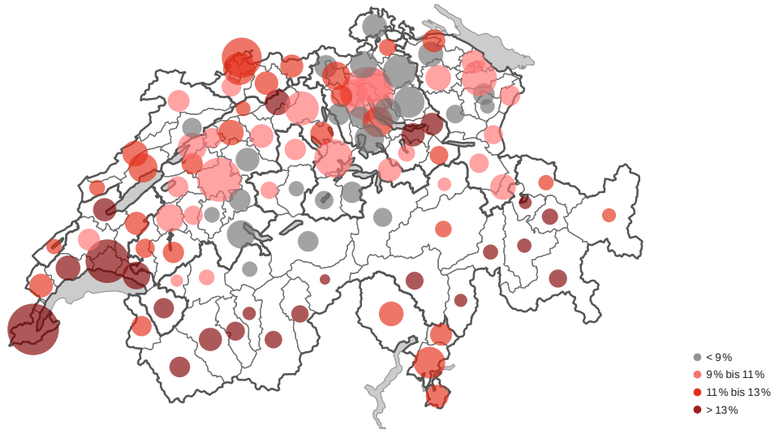


Quelle: BVG.

Nun ist es aus heutiger Sicht aber sehr unwahrscheinlich, dass es mittelfristig zu einem deutlichen generellen Zinsanstieg kommt, sondern es ist von konstant tiefen Zinsen auszugehen. In dieser Situation können die Anfangsrenditen bei MFH-Transaktionen aber noch deutlich nachgeben, denn erst bei einer Rendite von 2.5% hat die Risikoprämie das Niveau des Jahres 2000 erreicht.

Ein anderer Grund für weiter steigende Transaktionspreise ist die Entwicklung der Mindestverzinsung in der beruflichen Vorsorge. Auch diese ist in der Vergangenheit deutlich schneller gesunken als die Renditen auf dem Immobilienmarkt, was aus Sicht der Pensionskassen zu einem Anstieg der Risikoprämie von Immobilienanlagen geführt hat. Im Herbst 2016 empfiehlt die Eidgenössische Kommission für die berufliche Vorsorge dem Bundesrat, die Mindestverzinsung erneut zu senken, und zwar um 0.25% auf 1%. Nimmt der Bundesrat diese Empfehlung an, was angesichts der Proteste der Branchenverbände, 1% sei immer noch zu hoch, anzunehmen ist, so können die Pensionskassen 2017 noch höhere Preise für Mehrfamilienhäuser bezahlen, ohne die aktuelle Risikoprämie zu senken.

Abb. 5.2.3.5
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser (2015 – 2019)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser (Neubau) 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 5.2.3.6
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2017 – 2018

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
Altbau	●	→	●	→	●	↗	●	↗	↗	↗
Neubau mittel	●	→	●	↘	●	→	●	↗	↗	→
Neubau gehoben	●	→	●	↗	●	↘	●	→	→	→

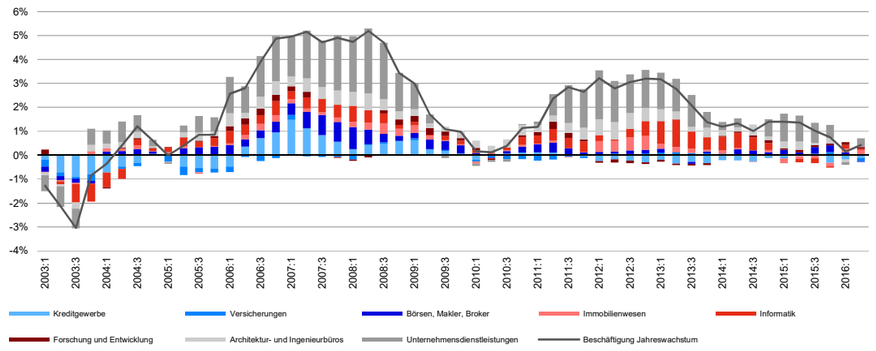
Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch;
Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

5.3 Büroflächenmarkt

5.3.1 Marktlage

Die gegen Ende 2015 aufkommende Hoffnung auf eine nachhaltige Erholung der Büroflächenmärkte ist inzwischen wieder einem generellen Pessimismus gewichen. Die Beschäftigungsentwicklung in den klassischen Bürobranchen des Dienstleistungssektors impliziert eine Stagnation bei den Büroarbeitsplätzen und damit auch bei der Flächennachfrage. Aufgrund des längerfristig zu erwartenden abgeschwächten Wachstums dürfte zwar eine Zusatznachfrage bestehen. Diese ist aber geringer als in den vergangenen Jahren. Dazu kommt, dass vermehrt auch Dienstleistungsarbeitsplätze im Ausland angesiedelt werden. Gleichzeitig sind in den wichtigsten Märkten weiterhin namhafte Flächen in Planung oder im Bau.

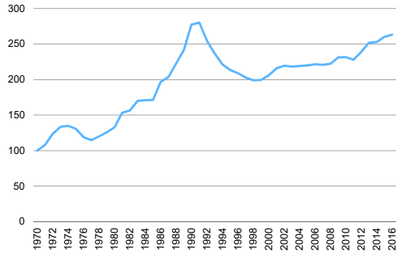
Abb. 5.3.1.1
Beschäftigungsentwicklung in klassischen Büromarktbranchen



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

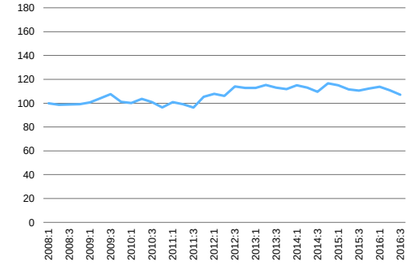
Bis vor einiger Zeit hat sich die schwierige Situation auf den Büroflächenmärkten kaum auf die Entwicklung der Marktmieten ausgewirkt. Für die Eigentümer ist es attraktiver, die vertraglichen Mieten hochzuhalten und – teilweise erhebliche – Incentives bei der Vermietung zu gewähren. Allmählich ist dies aber nicht mehr ausreichend, denn der seit einigen Quartalen zu beobachtende Abwärtstrend der Marktmieten hat sich gemäss den aktuellsten Daten gefestigt.

Abb. 5.3.1.2
Angebotsmieten Büroflächen



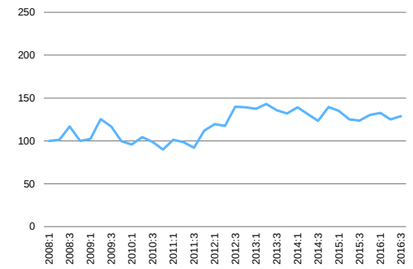
Anmerkung: Index, nominal (Basis: 1970 = 100).
Quelle: SNB.

Abb. 5.3.1.3
Marktmieten Büroflächen (Neubau)



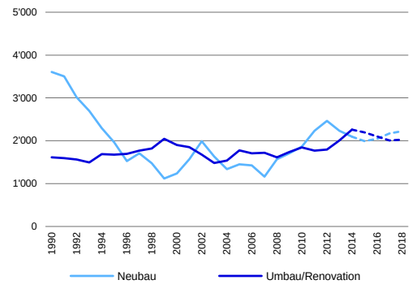
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.1.4
Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)



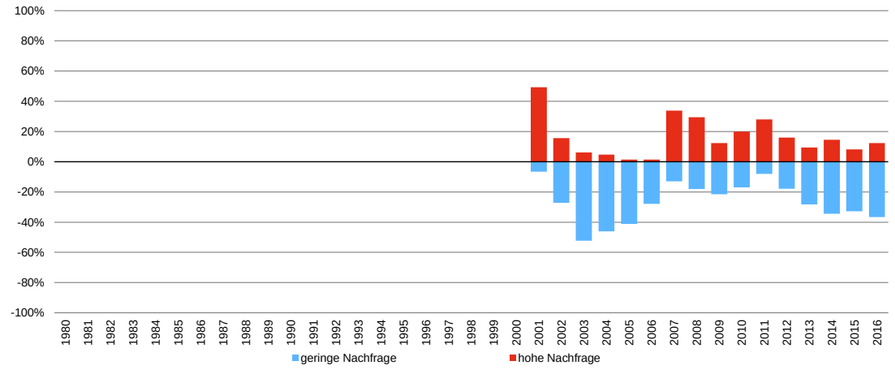
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.1.5
Bauinvestitionen Geschäftsflächen



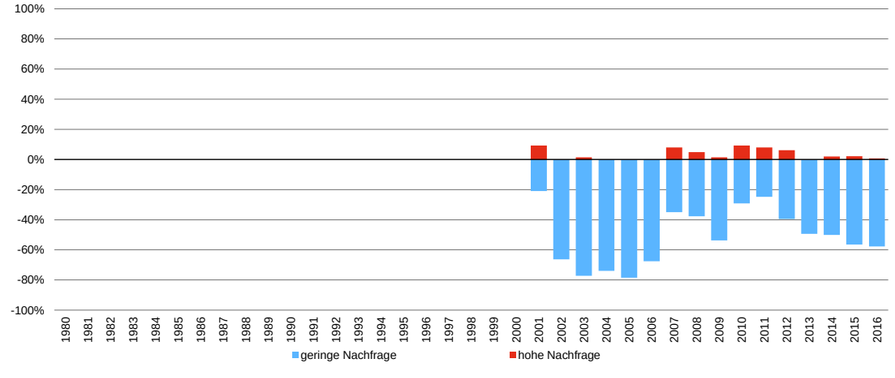
Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BAK, BFS.

Abb. 5.3.1.6
Aktuelle Nachfrage nach Büro-/Geschäftsflächen an grossstädtischen Zentrumslagen



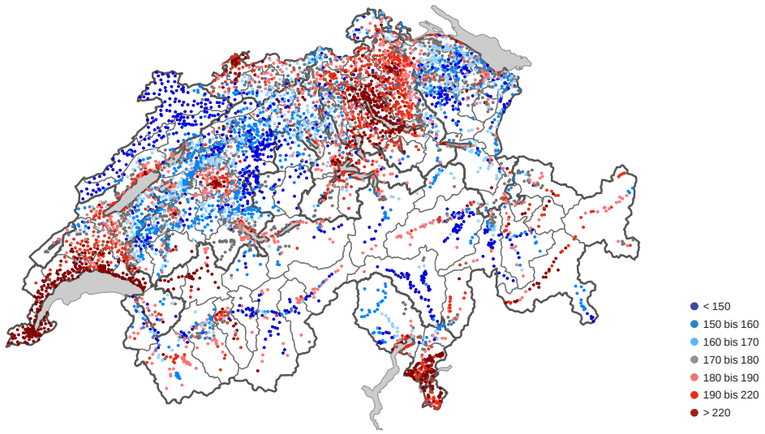
Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 5.3.1.7
Aktuelle Nachfrage nach Büro-/Geschäftsflächen in den übrigen grossstädtischen Quartieren



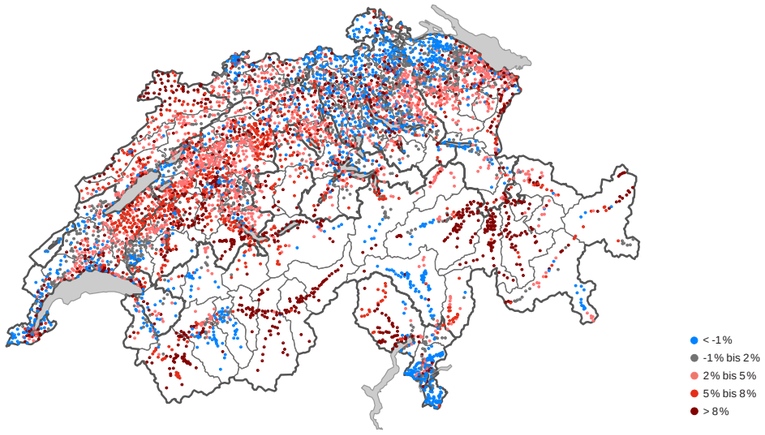
Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 5.3.1.8
Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 500m² 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. 5.3.1.9
Büroflächen: Entwicklung der Marktmieten (4. Quartal 2015 – 4. Quartal 2016)

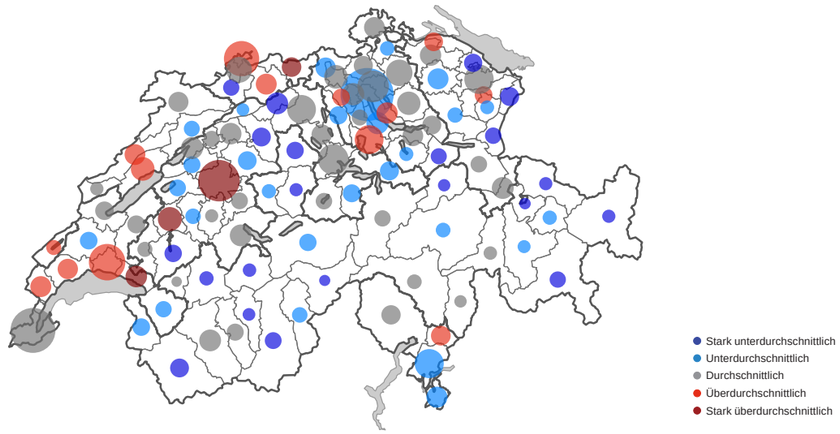


Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 500m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

5.3.2 Langfristiger Ausblick

Gemäss den Branchenprognosen der Credit Suisse und BAKBasel werden vor allem die klassischen Bürobranchen im Dienstleistungssektor in Zukunft ein überdurchschnittliches Beschäftigungswachstum erleben. Vor diesem Hintergrund liegt die Zusatznachfrage gemäss Prospektivmodell von FPRE bis ins Jahr 2035 bei rund 10 Mio. m² Geschossfläche. Trotz den seit einigen Jahren bestehenden Überkapazitäten auf den wichtigsten Büroflächenmärkten ist damit in der langen Frist eine Ausweitung des Bestandes unumgänglich. Dazu kommt, dass gewisse Bestände abgebaut werden, denn in den Stadtquartieren sind nach wie vor Flächen verfügbar, die wohl auch langfristig nicht absorbierbar sind (vgl. Immobilien-Almanach Schweiz 2014, Kapitel 5.3).

Abb. 5.3.2.1
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2014–2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im schweizweiten Vergleich 2014–2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

5.3.3 Zyklischer Ausblick

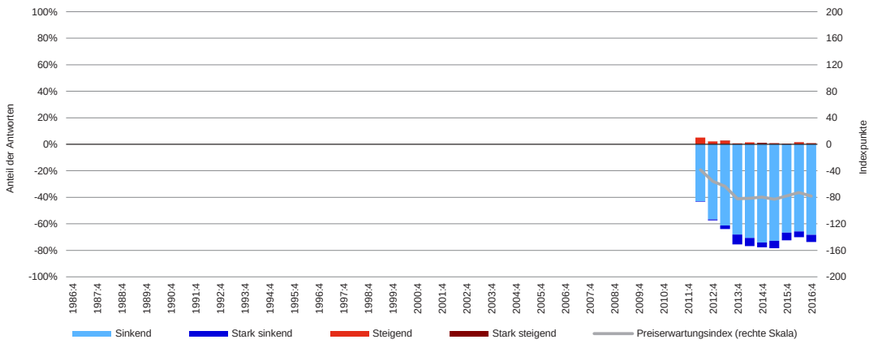
Angesichts des moderaten Wirtschaftswachstums sowie der Auslagerung von Arbeitsplätzen dürfte das Beschäftigungswachstum in den klassischen Bürobranchen mittelfristig tief bleiben. Eine nennenswerte Belebung der Flächennachfrage ist damit nicht zu erwarten. Bei den Abschlussmieten ist dementsprechend nicht mit einer Trendwende, sondern mit höchstens stabilen Abschlussmieten zu rechnen. Die grossen Bestände und die «endliche» Geduld der Eigentümer, denen aufgrund der Leerstände Erträge fehlen, dürften die Mieten insbesondere bei schlecht positionierten Liegenschaften weiter unter Druck halten. Die üblichen Anreize – mietfreie Zeit, Staffelmiete, Ausbaukostenbeitrag – sind nicht mehr ausreichend.

Abb. 5.3.3.1
Lagespezifische Risiko-Profile

		Makrolage: Top	Makrolage: Zweitklassig
Mikrolage	Top	- Geringes Leerstandsrisiko - Hohe Volatilität der Mieten - Tiefe Rendite	- Geringes Leerstandsrisiko - Geringe Volatlität der Mieten - Moderate/Überdurchschnittliche Rendite
Mikrolage	Zweitklassig	- Sehr hohes Leerstandsrisiko - Moderate Volatilität der Mieten - Moderate Rendite	- Hohes Leerstandsrisiko - Hohe Volatlität der Mieten - Hohe Rendite

Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.3.2
Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



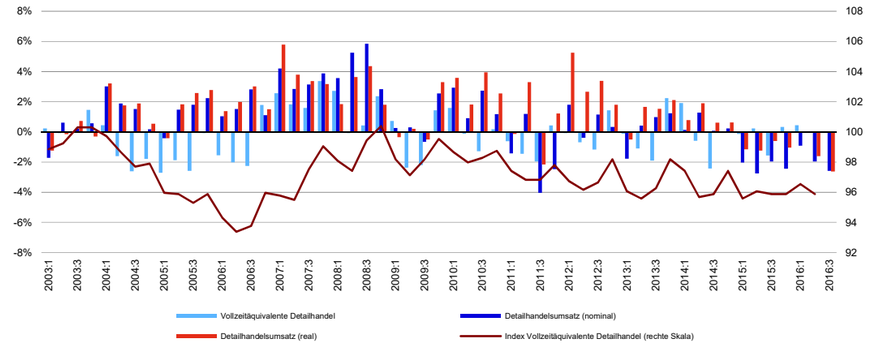
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

5.4 Verkaufsflächenmarkt

5.4.1 Marktlage

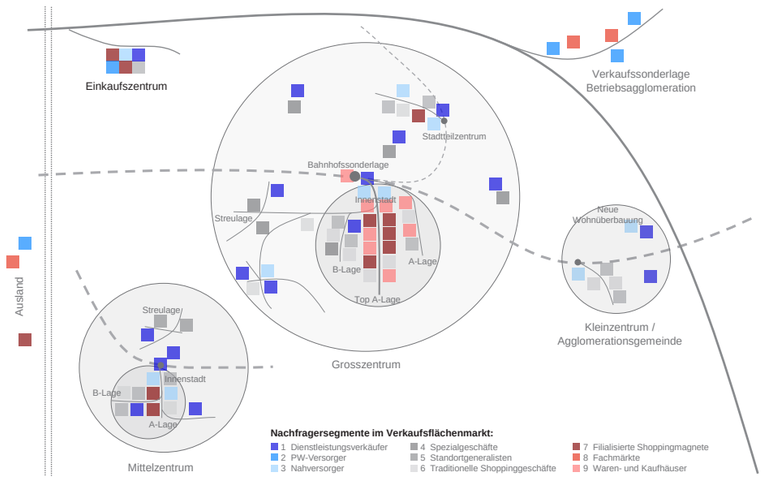
Angesichts der seit Anfang 2015 sinkenden Detailhandelsumsätze präsentiert sich die Lage auf den Verkaufsflächenmärkten erstaunlich stabil. Trotz Einkaufstourismus und Internethandel liegt die Zahl der Beschäftigten im Detailhandel zwar auf relativ tiefem, aber konstantem Niveau, und auch die Leerstände haben sich innert Jahresfrist kaum verändert.

Abb. 5.4.1.1
Beschäftigungs- und Umsatzentwicklung im Detailhandel



Anmerkung: Wachstumsraten im Vorjahresvergleich, indexiert (Basis: 1. Quartal 2002 = 100), Detailhandelsumsatz ohne Treibstoffe.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 5.4.1.2
Zentrenstrukturen des stationären Detailhandels (schematisch) – dominante Nachfragersegmente

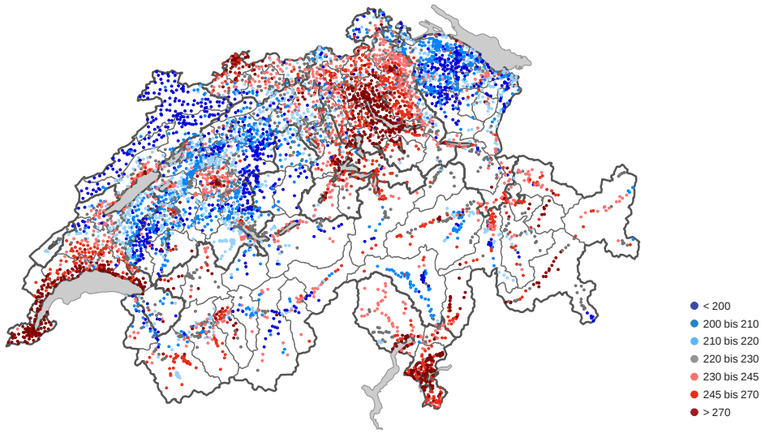


Quelle: Fahrländer Partner.

Ein Grund für die Resilienz des Verkaufsflächenmarktes dürfte darin liegen, dass häufig ein Teil der Flächenmiete umsatzabhängig ist. Dadurch können sinkende Umsätze bis zu einem gewissen Grad an den Eigentümer weitergegeben werden, was den Detailhändlern etwas Luft verschafft. Zudem kommt ein zunehmender Teil der Nachfrage aus dem Segment der Dienstleistungsverkäufer (Coiffeur,

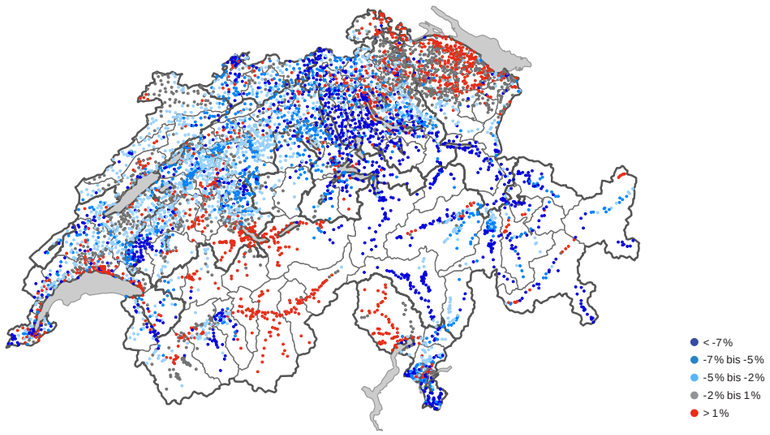
Chemische Reinigung, Schlüsselservice, usw.). Dieses Segment kann zwar nicht dem klassischen Detailhandel zugerechnet werden, die zugehörigen Firmen sind aber für die Erbringung ihrer Dienstleistungen auf Flächen im Erdgeschoss angewiesen, die in der Regel auch als Detailhandelsflächen geeignet sind.
Schwierig ist die Situation in den Agglomerationsgemeinden, wo bei grösseren Neubaugebieten häufig im Erdgeschoss flächendeckend Verkaufsflächen erstellt werden (müssen), sowie in den periurbanen und ländlichen Gemeinden, wo kleinere Flächen häufig eine deutlich erhöhte Fluktuationsrate aufweisen. An diesen Standorten lassen sich Verkaufsflächen, wenn überhaupt, oftmals nur vermieten, wenn den Nachfragern mit Mietpreissenkungen entgegengekommen wird.

Abb. 5.4.1.3
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



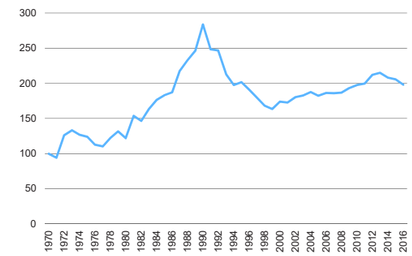
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 300m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.4.1.4
Verkaufsflächen: Entwicklung der Marktmieten (4. Quartal 2015 – 4. Quartal 2016)



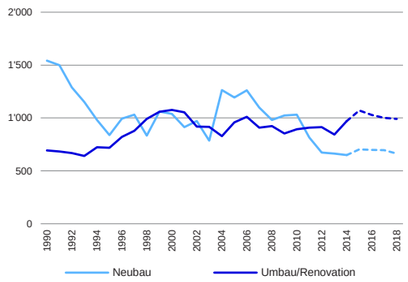
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 300m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.4.1.5
Angebotsmieten Verkaufsflächen



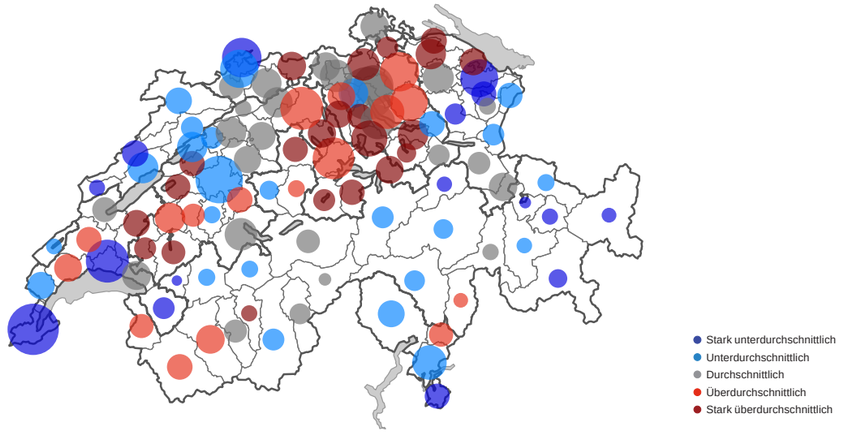
Anmerkung: Index, nominal (Basis: 1970 = 100).
Quelle: SNB.

Abb. 5.4.1.6
Bauinvestitionen Verkaufsflächen



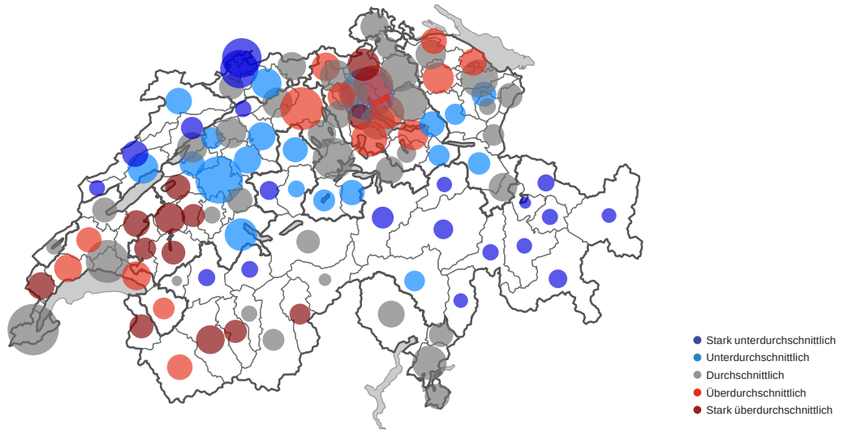
Anmerkung: in Mio. CHF.
Quelle: BAK, BFS.

Abb. 5.4.1.7
Entwicklung Detailhandelspotenzial (2000–2013)



Anmerkung: Entwicklung des Detailhandelspotenzials im schweizweiten Vergleich 2000–2013;
Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2013.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.4.1.8
Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2013–2030)



Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im schweizweiten Vergleich 2013–2030;
Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2013.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

5.4.2 Langfristiger Ausblick

Das zu erwartende Bevölkerungswachstum wird langfristig die Detailhandelsumsätze stützen und zu einer steigenden Nachfrage nach Verkaufsflächen aus dem Segment Dienstleistungsverkäufer führen. Profitieren werden aber hauptsächlich die zentrumsnahen Regionen, denn dort wird die Bevölkerung überdurchschnittlich stark wachsen. In den peripheren Gebieten bleiben kleinere Flächen auch langfristig unter Druck.
Die Entwicklung dürfte für die verschiedenen Warengruppen unterschiedlich verlaufen: Es ist davon auszugehen, dass die Konkurrenz durch das Internet in den Bereichen Elektronik, Bücher, Reisen, Haushaltsgeräte usw. diesen Branchen auch weiterhin zu schaffen macht und die entsprechende Flächennachfrage dämpft. Aber auch Güter des täglichen Bedarfs werden vermehrt über das Internet eingekauft. So ermöglicht Coop neben der Möglichkeit, elektronisch zu bestellen und den Einkauf nach Hause geliefert zu bekommen, auch den «Pick-Up»-Einkauf, bei dem die bestellte Ware abgeholt wird. In Frankreich wird dieses System schon seit längerem erfolgreich eingesetzt. Insgesamt wird dies wohl in Zukunft zu einem geringeren Flächenbedarf führen, da sowohl die Heimlieferung als auch das Pick-Up-System nicht auf klassische Verkaufsflächen angewiesen sind.
Wie erwähnt wird dieser Effekt in den zentrumsnahen Gebieten wohl durch die Zusatznachfrage infolge des Bevölkerungswachstums kompensiert. Es ist aber auch in diesen Regionen davon auszugehen, dass die beschriebenen Entwicklungen im Endeffekt zwar zu einer Vergrösserung des Flächenbestandes, aber gleichzeitig zu insgesamt tieferen m²-Mieten führen.

Tab. 5.4.2.1
Vermietbarkeit und Ertragspotenzial von Verkaufsflächen nach Zentralität

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

Quelle: Fahrländer Partner.

5.4.3 Zyklischer Ausblick

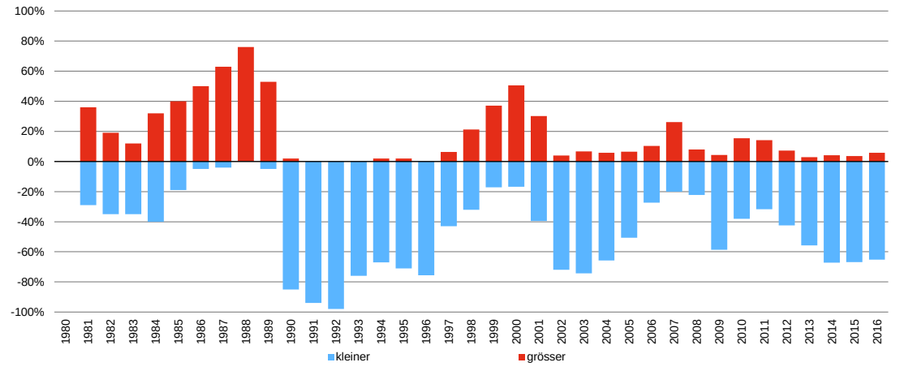
Sofern es der SNB gelingt, eine weitere Aufwertung des Schweizer Frankens gegenüber dem Euro zu verhindern, ist mittelfristig nicht mit einem zusätzlichen Kaufkraftabfluss zu rechnen. So lange der Franken allerdings so stark bleibt wie in den letzten zwei Jahren, dürfte weiterhin ein nicht unerheblicher Teil der Konsumausgaben im grenznahen Ausland getätigt werden.
Neben dem Wechselkurs werden die Detailhandelsumsätze 2017 und 2018 auch von der Entwicklung der Zuwanderung bestimmt. Sollte diese nachhaltig rückläufig sein, so wird dies, zusammen mit dem «Enkaufstourismus», eine Erholung der Umsätze unwahrscheinlich machen und, falls die Mieten nicht sinken, zu einer sinkenden Nachfrage nach Verkaufsflächen führen. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Umsetzung der MEI oder das bestenfalls moderate Wirtschaftswachstum für den Rückgang der Zuwanderung verantwortlich ist.
Entscheidend für den Vermietungserfolg bleibt bei Verkaufsflächen weiterhin die Mikrozentralität sowie in ländlichen Regionen die Verfügbarkeit von Parkplätzen.

5.5 Transaktionsmarkt für Büro- und Verkaufsimmobilien

5.5.1 Marktlage

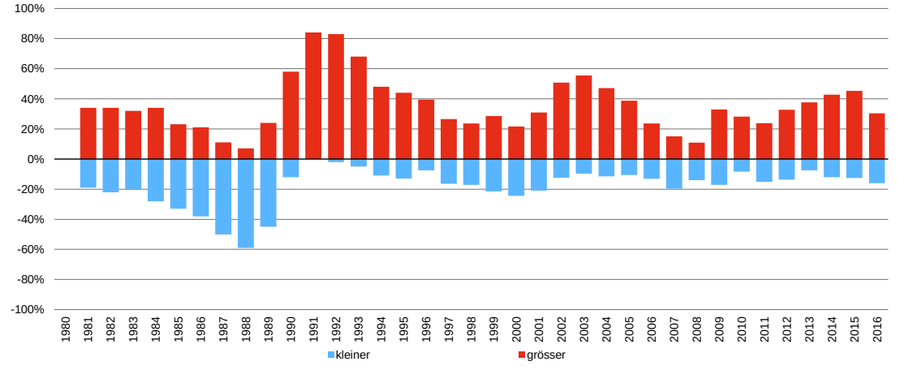
Vor dem Hintergrund der tiefen Zinsen und des herrschenden Anlagedrucks sind auch Büro- und Verkaufsimmobilien verstärkt in den Fokus der Investoren geraten. Die Renditen sind in diesem Bereich aber deutlich weniger stark gesunken als im Segment Mehrfamilienhäuser, was nicht zuletzt auf die tendenziell negative Entwicklung der Erträge zurückzuführen ist.
Im Gegensatz zum Wohnen beschränkt sich die Nachfrage der Investoren zudem auf einen kleinen Ausschnitt des Angebots: Gesucht sind Objekte, die eine überdurchschnittliche Standort- und Objektqualität aufweisen. Liegenschaften mit Defiziten, welche sich in der Regel in erhöhten Leerständen bemerkbar machen, sind dagegen kaum verkäuflich. Dies ist mit ein Grund, warum an bevorzugten Lagen, z.B. in unmittelbarer Nähe von grösseren Bahnhöfen, weiterhin viel gebaut wird, denn genau diese Lagen sind auf dem Radar der Investoren.

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



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

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



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

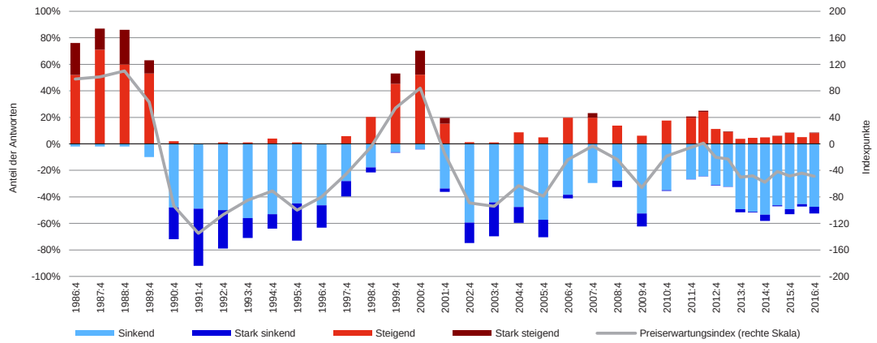
5.5.2 Langfristiger Ausblick

Der Umbau der Bürolandschaft ist noch lange nicht abgeschlossen, und so dürfte es noch einige Zeit dauern, bis die nicht mehr marktfähigen Liegenschaften umgenutzt sind. Büroimmobilien in den Innenstädten und an gut erschlossenen Lagen in der Peripherie der Zentren werden dagegen vom zu erwartenden Beschäftigungswachstum in den Bürobranchen profitieren und auch langfristig attraktive Investitionsmöglichkeiten bieten.

5.5.3 Zyklischer Ausblick

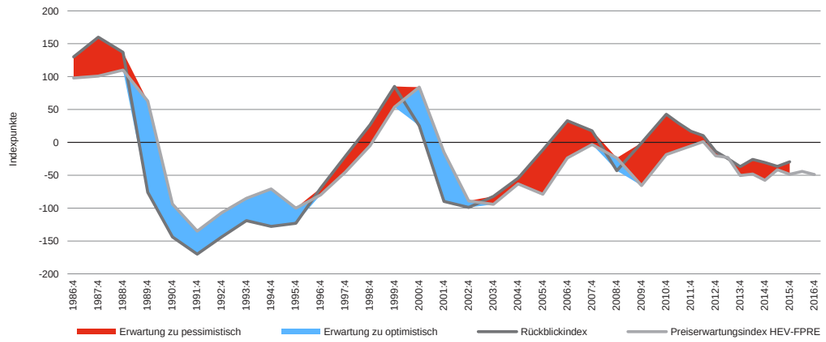
Auch wenn insgesamt von eher sinkenden Erträgen auszugehen ist, dürften die Marktwerte von gut vermieteten Geschäftsimmobilien an bevorzugten Lagen vorläufig weiter steigen. Bei Objekten, welche grössere, schon länger bestehende Leerstände aufweisen, sollte wohl besser jetzt als später eine Umnutzung oder zumindest eine Neupositionierung in Betracht gezogen werden, da in diesen Fällen mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Wertverlust eintreten dürfte.

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



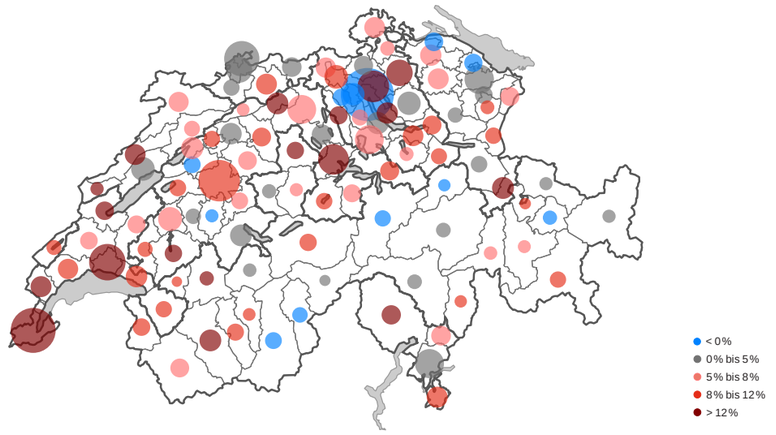
Anmerkung: Strukturbrüche im 4. Quartal 1996 und 2. Quartal 2012.
Quelle: Immobilienumfrage HEV Schweiz und Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 5.5.3.2
Vergleich Erwartung und Rückblick Büro-/Geschäftshäuser



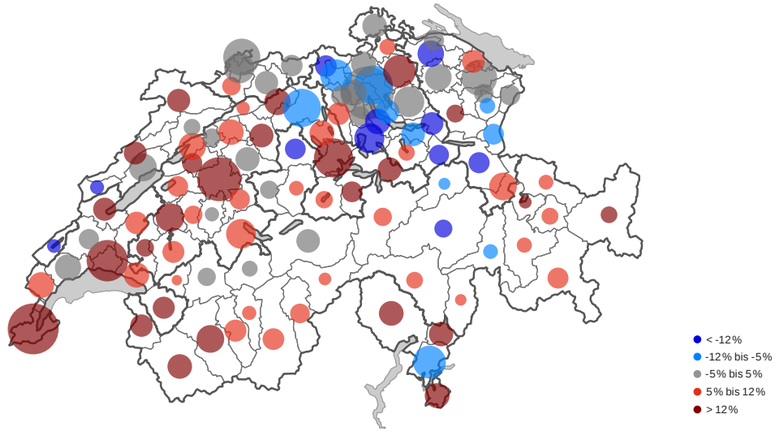
Quelle: Immobilienumfrage HEV Schweiz und Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 5.5.3.3
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2015 – 2019)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (Neubau) 2015 – 2019;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.5.3.4
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2015 – 2019)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (Neubau) 2015 – 2019;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 5.5.3.5
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2017 – 2018

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
Büroimmobilien	●	→	●	→	●	↘	●	↗	↗	→
Verkaufsimmobilien	●	↘	●	→	●	→	●	→	→	→

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

Risiken und Alternativszenarien

6

«Vor dem Hintergrund dieser Unsicherheiten ist es sehr wohl möglich, dass der Schweizer Franken als «safe haven» wieder unter Aufwertungsdruck kommt, zumal erste Anzeichen dafür in den vergangenen Wochen bereits spürbar waren.»

Dieses Zitat stammt aus dem «Immobilien-Almanach 2016», die Aussage gilt aber ein Jahr später immer noch. Überhaupt könnte man an dieser Stelle den Text des Vorjahres praktisch unverändert übernehmen, denn seit der Publikation des letzten Almanachs sind die Risiken weitgehend dieselben geblieben. Auch wenn diese in den vorhergehenden Kapiteln schon erwähnt wurden, hier noch einmal eine Übersicht der wichtigsten Themen:

- Ungelöste Schuldenproblematik im Euro-Raum
- Zweifelhafte Stabilität des Finanzsystems
- Schwaches globales Wirtschaftswachstum
- Gefahr einer Ausweitung des Syrien-Konflikts
- Erstarken der auf Abschottung bedachten politischen Strömungen
- Zunehmende Zentrifugalkräfte in der EU

«The same old story» ist man versucht zu sagen. Tatsächlich bestehen diese Risiken teilweise schon seit Jahren, und bis jetzt ist die Katastrophe ausgeblieben, zumindest in der Schweiz – wobei die Aufhebung der Wechselkurs-Untergrenze für viele Firmen durchaus einer Katastrophe gleichkam. Die Schweizer Wirtschaft hat die Turbulenzen der vergangenen Jahre zwar relativ gut überstanden, aber als kleine offene Volkswirtschaft kann sie kaum Einfluss auf die internationalen Entwicklungen nehmen. Insofern ist zu befürchten, dass der fehlende politische Wille zur nachhaltigen Lösung der Probleme – insbesondere in der EU – früher oder später zu einer erneuten Krise führt. Die Welt steht nämlich nicht still und wartet, bis die Risiken von alleine verschwinden, sondern es entstehen laufend neue Krisenherde, die die herrschende Unsicherheit weiter verstärken.
Neustes Beispiel dafür ist die Wahl von Donald Trump zum 45. Präsidenten der Vereinigten Staaten. Seit der Wahlnacht rätselt die Welt über die innen- und aussenpolitischen Absichten des neuen Präsidenten, und auch wenn in der Regel nichts so heiss gegessen wird, wie es im Wahlkampf gekocht wurde, geben die jüngsten Aussagen Trumps und vor allem die bisher bekannten Personalentscheide durchaus Anlass zur Sorge. Gefährlich ist diese zunehmende Unsicherheit vor allem darum, weil sie zur Verschiebung wichtiger Entscheidungen verleitet, und es ist fraglich, wie lange die jahrelang verfolgte Taktik des Zuwartens noch funktionieren wird. Um es mit den Worten des IMF aus dem «World Economic Outlook October 2016» zu sagen: «On balance, downside risks continue to dominate».
Angesichts der im Vergleich zum Vorjahr beinahe identischen Ausgangslage besteht aus Sicht von FPRE kein Anlass, die vor Jahresfrist formulierten Alternativszenarien in nennenswertem Ausmass anzupassen. Dementsprechend geht das Upside-Szenario «Breit abgestützte Entspannung» erneut von einer Rückkehr auf den langfristigen Wachstumspfad aus, während das Downside-Szenario «Erneute Rezession» eine globale Rezession unterstellt.

6.1 Alternativszenario: «Breit abgestützte Entspannung»

6.1.1 Makroökonomie

Entgegen den Erwartungen gewinnt die globale Konjunktur ab 2017 an Fahrt. Die USA können den wirtschaftlichen Schwung des Jahres 2016 mitnehmen, der Aufschwung festigt sich und gewinnt – aus US-Sicht – auch dank des steigenden Ölpreises an Fahrt. Vor diesem Hintergrund – und getrieben von der Zinserhöhung der Federal Reserve – steigt der Dollar zum Euro und zum Schweizer Franken, was europäische Exportgüter vergleichsweise günstiger macht. Dies führt bereits 2017 zu einem deutlichen Anstieg des Wirtschaftswachstums im EU-Raum und in der Schweiz.

Die Schuldenprobleme im Euro-Raum können mittelfristig nicht nachhaltig gelöst werden, der Europäischen Zentralbank und den Regierungen der «Geberländer» gelingt es aber, ein weiteres Auseinanderbrechen der EU nach dem «Brexit» vorerst zu verhindern. Dank der steigenden Nachfrage nach Investitions- und Konsumgütern aus den USA, China und den Schwellenländern, die ihre Wachstumsschwäche zügig überwinden, erholt sich die Wirtschaft im EU-Raum. Das ansprechende Wirtschaftswachstum wirkt sich positiv auf die Steuereinnahmen aus, so dass es den Regierungen gelingt, nicht nur ihre Staatsschulden zu reduzieren, sondern gleichzeitig auch von der strikten Austeritätspolitik abzurücken. Angesichts des Konjunkturaufschwungs und der schnell sinkenden Arbeitslosigkeit rückt die EZB von ihrer Tiefzinspolitik ab, und auch der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen wird eingestellt.

Vor diesem Hintergrund erholt sich die Schweizer Exportwirtschaft relativ schnell, vor allem dank der steigenden Nachfrage nach Investitionsgütern. Die Zinserhöhung in den USA reduziert zudem die Attraktivität des Schweizer Frankens als Anlagewährung, so dass sich der Franken zunächst gegenüber dem Dollar, angesichts des Aufschwungs und der Zinssignale im EU-Raum später auch gegenüber dem Euro abschwächt. Der Anstieg der Importpreise und der durch die strikte Umsetzung der MEI ausgelöste Fachkräftemangel haben steigende Teuerungsraten zur Folge, was die SNB zu einer Zinserhöhung veranlasst, was sich wiederum auf die Hypothekarzinsen auswirkt. Gleichzeitig steigen auch die Renditen der Bundesobligationen, ohne allerdings Investitionen in Immobilien unattraktiv zu machen.

Tab. 6.1.1.1
Eckwerte im Szenario «Breit abgestützte Entspannung»

	2016	2017	2018	2019
BIP-Wachstum (real)*	1.5 %	2.0%	2.4%	2.0%
Konsumentenstimmung	-15	0	12	15
Hypothekarzinsen (variabel)	2.6%	3.0%	3.4%	3.8%
Rendite Bundesobligationen (10 J.)	-0.5%	0.5%	1.0%	1.5%
Teuerung*	-0.4%	0.3%	0.5%	1.0%
Entwicklung Reallöhne*	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
Branchenausblick – Überdurchschnittlich – Durchschnittlich – Unterdurchschnittlich	Automobile und -teile, Elektro- und Elektrizitätswerkbau, Grosshandel, Maschinenbau, Textilindustrie Banken Chemie und Pharma, Medizinaltechnik und Uhren, Versicherungen			

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

6.1.2 Wohneigentum

Der Zinsentscheid der SNB führt zusammen mit den verschärften Eigenmittelvorschriften der Banken sowie anderen Regulierungen zu einem Anstieg der Hypothekarzinsen. Dieses Signal führt bei potenziellen Wohneigentümern zu «Torschlusspanik», weil sich diese eine günstige Finanzierung sichern wollen, bevor die Zinsen ein noch höheres Niveau erreichen. Viele Haushalte ziehen einen Kauf zeitlich vor, was den Preisen für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser kurzfristig einen gewissen Schub verleiht. Ausgenommen davon ist das gehobene Segment, wo die Preise für viele Nachfrager zu hoch sind. Mittel- bis langfristig ist der Markt aber auch im mittleren sowie allenfalls im unteren Segment mehr oder weniger gesättigt, was sich negativ auf die Preise auswirkt.

Tab. 6.1.2.1
«Breit abgestützte Entspannung»: Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2017–2018

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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
«Breit abgestützte Entspannung»: Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2017–2018

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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

Vor dem Hintergrund des Aufschwungs steigt der Bedarf nach Arbeitskräften im EU-Raum, was zusammen mit der strengen Umsetzung der MEI einen deutlichen Rückgang der Zuwanderung zur Folge hat. Gleiches gilt für die Nachfrage nach Mietwohnungen, wodurch sich die schon heute sichtbaren Anzeichen einer Überproduktion insbesondere in den peripheren Gebieten akzentuieren. Auf Grund steigender Leerstände ist an den Standorten abseits der Zentren mit sinkenden Erträgen zu rechnen, während in den Zentren und Agglomerationen stabile Mieterträge zu erwarten sind.

Da Bundesobligationen in der mittleren Frist weiterhin unattraktive Renditen bieten, bleibt die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern von Seiten der Investoren hoch. Dies gilt trotz sinkender Erträge auch für Objekte in der Peripherie.

Tab. 6.1.3.1
«Breit abgestützte Entspannung»: Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2017–2018

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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 wirtschaftliche Erholung führt zwar zu einer höheren Nachfrage nach Büroflächen. Die Überkapazitäten in diesem Segment sind allerdings so gross, dass es kaum zu Knappheitserscheinungen kommen wird. Zudem erreichen – auf Grund des herrschenden Anlagedrucks – jedes Jahr namhafte Neubauflächen den Markt. Mittelfristig ist in den Zentren von bestenfalls stabilen Mieterträgen auszugehen. Vom Aufschwung profitieren werden Flächen an erstklassigen Mikrolagen an peripheren Standorten, in Mittel- und Kleinzentren, da dort – wenn überhaupt – nur geringe Überkapazitäten bestehen.
Sinkende Erträge und steigende Renditeerwartungen der Investoren führen – im Gegensatz zu Mehrfamilienhäusern – zu tendenziell rückläufigen Marktwerten von Büroliegenschaften. Gleiches gilt für Verkaufsflächen, wobei hier stabile oder – je nach Lage der Flächen – gar steigende Erträge zu erwarten sind, getrieben hauptsächlich durch den Rückgang des Einkaufstourismus vor dem Hintergrund des sich abschwächenden Schweizer Frankens.

Tab. 6.1.4.1
«Breit abgestützte Entspannung»: Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2017–2018

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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 «Erneute Rezession»

6.2.1 Makroökonomie

Wie von verschiedenen Seiten befürchtet steht der Aufschwung in den USA auf tönernen Füssen. Die Erhöhung des Leitzinses durch das Fed zeigt schnell negative Folgen, die Industrieproduktion und die Zahl der neu geschaffenen Jobs brechen ein. Das Fed fährt die Zinsen zurück, um die Wirtschaft zu stimulieren, worauf der Dollar sich gegenüber dem Schweizer Franken wieder abschwächt.
Die Wirtschaft in den Schwellenländern erholt sich nicht, im Gegenteil. Das schwache Wachstum in den Industrieländern führt zu sinkenden Rohstoffpreisen und rückläufiger Nachfrage nach Konsumgütern, wodurch die globale Wirtschaft insgesamt in eine Rezession fällt.
Vor dem Hintergrund der ungelösten Staatsschuldenproblematik in den südlichen Euro-Ländern steigt die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung im EU-Raum. Selbst die Staatshaushalte der «Schwergewichte» Deutschland und Frankreich werden kritisch hinterfragt, was den Druck auf diese Staaten zur Konsolidierung ihrer Finanzen zusätzlich erhöht. Die verschärfte Austeritätspolitik wirft die EU trotz der massiven Geldversorgung der Wirtschaft durch die EZB in die Rezession.
Die globale Konjunkturflaute bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Schweizer Wirtschaft. Insbesondere die Exportwirtschaft wird vom Nachfragetief stark getroffen, zumal der Schweizer Franken angesichts der Unsicherheiten als Fluchtwährung an Bedeutung gewinnt, und sowohl gegenüber dem Dollar als auch dem Euro stärker wird. Sinkende Ausrüstungs- und Bauinvestitionen führen zu steigender Arbeitslosigkeit, was sich negativ auf die Binnennachfrage auswirkt. Da die Haushalte ihren Konsum reduzieren, worauf die Produzenten auf Marge verzichten, wird nicht nur Deflation importiert – auf Grund der Frankenstärke –, sondern die deflationären Tendenzen werden durch die Binnenwirtschaft noch verstärkt.

Tab. 6.2.1.1
Eckwerte im Szenario «Erneute Rezession»

	2016	2017	2018	2019
BIP-Wachstum (real)*	1.5%	0.8%	-2.0%	-0.5%
Konsumentenstimmung	-15	-25	-45	-25
Hypothekarzinsen (variabel)	2.6%	2.5 %	2.4%	2.6%
Rendite Bundesobligationen (10 J.)	-0.5%	-0.5%	-0.5%	0.0%
Teuerung*	-0.4%	-0.4%	-1.5%	-1.2%
Entwicklung Reallöhne*	1.0%	1.0%	-0.5%	0.0%
Branchenausblick – Überdurchschnittlich – Durchschnittlich – Unterdurchschnittlich	Chemie und Pharma, Medizinaltechnik und Uhren, Versicherungen Banken Automobile und -teile, Elektro- und Elektrizitätswerkbau, Grosshandel, Maschinenbau, Textilindustrie			

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

6.2.2 Wohneigentum

Obwohl die weiterhin tiefen Zinsen den Erwerb von Wohneigentum eigentlich attraktiv machen, bricht die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und – in etwas geringerem Ausmass – nach Eigentumswohnungen deutlich ein. Angesichts der Unsicherheiten über die zukünftige Entwicklung, insbesondere die Arbeitsplatzsicherheit, senken die Haushalte ihre Konsumausgaben und verschieben einen allfälligen Kauf von Wohneigentum auf später.

Tab. 6.2.2.1
«Erneute Rezession»: Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2017–2018

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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
«Erneute Rezession»: Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2017–2018

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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 Wirtschaft im EU-Raum fällt zwar in eine Rezession, trotzdem sinkt die Zuwanderung, da auch in der Schweiz die Arbeitslosigkeit steigt, und die potenziellen Arbeitsmigranten einen Verbleib im angestammten Umfeld einem Umzug in die Schweiz mit ungewissen Jobaussichten vorziehen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist deutlich rückläufig, wobei zentrale Standorte weniger betroffen sind, da die fehlende Nachfrage ausländischer Personen durch Binnenmigration aufgefangen wird. Im gehobenen Segment, insbesondere aber auch an peripheren Standorten, wo in den vergangenen Jahren grosse Bestände aufgebaut wurden, steigen die Leerstände markant, mit entsprechend negativen Folgen für die Erträge.
Investitionen in Immobilien bleiben auf Grund der tiefen Zinsen weiterhin attraktiv, so dass trotz sinkender Erträge mit mindestens stabilen Marktwerten gerechnet werden kann.

Tab. 6.2.3.1
«Erneute Rezession»: Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2017–2018

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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

Angesichts der schrumpfenden Wirtschaft und der steigenden Arbeitslosigkeit reduzieren die Firmen ihre Flächennachfrage. Die Büroflächenmärkte in den Zentren, die bereits seit längerem durch teilweise massive Überkapazitäten belastet sind, geraten noch weiter aus dem Gleichgewicht. Die Erträge brechen ein, wobei nicht nur die Zentren, sondern auch die peripheren Standorte betroffen sind.
Den Verkaufsflächenmärkten ergeht es nicht viel besser als den Büroflächenmärkten. Die Zuwanderung, die in der Vergangenheit hauptverantwortlich für die steigenden Detailhandelsumsätze war, geht zurück. Die Bevölkerung schränkt nicht nur ihren Konsum ein, sondern tätigt – dank der Franken-Aufwertung – auch ihre Einkäufe noch stärker als bereits heute im Ausland. Die Nachfrage nach Verkaufsflächen bricht ein.
Trotz sinkender Erträge wird weiterhin in Geschäftsimmobilien investiert, da diese im Vergleich zu Obligationen, aber auch gegenüber einer Investition in Mehrfamilienhäuser, noch attraktive Renditen bieten. In der Folge ist von insgesamt stabilen Marktwerten für Geschäftsimmobilien auszugehen.

Tab. 6.2.4.1
«Erneute Rezession»: Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2017–2018

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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.

Fallstricke beim Mehrwertausgleich

7

7.1 Einführung

Im März 2013 hat das Volk einer Revision des Raumplanungsgesetzes RPG zugestimmt, die bis zum 30. April 2019 durch die Kantone umgesetzt werden muss. Kernelemente sind die Redimensionierung der Bauzonen sowie der Ausgleich so genannter Planungsvorteile. Wird die Frist durch die Kantone nicht eingehalten, tritt ein Moratorium für Einzonungen in Kraft.

Ziel des revidierten Raumplanungsgesetzes ist es, gemäss Auftrag aus der Bundesverfassung die haushälterische Nutzung des Bodens zu fördern und den Siedlungsraum nach innen zu entwickeln. Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass die Bauzonenreserven nicht grösser sind, als es die künftig erwartete Nachfrage für die nächsten fünfzehn Jahre erwarten lässt. Überdimensionierte Bauzonen müssen angepasst werden. Es werden aber auch die Bestimmungen zum planungsbedingen Mehrwertausgleich präzisiert. Darunter versteht man den Wertzuwachs, den ein Grundstück durch raumplanerische Massnahmen erfährt. Es wird dabei argumentiert, dass die öffentliche Hand so einen Teil der Vorteile abschöpfen soll, die einzelnen Grundbesitzern durch die Einzonung «über Nacht» entstehen können.

Im revidierten RPG werden Planungsvorteile durch Einzonung mit einem Satz von mindestens 20 % ausgeglichen, 80 % verbleiben beim Eigentümer. Ein Mehrwertausgleich auf Um- und Aufzonungen ist im Gesetz nicht vorgeschrieben. Einige Kantone sehen diesen aber vor bzw. überlassen es den Gemeinden, festzulegen, ob und in welchem Ausmass «ausgeglichen» wird. (vgl. Tabelle am Ende des Kapitels).

Generell, oder als Übergangsregelung, werden auch «vertragliche Mehrwertausgleichsregelungen» ausgestaltet. Dabei werden aufgrund von Sondernutzungsplanungen entstehende Mehrwerte ausgeglichen. Letztlich spielen hier Verhandlungen eine Rolle, denn es sind sowohl die Interessen der Öffentlichkeit, der Gemeinde sowie der Investoren zu berücksichtigen. Ein konsensorientiertes Vorgehen ist deshalb angezeigt. In den Vernehmlassungen zur Gesetzesrevision ist diese vertragliche Regelung bei einigen Kantonen künftig nicht mehr vorgesehen, in einigen Kantonen hingegen schon. Damit steht auch eine gängige Praxis zur Disposition, den Mehrwertausgleich in Form von Realersatz, beispielsweise durch Beiträge an Infrastrukturbauten, zu leisten oder in Form von Verpflichtungen zum Erstellen von kostengünstigem Wohnen.

Die Ermittlung von Mehrwerten beruht auf einer Schätzung. Eine Einschätzung – anstelle einer objektiven Messung – muss deshalb erfolgen, weil bei der Mehrwertermittlung Prognosen über die Zukunft entscheidend sind, die offensichtlich mit Unsicherheit behaftet sind. Sie muss auch deshalb transparent sein und anerkannten Bewertungsmethoden und -kriterien entsprechen, weil eine Einigung zwischen öffentlicher Hand und Landeigentümern letztlich nur im Konsens erfolgen kann. Um Interessenkonflikte von vorneherein auszuschliessen, sind die Einschätzungen deshalb durch unabhängige Parteien zu erstellen.

Fahrländer Partner bewertet aus Gründen der Unabhängigkeit keine Portfolios. Auch deshalb sind in den vergangenen Jahren Investoren und Gemeinden an uns herangetreten, um Mehrwertermittlungen vornehmen zu lassen bzw. bei komplexen Fällen die Ermittlungsmechanik zu entwerfen und zu erläutern. Die Anfragen haben sich in letzter Zeit vermehrt, aber auch die Zahl an Pressemitteilungen und Podiumsgesprächen ist deutlich angestiegen. Dies mag zum einen ein Hinweis darauf sein, dass die vom Bund gesetzte Umsetzungsfrist knapp zu werden droht, gerade auch im Hinblick auf die Vielfalt an

Interessen, die es im politischen Prozess zu berücksichtigen gilt. Zum anderen liegt es aber vermutlich auch einfach an der Komplexität der Sache selbst.
Das Spezialkapitel im Almanach steht dieses Jahr unter dem Titel «Fallstricke beim Mehrwertausgleich». Fragen, die Sie möglicherweise in Bezug auf den Ausgleich von Planungsmehrwerten haben, beantworten wir darin anhand von gemachten Erfahrungen und in ökonomischer Logik.

7.2 Bewertungsannahmen sind zentral

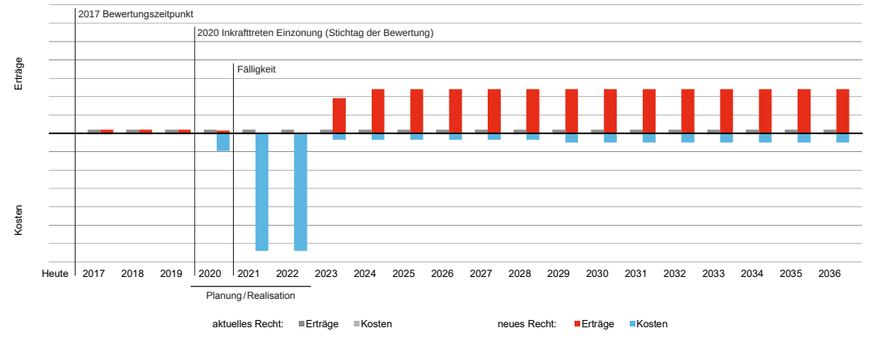
Mehrwerte entstehen aus der Differenz zwischen dem Wert unter aktuellem und demjenigen unter neuem Recht. Kern der Betrachtung ist dabei die Veränderung des Landwerts und dieser ist extrem volatil. Da in der modernen Bewertungslehre bzw. -praxis die Ertragswertmethoden vorherrschen, bestimmen Lage, Zonierung (Nutzung und Nutzungsmass) sowie in sehr starkem Masse auch die zum Bewertungszeitpunkt herrschende Marktlage auf den Nutzer- und Kapitalmärkten die Werte und damit auch den Mehrwert. Da seit längerer Zeit die Erstellungskosten seitwärts tendieren, findet die Wertveränderung heute im Wesentlichen im Land statt. Sofern vorgeschrieben wird, dass die Landwerte «marktnah» eingeschätzt werden, hat der Mehrwert also etwas «Zufälliges».
Bei der Beurteilung von Landwerten sowohl nach aktuellem als auch nach neuem Recht werden keine Buchwerte berücksichtigt. Sie erfolgt unter dem Gesichtspunkt einer bestmöglichen Ausnutzung des Grundstücks und aus der Perspektive eines typischen Marktteilnehmers. Dabei müssen die getroffenen Annahmen baurechtlich zulässig, bautechnisch realisierbar und ökonomisch sinnvoll sein.
Für die ermittelten Werte gilt, dass sie anschliessend von den beteiligten Parteien beurteilt, verhandelt und anschliessend genehmigt werden müssen. Im Interesse des Landeigentümers (Privatperson, Investor) liegt es, den Ausgangswert möglichst hoch, den Endwert dagegen möglichst tief einzuschätzen. Der Mehrwert und damit die zu entrichtende Abgabe wird so minimiert. Das Interesse der öffentlichen Hand dagegen ist es, die Höhe der Mehrwerte zu optimieren. Transparente und in sich konsistente Bewertungen sind deshalb unabdingbar.
Wertrelevante Faktoren in der Einschätzung sind unter anderem ein marktfähiger Nutzungsmix (Anteil Wohnen/Geschäft, Anteil Eigentumswohnungen), das Einschätzen von Absorptionsrisiken, die Beurteilung des zeitlichen Ablaufs (bautechnische und vermarktungstechnische Etappierung, politische Prozesse, behördliche Fristen, Einsprachen, etc.) und eine risikogerechte Diskontierung.
Bei grösseren Bauvorhaben erfolgt die Einschätzung des Marktwerts in der Regel anhand eines Vorprojekts. Hier fliessen auch zusätzliche Aufwendungen in Bezug auf das Verfahren wie Testplanungen und Wettbewerbe in die Bewertung ein. Zudem werden marktübliche Gewinnerwartungen und Risikozuschläge berücksichtigt.
Bei Werten von bebautem Land handelt es sich nicht um Landwerte im eigentlichen Sinn. Fahrländer Partner bezeichnet sie als «Projektwerte». Weil es bei der Mehrwertermittlung aber «nur» um eine Differenzbetrachtung zwischen zwei zum Ausgangszeitpunkte identischen Zuständen handelt, müssen nicht die Landwerte per se ermittelt werden, sondern letztlich die Differenz der beiden Projektwerte, welche wiederum der Differenz der Landwerte, also dem Mehrwert entspricht.
Ein weiterer wertrelevanter Faktor ist der Bewertungsstichtag. In sämtlichen Kantonen, die bereits entsprechende Gesetze in Kraft oder zumindest in Vernehmlassung gegeben haben, ist der Stichtag das Inkrafttreten des neuen Rechts.
Von diesem unabhängig zu betrachten ist die Fälligkeit der geschuldeten Abgabe. Sie wird von den Kantonen unterschiedlich festgesetzt. In der Regel wird der Mehrwertausgleich bei Baufreigabe, bei Fertigstellung oder bei einer Handänderung fällig, also dann, wenn der Mehrwert effektiv realisiert wird. Eine Realisation in Etappen kann demnach auch zu einer Fälligkeit in Etappen führen.

Das revidierte Raumplanungsgesetz sieht Mehrwertabgaben nur bei Einzonungen vor. Dieser vergleichsweise einfache Fall ist im nachfolgenden ersten Beispiel modellhaft beschrieben (vgl. Abbildung 7.3.1). Einige Kantone erheben aber auch Abgaben bei Um- und Aufzonungen. Dies ist eine Folge davon, dass bei der erwünschten inneren Verdichtung mehrheitlich diese Form der Veränderung von baurechtlichen Rahmenbedingungen zur Anwendung gelangt. Im zweiten Beispiel wird deshalb diese Form der Mehrwerte dargestellt (vgl. Abbildung 7.4.1). Grosse Bauvorhaben sind komplex und ihre Realisation kann sich über lange Zeiträume erstrecken, da die Marktverträglichkeit zu berücksichtigen ist. Dabei ist die Wertermittlung mit grossen Risiken behaftet, da politische Prozesse, Prognosen über längere Zeiträume, etc. Unwägbarkeiten sind. Im dritten Beispiel werden deshalb die Auswirkungen von verlängerten Planungs- und Realisierungsphasen dargestellt (vgl. Abbildung 7.5.1 und 7.5.2).
Für alle Beispiele macht die grafische Darstellung der Abläufe deutlich, wie wichtig die Verortung der Ereignisse auf der Zeitachse ist. Bewertungszeitpunkt, Bewertungsstichtag, Planungs- und Baubeginn, Fertigstellung, Vermarktungsrisiken mit Anfangsleerständen, Etappierung, Fälligkeit, etc. sind zeitlich zu verorten und haben entsprechende Auswirkungen auf die Resultate. Bei der Beurteilung von Mehrwerten besitzt die Wertermittlung mittels DCF-Methode deshalb eine herausragende Bedeutung.

7.3 Einzonung von Landwirtschaftsland

Planungsbedingte Mehrwerte fallen vor allem dann in hohem Mass an, wenn landwirtschaftlich genutzter Boden einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll. Der Landwert nach aktuellem Recht wird über Vergleichswerte von Landwirtschaftsland ermittelt (grau dargestellt in Abbildung 7.3.1).
Unter neuem Recht wird der Wert über ein Vergleichsprojekt unter Berücksichtigung von Lagequalität und Nutzungsmöglichkeiten ermittelt («highest and best use»). Die Planung erfolgt nach Inkrafttreten der rechtsgültigen Einzonung. Es folgen die Realisierungsphase mit anschliessender Vermietung. Bei entsprechendem Markt und entsprechender Qualität der Mikrolage kann ein Anteil der Einheiten im Wohneigentum angeboten werden. Der Marktwert erhöht sich damit in der Regel deutlich, der Mehrwert steigt. Anfallende Erträge abzüglich der Leerstandskosten sind in der untenstehenden Abbildung rot dargestellt, anfallende Kosten blau (Erstellungs-, Betriebs-, Unterhalts- und Instandsetzungskosten).
Der Mehrwert ermittelt sich aus der Differenz zwischen dem Landwert für Landwirtschaftsland (10 CHF/m² GSF) und dem Landwert nach neuem Recht (480 CHF/m² GSF). Im Beispiel resultiert damit ein Mehrwert von 470 CHF/m² GSF.

Abb. 7.3.1
Cashflows im Vergleich (ohne und mit Einzonung)



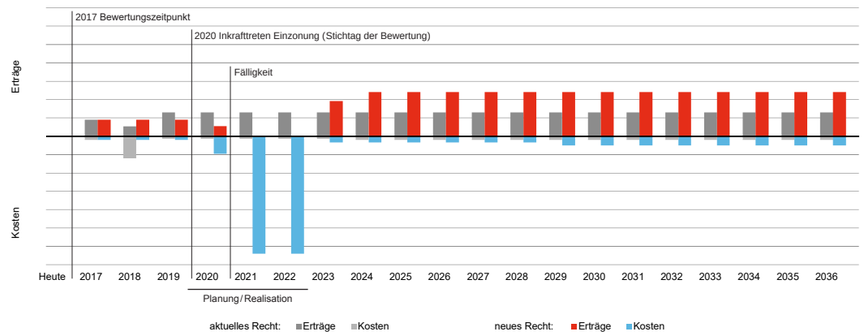
	Parzelle m²	Werte per Etappenbeginn CHF	CHF/m² GSF	Werte per Bewertungsstichtag CHF	CHF/m² GSF
aktuelles Recht: Landwirtschaftsland	10'000			100'000	10
neues Recht: Bauland	10'000	5'300'000	530	4'800'000	480
Mehrwert				4'700'000	470

Quelle: Fahrländer Partner.

7.4 Um- und Aufzonung von Parzellen

Bei Um- bzw. Aufzonungen handelt es sich um Anpassungen von bereits genutztem Bauland. Hier werden lediglich das Ausnutzungsmass und die Nutzungsmöglichkeit verändert. Typische Beispiele dafür sind Verdichtungen an innerstädtischen Lagen oder die Umnutzungen von Gewerbearealen.
Bei der Einschätzung des Werts nach aktuellem Recht werden die Bestandesliegenschaften und mögliche Ausnutzungsreserven bewertet und zwar so, wie wenn es die in Aussicht gestellte Um- bzw. Aufzonung nicht gäbe (grau dargestellt in Abbildung 7.4.1). Die Realisierung bestehender Reserven sowie Erneuerungen etc. werden in der Bewertung berücksichtigt. Im Beispiel wird eine bestehende Ausnutzungsreserve vor dem Bewertungsstichtag realisiert. Ob eine Wohnliegenschaft beispielsweise als Renditeliegenschaft oder als Stockwerkeigentum zu bewerten ist, entscheidet sich grundsätzlich unter Berücksichtigung von Vorstellungen der Eigentümerschaft sowie allfälliger strategischer Vorentscheide nach dem Prinzip des «highest and best use».
Unter neuem Recht wird der Wert wie im Abschnitt «Einzonung von Landwirtschaftsland» beschrieben ermittelt (rot dargestellt in Abbildung 7.4.1). Auch hier werden marktnahe Annahmen betreffend Nutzungskonzeption, Wohneigentumsanteil etc. getroffen.
Der Mehrwert ermittelt sich auch hier aus der Differenz zwischen dem Projektwert nach aktuellem Recht (200 CHF/m² GSF) und dem Projektwert nach neuem Recht (480 CHF/m² GSF), wobei in diesem Fall ein Mehrwert von 280 CHF/m² GSF resultiert.

Abb. 7.4.1
Cashflows im Vergleich (ohne und mit Um-/Aufzonung)



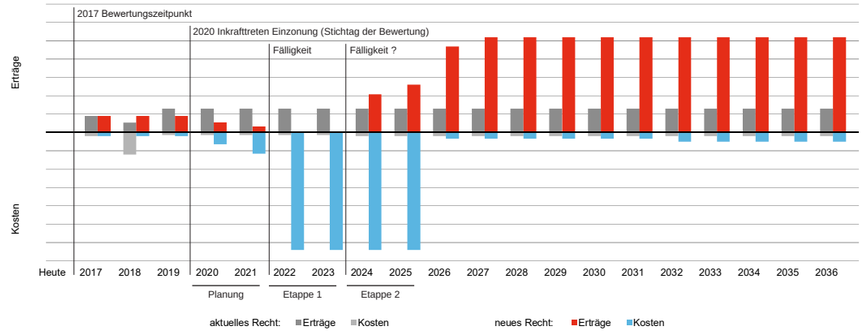
	Parzelle m²	Werte per Etappenbeginn CHF	CHF/m² GSF	Werte per Bewertungsstichtag CHF	CHF/m² GSF
aktuelles Recht: Bauland	10'000			2'000'000	200
neues Recht: Bauland	10'000	5'300'000	530	4'800'000	480
Mehrwert				2'800'000	280

Quelle: Fahrländer Partner.

7.5 Um- und Aufzonung von Arealen

Im Unterschied zur Bebauung einer Parzelle erstreckt sich die Bebauung von Arealen in der Regel über einen längeren Zeitraum.
Die Bewertungsmechanik ist an sich identisch, wobei bei Arealen oftmals eine Realisierung in Etappen erfolgt. Entweder ist dies bautechnisch begründet (Baustellenerschliessung, Grundstücksgeometrie, Grösse von Baulosen, etc.) oder sie ist eine Folge der Marktlage.
Die Grösse und damit verbunden eine erhöhte Komplexität führen zu verlängerten bzw. verzögerten Planungs- und Bauphasen. Erträge (Mieten, Verkaufserlöse) fallen dadurch verzögert an. Bezogen auf den Bewertungsstichtag reduziert sich der Wert der Etappen, je weiter ihr Realisierungszeitpunkt in der Zukunft liegt. Bei Planungen, die länger als 15 Jahre dauern, leisten diese Etappen vom Bewertungsstichtag aus betrachtet nur noch sehr geringe Mehrwerte. Späte Etappen sind fast als Bauerwartungsland zu betrachten.
Bei etappiertem Vorgehen ist zudem die Reihenfolge der Etappen von Bedeutung: Sollen beispielsweise Eigentumswohnungen bereits in der ersten Etappe realisiert werden, erhöht sich damit der Mehrwert gegenüber einer Realisierung in der letzten Etappe.
Im Beispiel resultiert für die erste Etappe ein Mehrwert von 250 CHF/m² GSF, bei der zweiten Etappe sind es aufgrund der späteren Realisierung «nur» 200 CHF/m² GSF, die zudem später fällig werden.

Abb. 7.5.1
Cashflows im Vergleich (ohne und mit Um-/Aufzonung)

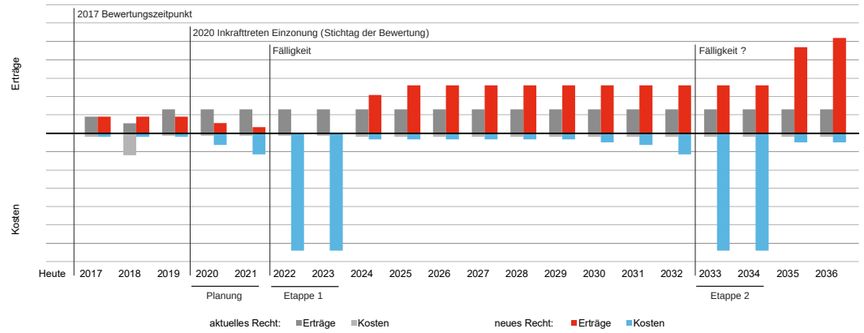


	Parzelle m²	Werte per Etappenbeginn CHF	CHF/m² GSF	Werte per Bewertungsstichtag CHF	CHF/m² GSF
aktuelles Recht: Bauland	20'000			4'000'000	200
neues Recht: Bauland					
- Etappe 1	10'000	5'000'000	500	4'500'000	450
- Etappe 2	10'000	5'000'000	500	4'000'000	400
- Total	20'000	10'000'000	500	8'500'000	425
Mehrwert				4'500'000	225

Quelle: Fahrländer Partner.

Erfolgt die Realisierung der zweiten Etappe aufgrund der Absorptionsfähigkeit des Marktes oder aus anderen Gründen deutlich später (vgl. Abbildung 7.5.2), so reduziert sich der Wert dieser zweiten Etappe massiv, im Beispiel von 400 CHF/m² GSF auf 150 CHF/m² GSF. Dies ist gegenüber dem Wert nach aktuellem Recht ein Minderwert von 50 CHF.

Abb. 7.5.2
Cashflows im Vergleich (ohne und mit Um-/Aufzonung)



	Parzelle m²	Werte per Etappenbeginn CHF	CHF / m² GSF	Werte per Bewertungsstichtag CHF	CHF / m² GSF
aktuelles Recht: Bauland	20'000			4'000'000	200
neues Recht: Bauland					
- Etappe 1	10'000	5'000'000	500	4'500'000	450
- Etappe 2	10'000	5'000'000	500	1'500'000	150
- Total	20'000	10'000'000	500	6'000'000	300
Mehrwert				2'000'000	100

Quelle: Fahrländer Partner.

Bei verlängertem Realisierungszeitraum nimmt die Wahrscheinlichkeit von Veränderungen im Marktumfeld zu. Annahmen, die gemäss aktuellem Wissensstand getroffen wurden, gelten dann möglicherweise nicht mehr (veränderte Nachfragepräferenzen, höheres bzw. tieferes Preisniveau, veränderte rechtliche Rahmenbedingungen, etc.). In der Regel müssen solche künftig möglichen Veränderungen bei der Ermittlung von Mehrwerten unberücksichtigt bleiben, denn der Mehrwert muss bei Inkrafttreten des neuen Rechts bereits festgelegt sein, damit Planungssicherheit besteht. Dies sehen zumindest die bestehenden Gesetze der Kantone so vor und auch im vertraglichen Bereich wurden Konzepte zu einer späteren Bestimmung der Mehrwerte zwar diskutiert, dann aber verworfen. Hingegen hat es sich als zweckmässig herausgestellt, den Mehrwert pro zusätzlichen m² Geschossfläche zu definieren, damit dereinst je nach Marktlage auch nur Teile der Mehrnutzung realisiert werden können und entsprechend der Mehrwert reduziert fällig wird.
Bei den gezeigten Beispielen sind im Wesentlichen die wertrelevanten Faktoren in Bezug auf die Zeitachse dargestellt. Bei Mehrwertermittlungen können aber auch weitere Aspekte hinzukommen, die die Komplexität der gestellten Aufgabe noch einmal erhöhen. Hier kommen in der Regel massgeschneiderte Beurteilungen zur Anwendung:

- Parzellenübergreifende Besitzverhältnisse
- Zonen für öffentliche Bauten in der Ausgangslage
- Bebauungsplanpflicht in der Ausgangslage
- besondere statuarische Verpflichtungen bei Investoren
- Baugenossenschaften
- Baurechtsverträge
- Beiträge an Infrastrukturbauten
- Mindestanteile an kostengünstigem Wohnen
- Landabtausch
- etc.

Ein weiterer Spezialfall ist die generelle Erhöhung des Nutzungsmasses verbunden mit einem städtebaulichen Wettbewerb, der letztlich dazu führt, dass die (zusätzlichen) Geschossflächen ungleichmässig auf den einzelnen Baufeldern angeordnet werden. Entsprechend zur Mehrwertermittlung kann aufgrund von Nutzungsübertragungen ein Ausgleich zwischen den verschiedenen Eigentümern erfolgen. Dies erhöht die Komplexität zusätzlich und sollte vorgängig erkannt, analysiert, diskutiert und vertraglich vereinbart werden.
Interessanterweise sieht keines der bereits vorliegenden kantonalen Gesetze eine Indexierung der Mehrwerte vor. Gemäss ökonomischer Logik wäre es im Sinne der öffentlichen Hand, die Mehrwerte bis zur Fälligkeit beispielsweise mit dem Landesindex der Konsumentenpreise zu indexieren. Da gegenwärtig keine Inflation besteht und auch die Inflationserwartungen nach wie vor sehr gering sind bzw. eher herbeigeredet als wirklich zu erwarten sind, ist dies nicht weiter dramatisch, allerdings etwas erstaunlich. Würde allerdings eine Indexierung erfolgen, so käme diese aus ökonomischer Sicht der nominalen Verzinsung einer Schuld gleich, was wohl steuerlich zu berücksichtigen wäre.

7.6 Die politischen und die Marktrisiken trägt der Investor

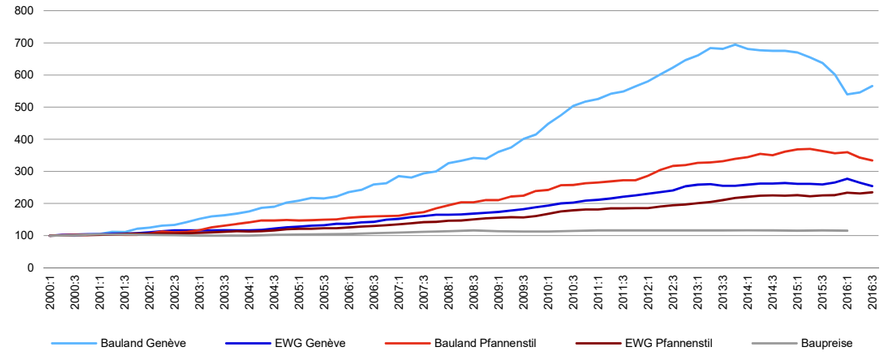
20% des Mehrwerts bei Einzonungen schöpft die Gemeinde bzw. der Kanton ab, 80% kann der Investor behalten.
Mit dem Anteil der öffentlichen Hand sollen Entschädigungen bei Auszonungen von überdimensionierten Bauzonen sowie die Zusatzkosten bei baulicher Verdichtung gedeckt werden. Beispiele dafür sind Testplanungen, die Schaffung von Grünräumen, aber auch zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur (Erschliessung, Schulen, Verwaltungskosten, etc.). Bei vertraglich geregelten Mehrwertausgleichen wird oftmals auch ein Realersatz in Form von Investitionen in Infrastrukturbauten oder in Form einer Verpflichtung zum Erstellen von kostengünstigem Wohnen ausgehandelt. Entschädigungszahlungen bei Auszonungen waren in den letzten Jahren eher selten. Die «Verdichtungs-Nebenkosten» zu Lasten der Gemeinden haben aber deutlich zugenommen (Anpassungen der Infrastruktur). Zudem können bezahlte Mehrwertausgleiche dereinst von der Grundstückgewinnsteuer in Abzug gebracht werden. Aus diesem Grund wird oftmals argumentiert, dass der Mehrwertausgleich staatsquotenneutral sei.
Während die 20% des Mehrwerts, der – sofern die Mehrnutzung realisiert wird – zu Gunsten der öffentlichen Hand geschuldet und fix sind, bleiben die 80%, die der Entwickler bzw. Investor behält, zunächst einmal ein rein theoretischer Mehrwert: «The proof of the pudding is the eating». Zeitverzögerungen aufgrund von Einsprachen, Mehrkosten bei der Erstellung, Marktveränderungen mit Folgen für den Ertrag etc. können unter Umständen den investorenseitigen Anteil reduzieren. Während die Experten der Planungsabteilungen der Gemeinden solche Aspekte kennen und auch würdigen, stellt FPRE bei der Präsentation und Fragenbeantwortung zur Mehrwertermittlung vor den politischen Gremien der Gemeinden oftmals fest, dass dieses Verständnis nicht à priori vorhanden ist und entsprechend gut vermittelt werden muss. So ist die Mehrwertermittlung nicht nur methodisch und inhaltlich eine spannende Aufgabe, sondern eben auch eine kommunikative Herausforderung.

7.7 Mögliche Ungleichbehandlung im Zeitverlauf als Anfechtungspunkt

Da der Marktwert einer Liegenschaft in zwei Komponenten zerfällt – Landwert und Gebäudewert – sind entsprechend auch zwei Märkte zu betrachten – der Markt für Bauland sowie der Baumarkt. Der Markt für Bauland ist letztlich wiederum in grossem Masse von den Entwicklungen auf den Nutzer- und Kapitalmärkten abhängig. Die Entwicklung

des Gebäudewerts folgt im Wesentlichen der Entwicklung der Baukosten – ist also eine Kostenkomponente. Diese entwickeln sich in der Schweiz seit vielen Jahren seitwärts. Entsprechend schlagen sich Wertänderungen von Liegenschaften im Wert des unterliegenden Landes nieder. Die Messung der Baulandpreis-Entwicklung ist in der Schweiz nur indirekt möglich. Es liegen keine Daten mit gut beschriebenen Einzeltransaktionen von Baugrundstücken vor. Fahrländer Partner berechnet deshalb Indizes ausgehend von den Wohneigentumspreisen und den Erstellungskosten. Ausgehend von umfangreichen Transaktionsdatenbanken lassen sich so flächendeckend Baulandpreise berechnen und über lange Zeiträume zu Indizes verknüpfen.
Die Resultate verdeutlichen eindrücklich, wie sich die Preissteigerungen beim Wohneigentum der letzten 15 Jahre aufgrund der mehr oder weniger konstanten Baukosten in überproportional steigenden Landwerten niederschlugen. Die Preise für mittlere Eigentumswohnungen sind seit dem Jahr 2000 in der Region Pfannenstiel bis im Sommer 2015 um 136% angestiegen, in der Region Genève bis Ende 2013 um mehr als 200%. Da die Baukosten für die identische Baute «nur» um rund 16 Prozent gestiegen sind, sind die inneren Landwerte für Bauland viel stärker gestiegen: In der Region Pfannenstiel um rund 270%, in Genève um fast 600%.
In Marktphasen mit rückläufigen Transaktionspreisen zeigt sich der beschriebene Hebeleffekt in überproportional sinkenden Landwerten: So sind die Preise für Eigentumswohnungen in Genève um rund 6.5% gesunken, die Baulandpreise hingegen um mehr als 18%.

Abb. 7.7.1
Massiv höhere Volatilität der Landwerte gegenüber den Marktwerten



Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Bauland: Innerer Wert.
Quelle: BFS, Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner, Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Da bei der Mehrwertermittlung zwangsläufig die Marktsituation zum Zeitpunkt der Analyse berücksichtigt werden muss, kommt den Marktprognosen gerade auch im Hinblick auf Ein-, Um- und Aufzonungen eine grosse Bedeutung zu. Aber auch wenn Prognosen «nach bestem Wissen und Gewissen» erstellt werden, haftet Mehrwertermittlungen immer auch etwas «Unsicheres» an: Ob eine Gemeinde die Ermittlung zu einem Zeitpunkt beauftragt, in dem der Markt gerade hoch oder tief bewertet ist, beeinflusst letztlich das Resultat. Insofern resultiert wohl eine Gleichbehandlung im Querschnitt, nicht aber notwendigerweise im Zeitverlauf, was juristisch interessante Fragen aufwirft.

7.8 Hinweise für Investoren und Gemeinden

Aus Sicht von FPRE sind – unabhängig von der verwendeten Methode – folgende Hinweise zentral. Sie alle haben in vergangenen Projekten zu der einen oder anderen Schwierigkeit geführt:

- Störend wurden von Politikern die 80% des Mehrwerts empfunden, die der Investor «behalten» kann. Der Hinweis darauf, dass dieser «Gewinn» vorerst theoretisch sei und bei veränderten Marktkonditionen auch «wie der Schnee in der Sonne schmilzt» sowie der Umstand, dass Entwickler auch Kosten nicht realisierter Projekte und Verluste aus Projekten decken müssten, klärte die Situation;
- Mehrwerte werden in der Regel ausgehandelt und müssen oft an Gemeindeversammlungen und damit vor einem Laienpublikum erläutert werden. Die Transparenz in der Wertermittlung ist damit von grosser Bedeutung;
- Liegt die Parzelle in einer Zone für öffentliche Nutzung ZöN, stellt sich die Frage nach der Bewertung zum Ausgangszeitpunkt, denn eine ZöN hat an sich kein Nutzungsmass und ist auch nicht handelbar. Im Ausgangszeitpunkt Null einzusetzen, was Gemeinden schon versucht haben, ist allerdings gemäss Einschätzung von FPRE falsch. Zur Lösung des Problems wurde diejenige Nutzung verwendet, die die Parzelle aus raumplanerischer Sicht mutmasslich hätte, wäre sie nicht ZöN.
- Die Mehrwertthematik reiht sich in weitere Aktivitäten rund um die «Siedlungsentwicklung nach innen» ein. Wenn eine solche erwartet wird, sollten sich Eigentümer Gedanken zum – künftigen – Nutzungsmass ihrer Grundstücke machen. Sind Erhöhungen zu erwarten, sollte dies strategisch berücksichtigt werden;
- Bei Arealentwicklungen mit Masterplänen, die eine Veränderung der Eigentümerstruktur zur Folge haben, ist ein koordiniertes Vorgehen wichtig. Fragen in Bezug auf die Zuteilung der Mehrwertanteile müssen ausgehandelt werden.
- Gleichzeitig ist zumindest in der Übergangsphase Vorsicht bezüglich Schuldnern des Mehrwertausgleichs geboten. Da der Mehrwertausgleich typischerweise bei Veräusserung oder bei Realisierung fällig wird, besteht eine gefährliche Lücke. Kauft ein Investor ein Grundstück in Erwartung einer Erhöhung des Nutzungsmasses und preist dies bereits heute ein, wird der Mehrwertausgleich, sofern die Änderung zum Kaufzeitpunkt noch nicht rechtskräftig ist, dereinst beim Käufer fällig, nicht beim heutigen Verkäufer.

7.9 Mehrwertabgabe in den Kantonen

Abb. 7.9.1
Vergleich der kantonalen Regelungen (Stand 12. September 2016)

	Abgabetatbestand	**Abgabesatz**	**Fälligkeit**	**Verwendung des Ertrags**
Mindestregelung	– (dauerhafte) Neueinzonungen	20%	– Bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks	– Entschädigungen für Auszonungen – Weitere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG
Erweiterte Regelung	– Um- und Aufzonungen – Befristete Nutzungen – Ausnahmebewilligungen ausserhalb der Bauzonen	Bis zu 60%		– Weitere Massnahmen der Raumplanung
Basel-Stadt 1977	– Vergrösserung der zulässigen Geschossfläche; – Umzonungen, wenn dabei neue Nutzflächen entstehen	50%		– Schaffung neuer oder Aufwertung bestehender öffentlicher Grünräume
Neuenburg 1986	– Zuweisung des Grundstücks in eine Bauzone oder eine Spezialzone (z.B. Abbau- oder Deponiezone)	20%	– Wird individuell vom Kanton bestimmt, spätestens bei Veräusserung des Grundstücks	– Entschädigungen für Auszonungen – Unterstützung von Landwirten beim Kauf von Landwirtschaftsland – Andere Massnahmen der Raumplanung
Genf In Kraft seit 1.1.2011 mit Revision seit 1.5.2014	– Zuweisung einer Nichtbauzone in eine Bau- oder Entwicklungszone	20%, von der Summe der Mehrwertabgabe werden pauschal 30 CHF pro m² abgezogen	– Bei Veräusserung, spätestens 90 Tage nach Rechtskraft der Baubewilligung	– Entschädigungen für Auszonungen – Kantonaler Wohnungsbau – Kommunale Infrastrukturanlagen – Fonds zur Förderung der Landwirtschaft
Thurgau In Kraft seit 1.1.2013	– Neueinzonungen – Umzonungen von der öffentl. Zone in andere Bauzone	20%	– Veräusserung des Grundstücks – mit Rechtskraft des Erschliessungsprojekts oder bei Überbauung der Parzelle. – Steuerbehörde kann Stundung gewähren	– Rückerstattung Mehrwertabgabe bei späteren Auszonungen – Finanzierung von Infrastrukturanlagen – Förderung des ÖV – Finanzierung anderer Massnahmen der Raumplanung
Tessin In Kraft seit 10.2.2015	– Neueinzonungen – Aufzonungen, wenn Ausnützungsziffer um mind. 0,2 oder die Volumen- oder Baumassenziffer um 1,5 erhöht wird – Andere Umzonungen	30% 20% 20%	– Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks,	– Entschädigungen für Auszonungen – Finanzierung anderer Massnahmen der Raumplanung
Jura In Kraft seit 1.1.2016	– Neueinzonungen – Ausnahmebewilligung ausserhalb Bauzone (ohne Art. 24b RPG – Um- oder Aufzonungen in der Bauzone	30% 30% 20%	– Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks	– Entschädigungen für Auszonungen – Finanzierung von: – Regionalplanungen – Kommunalplanungen von regionalem Interesse – Massnahmen für Ortsbild- und Landschaftsschutzprogramme für haushälterische Bodennutzung
Aargau (Vorlage Regierungsrat 2.12.2015)	– Neueinzonungen – Umzonungen von der Zone für öffentl. Bauten und Anlagen in andere Bauzonen – Gemeinden können MWA erhöhen und auch für andere Um- und Aufzonungen erheben.	20% Gemeinden können darüber hinausgehen	– Bei Veräusserung des Grundstücks oder Erteilung der Baubewilligung – Bei Um- und Aufzonungen nur, wenn die Baubewilligung die Geschossflächen erweitert	– Materielle Enteignung – Andere Massnahmen nach Art. 3 RPG
Appenzell Innerrhoden (Vorlage Standeskommission 16.8.2016)	– Neueinzonungen – Abparzellierungen aus bäuerlichem Bodenrecht – Bezirke können MWA vertraglich erhöhen	20%	– Bei Veräusserung und Übertragung des Grundstücks oder ab Rechtskraft Baubewilligung – Bei Grundstücken im Baurecht abweichende Regelung auf Verordnungsstufe möglich	– Raumplanerische Massnahmen der Bezirke und Entschädigung von Auszonungen

Quelle: VLP-ASPAN.

Abb. 7.9.2
Vergleich der kantonalen Regelungen (Stand 12. September 2016)

	Abgabeerhebung, allfälliges Ertragssplitting	**Mindestbetrag des Mehrwerts für Abgabepflicht**	**Befreiung von der Abgabepflicht**	**Abzug bei Berechnung des Mehrwerts**
Mindestregelung	– Erhebung durch Kanton oder Standortgemeinde – Ertragssplitting (Kanton – Standortgemeinde)	Sollte nicht allzu hoch sein; im Ständerat stand ein Betrag von CHF 30'000 zur Diskussion	Das Gemeinwesen kann befreit werden	Kürzung d. Mehrwerts um den Betrag, der innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtsch. Ersatzbaute verwendet wird
Erweiterte Regelung				
Basel-Stadt 1977	– Erhebung Kanton – 100% Gemeinde	Kein Mindestbetrag Aber: Festsetzung der Abgabe wird aufgeschoben, wenn nicht mehr als 10% der zus. Geschossfläche realisiert wird und der Bodenmehrwert CHF 5'000 nicht übersteigt	Kanton, Gemeinden, Organisationen, in Erfüllung öffentlicher Aufgaben	
Neuenburg 1986	– Erhebung Kanton – 100% Kanton	Kein Mindestbetrag	Keine Ausnahmen	
Genf In Kraft seit 1.1.2011 mit Revision seit 1.5.2014	– Erhebung Kanton – 100% Kanton	Mehrwerte unter CHF 100'000.– abgabefrei	Ausnahmen für den Kanton und das Gemeinwesen	
Thurgau In Kraft seit 1.1.2013	– Erhebung Kanton – 50% Kanton – 50% Gemeinde	Kein Mindestbetrag	Keine Ausnahmen	
Tessin In Kraft seit 10.2.2015	– Erhebung Gemeinde – 33,33% Kanton – 66.66% Gemeinde	Mehrwerte unter CHF 100'000.– abgabefrei	Ausnahmen für Bund, Kanton, Gemeinden, Organisationen in Erfüllung öffentl. Aufgaben	
Jura In Kraft seit 1.1.2016	– Erhebung Kanton – 100% Kanton, der die Gemeinden und öffentlichen Körperschaften unterstützt	Festlegung des Mindestbetrags wurde an die Exekutive delegiert	Bei Erfüllung öffentl. Aufgaben im öffentl. Interesse	Angemessene Frist festgelegt: 3 Jahre
Aargau (Vorlage Regierungsrat 2.12.2015)	– Erhebung Gemeinde – 50% Gemeinde – 50% Kanton bei Neueinzonungen und gleichgestellten Umzonungen	Festlegung des Mindestbetrags wurde an Exekutive delegiert	Kanton, Gemeinden, Gemeindeverbände in Erfüllung öffentl. Aufgaben und für Flächen, die der Ausgleichsabgabe der Waldgesetzgebung unterstehen	Festlegung der angemessenen Frist an Exekutive delegiert
Appenzell Innerrhoden (Vorlage Standeskommission 16.8.2016)	– Erhebung Bezirk – 100% zugunsten Bezirk	Mehrwerte unter CHF 20'000.– abgabefrei	Kanton, Bezirke, Kirch- und Schulgemeinden	Angemessene Frist festgelegt: 3 Jahre

Quelle: VLP-ASPAN.

Abb. 7.9.3
Vergleich der kantonalen Regelungen (Stand 12. September 2016)

	Abgabetatbestand	Abgabesatz	Fälligkeit	Verwendung des Ertrags
Mindestregelung	– (dauerhafte) Neueinzonungen	20%	– Bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks	– Entschädigungen für Auszonungen – Weitere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG
Erweiterte Regelung	– Um- und Aufzonungen – Befristete Nutzungen – Ausnahmebewilligungen ausserhalb der Bauzonen	Bis zu 60%		– Weitere Massnahmen der Raumplanung
Basel Landschaft (Vernehmlassungsvorlage 9.5.2016)	– Neueinzonungen – Um- und Aufzonungen, wenn der Bodenmehrwert über 50% oder die Mehrnutzung über 50% beträgt	20%	– Ab Rechtskraft Baubewilligung oder Veräusserung des Grundstücks – Begründung eines Baurechts wird Veräusserung gleichgestellt	– Abgeltung von Eigentumsbeschränkungen – Massnahmen Wohnbauförderung und Kulturlanderhaltung
Bern (Referendumsvorlage 29.6.2016)	Dauerhafte Neueinzonung Kommunal mit Reglement: – Neueinzonungen – Um- und Aufzonungen Kommunal mit Verträgen: – Deponien u. Materialabbau	20% 20 – 50% 20 – 40%	– Überbauung (Art. 2 Abs. 2 BewD) / Veräusserung	– gemäss Art. 5 Abs. 1ter RPG
Freiburg (Referendumsvorlage 15.3.2016)	– Neueinzonungen – Um- und Aufzonungen	20%	– Innert 6 Monate ab Rechtskraft Baubewilligung oder bei Veräusserung des Grundstücks	– 4% an Bodenverbesserungsfonds – Materielle Enteignung aus Planungsmassnahmen – Regionale und kommunale Studien zur Siedlungsrevitalisierung und –verdichtung – Infrastrukturen
Glarus (Vernehmlassungsvorlage 8.7.2016)	– Neuzuweisung in Bauzone und Abbau- oder Deponiezone – Um- oder Aufzonungen – Sondernutzungsplanungen mit Mehrnutzung – Abparzellierungen aus bäuerlichem Bodenrecht Die Gemeinden können die Mehrwertabgabe auch vertraglich vereinbaren	30% innerhalb 5 Jahre 50% ab dem 6. Jahr	– Veräusserung oder bei Eintritt Rechtskraft der Baubewilligung – Bei Grundstücken im Baurecht ist Stundung möglich	– Finanzierung von Entschädigungen bei materieller Enteignung
Luzern (Vernehmlassungsvorlage 27.11.2015)	– Neueinzonungen – Um- und Aufzonungen Gemeinden können um 5% erhöhten oder verminderten Satz festlegen Variante: Gemeinden können auch ganz auf eine Abgabe verzichten	20% 15%	Neueinzonungen – Vollendung der Bauten – Veräusserung des Grundstücks Um- und Aufzonungen – Vollendung Neubauten oder erheblichen Änderungen bestehender Bauten von mehr als 100 m² Hauptnutzfläche – Veräusserung des Grundstücks	– Betrag aus Einzonungen für Entschädigung der Rückzonungen – Betrag aus Um- und Aufzonungen für Massnahmen nach Art. 3 RPG, insbesondere Verdichtung
Nidwalden (Vernehmlassungsvorlage 3.5.2016	– Neueinzonungen	20%	– Bei Bauabnahme oder Veräusserung des Grundstücks	– Entschädigungen für Auszonungen – Andere kantonalen und kommunalen Massnahmen der Raumplanung
Schaffhausen (Vorlage Regierungsrat 10.3.2015)	– Neueinzonungen – Zuweisung zu einer Materialabbauzone – Umzonungen von der öffentl. Zone in andere Bauzonen	30%	– Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks	– Entschädigungen für Auszonungen – Finanzierung anderer Massnahmen der Raumplanung
Schwyz (Vorlage Regierungsrat 14.4.2016)	– Dauerhafte Neueinzonung – Um- und Aufzonungen, wenn Gemeinden diese einführen	20% 20%	– Rechtskraft Baubewilligung – Veräusserung des Grundstücks – Bei Grundstücken im Baurecht etappenweise Fälligkeit	– Entschädigung materieller Enteignungen – Landumlegungen – Andere raumplanerische Massnahmen
Solothurn (Vernehmlassungsvorlage 16.12.2014	– Neueinzonungen – Umzonungen – Kommunal mit Reglement bis max. 40%	Mindestsatz 20% bis 40%	– Ab Rechtskraft Baubewilligung oder Veräusserung des Grundstücks	– Materielle Enteignung – Finanzierung anderer Massnahmen, insbesondere Art. 3 Abs. 3 Bst. a und abis RPG

Quelle: VLP-ASPAN.

Abb. 7.9.4
Vergleich der kantonalen Regelungen (Stand 12. September 2016)

	Abgabeerhebung, allfälliges Ertragssplitting	Mindestbetrag des Mehrwerts für Abgabepflicht	Befreiung von der Abgabepflicht	Abzug bei Berechnung des Mehrwerts
Mindestregelung	– Erhebung durch Kanton oder Standortgemeinde – Ertragssplitting (Kanton – Standortgemeinde)	Sollte nicht allzu hoch sein; im Ständerat stand ein Betrag von CHF 30'000 zur Diskussion	Das Gemeinwesen kann befreit werden	Kürzung d. Mehrwerts um den Betrag, der innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtsch. Ersatzbaute verwendet wird
Erweiterte Regelung				
Basel Landschaft (Vernehmlassungsvorlage 9.5.2016)	– Erhebung Gemeinde – Betrag bei Neueinzonungen zugunsten Kanton – Betrag bei Um- und Aufzonungen zugunsten Gemeinde	Unter einem Bodenmehrwert von 20% wird auf die Erhebung verzichtet	Kanton, Einwohner-, Bürger-, Burger- und Landeskirchen	
Bern (Referendumsvorlage 29.6.2016)	– Erhebung Gemeinde – 90% Gemeinde – 10% Kanton	Mehrwerte unter CHF 20'000.– abgabefrei	Bund, Kanton, Gemeinden und Dritte nur bei Erfüllung öfftl. Aufgaben	Angemessene Frist festgelegt: 2 Jahre
Freiburg (Referendums vorlage 15.3.2016)	– Erhebung Kanton – Betrag zugunsten Kanton	Mehrwerte unter CHF 20'000.– abgabefrei	Öffentlich-rechtliche Körperschaften bei Erfüllung von Aufgaben im öffentlichen Interesse	Angemessene Frist nicht definiert
Glarus (Vernehmlassungsvorlage 8.7.2016)	– Erhebung Gemeinde – Betrag zugunsten Kanton	Festlegung des Mindestbetrags auf Verordnungsstufe	wenn im öfftl. Interesse eingezont wird	Angemessene Frist festgelegt: 5 Jahre
Luzern (Vernehmlassungsvorlage 27.11.2015)	– Erhebung Gemeinde – Einzonungen: Betrag zugunsten Kanton – Um- und Aufzonungen: Betrag zugunsten Gemeinde	Mehrwerte unter CHF 100'000.– abgabefrei	Bund, Kanton, Luzerner Gemeinden	Angemessene Frist festgelegt: 2 Jahre
Nidwalden (Vernehmlassungsvorlage 3.5.2016	– Erhebung Kanton – 100% Kanton	Flächen unter 50 m² abgabefrei	Kanton und Gemeinden, wenn im öfftl. Interesse eingezont wird	Angemessene Frist festgelegt: 2 Jahre
Schaffhausen (Vorlage Regierungsrat 10.3.2015)	– Erhebung Kanton – 50% Kanton – 50% Gemeinde	Kein Mindestbetrag	Kanton und Gemeinwesen	Angemessene Frist festgelegt: 5 Jahre
Schwyz (Vorlage Regierungsrat 14.4.2016)	– Erhebung Gemeinde – Neueinzonung Betrag 50% Kanton / 50% Gemeinde – Um- oder Aufzonung Betrag zugunsten Gemeinde	Kein Mindestbetrag	Ein-, Um- und Aufzonungen im öffentlichen Interesse	Angemessene Frist festgelegt: 5 Jahre
Solothurn (Vernehmlassungsvorlage 16.12.2014	Erhebung / Ertrag – Gemeinden bei kommunalen Nutzungsplänen – Kanton bei kantonalen Planungen	Kein Mindestbetrag	Kanton und Gemeinden für Grundstücke im Verwaltungsvermögen	

Quelle: VLP-ASPAN.

Abb. 7.9.5
Vergleich der kantonalen Regelungen (Stand 12. September 2016)

	Abgabetatbestand	Abgabesatz	Fälligkeit	Verwendung des Ertrags
Mindestregelung	– (dauerhafte) Neueinzonungen	20%	– Bei der Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks	– Entschädigungen für Auszonungen – Weitere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG
Erweiterte Regelung	– Um- und Aufzonungen – Befristete Nutzungen – Ausnahmebewilligungen ausserhalb der Bauzonen	Bis zu 60%		– Weitere Massnahmen der Raumplanung
St. Gallen (Referendumsvorlage 23.5.2016)	– Neueinzonungen	20%	– Beginn der Nutzung oder Veräusserung des Grundstücks	– Entschädigungen für Auszonungen – Andere kantonalen und kommunalen Massnahmen der Raumplanung
Uri (Referendumsvorlage 31.8.2016)	– Neueinzonungen – Um- und Aufzonungen	20%	– bei Überbauung mit Bauabnahme – bei Veräusserung mit Änderung Rechtslage	– Entschädigung materieller Enteignungen – Bei Überschuss auch weitere Massnahmen nach Art. 3 RPG
Waadt (Vernehmlassungsvorlage 18.1.2016)	– Neueinzonungen in Bauzonen oder Spezialzonen – Umzonungen oder Massnahmen zur Verdichtung – Ausnahmebewilligung ausserhalb Bauzone	30% 20%	– Ab Rechtskraft Baubewilligung oder Veräusserung des Grundstücks	– Kosten für die Erhebung der Mehrwertabgabe und Verwaltung des Fonds – Entschädigungen für materielle Enteignungen – Finanzierung von Schutzmassnahmen o. Wiederaufforstungen im Falle von Rodungen
Wallis (Vernehmlassungsvorlage 23.3.2015)	– Neueinzonungen – Um- und Aufzonungen	40% 30%	– Bei Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks	– Materielle Enteignung – Andere Massnahmen nach Art. 3 RPG
Zug (Vernehmlassungsvorlage 1.6.2016)	– Dauerhafte Neueinzonung – Umzonungen einer Zone des öffentlichen Interesses zu übrigen Bauzonen – Umzonungen bzw. Bebauungspläne mit Ausnützungserhöhungen	20%	– 30 Tage nach Bauabnahme oder Veräusserung des Grundstücks	– Entschädigung für Rückzonungen – Andere Massnahmen der Raumplanung
Zürich (Vernehmlassungsvorlage 25.5.2016)	– Dauerhafte Neueinzonungen – Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten – Um- und Aufzonungen der übrigen Bauzonen Gemeinden können bei Auf- oder Umzonungen in ihren Bauordnungen – eine Erhebung von maximal 15% vorsehen – als Alternative einen Ausgleich über städtebauliche Verträge zulassen – auf einen Ausgleich verzichten	20% 20% 5%	– Bei Bauvollendung einer Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks	– Entschädigungen für Auszonungen – Andere kantonalen und kommunalen Massnahmen der Raumplanung

Quelle: VLP-ASPAN.

Abb. 7.9.6
Vergleich der kantonalen Regelungen (Stand 12. September 2016)

	Abgabeerhebung, allfälliges Ertragssplitting	Mindestbetrag des Mehrwerts für Abgabepflicht	Befreiung von der Abgabepflicht	Abzug bei Berechnung des Mehrwerts
Mindestregelung	– Erhebung durch Kanton oder Standortgemeinde – Ertragssplitting (Kanton – Standortgemeinde)	Sollte nicht allzu hoch sein; im Ständerat stand ein Betrag von CHF 30'000 zur Diskussion	Das Gemeinwesen kann befreit werden	Kürzung d. Mehrwerts um den Betrag, der innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtsch. Ersatzbaute verwendet wird
Erweiterte Regelung				
St. Gallen (Referendumsvorlage 23.5.2016)	– Erhebung Kanton – 100% Kanton	planungsbedingte Bodenmehrwerte bis CHF 30'000.– werden nicht erfasst	Keine Ausnahmen festgehalten	Angemessene Frist festgelegt: 5 Jahre
Uri (Referendumsvorlage 31.8.2016	– Erhebung Kanton – Betrag zugunsten Kanton	Flächen unter 50 m² abgabefrei	Öffentlich-rechtliche Körperschaften, wenn unmittelbar die Erfüllung öfftl. Aufgaben ansteht	Angemessene Frist festgelegt: 2 Jahre
Waadt (Vernehmlassungsvorlage 18.1.2016)	– Erhebung Kanton – Betrag zugunsten Kanton	Mehrwerte unter CHF 10'000.– abgabefrei	Ausnahmen für öffentlich-rechtliche Körperschaften vorgesehen	Angemessene Frist festgelegt: 5 Jahre
Wallis (Vernehmlassungsvorlage 23.3.2015)	– Erhebung Kanton – 50% Kanton – 50% Gemeinde	Festlegung des Mindestbetrags wurde an Executive delegiert	Verwaltungsvermögen öffentlich-rechtlicher Körperschaften	Angemessene Frist festgelegt: 3 Jahre
Zug (Vernehmlassungsvorlage 1.6.2016)	– Erhebung Gemeinde – 60% Gemeinde – 40% Kanton	Einzonungen von unter 100 m² abgabefrei	Verwaltungsvermögen der Gemeinwesen	Angemessene Frist festgelegt: 2 Jahre
Zürich (Vernehmlassungsvorlage 25.5.2016)	– Erhebung Kanton – 100% Kanton	Mehrwerte unter CHF 30'000.– abgabefrei	Keine Ausnahmen festgehalten	Angemessene Frist festgelegt: 3 Jahre

Quelle: VLP-ASPAN.

Regionale Entwicklung der Immobilienmärkte

8

FPRE-Regionen

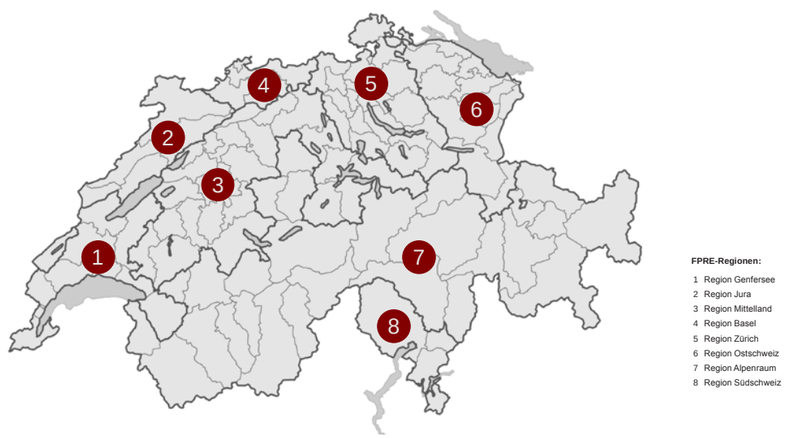
Bei der Regionalisierung von FPRE sind funktionale und morphologische Kriterien ausschlaggebend. Es ist für räumliche Analysen – insbesondere auch für die Immobilienbewertung – zentral, eine «Feinkörnigkeit» zu verwenden, um genauere, marktspezifische Aussagen zu erhalten.

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

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

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

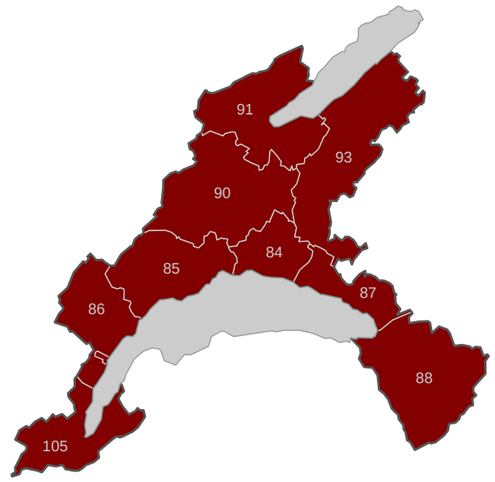
Abb. 8.1
FPRE-Regionen



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

8.1 Region Genfersee

Abb. 8.1.1
Region Genfersee



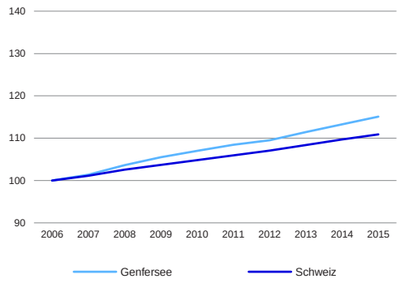
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.1.2
Demographische Eckwerte

	Region Genfersee		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2015)	1'263'155	1.6% (2014)	8'327'126	1.1% (2014)
Ausländer (2015)				
Anzahl	456'149	2.1% (2014)	2'048'667	2.5% (2014)
Anteil	36.1%	0.17* (2014)	24.6%	0.34* (2014)
Durchschnittl. Reineinkommen (2013)	87'641	2.9% (2008)	80'457	3.5% (2008)
Soziale Schichten (2013)				
Untere Schichten**	35.0%	1.16* (2000)	37.3%	3.28* (2000)
Mittlere Schichten**	26.7%	-10.08* (2000)	30.2%	-10.22* (2000)
Obere Schichten**	38.3%	8.92* (2000)	32.5%	6.94* (2000)

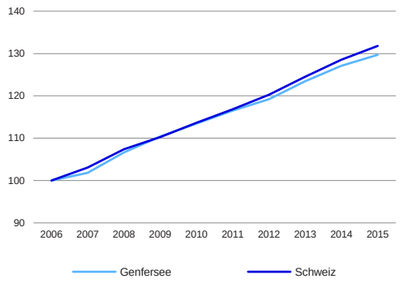
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht,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

Abb. 8.1.3
Bevölkerungsentwicklung



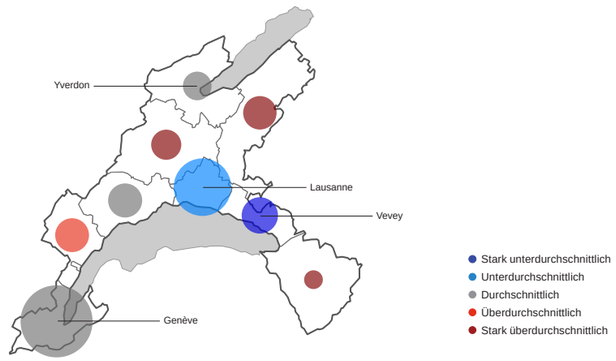
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



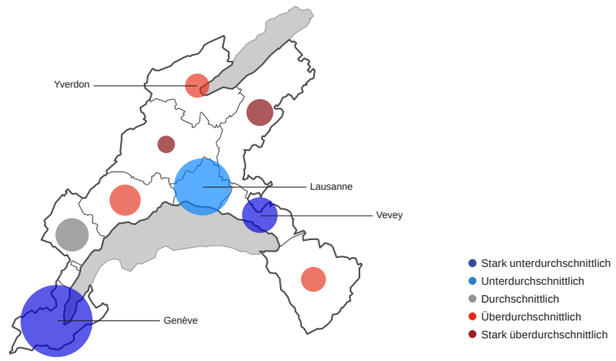
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.5
Bevölkerungsentwicklung (2012 – 2015)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2012 – 2015; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2012 – 2015)



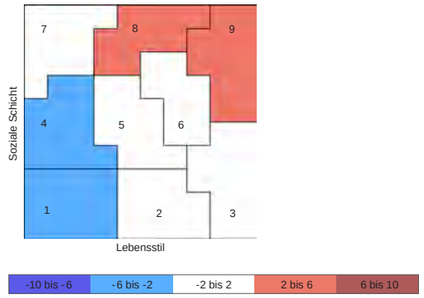
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2012 – 2015;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.1.7
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)

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

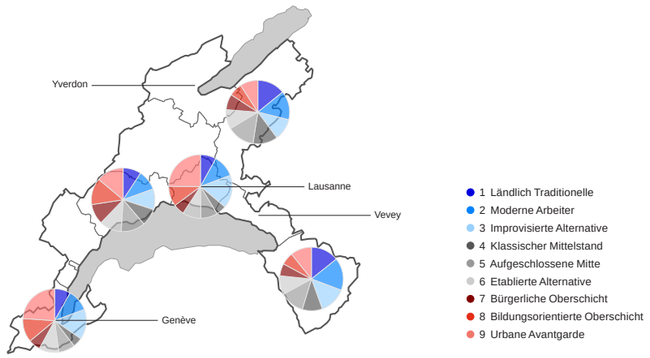
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

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



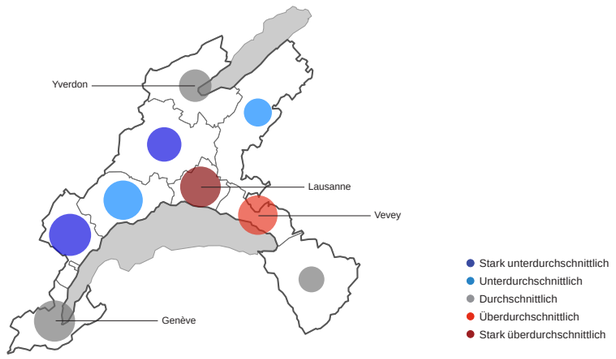
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)



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

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



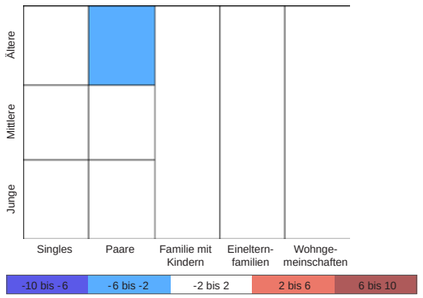
Anmerkung: Entwicklung des Anteils oberschichtige Haushalte im regionalen Vergleich 2000 – 2013; Kreisradius in Relation zum Anteil oberschichtige Haushalte 2013; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: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

Tab. 8.1.11
Verteilung Lebensphasen (2012)

	Region Genfersee	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	50'264	9.8%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	56'106	11.0%
Älterer Single (55+ J.)	93'181	18.3%
Junges Paar (bis 34 J.)	19'634	3.8%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	29'275	5.7%
Älteres Paar (55+ J.)	75'862	14.9%
Familie mit Kindern*	137'775	27.0%
Einelternfamilie*	34'406	6.7%
Wohngemeinschaft*	13'882	2.7%
Total	510'383	100.0%

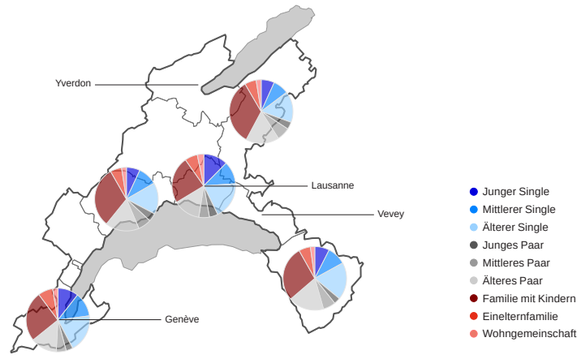
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.12
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2012)



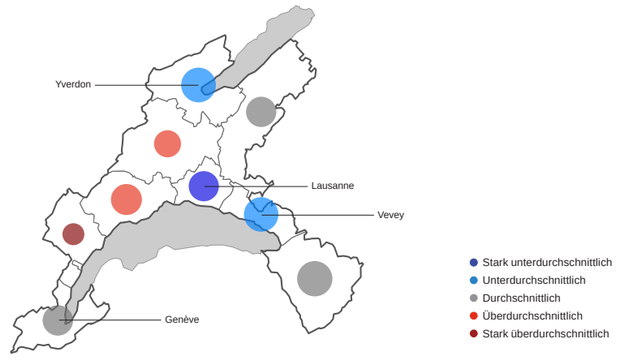
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.13
Verteilung Lebensphasen (2012)



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

Abb. 8.1.14
Entwicklung Anteil ältere Singles und ältere Paare (2000–2012)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils ältere Singles und ältere Paare im regionalen Vergleich 2000–2012; Kreisradius in Relation zum Anteil ältere Singles und ältere Paare 2012.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

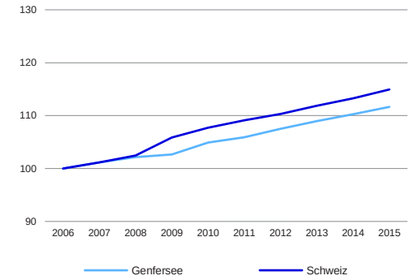
8.1.1 Wohnungsmarkt Region Genfersee

Tab. 8.1.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Genfersee		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2015)	619'079	1.3% (2014)	4'351'846	1.5% (2014)
Leerstandsquote (2016)	0.68%	0.10* (2015)	1.30%	0.11* (2015)
Bauinvestitionen Wohnen (2014)	4'396	6.9% (2013)	30'880	1.8% (2013)

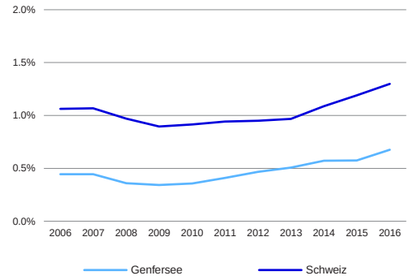
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



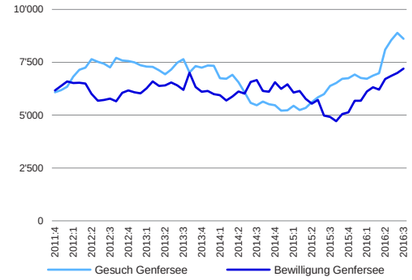
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



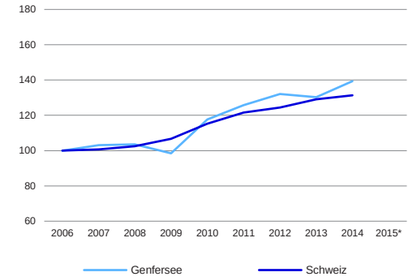
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.1.4
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen Wohnen



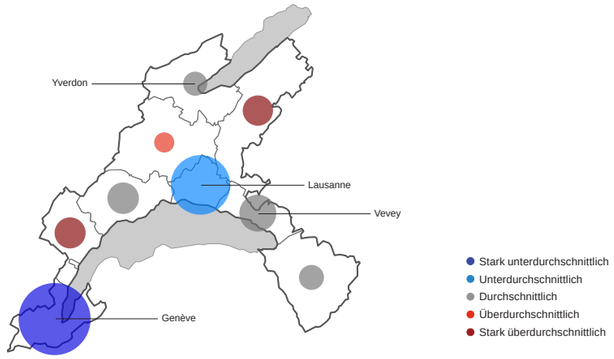
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.1.5
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



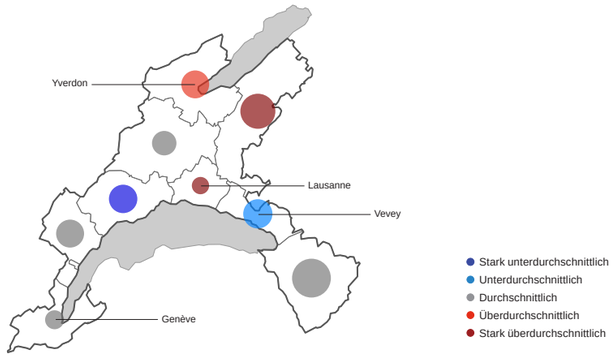
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2015 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2017 publiziert. Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.1.6
Entwicklung Wohnungsbestand (2014 – 2015)



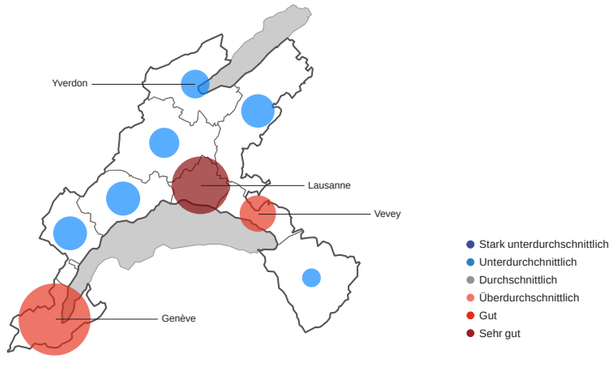
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2014 – 2015; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.1.7
Entwicklung Leerwohnungen (2015 – 2016)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2015 – 2016; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

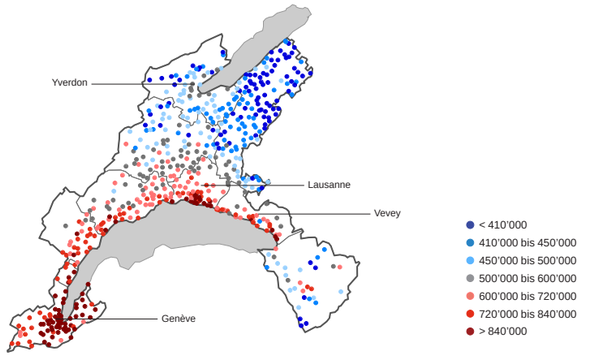
Abb. 8.1.1.8
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2014)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2014; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2015.
Quelle: WLQI Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

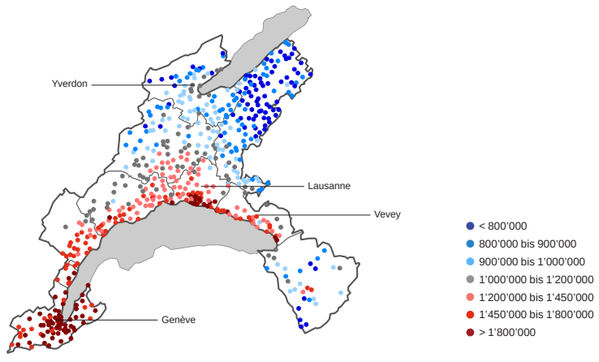
8.1.2 Wohneigentum Region Genfersee

Abb. 8.1.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2016)



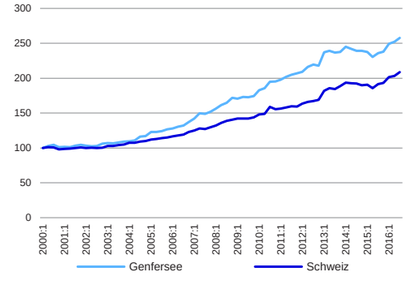
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 70 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2016)



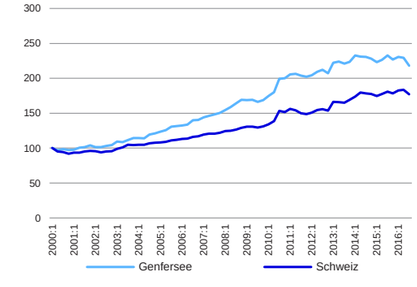
Spezifikation: Neubau, einseitig angebaut, Grundstück 450 m², Volumen 750 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



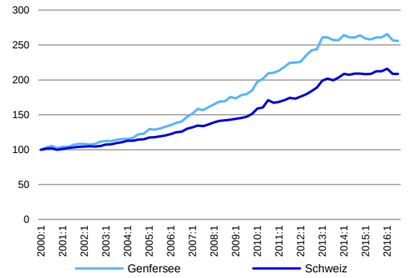
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



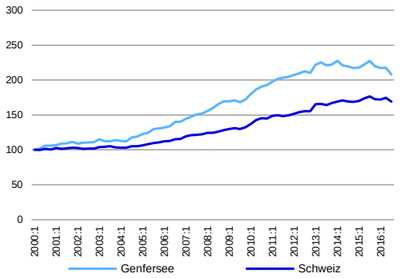
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



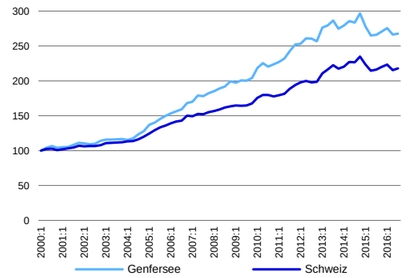
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



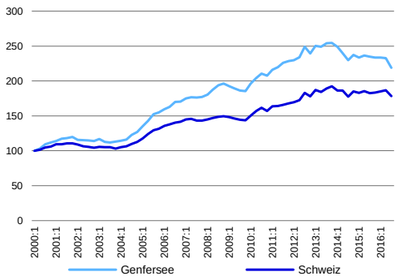
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



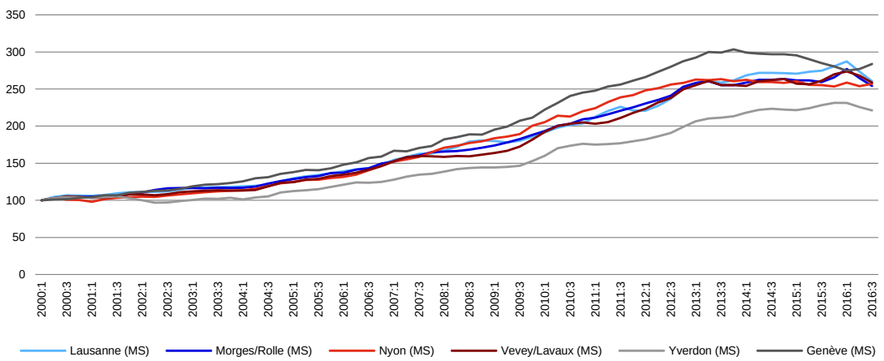
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



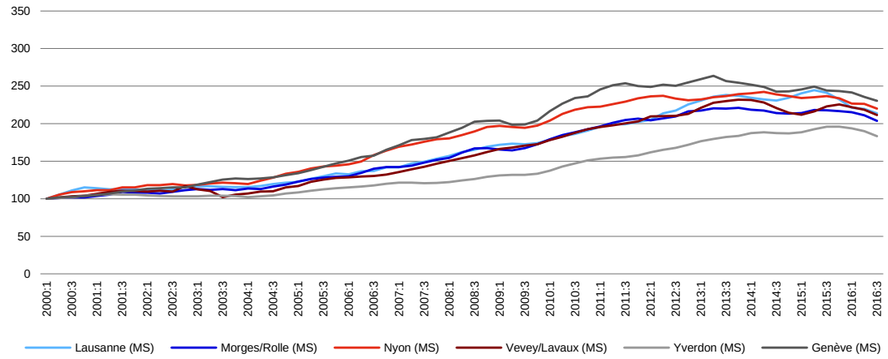
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



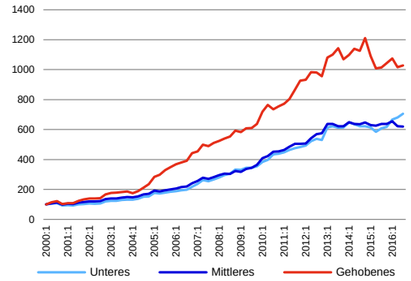
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



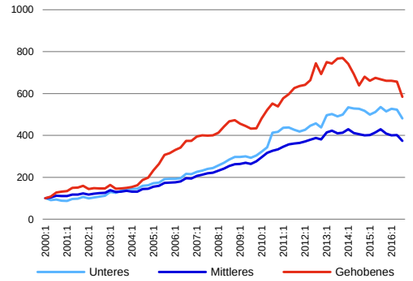
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



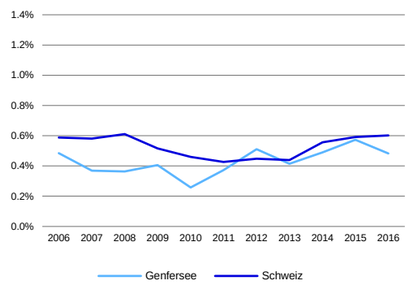
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



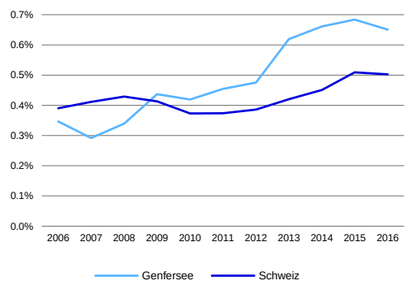
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



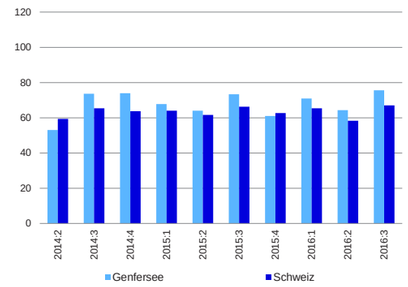
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



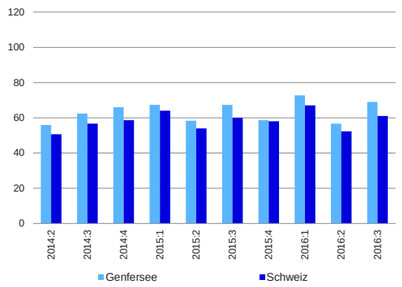
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.15
Insertionszeit EWG



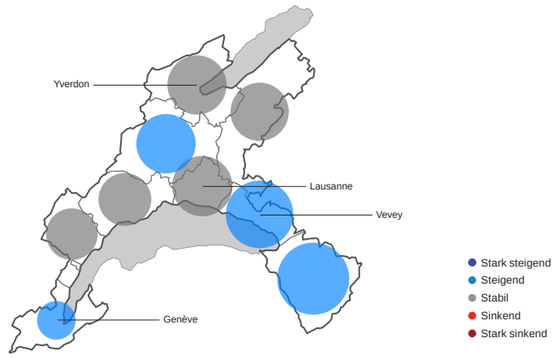
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.16
Insertionszeit EFH



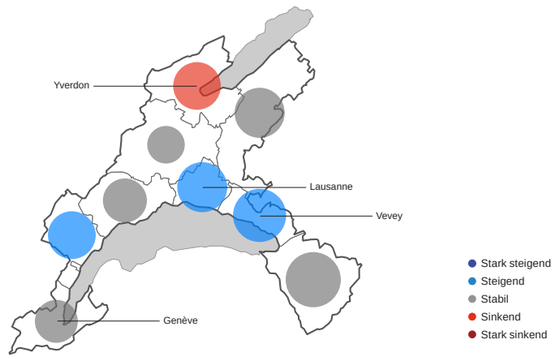
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.17
Insertionszeitentwicklung EWG (2015 – 2016)



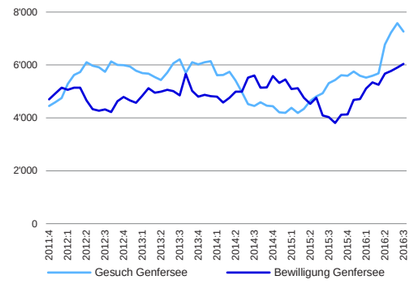
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2015 – 1. bis 3. Quartal 2016;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.2.18
Insertionszeitentwicklung EFH (2015 – 2016)



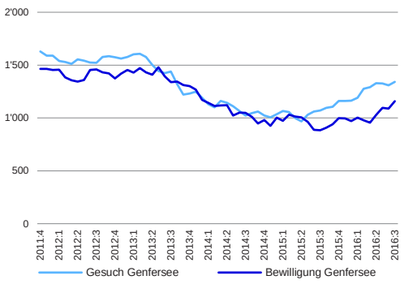
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2015 – 1. bis 3. Quartal 2016;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.2.19
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



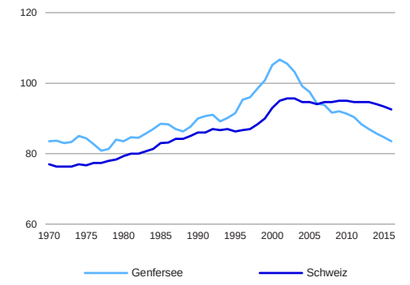
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.20
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



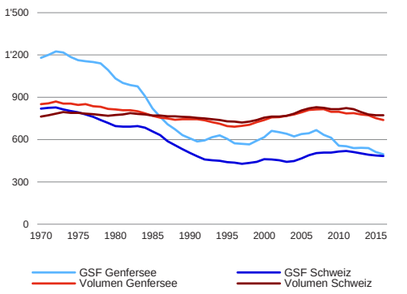
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.21
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG nach Baujahr



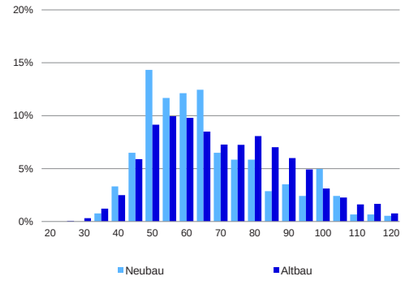
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.22
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



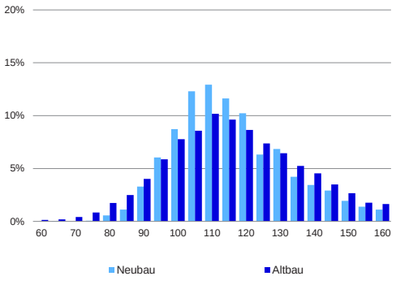
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw.
Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.23
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



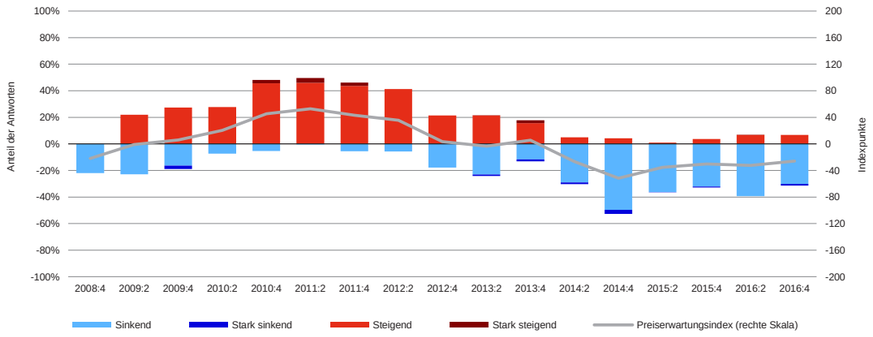
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.24
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



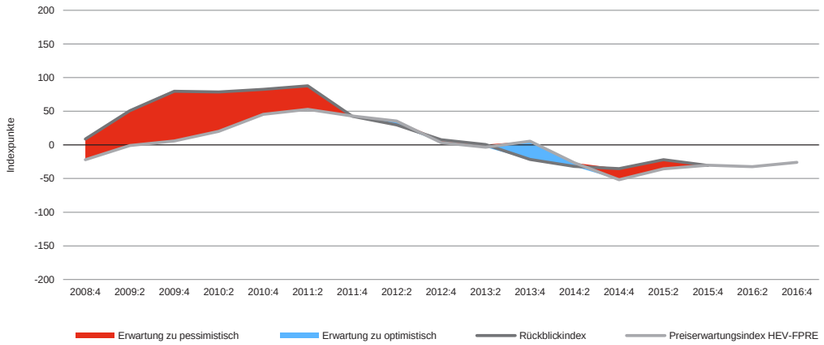
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.25
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



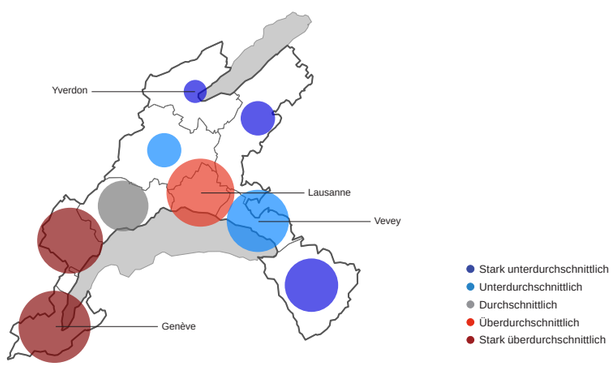
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.1.2.26
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



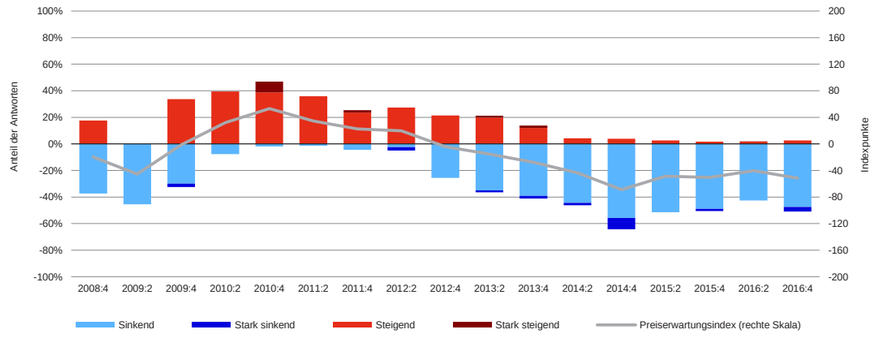
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.1.2.27
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2015 – 2019)



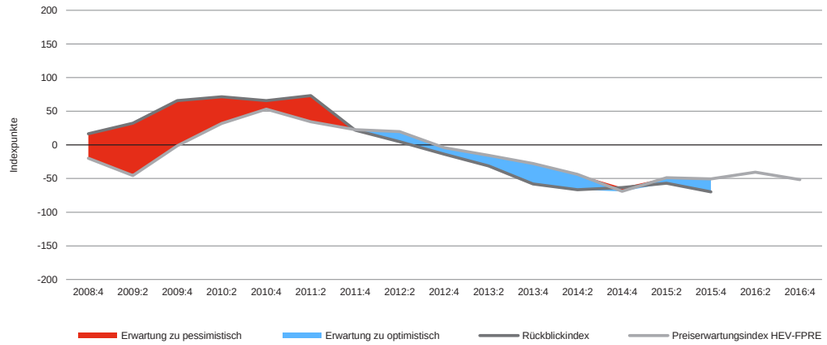
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2015 – 2019;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.2.28
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



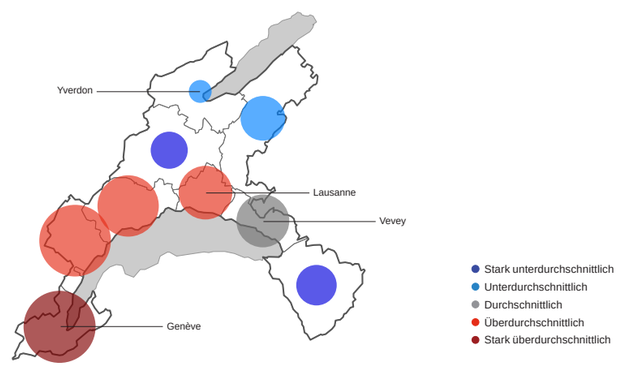
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.1.2.29
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



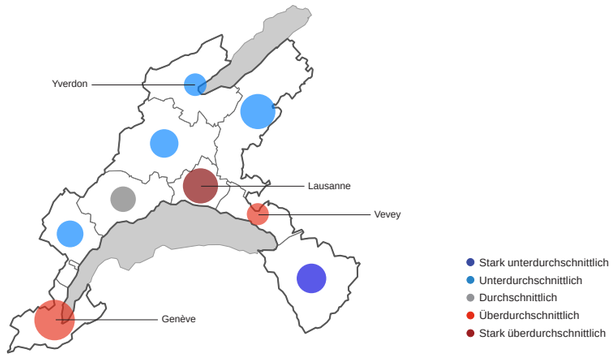
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.1.2.30
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2015 – 2019)



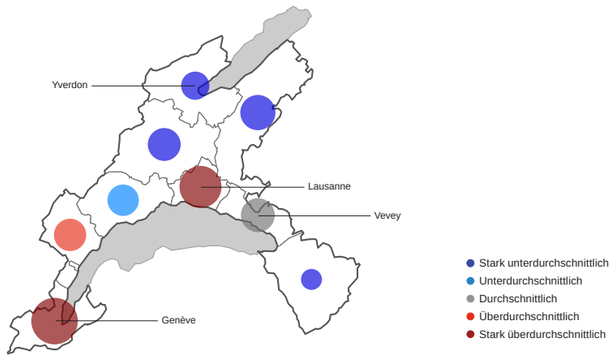
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2015 – 2019;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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



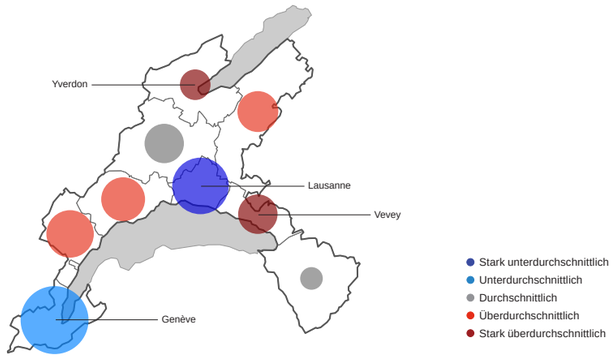
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2015; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

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



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

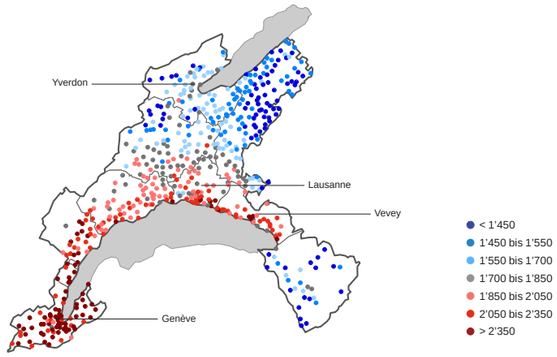
Abb. 8.1.2.33
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2015 – 2030)



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

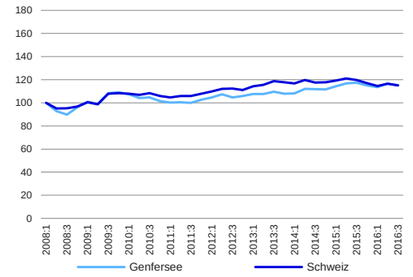
8.1.3 Mietwohnungen Region Genfersee

Abb. 8.1.3.1
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2016)



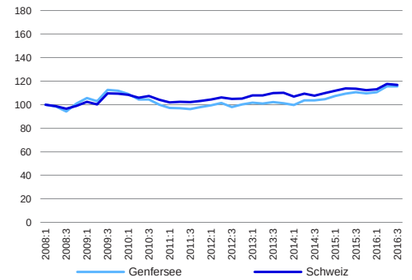
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



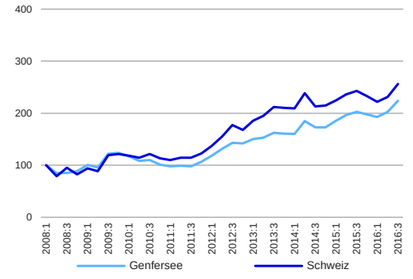
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



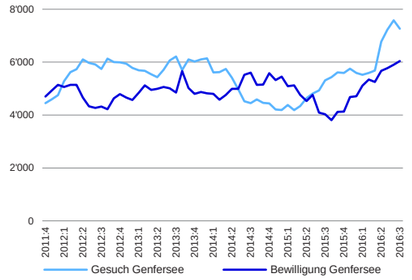
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



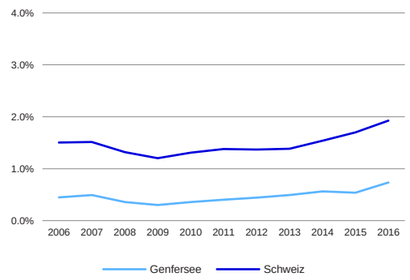
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.5
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



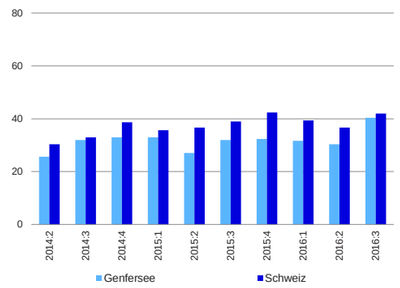
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.6
Entwicklung Leerstandsquote MWG



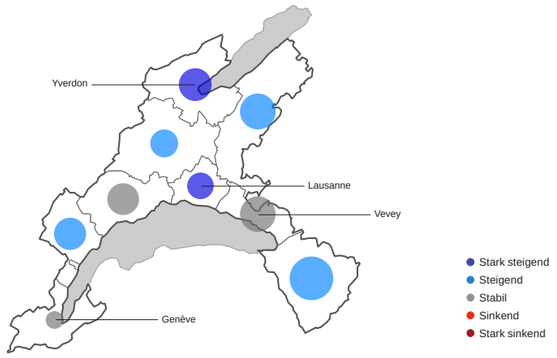
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.7
Insertionszeit MWG



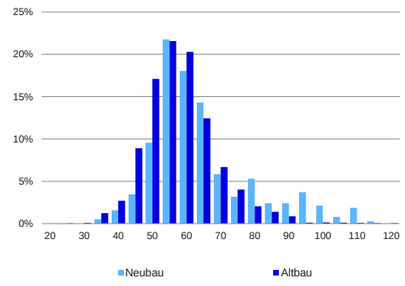
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.8
Insertionszeitentwicklung MWG (2015 – 2016)



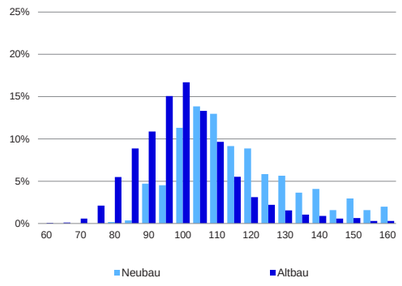
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2015 – 1. bis 3. Quartal 2016;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.3.9
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



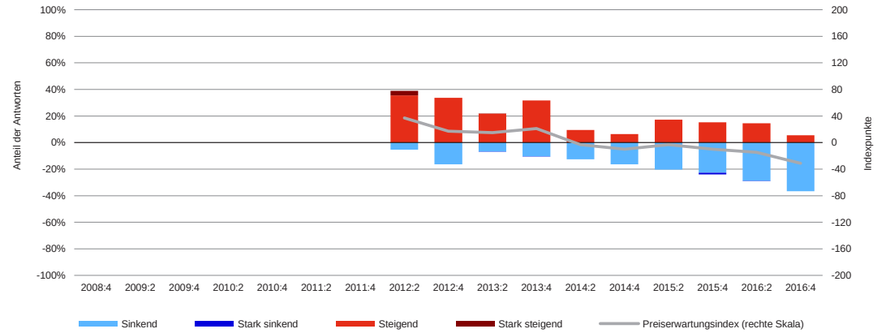
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.10
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



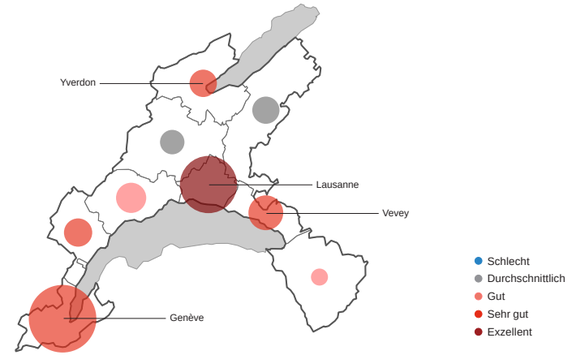
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.11
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



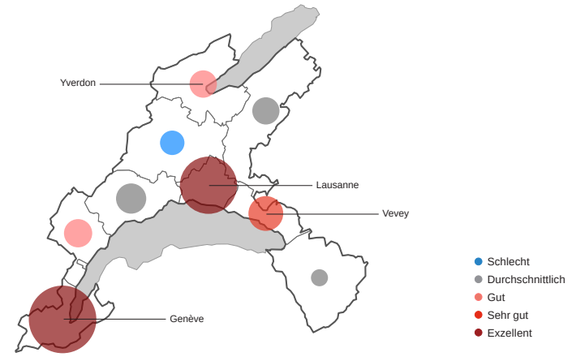
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.1.3.12
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2016)



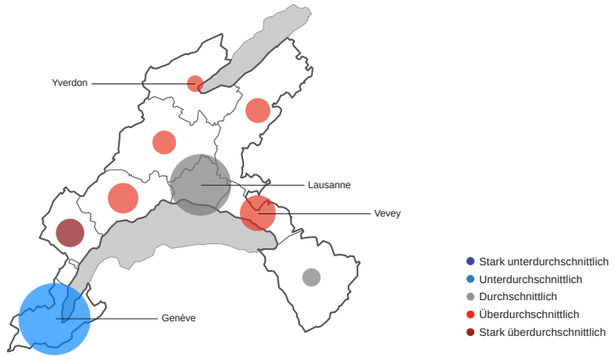
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.3.13
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2016)



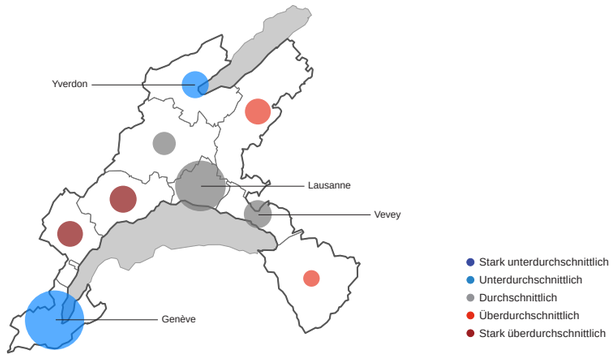
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

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



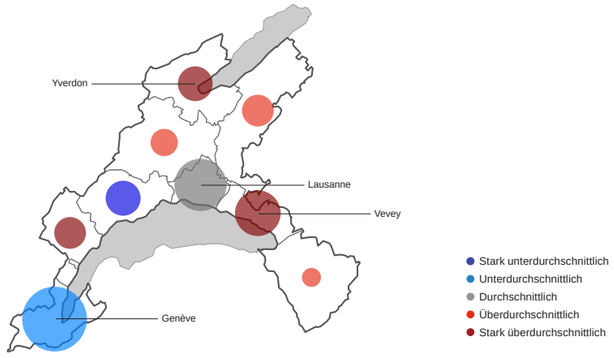
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2015; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

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



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

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



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

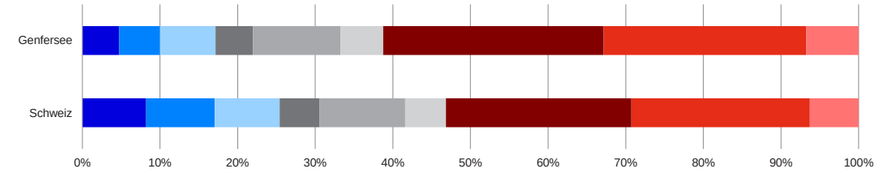
8.1.4 Geschäftsflächenmarkt Region Genfersee

Tab. 8.1.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

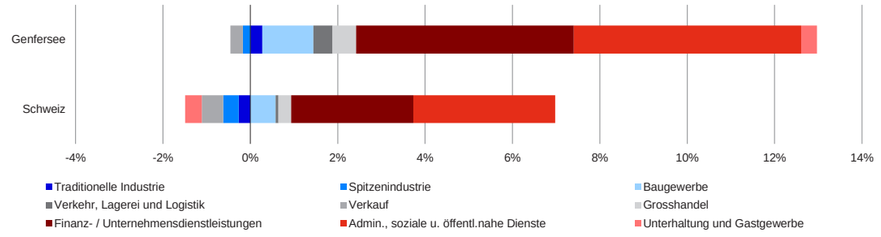
	Region Genfersee		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2014)	96'951		670'558	
Vollzeitäquivalente (2014)	622'589	12.0% (2008)	3'965'736	5.0% (2008)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2014)	57'857'983	9.3% (2008)	404'901'029	2.8% (2008)
Bauinvestitionen Geschäft (2014)	1'663	-1.2% (2013)	10'122	2.5% (2013)

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 (2014)

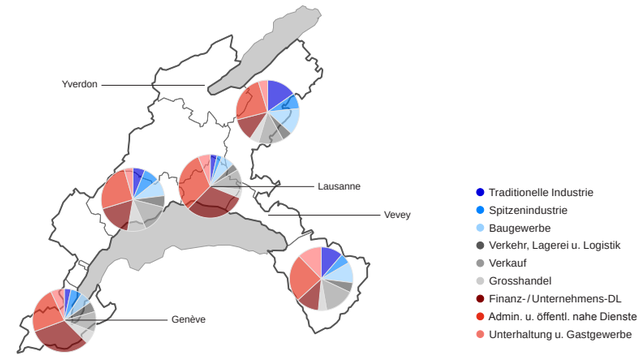


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 – 2014)



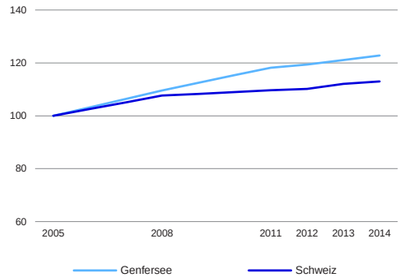
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2014)



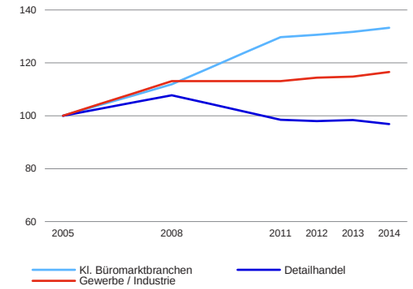
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



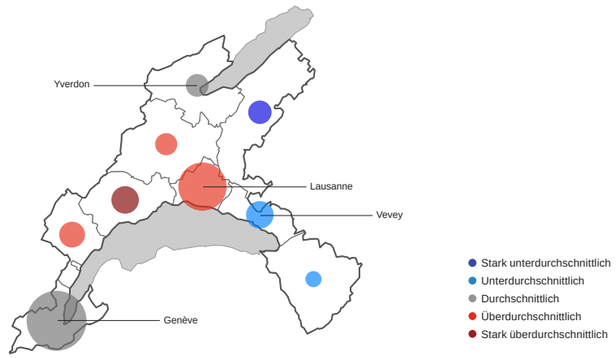
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

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



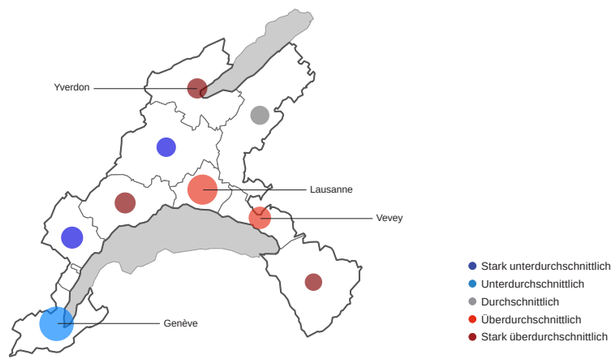
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2008–2014)



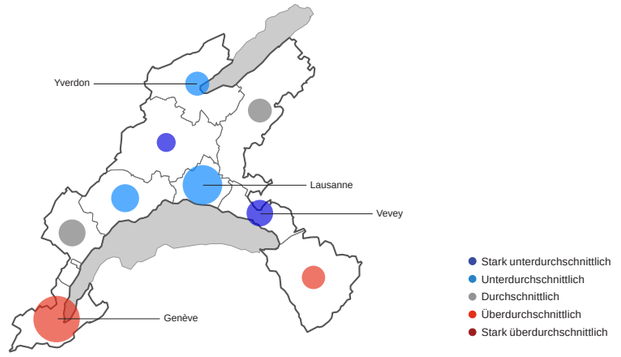
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2008–2014;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2014.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2008–2014)



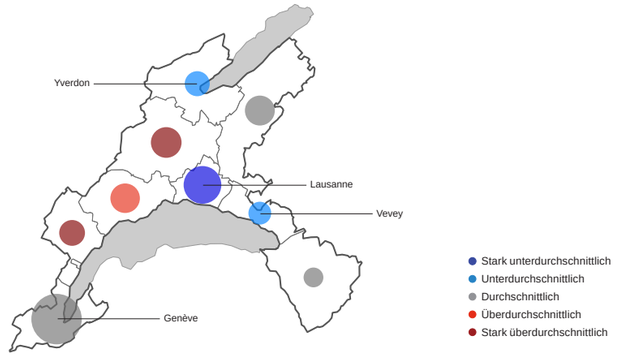
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2008–2014; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2014; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2008–2014)



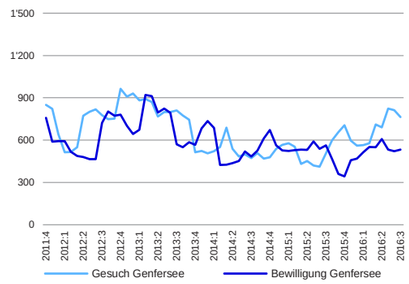
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2008–2014;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2014.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2008–2014)



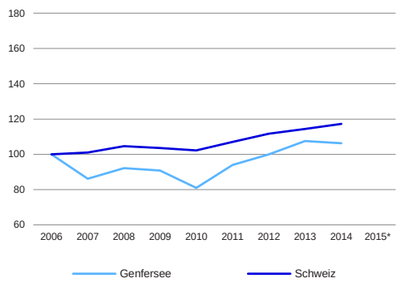
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2008–2014;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2014.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.4.10
Baugesuche und -bewilligungen Geschäftsflächen



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

Abb. 8.1.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



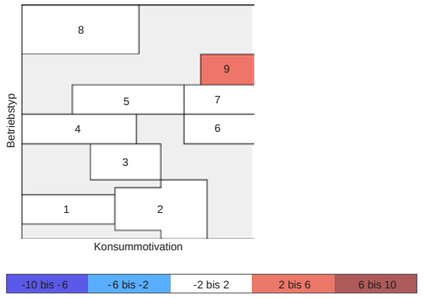
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2015 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2017 publiziert. Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.1.4.12
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014)

	Region Genfersee	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	13'108	27.4%
2 PW-Versorger	1'738	3.6%
3 Nahversorger	9'454	19.8%
4 Spezialgeschäfte	5'366	11.2%
5 Standortgeneralisten	5'278	11.1%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	2'135	4.5%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	4'568	9.6%
8 Fachmärkte	3'023	6.3%
9 Waren- und Kaufhäuser	3'090	6.5%
Total	47'761	100.0%

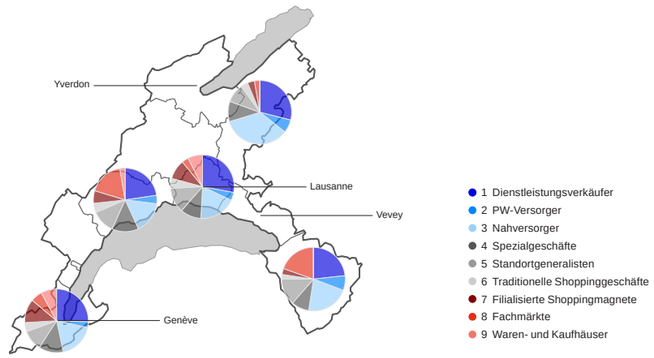
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.1.4.13
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2014)



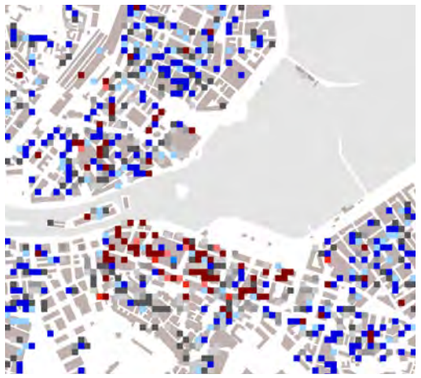
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.1.4.14
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014)



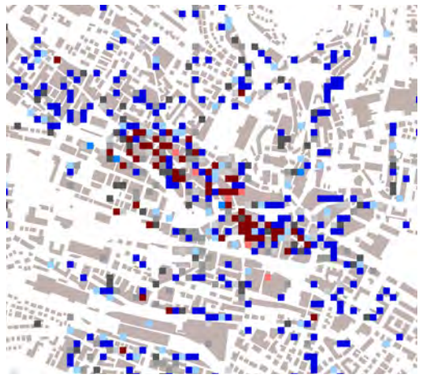
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.4.15
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014) – 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.

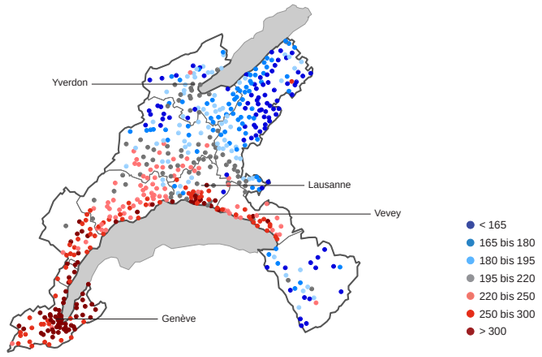
Abb. 8.1.4.16
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014) – Stadtzentrum Lausanne



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

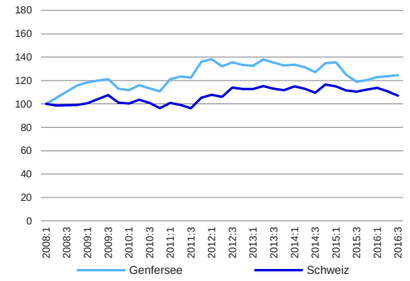
8.1.5 Büroflächenmarkt Region Genfersee

Abb. 8.1.5.1
Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



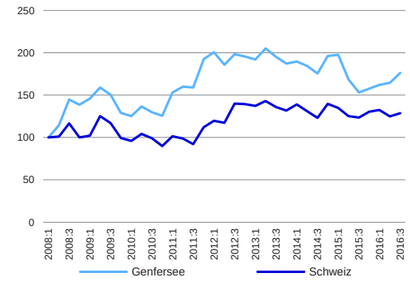
Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 500 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.5.2
Marktmieten Büroflächen (Neubau)



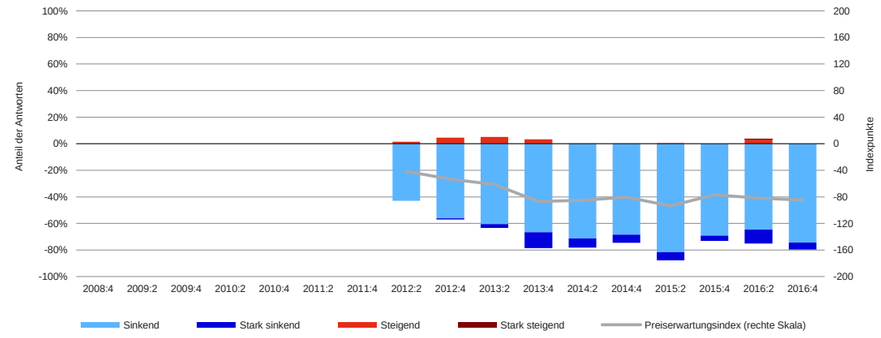
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.5.3
Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)



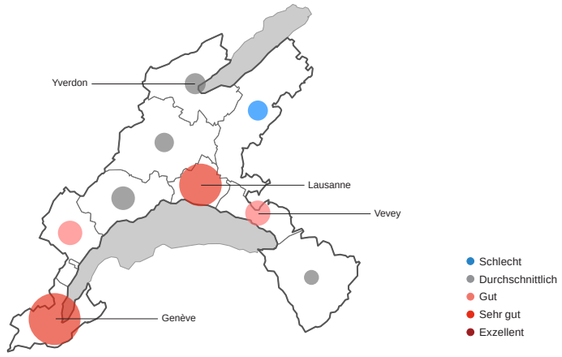
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.5.4
Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



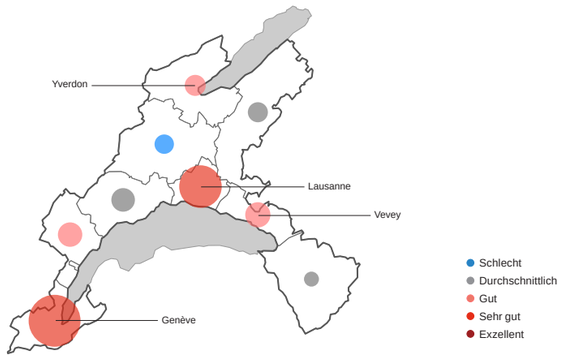
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.1.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2016)



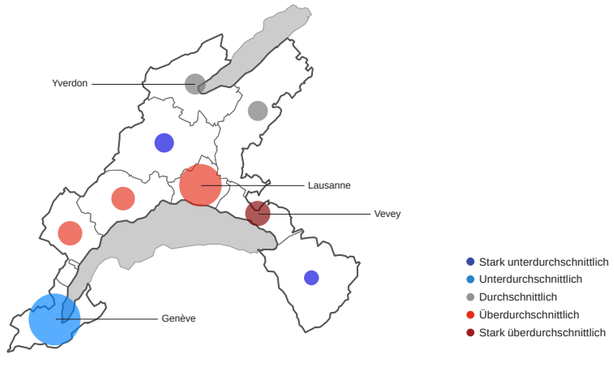
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2016)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

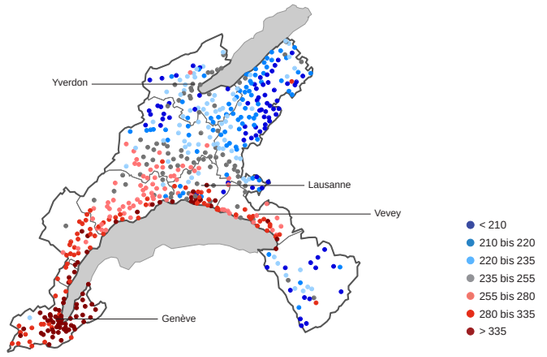
Abb. 8.1.5.7
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2014 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2014 – 2030;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

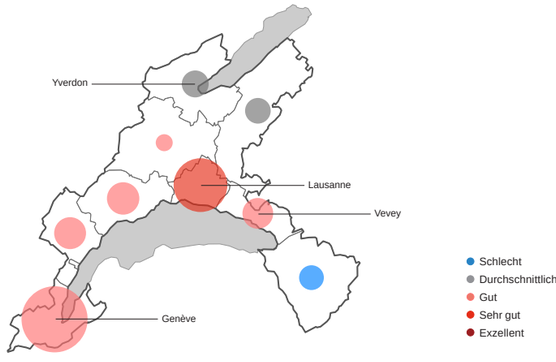
8.1.6 Verkaufsflächenmarkt Region Genfersee

Abb. 8.1.6.1
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



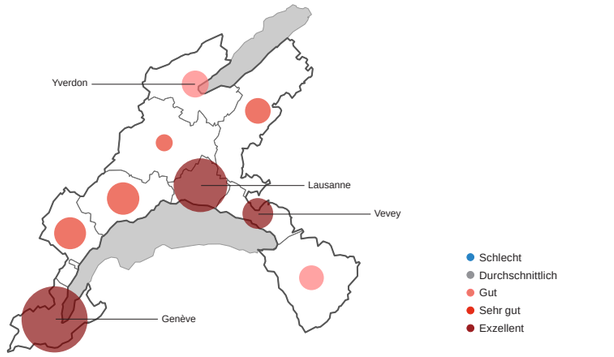
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 300 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.6.2
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2016)



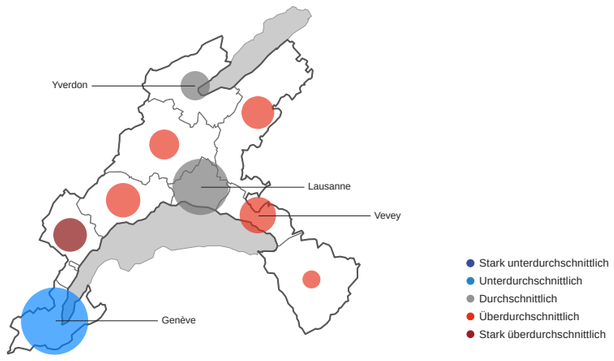
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.6.3
Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2016)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

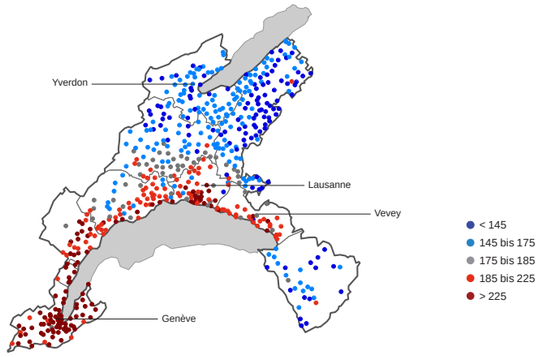
Abb. 8.1.6.4
Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2013 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2013 – 2030;
Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2013.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

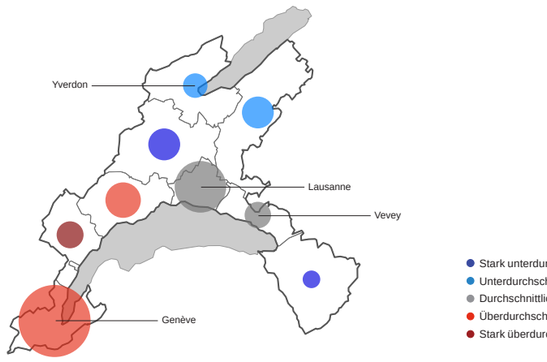
8.1.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Genfersee

Abb. 8.1.7.1
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



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

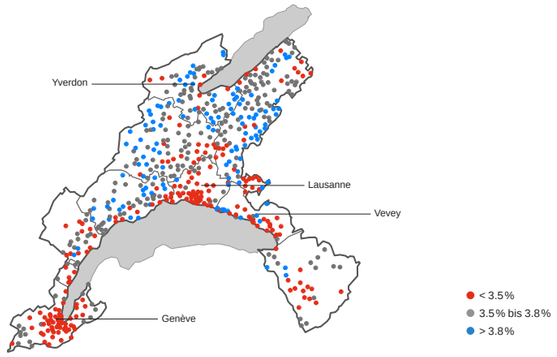
Abb. 8.1.7.2
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2014 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2014 – 2030;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2014; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

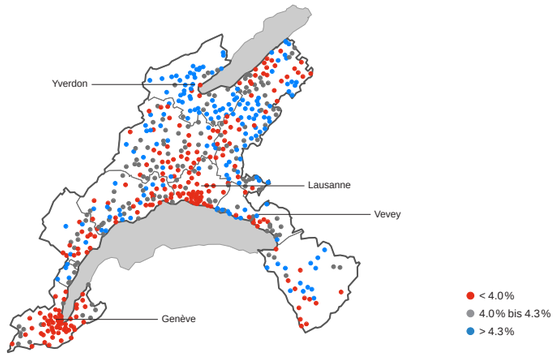
8.1.8 Renditeliegenschaften Region Genfersee

Abb. 8.1.8.1
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2016)



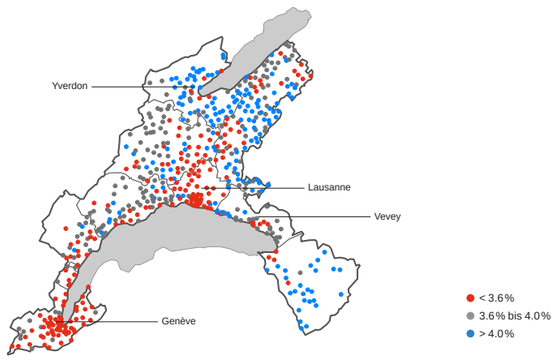
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.8.2
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2016)



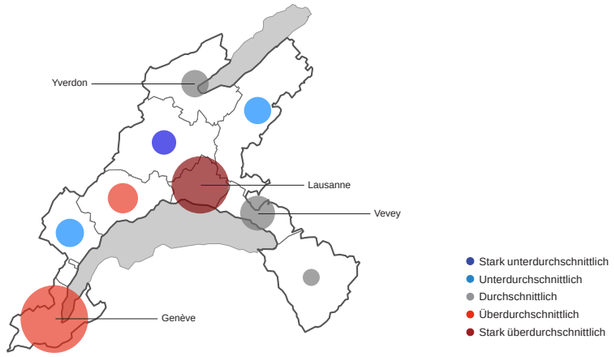
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.8.3
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2016)



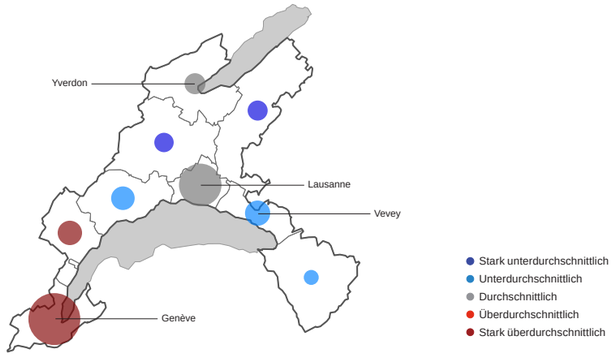
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.8.4
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2015 – 2019)



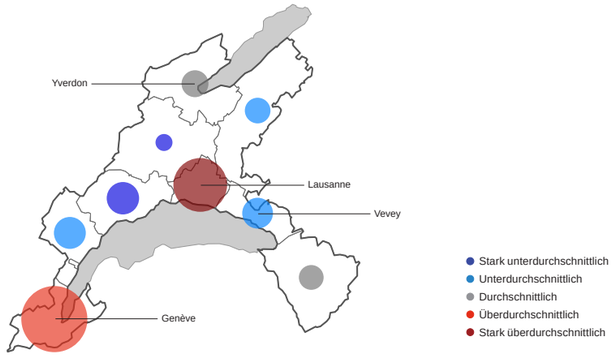
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.8.5
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2015 – 2019)



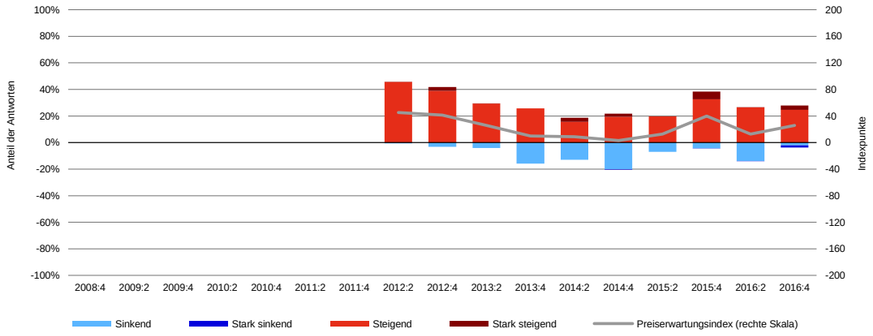
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.8.6
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2015 – 2019)



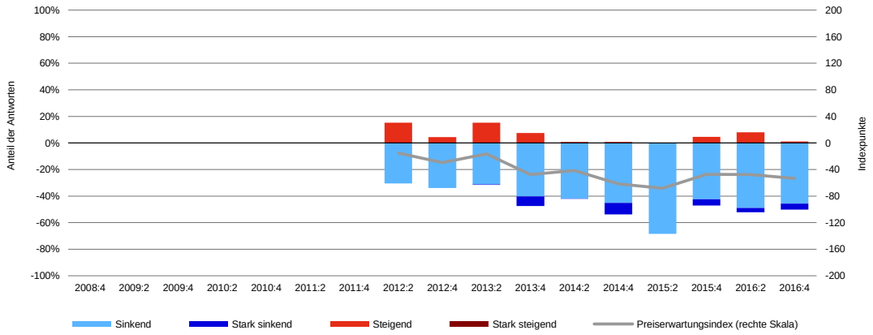
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.8.7
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



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

Abb. 8.1.8.8
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



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

8.1.9 Fazit Region Genfersee

- Die mit 1.26 Mio. Einwohnern zweitgrösste Region Genfersee ist auch in jüngster Zeit bezüglich Bevölkerungsentwicklung die dynamischste. Dabei wachsen insbesondere die peripheren Teilregionen, wie das Gros-de-Vaud, die Broye und Aigle, am stärksten. Zudem wird nach wie vor ein grosser Teil der Genfer Zusatznachfrage nach Frankreich abgedrängt. Diese räumliche Verteilung des Wachstums ist Ausdruck der Knappheit in den zentrumsnahen Gebieten, wo die Leerstände äusserst gering sind. Hingegen ist das Angebot, auch durch die starke Entwicklungstätigkeit ausserhalb der Kerngebiete reichlich und entsprechend sind die Leerstände erhöht.
- Aufgrund der hohen Preise sowie der strengen Regulierung im Hypothekarbereich sind die Wohneigentumspreise insbesondere im gehobenen, teilweise auch im mittleren, Segment seit einiger Zeit unter Druck. Die Entwickler reagieren mit verkleinerten Nutzflächen pro Einheit, womit die Stückpreise entsprechend reduziert werden und die Finanzierung eher gesichert werden kann. Es ist davon auszugehen, dass diese Trends anhalten werden, wobei im unteren Marktsegment mindestens stabile Preise zu erwarten sind.
- Auch bei den Mietwohnungen ist an den stark nachgefragten Lagen die Schmerzgrenze erreicht. Entsprechend sind die Mieten im Neubaubereich eher unter Druck, wobei die Entwickler allmählich mit weniger grosszügigen Grundrissen – auch eine Form der Verdichtung – reagieren. So können die Stückpreise trotz hoher m²-Mieten reduziert werden. Aufgrund des Nachfragedrucks sind die Marktmieten von Altbauwohnungen weiterhin steigend.
- Die Marktmieten für Büroflächen sind in der Region Genfersee in den vergangenen Perioden unter Druck geraten. Dies insbesondere in der Peripherie und in Genf, wobei die Mieten im CBD hoch blieben. Aufgrund der Dynamik der Region zeichnet sich aber eine Stabilisierung ab, so dass mit einer Seitwärtsbewegung der Marktmieten zu rechnen ist.
- Die Region Genfersee ist aufgrund ihrer Attraktivität sowie der positiven langfristigen Prognosen weiterhin im Fokus der Investoren. Entsprechend sind die Renditeerwartungen anhaltend tief und dürften – notgedrungen – weiter sinken. Dies treibt die Marktwerte von Renditeliegenschaften, wobei verstärkt der Fokus auf Aspekte der Ertragskraft – Leerstände, Mieterstruktur, Vertragsdauern bei Geschäftsflächen – geachtet wird.

8.1.9.1 Wohneigentum

Tab. 8.1.9.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2017–2018

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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. 8.1.9.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2017–2018

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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.

8.1.9.2 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.1.9.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2017–2018

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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.

8.1.9.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.1.9.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2017–2018

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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.

8.1.10 Eckwerte Region Genfersee

Tab. 8.1.10.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2015	2014–2015	2015	2014–2015	2015	2014–2015	2013	2008–2013	Untere	Mittlere	Obere
84 Lausanne	278'180	1.4%	110'372	2.8%	39.7%	0.53%p	84'395	4.8%	36%	23%	41%
85 Morges/Rolle	80'930	1.9%	24'330	4.0%	30.1%	0.62%p	98'365	2.0%	30%	32%	38%
86 Nyon	79'880	1.9%	28'225	2.7%	35.3%	0.27%p	116'744	-0.3%	25%	31%	44%
87 Vevey/Lavaux	92'508	1.1%	33'237	2.2%	35.9%	0.39%p	87'311	3.9%	36%	26%	38%
88 Aigle	44'498	1.9%	16'188	2.9%	36.4%	0.35%p	71'325	1.1%	44%	32%	23%
90 Gros-de-Vaud	64'665	2.1%	12'743	4.0%	19.7%	0.36%p	82'829	4.6%	33%	38%	29%
91 Yverdon	59'703	1.3%	15'589	2.4%	26.1%	0.29%p	72'737	4.7%	40%	33%	27%
93 La Broye	78'055	2.1%	18'250	4.4%	23.4%	0.51%p	73'400	4.4%	40%	36%	24%
105 Genève	484'736	1.5%	197'215	0.9%	40.7%	-0.26%p	89'649	2.2%	35%	23%	42%
Region Genfersee	1'263'155	1.6%	456'149	2.1%	36.1%	0.17%p	87'641	2.9%	35%	27%	38%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2015	2014–2015	2016	2015–2016	2016	2015–2016	2016	2015–2016	2016	2015–2016
84 Lausanne	143'321	1.1%	0.45%	0.17%p	0.62%	0.04%p	0.19%	-0.10%p	0.48%	0.24%p
85 Morges/Rolle	38'002	1.6%	0.82%	-0.10%p	1.15%	-0.27%p	0.47%	0.03%p	0.83%	-0.07%p
86 Nyon	37'204	2.4%	0.79%	0.05%p	0.49%	-0.13%p	0.39%	-0.01%p	1.23%	0.20%p
87 Vevey/Lavaux	49'150	1.3%	0.88%	-0.02%p	0.80%	-0.14%p	0.64%	-0.14%p	0.98%	0.05%p
88 Aigle	30'125	1.3%	1.86%	0.18%p	1.14%	-0.33%p	2.14%	-0.52%p	2.12%	0.93%p
90 Gros-de-Vaud	28'398	1.9%	0.60%	0.12%p	0.31%	0.06%p	0.25%	-0.08%p	0.99%	0.26%p
91 Yverdon	29'575	1.2%	0.79%	0.20%p	0.42%	0.01%p	0.48%	0.27%p	1.02%	0.25%p
93 La Broye	36'045	2.4%	1.40%	0.43%p	0.68%	0.08%p	0.94%	0.29%p	2.13%	0.75%p
105 Genève	227'259	0.8%	0.45%	0.05%p	0.50%	0.08%p	0.19%	-0.19%p	0.50%	0.09%p
Region Genfersee	619'079	1.3%	0.68%	0.10%p	0.65%	-0.03%p	0.48%	-0.09%p	0.73%	0.20%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2014		2014	2008–2014	2014	2008–2014	2014	2008–2014
84 Lausanne	21'510	-	201'278	13.3%	160'917	13.2%	13'780'567	6.4%
85 Morges/Rolle	6'220	-	41'918	13.9%	33'781	14.1%	3'622'022	15.8%
86 Nyon	6'059	-	35'751	12.8%	28'785	13.2%	2'625'254	13.9%
87 Vevey/Lavaux	6'759	-	43'085	10.9%	33'847	9.9%	2'952'432	6.7%
88 Aigle	3'337	-	19'788	12.0%	15'634	10.6%	1'640'547	9.7%
90 Gros-de-Vaud	4'454	-	25'674	13.2%	20'709	13.4%	2'354'944	18.5%
91 Yverdon	4'387	-	28'177	12.9%	21'877	11.3%	2'076'988	5.2%
93 La Broye	5'563	-	30'070	9.9%	23'170	7.2%	2'516'569	5.9%
105 Genève	38'662	-	339'950	12.8%	283'867	11.7%	26'288'662	9.7%
Region Genfersee	96'951	-	765'691	12.8%	622'589	12.0%	57'857'983	9.3%

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

Tab. 8.1.10.2
Wohnungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Genève						
Chêne-Bougeries	990'000	3'505–3'870	2'660'000	2'955–3'265	2'185	1'415–1'490
Genêve-Bâtie-Acacias	1'287'000	8'205–9'065	2'701'000	3'010–3'325	2'715	3'820–4'020
Genève-Cité Rive Droite	1'293'000	8'250–9'120	2'679'000	2'980–3'290	2'885	4'250–4'470
Genève-Cité-Centre	1'425'000	9'305–10'285	2'983'000	3'405–3'765	2'665	3'860–4'060
Genève-Petit-Saconnex	1'142'000	7'035–7'775	2'432'000	2'630–2'910	3'185	5'020–5'280
Lancy	853'000	3'175–3'510	1'742'000	1'665–1'840	2'715	2'575–2'705
Le Grand-Saconnex	1'045'000	4'225–4'670	2'191'000	2'295–2'535	2'660	2'510–2'640
Meyrin	741'000	2'560–2'830	1'927'000	1'925–2'125	2'115	1'465–1'540
Onex	928'000	3'590–3'965	2'144'000	2'230–2'460	2'185	1'500–1'580
Thônex	910'000	3'490–3'860	2'020'000	2'055–2'270	2'615	2'255–2'370
Vernier	828'000	3'040–3'360	1'531'000	1'370–1'515	2'910	2'730–2'870
Versoix	975'000	3'845–4'250	1'980'000	2'000–2'210	2'560	2'255–2'370
Vaud						
Aigle	562'000	1'860–2'055	1'021'000	650–720	1'540	550–580
Chailly-Sur-Lausanne	806'000	4'315–4'770	1'695'000	1'600–1'765	2'150	2'425–2'550
Gland	777'000	2'765–3'055	1'528'000	1'365–1'510	1'890	1'125–1'180
La Tour-de-Peilz	760'000	2'520–2'785	1'432'000	1'230–1'360	1'850	1'020–1'070
Lausanne-Centre	958'000	5'525–6'110	2'100'000	2'170–2'395	2'290	2'880–3'025
Lausanne-Sous-Gare	1'099'000	6'670–7'375	2'346'000	2'515–2'775	2'110	2'405–2'530
Montreux	835'000	3'875–4'280	1'468'000	1'280–1'415	1'840	1'365–1'435
Morges	839'000	3'100–3'425	1'488'000	1'310–1'445	1'865	1'105–1'160
Moudon	432'000	780–865	845'000	405–450	1'560	375–395
Nyon	830'000	3'055–3'375	1'704'000	1'610–1'780	1'975	1'315–1'385
Orbe	502'000	1'125–1'245	990'000	610–675	1'725	700–735
Payerne	488'000	1'120–1'235	790'000	330–360	1'465	325–340
Prilly	698'000	2'330–2'575	1'537'000	1'375–1'520	1'725	850–895
Pully	961'000	3'365–3'720	2'042'000	2'090–2'310	2'010	1'170–1'230
Vevey	757'000	3'340–3'690	1'417'000	1'210–1'335	1'925	1'560–1'640
Yverdon-les-Bains	579'000	1'505–1'660	1'038'000	675–750	1'615	630–660

EWG: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 70 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, einseitig angebaut, Grundstück 450 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: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfl äche 85 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 2016.

Tab. 8.1.10.3
Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	Büro*		Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Gewerbe	Bauland Gewerbe
Genève							
Chêne-Bougeries	447	(700)	3'375–3'545	437	3'430–3'790	370	1'540–1'620
Genêve-Bâtie-Acacias	394	(755)	5'100–5'365	393	4'660–5'155	326	1'615–1'695
Genève-Cité Rive Droite	529	(905)	7'720–8'115	532	6'905–7'630	438	2'625–2'760
Genève-Cité-Centre	671	(1000)	10'465–11'005	588	7'810–8'635	555	3'685–3'875
Genève-Petit-Saconnex	400	(680)	5'215–5'485	342	3'830–4'230	331	1'660–1'745
Lancy	407	(695)	3'550–3'735	441	3'190–3'525	422	1'970–2'075
Le Grand-Saconnex	493	(740)	4'530–4'760	441	3'095–3'425	510	2'575–2'705
Meyrin	338	(590)	2'680–2'815	383	2'915–3'220	349	1'460–1'535
Onex	322	(675)	2'100–2'205	376	3'500–3'870	333	1'240–1'305
Thônex	308	(625)	1'970–2'070	374	3'380–3'735	255	700–735
Vernier	448	(750)	4'315–4'535	464	4'020–4'445	463	2'355–2'475
Versoix	323	(620)	2'310–2'425	321	2'775–3'070	335	1'330–1'395
Vaud							
Aigle	207	(400)	695–730	251	1'430–1'580	175	100–110
Chailly-Sur-Lausanne	283	(570)	2'400–2'525	211	980–1'080	234	645–680
Gland	267	(440)	1'475–1'550	324	2'180–2'410	221	455–480
La Tour-de-Peilz	275		1'215–1'280	289	1'535–1'700	202	200–210
Lausanne-Centre	376	(615)	4'475–4'705	380	4'435–4'900	358	1'850–1'945
Lausanne-Sous-Gare	304	(520)	3'130–3'290	368	4'240–4'685	251	900–945
Montreux	307	(525)	2'280–2'395	423	3'920–4'330	249	670–705
Morges	293	(510)	1'610–1'690	355	3'065–3'385	293	870–915
Moudon	126	(230)	135–145	180	680–755	106	100–110
Nyon	294	(560)	1'940–2'040	395	3'340–3'695	243	655–685
Orbe	147		135–145	195	975–1'080	128	100–110
Payerne	195	(320)	445–465	215	1'020–1'130	134	100–110
Prilly	262		1'410–1'480	249	1'290–1'425	207	340–360
Pully	353	(505)	2'140–2'250	311	3'065–3'390	293	930–980
Vevey	254	(490)	1'670–1'760	264	2'030–2'245	198	345–360
Yverdon-les-Bains	211	(320)	715–750	200	1'275–1'410	173	120–130

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 500 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

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

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

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

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

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2016.

Tab. 8.1.10.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%
84 Lausanne	278'180	323'940	16.4%	128'314	154'407	20.3%	102'982	118'039	14.6%	25'332	36'368	43.6%
85 Morges/Rolle	80'930	97'788	20.8%	33'101	41'559	25.6%	19'802	23'153	16.9%	13'299	18'409	38.4%
86 Nyon	79'880	100'794	26.2%	31'921	41'737	30.8%	17'033	20'896	22.7%	14'888	20'841	40.0%
87 Vevey/Lavaux	92'508	111'486	20.5%	40'986	51'212	24.9%	28'020	32'388	15.6%	12'967	18'824	45.2%
88 Aigle	44'498	52'859	18.8%	18'520	22'845	23.4%	9'726	11'226	15.4%	8'794	11'619	32.1%
90 Gros-de-Vaud	64'665	77'718	20.2%	25'860	32'295	24.9%	12'923	15'019	16.2%	12'937	17'276	33.5%
91 Yverdon	59'703	70'379	17.9%	25'464	31'151	22.3%	15'930	18'009	13.1%	9'534	13'142	37.8%
93 La Broye	78'055	93'641	20.0%	31'380	39'476	25.8%	15'756	18'385	16.7%	15'625	21'090	35.0%
105 Genève	484'736	559'452	15.4%	194'076	229'269	18.1%	157'249	176'270	12.1%	36'826	52'998	43.9%
Region Genfersee	1'263'155	1'488'056	17.8%	529'622	643'951	21.6%	379'421	433'384	14.2%	150'201	210'568	40.2%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

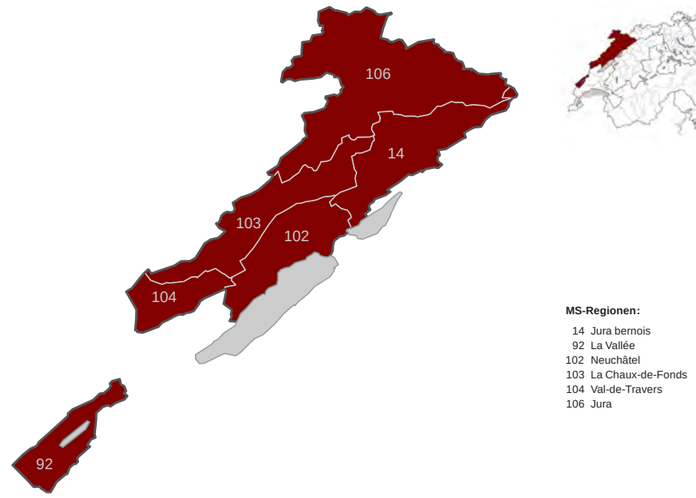
Tab. 8.1.10.5
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Geschäft gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2014	2030	%	2014	2030	%	2014	2030	%	2014	2030	%
84 Lausanne	21'196	21'271	0.4%	139'244	151'826	9.0%	2'756'806	2'758'294	0.1%	11'023'761	11'871'099	7.7%
85 Morges/Rolle	7'902	8'233	4.2%	24'283	26'151	7.7%	1'195'057	1'244'381	4.1%	2'426'965	2'570'576	5.9%
86 Nyon	5'021	5'409	7.7%	23'172	24'956	7.7%	704'221	766'895	8.9%	1'921'033	2'041'704	6.3%
87 Vevey/Lavaux	5'147	5'178	0.6%	27'908	30'347	8.7%	660'861	658'296	-0.4%	2'291'571	2'451'310	7.0%
88 Aigle	4'126	4'043	-2.0%	10'609	11'088	4.5%	629'032	609'499	-3.1%	1'011'515	1'043'258	3.1%
90 Gros-de-Vaud	8'014	7'741	-3.4%	11'163	11'889	6.5%	1'355'393	1'293'899	-4.5%	999'552	1'043'389	4.4%
91 Yverdon	4'716	4'703	-0.3%	15'925	17'192	8.0%	697'819	696'604	-0.2%	1'379'168	1'466'569	6.3%
93 La Broye	7'752	7'793	0.5%	13'181	14'135	7.2%	1'292'068	1'294'857	0.2%	1'224'501	1'288'781	5.2%
105 Genève	44'493	45'701	2.7%	238'020	254'817	7.1%	6'548'441	6'774'755	3.5%	19'740'220	20'928'354	6.0%
Region Genfersee	108'367	110'072	1.6%	503'506	542'402	7.7%	15'839'698	16'097'480	1.6%	42'018'285	44'705'041	6.4%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

8.2 Region Jura

Abb. 8.2.1
Region Jura



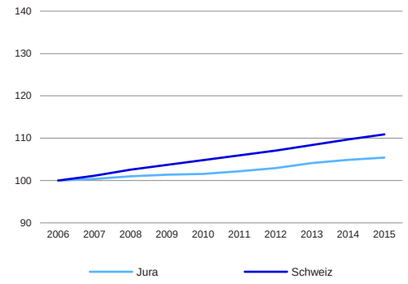
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.2.2
Demographische Eckwerte

	Region Jura		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2015)	316'091	0.5% (2014)	8'327'126	1.1% (2014)
Ausländer (2015)				
Anzahl	68'381	2.2% (2014)	2'048'667	2.5% (2014)
Anteil	21.6%	0.36* (2014)	24.6%	0.34* (2014)
Durchschnittl. Reineinkommen (2013)	71'387	2.3% (2008)	80'457	3.5% (2008)
Soziale Schichten (2013)				
Untere Schichten**	38.8%	0.11* (2000)	37.3%	3.28* (2000)
Mittlere Schichten**	34.0%	-7.42* (2000)	30.2%	-10.22* (2000)
Obere Schichten**	27.2%	7.31* (2000)	32.5%	6.94* (2000)

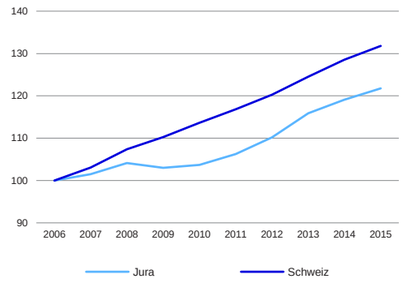
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht,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

Abb. 8.2.3
Bevölkerungsentwicklung



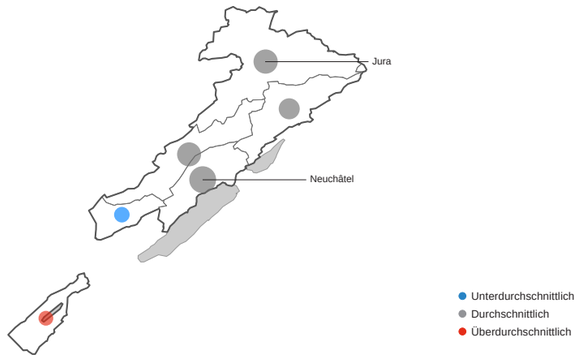
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



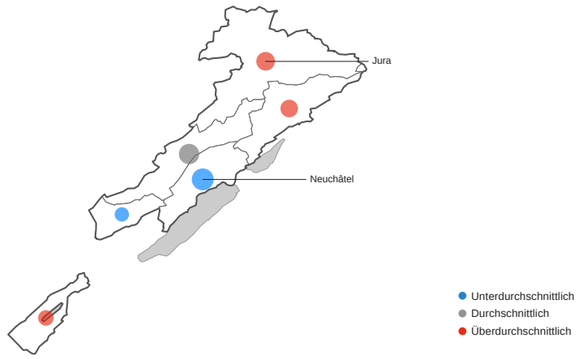
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.5
Bevölkerungsentwicklung (2012 – 2015)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2012 – 2015; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2012 – 2015)



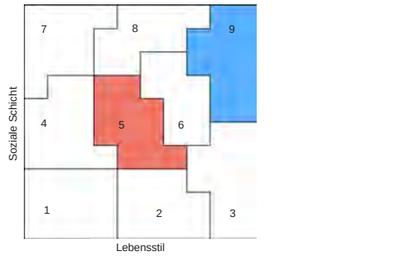
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2012 – 2015; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.2.7
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)

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

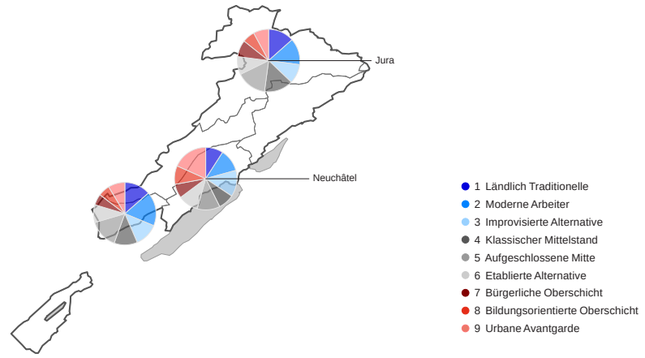
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

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



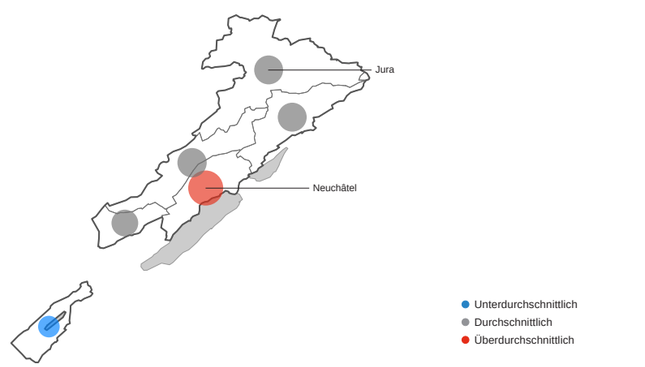
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)



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

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



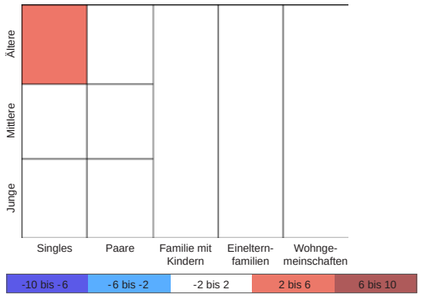
Anmerkung: Entwicklung des Anteils oberschichtige Haushalte im regionalen Vergleich 2000 – 2013; Kreisradius in Relation zum Anteil oberschichtige Haushalte 2013; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: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

Tab. 8.2.11
Verteilung Lebensphasen (2012)

	Region Jura	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	10'243	7.6%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	11'607	8.7%
Älterer Single (55+ J.)	26'102	19.5%
Junges Paar (bis 34 J.)	5'121	3.8%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	8'108	6.1%
Älteres Paar (55+ J.)	25'069	18.7%
Familie mit Kindern*	37'143	27.7%
Einelternfamilie*	7'834	5.8%
Wohngemeinschaft*	2'757	2.1%
Total	133'983	100.0%

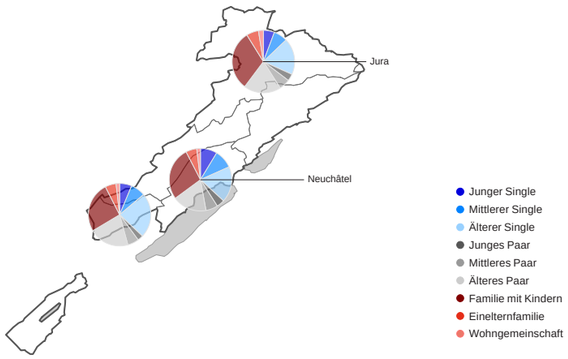
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.12
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2012)



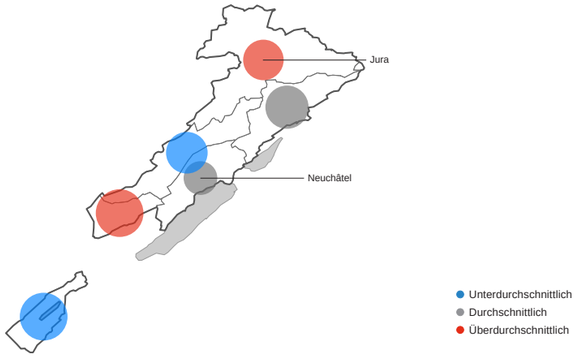
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.13
Verteilung Lebensphasen (2012)



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

Abb. 8.2.14
Entwicklung Anteil ältere Singles und ältere Paare (2000–2012)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils ältere Singles und ältere Paare im regionalen Vergleich 2000–2012; Kreisradius in Relation zum Anteil ältere Singles und ältere Paare 2012.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

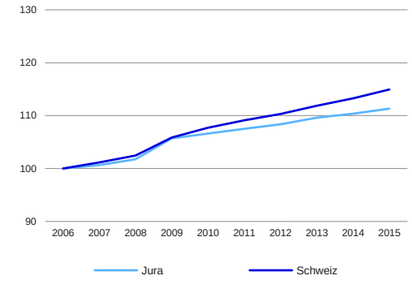
8.2.1 Wohnungsmarkt Region Jura

Tab. 8.2.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Jura		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2015)	165'260	0.9% (2014)	4'351'846	1.5% (2014)
Leerstandsquote (2016)	1.56%	-0.08* (2015)	1.30%	0.11* (2015)
Bauinvestitionen Wohnen (2014)	543	0.9% (2013)	30'880	1.8% (2013)

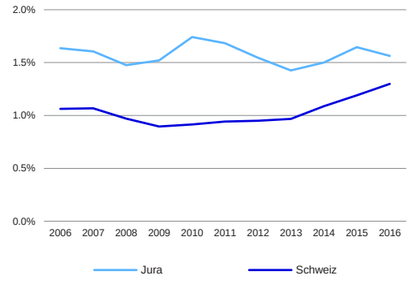
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



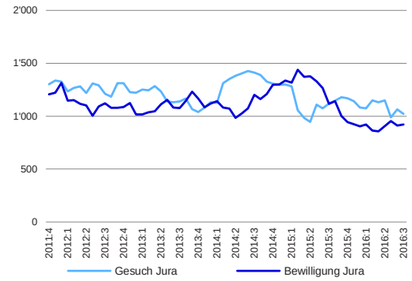
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



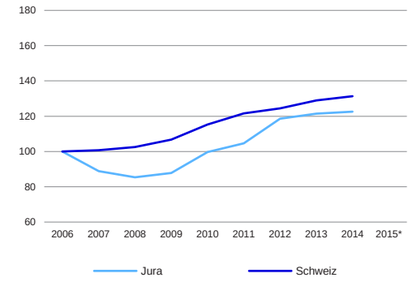
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.1.4
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen Wohnen



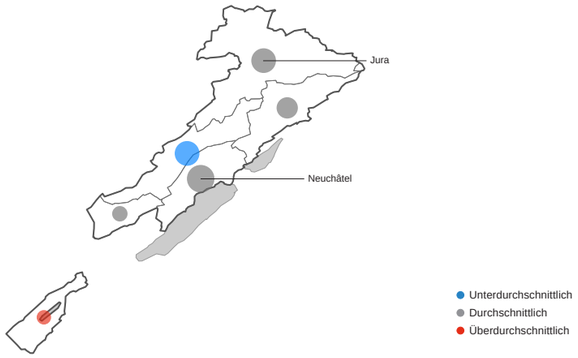
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.1.5
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



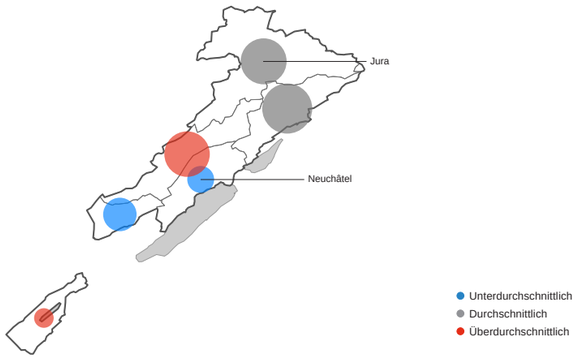
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2015 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2017 publiziert. Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.1.6
Entwicklung Wohnungsbestand (2014 – 2015)



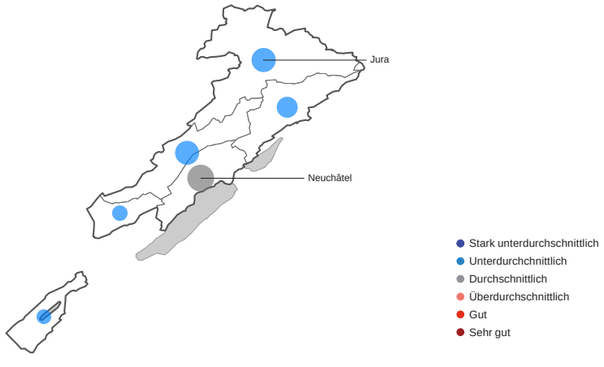
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2014 – 2015; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.1.7
Entwicklung Leerwohnungen (2015 – 2016)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2015 – 2016; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

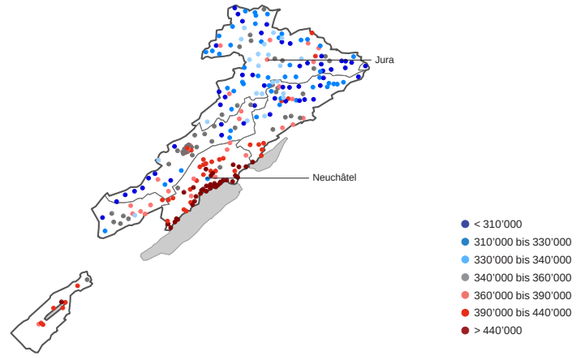
Abb. 8.2.1.8
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2014)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2014; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2015.
Quelle: WLQI Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

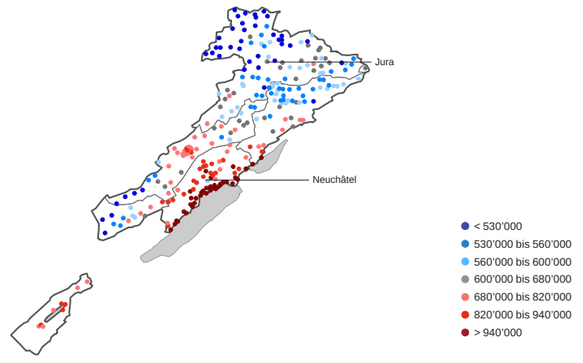
8.2.2 Wohneigentum Region Jura

Abb. 8.2.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2016)



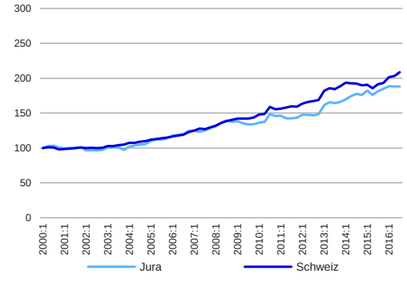
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 70 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2016)



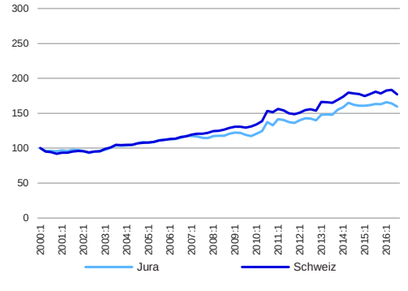
Spezifikation: Neubau, einseitig angebaut, Grundstück 450 m², Volumen 750 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



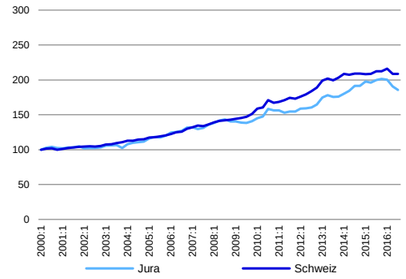
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



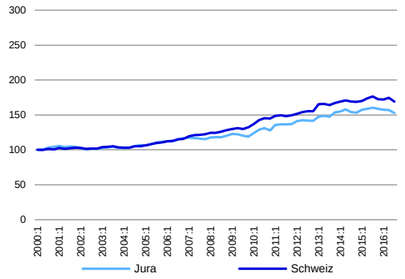
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



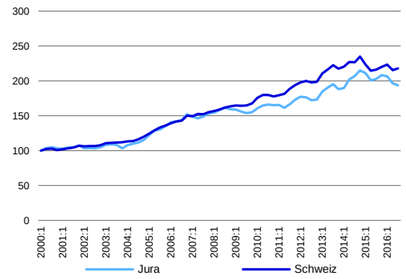
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



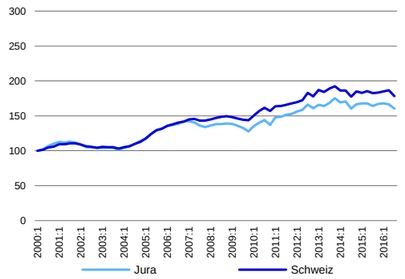
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



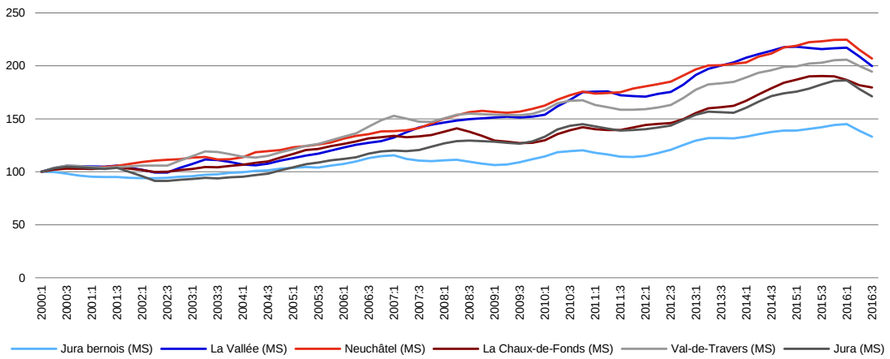
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



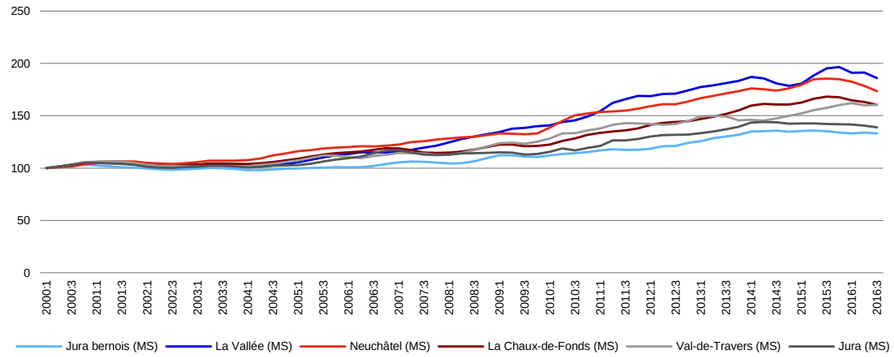
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



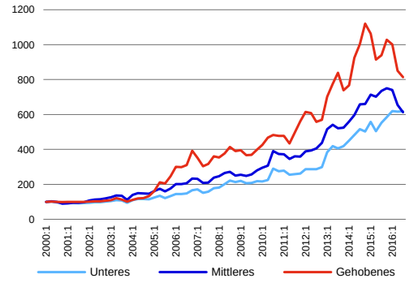
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



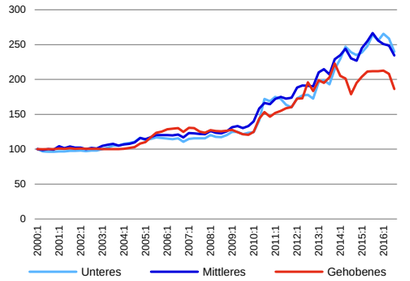
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



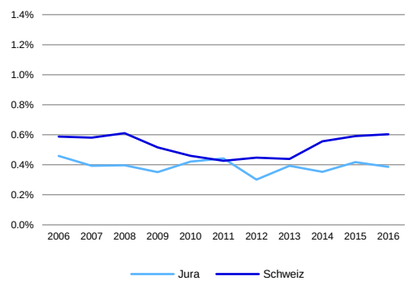
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



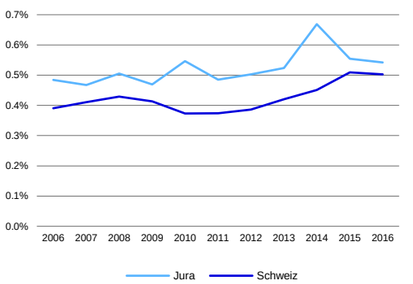
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



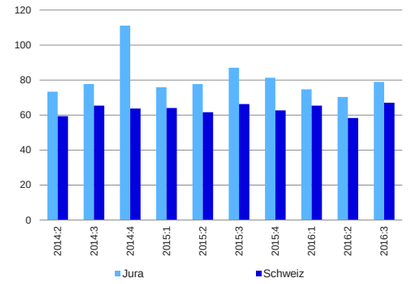
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



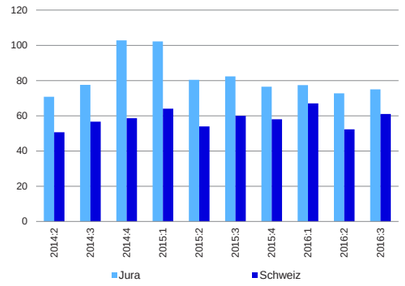
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.15
Insertionszeit EWG



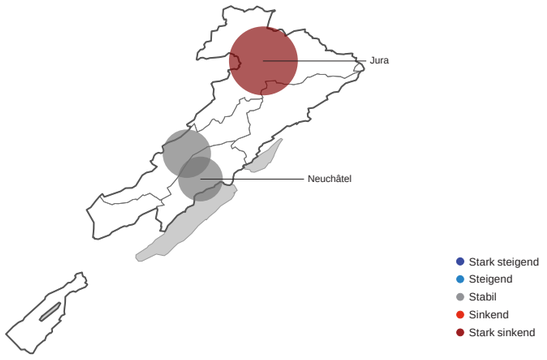
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.16
Insertionszeit EFH



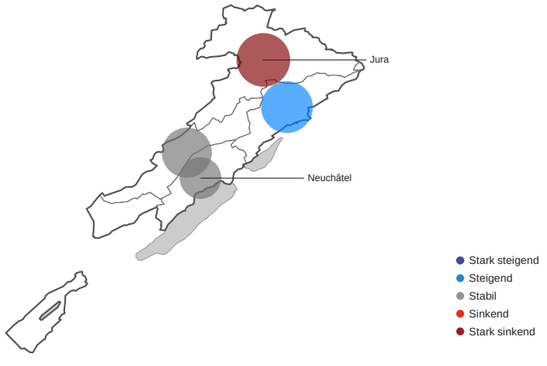
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.17
Insertionszeitentwicklung EWG (2015 – 2016)



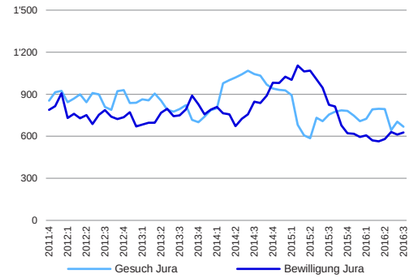
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2015 – 1. bis 3. Quartal 2016;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.2.18
Insertionszeitentwicklung EFH (2015 – 2016)



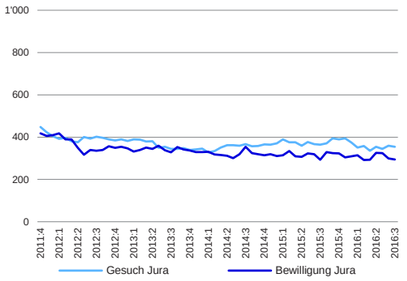
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2015 – 1. bis 3. Quartal 2016;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.2.19
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



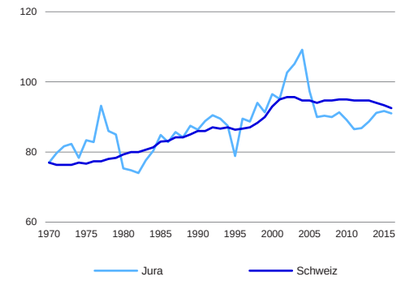
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.20
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



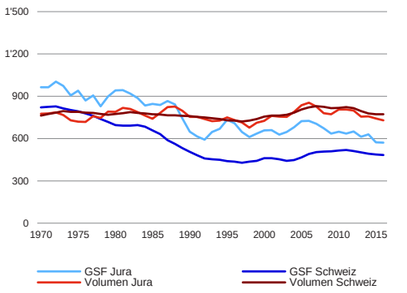
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.21
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG nach Baujahr



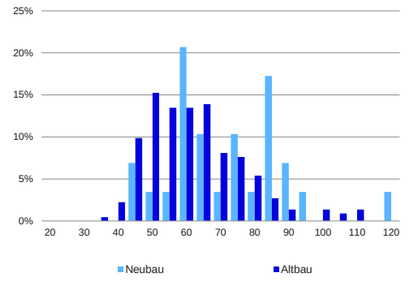
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.22
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



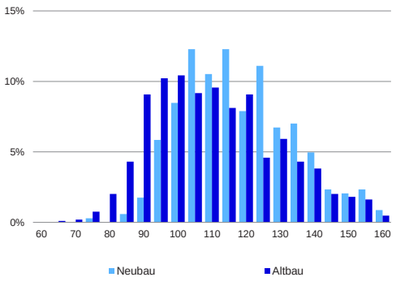
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw.
Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.23
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



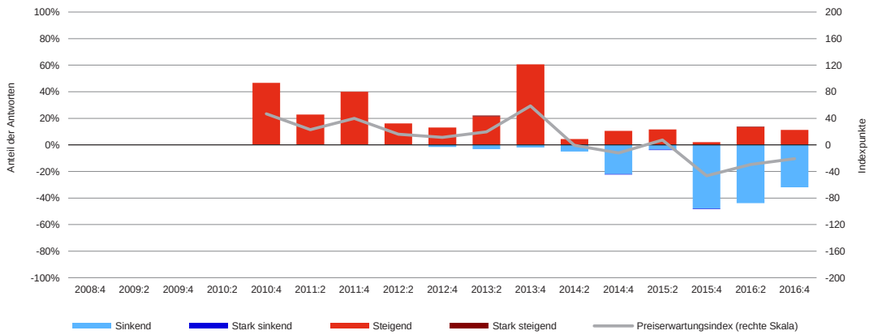
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.24
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



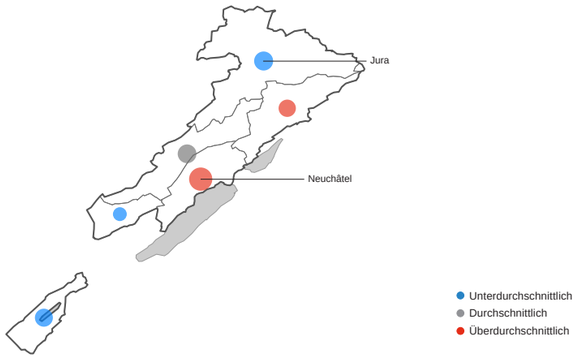
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.25
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



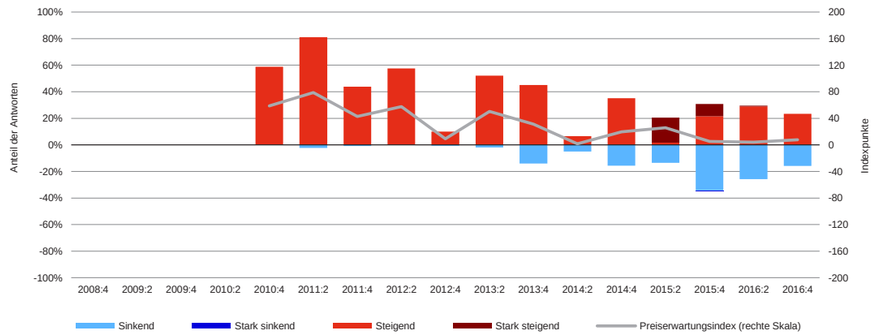
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.2.2.26
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2015 – 2019)



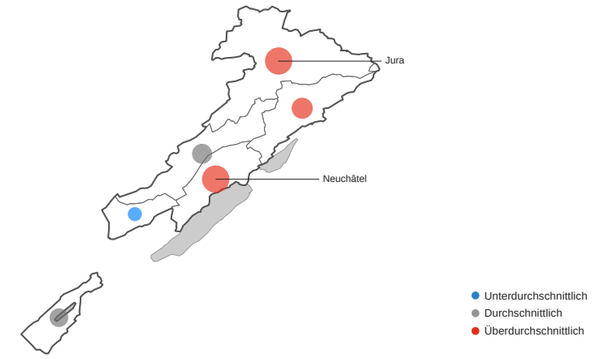
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2015 – 2019;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.2.27
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



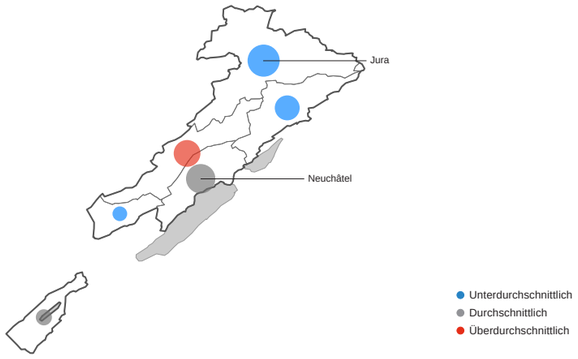
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.2.2.28
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2015 – 2019)



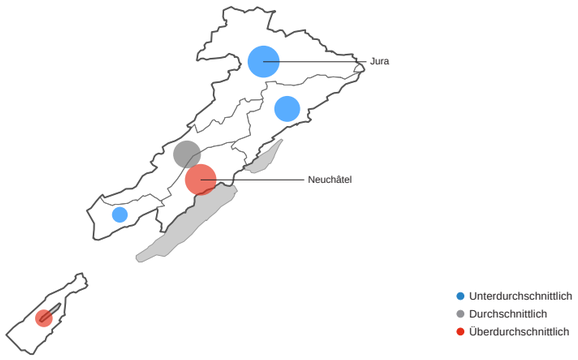
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2015 – 2019;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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



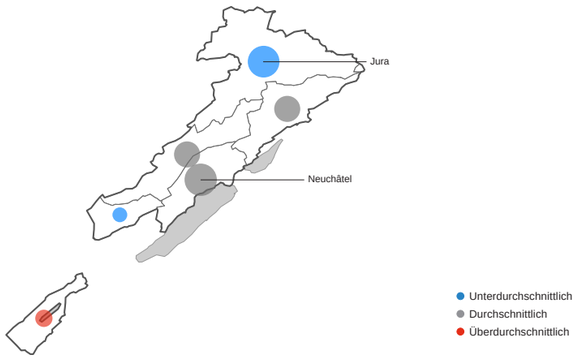
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2015; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

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



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

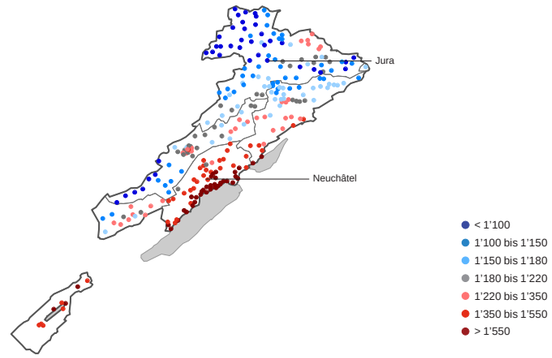
Abb. 8.2.2.31
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2015 – 2030)



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

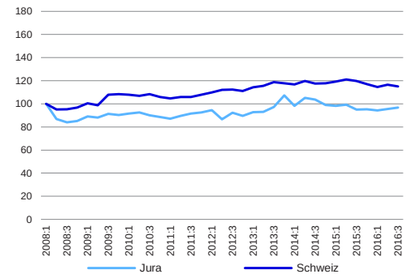
8.2.3 Mietwohnungen Region Jura

Abb. 8.2.3.1
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2016)



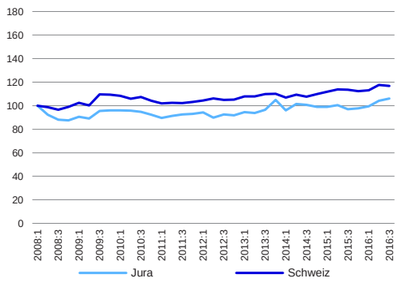
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



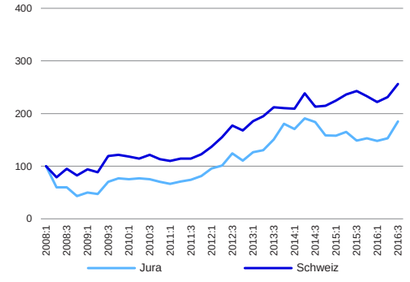
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



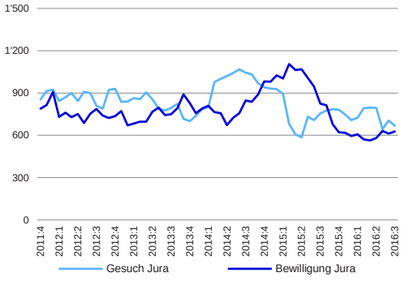
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



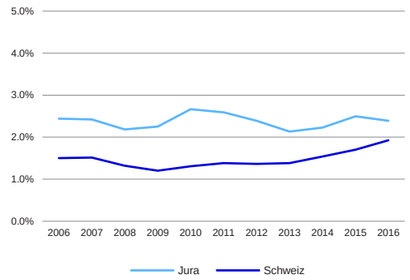
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.5
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



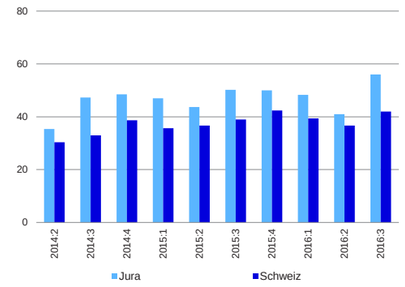
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.6
Entwicklung Leerstandsquote MWG



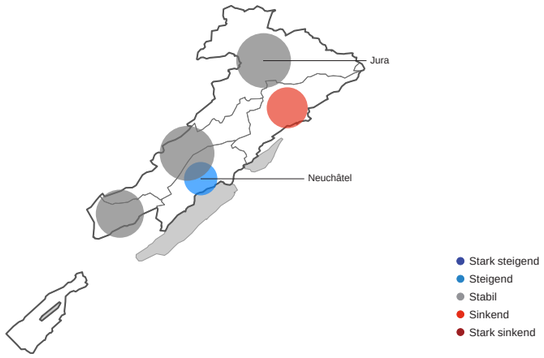
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.7
Insertionszeit MWG



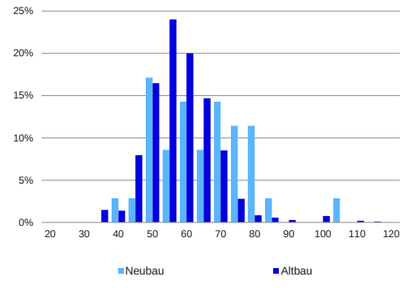
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.8
Insertionszeitentwicklung MWG (2015 – 2016)



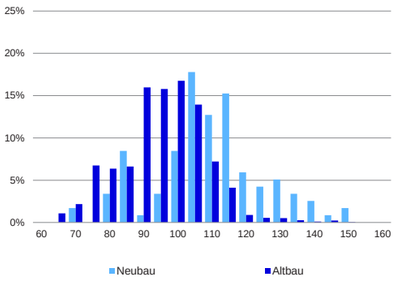
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2015 – 1. bis 3. Quartal 2016;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.3.9
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



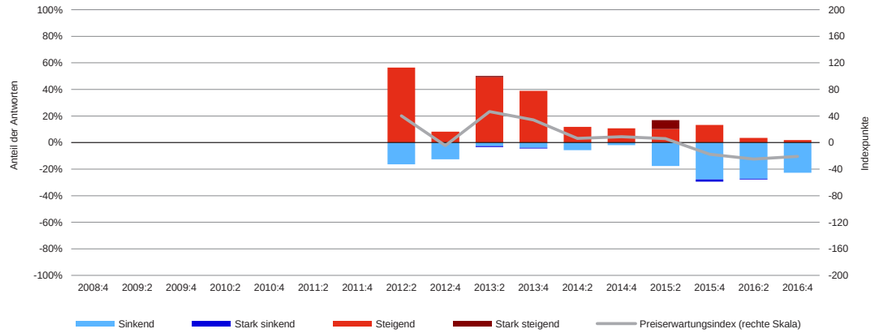
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.10
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



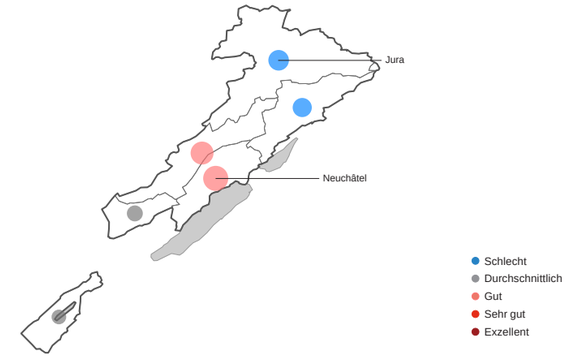
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.11
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



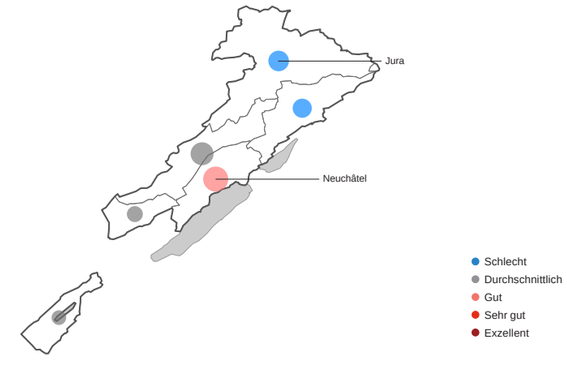
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.2.3.12
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2016)



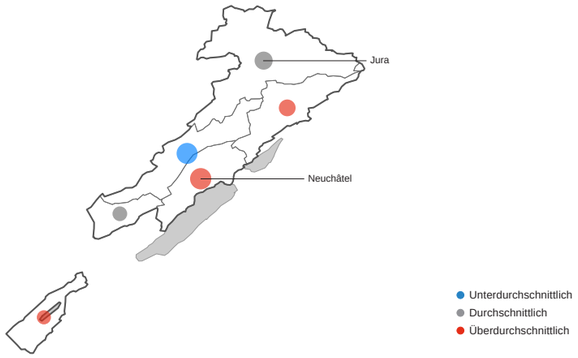
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.3.13
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2016)



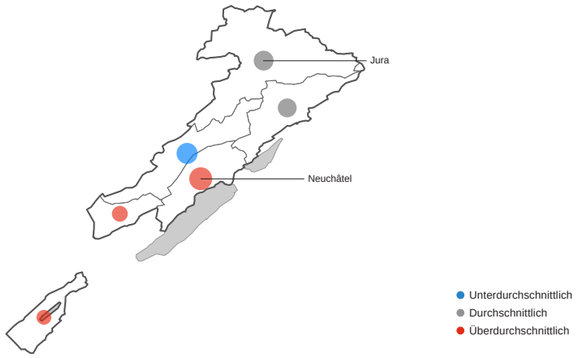
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

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



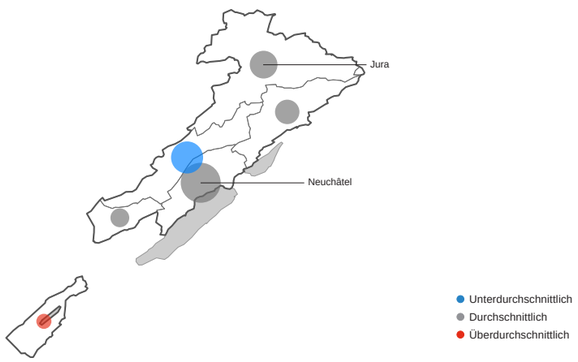
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2015; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

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



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

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



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

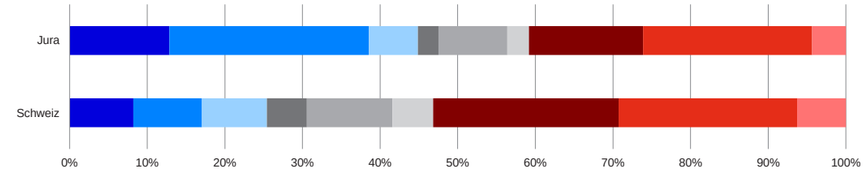
8.2.4 Geschäftsflächenmarkt Region Jura

Tab. 8.2.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

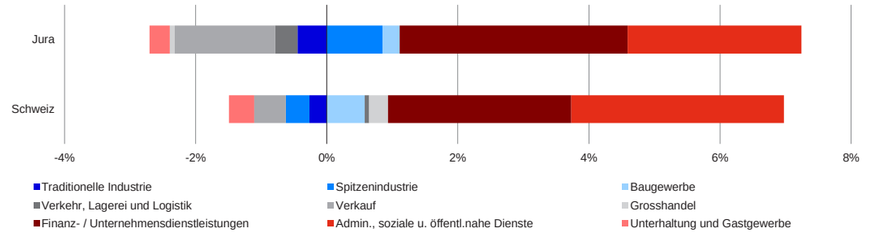
	Region Jura		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2014)	24'246		670'558	
Vollzeitäquivalente (2014)	149'201	4.0% (2008)	3'965'736	5.0% (2008)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2014)	18'419'508	1.8% (2008)	404'901'029	2.8% (2008)
Bauinvestitionen Geschäft (2014)	255	13.7% (2013)	10'122	2.5% (2013)

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 (2014)

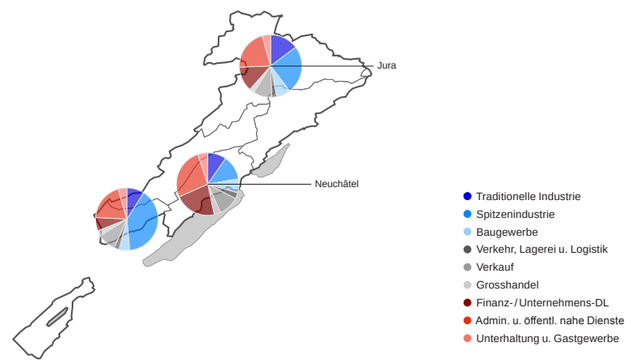


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 – 2014)



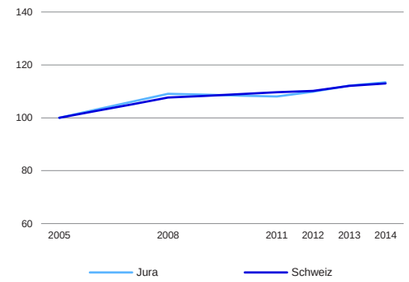
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2014)



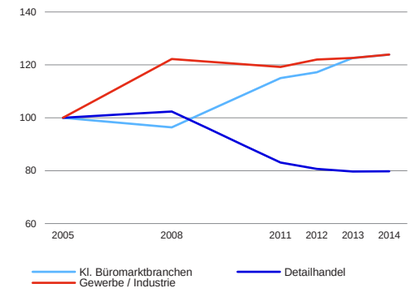
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



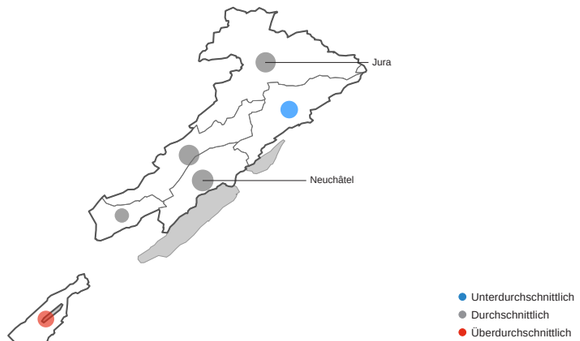
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

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



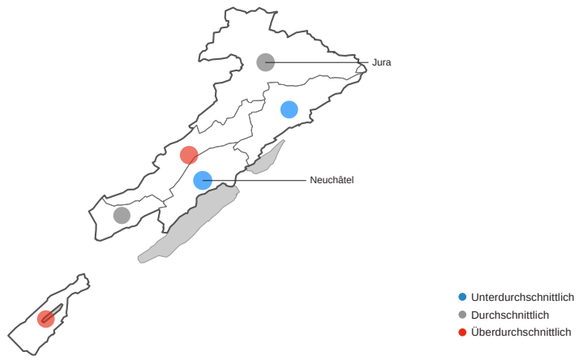
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2008–2014)



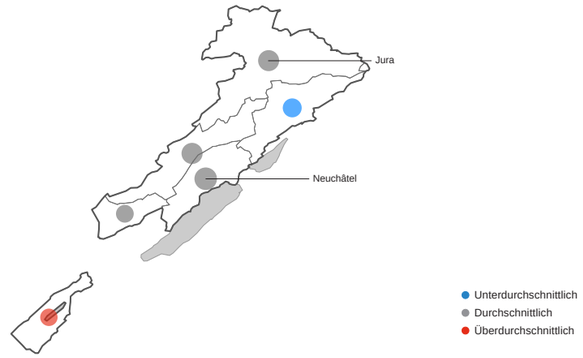
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2008–2014;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2014.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2008–2014)



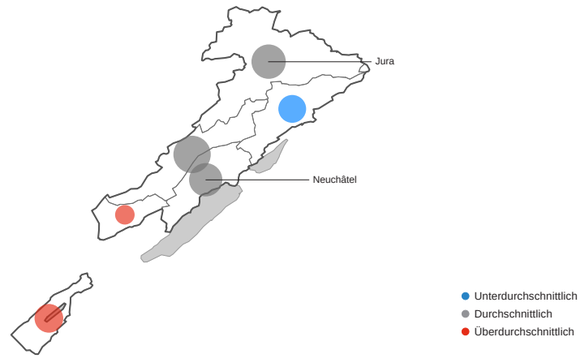
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2008–2014; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2014; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2008–2014)



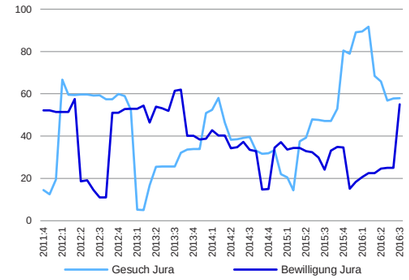
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2008–2014;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2014.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2008–2014)



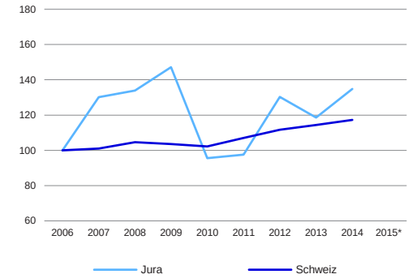
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2008–2014;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2014.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.4.10
Baugesuche und -bewilligungen Geschäftsflächen



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

Abb. 8.2.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



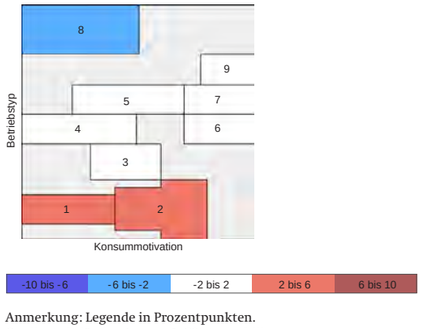
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2015 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2017 publiziert. Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.2.4.12
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014)

	Region Jura	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	2'498	28.7%
2 PW-Versorger	426	4.9%
3 Nahversorger	2'121	24.4%
4 Spezialgeschäfte	927	10.6%
5 Standortgeneralisten	1'015	11.7%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	377	4.3%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	692	7.9%
8 Fachmärkte	324	3.7%
9 Waren- und Kaufhäuser	328	3.8%
Total	8'708	100.0%

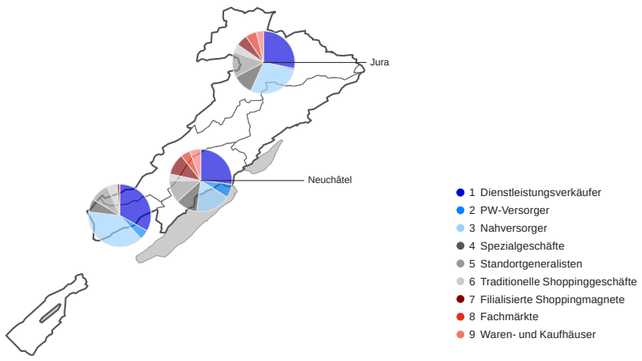
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.2.4.13
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2014)



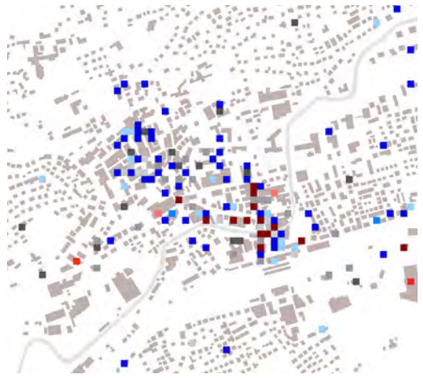
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.2.4.14
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014)



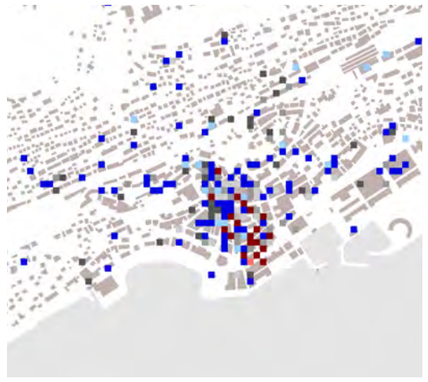
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.4.15
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014) – 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.

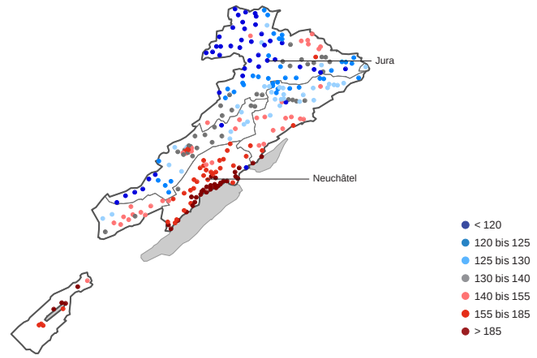
Abb. 8.2.4.16
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014) – Stadtzentrum Neuchâtel



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

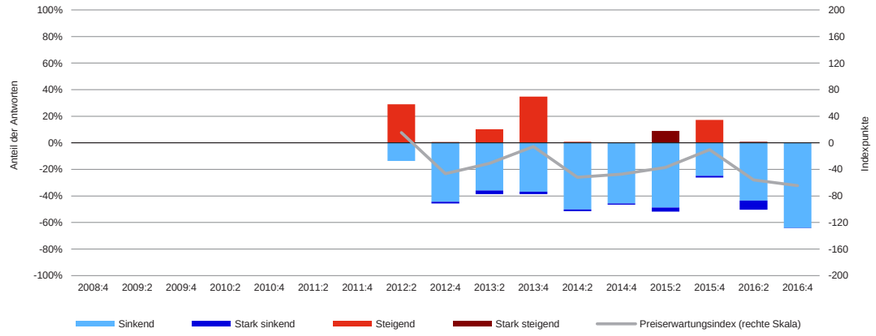
8.2.5 Büroflächenmarkt Region Jura

Abb. 8.2.5.1
Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



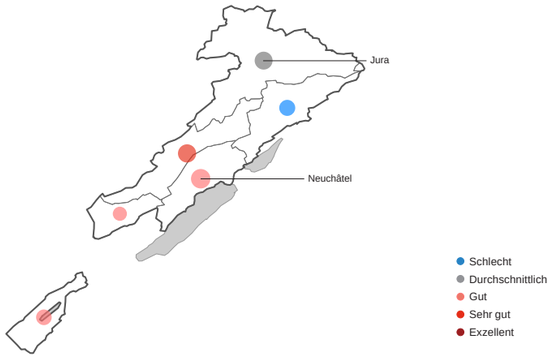
Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 500 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.5.2
Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



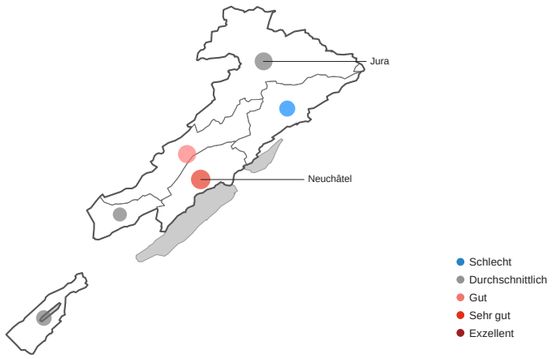
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.2.5.3
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2016)



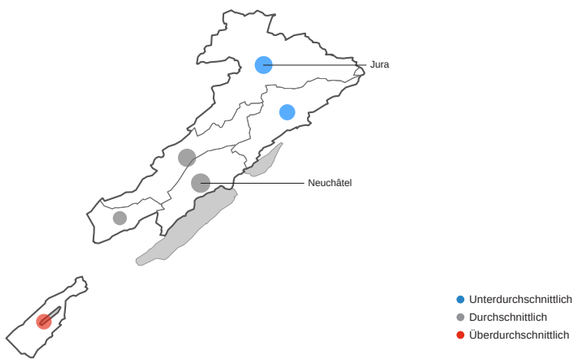
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.5.4
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2016)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

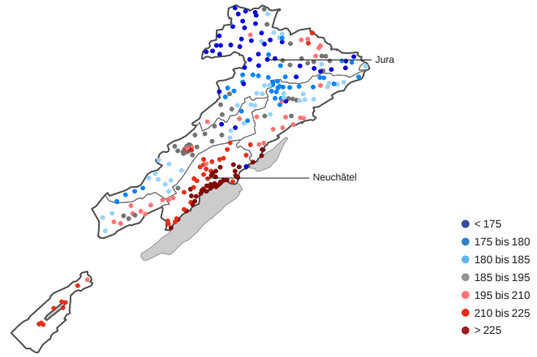
Abb. 8.2.5.5
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2014 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2014 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

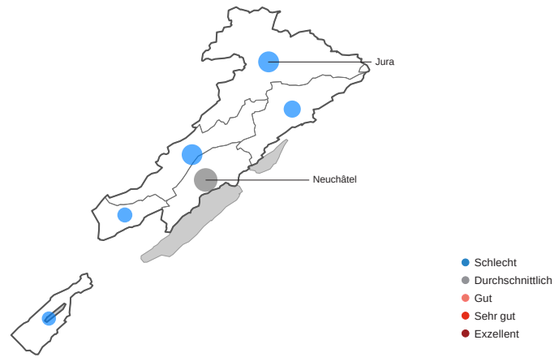
8.2.6 Verkaufsflächenmarkt Region Jura

Abb. 8.2.6.1
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



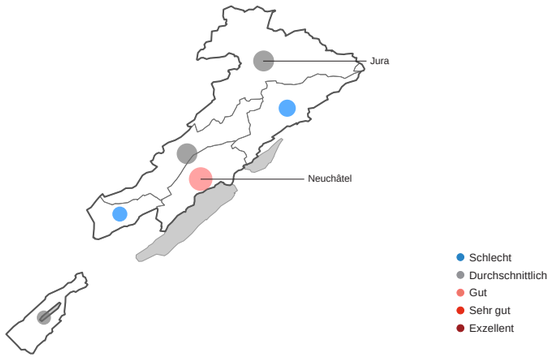
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 300 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.6.2
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2016)



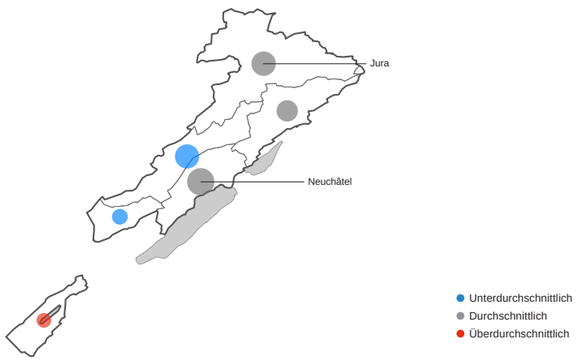
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.6.3
Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2016)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

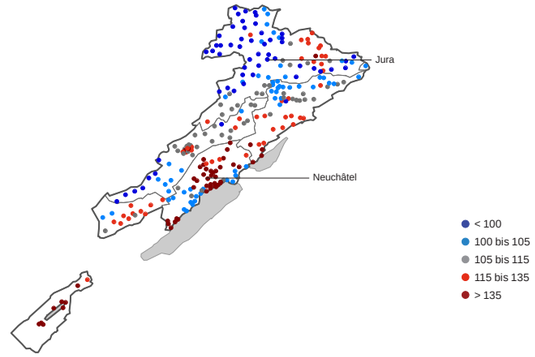
Abb. 8.2.6.4
Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2013–2030)



Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2013–2030;
Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2013.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

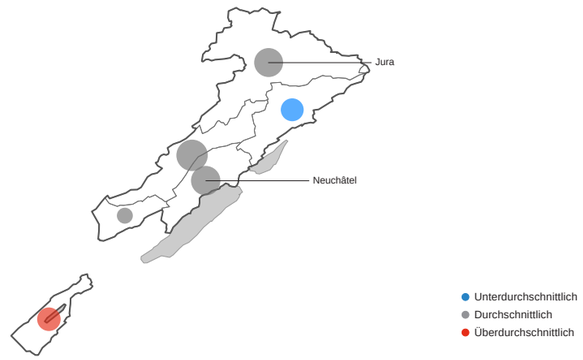
8.2.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Jura

Abb. 8.2.7.1
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



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

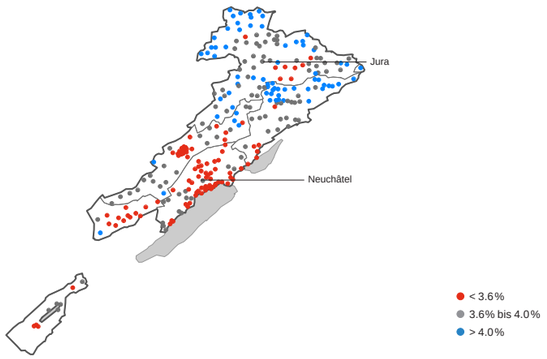
Abb. 8.2.7.2
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2014–2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2014–2030;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2014; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

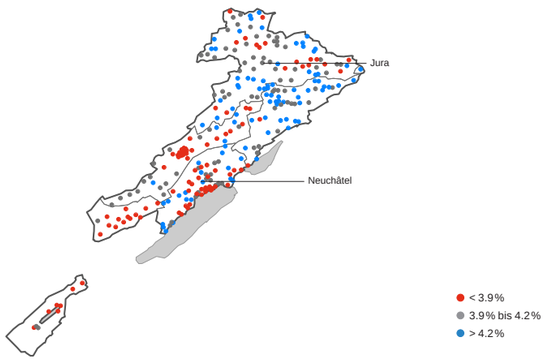
8.2.8 Renditeliegenschaften Region Jura

Abb. 8.2.8.1
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2016)



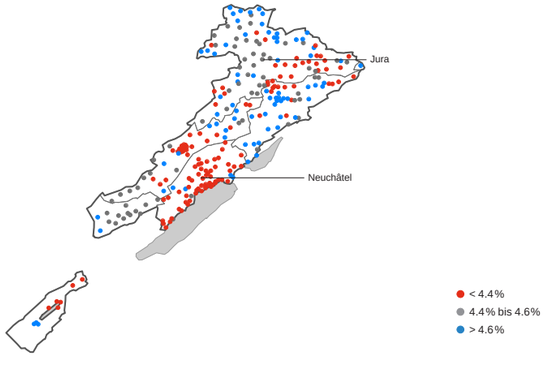
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.8.2
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2016)



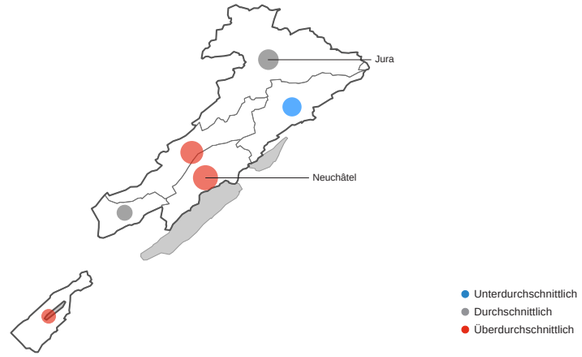
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.8.3
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2016)



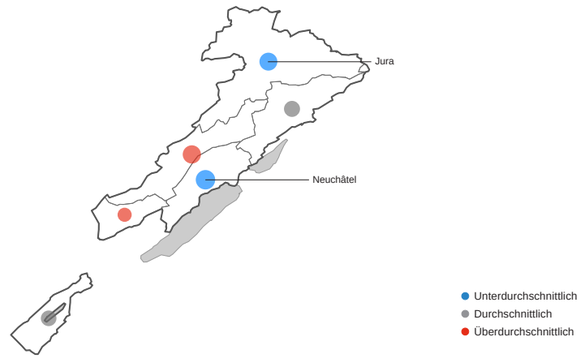
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.8.4
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2015 – 2019)



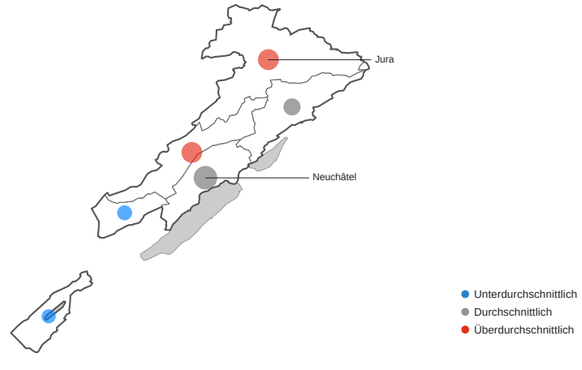
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.8.5
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2015 – 2019)



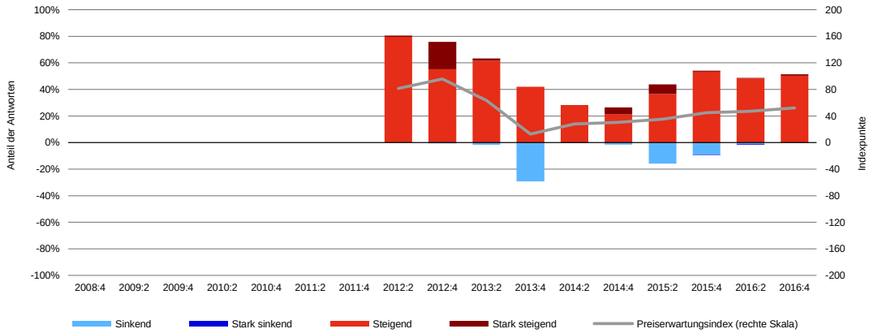
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.8.6
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2015 – 2019)



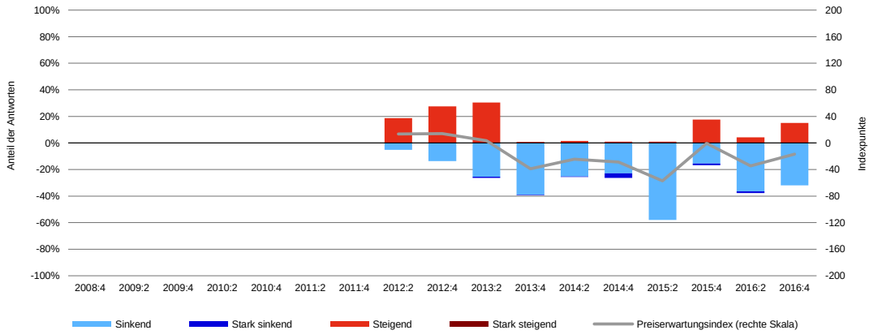
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.8.7
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



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

Abb. 8.2.8.8
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



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

8.2.9 Fazit Region Jura

- Aufgrund der mässigen Erschliessung weist der Jura insgesamt eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung auf, wobei die Nachfrage aus der Region Genfersee in den Waadtländer Jura drückt und dort für ein leicht überdurchschnittliches Wachstum sorgt. Die Region weist stabile, aber erhöhte Leerstände auf.
- Die Wohneigentumspreise der Region Jura entwickeln sich seit einiger Zeit seitwärts, wobei das gehobene Segment etwas unter Druck steht. Insgesamt haben sich die Preise in den vergangenen Jahren aber moderat entwickelt. Entsprechend sind die Märkte nicht so überhitzt wie andernorts. Damit bleiben die Objekte generell erschwinglich, was sich positiv auf die Finanzierbarkeit durch die Hypothekarinstitute auswirkt.
- In der Region Jura bestehen nur wenige grössere Mietwohnungsmärkte, die überwiegend von lokalen Entwicklern und Investoren bedient werden. Aufgrund der lokalen Vernunft sowie des generell moderaten Mietzinsniveaus bestehen keine grösseren Probleme. Der Markt befindet sich gegenwärtig zumindest nahe an einer Gleichgewichtssituation.
- Die Büroflächenmärkte der Region Jura lassen sich an einer Hand abzählen und sind tendenziell klein. Obschon einige überregionale und internationale Firmen ansässig sind, werden Büroflächen überwiegend für die lokalen Branchen bereitgestellt. Ausgehend von einem tiefen Mietpreisniveau ist der Ausblick für die Büroflächenmieten stabil, sofern kein überbordendes Zusatzangebot geschaffen wird.
- Da die Investoren in ihren Stammgebieten aufgrund des Anlagedrucks zu immer geringeren Renditen einkaufen müssen, weitet sich die Nachfrage der global und landesweit tätigen Investoren immer mehr in Neuland aus. Entsprechend sind auch die Märkte der Region Jura in deren Fokus gerückt, was die Marktpreise von Renditeliegenschaften tendenziell treibt.

8.2.9.1 Wohneigentum

Tab. 8.2.9.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2017–2018

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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. 8.2.9.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2017–2018

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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.

8.2.9.2 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.2.9.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2017–2018

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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.

8.2.9.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.2.9.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2017–2018

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
Büroimmobilien	●	→	●	→	●	→	●	↗	↗	↗
Verkaufsimmobilien	●	→	●	→	●	→	●	→	→	→

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

8.2.10 Eckwerte Region Jura

Tab. 8.2.10.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2015	2014–2015	2015	2014–2015	2015	2014–2015	2013	2008–2013	Untere	Mittlere	Obere
14 Jura bernois	38'443	0.3%	6'790	2.8%	17.7%	0.44%p	68'743	1.3%	39%	38%	23%
92 La Vallée	11'659	1.9%	2'831	3.9%	24.3%	0.47%p	70'934	1.9%	44%	38%	18%
102 Neuchâtel	111'385	0.7%	27'701	1.9%	24.9%	0.29%p	78'791	3.5%	34%	30%	35%
103 La Chaux-de-Fonds	69'749	0.1%	18'386	1.9%	26.4%	0.46%p	67'102	0.9%	45%	31%	24%
104 Val-de-Travers	12'073	0.2%	2'252	1.8%	18.7%	0.30%p	61'409	-1.8%	44%	36%	20%
106 Jura	72'782	0.5%	10'421	2.9%	14.3%	0.33%p	67'256	2.6%	37%	40%	23%
Region Jura	316'091	0.5%	68'381	2.2%	21.6%	0.36%p	71'387	2.3%	39%	34%	27%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2015	2014–2015	2016	2015–2016	2016	2015–2016	2016	2015–2016	2016	2015–2016
14 Jura bernois	20'314	0.8%	2.59%	0.00%p	0.48%	0.08%p	0.35%	-0.33%p	4.92%	0.06%p
92 La Vallée	6'535	2.2%	0.60%	0.14%p	0.37%	-0.07%p	0.08%	0.00%p	0.87%	0.28%p
102 Neuchâtel	56'795	1.0%	0.71%	-0.12%p	0.09%	-0.01%p	0.01%	-0.01%p	1.11%	-0.19%p
103 La Chaux-de-Fonds	37'619	0.6%	2.04%	0.11%p	0.23%	0.06%p	0.22%	0.04%p	2.91%	0.14%p
104 Val-de-Travers	6'824	0.9%	1.01%	-0.35%p	0.30%	0.30%p	0.27%	0.18%p	1.42%	-0.69%p
106 Jura	37'173	0.8%	2.09%	-0.25%p	1.02%	-0.10%p	1.26%	-0.03%p	3.53%	-0.53%p
Region Jura	165'260	0.9%	1.56%	-0.08%p	0.54%	-0.01%p	0.39%	-0.03%p	2.39%	-0.11%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2014		2014	2008–2014	2014	2008–2014	2014	2008–2014
14 Jura bernois	2'613	-	16'476	-5.8%	13'375	-5.0%	1'647'558	-11.2%
92 La Vallée	807	-	10'582	13.0%	9'397	12.8%	1'557'751	13.5%
102 Neuchâtel	8'236	-	62'572	5.6%	49'676	4.6%	5'228'871	0.4%
103 La Chaux-de-Fonds	5'171	-	45'345	5.5%	37'988	5.9%	5'209'828	3.7%
104 Val-de-Travers	1'013	-	5'955	6.7%	4'882	6.9%	681'893	11.4%
106 Jura	6'406	-	42'346	3.2%	33'882	2.3%	4'093'608	1.7%
Region Jura	24'246	-	183'276	4.3%	149'201	4.0%	18'419'508	1.8%

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

Tab. 8.2.10.2
Wohnungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Bern/Berne						
Moutier	285'000	135–145	584'000	135–145	1'160	135–145
St-Imier	331'000	375–415	619'000	135–145	1'225	135–145
Jura						
Delémont	399'000	815–900	637'000	135–145	1'200	135–145
Porrentruy	349'000	495–550	670'000	160–175	1'135	135–145
Neuchâtel						
Fleurier	351'000	390–430	747'000	265–295	1'275	135–145
La Chaux-de-Fonds	388'000	790–875	792'000	330–365	1'400	325–345
Le Locle	361'000	570–630	754'000	280–310	1'100	135–145
Neuchâtel	544'000	1'875–2'075	1'194'000	895–990	1'725	975–1'025

EWG: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 70 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, einseitig angebaut, Grundstück 450 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: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfl äche 85 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 2016.

Tab. 8.2.10.3
Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	Büro*	Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Gewerbe	Bauland Gewerbe
Bern/Berne						
Moutier	151	135–145	209	385–425	126	100–110
St-Imier	129	135–145	183	135–145	107	100–110
Jura						
Delémont	175 (300)	360–380	202	165–185	175	100–110
Porrentruy	145 (250)	135–145	210	225–250	122	100–110
Neuchâtel						
Fleurier	145	135–145	195	415–460	120	100–110
La Chaux-de-Fonds	177 (250)	675–710	243	760–840	147	100–110
Le Locle	128	135–145	184	135–145	106	100–110
Neuchâtel	247 (430)	1'680–1'770	349	2'380–2'630	205	405–425

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 500 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

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

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

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

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

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2016.

Tab. 8.2.10.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%
14 Jura bernois	38'443	41'872	8.9%	16'728	19'056	13.9%	8'499	8'987	5.7%	8'229	10'068	22.4%
92 La Vallée	11'659	13'623	16.8%	5'251	6'374	21.4%	2'877	3'127	8.7%	2'373	3'247	36.8%
102 Neuchâtel	111'385	123'363	10.8%	49'730	57'248	15.1%	33'247	35'625	7.1%	16'483	21'621	31.2%
103 La Chaux-de-Fonds	69'749	74'816	7.3%	31'925	35'666	11.7%	22'160	22'825	3.0%	9'766	12'840	31.5%
104 Val-de-Travers	12'073	12'946	7.2%	5'507	6'146	11.6%	3'348	3'577	6.8%	2'159	2'568	18.9%
106 Jura	72'782	78'592	8.0%	30'132	34'513	14.5%	12'693	13'389	5.5%	17'440	21'124	21.1%
Region Jura	316'091	345'213	9.2%	139'273	159'003	14.2%	82'824	87'529	5.7%	56'449	71'469	26.6%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

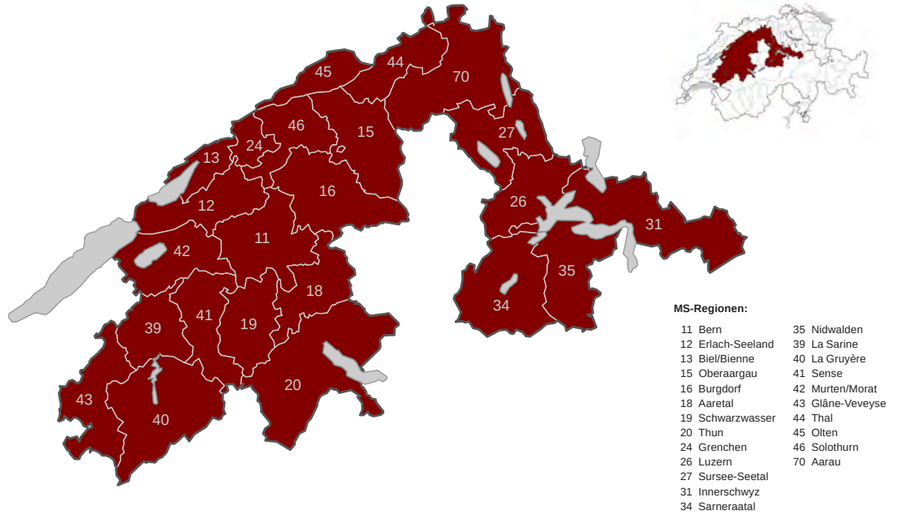
Tab. 8.2.10.5
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Geschäft gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2014	20230	%	2014	2030	%	2014	2030	%	2014	2030	%
14 Jura bernois	6'490	6'325	-2.5%	6'104	6'664	9.2%	1'112'768	1'085'788	-2.4%	534'790	574'402	7.4%
92 La Vallée	6'765	7'391	9.2%	2'458	2'623	6.7%	1'318'763	1'446'277	9.7%	238'988	252'133	5.5%
102 Neuchâtel	14'669	15'039	2.5%	34'121	36'998	8.4%	2'448'260	2'513'460	2.7%	2'780'611	2'969'896	6.8%
103 La Chaux-de-Fonds	19'848	21'227	6.9%	17'099	18'517	8.3%	3'757'021	4'037'903	7.5%	1'452'806	1'551'072	6.8%
104 Val-de-Travers	2'510	2'681	6.8%	2'067	2'209	6.8%	486'637	518'088	6.5%	195'256	205'449	5.2%
106 Jura	14'981	15'327	2.3%	16'734	18'057	7.9%	2'660'428	2'733'115	2.7%	1'433'180	1'523'510	6.3%
Region Jura	65'264	67'990	4.2%	78'583	85'068	8.3%	11'783'876	12'334'630	4.7%	6'635'631	7'076'462	6.6%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

8.3 Region Mittelland

Abb. 8.3.1
Region Mittelland



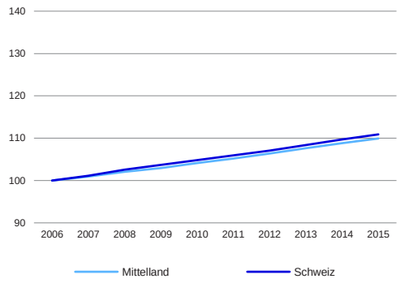
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.3.2
Demographische Eckwerte

	Region Mittelland		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2015)	2'076'292	1.0% (2014)	8'327'126	1.1% (2014)
Ausländer (2015)				
Anzahl	390'113	3.5% (2014)	2'048'667	2.5% (2014)
Anteil	18.8%	0.44* (2014)	24.6%	0.34* (2014)
Durchschnittl. Reineinkommen (2013)	75'626	4.3% (2008)	80'457	3.5% (2008)
Soziale Schichten (2013)				
Untere Schichten**	38.3%	2.88* (2000)	37.3%	3.28* (2000)
Mittlere Schichten**	31.6%	-10.84* (2000)	30.2%	-10.22* (2000)
Obere Schichten**	30.0%	7.97* (2000)	32.5%	6.94* (2000)

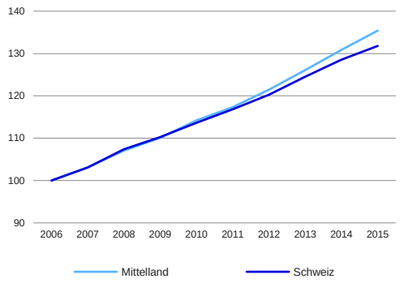
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht,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

Abb. 8.3.3
Bevölkerungsentwicklung



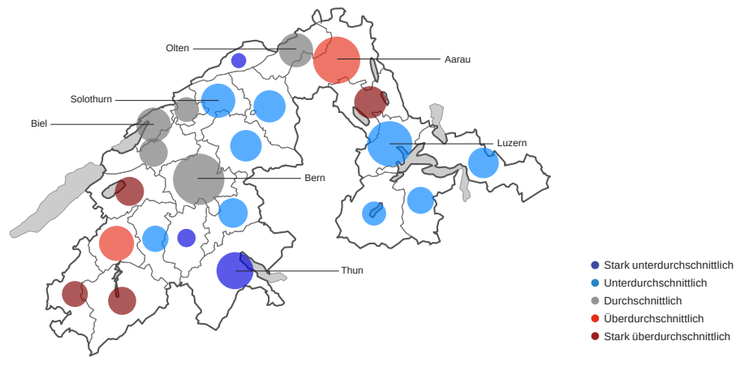
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



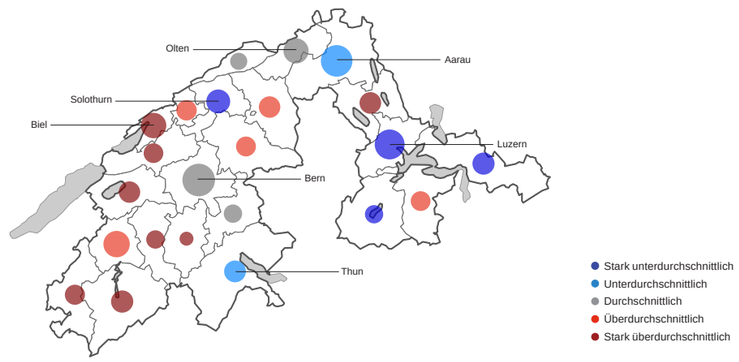
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.5
Bevölkerungsentwicklung (2012 – 2015)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2012 – 2015; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2012 – 2015)



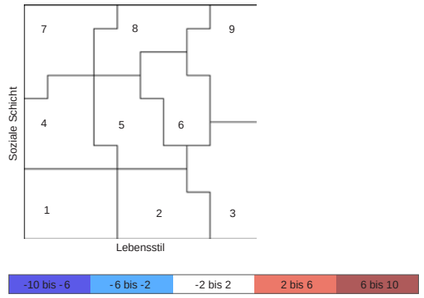
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2012 – 2015; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.3.7
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)

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

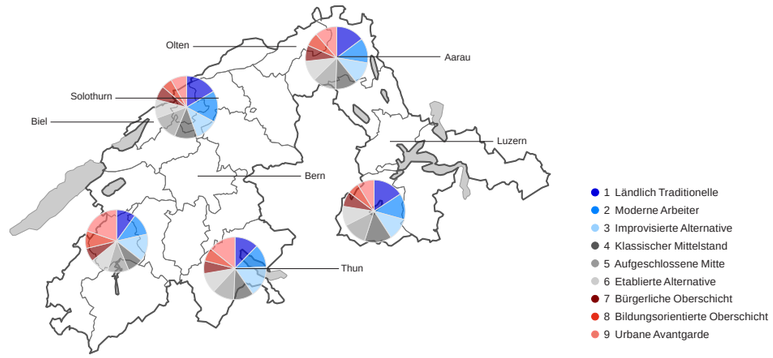
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

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



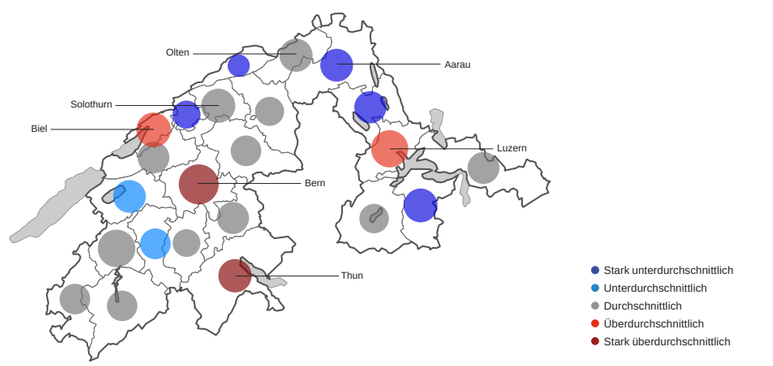
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)



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

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



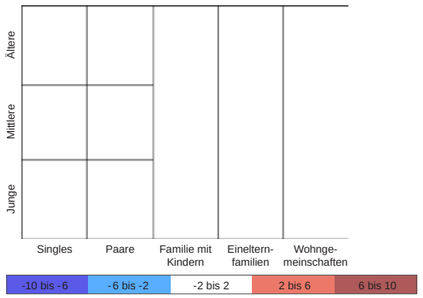
Anmerkung: Entwicklung des Anteils oberschichtige Haushalte im regionalen Vergleich 2000 – 2013; Kreisradius in Relation zum Anteil oberschichtige Haushalte 2013; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: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

Tab. 8.3.11
Verteilung Lebensphasen (2012)

	Region Mittelland	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	73'480	8.4%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	80'100	9.2%
Älterer Single (55+ J.)	147'724	16.9%
Junges Paar (bis 34 J.)	38'359	4.4%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	61'272	7.0%
Älteres Paar (55+ J.)	161'685	18.5%
Familie mit Kindern*	242'020	27.7%
Einelternfamilie*	45'310	5.2%
Wohngemeinschaft*	23'244	2.7%
Total	873'195	100.0%

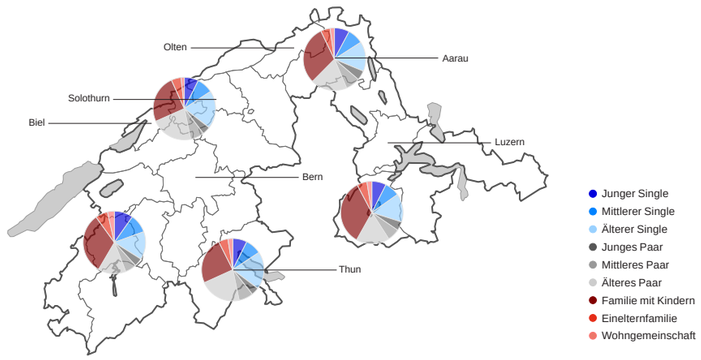
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.12
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2012)



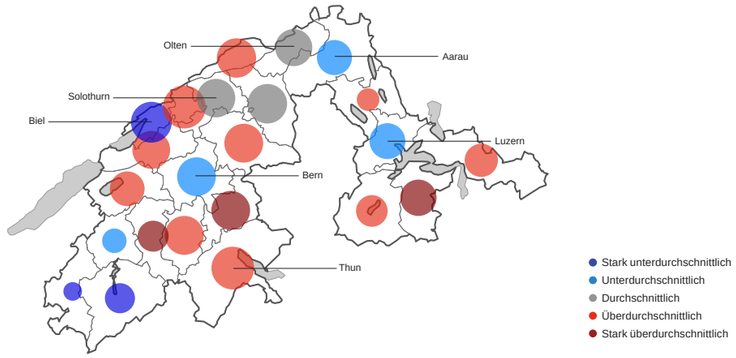
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.13
Verteilung Lebensphasen (2012)



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

Abb. 8.3.14
Entwicklung Anteil ältere Singles und ältere Paare (2000–2012)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils ältere Singles und ältere Paare im regionalen Vergleich 2000–2012; Kreisradius in Relation zum Anteil ältere Singles und ältere Paare 2012.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

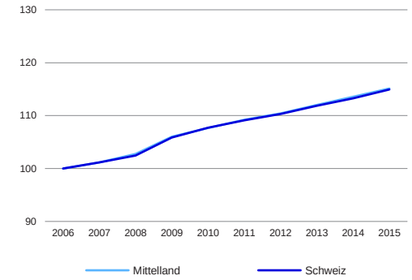
8.3.1 Wohnungsmarkt Region Mittelland

Tab. 8.3.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Mittelland		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2015)	1'036'611	1.4% (2014)	4'351'846	1.5% (2014)
Leerstandsquote (2016)	1.74%	0.25* (2015)	1.30%	0.11* (2015)
Bauinvestitionen Wohnen (2014)	8'033	2.4% (2013)	30'880	1.8% (2013)

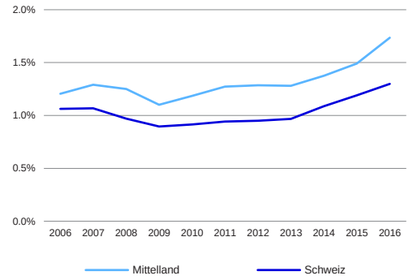
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



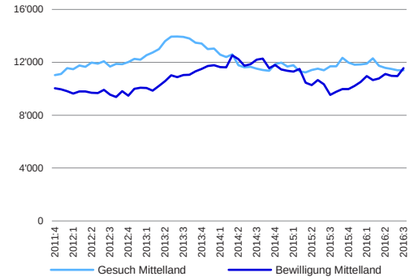
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



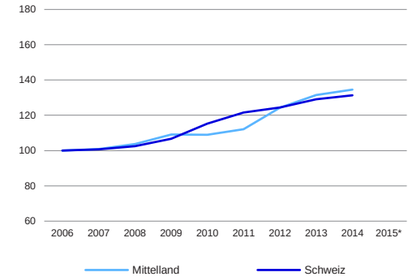
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.1.4
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen Wohnen



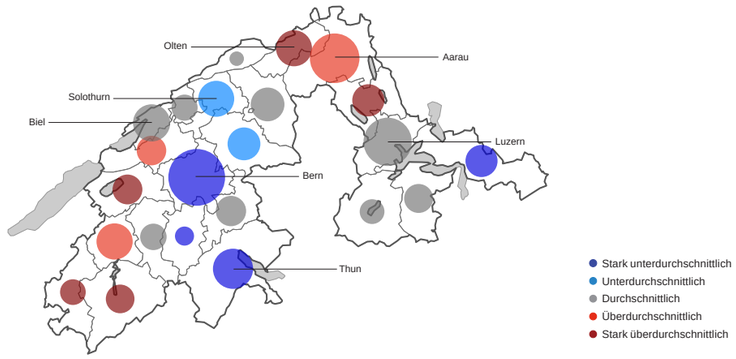
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.1.5
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



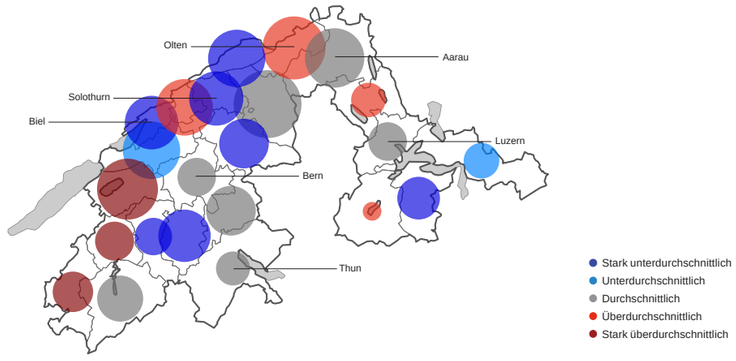
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2015 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2017 publiziert. Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.1.6
Entwicklung Wohnungsbestand (2014 – 2015)



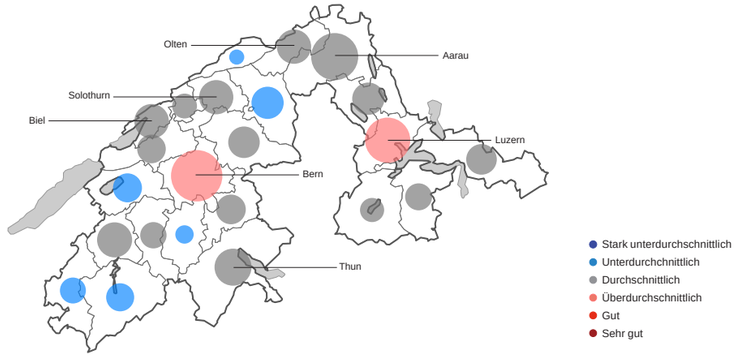
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2014 – 2015; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.1.7
Entwicklung Leerwohnungen (2015 – 2016)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2015 – 2016; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

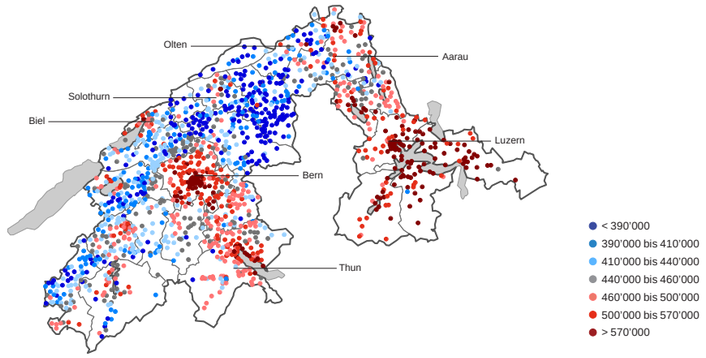
Abb. 8.3.1.8
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2014)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2014; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2015.
Quelle: WLQI Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

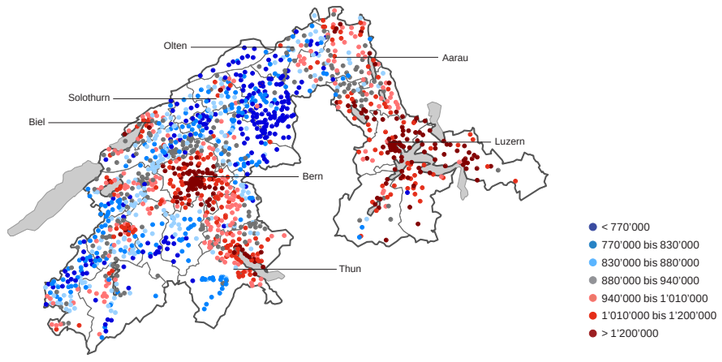
8.3.2 Wohneigentum Region Mittelland

Abb. 8.3.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2016)



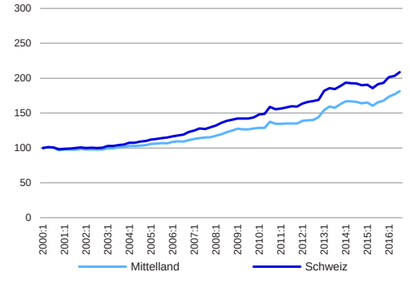
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 70 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2016)



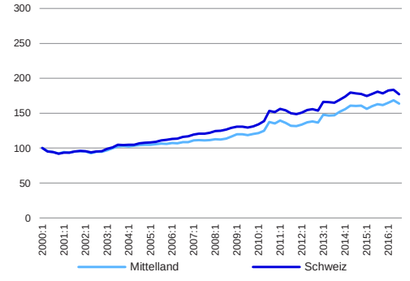
Spezifikation: Neubau, einseitig angebaut, Grundstück 450 m², Volumen 750 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



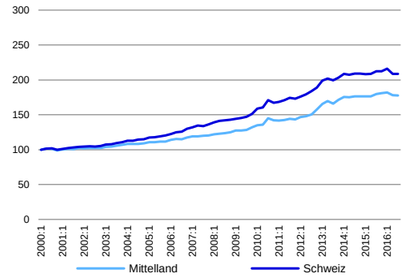
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



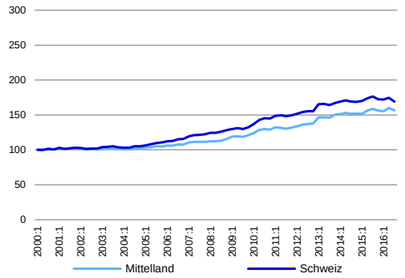
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



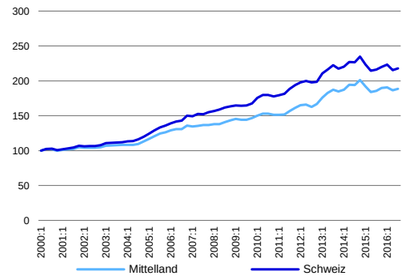
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



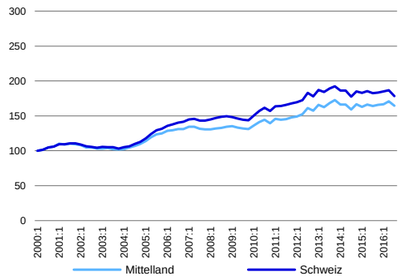
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



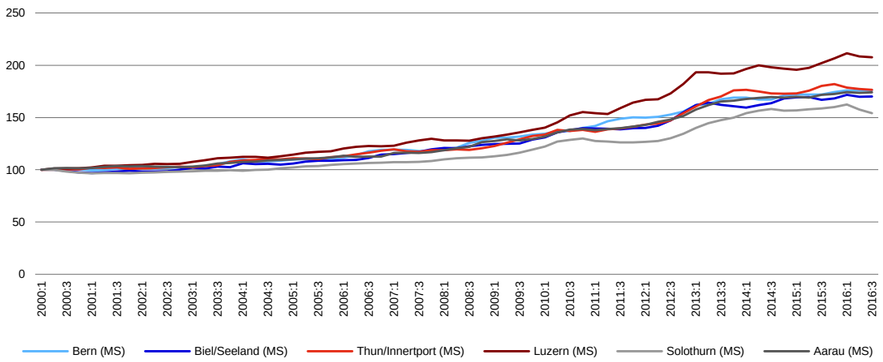
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



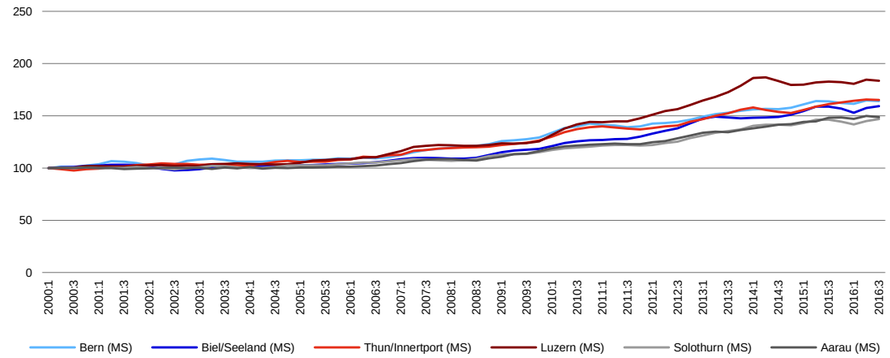
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



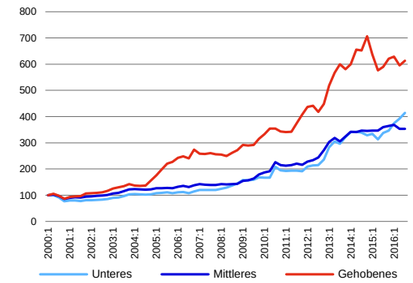
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



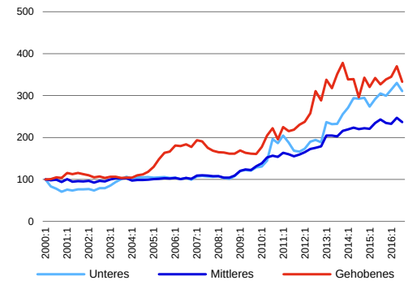
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



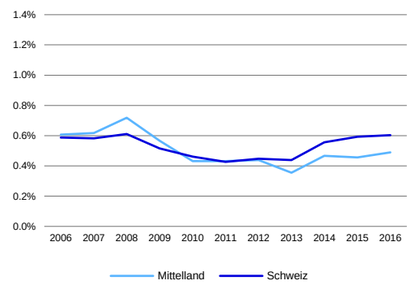
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



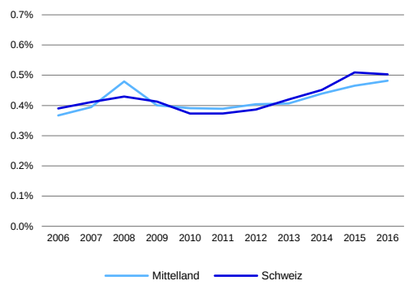
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



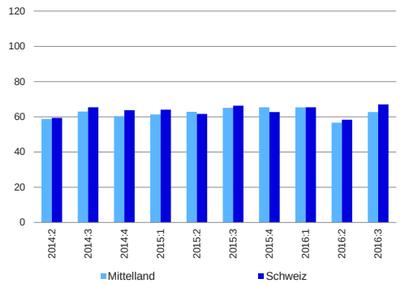
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



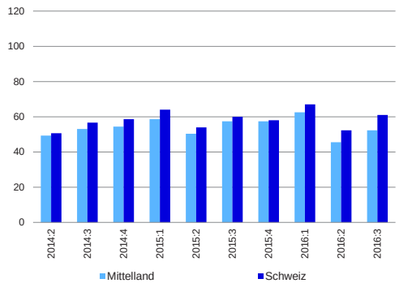
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.15
Insertionszeit EWG



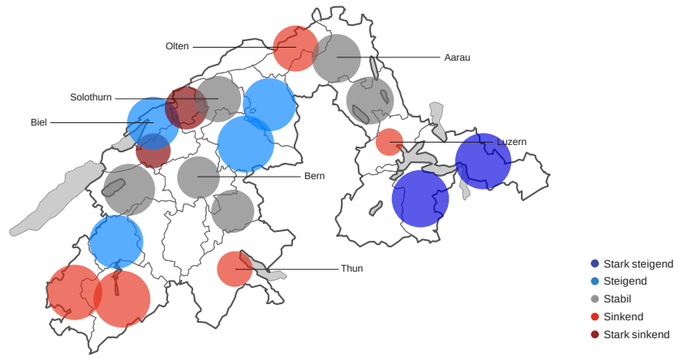
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.16
Insertionszeit EFH



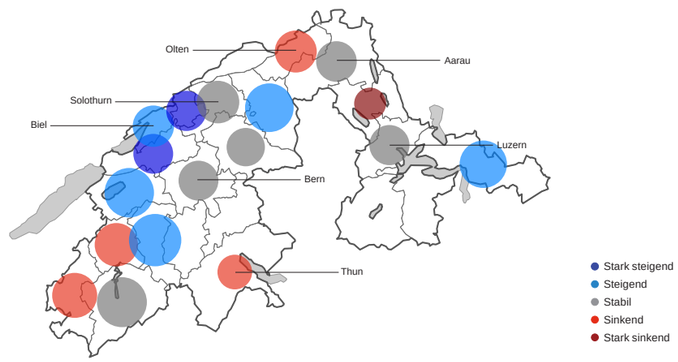
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.17
Insertionszeitentwicklung EWG (2015 – 2016)



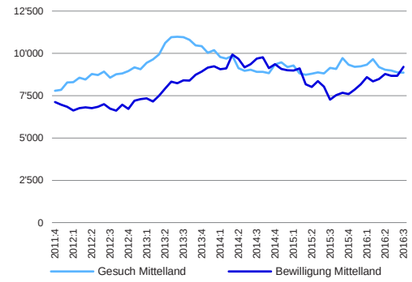
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2015 – 1. bis 3. Quartal 2016; Kreisradius in Relation der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.2.18
Insertionszeitentwicklung EFH (2015 – 2016)



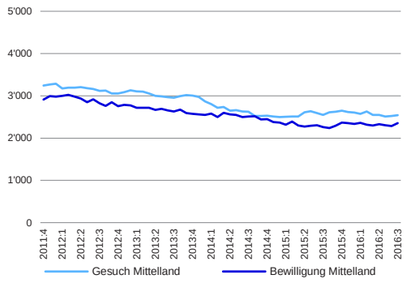
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2015 – 1. bis 3. Quartal 2016; Kreisradius in Relation der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.2.19
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



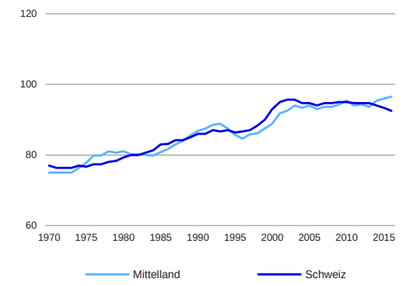
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.20
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



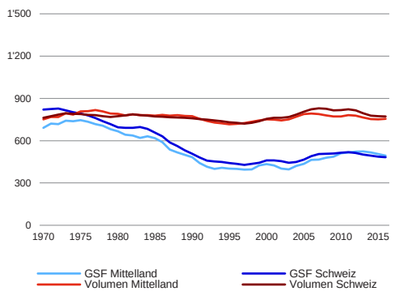
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.21
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG nach Baujahr



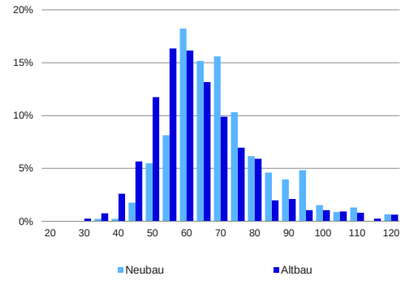
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.22
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



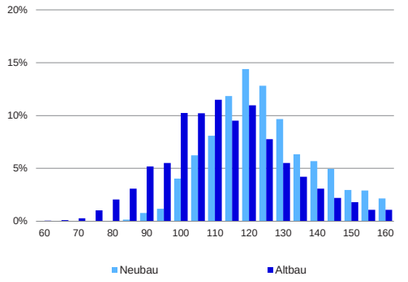
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.23
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



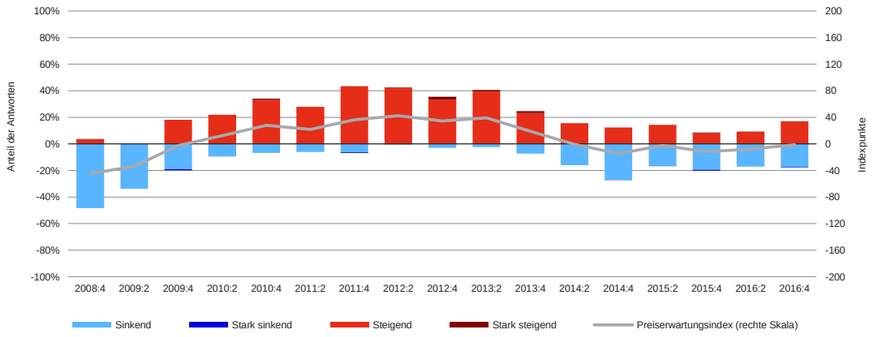
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.24
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



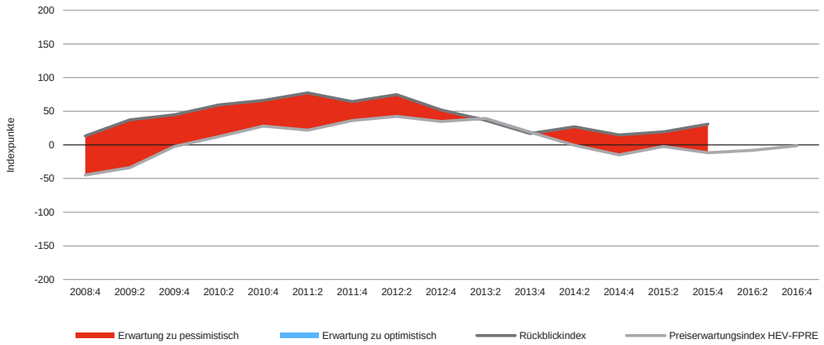
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.25
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



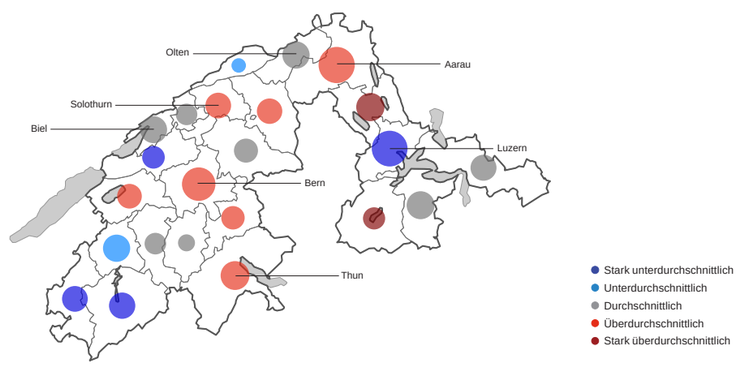
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.3.2.26
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



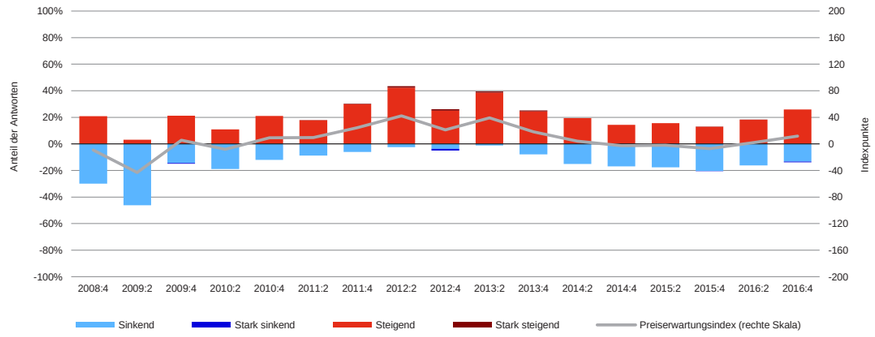
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.3.2.27
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2015 – 2019)



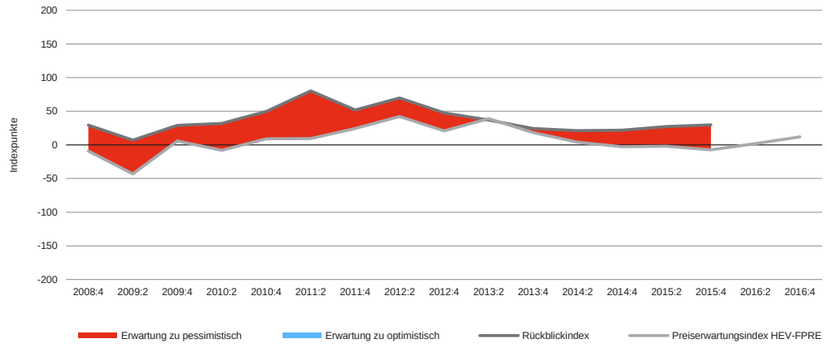
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2015 – 2019;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.2.28
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



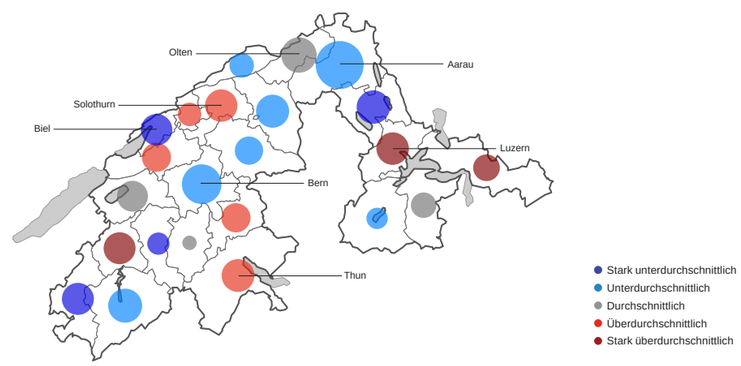
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.3.2.29
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



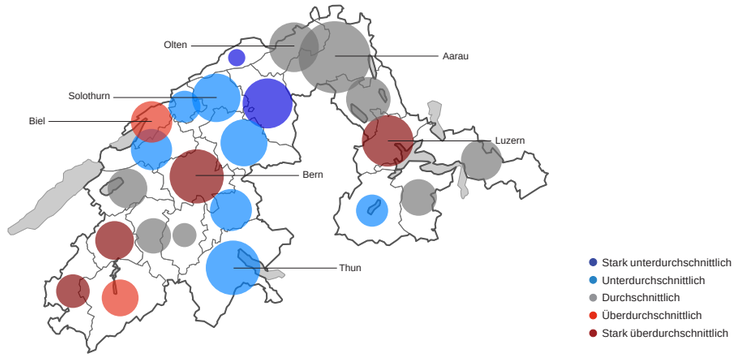
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.3.2.30
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2015 – 2019)



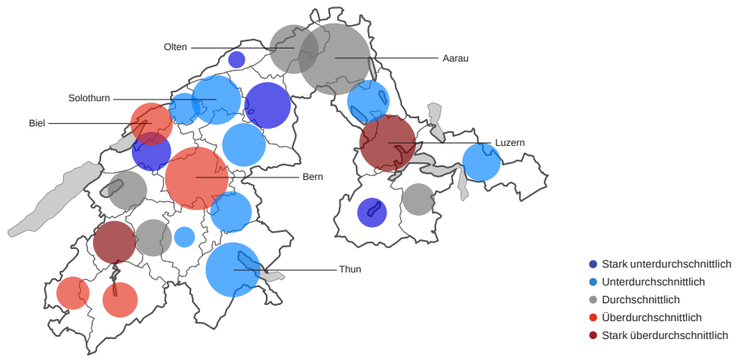
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2015 – 2019;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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



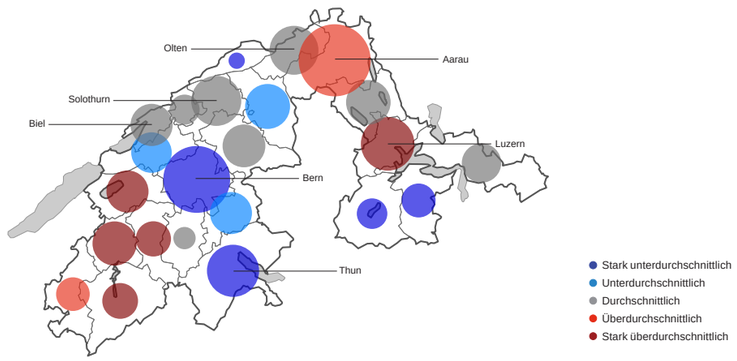
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2015; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

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



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

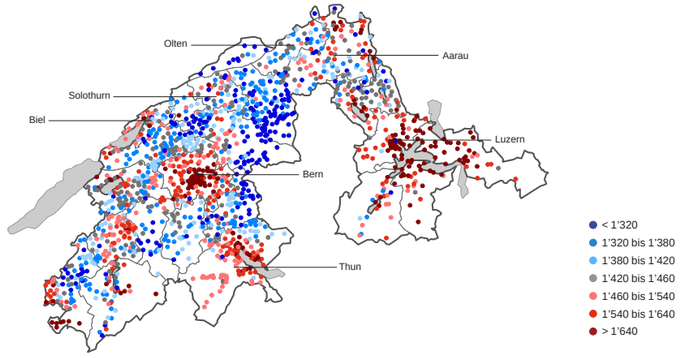
Abb. 8.3.2.33
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2015 – 2030)



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

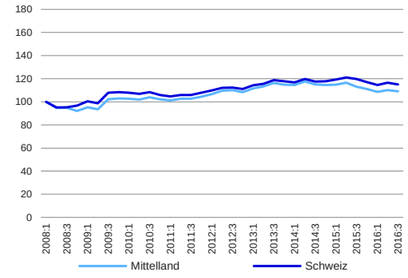
8.3.3 Mietwohnungen Region Mittelland

Abb. 8.3.3.1
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2016)



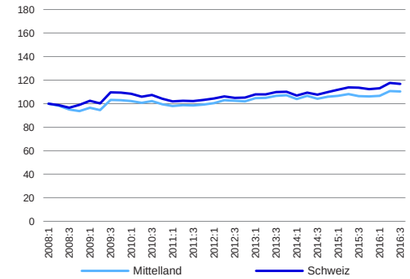
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



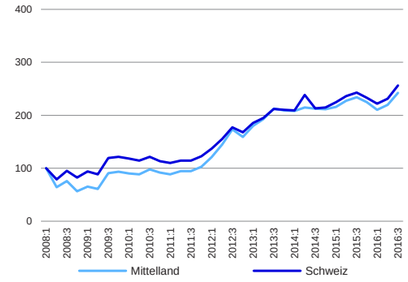
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



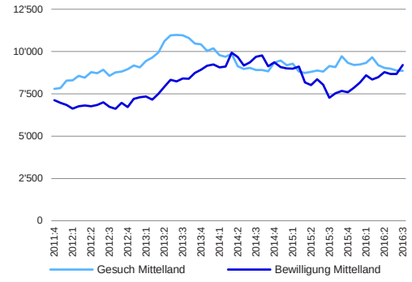
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



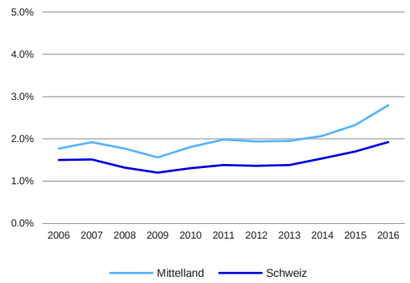
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.5
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



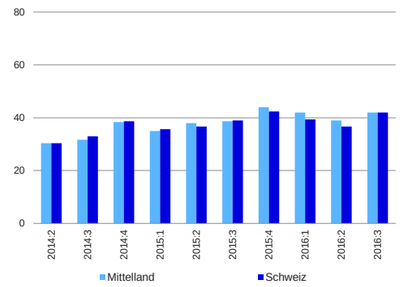
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.6
Entwicklung Leerstandsquote MWG



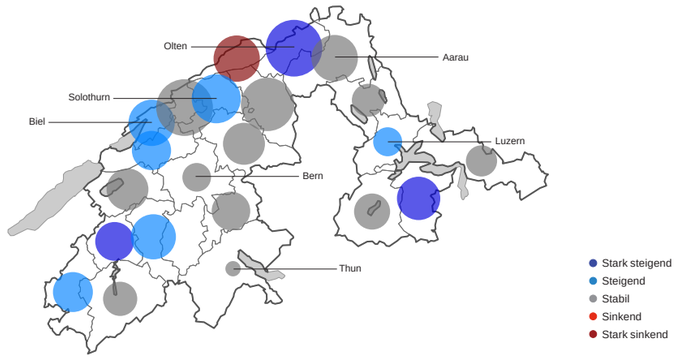
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.7
Insertionszeit MWG



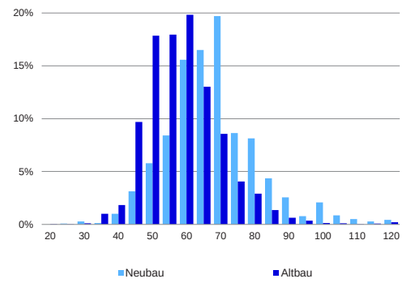
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.8
Insertionszeitentwicklung MWG (2015 – 2016)



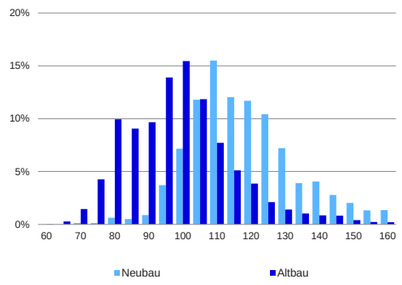
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2015 – 1. bis 3. Quartal 2016;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.3.9
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.10
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG

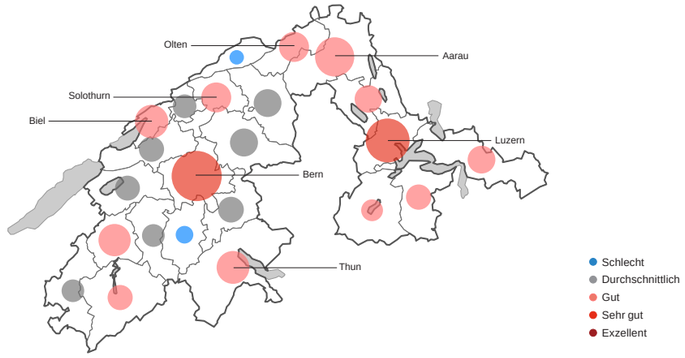


Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.11
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)

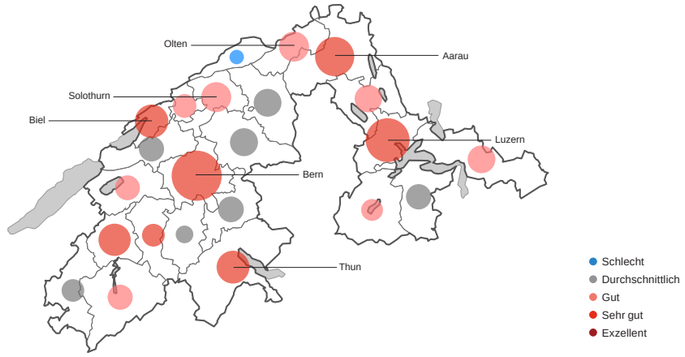
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.3.3.12
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2016)



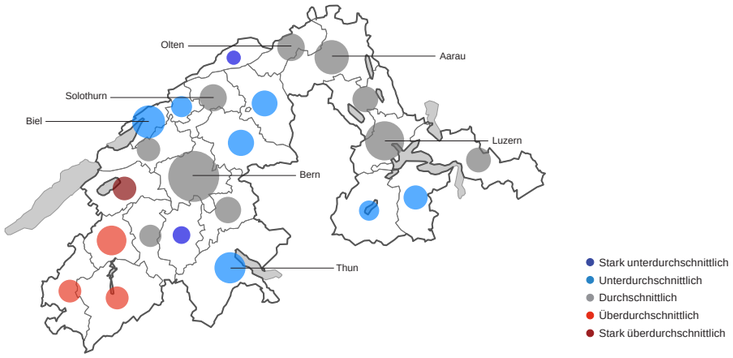
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.3.13
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2016)



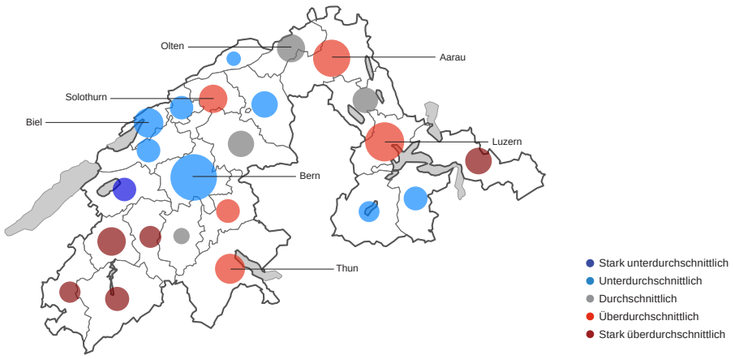
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

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



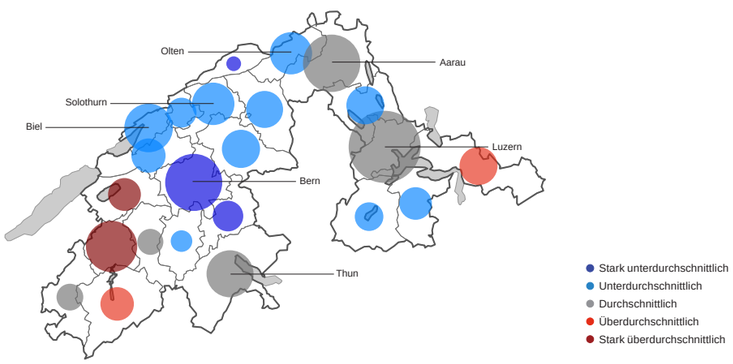
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2015; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

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



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

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



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

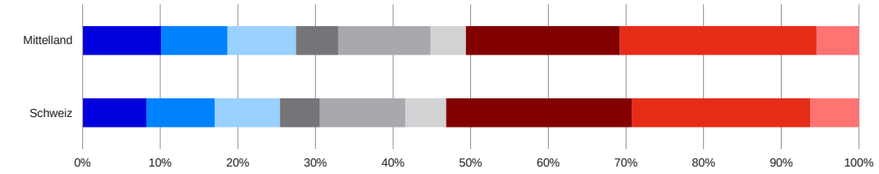
8.3.4 Geschäftsflächenmarkt Region Mittelland

Tab. 8.3.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

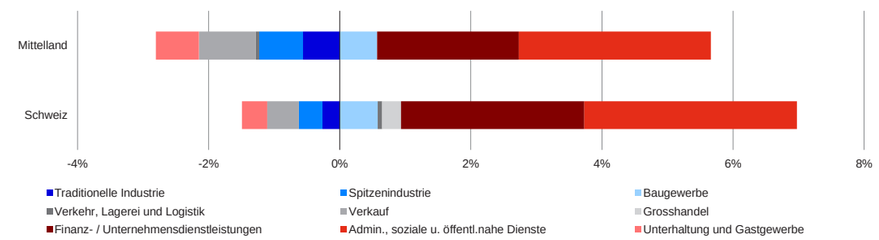
	Region Mittelland		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2014)	154'434		670'558	
Vollzeitäquivalente (2014)	934'229	2.4% (2008)	3'965'736	5.0% (2008)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2014)	96'880'333	0.0% (2008)	404'901'029	2.8% (2008)
Bauinvestitionen Geschäft (2014)	2'504	-1.8% (2013)	10'122	2.5% (2013)

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 (2014)

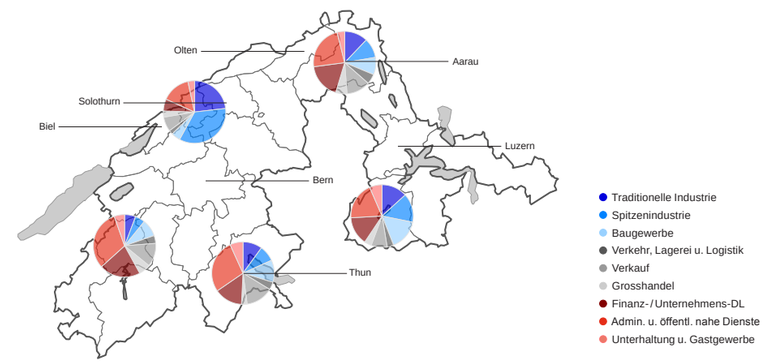


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 – 2014)



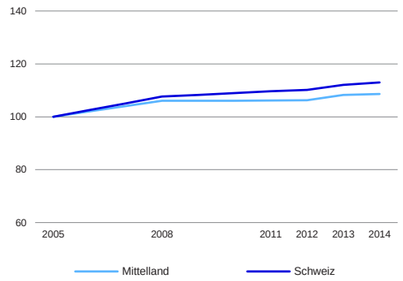
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2014)



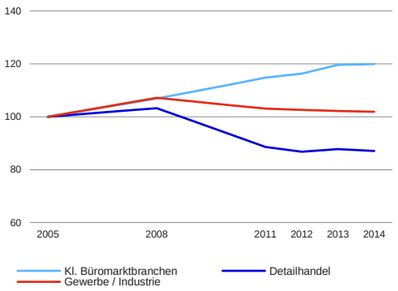
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



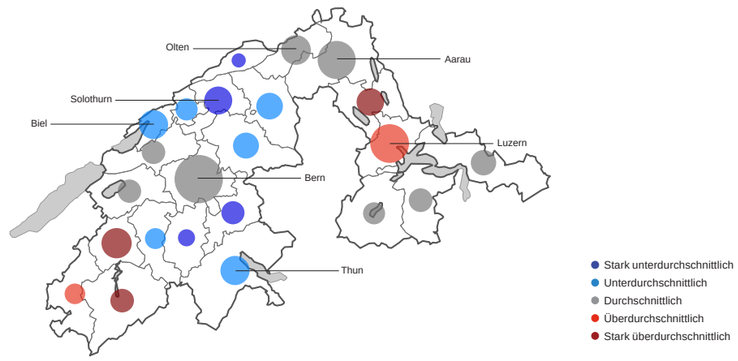
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

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



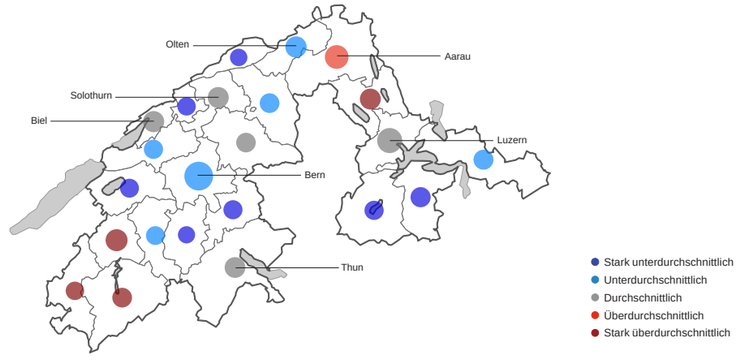
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2008–2014)



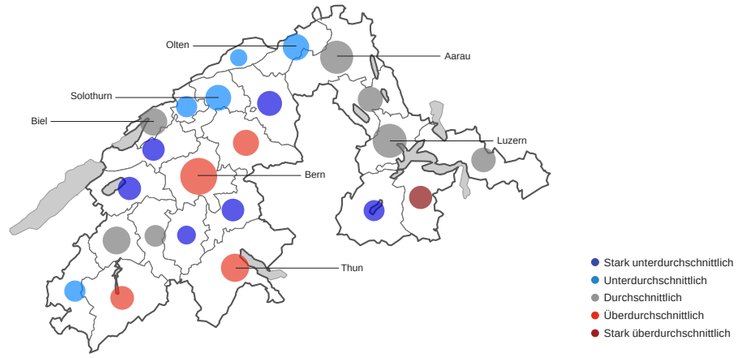
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2008–2014;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2014.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2008–2014)



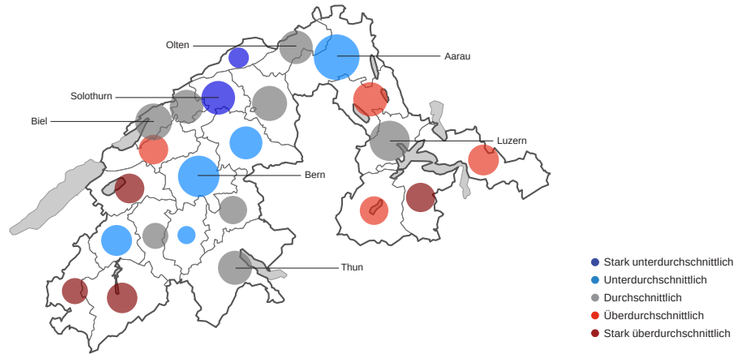
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2008–2014; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2014; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2008–2014)



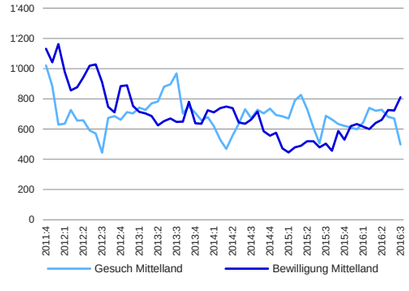
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2008–2014;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2014.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2008–2014)



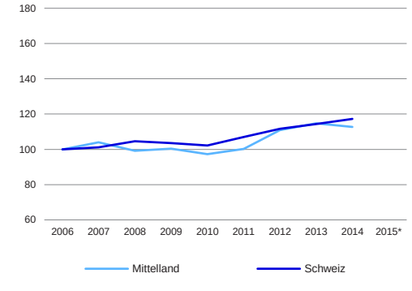
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2008–2014;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2014.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.4.10
Baugesuche und -bewilligungen Geschäftsflächen



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

Abb. 8.3.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



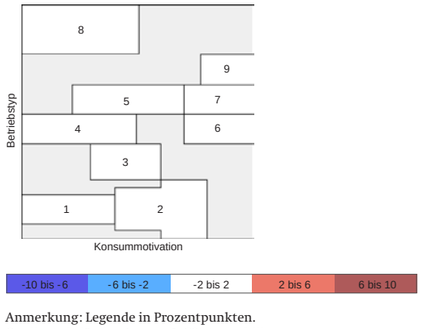
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2015 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2017 publiziert. Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.3.4.12
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014)

	Region Mittelland	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	17'740	25.2%
2 PW-Versorger	3'106	4.4%
3 Nahversorger	15'248	21.6%
4 Spezialgeschäfte	9'060	12.9%
5 Standortgeneralisten	8'545	12.1%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	2'571	3.6%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	6'803	9.7%
8 Fachmärkte	4'876	6.9%
9 Waren- und Kaufhäuser	2'506	3.6%
Total	70'454	100.0%

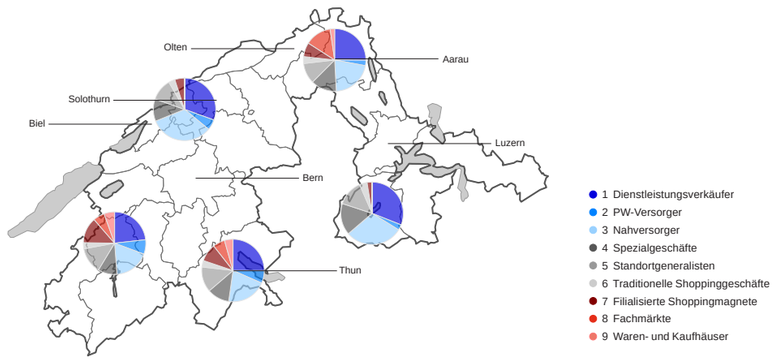
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.3.4.13
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2014)



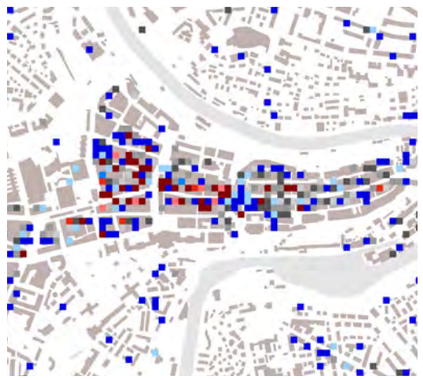
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.3.4.14
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014)



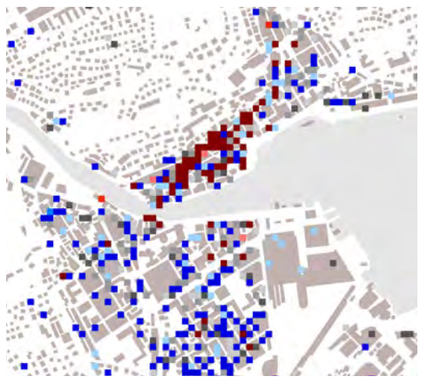
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.4.15
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014) – 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.

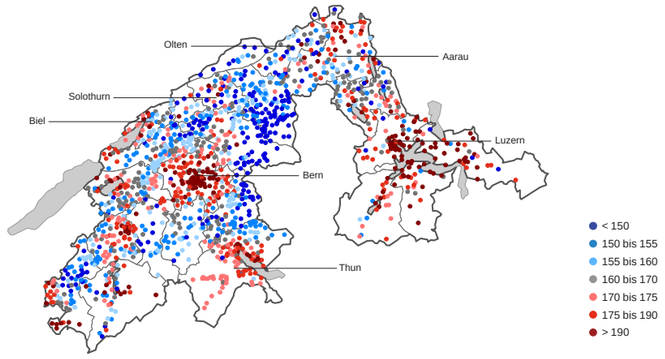
Abb. 8.3.4.16
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014) – Stadtzentrum Luzern



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

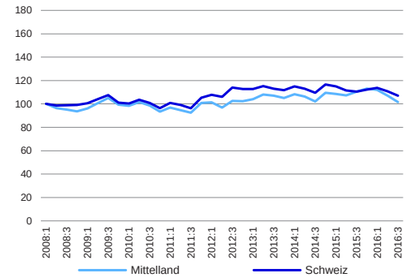
8.3.5 Büroflächenmarkt Region Mittelland

Abb. 8.3.5.1
Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



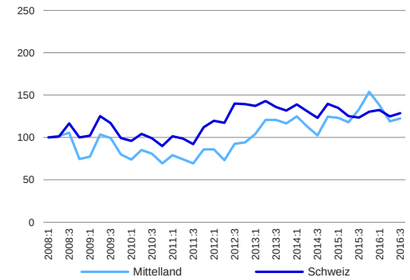
Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 500 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.5.2
Marktmieten Büroflächen (Neubau)



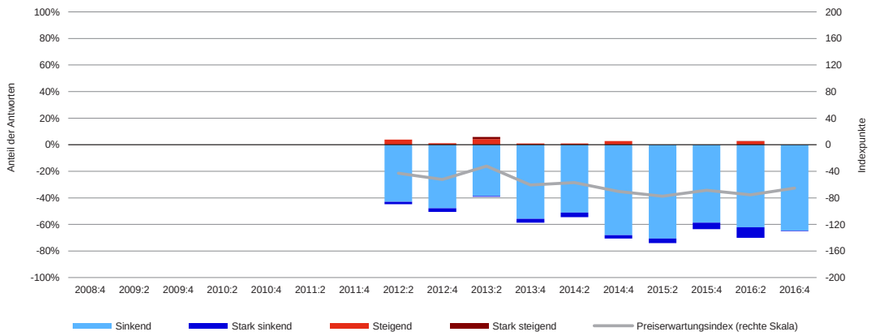
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.5.3
Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)



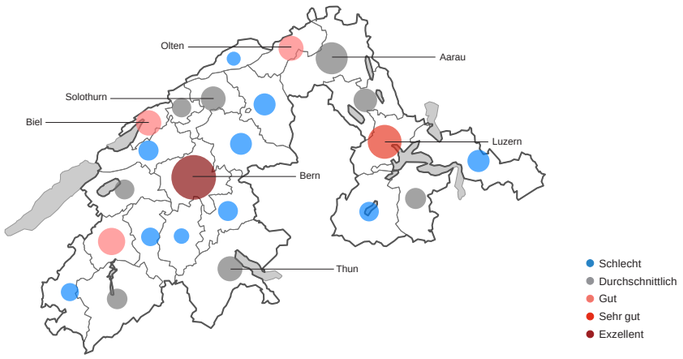
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.5.4
Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



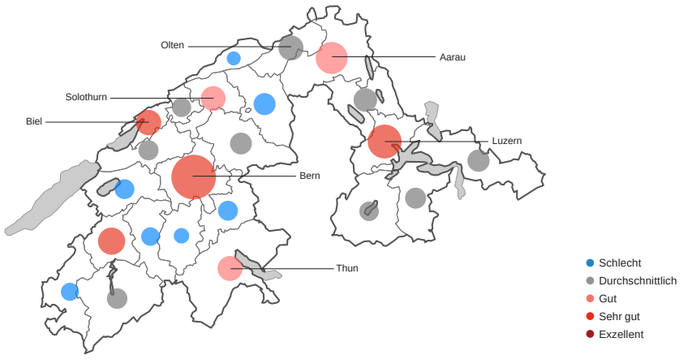
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.3.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2016)



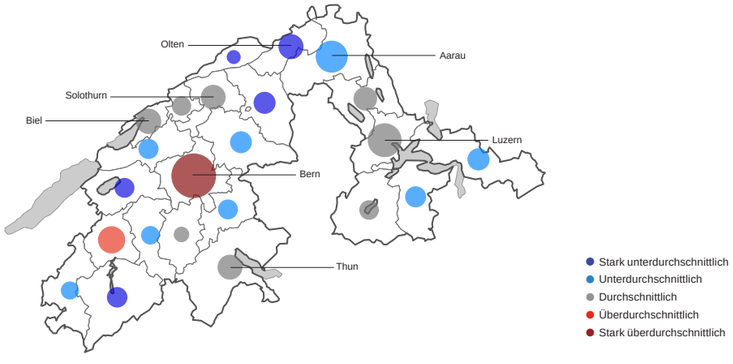
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2016)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

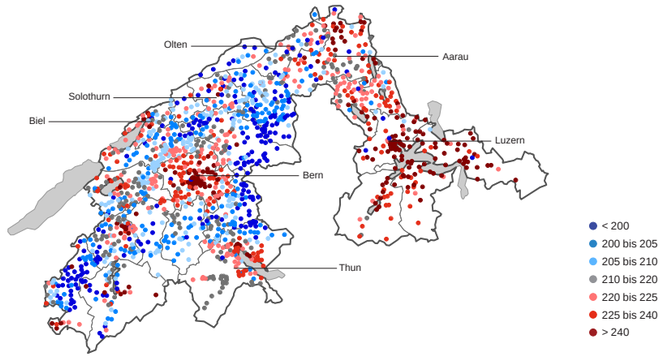
Abb. 8.3.5.7
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2014 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2014 – 2030;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

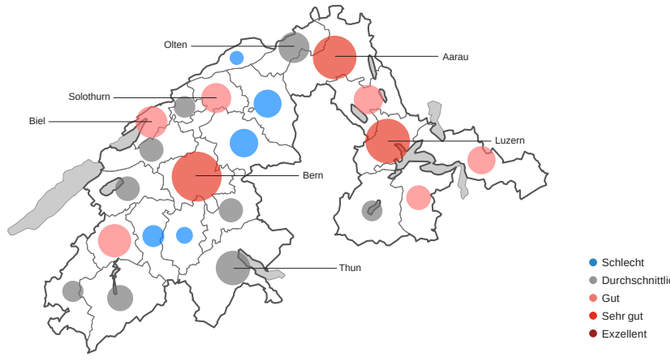
8.3.6 Verkaufsflächenmarkt Region Mittelland

Abb. 8.3.6.1
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



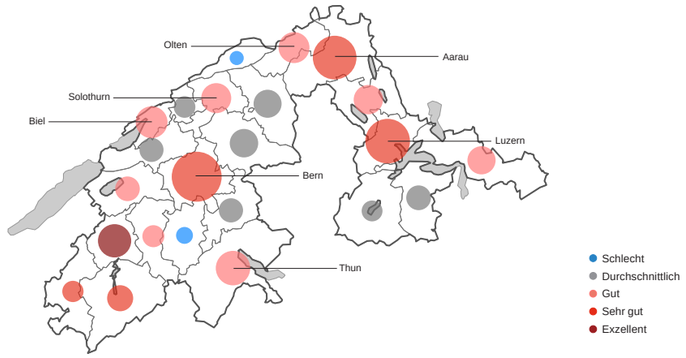
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 300 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.6.2
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2016)



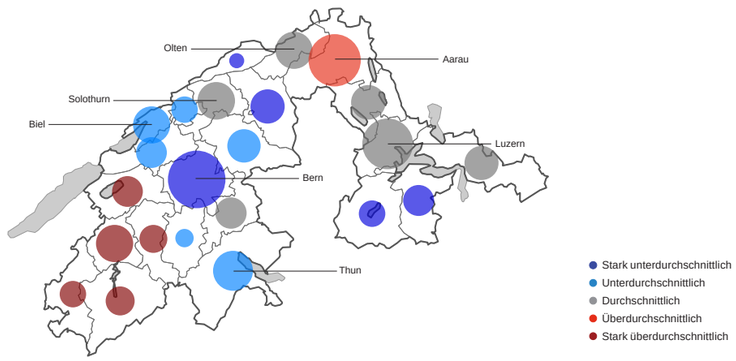
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.6.3
Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2016)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

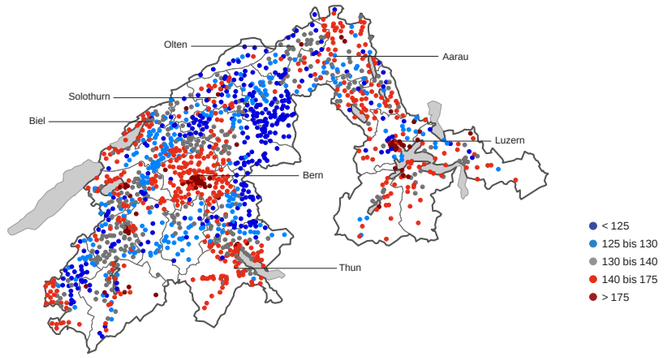
Abb. 8.3.6.4
Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2013 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2013 – 2030;
Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2013.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

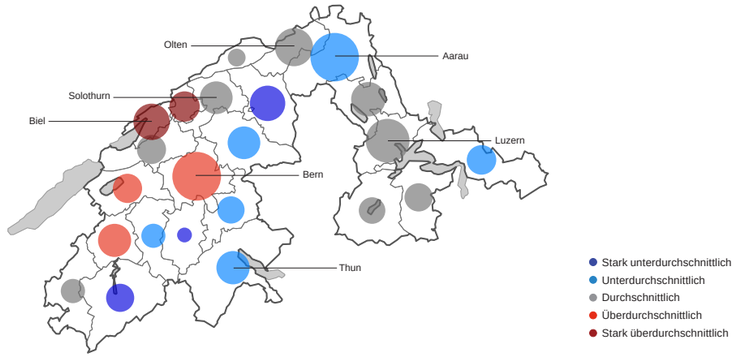
8.3.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Mittelland

Abb. 8.3.7.1
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



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

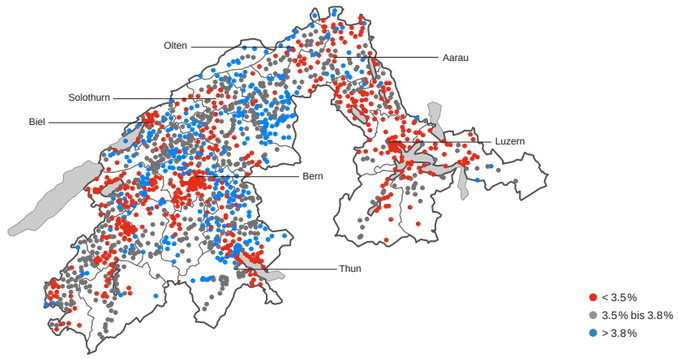
Abb. 8.3.7.2
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2014 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2014 – 2030;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2014; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

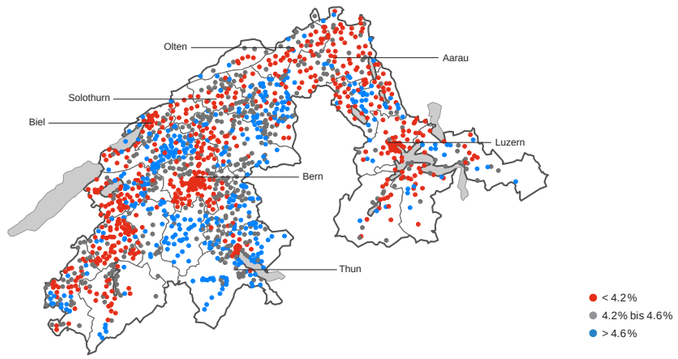
8.3.8 Renditeliegenschaften Region Mittelland

Abb. 8.3.8.1
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2016)



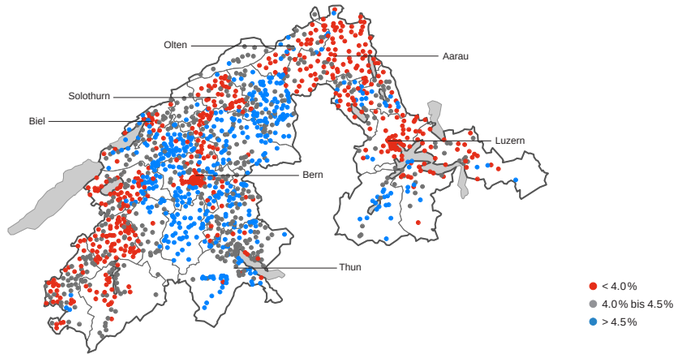
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.8.2
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2016)



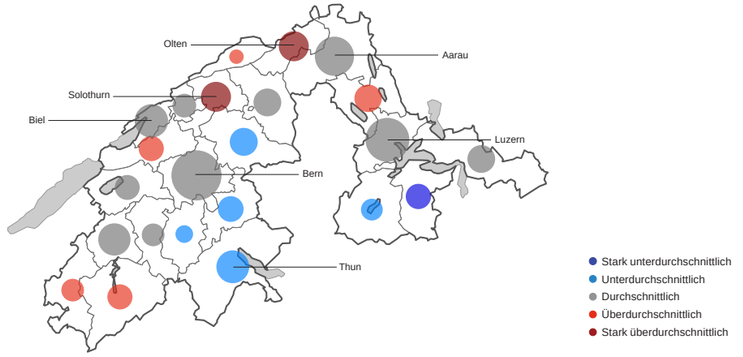
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.8.3
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2016)



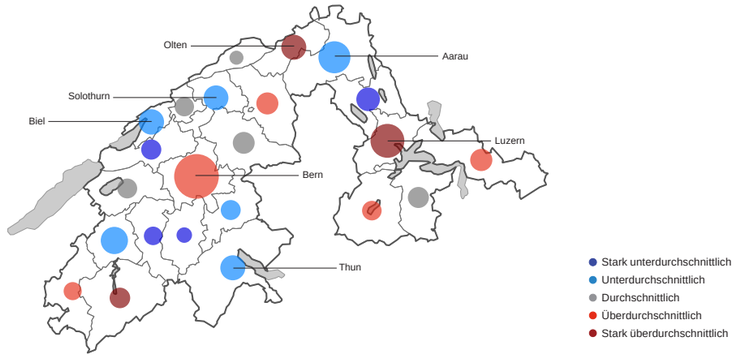
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.8.4
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2015 – 2019)



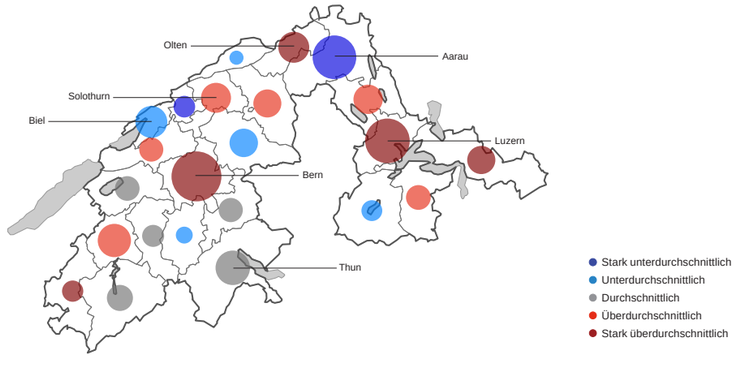
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.8.5
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2015 – 2019)



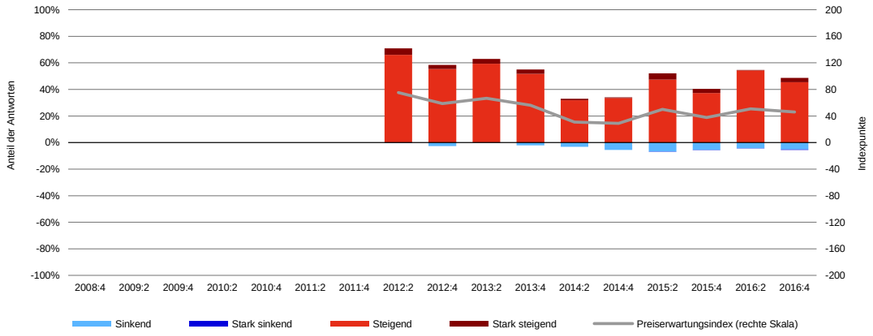
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.8.6
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2015 – 2019)



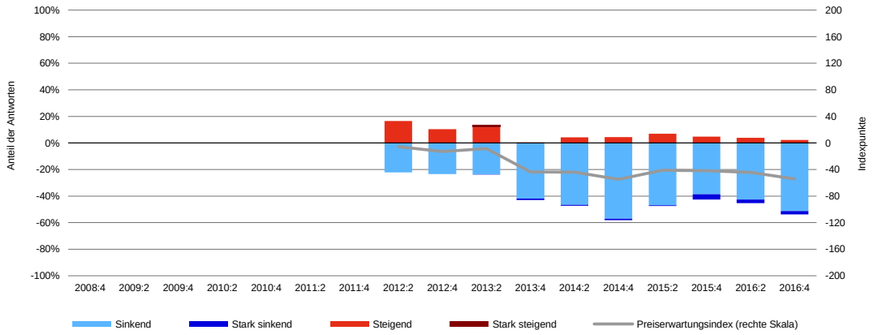
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.8.7
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



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

Abb. 8.3.8.8
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



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

8.3.9 Fazit Region Mittelland

- Die Region Mittelland weist eine durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung auf, wobei das Freiburgerland im Westen sowie die Region Sursee-Seetal deutlich überdurchschnittlich wachsen. Der Grossteil der Region entspricht dem Schweizer Durchschnitt, periphere Teile wachsen unterdurchschnittlich. Aufgrund der grossen Neubautätigkeit ist die Verfügbarkeit von Wohnraum reichlich und entsprechend sind die Leerstände leicht erhöht und zunehmend.
- Die Wohneigentumspreise verlaufen in der Region Mittelland insgesamt seitwärts, wobei das gehobene Segment EWG sowie Altbauwohnungen eher unter Druck kommen als marktgerechte Neubauwohnungen. Aufgrund der gegebenen Erschwinglichkeit wird das Angebot an den meisten zentralen Standorten gut absorbiert. Allfällige Überproduktion setzt eher die Preise in der Peripherie unter Druck.
- Während Zentralität nach wie vor gefragt ist und aufgrund des noch erträglichen Mietzinsniveaus weiterhin leicht steigende Marktmieten zu beobachten sind, entsteht insbesondere an den weniger zentralen Standorten teilweise ein Überangebot, was sich durch erhöhte und stark steigende Leerstände äussert.
- Die Büroflächenmärkte in der Region Mittelland sind nicht sehr volatil, sondern entwickeln sich üblicherweise entlang ihres langfristigen Wachstumspfads. Insofern bestehen keine grösseren Ungleichgewichte, wobei die Produktion der vergangenen Jahre bei einer verhaltenen Nachfrage zu steigenden Leerständen sowie tendenziell sinkenden Mieten geführt hat. Die Daten deuten auf eine allmähliche Stabilisierung hin.
- Der grosse Anlagedruck treibt die Marktpreise von Renditeliegenschaften in der Region Mittelland, sowohl bei Neubauten als auch bei Altbauten. Je nach Teilregion und Segment bzw. der entsprechenden Mietzinsentwicklung resultieren in einer Gesamtbetrachtung stabile bis weiterhin steigende Preise für Mehrfamilienhäuser. Büroliegenschaften stehen aufgrund rückläufiger Mieten weniger in der Gunst der Investoren. Entsprechend sind insgesamt rückläufige Preise zu erwarten.

8.3.9.1 Wohneigentum

Tab. 8.3.9.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2017–2018

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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. 8.3.9.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2017–2018

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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.

8.3.9.2 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.3.9.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2017–2018

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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.

8.3.9.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.3.9.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2017–2018

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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.

8.3.10 Eckwerte Region Mittelland

Tab. 8.3.10.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2015	2014–2015	2015	2014–2015	2015	2014–2015	2013	2008–2013	Untere	Mittlere	Obere
11 Bern	314'062	0.9%	63'815	3.4%	20.3%	0.49%p	78'936	3.2%	33%	25%	42%
12 Erlach/Seeland	56'050	1.3%	6'817	4.0%	12.2%	0.32%p	73'453	5.4%	38%	36%	25%
13 Biel/Seeland	100'615	1.0%	24'636	4.8%	24.5%	0.90%p	70'754	2.2%	43%	27%	30%
15 Oberaargau	80'995	0.9%	11'137	5.2%	13.8%	0.56%p	66'717	3.2%	42%	36%	22%
16 Burgdorf	75'855	0.7%	7'235	4.0%	9.5%	0.30%p	68'120	3.5%	41%	36%	24%
18 Aaretal	62'678	0.9%	4'413	3.2%	7.0%	0.16%p	72'982	4.4%	38%	37%	26%
19 Schwarzwasser	16'812	0.3%	917	11.8%	5.5%	0.56%p	64'866	1.3%	42%	37%	21%
20 Thun/Innertport	123'489	0.3%	12'010	3.2%	9.7%	0.27%p	69'927	4.7%	40%	32%	28%
24 Grenchen	35'948	1.4%	8'551	4.4%	23.8%	0.67%p	70'186	2.0%	45%	34%	21%
26 Luzern	221'439	0.6%	46'871	1.4%	21.2%	0.17%p	77'307	3.9%	37%	27%	35%
27 Sursee/Seetal	81'579	2.4%	11'595	6.3%	14.2%	0.52%p	78'374	6.9%	37%	37%	26%
31 Innerschwyz	69'260	0.7%	13'054	2.5%	18.8%	0.32%p	83'992	7.1%	41%	34%	26%
34 Sarneraatal	32'979	0.6%	4'287	2.3%	13.0%	0.21%p	85'948	19.9%	41%	37%	22%
35 Nidwalden/Engelberg	46'517	0.8%	6'979	3.4%	15.0%	0.37%p	93'907	6.8%	39%	33%	28%
39 La Sarine	104'915	1.0%	28'981	2.8%	27.6%	0.46%p	79'904	5.0%	36%	29%	36%
40 La Gruyère	52'540	1.9%	13'369	4.6%	25.4%	0.66%p	73'971	6.0%	41%	35%	24%
41 Sense	43'196	0.6%	4'405	4.0%	10.2%	0.33%p	71'008	4.8%	38%	38%	24%
42 Murten	58'356	1.8%	11'029	5.1%	18.9%	0.59%p	78'380	5.7%	37%	36%	27%
43 Glâne/Veveyse	41'178	1.5%	7'771	3.4%	18.9%	0.36%p	74'243	6.9%	38%	38%	24%
44 Olten/Gösgen/Gäu	98'150	1.5%	23'587	4.7%	24.0%	0.74%p	73'766	1.9%	40%	33%	27%
45 Thal	14'425	1.0%	2'723	5.4%	18.9%	0.78%p	67'266	2.6%	44%	37%	19%
46 Solothurn	97'513	0.5%	18'815	2.3%	19.3%	0.33%p	74'835	3.4%	38%	33%	29%
70 Aarau	247'741	1.5%	57'116	3.5%	23.1%	0.45%p	74'830	3.3%	39%	34%	27%
Region Mittelland	2'076'292	1.0%	390'113	3.5%	18.8%	0.44%p	75'626	4.3%	38%	32%	30%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2015	2014–2015	2016	2015–2016	2016	2015–2016	2016	2015–2016	2016	2015–2016
11 Bern	168'663	0.7%	1.06%	0.18%p	0.31%	-0.06%p	0.39%	0.06%p	1.37%	0.26%p
12 Erlach/Seeland	27'324	1.9%	2.54%	0.18%p	0.46%	-0.08%p	0.29%	0.20%p	5.09%	0.31%p
13 Biel/Seeland	53'508	1.1%	2.16%	0.00%p	0.38%	0.00%p	0.36%	-0.05%p	3.14%	0.01%p
15 Oberaargau	40'380	1.6%	3.76%	0.45%p	0.88%	0.04%p	0.49%	0.06%p	7.08%	0.86%p
16 Burgdorf	37'278	1.0%	1.81%	0.00%p	0.57%	-0.12%p	0.59%	-0.04%p	3.01%	0.07%p
18 Aaretal	29'505	1.2%	1.82%	0.28%p	0.40%	0.04%p	0.53%	0.03%p	3.35%	0.56%p
19 Schwarzwasser	8'691	0.5%	2.05%	-0.16%p	0.75%	-0.22%p	0.22%	-0.05%p	3.81%	-0.21%p
20 Thun/Innertport	66'526	0.4%	0.85%	0.11%p	0.33%	0.12%p	0.48%	0.05%p	1.31%	0.14%p
24 Grenchen	18'998	1.5%	2.45%	0.49%p	0.54%	0.04%p	0.56%	-0.08%p	4.06%	0.90%p
26 Luzern	110'417	1.4%	1.06%	0.14%p	0.39%	0.05%p	0.30%	-0.03%p	1.43%	0.21%p
27 Sursee/Seetal	35'137	3.5%	0.87%	0.19%p	0.19%	0.05%p	0.40%	0.02%p	1.54%	0.36%p
31 Innerschwyz	34'900	0.8%	0.92%	0.09%p	0.58%	0.19%p	0.50%	-0.21%p	1.30%	0.24%p
34 Sarneraatal	16'325	1.2%	0.54%	0.11%p	0.18%	0.09%p	0.34%	0.09%p	0.82%	0.13%p
35 Nidwalden/Engelberg	25'733	1.2%	1.31%	-0.02%p	0.29%	-0.15%p	0.56%	0.06%p	2.05%	-0.04%p
39 La Sarine	49'547	1.9%	1.09%	0.35%p	0.16%	-0.04%p	0.33%	0.17%p	1.66%	0.54%p
40 La Gruyère	25'043	2.3%	1.53%	0.23%p	0.53%	0.11%p	1.07%	0.08%p	2.40%	0.36%p
41 Sense	19'806	1.2%	1.00%	0.01%p	0.20%	-0.03%p	0.20%	0.12%p	2.14%	-0.04%p
42 Murten	28'132	2.4%	2.91%	1.51%p	0.39%	0.20%p	0.41%	0.04%p	6.35%	3.36%p
43 Glâne/Veveyse	18'137	2.0%	1.17%	0.40%p	0.28%	0.04%p	1.07%	0.20%p	1.92%	0.76%p
44 Olten/Gösgen/Gäu	48'791	2.3%	3.16%	0.71%p	0.54%	-0.06%p	0.82%	0.30%p	5.97%	1.38%p
45 Thal	6'779	1.6%	2.52%	0.03%p	0.51%	-0.21%p	0.18%	-0.36%p	5.73%	0.43%p
46 Solothurn	48'618	0.9%	2.22%	-0.09%p	0.29%	-0.08%p	0.34%	-0.14%p	4.49%	-0.08%p
70 Aarau	118'373	1.9%	2.74%	0.39%p	0.85%	0.06%p	0.77%	-0.02%p	5.17%	0.84%p
Region Mittelland	1'036'611	1.4%	1.74%	0.25%p	0.48%	0.02%p	0.49%	0.03%p	2.80%	0.47%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2014		2014	2008–2014	2014	2008–2014	2014	2008–2014
11 Bern	24'668	-	276'370	4.8%	212'997	4.6%	17'778'847	0.3%
12 Erlach/Seeland	4'027	-	25'275	-0.6%	19'522	-0.3%	2'268'223	-0.2%
13 Biel/Seeland	6'932	-	55'281	-2.1%	43'158	-1.2%	5'047'934	-1.8%
15 Oberaargau	6'073	-	41'111	-2.0%	31'734	-3.4%	4'049'934	-3.7%
16 Burgdorf	5'711	-	37'416	-2.2%	28'624	-3.5%	3'363'615	-5.2%
18 Aaretal	4'445	-	24'484	-4.9%	18'172	-6.5%	1'939'531	-6.6%
19 Schwarzwasser	1'670	-	7'479	-7.2%	5'333	-7.5%	471'489	-7.6%
20 Thun/Innertport	9'072	-	58'741	-1.0%	44'096	-2.6%	4'453'753	-3.6%
24 Grenchen	2'244	-	18'705	-1.9%	15'446	-2.2%	2'292'050	0.4%
26 Luzern	16'448	-	146'025	7.7%	111'552	7.4%	10'890'160	3.7%
27 Sursee/Seetal	6'381	-	46'708	10.6%	35'658	9.5%	4'059'768	8.0%
31 Innerschwyz	5'758	-	34'690	2.0%	26'416	0.4%	2'756'430	1.5%
34 Sarneraatal	3'212	-	19'150	0.7%	14'879	0.0%	1'672'718	-1.3%
35 Nidwalden/Engelberg	4'559	-	26'016	3.6%	20'007	3.3%	2'210'416	8.8%
39 La Sarine	7'540	-	66'399	10.4%	50'121	9.0%	4'763'579	2.6%
40 La Gruyère	3'479	-	25'002	17.8%	19'740	17.9%	2'224'899	19.0%
41 Sense	3'002	-	15'961	2.8%	11'945	-1.4%	1'248'674	-2.7%
42 Murten	4'071	-	24'177	2.4%	18'838	2.3%	2'321'672	7.2%
43 Glâne/Veveyse	2'933	-	14'439	8.0%	11'216	7.5%	1'193'374	6.3%
44 Olten/Gösgen/Gäu	6'633	-	58'519	2.7%	46'814	3.7%	5'567'284	2.4%
45 Thal	1'060	-	5'292	-3.1%	3'866	-7.9%	451'933	-13.5%
46 Solothurn	6'917	-	50'343	-2.1%	37'986	-4.5%	3'978'261	-9.9%
70 Aarau	17'599	-	137'283	0.8%	106'111	-0.7%	11'875'787	-4.1%
Region Mittelland	154'434	-	1'214'866	3.1%	934'229	2.4%	96'880'333	0.0%

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

Tab. 8.3.10.2
Wohnungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Wohnobjekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Aargau						
Aarau	630'000	2'465–2'725	1'629'000	1'505–1'665	1'740	1'075–1'130
Lenzburg	570'000	1'905–2'105	1'253'000	980–1'080	1'640	615–645
Oftringen	434'000	835–925	1'020'000	655–720	1'415	145–150
Reinach	393'000	625–690	939'000	535–595	1'375	135–145
Zofingen	569'000	1'535–1'695	1'162'000	850–940	1'475	420–440
Bern/Berne						
Bern-Breitenrain	756'000	3'905–4'315	2'049'000	2'095–2'315	1'850	1'515–1'595
Bern-Bümpliz	520'000	2'000–2'210	1'185'000	885–975	1'660	1'050–1'105
Bern-City	884'000	4'930–5'450	1'980'000	2'000–2'210	2'285	2'585–2'720
Bern-Mattenhof	761'000	3'940–4'355	2'162'000	2'255–2'490	1'840	1'495–1'575
Biel/Bienne	441'000	1'160–1'280	901'000	485–535	1'575	600–630
Burgdorf	442'000	1'090–1'200	916'000	505–560	1'490	500–525
Herzogenbuchsee	421'000	955–1'060	790'000	330–365	1'490	315–330
Ittigen	539'000	1'455–1'610	1'272'000	1'005–1'110	1'660	715–755
Köniz	554'000	1'530–1'690	1'401'000	1'190–1'315	1'725	875–920
Langenthal	426'000	755–830	918'000	510–560	1'375	135–145
Lyss	436'000	1'055–1'165	929'000	525–580	1'460	195–205
Münsingen	538'000	1'455–1'605	1'171'000	865–955	1'440	450–475
Muri bei Bern	765'000	2'400–2'655	1'773'000	1'710–1'890	1'740	755–795
Ostermundigen	554'000	1'540–1'700	1'133'000	810–895	1'615	690–725
Spiez	469'000	1'020–1'125	1'089'000	750–825	1'715	740–780
Steffisburg	568'000	1'530–1'690	1'127'000	800–885	1'660	640–670
Thun	522'000	1'715–1'895	1'050'000	695–765	1'860	545–575
Worb	458'000	1'020–1'125	1'267'000	1'000–1'105	1'425	285–300
Fribourg/Freiburg						
Bulle	490'000	1'400–1'545	979'000	595–655	1'410	335–350
Fribourg	560'000	1'985–2'195	1'221'000	935–1'030	1'765	1'075–1'130
Romont	434'000	1'035–1'145	895'000	475–530	1'450	330–345
Villars-sur-Glâne	541'000	1'390–1'535	1'219'000	930–1'030	1'565	545–575
Luzern						
Ebikon	582'000	1'605–1'775	1'307'000	1'055–1'165	1'675	560–590
Emmen	544'000	1'405–1'550	1'177'000	870–965	1'675	710–750
Horw	760'000	2'520–2'785	1'601'000	1'465–1'620	1'790	915–960
Kriens	666'000	2'035–2'250	1'331'000	1'090–1'205	1'675	750–785
Luzern-Allmend	927'000	4'510–4'985	1'943'000	1'945–2'150	2'335	2'480–2'610
Luzern-Innenstadt	1'154'000	6'075–6'710	2'412'000	2'605–2'875	2'025	1'800–1'895
Sursee	607'000	1'730–1'910	1'382'000	1'160–1'280	1'550	510–540
Nidwalden						
Stans	637'000	2'340–2'590	1'379'000	1'155–1'275	1'675	885–930
Obwalden						
Sarnen	603'000	1'710–1'890	1'328'000	1'080–1'195	1'740	795–835
Schwyz						
Arth	588'000	1'550–1'715	1'259'000	985–1'090	1'665	580–610
Schwyz	613'000	2'190–2'420	1'308'000	1'055–1'165	1'815	1'165–1'225
Solothurn						
Balsthal	397'000	610–675	745'000	265–295	1'410	135–145
Grenchen	392'000	765–850	775'000	310–340	1'375	135–145
Olten	466'000	1'335–1'475	994'000	615–680	1'500	570–600
Solothurn	471'000	1'370–1'515	1'093'000	755–835	1'540	670–705

EWG: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 70 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, einseitig angebaut, Grundstück 450 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: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfl äche 85 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 2016.

Tab. 8.3.10.3
Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Geschäftobjekte an ausgewählten Standorten

	Büro*		Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Gewerbe	Bauland Gewerbe
Aargau							
Aarau	232	(400)	1'290 – 1'360	381	4'035 – 4'460	158	100 – 110
Lenzburg	195	(305)	675 – 710	299	2'480 – 2'740	172	125 – 130
Oftringen	193	(310)	305 – 320	277	2'100 – 2'325	165	100 – 110
Reinach	167	(260)	135 – 145	235	1'405 – 1'555	138	100 – 110
Zofingen	166	(310)	135 – 145	182	975 – 1'080	138	100 – 110
Bern/Berne							
Bern-Breitenrain	185		1'100 – 1'160	238	1'405 – 1'550	154	100 – 110
Bern-Bümpliz	230	(300)	1'995 – 2'100	255	1'620 – 1'790	190	380 – 395
Bern-City	267	(445)	2'755 – 2'895	391	3'355 – 3'705	247	895 – 940
Bern-Mattenhof	205	(350)	1'510 – 1'590	248	1'535 – 1'695	170	195 – 205
Biel/Bienne	179	(350)	550 – 575	236	920 – 1'020	148	100 – 110
Burgdorf	214	(340)	815 – 860	267	790 – 870	175	100 – 110
Herzogenbuchsee	139		135 – 145	198	260 – 290	117	100 – 110
Ittigen	197		785 – 825	246	915 – 1'010	162	100 – 110
Köniz	166	(275)	340 – 355	211	645 – 710	162	100 – 110
Langenthal	175	(300)	160 – 165	185	405 – 450	173	100 – 110
Lyss	138	(220)	135 – 145	197	450 – 495	103	100 – 110
Münsingen	167	(305)	135 – 145	204	785 – 870	138	100 – 110
Muri bei Bern	217		870 – 910	265	1'205 – 1'335	204	350 – 365
Ostermundigen	191	(325)	415 – 435	222	755 – 835	162	100 – 110
Spiez	184		135 – 145	200	355 – 395	134	100 – 110
Steffisburg	187		375 – 390	228	665 – 735	134	100 – 110
Thun	206	(320)	500 – 525	309	1'210 – 1'335	170	100 – 110
Worb	162		135 – 145	208	830 – 915	162	100 – 110
Fribourg/Freiburg							
Bulle	192	(330)	585 – 615	284	1'760 – 1'945	175	110 – 115
Fribourg	271	(405)	2'020 – 2'125	318	3'110 – 3'435	266	900 – 945
Romont	151		135 – 145	246	665 – 735	125	100 – 110
Villars-sur-Glâne	200		620 – 655	273	1'670 – 1'845	134	100 – 110
Luzern							
Ebikon	211		590 – 620	264	1'355 – 1'495	145	100 – 110
Emmen	190	(325)	315 – 330	251	1'710 – 1'890	126	100 – 110
Horw	191		370 – 390	267	2'450 – 2'710	127	100 – 110
Kriens	183	(315)	435 – 460	268	1'595 – 1'765	102	100 – 110
Luzern-Allmend	270	(440)	2'080 – 2'185	419	4'580 – 5'060	223	580 – 610
Luzern-Innenstadt	237	(580)	1'560 – 1'640	303	2'890 – 3'195	196	365 – 385
Sursee	230		865 – 905	248	1'530 – 1'690	142	100 – 110
Nidwalden							
Stans	203	(350)	850 – 890	274	1'675 – 1'855	175	145 – 155
Obwalden							
Sarnen	211	(360)	480 – 505	276	1'090 – 1'205	134	100 – 110
Schwyz							
Arth	188		150 – 155	254	1'480 – 1'635	128	100 – 110
Schwyz	216	(390)	790 – 830	287	2'090 – 2'305	165	100 – 110
Solothurn							
Balsthal	168		135 – 145	225	800 – 880	173	100 – 110
Grenchen	148	(280)	135 – 145	159	135 – 145	122	100 – 110
Olten	234	(405)	1'500 – 1'575	209	815 – 900	194	325 – 340
Solothurn	197	(340)	590 – 620	296	2'425 – 2'685	195	225 – 235

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 500 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

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

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

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

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

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2016.

Tab. 8.3.10.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%
11 Bern	314'062	346'088	10.2%	145'831	167'904	15.1%	106'402	115'588	8.6%	39'429	52'315	32.7%
12 Erlach/Seeland	56'050	61'935	10.5%	24'515	28'338	15.6%	11'735	12'849	9.5%	12'781	15'488	21.2%
13 Biel/Seeland	100'615	112'589	11.9%	46'242	54'045	16.9%	31'785	34'284	7.9%	14'457	19'761	36.7%
15 Oberaargau	80'995	88'367	9.1%	35'527	40'528	14.1%	16'877	18'253	8.2%	18'650	22'275	19.4%
16 Burgdorf	75'855	84'508	11.4%	33'346	38'867	16.6%	17'285	18'938	9.6%	16'061	19'930	24.1%
18 Aaretal	62'678	71'056	13.4%	26'884	31'927	18.8%	12'749	14'492	13.7%	14'134	17'434	23.3%
19 Schwarzwasser	16'812	18'985	12.9%	7'276	8'573	17.8%	3'156	3'365	6.6%	4'120	5'207	26.4%
20 Thun/Innertport	123'489	136'834	10.8%	56'580	65'530	15.8%	29'916	33'408	11.7%	26'664	32'122	20.5%
24 Grenchen	35'948	39'751	10.6%	16'454	19'023	15.6%	9'355	10'153	8.5%	7'099	8'871	25.0%
26 Luzern	221'439	259'198	17.1%	100'798	124'517	23.5%	73'206	84'083	14.9%	27'591	40'433	46.5%
27 Sursee/Seetal	81'579	91'459	12.1%	31'812	37'760	18.7%	16'081	17'776	10.5%	15'731	19'984	27.0%
31 Innerschwyz	69'260	79'421	14.7%	28'974	35'525	22.6%	16'787	20'137	20.0%	12'187	15'388	26.3%
34 Sarneraatal	32'979	34'690	5.2%	13'509	15'374	13.8%	6'735	7'326	8.8%	6'773	8'048	18.8%
35 Nidwalden/Engelberg	46'517	50'089	7.7%	20'345	23'429	15.2%	11'861	12'746	7.5%	8'483	10'684	25.9%
39 La Sarine	104'915	132'838	26.6%	43'130	57'954	34.4%	28'231	35'247	24.9%	14'899	22'708	52.4%
40 La Gruyère	52'540	64'694	23.1%	21'310	27'916	31.0%	11'636	14'198	22.0%	9'675	13'717	41.8%
41 Sense	43'196	52'905	22.5%	17'868	23'293	30.4%	7'930	9'829	24.0%	9'938	13'465	35.5%
42 Murten	58'356	70'440	20.7%	24'244	30'876	27.4%	11'242	13'434	19.5%	13'002	17'442	34.1%
43 Glâne/Veveyse	41'178	51'033	23.9%	16'031	21'191	32.2%	7'782	9'677	24.3%	8'249	11'516	39.6%
44 Olten/Gösgen/Gäu	98'150	111'528	13.6%	43'360	51'403	18.5%	22'122	24'226	9.5%	21'238	27'177	28.0%
45 Thal	14'425	15'470	7.2%	5'985	6'706	12.0%	2'345	2'448	4.4%	3'640	4'258	17.0%
46 Solothurn	97'513	111'523	14.4%	43'659	52'081	19.3%	21'962	24'790	12.9%	21'697	27'290	25.8%
70 Aarau	247'741	292'192	17.9%	107'206	133'203	24.2%	52'438	61'202	16.7%	54'768	72'001	31.5%
Region Mittelland	2'076'292	2'377'592	14.5%	910'886	1'095'964	20.3%	529'617	598'449	13.0%	381'269	497'515	30.5%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

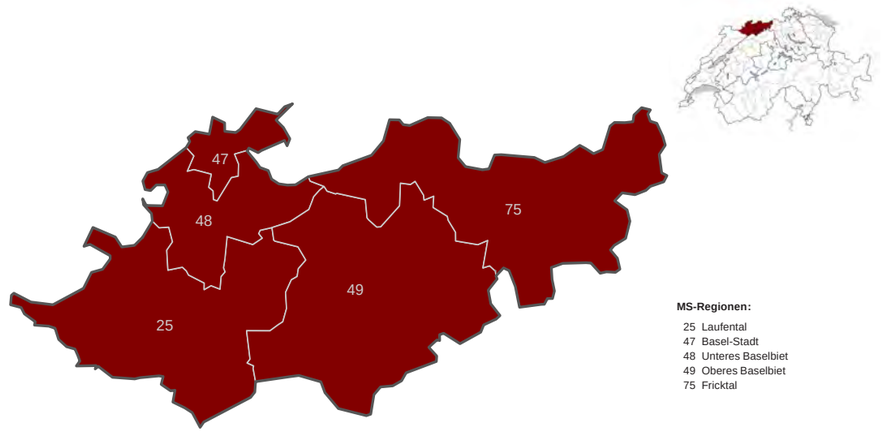
Tab. 8.3.10.5
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Geschäft gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2014	2030	%	2014	2030	%	2014	2030	%	2014	2030	%
11 Bern	29'192	29'179	0.0%	181'515	200'083	10.2%	4'094'187	4'070'824	-0.6%	13'684'660	14'790'299	8.1%
12 Erlach/Seeland	6'740	6'540	-3.0%	10'895	11'696	7.4%	1'133'273	1'093'022	-3.6%	1'134'950	1'202'518	6.0%
13 Biel/Seeland	14'719	15'023	2.1%	27'886	30'086	7.9%	2'567'942	2'636'977	2.7%	2'479'991	2'633'620	6.2%
15 Oberaargau	12'679	12'001	-5.4%	16'749	17'899	6.9%	2'318'999	2'166'124	-6.6%	1'730'935	1'824'840	5.4%
16 Burgdorf	10'106	9'884	-2.2%	16'111	17'194	6.7%	1'819'768	1'767'135	-2.9%	1'543'847	1'622'554	5.1%
18 Aaretal	6'164	6'025	-2.3%	9'994	10'829	8.4%	1'036'154	1'002'195	-3.3%	903'377	964'317	6.7%
19 Schwarzwasser	1'360	1'297	-4.6%	2'764	3'000	8.5%	231'721	215'735	-6.9%	239'769	256'207	6.9%
20 Thun/Innertport	12'708	12'299	-3.2%	29'195	31'452	7.7%	1'924'178	1'835'494	-4.6%	2'529'574	2'674'478	5.7%
24 Grenchen	9'415	9'848	4.6%	5'479	5'872	7.2%	1'775'193	1'871'301	5.4%	516'857	545'770	5.6%
26 Luzern	24'501	23'949	-2.3%	85'445	91'926	7.6%	3'741'046	3'620'898	-3.2%	7'149'115	7'591'550	6.2%
27 Sursee/Seetal	12'257	12'211	-0.4%	20'999	22'756	8.4%	2'120'507	2'098'792	-1.0%	1'939'261	2'063'949	6.4%
31 Innerschwyz	8'503	8'267	-2.8%	16'482	17'416	5.7%	1'301'893	1'247'426	-4.2%	1'454'537	1'511'439	3.9%
34 Sarneraatal	6'222	6'137	-1.4%	7'646	8'226	7.6%	999'542	978'830	-2.1%	673'176	710'737	5.6%
35 Nidwalden/Engelberg	6'591	6'560	-0.5%	12'518	13'194	5.4%	1'112'175	1'102'333	-0.9%	1'098'241	1'140'304	3.8%
39 La Sarine	9'770	9'834	0.6%	39'371	42'869	8.9%	1'390'086	1'388'605	-0.1%	3'373'493	3'611'901	7.1%
40 La Gruyère	7'779	7'532	-3.2%	11'019	11'670	5.9%	1'268'355	1'207'822	-4.8%	956'544	1'000'275	4.6%
41 Sense	4'253	4'159	-2.2%	6'431	6'859	6.7%	638'626	620'597	-2.8%	610'048	638'983	4.7%
42 Murten	7'171	7'250	1.1%	9'542	10'027	5.1%	1'365'133	1'379'747	1.1%	956'539	991'733	3.7%
43 Glâne/Veveyse	4'330	4'275	-1.3%	5'480	5'868	7.1%	678'889	664'316	-2.1%	514'485	542'778	5.5%
44 Olten/Gösgen/Gäu	12'983	12'784	-1.5%	33'127	34'725	4.8%	2'217'908	2'170'089	-2.2%	3'349'376	3'461'210	3.3%
45 Thal	1'682	1'661	-1.2%	1'809	1'921	6.2%	279'472	274'060	-1.9%	172'461	180'798	4.8%
46 Solothurn	11'446	11'121	-2.8%	25'582	27'801	8.7%	1'801'179	1'742'724	-3.2%	2'177'083	2'330'096	7.0%
70 Aarau	33'092	32'047	-3.2%	70'795	76'244	7.7%	5'437'211	5'234'965	-3.7%	6'438'576	6'828'827	6.1%
Region Mittelland	253'664	249'884	-1.5%	646'834	699'615	8.2%	41'253'438	40'390'009	-2.1%	55'626'896	59'119'184	6.3%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

8.4 Region Basel

Abb. 8.4.1
Region Basel



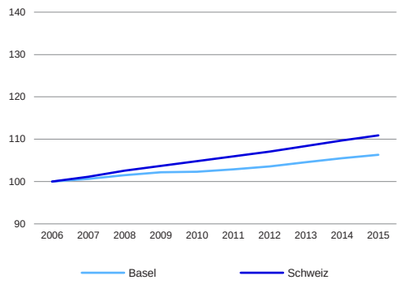
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.4.2
Demographische Eckwerte

	Region Basel		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2015)	589'689	0.7% (2014)	8'327'126	1.1% (2014)
Ausländer (2015)				
Anzahl	152'408	2.5% (2014)	2'048'667	2.5% (2014)
Anteil	25.8%	0.45* (2014)	24.6%	0.34* (2014)
Durchschnittl. Reineinkommen (2013)	84'946	4.6% (2008)	80'457	3.5% (2008)
Soziale Schichten (2013)				
Untere Schichten**	34.2%	4.85* (2000)	37.3%	3.28* (2000)
Mittlere Schichten**	28.1%	-11.44* (2000)	30.2%	-10.22* (2000)
Obere Schichten**	37.8%	6.59* (2000)	32.5%	6.94* (2000)

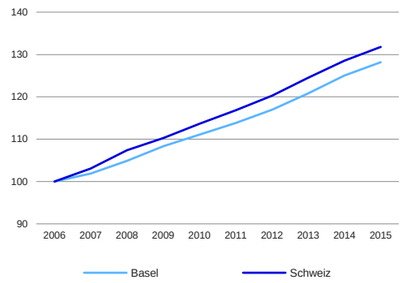
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht,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

Abb. 8.4.3
Bevölkerungsentwicklung



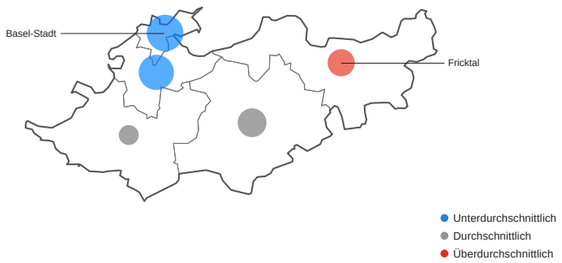
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



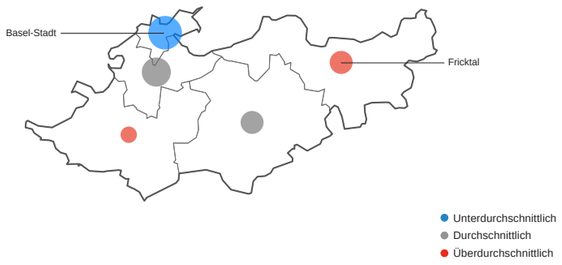
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.5
Bevölkerungsentwicklung (2012 – 2015)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2012 – 2015; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2012 – 2015)



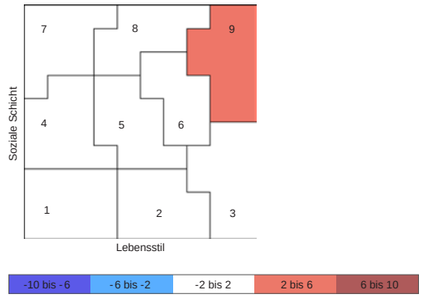
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2012 – 2015; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.4.7
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)

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

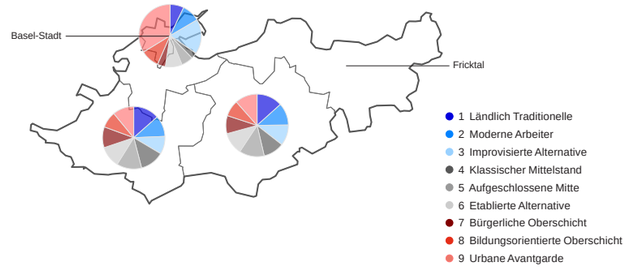
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

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



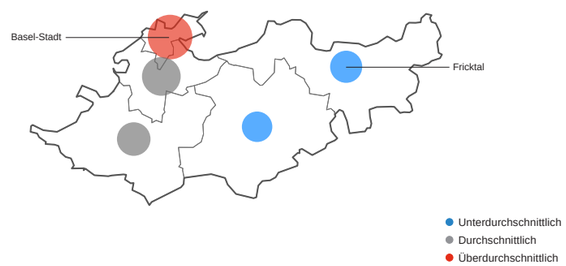
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)



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

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



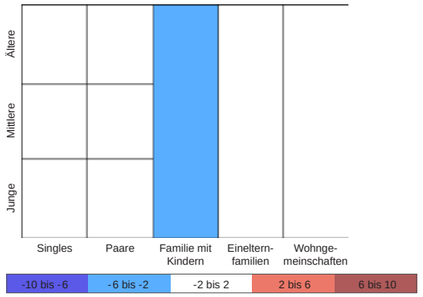
Anmerkung: Entwicklung des Anteils oberschichtige Haushalte im regionalen Vergleich 2000 – 2013; Kreisradius in Relation zum Anteil oberschichtige Haushalte 2013; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: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

Tab. 8.4.11
Verteilung Lebensphasen (2012)

	Region Basel	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	22'941	8.7%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	28'321	10.7%
Älterer Single (55+ J.)	50'982	19.3%
Junges Paar (bis 34 J.)	9'616	3.6%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	18'970	7.2%
Älteres Paar (55+ J.)	49'369	18.7%
Familie mit Kindern*	62'960	23.9%
Einelternfamilie*	14'328	5.4%
Wohngemeinschaft*	6'382	2.4%
Total	263'870	100.0%

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

Abb. 8.4.12
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2012)

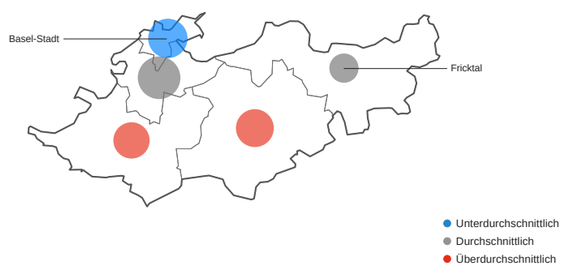


Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.13
Verteilung Lebensphasen (2012)

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

Abb. 8.4.14
Entwicklung Anteil ältere Singles und ältere Paare (2000–2012)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils ältere Singles und ältere Paare im regionalen Vergleich 2000–2012; Kreisradius in Relation zum Anteil ältere Singles und ältere Paare 2012.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

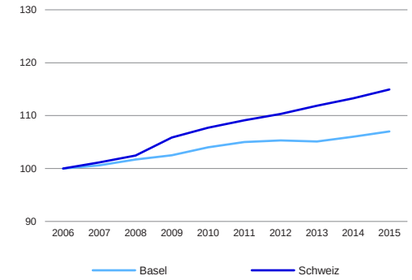
8.4.1 Wohnungsmarkt Region Basel

Tab. 8.4.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Basel		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2015)	297'946	1.0% (2014)	4'351'846	1.5% (2014)
Leerstandsquote (2016)	0.76%	0.11* (2015)	1.30%	0.11* (2015)
Bauinvestitionen Wohnen (2014)	1'584	19.6% (2013)	30'880	1.8% (2013)

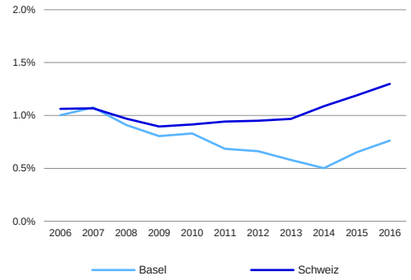
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



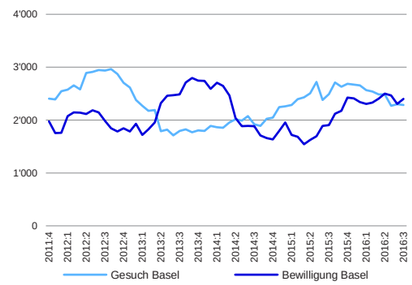
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



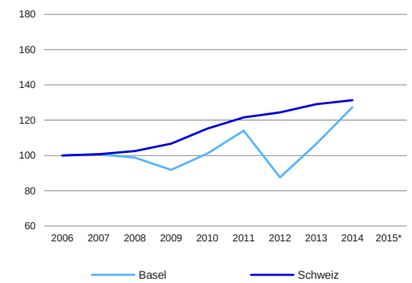
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.1.4
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen Wohnen



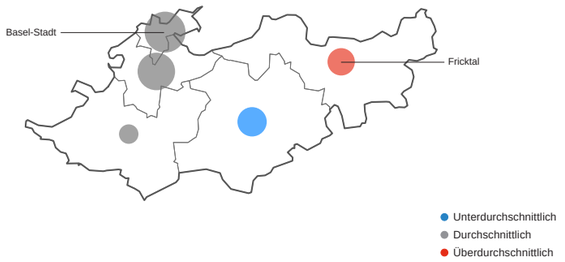
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.1.5
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



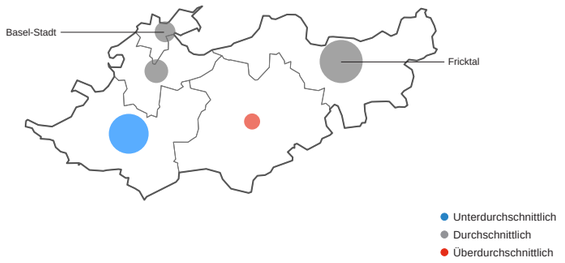
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2015 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2017 publiziert. Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.1.6
Entwicklung Wohnungsbestand (2014 – 2015)



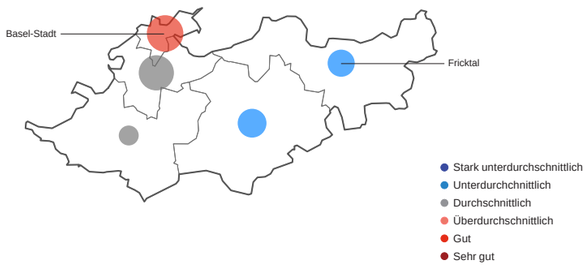
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2014 – 2015; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.1.7
Entwicklung Leerwohnungen (2015 – 2016)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2015 – 2016; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

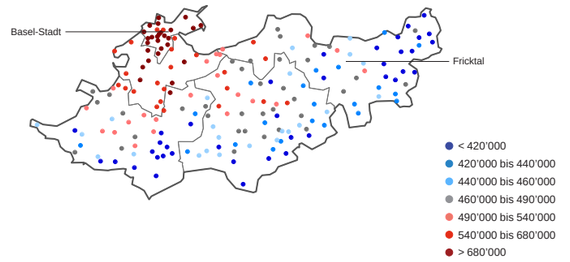
Abb. 8.4.1.8
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2014)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2014; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2015.
Quelle: WLQI Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

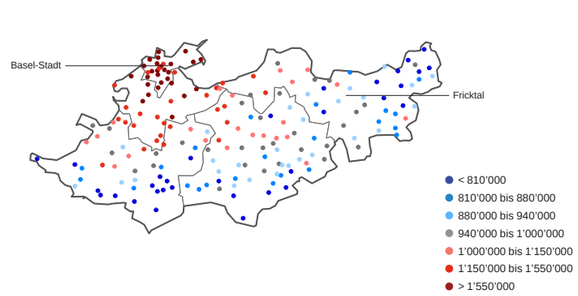
8.4.2 Wohneigentum Region Basel

Abb. 8.4.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2016)



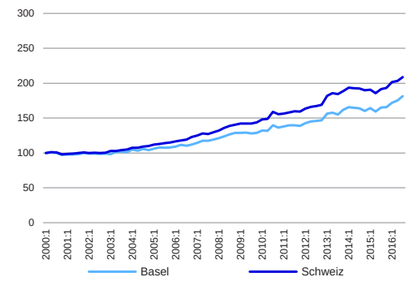
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 70 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2016)



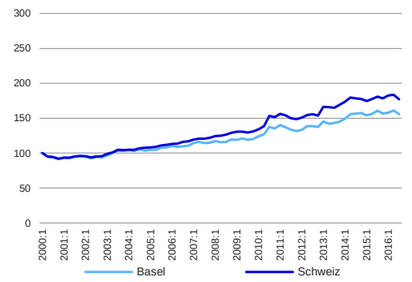
Spezifikation: Neubau, einseitig angebaut, Grundstück 450 m², Volumen 750 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



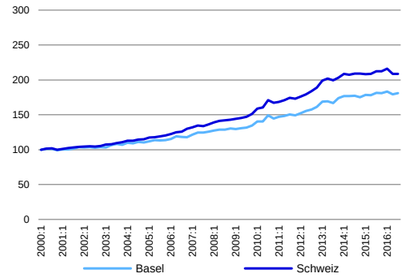
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



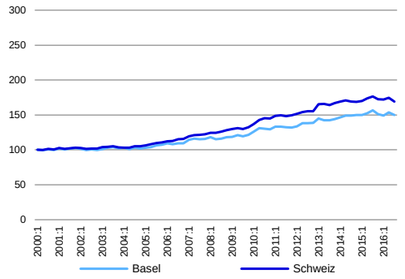
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



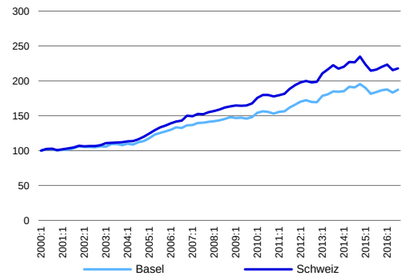
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



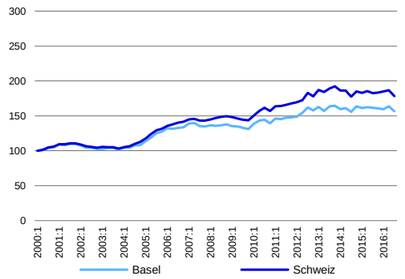
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



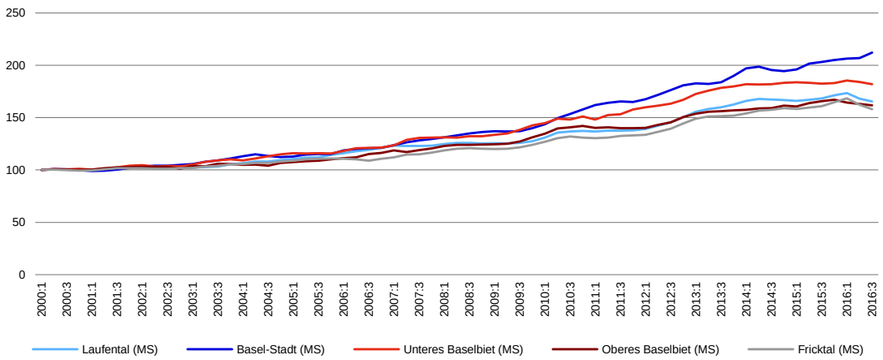
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



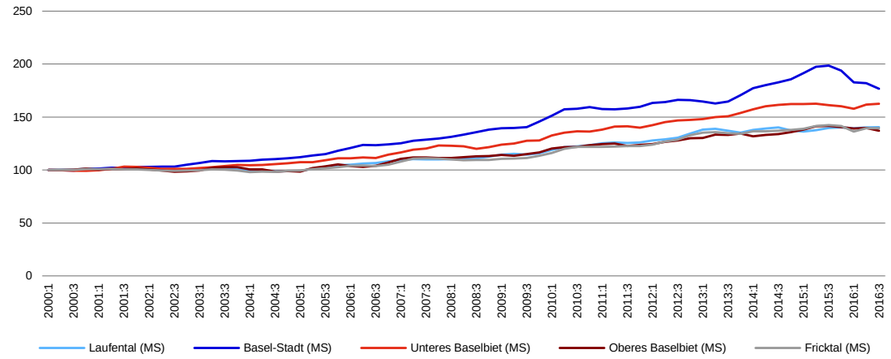
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



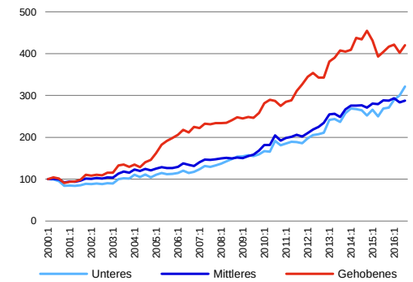
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



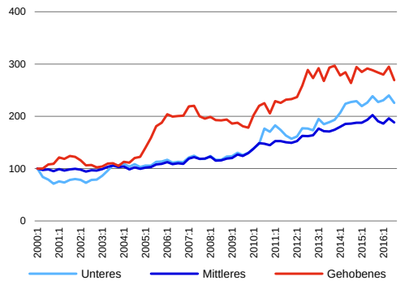
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



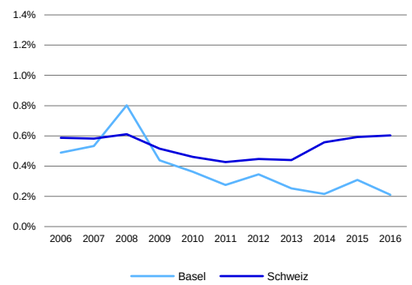
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



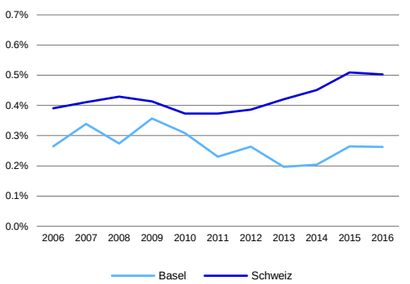
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



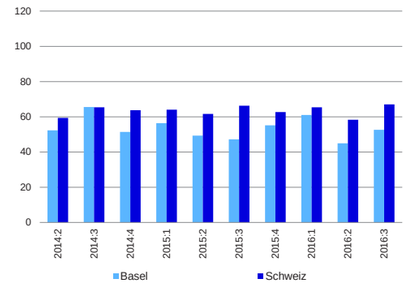
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



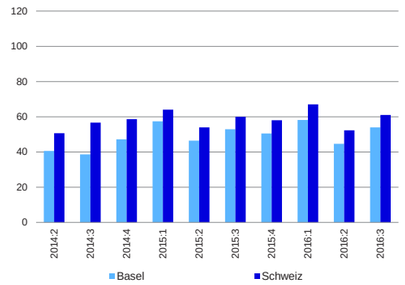
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.15
Insertionszeit EWG



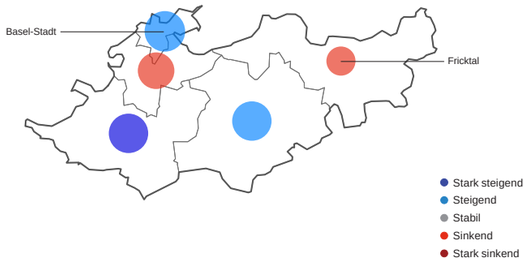
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.16
Insertionszeit EFH



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

Abb. 8.4.2.17
Insertionszeitentwicklung EWG (2015 – 2016)

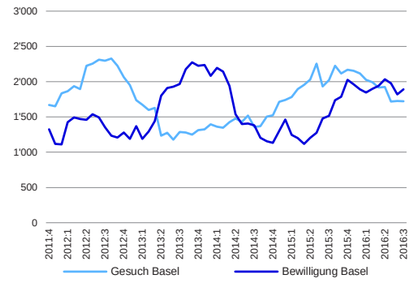


Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2015 – 1. bis 3. Quartal 2016;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.2.18
Insertionszeitentwicklung EFH (2015 – 2016)

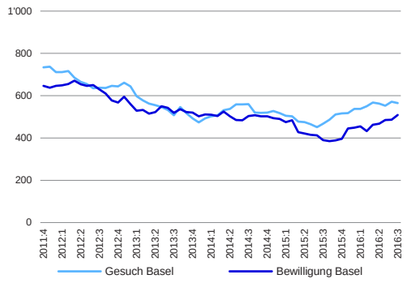
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2015 – 1. bis 3. Quartal 2016;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.2.19
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



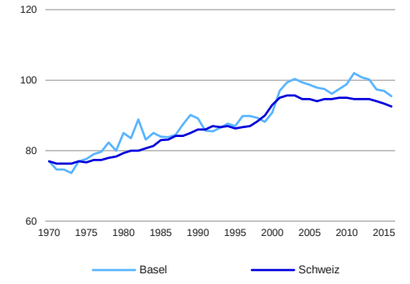
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.20
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



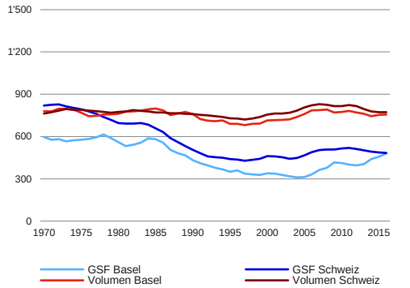
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.21
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG nach Baujahr



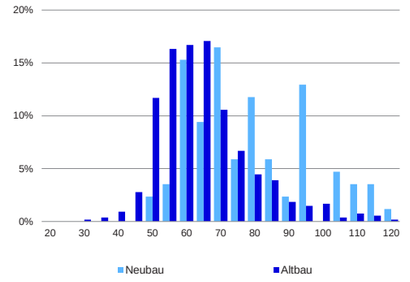
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.22
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



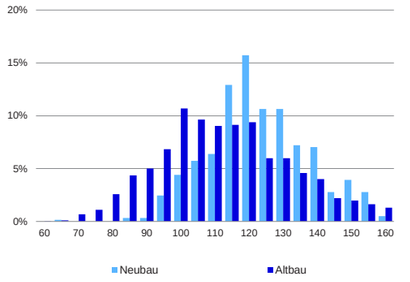
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw.
Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.23
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



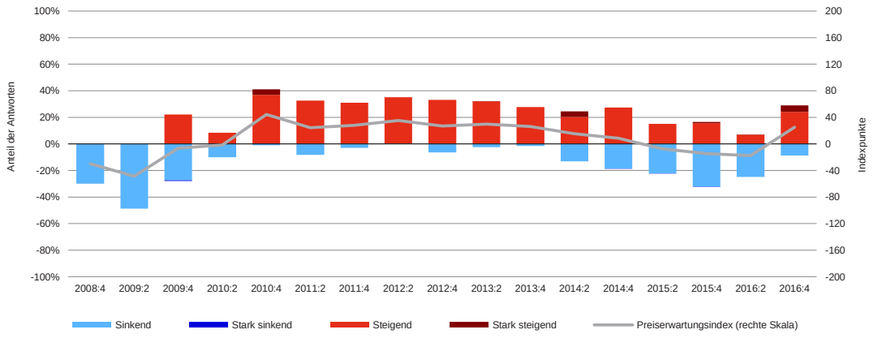
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.24
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



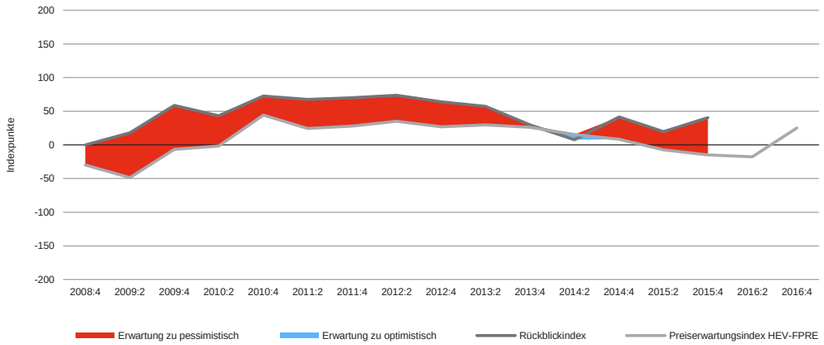
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.25
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



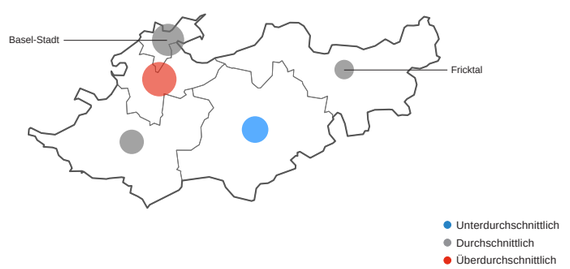
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.4.2.26
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



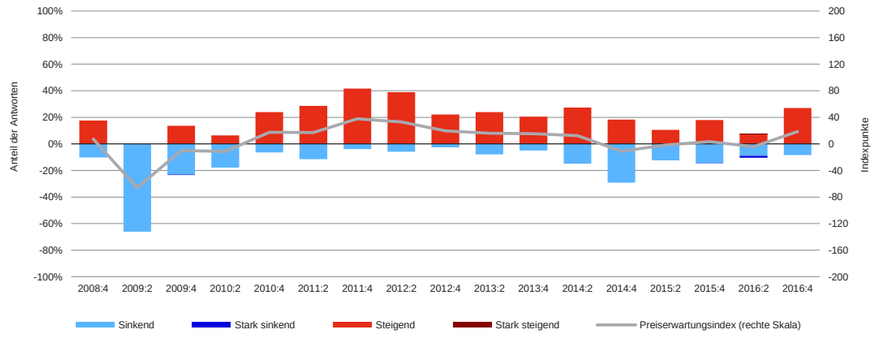
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.4.2.27
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2015 – 2019)



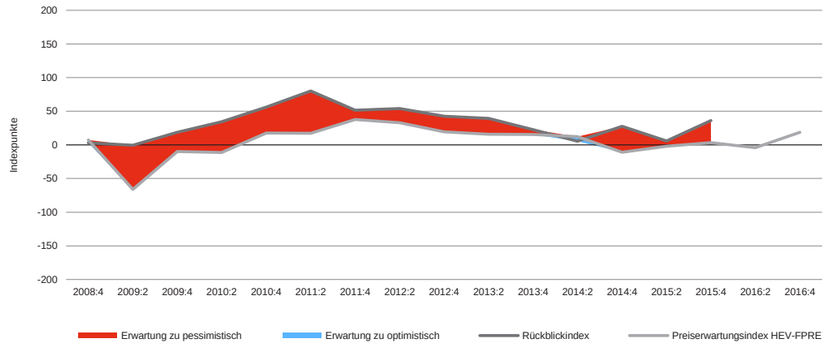
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2015 – 2019;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.2.28
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



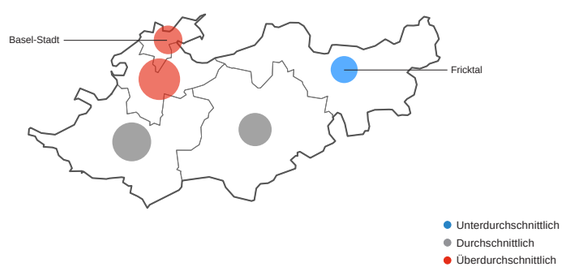
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.4.2.29
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



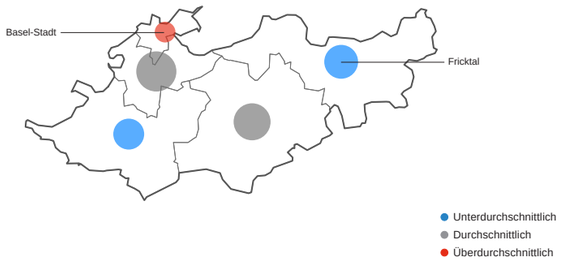
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.4.2.30
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2015 – 2019)



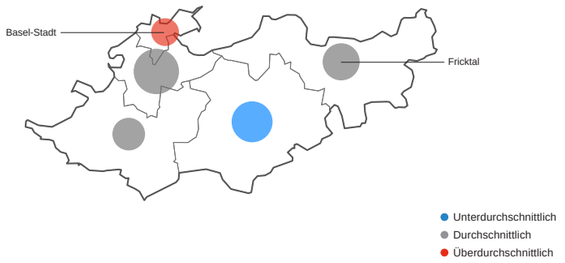
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2015 – 2019;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

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



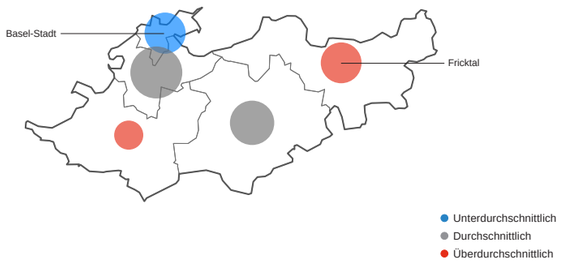
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2015; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

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



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

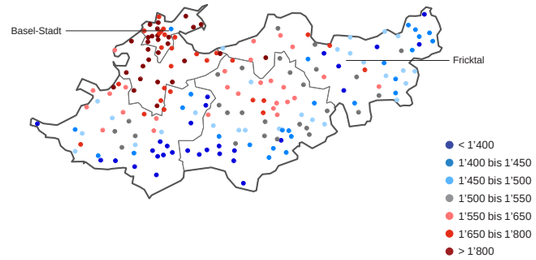
Abb. 8.4.2.33
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2015 – 2030)



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

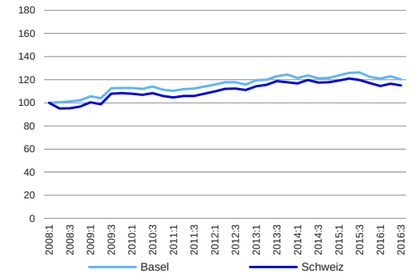
8.4.3 Mietwohnungen Region Basel

Abb. 8.4.3.1
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2016)



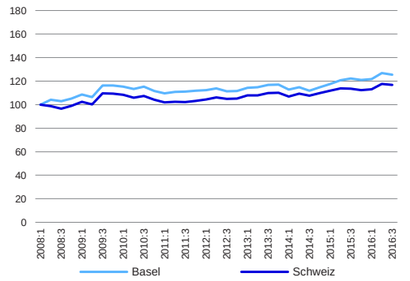
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



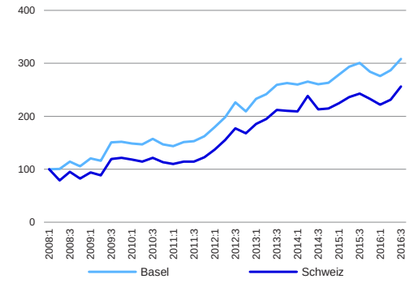
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



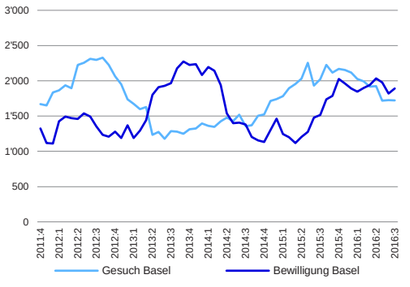
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



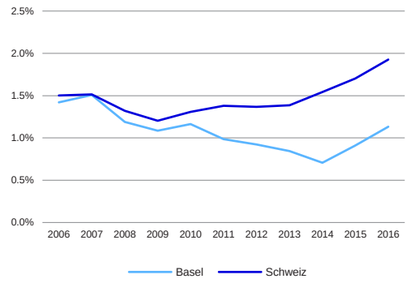
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.5
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



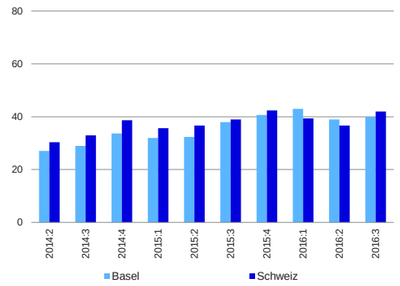
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.6
Entwicklung Leerstandsquote MWG



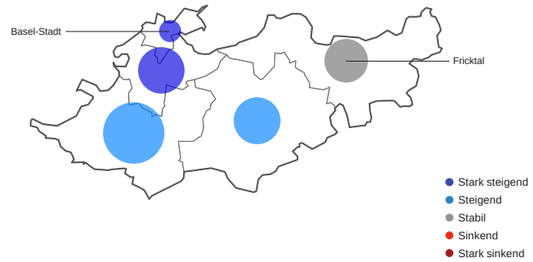
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.7
Insertionszeit MWG



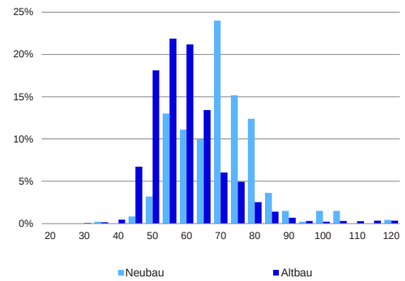
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.8
Insertionszeitentwicklung MWG (2015 – 2016)



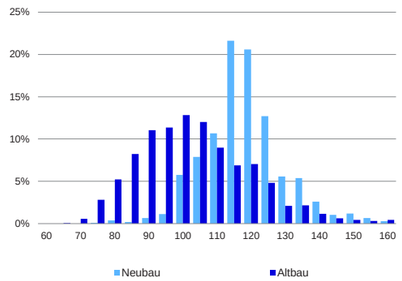
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2015 – 1. bis 3. Quartal 2016;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.3.9
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



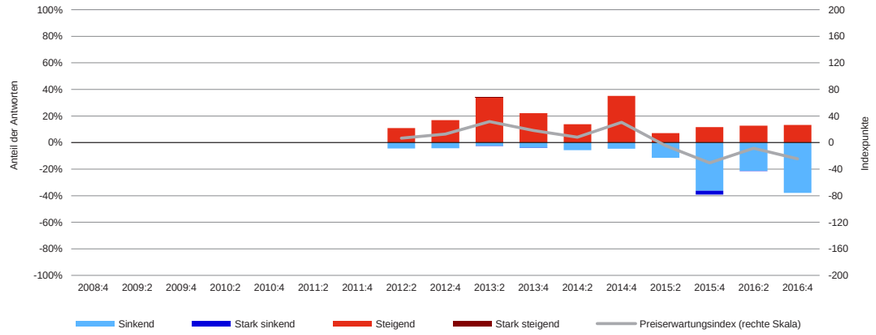
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.10
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



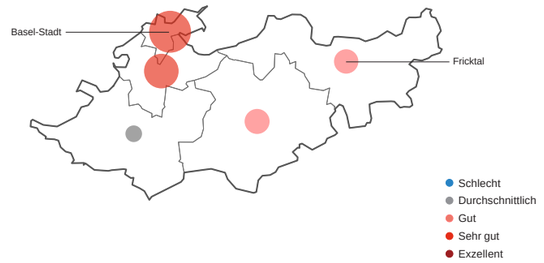
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.11
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



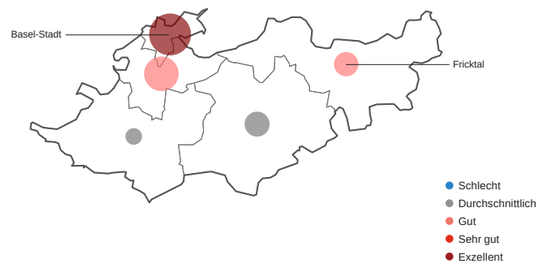
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.4.3.12
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2016)



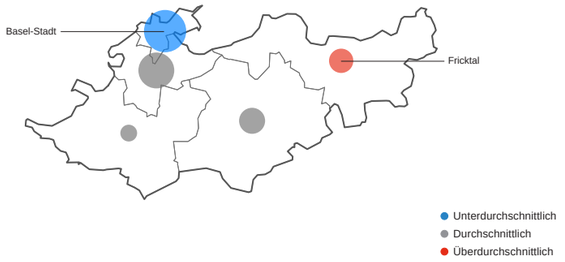
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.3.13
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2016)



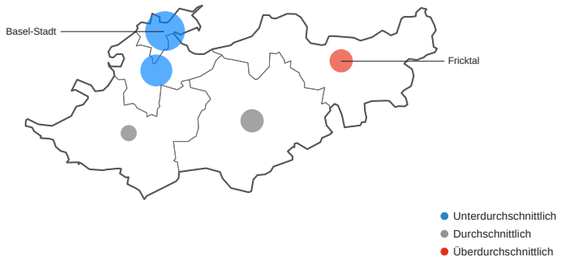
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

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



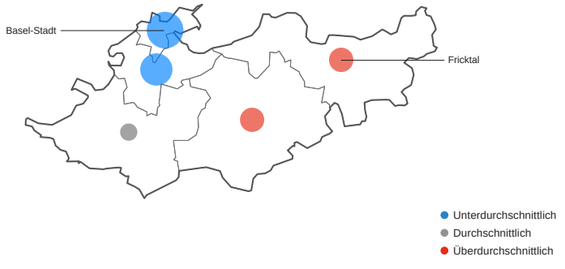
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2015; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

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



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

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



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

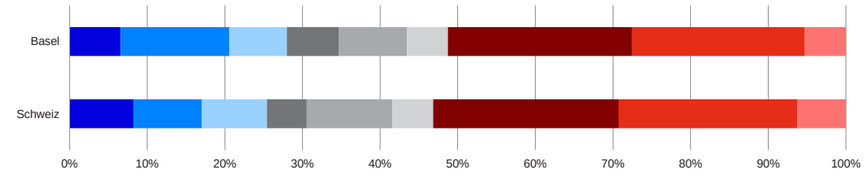
8.4.4 Geschäftsflächenmarkt Region Basel

Tab. 8.4.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

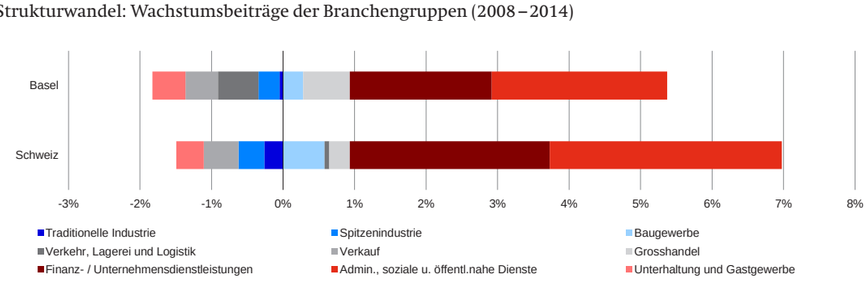
	Region Basel		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2014)	44'414		670'558	
Vollzeitäquivalente (2014)	307'319	3.3% (2008)	3'965'736	5.0% (2008)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2014)	32'171'026	2.0% (2008)	404'901'029	2.8% (2008)
Bauinvestitionen Geschäft (2014)	804	-6.2% (2013)	10'122	2.5% (2013)

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 (2014)

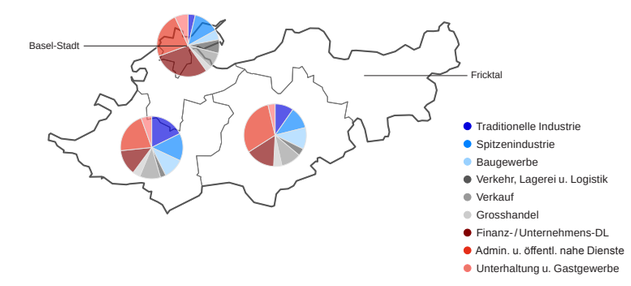


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 – 2014)



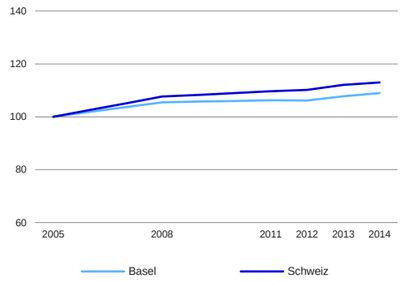
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2014)



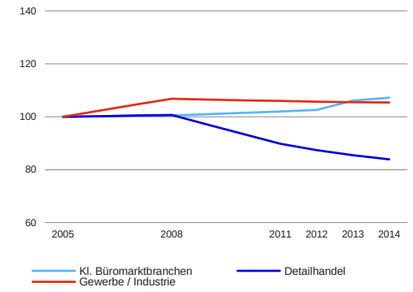
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



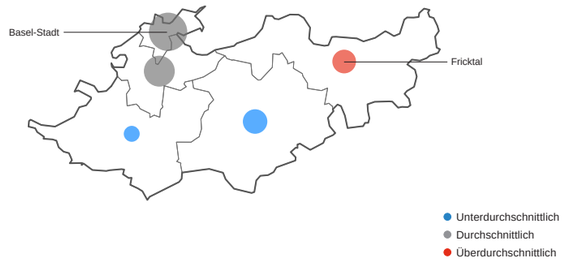
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

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



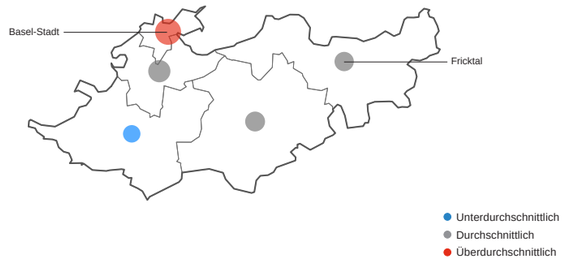
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2008–2014)



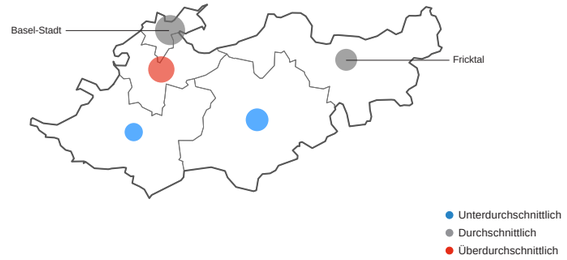
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2008–2014;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2014.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2008–2014)



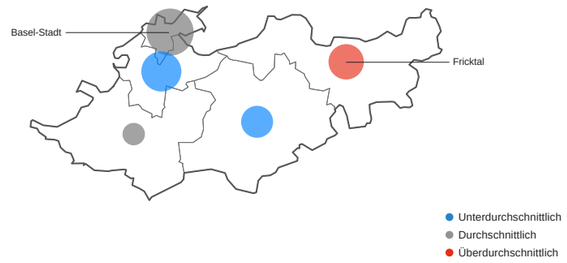
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2008–2014; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2014; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2008–2014)



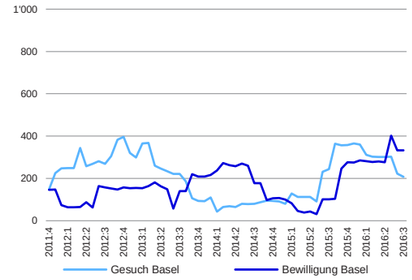
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2008–2014;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2014.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2008–2014)



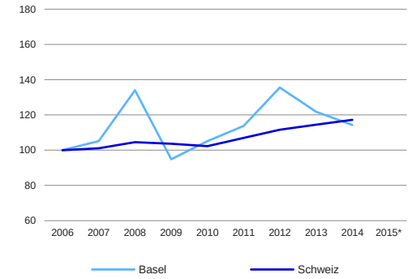
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2008–2014;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2014.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.4.10
Baugesuche und -bewilligungen Geschäftsflächen



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

Abb. 8.4.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



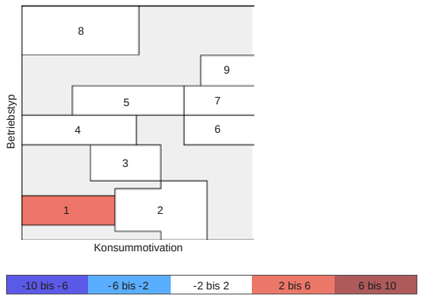
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2015 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2017 publiziert. Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.4.4.12
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014)

	Region Basel	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	5'399	29.2%
2 PW-Versorger	587	3.2%
3 Nahversorger	4'210	22.8%
4 Spezialgeschäfte	2'111	11.4%
5 Standortgeneralisten	1'897	10.3%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	713	3.9%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	1'625	8.8%
8 Fachmärkte	1'015	5.5%
9 Waren- und Kaufhäuser	925	5.0%
Total	18'482	100.0%

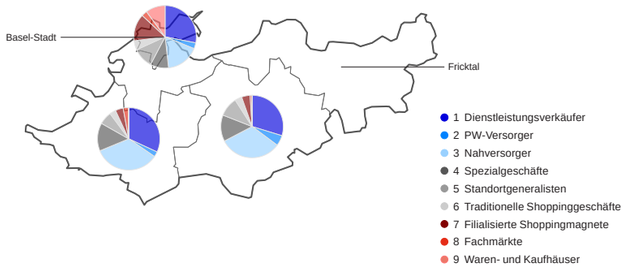
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.4.4.13
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2014)



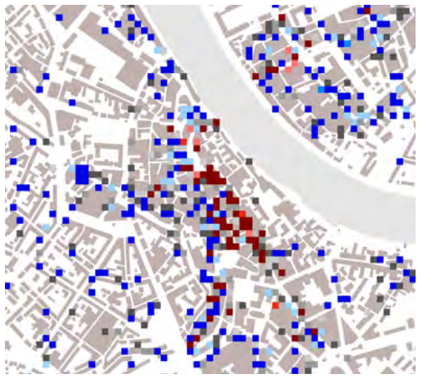
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.4.4.14
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014)



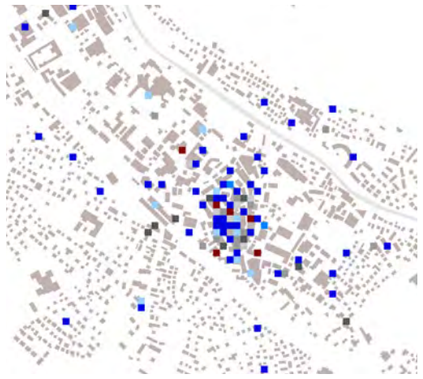
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.4.15
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014) – 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.

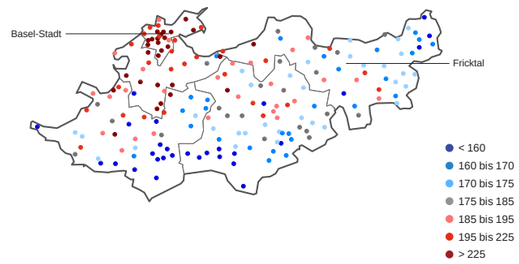
Abb. 8.4.4.16
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014) – Stadtzentrum Liestal



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

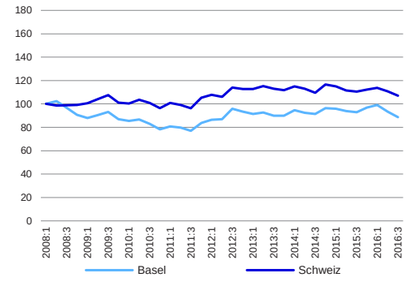
8.4.5 Büroflächenmarkt Region Basel

Abb. 8.4.5.1
Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



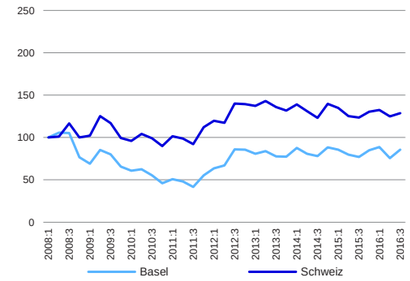
Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 500 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.5.2
Marktmieten Büroflächen (Neubau)



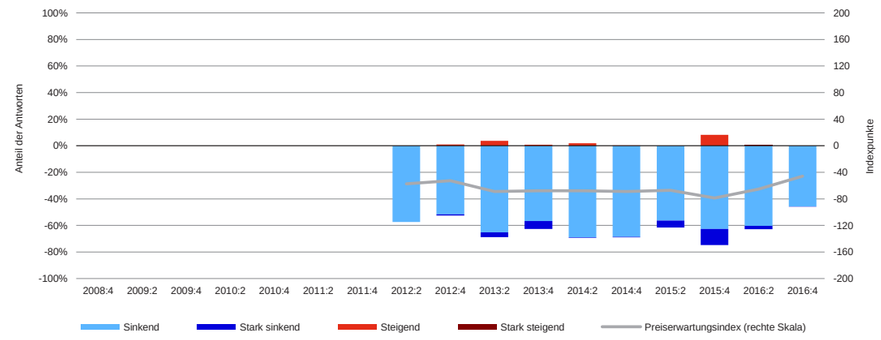
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.5.3
Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)



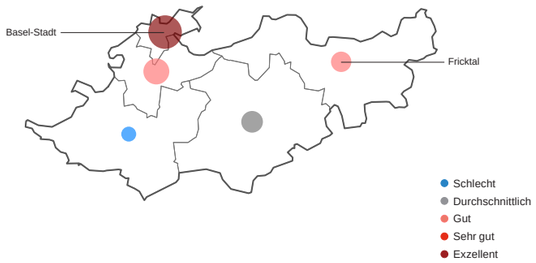
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.5.4
Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



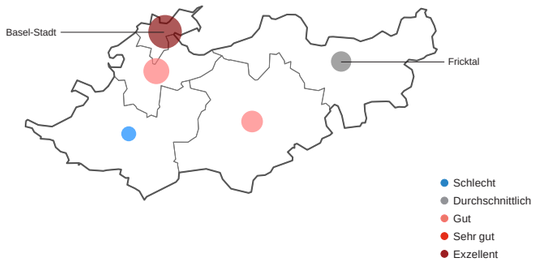
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.4.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2016)



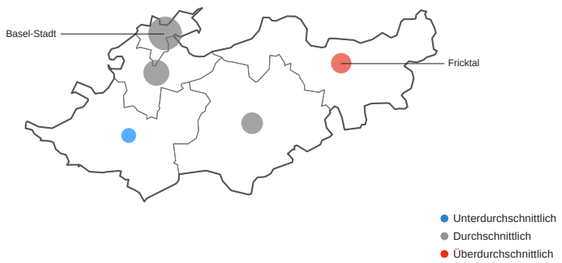
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2016)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

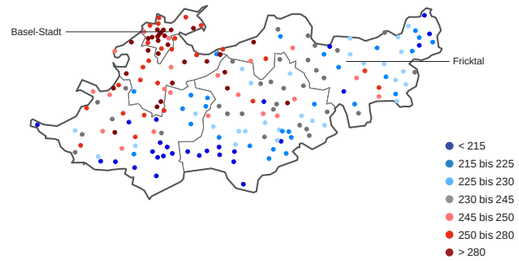
Abb. 8.4.5.7
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2014 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2014 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

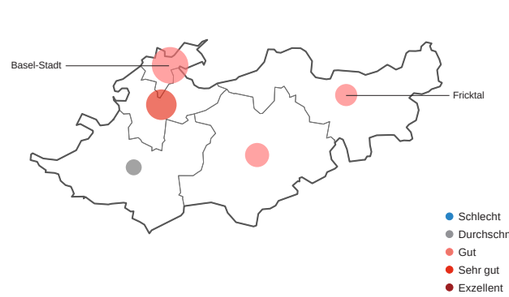
8.4.6 Verkaufsflächenmarkt Region Basel

Abb. 8.4.6.1
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



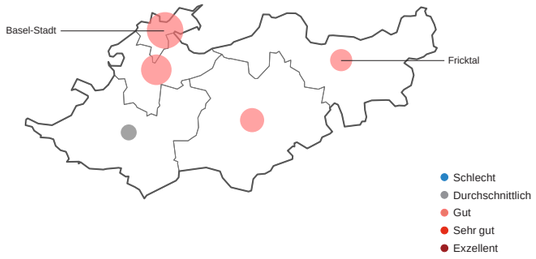
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 300 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.6.2
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2016)



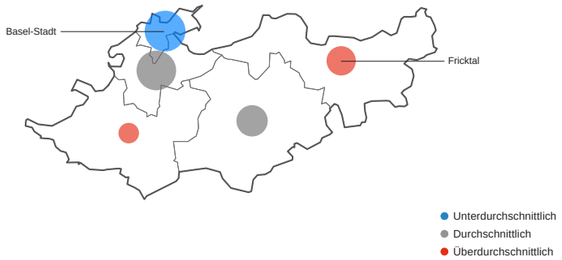
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.6.3
Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2016)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

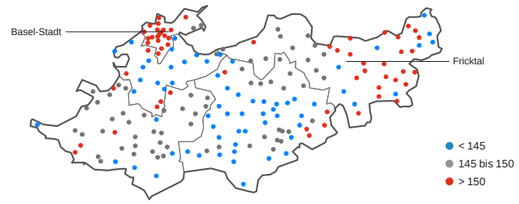
Abb. 8.4.6.4
Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2013 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2013 – 2030;
Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2013.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

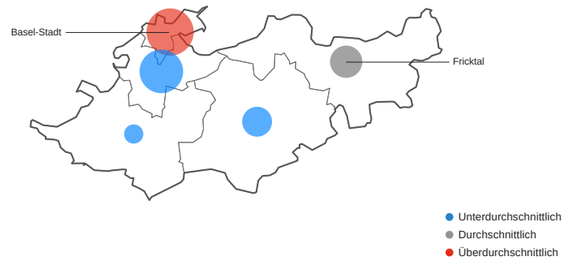
8.4.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Basel

Abb. 8.4.7.1
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



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

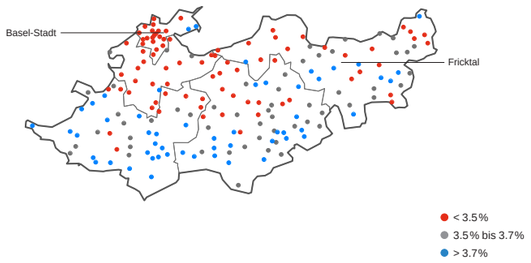
Abb. 8.4.7.2
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2014 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2014 – 2030;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2014; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

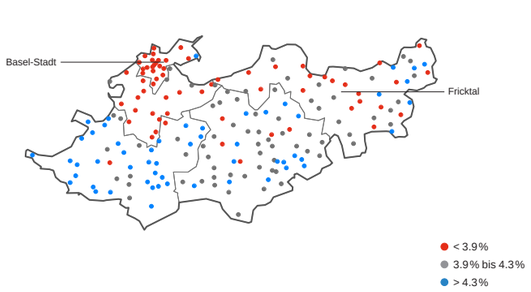
8.4.8 Renditeliegenschaften Region Basel

Abb. 8.4.8.1
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2016)



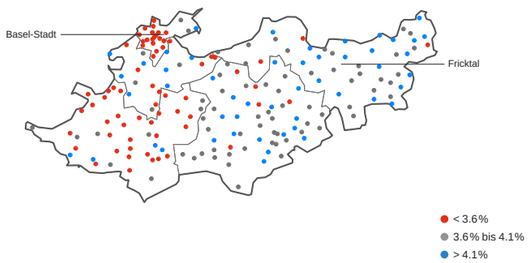
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.8.2
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2016)



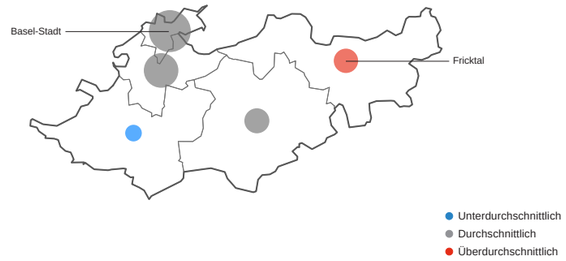
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.8.3
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2016)



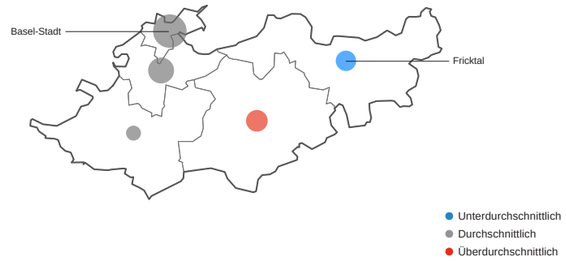
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.8.4
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2015 – 2019)



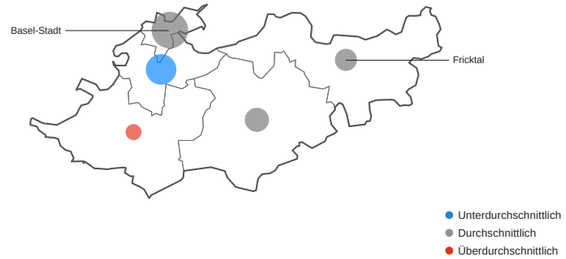
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.8.5
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2015 – 2019)



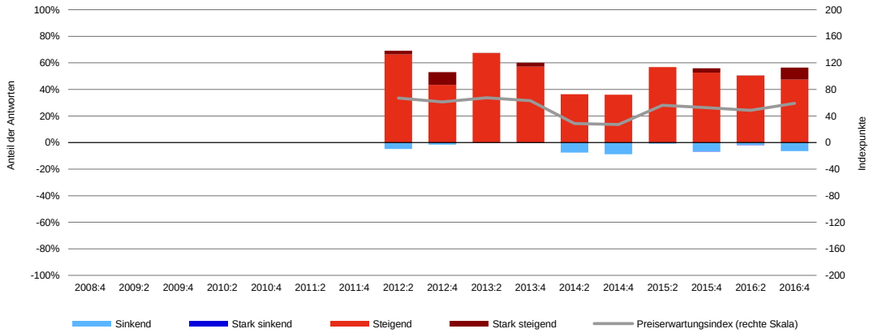
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.8.6
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2015 – 2019)



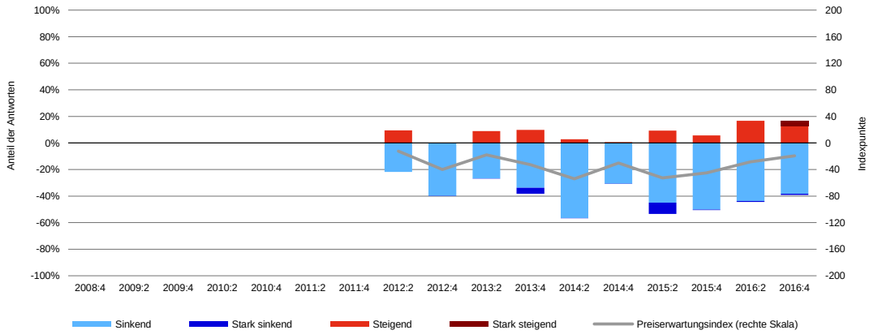
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.8.7
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



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

Abb. 8.4.8.8
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



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

8.4.9 Fazit Region Basel

- Die Region Basel weist weiterhin ein unterdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf, wobei das Fricktal am stärksten wächst. Obschon die Leerstände in jüngster Zeit steigen, ist die Leerstandsquote im landesweiten Vergleich nach wie vor deutlich unterdurchschnittlich.
- Die Wohneigentumspreise in der Region Basel sind bisher relativ robust und nur gerade im gehobenen EWG-Segment sind spürbare Preisnachlässe erfolgt. Hingegen läuft insbesondere das untere EWG-Segment, das nach wie vor erschwinglich ist, gut. Neben der Korrektur «von Oben nach Unten» ist die Vermarktung in der Peripherie schwieriger geworden, was auf den Beginn einer Korrektur «von Aussen nach Innen» hindeutet. Allerdings sind die Leerstände nach wie vor sehr tief.
- Die Entwicklung der Marktmieten in der Region Basel ergibt insgesamt das Bild einer Seitwärtsbewegung, wobei die Altbaumieten tendenziell steigen und gleichzeitig die Mieten von Neubauwohnungen – insbesondere falls «zu gross, zu luxuriös» – eher rückläufig sind. Ausgehend von einem sehr tiefen Niveau sind die Leerstände in jüngster Zeit gestiegen. Dies aber weniger aufgrund der nach wie vor vorhandenen Nachfrage, sondern eher aufgrund teilweise nicht marktfähiger Wohnungen.
- Die Marktmieten für Büroflächen sind in der Region Basel seit einiger Zeit rückläufig. Die Entwicklungen sowie die Prognosemodelle deuten allerdings auf eine allmähliche Stabilisierung hin, wobei der Abbau der Leerstände noch einige Zeit dauern dürfte.
- Aufgrund der generellen Knappheit attraktiver MWG-Lagen sowie der Attraktivität der Region stehen MFH weiterhin in der Gunst der Investoren, was zu steigenden Preisen führt. Im Vergleich dazu haben es Geschäftsliegenschaften schwerer, doch sind auch in diesem Segment an ausgewählten Orten bei guten Objekten steigende Preise zu erwarten. Generell dürften die Preise aber eher rückläufig sein.

8.4.9.1 Wohneigentum

Tab. 8.4.9.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2017–2018

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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. 8.4.9.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2017–2018

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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.

8.4.9.2 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.4.9.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2017–2018

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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.

8.4.9.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.4.9.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2017–2018

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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.

8.4.10 Eckwerte Region Basel

Tab. 8.4.10.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2015	2014–2015	2015	2014–2015	2015	2014–2015	2013	2008–2013	Untere	Mittlere	Obere
25 Laufental	54'289	0.8%	9'056	4.2%	16.7%	0.54%p	81'638	4.2%	34%	36%	30%
47 Basel-Stadt	191'817	0.6%	67'452	1.7%	35.2%	0.37%p	83'183	5.4%	35%	18%	48%
48 Unteres Baselbiet	170'223	0.7%	40'656	3.3%	23.9%	0.59%p	91'654	4.0%	33%	32%	36%
49 Oberes Baselbiet	93'435	0.6%	17'525	2.3%	18.8%	0.30%p	81'053	3.9%	36%	35%	29%
75 Fricktal	79'925	1.1%	17'719	3.5%	22.2%	0.50%p	81'097	6.0%	35%	35%	30%
Region Basel	589'689	0.7%	152'408	2.5%	25.8%	0.45%p	84'946	4.6%	34%	28%	38%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2015	2014–2015	2016	2015–2016	2016	2015–2016	2016	2015–2016	2016	2015–2016
25 Laufental	25'763	1.1%	1.74%	0.10%p	0.62%	0.00%p	0.84%	-0.46%p	3.83%	0.52%p
47 Basel-Stadt	107'986	1.0%	0.42%	0.08%p	0.13%	0.00%p	0.05%	-0.03%p	0.49%	0.10%p
48 Unteres Baselbiet	84'117	0.9%	0.51%	0.05%p	0.01%	-0.03%p	0.03%	-0.03%p	0.93%	0.12%p
49 Oberes Baselbiet	43'177	0.4%	0.36%	0.16%p	0.06%	0.04%p	0.07%	0.00%p	0.80%	0.36%p
75 Fricktal	36'903	1.7%	2.13%	0.24%p	0.74%	-0.01%p	0.50%	-0.23%p	4.36%	0.73%p
Region Basel	297'946	1.0%	0.76%	0.11%p	0.26%	0.00%p	0.21%	-0.10%p	1.13%	0.22%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2014		2014	2008–2014	2014	2008–2014	2014	2008–2014
25 Laufental	3'858	-	19'186	-2.0%	14'411	-4.8%	1'744'309	-4.4%
47 Basel-Stadt	17'290	-	191'441	6.5%	151'839	5.1%	14'468'084	3.6%
48 Unteres Baselbiet	10'995	-	94'098	3.2%	75'756	2.0%	8'731'943	0.3%
49 Oberes Baselbiet	6'940	-	45'237	0.3%	34'500	-2.9%	3'565'646	-5.4%
75 Fricktal	5'331	-	38'588	10.5%	30'814	9.8%	3'661'044	12.3%
Region Basel	44'414	-	388'550	4.9%	307'319	3.3%	32'171'026	2.0%

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

Tab. 8.4.10.2
Wohnungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Aargau						
Rheinfelden	559'000	1'570–1'740	1'300'000	1'045–1'155	1'560	325–340
Basel-Landschaft						
Allschwil	646'000	2'045–2'265	1'608'000	1'475–1'630	1'815	1'045–1'100
Arlesheim	740'000	2'280–2'520	1'657'000	1'550–1'710	1'860	975–1'025
Binningen	782'000	2'490–2'750	2'039'000	2'085–2'305	1'935	1'040–1'095
Birsfelden	679'000	2'225–2'460	1'453'000	1'260–1'390	1'740	740–775
Liestal	547'000	1'505–1'665	1'254'000	980–1'085	1'610	675–710
Münchenstein	675'000	2'205–2'440	1'524'000	1'360–1'500	1'710	745–785
Muttenz	690'000	2'290–2'530	1'588'000	1'450–1'600	1'785	940–990
Pratteln	533'000	1'430–1'580	1'304'000	1'050–1'160	1'760	895–945
Basel-Stadt						
Basel-City	784'000	4'130–4'560	1'978'000	1'995–2'210	2'325	2'720–2'860
Basel-St. Johann	762'000	3'950–4'370	1'802'000	1'750–1'935	1'825	1'480–1'555
Basel-Vorstädte	720'000	3'605–3'985	1'583'000	1'445–1'595	1'815	1'470–1'545
Basel-Wettstein	736'000	3'745–4'140	1'570'000	1'425–1'575	1'725	1'250–1'315
Riehen	823'000	2'685–2'970	1'822'000	1'780–1'965	1'965	1'030–1'085

EWG: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 70 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, einseitig angebaut, Grundstück 450 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: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfl äche 85 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 2016.

Tab. 8.4.10.3
Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	Büro*		Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Geschäft	Bauland Geschäft
Aargau							
Rheinfelden	251		1'020 – 1'075	341	1'980 – 2'185	196	225 – 235
Basel-Landschaft							
Allschwil	220	(330)	1'060 – 1'115	295	1'780 – 1'965	124	100 – 110
Arlesheim	232	(315)	770 – 810	281	1'150 – 1'270	143	100 – 110
Binningen	263	(460)	1'320 – 1'385	322	1'920 – 2'125	194	270 – 285
Birsfelden	211	(320)	440 – 465	256	1'475 – 1'630	125	100 – 110
Liestal	226	(385)	1'065 – 1'120	286	1'660 – 1'835	117	100 – 110
Münchenstein	205	(355)	525 – 555	252	925 – 1'025	125	100 – 110
Muttenz	208	(290)	525 – 550	327	1'985 – 2'195	125	100 – 110
Pratteln	184	(320)	615 – 650	290	1'760 – 1'945	141	100 – 110
Basel-Stadt							
Basel-City	261	(645)	2'620 – 2'755	742	7'415 – 8'195	250	915 – 960
Basel-St. Johann	212	(340)	1'645 – 1'730	271	1'690 – 1'870	205	510 – 535
Basel-Vorstädte	302	(370)	3'435 – 3'610	437	3'715 – 4'105	295	1'320 – 1'390
Basel-Wettstein	258		2'560 – 2'690	306	2'110 – 2'335	203	490 – 515
Riehen	231		655 – 690	255	1'105 – 1'220	158	100 – 110

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 500 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

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

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

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

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

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2016.

Tab. 8.4.10.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%
25 Laufental	54'289	61'629	13.5%	23'104	27'406	18.6%	8'652	9'270	7.1%	14'452	18'136	25.5%
47 Basel-Stadt	191'817	201'098	4.8%	97'221	104'081	7.1%	82'334	85'625	4.0%	14'887	18'456	24.0%
48 Unteres Baselbiet	170'223	182'911	7.5%	77'056	86'689	12.5%	45'863	48'145	5.0%	31'194	38'544	23.6%
49 Oberes Baselbiet	93'435	103'302	10.6%	39'598	45'817	15.7%	16'778	18'063	7.7%	22'821	27'755	21.6%
75 Fricktal	79'925	92'069	15.2%	34'073	41'379	21.4%	15'544	18'188	17.0%	18'528	23'190	25.2%
Region Basel	589'689	641'009	8.7%	271'052	305'373	12.7%	169'170	179'292	6.0%	101'882	126'080	23.8%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

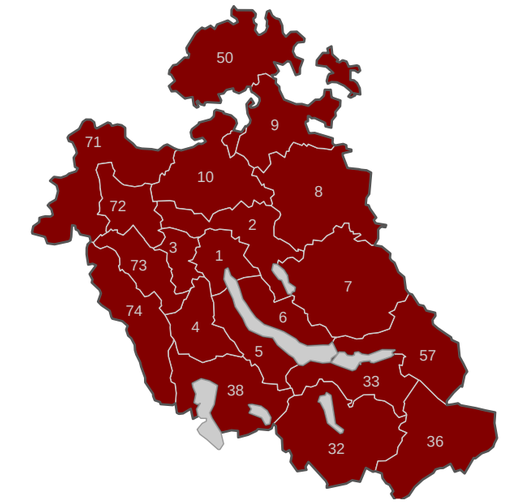
Tab. 8.4.10.5
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Geschäft gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2014	2030	%	2014	2030	%	2014	2030	%	2014	2030	%
25 Laufental	5'842	5'677	-2.8%	7'865	8'455	7.5%	1'024'314	990'964	-3.3%	719'995	763'915	6.1%
47 Basel-Stadt	34'285	39'837	16.2%	117'469	126'325	7.5%	5'244'161	6'156'854	17.4%	9'223'923	9'811'750	6.4%
48 Unteres Baselbiet	21'882	22'102	1.0%	53'366	57'490	7.7%	3'353'020	3'371'699	0.6%	5'378'923	5'711'512	6.2%
49 Oberes Baselbiet	10'914	10'955	0.4%	22'207	24'333	9.6%	1'663'335	1'660'416	-0.2%	1'902'311	2'050'329	7.8%
75 Fricktal	14'014	15'452	10.3%	15'655	16'770	7.1%	2'181'253	2'403'502	10.2%	1'479'792	1'562'473	5.6%
Region Basel	86'937	94'023	8.2%	216'562	233'374	7.8%	13'466'083	14'583'435	8.3%	18'704'943	19'899'979	6.4%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

8.5 Region Zürich

Abb. 8.5.1
Region Zürich



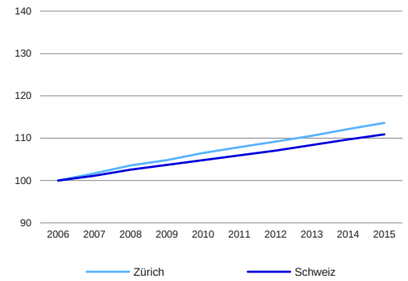
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.5.2
Demographische Eckwerte

	Region Zürich		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2015)	2'190'327	1.3% (2014)	8'327'126	1.1% (2014)
Ausländer (2015)				
Anzahl	560'246	2.6% (2014)	2'048'667	2.5% (2014)
Anteil	25.6%	0.33* (2014)	24.6%	0.34* (2014)
Durchschnittl. Reineinkommen (2013)	88'764	3.2% (2008)	80'457	3.5% (2008)
Soziale Schichten (2013)				
Untere Schichten**	34.1%	5.89* (2000)	37.3%	3.28* (2000)
Mittlere Schichten**	28.3%	-11.64* (2000)	30.2%	-10.22* (2000)
Obere Schichten**	37.6%	5.75* (2000)	32.5%	6.94* (2000)

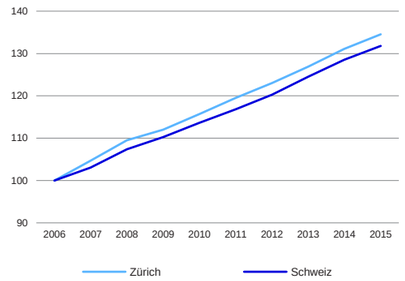
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht,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

Abb. 8.5.3
Bevölkerungsentwicklung



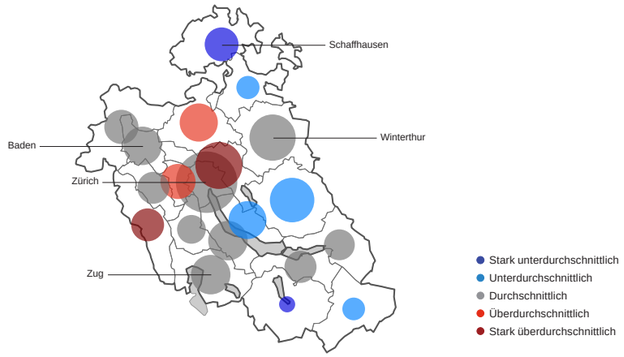
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



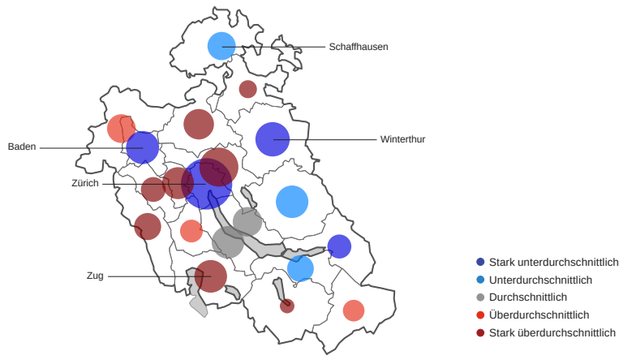
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.5
Bevölkerungsentwicklung (2012 – 2015)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2012 – 2015; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2012 – 2015)



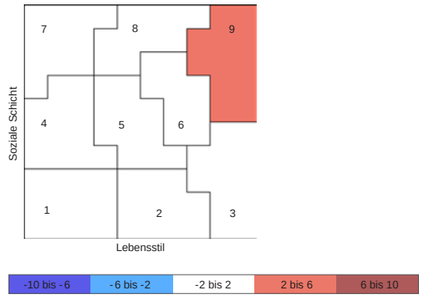
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2012 – 2015;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.5.7
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)

	Region Zürich	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	98'411	10.5%
2 Moderne Arbeiter	99'928	10.6%
3 Improvisierte Alternative	122'350	13.0%
4 Klassischer Mittelstand	72'500	7.7%
5 Aufgeschlossene Mitte	95'681	10.2%
6 Etablierte Alternative	97'496	10.4%
7 Bürgerliche Oberschicht	74'090	7.9%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	94'138	10.0%
9 Urbane Avantgarde	184'621	19.7%
Total	939'216	100.0%

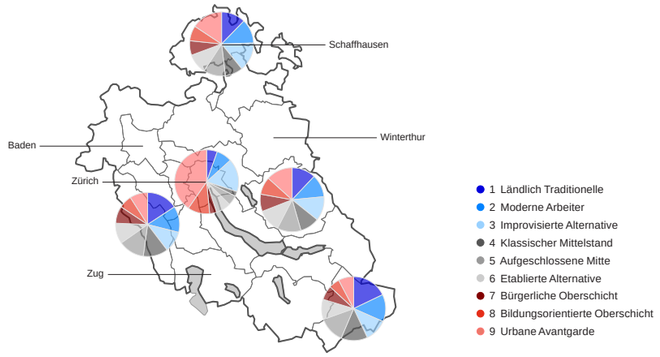
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt – Differenz zur Schweiz (2013)



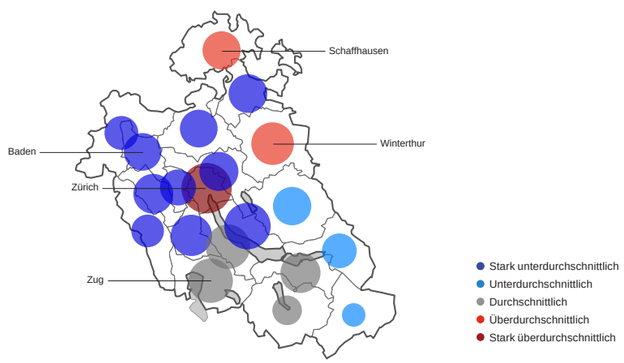
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)



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

Abb. 8.5.10
Entwicklung Anteil oberschichtige Haushalte (2000 – 2013)



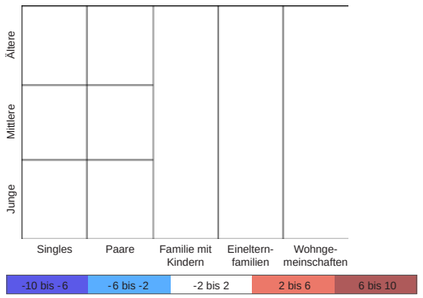
Anmerkung: Entwicklung des Anteils oberschichtige Haushalte im regionalen Vergleich 2000 – 2013; Kreisradius in Relation zum Anteil oberschichtige Haushalte 2013; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: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

Tab. 8.5.11
Verteilung Lebensphasen (2012)

	Region Zürich	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	89'024	9.6%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	103'888	11.2%
Älterer Single (55+ J.)	150'173	16.2%
Junges Paar (bis 34 J.)	41'655	4.5%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	68'507	7.4%
Älteres Paar (55+ J.)	155'154	16.8%
Familie mit Kindern*	239'298	25.9%
Einelternfamilie*	48'207	5.2%
Wohngemeinschaft*	29'442	3.2%
Total	925'347	100.0%

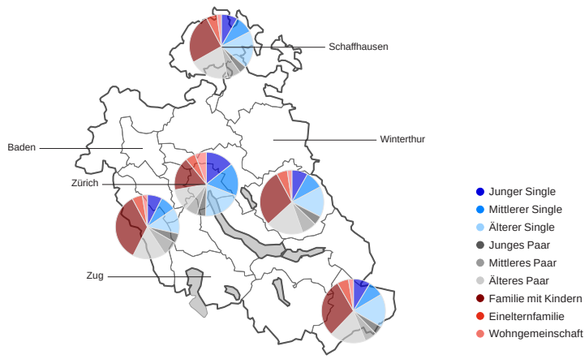
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.12
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2012)



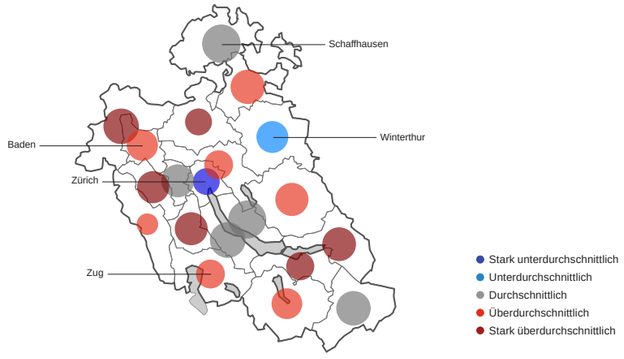
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.13
Verteilung Lebensphasen (2012)



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

Abb. 8.5.14
Entwicklung Anteil ältere Singles und ältere Paare (2000–2012)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils ältere Singles und ältere Paare im regionalen Vergleich 2000–2012; Kreisradius in Relation zum Anteil ältere Singles und ältere Paare 2012.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

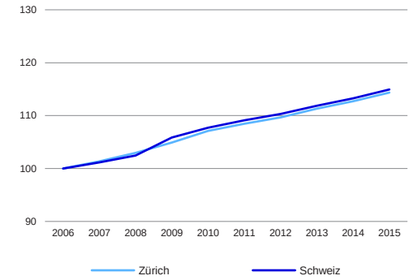
8.5.1 Wohnungsmarkt Region Zürich

Tab. 8.5.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Zürich		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2015)	1'065'013	1.5% (2014)	4'351'846	1.5% (2014)
Leerstandsquote (2016)	1.03%	0.05* (2015)	1.30%	0.11* (2015)
Bauinvestitionen Wohnen (2014)	8'920	-0.9% (2013)	30'880	1.8% (2013)

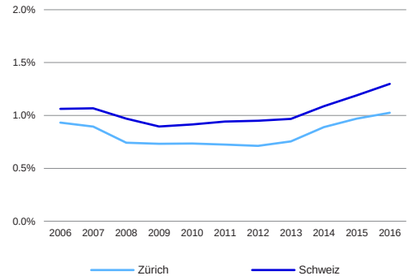
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



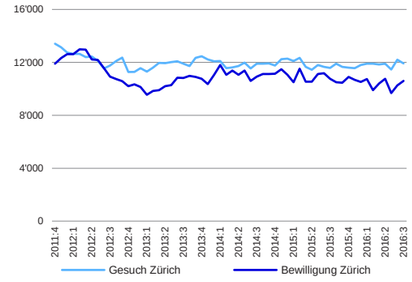
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



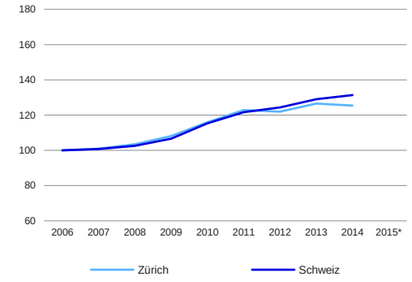
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.1.4
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen Wohnen



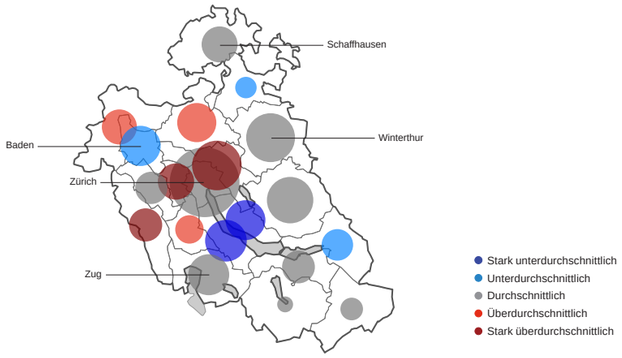
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.1.5
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



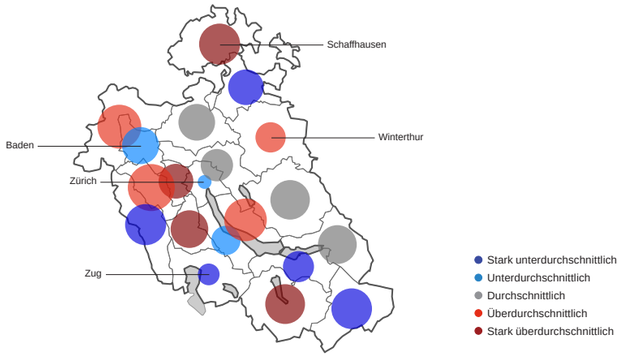
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2015 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2017 publiziert. Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.1.6
Entwicklung Wohnungsbestand (2014 – 2015)



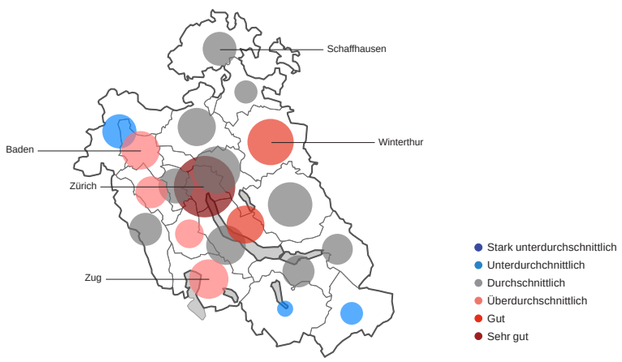
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2014 – 2015; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.1.7
Entwicklung Leerwohnungen (2015 – 2016)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2015 – 2016; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

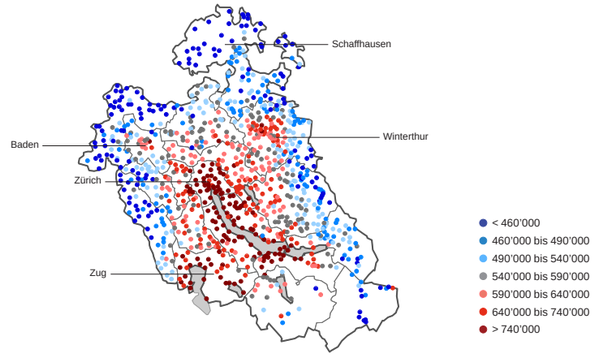
Abb. 8.5.1.8
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2014)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2014; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2015.
Quelle: WLQI Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

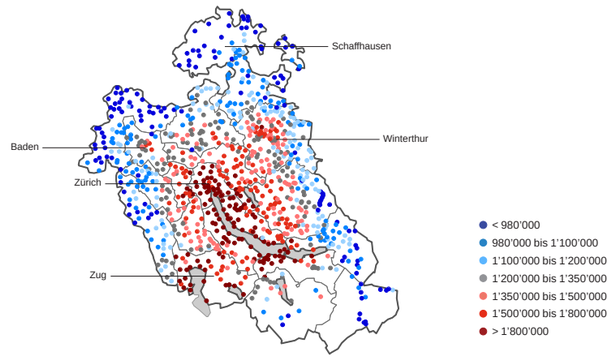
8.5.2 Wohneigentum Region Zürich

Abb. 8.5.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2016)



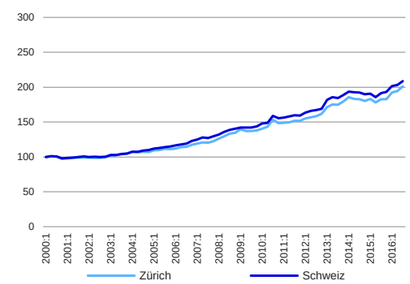
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 70 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2016)



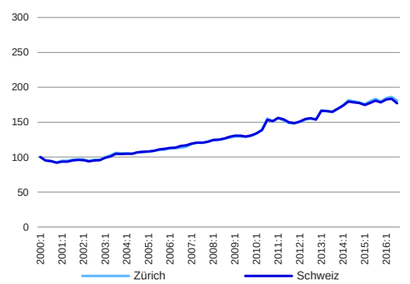
Spezifikation: Neubau, einseitig angebaut, Grundstück 450 m², Volumen 750 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



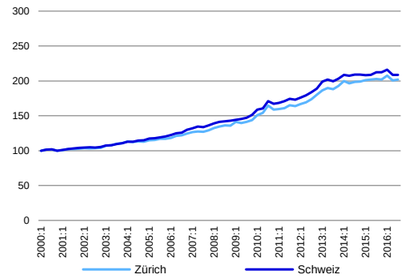
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



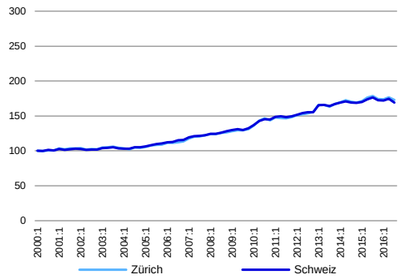
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



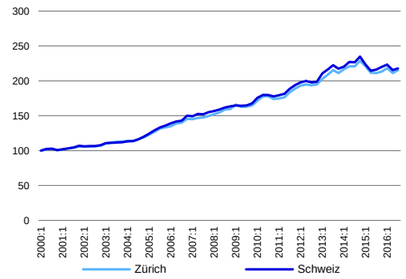
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



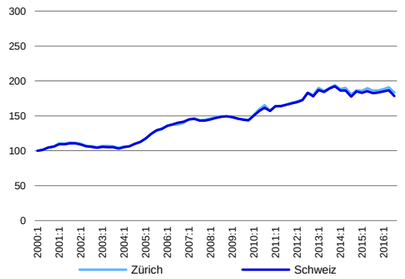
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



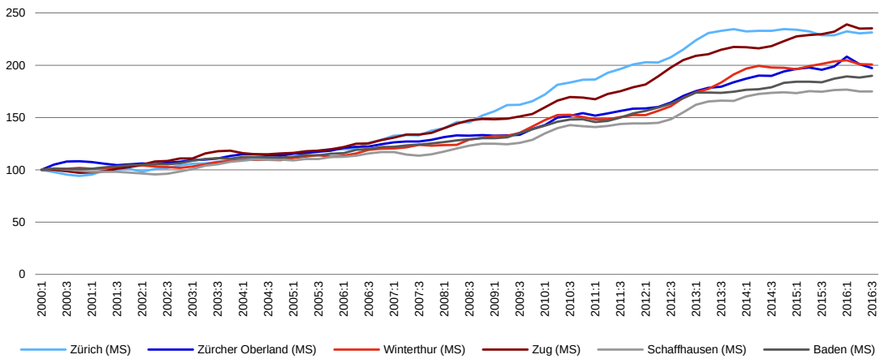
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



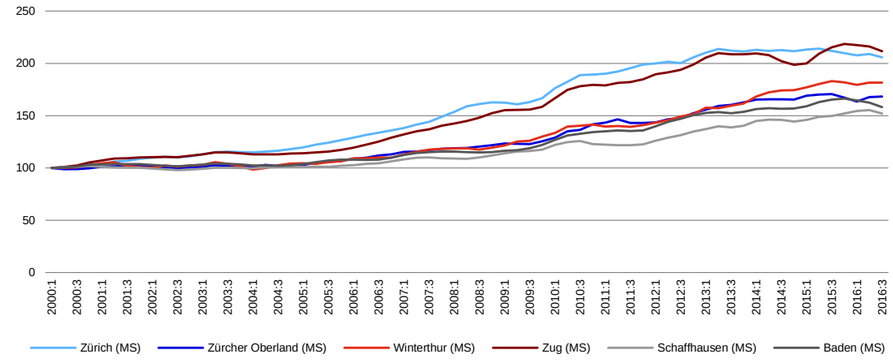
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



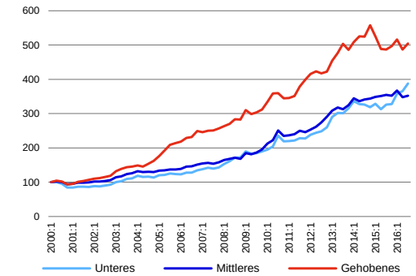
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



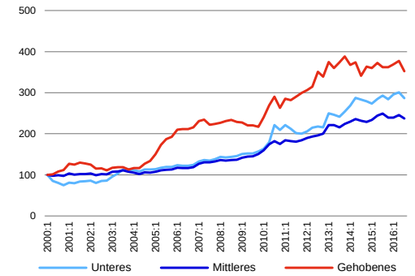
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



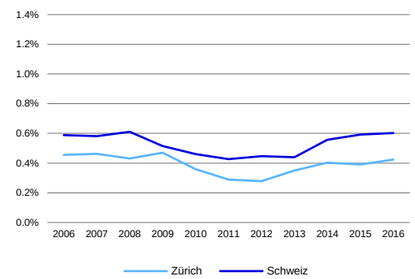
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



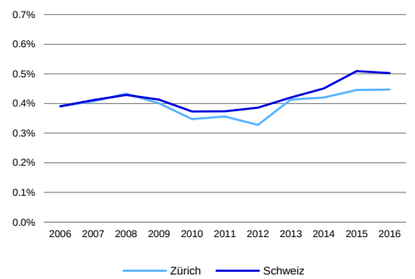
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



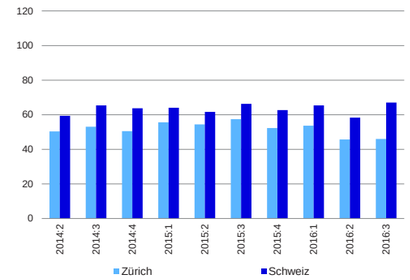
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



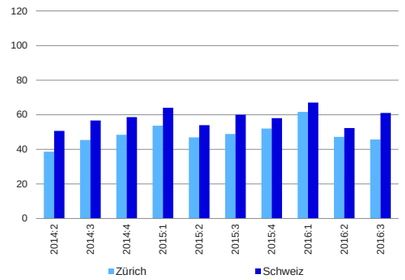
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.15
Insertionszeit EWG



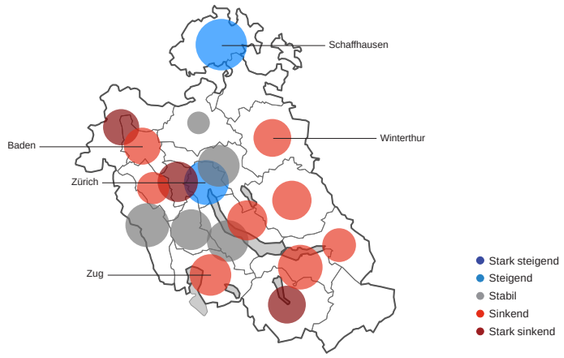
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.16
Insertionszeit EFH



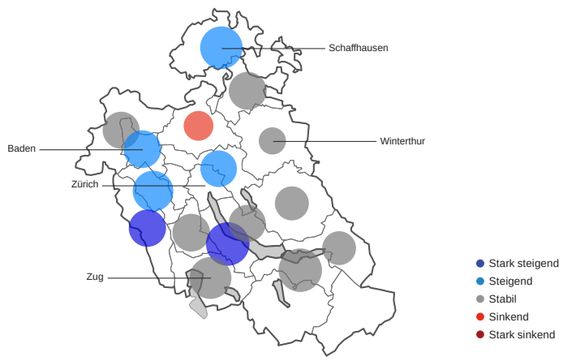
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.17
Insertionszeitentwicklung EWG (2015 – 2016)



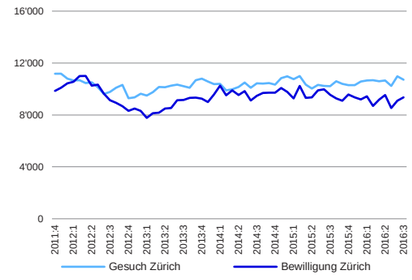
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2015 – 1. bis 3. Quartal 2016;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.2.18
Insertionszeitentwicklung EFH (2015 – 2016)



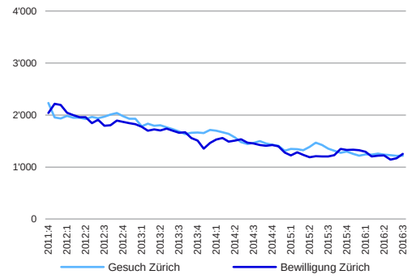
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen im regionalen Vergleich 1. bis 3. Quartal 2015 – 1. bis 3. Quartal 2016;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.2.19
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



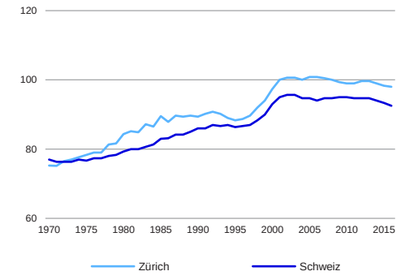
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.20
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



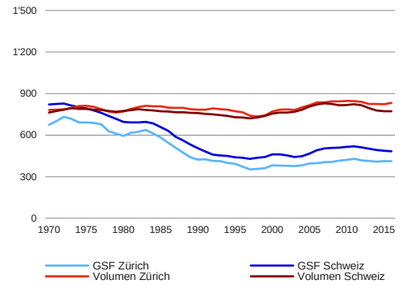
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.21
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG nach Baujahr



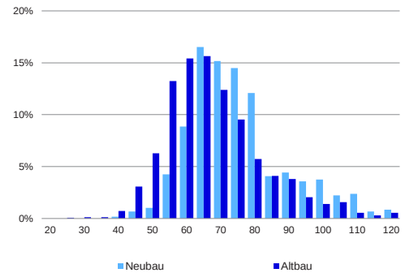
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.22
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



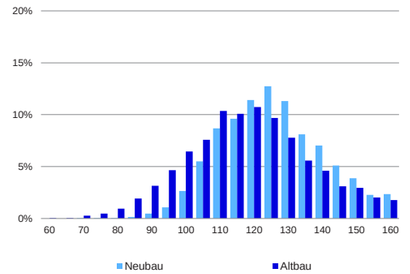
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw.
Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.23
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



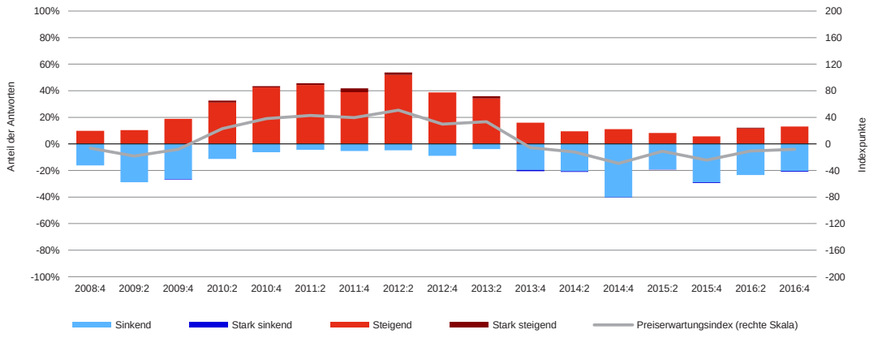
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.24
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



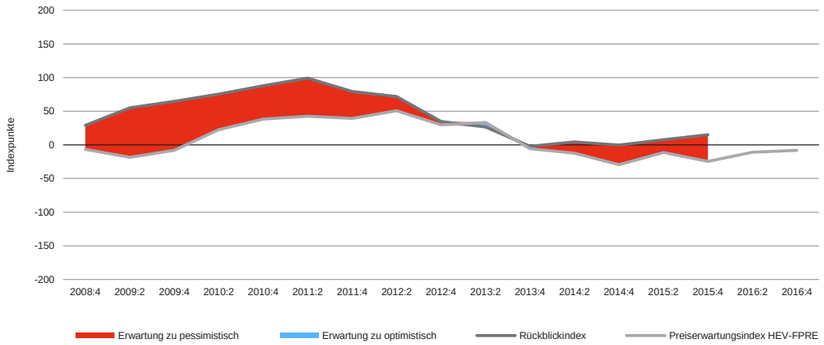
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.25
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



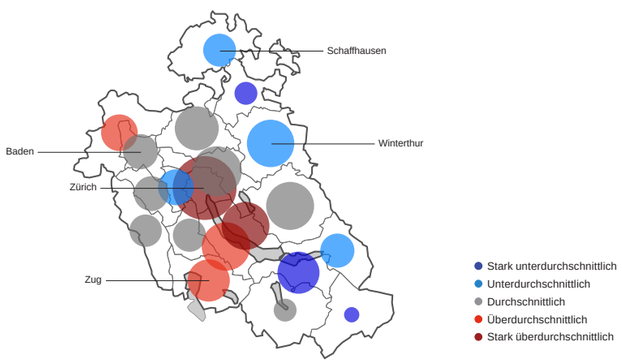
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.5.2.26
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



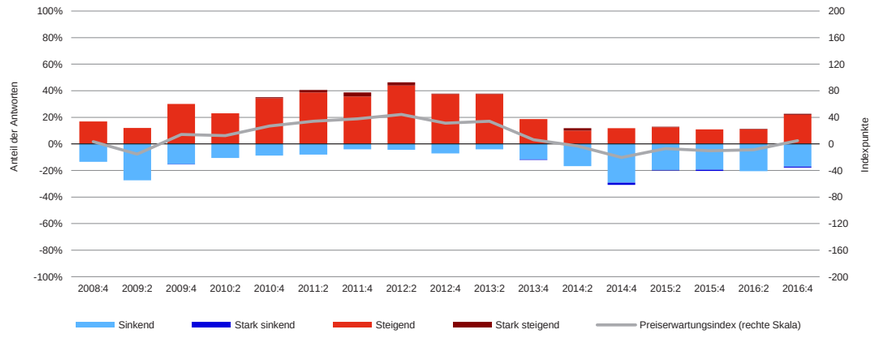
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.5.2.27
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2015 – 2019)



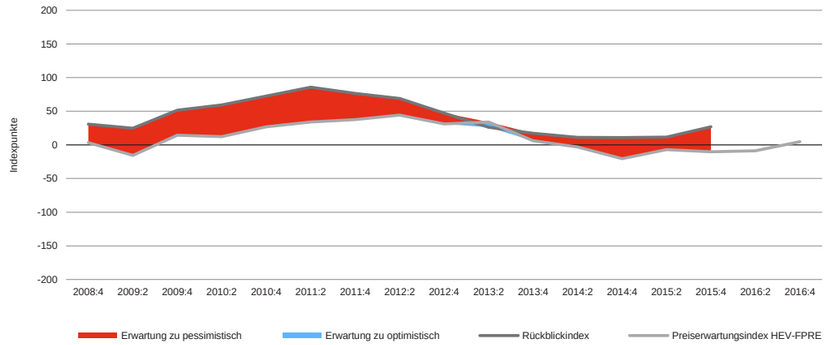
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2015 – 2019;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.2.28
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



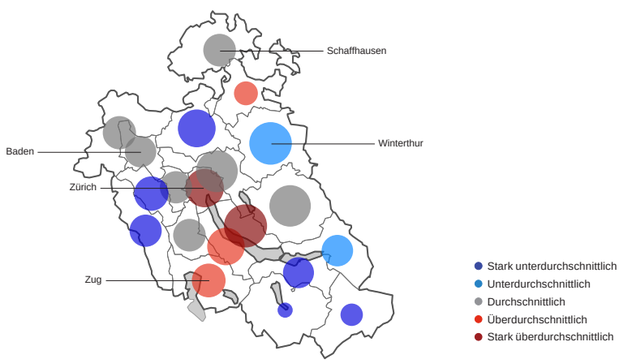
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.5.2.29
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



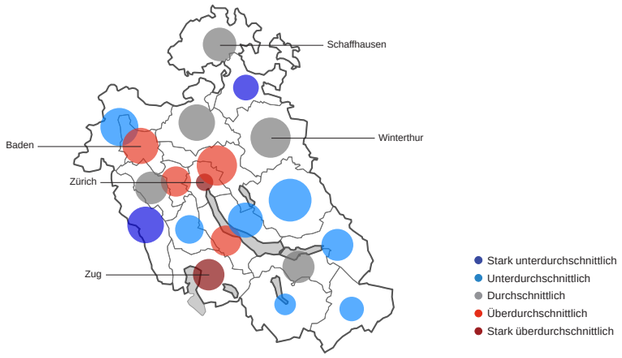
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.5.2.30
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2015 – 2019)



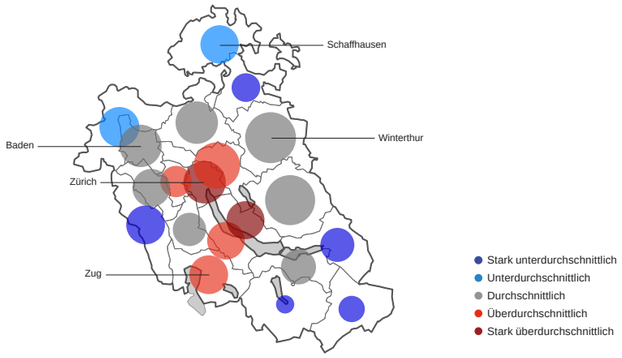
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2015 – 2019;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.2.31
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2015 – 2030)



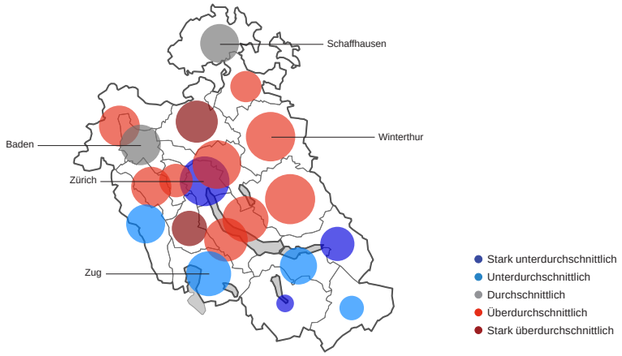
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2015; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

Abb. 8.5.2.32
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2015 – 2030)



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

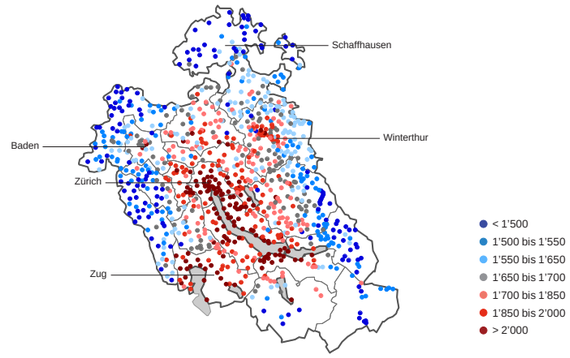
Abb. 8.5.2.33
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2015 – 2030)



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

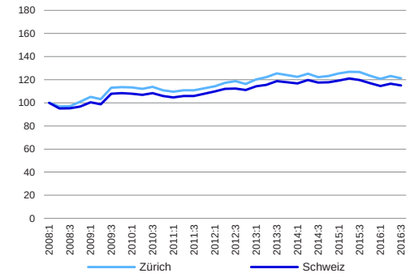
8.5.3 Mietwohnungen Region Zürich

Abb. 8.5.3.1
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2016)



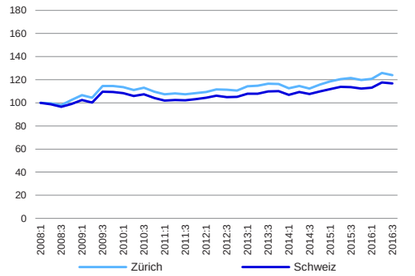
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



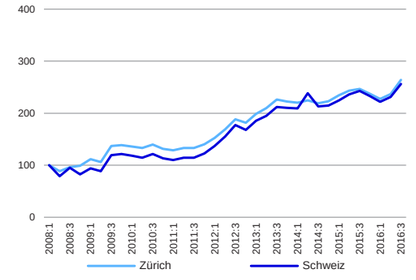
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



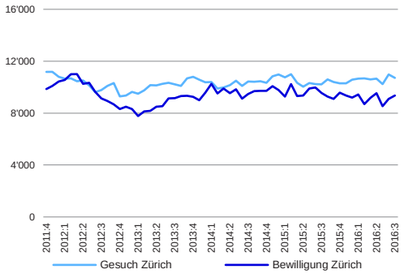
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



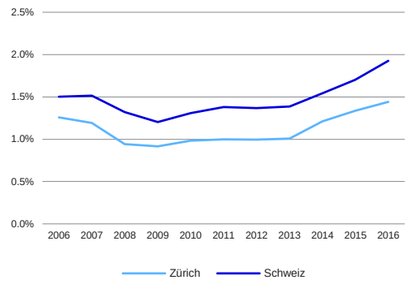
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.5
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



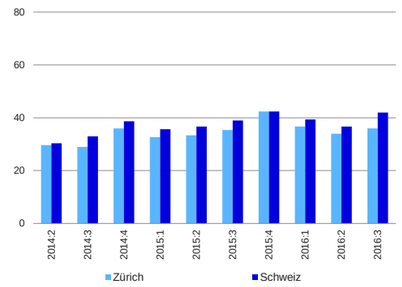
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.6
Entwicklung Leerstandsquote MWG



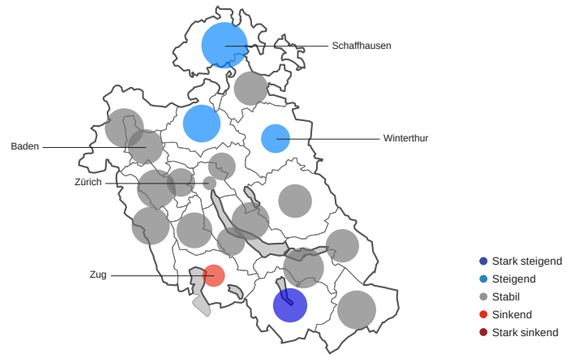
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.7
Insertionszeit MWG



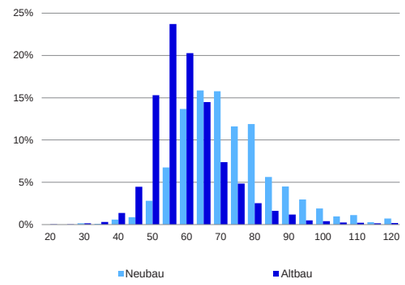
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.8
Insertionszeitentwicklung MWG (2015 – 2016)



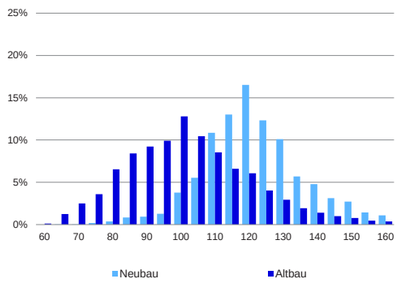
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2015 – 1. bis 3. Quartal 2016;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.3.9
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.10
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG

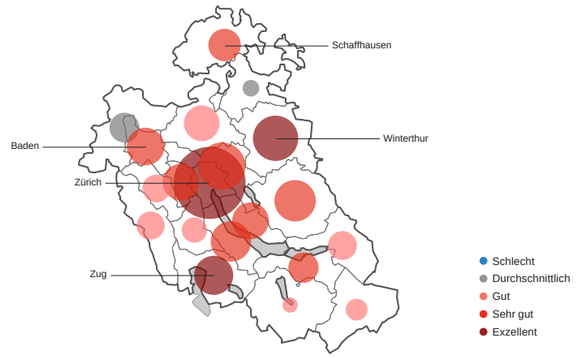


Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.11
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)

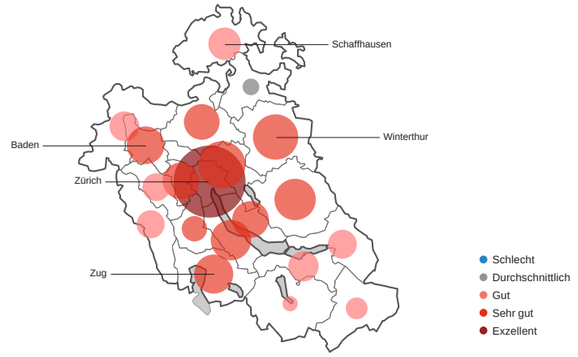
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.5.3.12
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2016)



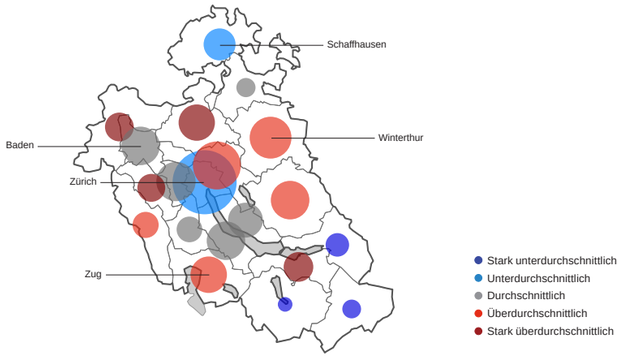
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.3.13
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2016)



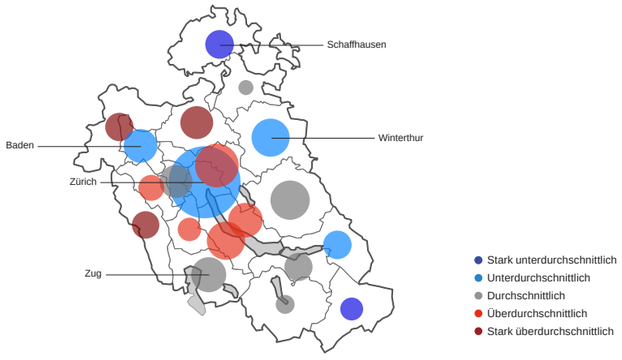
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.3.14
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2015 – 2030)



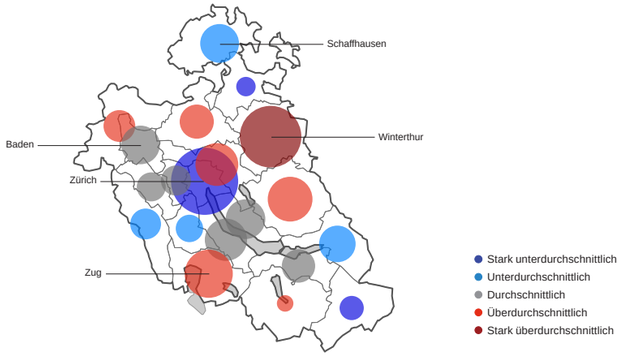
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2015; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

Abb. 8.5.3.15
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2015 – 2030)



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

Abb. 8.5.3.16
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2015 – 2030)



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

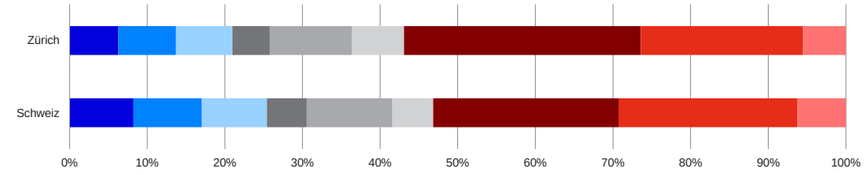
8.5.4 Geschäftsflächenmarkt Region Zürich

Tab. 8.5.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

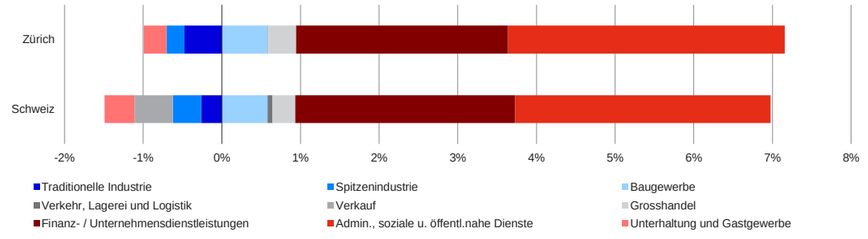
	Region Zürich		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2014)	180'290		670'558	
Vollzeitäquivalente (2014)	1'103'531	5.9% (2008)	3'965'736	5.0% (2008)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2014)	109'608'967	3.5% (2008)	404'901'029	2.8% (2008)
Bauinvestitionen Geschäft (2014)	3'187	11.6% (2013)	10'122	2.5% (2013)

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 (2014)

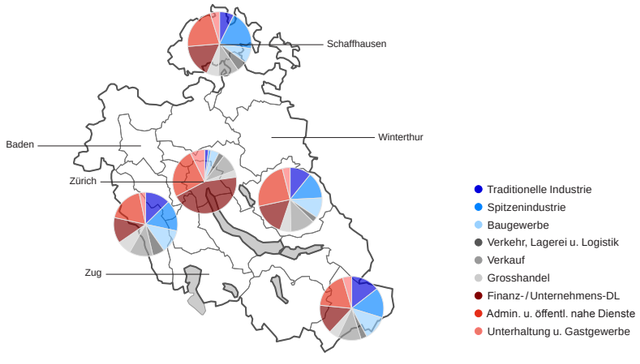


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 – 2014)



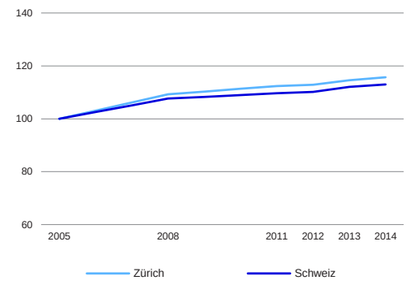
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2014)



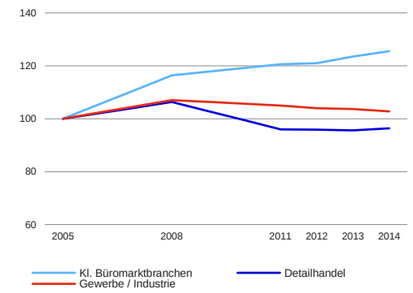
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



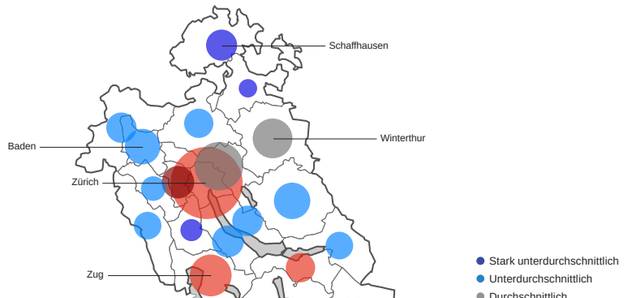
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen, Detailhandel, Gewerbe/Industrie



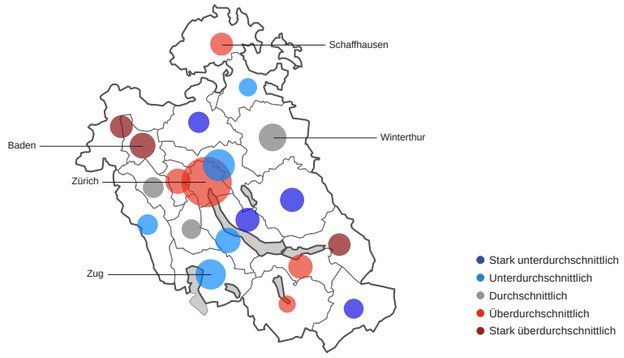
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2008–2014)



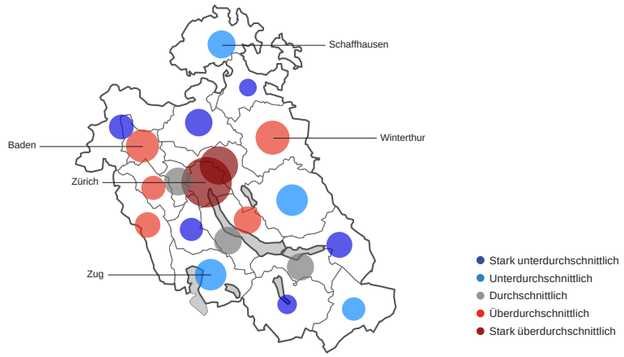
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2008–2014;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2014.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2008–2014)



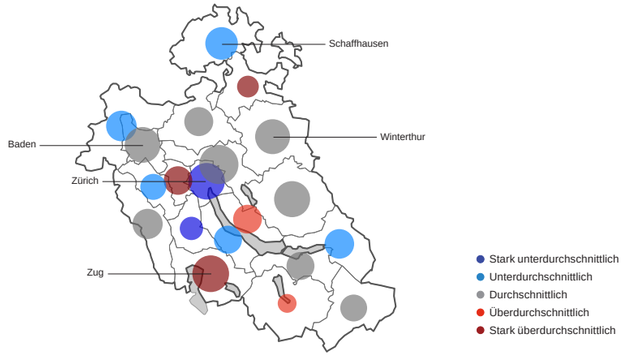
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2008–2014; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2014; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2008–2014)



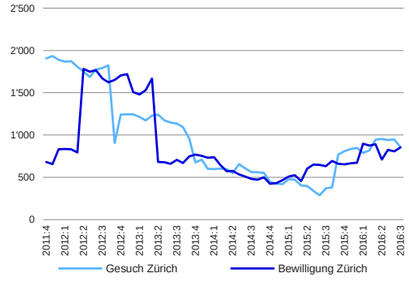
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2008–2014;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2014.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2008–2014)



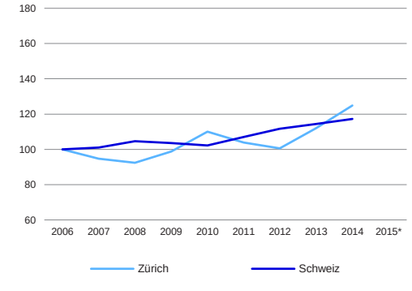
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2008–2014;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2014.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.4.10
Baugesuche und -bewilligungen Geschäftsflächen



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

Abb. 8.5.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



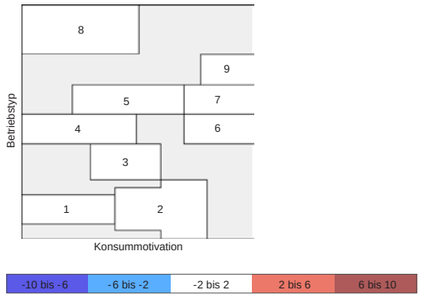
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2015 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2017 publiziert. Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.5.4.12
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014)

	Region Zürich	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	20'910	26.2%
2 PW-Versorger	3'459	4.3%
3 Nahversorger	16'491	20.7%
4 Spezialgeschäfte	10'526	13.2%
5 Standortgeneralisten	9'620	12.1%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	3'270	4.1%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	6'918	8.7%
8 Fachmärkte	4'784	6.0%
9 Waren- und Kaufhäuser	3'728	4.7%
Total	79'707	100.0%

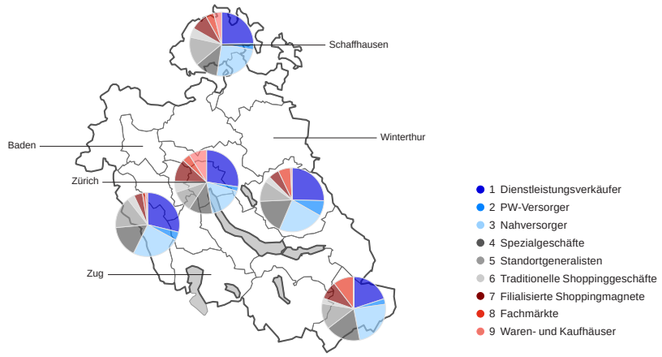
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.5.4.13
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2014)



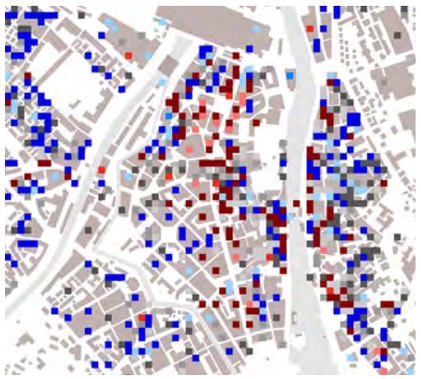
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.5.4.14
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014)



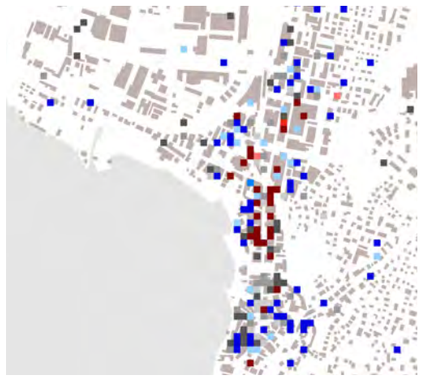
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.4.15
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014) – Stadtzentrum Zürich



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

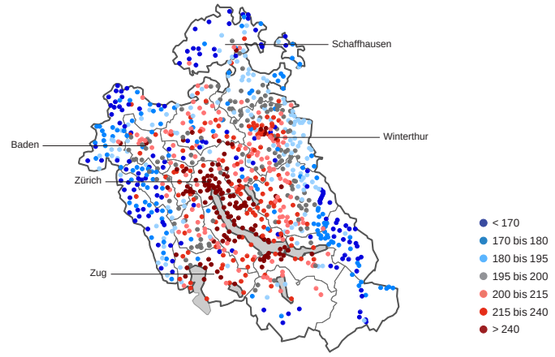
Abb. 8.5.4.16
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014) – Stadtzentrum Zug



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

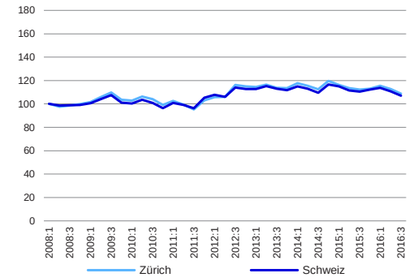
8.5.5 Büroflächenmarkt Region Zürich

Abb. 8.5.5.1
Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



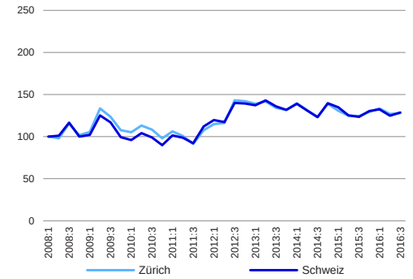
Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 500 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.5.2
Marktmieten Büroflächen (Neubau)



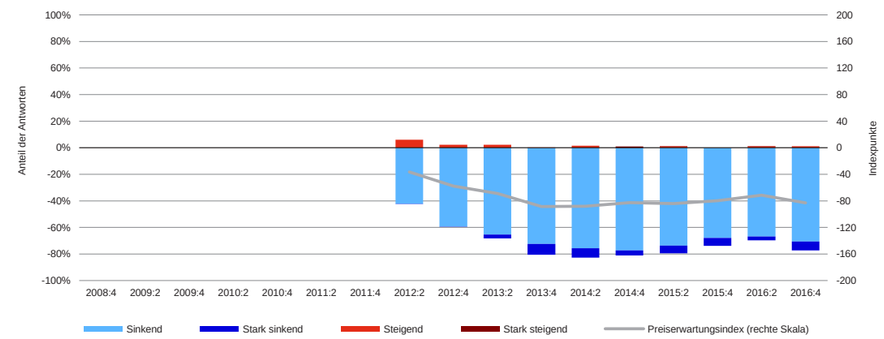
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.5.3
Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)



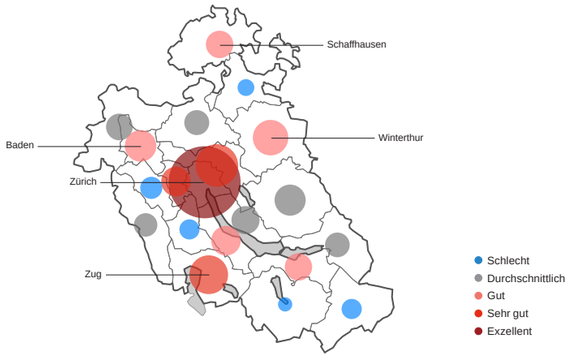
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.5.4
Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



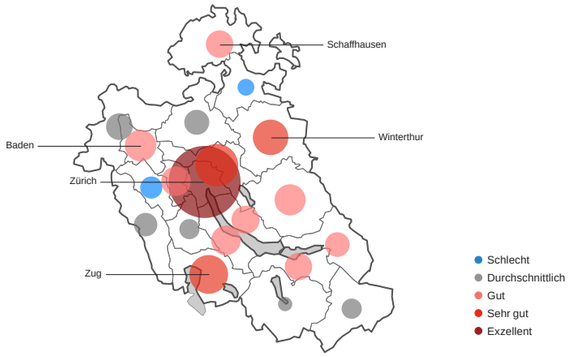
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.5.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2016)



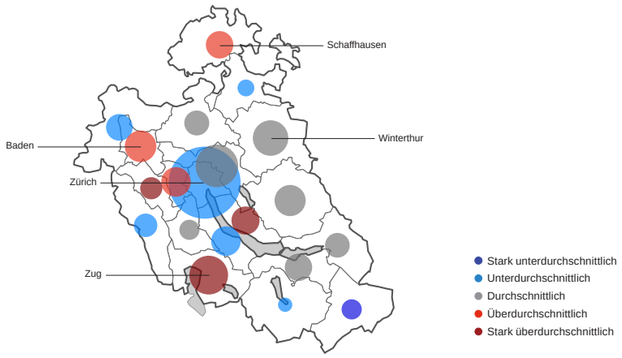
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2016)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

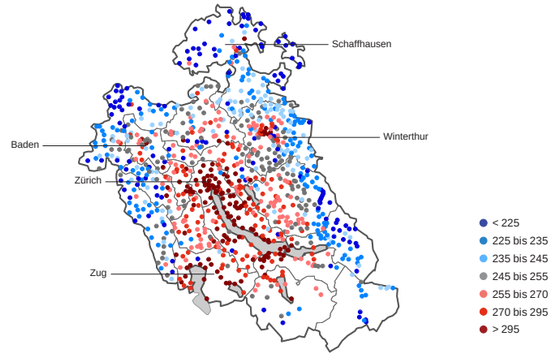
Abb. 8.5.5.7
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2014 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2014 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

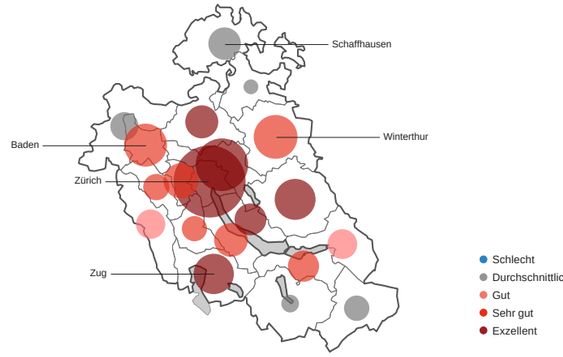
8.5.6 Verkaufsflächenmarkt Region Zürich

Abb. 8.5.6.1
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



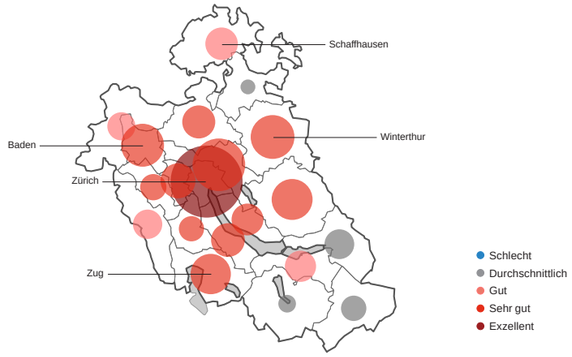
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 300 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.6.2
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2016)



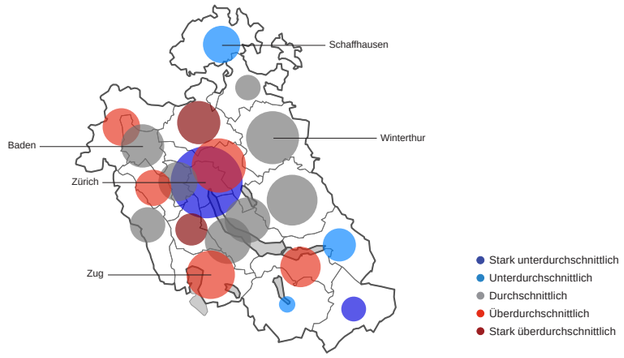
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.6.3
Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2016)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

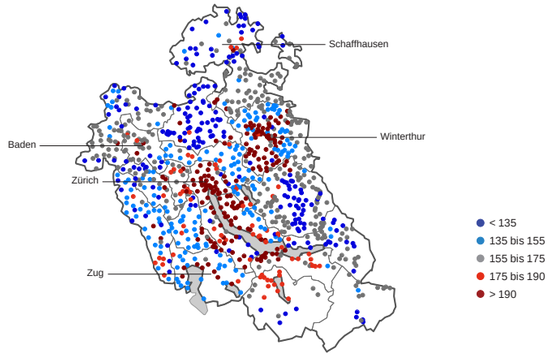
Abb. 8.5.6.4
Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2013–2030)



Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2013–2030;
Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2013.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

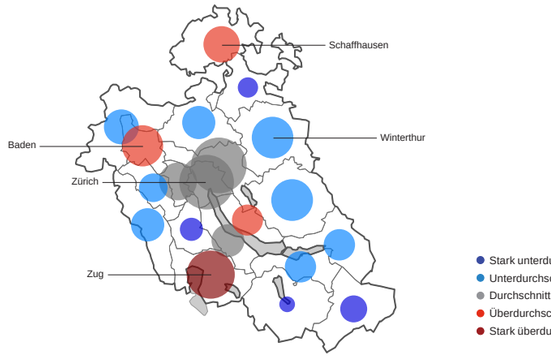
8.5.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Zürich

Abb. 8.5.7.1
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



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

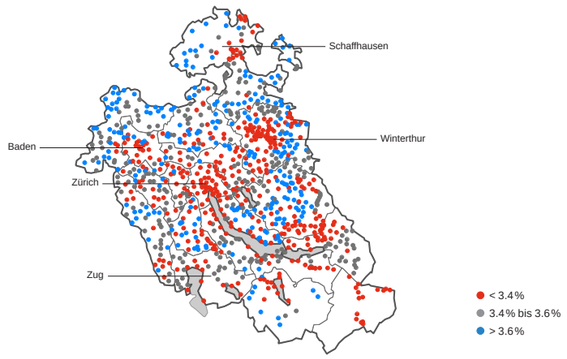
Abb. 8.5.7.2
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2014–2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2014–2030;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2014; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

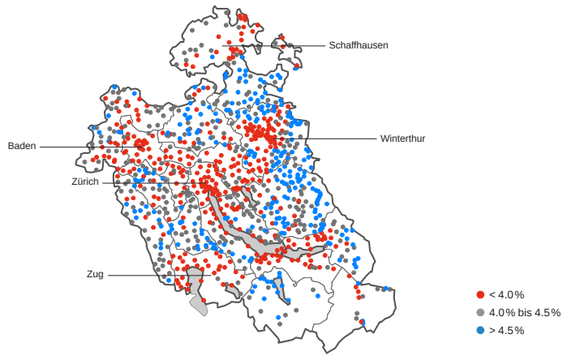
8.5.8 Renditeliegenschaften Region Zürich

Abb. 8.5.8.1
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2016)



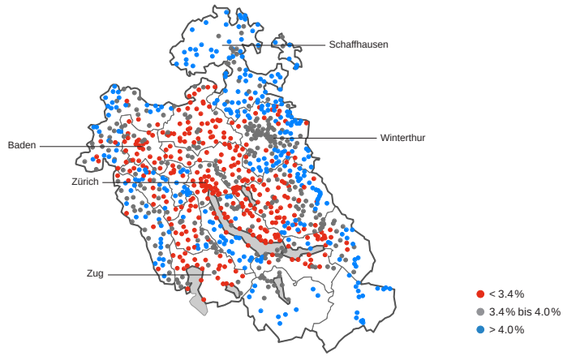
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.8.2
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2016)



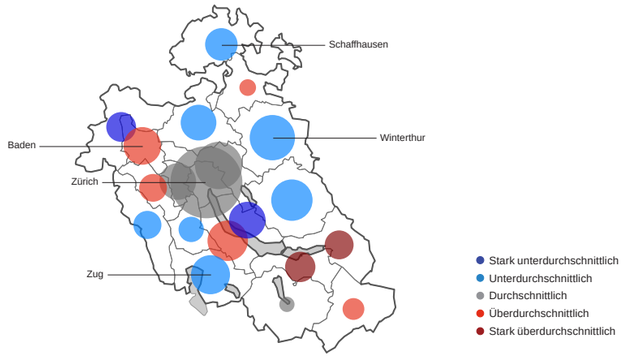
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.8.3
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2016)



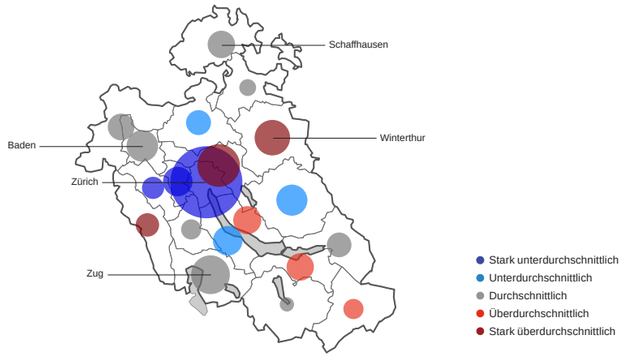
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.8.4
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2015 – 2019)



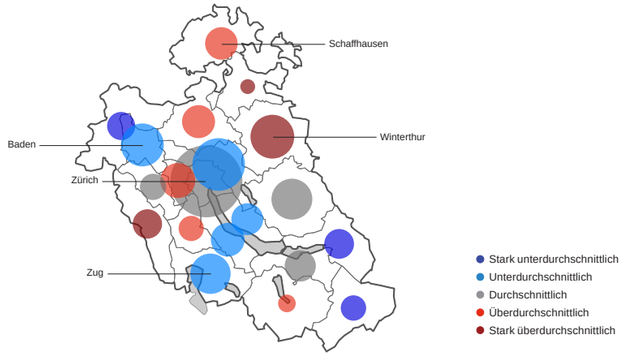
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.8.5
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2015 – 2019)



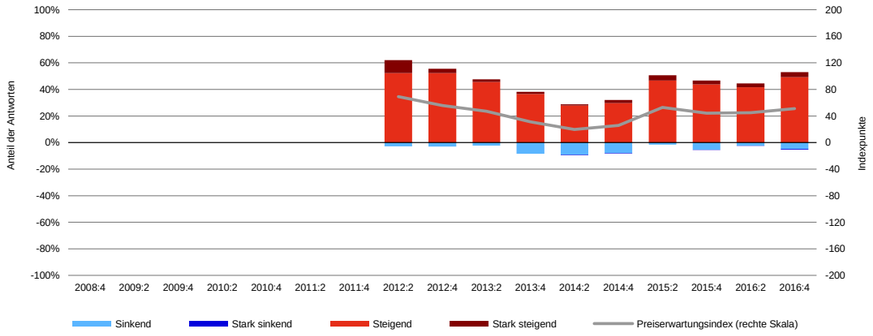
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.8.6
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2015 – 2019)



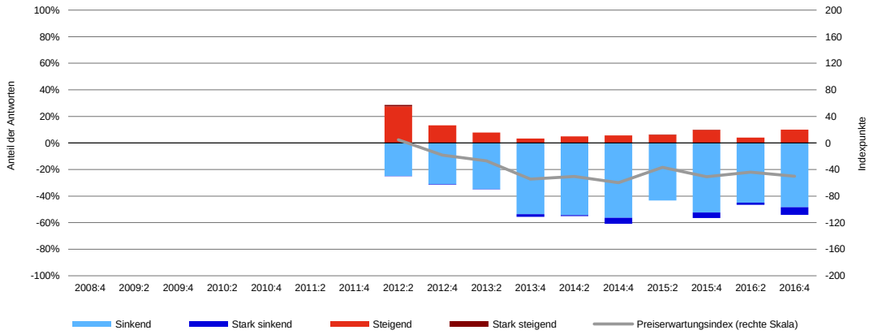
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.8.7
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



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

Abb. 8.5.8.8
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



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

8.5.9 Fazit Region Zürich

- Die mit 2.19 Mio. Einwohnern bevölkerungsreichste Region Zürich ist auch in der jüngeren Vergangenheit überdurschnittlich stark gewachsen. Aufgrund der unterdurchschnittlichen Leerstandsquote finden trotz der hohen Bautätigkeit nicht alle Nachfrager adäquate Wohnungen, so dass die angrenzende Regionen Ostschweiz und Mittelland eine entsprechende Zusatznachfrage aufweisen.
- Die Nachfrage nach Wohnungen aller Art, so auch nach Wohneigentum, ist in der Region Zürich nach wie vor gross und kann teilweise nur durch Ausweichen in die Nachbarregionen befriedigt werden. Bei anhaltend tiefen Leerständen sind aufgrund der überteuerten Stückpreise primär das gehobene Segment sowie Angebote an den Hot Spots unter Druck, während in den anderen Segmenten die Absorption gut läuft. Im EFH-Bereich sind die Preise stabil bis leicht steigend, wobei einige Käufer auf der Suche nach unternutzten Grundstücken mit Entwicklungspotential sind, was zu steigenden Preisen bei Altbauten führt.
- Der Nachfragedruck in der Region Zürich ist an sich ungebrochen und die nicht befriedigte Nachfrage sucht in den angrenzenden Regionen Alternativen. Gleichzeitig sind die Leerstände auch in der Region Zürich gestiegen, wobei Probleme bei einigen überteuerten Neubauwohnungen in den Zentren sowie – ebenfalls zu teure – und teilweise zu viele Wohnungszugänge in der Peripherie zu verzeichnen sind. Im Neubaubereich verlaufen die Marktmieten insgesamt seitwärts, während an den stark nachgefragten Orten die Altbaumieten weiterhin steigen.
- Das in den vergangenen Jahren geschaffene Überangebot an Büroflächen ist trotz einer gegenwärtig wieder besseren Nachfrage noch lange nicht abgebaut. Entsprechend zählt Qualität bezüglich Standort und Objekt. Während schon seit mehreren Jahren bei Neuabschlüssen erhebliche Incentives geboten werden müssen, sind die Abschlussmieten nun ebenfalls leicht gesunken.
- Die Region Zürich steht nicht nur im Fokus der Mieter, sondern auch der Investoren und bei Transaktionen werden immer tiefere Renditen beobachtet. Dies trifft einerseits für Mehrfamilienhäuser zu, andererseits auch für Bürohäuser sofern diese eine attraktive Mieter- bzw. Vertragsstruktur aufweisen. Insgesamt ist der Ausblick für dieses Marktsegment aufgrund des Überangebots aber durchzogen.

8.5.9.1 Wohneigentum

Tab. 8.5.9.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2017–2018

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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. 8.5.9.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2017–2018

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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.

8.5.9.2 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.5.9.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2017–2018

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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.

8.5.9.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.5.9.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2017–2018

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
Büroimmobilien	●	→	●	→	●	↘	●	↗	↗	→
Verkaufsimmobilien	●	→	●	→	●	→	●	↗	↗	→

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

8.5.10 Eckwerte Region Zürich

Tab. 8.5.10.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2015	2014–2015	2015	2014–2015	2015	2014–2015	2013	2008–2013	Untere	Mittlere	Obere
1 Zürich	396'955	1.4%	127'151	1.9%	32.0%	0.14%p	83'039	5.3%	30%	15%	55%
2 Glatt-/Furttal	196'692	2.2%	58'000	4.1%	29.5%	0.52%p	86'293	3.1%	37%	31%	32%
3 Limmattal	88'388	1.8%	30'647	3.7%	34.7%	0.65%p	84'302	2.1%	43%	29%	28%
4 Knonaueramt	51'602	2.0%	9'165	3.3%	17.8%	0.23%p	94'621	5.9%	29%	35%	35%
5 Zimmerberg	122'549	1.1%	32'687	2.7%	26.7%	0.42%p	100'124	4.1%	29%	29%	41%
6 Pfannenstiel	109'352	1.0%	23'551	2.2%	21.5%	0.25%p	128'868	-0.2%	26%	28%	46%
7 Zürcher Oberland	169'527	1.0%	32'696	2.5%	19.3%	0.30%p	80'876	3.8%	36%	33%	31%
8 Winterthur	188'417	1.0%	39'005	2.2%	20.7%	0.23%p	80'226	4.7%	35%	28%	38%
9 Weinland	31'543	0.7%	4'042	1.8%	12.8%	0.14%p	85'634	6.5%	32%	37%	31%
10 Zürcher Unterland	111'399	1.4%	26'108	2.8%	23.4%	0.32%p	84'636	4.3%	36%	34%	30%
32 Einsiedeln	22'391	0.5%	2'984	2.0%	13.3%	0.19%p	75'033	5.5%	44%	34%	22%
33 March	69'128	1.1%	16'612	2.3%	24.0%	0.27%p	128'689	-3.6%	34%	33%	34%
36 Glarn. Mittel/Unterl.	30'367	1.1%	7'558	4.5%	24.9%	0.80%p	73'783	8.3%	43%	37%	20%
38 Zug	122'134	1.7%	32'977	4.2%	27.0%	0.65%p	112'898	-0.5%	30%	28%	41%
50 Schaffhausen	79'836	0.5%	20'172	1.5%	25.3%	0.24%p	73'000	3.7%	39%	30%	31%
57 Linthgebiet	62'395	1.0%	11'138	1.2%	17.9%	0.03%p	77'890	4.2%	39%	34%	26%
71 Brugg/Zurzach	82'120	1.3%	21'331	3.1%	26.0%	0.47%p	77'177	3.1%	39%	35%	25%
72 Baden	113'358	1.2%	34'413	1.7%	30.4%	0.15%p	83'170	4.6%	39%	31%	30%
73 Rohrdorf/Mutsch.	68'201	1.3%	12'609	3.1%	18.5%	0.34%p	88'983	2.0%	31%	36%	33%
74 Freiamt	73'973	1.4%	17'400	3.1%	23.5%	0.37%p	75'748	2.7%	40%	36%	24%
Region Zürich	2'190'327	1.3%	560'246	2.6%	25.6%	0.33%p	88'764	3.2%	34%	28%	38%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2015	2014–2015	2016	2015–2016	2016	2015–2016	2016	2015–2016	2016	2015–2016
1 Zürich	218'586	1.4%	0.22%	0.00%p	0.16%	0.01%p	0.27%	0.16%p	0.22%	-0.02%p
2 Glatt-/Furttal	92'759	2.5%	0.90%	0.04%p	0.41%	-0.18%p	0.43%	0.20%p	1.21%	0.02%p
3 Limmattal	41'725	2.2%	1.09%	0.28%p	0.24%	-0.04%p	1.01%	0.79%p	1.28%	0.19%p
4 Knonaueramt	23'254	1.7%	1.34%	0.26%p	0.52%	0.06%p	1.29%	0.37%p	2.06%	0.35%p
5 Zimmerberg	59'349	0.6%	0.69%	-0.02%p	0.26%	-0.08%p	0.32%	-0.14%p	0.93%	0.03%p
6 Pfannenstiel	52'960	0.5%	1.86%	0.31%p	0.67%	-0.01%p	0.99%	0.22%p	2.79%	0.48%p
7 Zürcher Oberland	78'398	1.3%	1.52%	0.11%p	0.38%	0.11%p	0.35%	-0.05%p	2.75%	0.20%p
8 Winterthur	89'403	1.2%	0.76%	0.12%p	0.18%	0.02%p	0.12%	0.08%p	1.24%	0.18%p
9 Weinland	14'267	1.1%	1.16%	-0.20%p	0.52%	-0.16%p	0.30%	-0.58%p	2.42%	-0.04%p
10 Zürcher Unterland	50'542	1.8%	1.25%	0.05%p	0.60%	0.07%p	0.51%	-0.29%p	1.94%	0.21%p
32 Einsiedeln	12'060	1.3%	1.55%	0.30%p	0.50%	-0.38%p	0.75%	0.16%p	2.70%	0.79%p
33 March	32'464	1.4%	0.81%	-0.11%p	0.49%	0.01%p	0.44%	0.19%p	1.24%	-0.40%p
36 Glarn. Mittel/Unterl.	15'315	1.2%	1.64%	-0.59%p	0.43%	-0.20%p	0.00%	-1.13%p	3.36%	-0.77%p
38 Zug	56'876	1.5%	0.34%	-0.12%p	0.47%	-0.13%p	0.09%	-0.12%p	0.47%	-0.12%p
50 Schaffhausen	40'807	1.3%	1.68%	0.32%p	0.54%	-0.09%p	0.46%	0.13%p	2.78%	0.62%p
57 Linthgebiet	29'474	1.1%	1.45%	0.05%p	0.60%	0.11%p	0.47%	0.22%p	2.50%	-0.09%p
71 Brugg/Zurzach	38'276	1.8%	2.00%	0.22%p	0.52%	0.02%p	0.25%	-0.51%p	4.37%	0.84%p
72 Baden	54'070	1.1%	1.29%	-0.12%p	0.36%	-0.08%p	0.24%	-0.21%p	2.21%	-0.10%p
73 Rohrdorf/Mutsch.	31'112	1.5%	2.39%	0.36%p	0.74%	0.17%p	0.64%	0.14%p	5.20%	0.69%p
74 Freiamt	33'316	2.5%	1.69%	-0.26%p	0.57%	0.24%p	0.63%	-0.08%p	3.43%	-0.88%p
Region Zürich	1'065'013	1.5%	1.03%	0.05%p	0.45%	0.00%p	0.42%	0.03%p	1.44%	0.10%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2014		2014	2008–2014	2014	2008–2014	2014	2008–2014
1 Zürich	43'401	-	459'137	9.4%	358'459	9.6%	27'136'515	6.9%
2 Glatt-/Furttal	13'707	-	155'046	5.6%	128'060	5.5%	14'440'779	3.7%
3 Limmattal	5'692	-	50'423	12.5%	40'795	12.2%	4'676'028	11.0%
4 Knonaueramt	3'440	-	16'911	2.6%	12'559	-1.7%	1'306'276	-3.6%
5 Zimmerberg	7'955	-	48'562	5.1%	37'931	3.9%	3'797'304	2.5%
6 Pfannenstiel	8'307	-	43'202	3.6%	33'333	2.8%	3'304'924	1.8%
7 Zürcher Oberland	12'079	-	75'507	4.9%	57'363	1.0%	6'502'904	-1.1%
8 Winterthur	12'732	-	96'206	9.6%	73'892	7.2%	7'448'211	4.5%
9 Weinland	2'438	-	11'173	-3.4%	8'192	-6.8%	858'622	-2.7%
10 Zürcher Unterland	6'548	-	37'830	4.4%	29'515	3.7%	3'284'729	4.8%
32 Einsiedeln	2'045	-	9'374	2.4%	6'703	-2.3%	728'985	-3.1%
33 March	7'717	-	38'087	10.4%	29'793	8.5%	2'951'786	4.5%
36 Glarn. Mittel/Unterl.	2'484	-	16'869	-0.2%	13'232	-1.9%	1'661'785	0.3%
38 Zug	17'555	-	107'592	8.8%	85'375	8.3%	9'396'099	9.3%
50 Schaffhausen	6'553	-	45'628	0.2%	35'522	-1.7%	4'153'848	-4.1%
57 Linthgebiet	4'661	-	31'767	5.0%	24'623	2.3%	2'783'290	-2.0%
71 Brugg/Zurzach	5'505	-	42'180	3.1%	32'983	1.8%	3'884'504	-1.3%
72 Baden	7'680	-	67'105	2.1%	53'279	1.1%	6'300'058	-1.5%
73 Rohrdorf/Mutsch.	4'419	-	22'663	4.2%	17'323	2.5%	2'011'548	-2.6%
74 Freiamt	5'372	-	31'596	4.9%	24'597	2.9%	2'980'771	0.6%
Region Zürich	180'290	-	1'406'858	6.8%	1'103'531	5.9%	109'608'967	3.5%

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

Tab. 8.5.10.2
Wohnungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Wohnobjekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Aargau						
Baden	632'000	2'480–2'740	1'547'000	1'390–1'535	2'235	2'285–2'400
Baden-Dättwil	582'000	2'130–2'355	1'254'000	980–1'085	1'760	1'200–1'260
Brugg	546'000	1'755–1'940	1'156'000	840–930	1'525	440–460
Spreitenbach	537'000	1'450–1'600	1'329'000	1'085–1'200	1'640	650–685
Wettingen	662'000	2'010–2'225	1'554'000	1'400–1'550	1'650	690–725
Wohlen	496'000	1'440–1'590	1'142'000	820–910	1'425	270–285
Glarus						
Glarus	452'000	880–975	949'000	550–610	1'460	230–240
Schaffhausen						
Neuhausen am Rheinfall	475'000	1'045–1'155	958'000	565–625	1'525	420–445
Schaffhausen	485'000	1'465–1'615	1'102'000	765–845	1'485	595–625
Schwyz						
Einsiedeln	607'000	2'145–2'375	1'385'000	1'165–1'285	1'590	685–720
Freienbach	919'000	3'530–3'900	2'011'000	2'045–2'260	2'325	1'935–2'035
Galgenen	699'000	2'740–3'025	1'426'000	1'220–1'350	1'785	995–1'045
Lachen	779'000	3'250–3'590	1'672'000	1'565–1'730	2'050	1'610–1'690
Pfäffikon	693'000	2'175–2'405	1'639'000	1'520–1'680	1'760	680–715
Uri						
Altdorf	627'000	1'830–2'025	1'119'000	790–875	1'540	440–460
Zug						
Baar	895'000	3'210–3'550	2'163'000	2'255–2'495	1'875	1'100–1'160
Cham	856'000	3'010–3'330	2'419'000	2'615–2'890	2'210	1'680–1'770
Oberwil	1'164'000	6'135–6'780	2'508'000	2'740–3'025	2'650	3'245–3'415
Zug	1'107'000	5'745–6'350	2'463'000	2'675–2'955	2'400	2'700–2'840
Zürich						
Adliswil	789'000	2'825–3'120	1'923'000	1'920–2'120	1'950	1'260–1'325
Affoltern am Albis	674'000	2'195–2'425	1'493'000	1'315–1'455	1'560	545–570
Bülach	616'000	1'880–2'080	1'362'000	1'130–1'250	1'790	980–1'030
Dietikon	582'000	1'700–1'875	1'458'000	1'265–1'400	1'840	1'030–1'085
Dübendorf	629'000	1'950–2'155	1'787'000	1'730–1'910	1'960	1'215–1'280
Horgen	915'000	3'515–3'885	2'143'000	2'225–2'460	2'010	1'370–1'440
Kloten	641'000	2'020–2'230	1'633'000	1'510–1'670	1'940	1'045–1'100
Meilen	981'000	3'460–3'820	2'566'000	2'825–3'120	2'260	1'540–1'620
Oberwinterthur	669'000	2'730–3'015	1'590'000	1'450–1'605	1'660	1'035–1'090
Opfikon	628'000	1'945–2'150	1'601'000	1'465–1'620	1'825	1'045–1'100
Pfäffikon	693'000	2'175–2'405	1'639'000	1'520–1'680	1'760	680–715
Regensdorf	628'000	1'945–2'150	1'390'000	1'170–1'295	1'850	1'080–1'135
Richterswil	765'000	2'700–2'985	1'797'000	1'740–1'925	1'990	1'290–1'355
Schlieren	559'000	1'565–1'730	1'693'000	1'595–1'765	1'750	935–985
Stäfa	838'000	3'095–3'420	2'041'000	2'085–2'305	2'150	1'545–1'620
Thalwil	1'012'000	4'045–4'470	2'467'000	2'680–2'965	2'435	2'125–2'235
Uster	697'000	2'320–2'565	1'754'000	1'680–1'860	1'850	1'055–1'110
Volketswil	664'000	2'145–2'370	1'513'000	1'345–1'485	1'650	770–810
Wädenswil	868'000	3'255–3'600	2'091'000	2'155–2'380	1'950	1'275–1'340
Wallisellen	690'000	2'285–2'525	1'638'000	1'520–1'680	1'740	910–960
Wetzikon	623'000	2'250–2'490	1'545'000	1'385–1'530	1'710	955–1'005
Winterthur	703'000	2'965–3'275	1'511'000	1'340–1'480	2'250	2'325–2'445
Zollikon	1'185'000	4'460–4'930	2'963'000	3'380–3'735	2'875	2'415–2'540
Zürich-Albisrieden	1'010'000	5'965–6'590	2'508'000	2'740–3'025	2'190	2'600–2'735
Zürich-City	1'351'000	8'710–9'625	2'870'000	3'250–3'590	2'935	4'510–4'745

EWG: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 70 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, einseitig angebaut, Grundstück 450 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: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfl äche 85 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 2016.

Tab. 8.5.10.3
Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	Büro*		Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Gewerbe	Bauland Gewerbe
Aargau							
Baden	296	(475)	2'615 – 2'750	482	5'505 – 6'085	253	835 – 875
Baden-Dättwil	236	(355)	1'015 – 1'065	288	1'890 – 2'090	195	165 – 175
Brugg	204	(310)	640 – 675	257	1'430 – 1'580	169	100 – 110
Spreitenbach	154		135 – 145	373	3'465 – 3'830	128	100 – 110
Wettingen	211		575 – 605	231	1'220 – 1'350	167	100 – 110
Wohlen	220		800 – 840	263	1'310 – 1'450	190	160 – 170
Glarus							
Glarus	191		195 – 205	224	835 – 920	173	100 – 110
Schaffhausen							
Neuhausen am Rheinfall	186	(320)	350 – 370	225	710 – 785	134	100 – 110
Schaffhausen	241	(415)	1'500 – 1'575	274	1'190 – 1'315	200	335 – 350
Schwyz							
Einsiedeln	218		475 – 500	250	1'125 – 1'240	175	100 – 110
Freienbach	239	(370)	1'145 – 1'205	295	2'535 – 2'800	235	570 – 600
Galgenen	204		645 – 675	262	1'435 – 1'585	173	100 – 110
Lachen	218	(370)	610 – 640	265	1'995 – 2'205	177	100 – 110
Pfäffikon	247		595 – 625	278	2'620 – 2'895	190	100 – 110
Uri							
Altdorf	165		135 – 145	237	565 – 625	134	100 – 110
Zug							
Baar	242	(395)	1'545 – 1'625	324	2'610 – 2'885	167	160 – 165
Cham	198	(330)	785 – 825	317	3'140 – 3'470	148	100 – 110
Oberwil	247		990 – 1'040	308	2'970 – 3'285	151	100 – 110
Zug	374	(585)	3'240 – 3'410	468	5'290 – 5'845	194	270 – 285
Zürich							
Adliswil	174	(265)	455 – 475	292	1'235 – 1'365	143	100 – 110
Affoltern am Albis	214		605 – 635	281	2'655 – 2'935	184	100 – 110
Bülach	212	(380)	725 – 760	271	2'515 – 2'780	114	100 – 110
Dietikon	218	(340)	1'155 – 1'210	269	1'750 – 1'930	186	275 – 290
Dübendorf	209	(340)	690 – 725	312	2'755 – 3'045	138	100 – 110
Horgen	243	(400)	890 – 935	246	1'580 – 1'745	169	100 – 110
Kloten	244	(430)	1'570 – 1'650	286	2'705 – 2'990	146	100 – 110
Meilen	278		1'115 – 1'175	327	3'180 – 3'515	214	295 – 310
Oberwinterthur	202		525 – 555	249	1'145 – 1'265	167	100 – 110
Opfikon	221	(340)	1'225 – 1'285	273	2'375 – 2'625	183	270 – 285
Pfäffikon	247		595 – 625	278	2'620 – 2'895	190	100 – 110
Regensdorf	194	(280)	730 – 770	248	1'790 – 1'980	148	100 – 110
Richterswil	202		460 – 485	276	1'725 – 1'910	130	100 – 110
Schlieren	205	(330)	975 – 1'025	277	1'930 – 2'135	167	135 – 140
Stäfa	264		1'035 – 1'090	303	2'950 – 3'260	214	250 – 265
Thalwil	268	(400)	1'370 – 1'440	276	1'950 – 2'155	163	100 – 110
Uster	229	(350)	790 – 830	288	2'745 – 3'035	160	100 – 110
Volketswil	229	(395)	1'240 – 1'300	278	2'620 – 2'895	142	100 – 110
Wädenswil	226		840 – 885	273	1'880 – 2'075	130	100 – 110
Wallisellen	262	(420)	1'925 – 2'025	330	3'320 – 3'670	136	100 – 110
Wetzikon	205	(370)	655 – 690	287	2'450 – 2'710	132	100 – 110
Winterthur	295	(505)	1'720 – 1'810	444	3'140 – 3'470	236	400 – 420
Zollikon	370	(635)	2'135 – 2'245	407	2'530 – 2'795	306	900 – 945
Zürich-Albisrieden	212	(365)	1'675 – 1'765	280	2'570 – 2'840	195	445 – 465
Zürich-City	560	(850)	8'965 – 9'425	1'009	14'845 – 16'405	464	2'965 – 3'120

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 500 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

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

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

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

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

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2016.

Tab. 8.5.10.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%
1 Zürich	396'955	429'236	8.1%	192'534	216'368	12.4%	170'266	186'800	9.7%	22'267	29'568	32.8%
2 Glatt-/Furttal	196'692	235'807	19.9%	85'444	106'363	24.5%	57'448	67'322	17.2%	27'995	39'040	39.5%
3 Limmattal	88'388	103'362	16.9%	38'837	47'215	21.6%	28'347	32'510	14.7%	10'491	14'705	40.2%
4 Knonaueramt	51'602	62'536	21.2%	21'357	26'882	25.9%	9'849	11'206	13.8%	11'508	15'676	36.2%
5 Zimmerberg	122'549	144'098	17.6%	54'564	66'693	22.2%	37'235	42'705	14.7%	17'329	23'989	38.4%
6 Pfannenstiel	109'352	130'392	19.2%	48'071	59'559	23.9%	28'224	32'593	15.5%	19'847	26'966	35.9%
7 Zürcher Oberland	169'527	200'340	18.2%	72'403	88'868	22.7%	39'715	45'609	14.8%	32'688	43'259	32.3%
8 Winterthur	188'417	222'106	17.9%	83'103	101'667	22.3%	51'029	58'594	14.8%	32'074	43'073	34.3%
9 Weinland	31'543	36'572	15.9%	13'079	15'783	20.7%	4'748	5'325	12.2%	8'330	10'460	25.6%
10 Zürcher Unterland	111'399	137'927	23.8%	46'888	60'250	28.5%	26'146	31'504	20.5%	20'742	28'746	38.6%
32 Einsiedeln	22'391	24'555	9.7%	9'366	10'992	17.4%	4'648	5'167	11.2%	4'719	5'825	23.4%
33 March	69'128	80'213	16.0%	29'876	37'108	24.2%	16'320	19'113	17.1%	13'556	17'994	32.7%
36 Glarn. Mittel/Unterl.	30'367	33'208	9.4%	13'100	15'092	15.2%	6'831	7'194	5.3%	6'269	7'898	26.0%
38 Zug	122'134	141'491	15.8%	52'473	64'492	22.9%	33'734	38'998	15.6%	18'739	25'495	36.1%
50 Schaffhausen	79'836	90'887	13.8%	36'096	42'756	18.5%	19'936	21'614	8.4%	16'160	21'141	30.8%
57 Linthgebiet	62'395	68'495	9.8%	26'256	30'533	16.3%	14'218	15'532	9.2%	12'037	15'001	24.6%
71 Brugg/Zurzach	82'120	97'281	18.5%	34'598	43'280	25.1%	15'497	18'484	19.3%	19'102	24'795	29.8%
72 Baden	113'358	130'949	15.5%	50'253	61'073	21.5%	30'450	34'242	12.5%	19'803	26'830	35.5%
73 Rohrdorf/Mutsch.	68'201	81'681	19.8%	28'914	36'492	26.2%	12'684	14'910	17.6%	16'230	21'582	33.0%
74 Freiamt	73'973	84'537	14.3%	30'311	36'531	20.5%	13'095	15'272	16.6%	17'216	21'259	23.5%
Region Zürich	2'190'327	2'535'673	15.8%	967'522	1'167'998	20.7%	620'420	704'696	13.6%	347'102	463'303	33.5%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

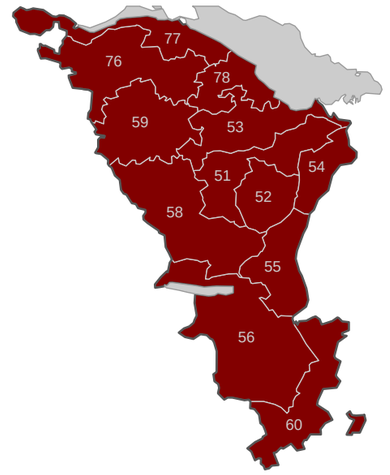
Tab. 8.5.10.5
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Geschäft gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2014	2030	%	2014	2030	%	2014	2030	%	2014	2030	%
1 Zürich	27'689	27'320	-1.3%	330'613	353'464	6.9%	3'478'285	3'394'786	-2.4%	23'658'230	25'131'452	6.2%
2 Glatt-/Furttal	26'560	26'773	0.8%	100'513	105'942	5.4%	4'259'142	4'296'317	0.9%	10'181'637	10'577'948	3.9%
3 Limmattal	9'027	8'859	-1.9%	31'595	33'842	7.1%	1'404'479	1'368'642	-2.6%	3'271'549	3'443'869	5.3%
4 Knonaueramt	3'683	3'535	-4.0%	8'378	9'026	7.7%	528'038	498'742	-5.5%	778'238	824'603	6.0%
5 Zimmerberg	7'686	7'588	-1.3%	29'748	31'851	7.1%	1'179'165	1'156'711	-1.9%	2'618'139	2'786'524	6.4%
6 Pfannenstiel	7'971	8'179	2.6%	24'861	27'253	9.6%	1'246'590	1'284'419	3.0%	2'058'334	2'229'960	8.3%
7 Zürcher Oberland	19'425	19'000	-2.2%	36'358	39'406	8.4%	3'168'420	3'078'935	-2.8%	3'334'485	3'559'443	6.7%
8 Winterthur	18'605	18'308	-1.6%	53'951	58'267	8.0%	2'845'406	2'770'337	-2.6%	4'602'804	4'905'907	6.6%
9 Weinland	2'887	2'798	-3.1%	4'385	4'696	7.1%	432'042	411'351	-4.8%	426'580	450'682	5.7%
10 Zürcher Unterland	8'910	8'807	-1.2%	19'395	20'804	7.3%	1'312'933	1'290'717	-1.7%	1'971'796	2'078'485	5.4%
32 Einsiedeln	2'304	2'261	-1.9%	3'782	4'001	5.8%	393'507	381'226	-3.1%	335'479	349'459	4.2%
33 March	8'108	7'908	-2.5%	20'864	22'399	7.4%	1'123'372	1'078'881	-4.0%	1'828'414	1'936'311	5.9%
36 Glarn. Mittel/Unterl.	5'497	5'350	-2.7%	7'336	7'785	6.1%	987'096	954'045	-3.3%	674'689	707'835	4.9%
38 Zug	20'278	20'953	3.3%	63'884	69'318	8.5%	3'296'272	3'413'665	3.6%	6'099'826	6'534'660	7.1%
50 Schaffhausen	12'247	12'714	3.8%	22'102	23'664	7.1%	2'151'228	2'225'064	3.4%	2'002'621	2'115'329	5.6%
57 Linthgebiet	8'815	8'675	-1.6%	14'923	15'981	7.1%	1'476'728	1'446'807	-2.0%	1'306'561	1'376'211	5.3%
71 Brugg/Zurzach	10'867	10'554	-2.9%	20'800	22'374	7.6%	1'897'152	1'832'030	-3.4%	1'987'352	2'105'087	5.9%
72 Baden	18'669	19'081	2.2%	34'093	36'679	7.6%	3'249'122	3'330'006	2.5%	3'050'936	3'230'163	5.9%
73 Rohrdorf/Mutsch.	5'335	5'227	-2.0%	11'385	12'315	8.2%	872'838	845'497	-3.1%	1'138'710	1'211'190	6.4%
74 Freiamt	9'456	9'212	-2.6%	13'743	14'642	6.5%	1'565'774	1'516'577	-3.1%	1'414'997	1'483'920	4.9%
Region Zürich	234'017	233'102	-0.4%	852'708	913'710	7.2%	36'867'590	36'574'752	-0.8%	72'741'377	77'039'038	5.9%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

8.6 Region Ostschweiz

Abb. 8.6.1
Region Ostschweiz



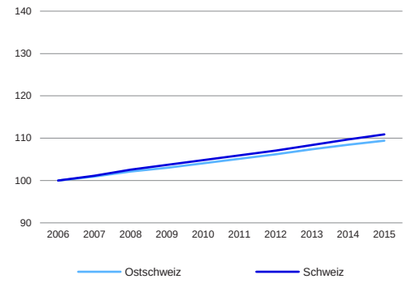
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.6.2
Demographische Eckwerte

	Region Ostschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2015)	850'961	0.9% (2014)	8'327'126	1.1% (2014)
Ausländer (2015)				
Anzahl	194'488	2.3% (2014)	2'048'667	2.5% (2014)
Anteil	22.9%	0.32* (2014)	24.6%	0.34* (2014)
Durchschnittl. Reineinkommen (2013)	73'101	3.0% (2008)	80'457	3.5% (2008)
Soziale Schichten (2013)				
Untere Schichten**	40.9%	5.96* (2000)	37.3%	3.28* (2000)
Mittlere Schichten**	33.1%	-9.78* (2000)	30.2%	-10.22* (2000)
Obere Schichten**	26.0%	3.82* (2000)	32.5%	6.94* (2000)

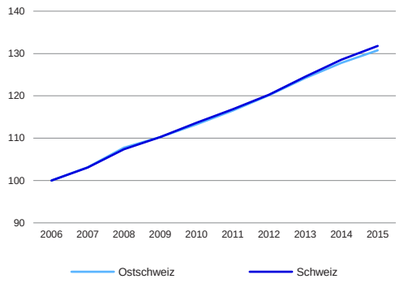
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht,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

Abb. 8.6.3
Bevölkerungsentwicklung



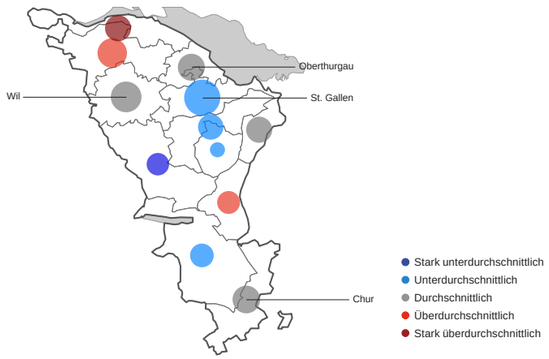
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



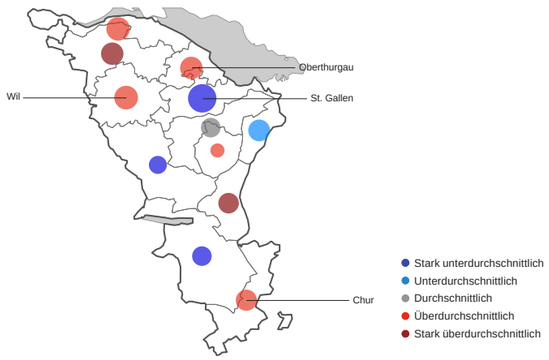
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.5
Bevölkerungsentwicklung (2012 – 2015)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2012 – 2015; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2012 – 2015)



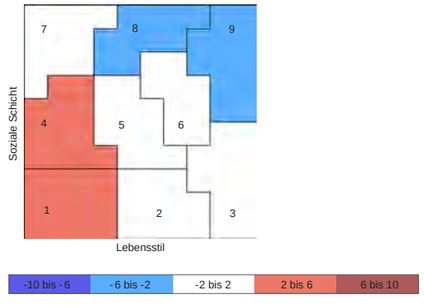
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2012 – 2015;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.6.7
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)

	Region Ostschweiz	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	53'175	14.9%
2 Moderne Arbeiter	47'570	13.4%
3 Improvisierte Alternative	44'792	12.6%
4 Klassischer Mittelstand	40'680	11.4%
5 Aufgeschlossene Mitte	42'486	11.9%
6 Etablierte Alternative	34'705	9.8%
7 Bürgerliche Oberschicht	27'145	7.6%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	23'000	6.5%
9 Urbane Avantgarde	42'194	11.9%
Total	355'746	100.0%

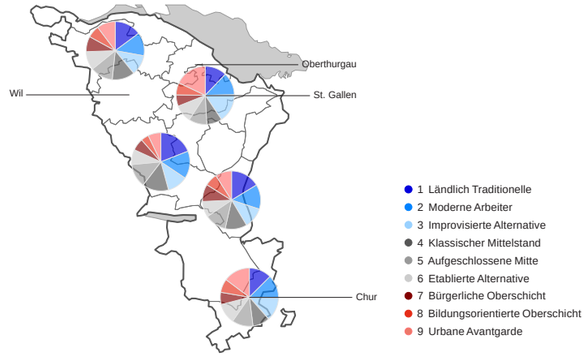
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt – Differenz zur Schweiz (2013)



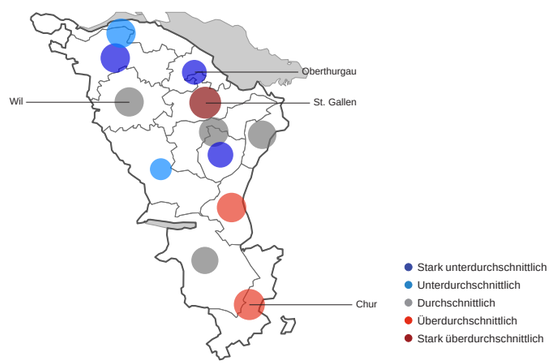
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)



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

Abb. 8.6.10
Entwicklung Anteil oberschichtige Haushalte (2000 – 2013)



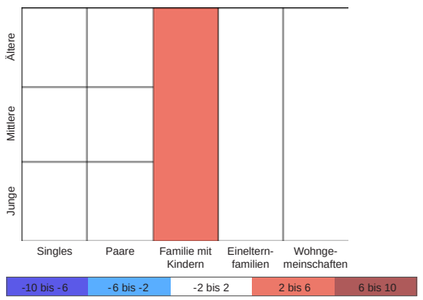
Anmerkung: Entwicklung des Anteils oberschichtige Haushalte im regionalen Vergleich 2000 – 2013; Kreisradius in Relation zum Anteil oberschichtige Haushalte 2013; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: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

Tab. 8.6.11
Verteilung Lebensphasen (2012)

	Region Ostschweiz	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	30'373	8.7%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	30'662	8.8%
Älterer Single (55+ J.)	58'805	16.8%
Junges Paar (bis 34 J.)	14'680	4.2%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	22'876	6.5%
Älteres Paar (55+ J.)	62'244	17.8%
Familie mit Kindern*	103'073	29.5%
Einelternfamilie*	18'476	5.3%
Wohngemeinschaft*	8'364	2.4%
Total	349'553	100.0%

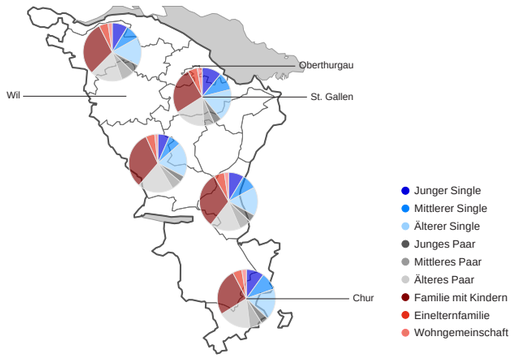
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.12
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2012)



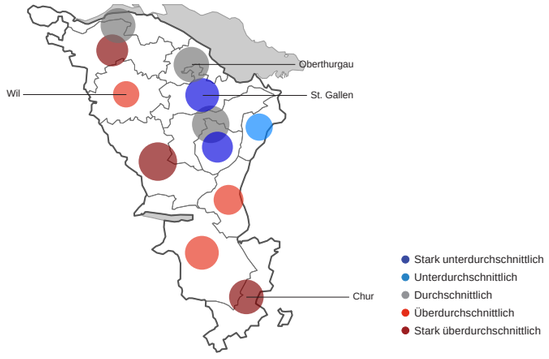
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.13
Verteilung Lebensphasen (2012)



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

Abb. 8.6.14
Entwicklung Anteil ältere Singles und ältere Paare (2000–2012)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils ältere Singles und ältere Paare im regionalen Vergleich 2000–2012; Kreisradius in Relation zum Anteil ältere Singles und ältere Paare 2012.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

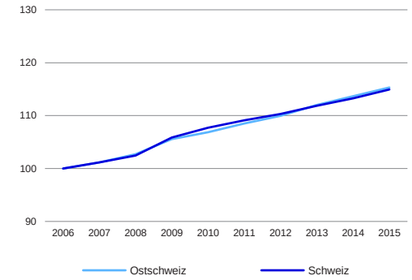
8.6.1 Wohnungsmarkt Region Ostschweiz

Tab. 8.6.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Ostschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2015)	421'828	1.4% (2014)	4'351'846	1.5% (2014)
Leerstandsquote (2016)	1.78%	0.11* (2015)	1.30%	0.11* (2015)
Bauinvestitionen Wohnen (2014)	2'870	-6.9% (2013)	30'880	1.8% (2013)

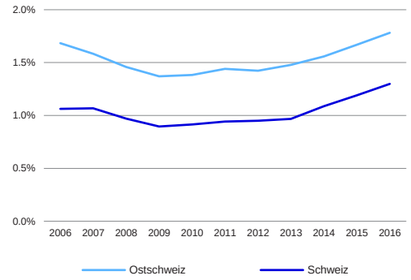
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



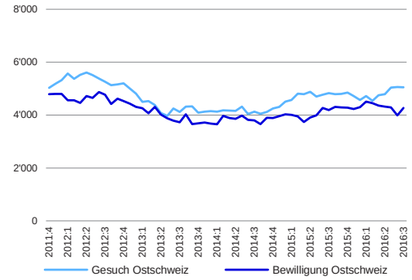
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



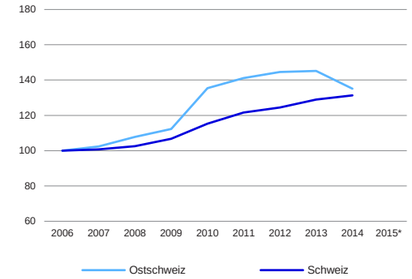
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.1.4
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen Wohnen



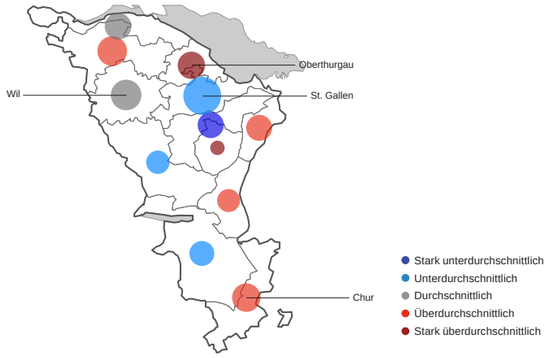
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.1.5
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



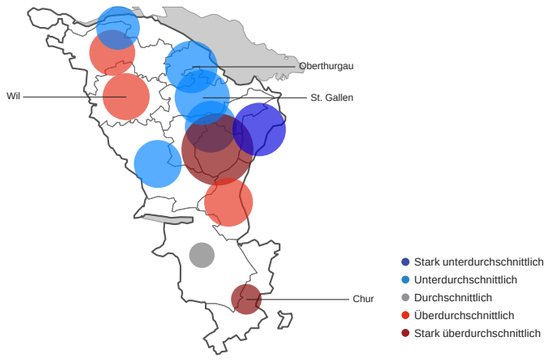
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2015 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2017 publiziert. Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.1.6
Entwicklung Wohnungsbestand (2014 – 2015)



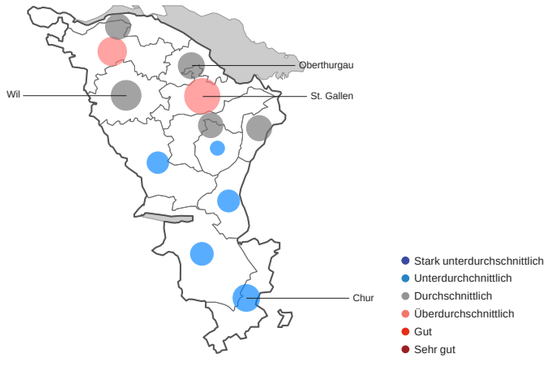
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2014 – 2015; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.1.7
Entwicklung Leerwohnungen (2015 – 2016)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2015 – 2016; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

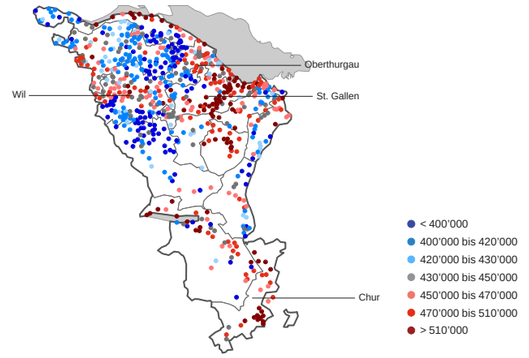
Abb. 8.6.1.8
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2014)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2014; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2015.
Quelle: WLQI Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

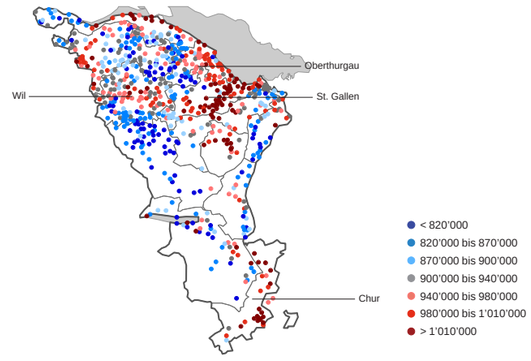
8.6.2 Wohneigentum Region Ostschweiz

Abb. 8.6.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2016)



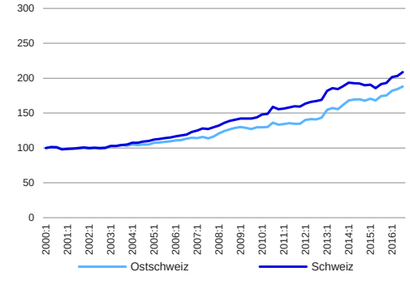
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 70 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2016)



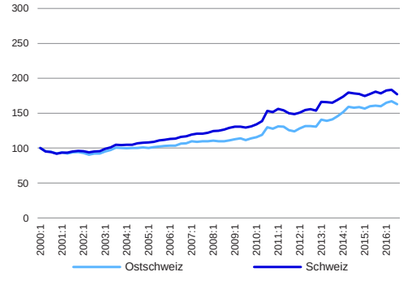
Spezifikation: Neubau, einseitig angebaut, Grundstück 450 m², Volumen 750 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



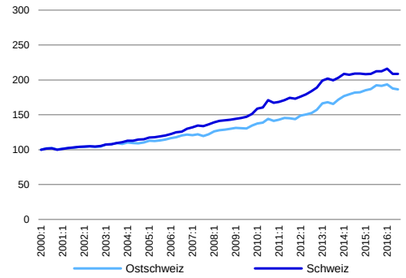
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



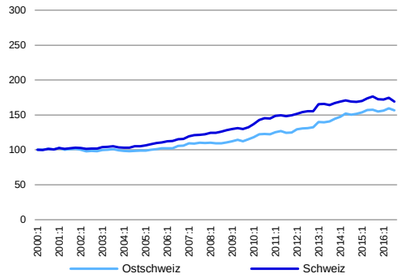
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



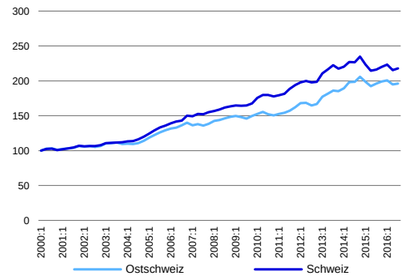
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



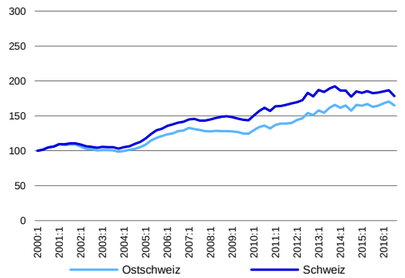
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



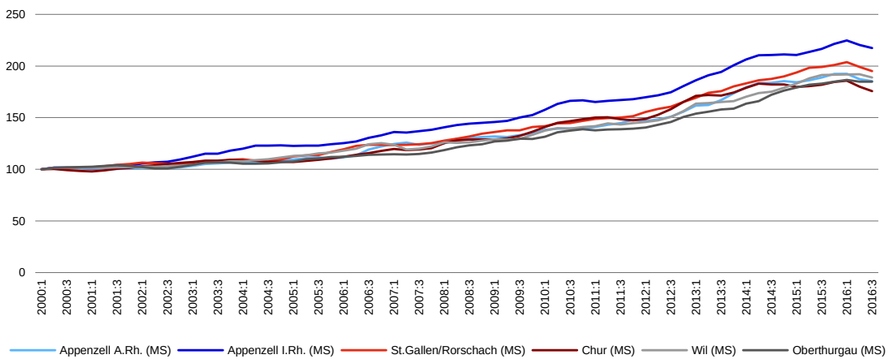
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



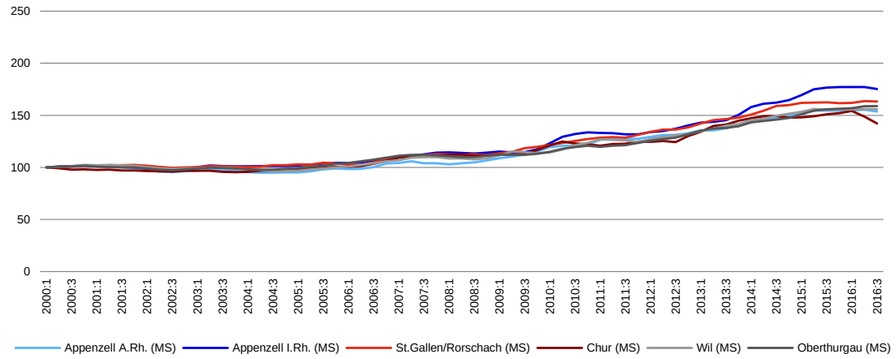
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



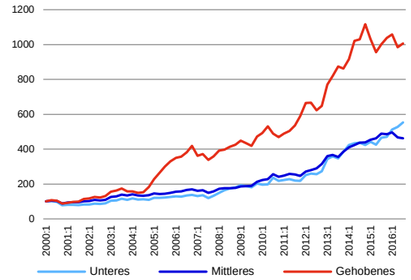
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



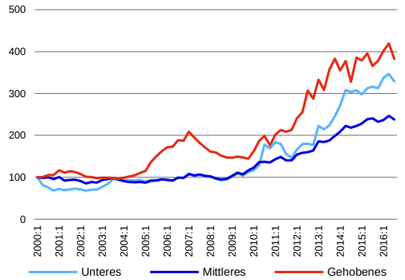
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



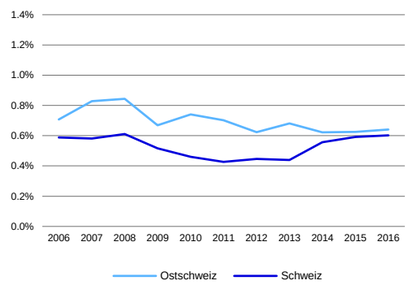
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



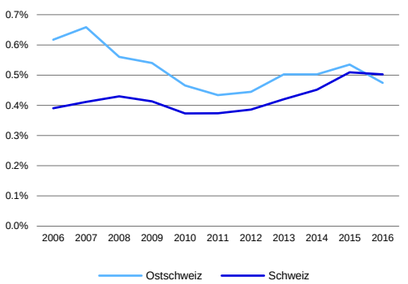
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



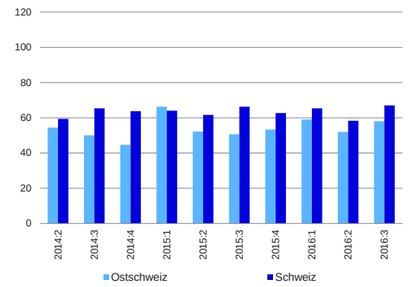
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



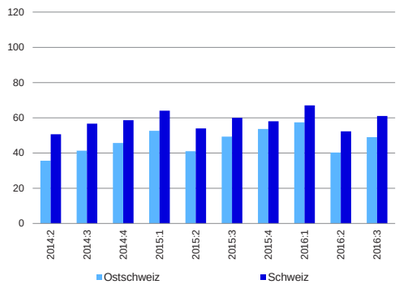
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.15
Insertionszeit EWG



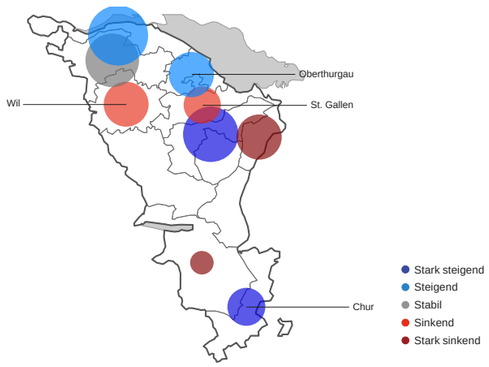
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.16
Insertionszeit EFH



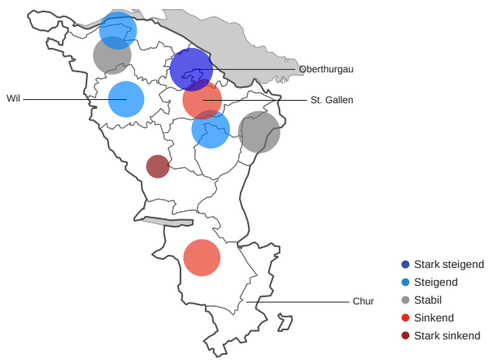
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.17
Insertionszeitentwicklung EWG (2015 – 2016)



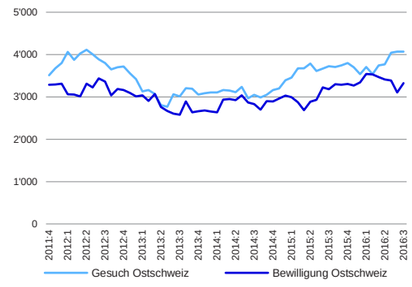
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2015 – 1. bis 3. Quartal 2016; Kreisradius in Relation der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.2.18
Insertionszeitentwicklung EFH (2015 – 2016)



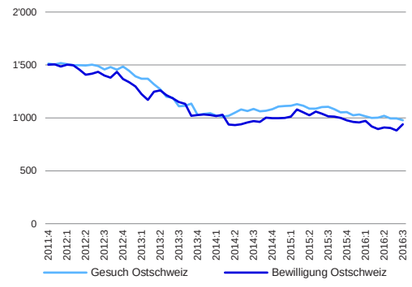
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2015 – 1. bis 3. Quartal 2016; Kreisradius in Relation der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.2.19
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



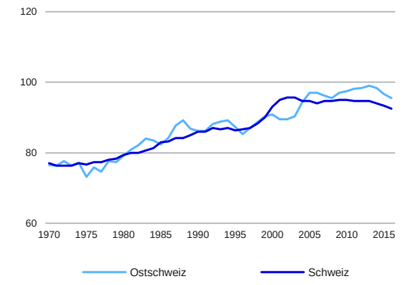
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.20
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



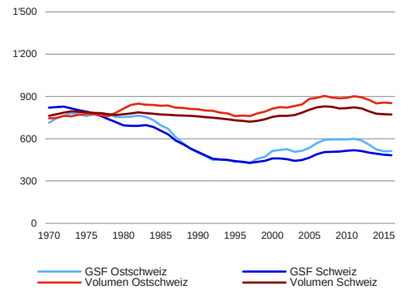
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.21
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG nach Baujahr



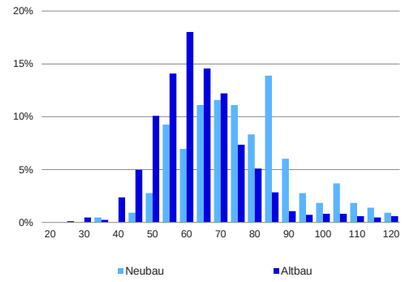
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.22
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



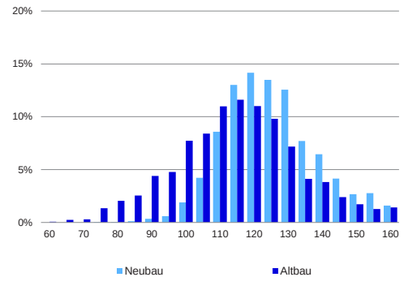
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.23
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



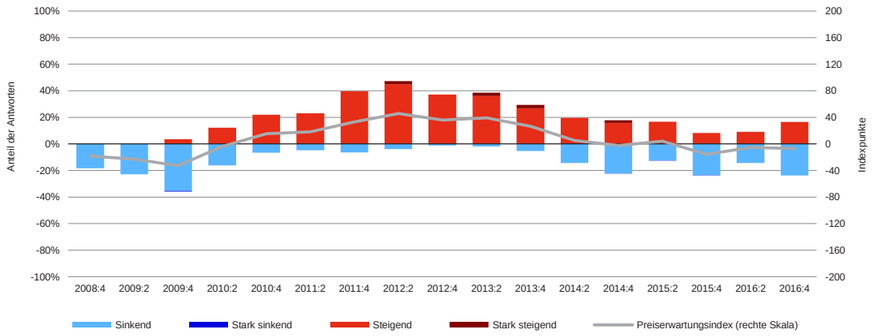
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.24
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



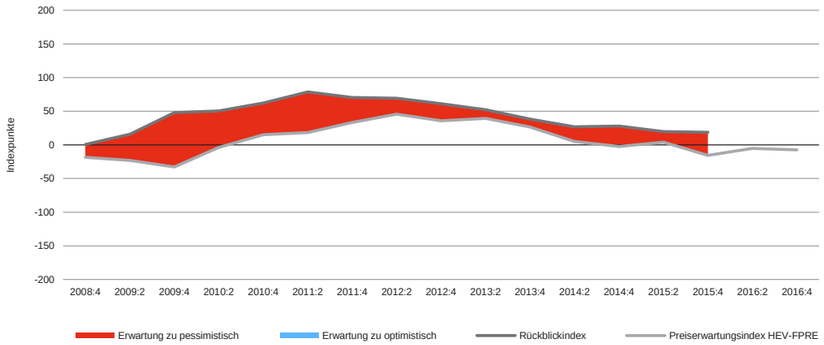
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.25
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



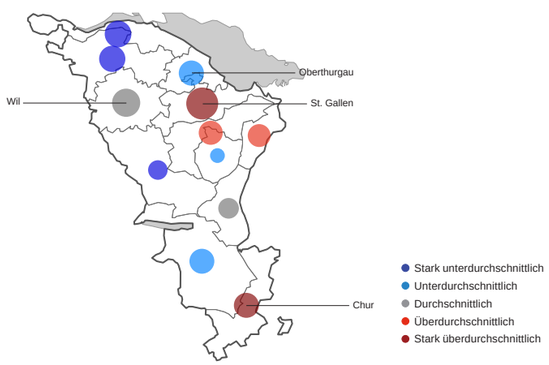
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.6.2.26
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



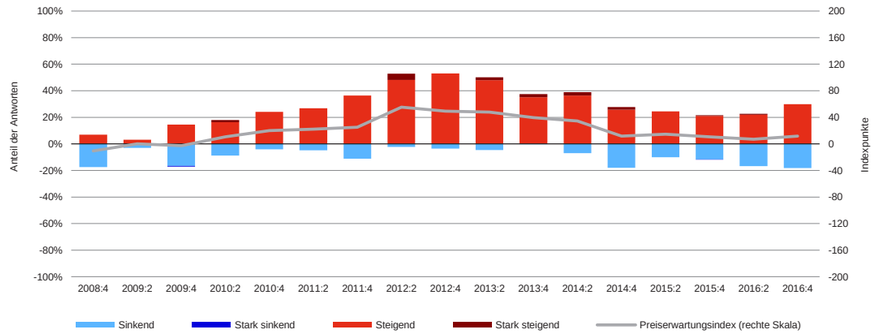
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.6.2.27
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2015 – 2019)



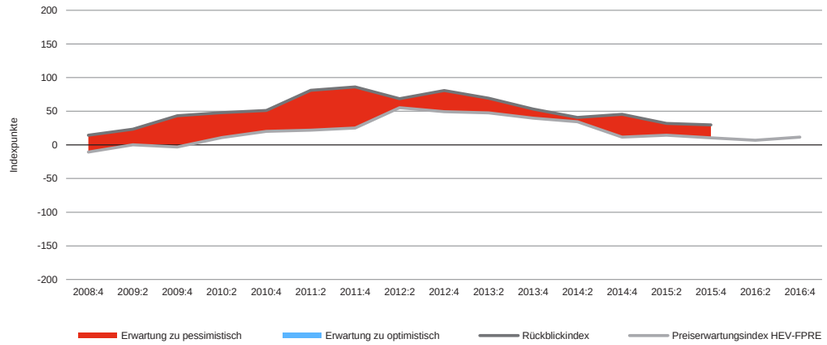
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2015 – 2019;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.2.28
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



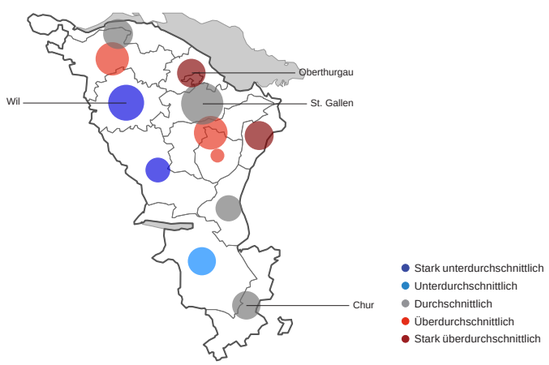
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.6.2.29
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



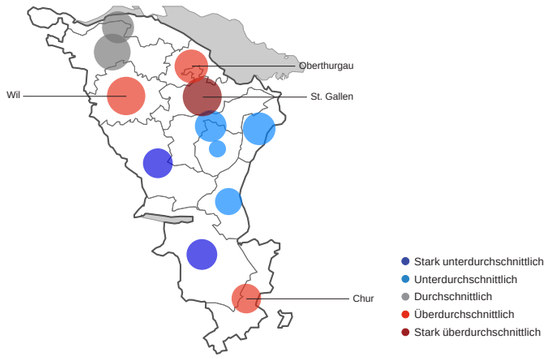
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.6.2.30
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2015 – 2019)



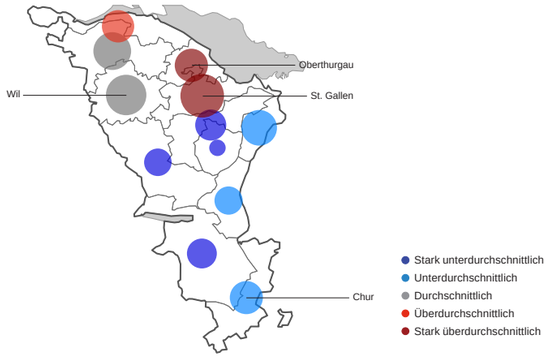
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2015 – 2019;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.2.31
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2015 – 2030)



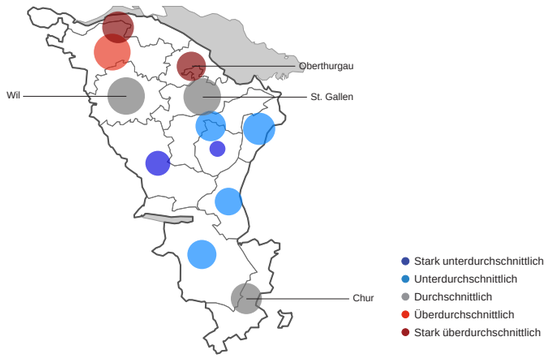
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2015; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

Abb. 8.6.2.32
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2015 – 2030)



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

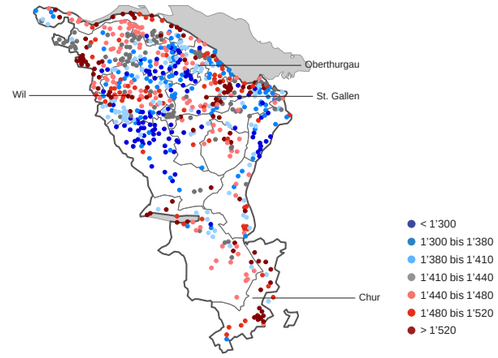
Abb. 8.6.2.33
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2015 – 2030)



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

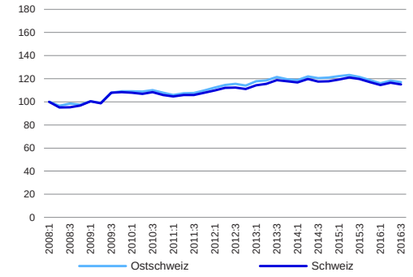
8.6.3 Mietwohnungen Region Ostschweiz

Abb. 8.6.3.1
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2016)



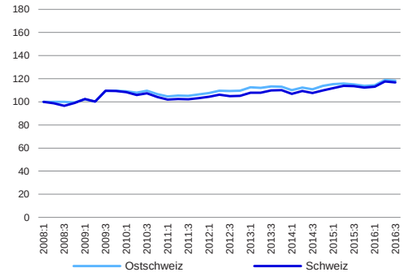
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



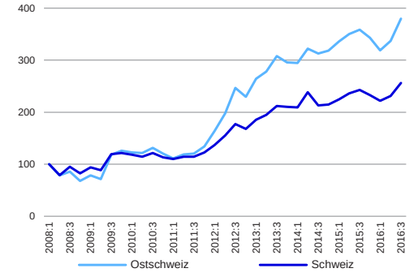
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



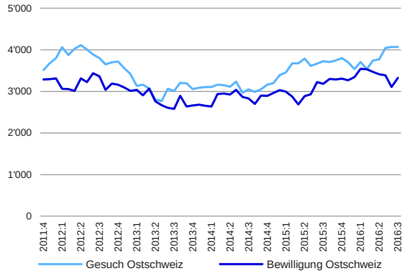
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



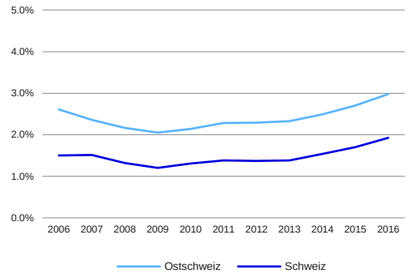
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.5
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



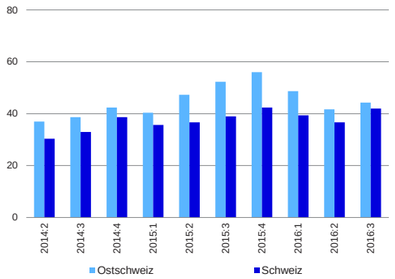
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.6
Entwicklung Leerstandsquote MWG



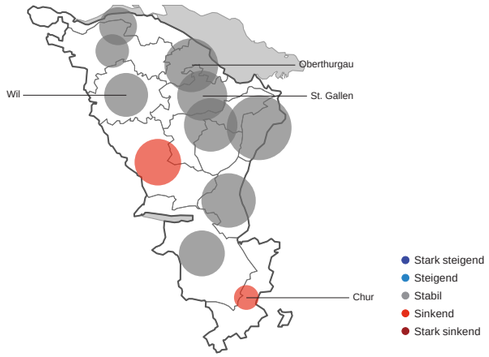
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.7
Insertionszeit MWG



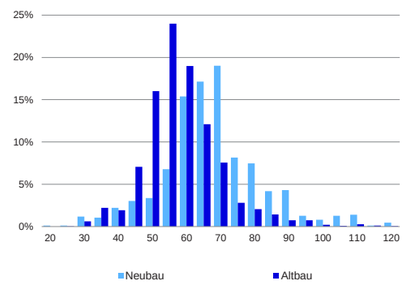
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.8
Insertionszeitentwicklung MWG (2015 – 2016)



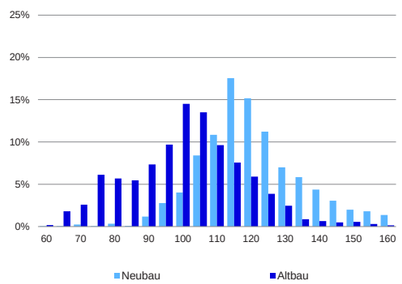
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2015 – 1. bis 3. Quartal 2016; Kreisradius in Relation der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.3.9
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



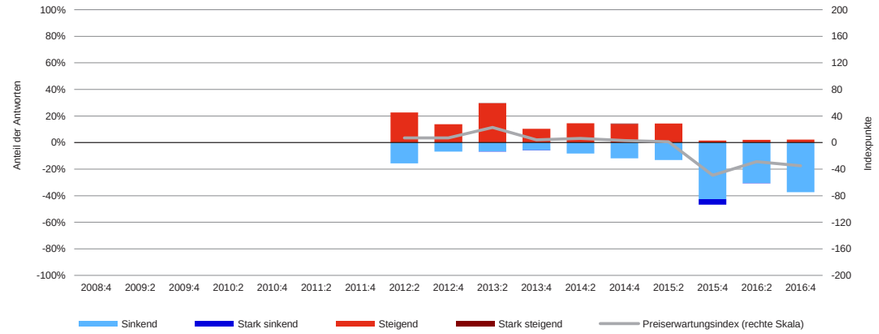
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.10
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



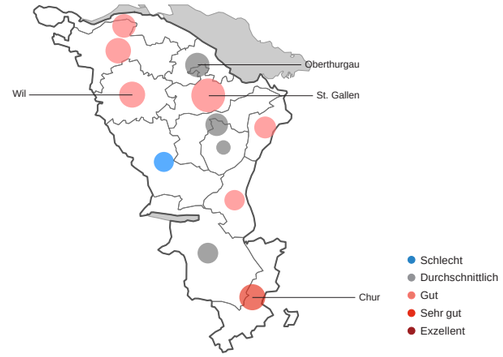
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.11
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



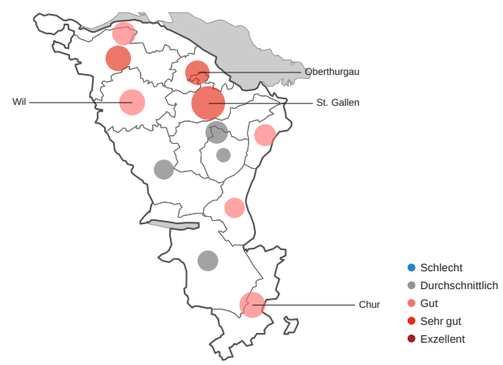
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.6.3.12
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2016)



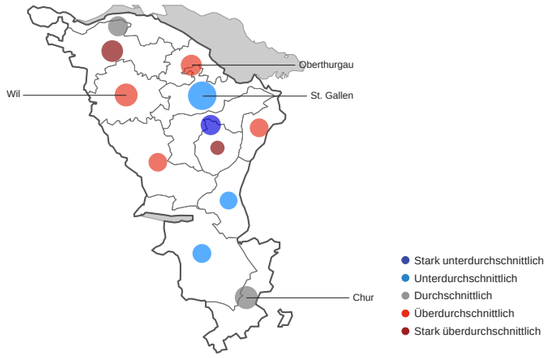
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.3.13
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2016)



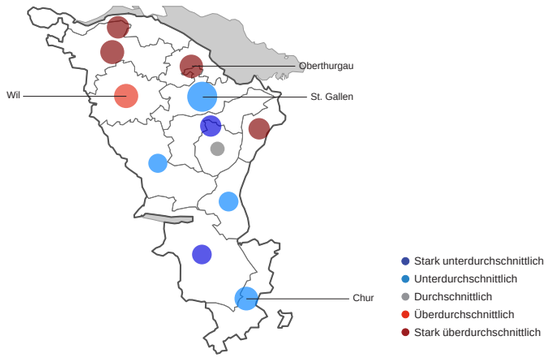
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.3.14
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2015 – 2030)



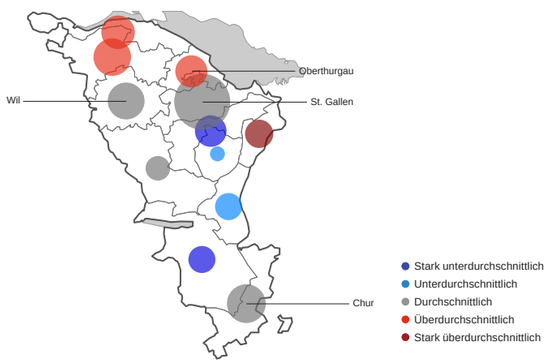
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2015; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

Abb. 8.6.3.15
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2015 – 2030)



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

Abb. 8.6.3.16
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2015 – 2030)



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

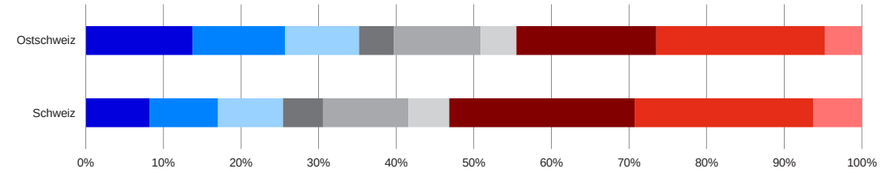
8.6.4 Geschäftsflächenmarkt Region Ostschweiz

Tab. 8.6.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

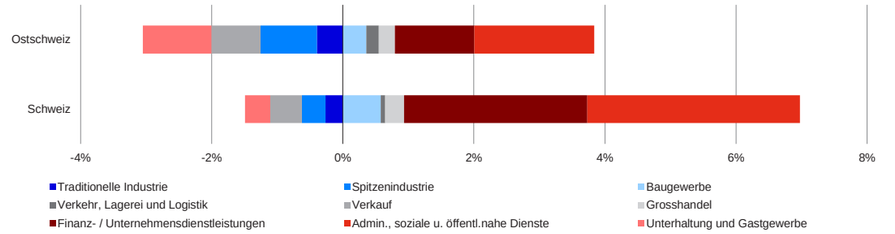
	Region Ostschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2014)	67'722		670'558	
Vollzeitäquivalente (2014)	374'481	0.4% (2008)	3'965'736	5.0% (2008)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2014)	42'349'217	-1.0% (2008)	404'901'029	2.8% (2008)
Bauinvestitionen Geschäft (2014)	845	2.2% (2013)	10'122	2.5% (2013)

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 (2014)

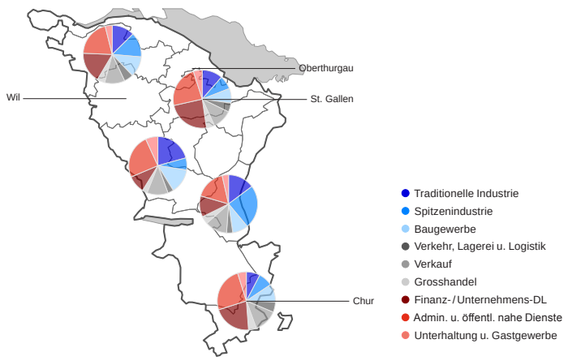


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 – 2014)



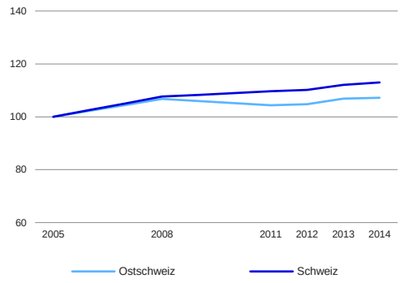
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2014)



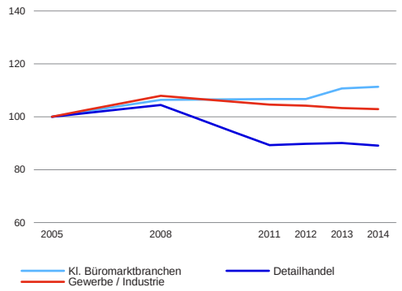
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



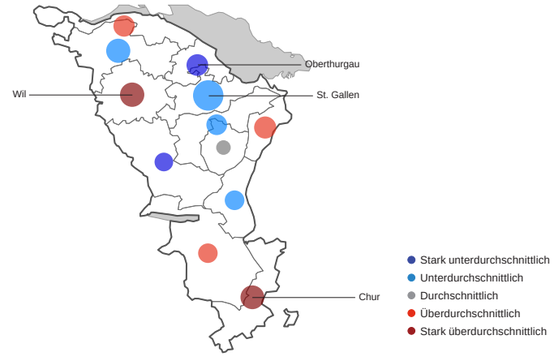
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen, Detailhandel, Gewerbe/Industrie



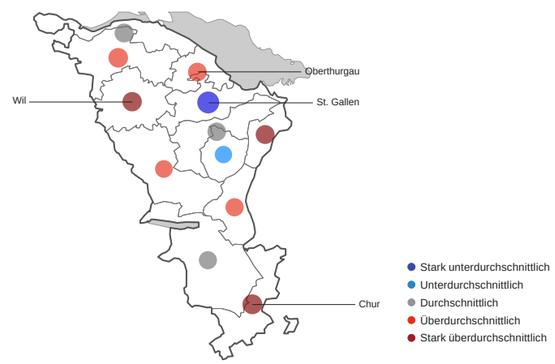
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2008–2014)



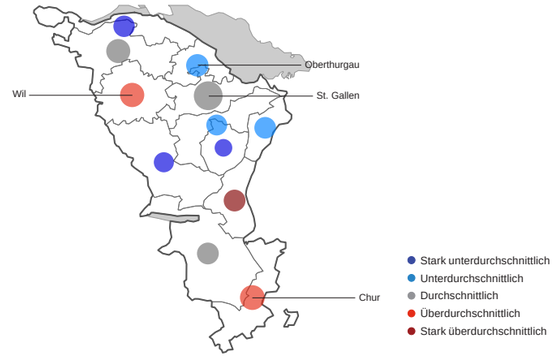
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2008–2014;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2014.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2008–2014)



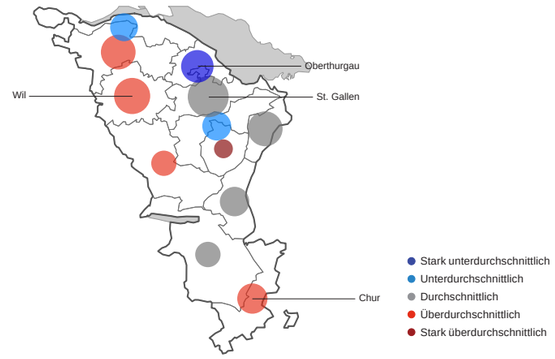
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2008–2014; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2014; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2008–2014)



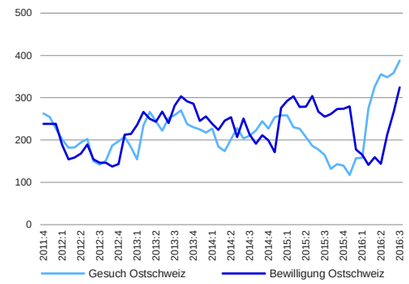
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2008–2014;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2014.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2008–2014)



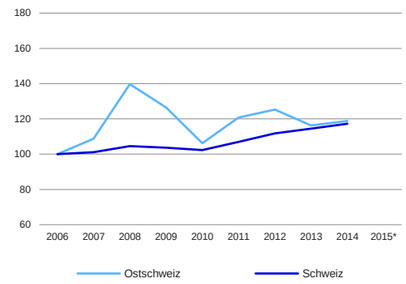
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2008–2014;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2014.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.4.10
Baugesuche und -bewilligungen Geschäftsflächen



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

Abb. 8.6.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



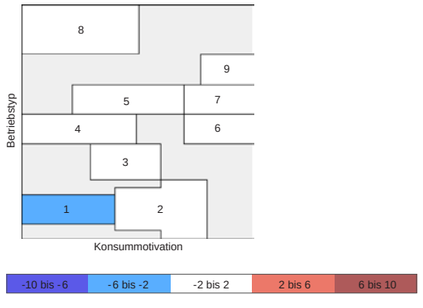
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2015 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2017 publiziert. Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.6.4.12
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014)

	Region Ostschweiz	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	6'535	23.8%
2 PW-Versorger	1'543	5.6%
3 Nahversorger	6'219	22.6%
4 Spezialgeschäfte	3'626	13.2%
5 Standortgeneralisten	3'729	13.6%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	1'085	3.9%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	2'409	8.8%
8 Fachmärkte	1'544	5.6%
9 Waren- und Kaufhäuser	797	2.9%
Total	27'487	100.0%

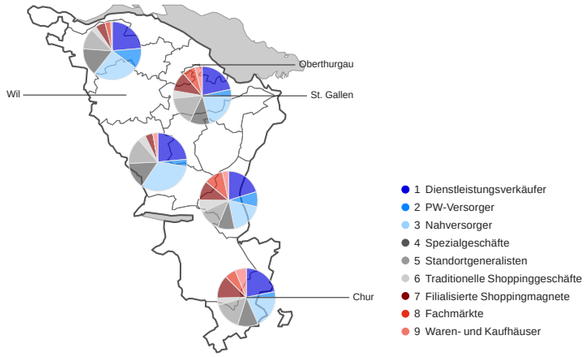
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.6.4.13
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2014)



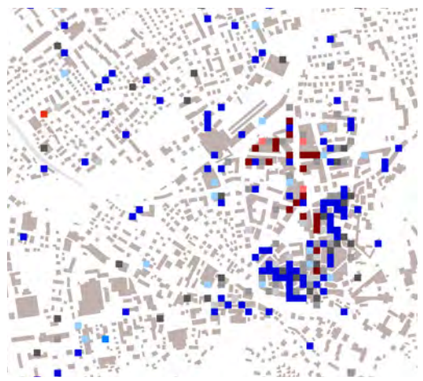
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.6.4.14
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014)



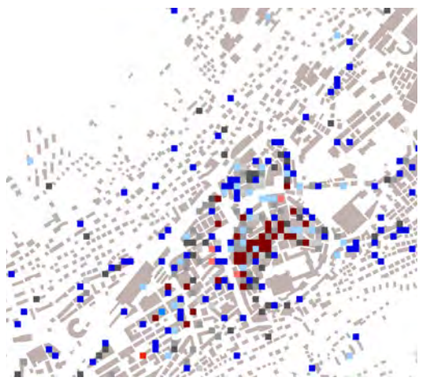
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.4.15
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014) – 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.

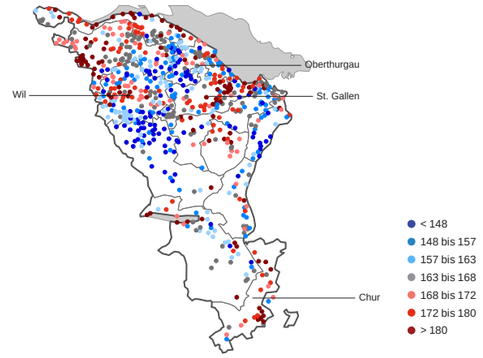
Abb. 8.6.4.16
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014) – Stadtzentrum St. Gallen



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

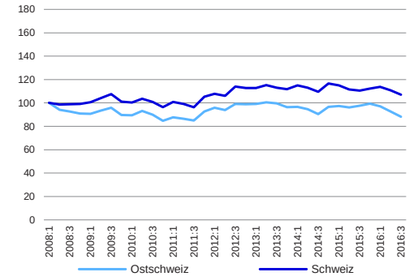
8.6.5 Büroflächenmarkt Region Ostschweiz

Abb. 8.6.5.1
Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



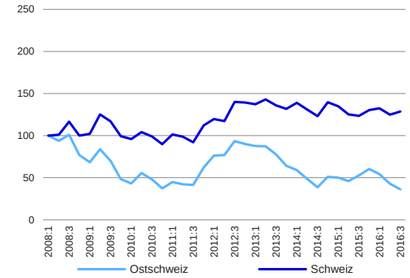
Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 500 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.5.2
Marktmieten Büroflächen (Neubau)



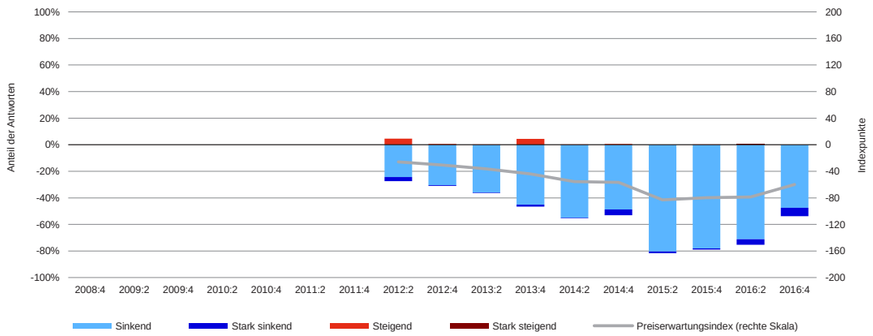
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.5.3
Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)



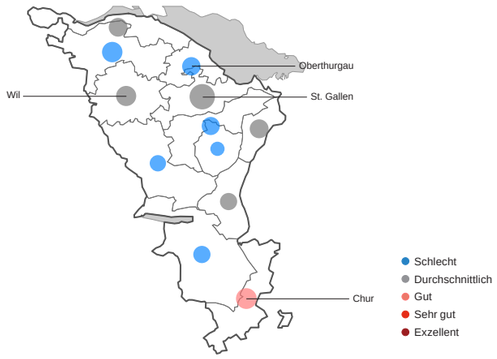
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.5.4
Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



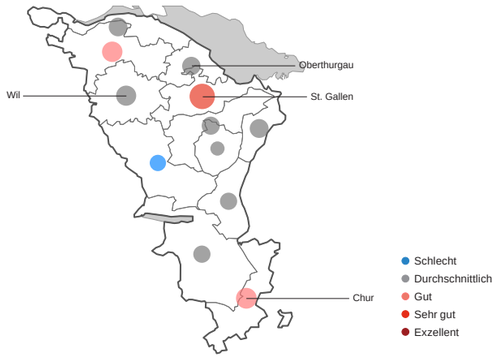
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.6.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2016)



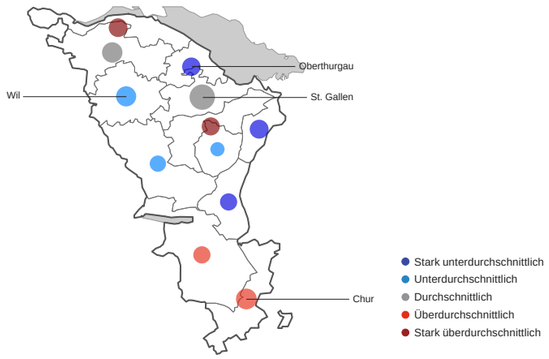
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2016)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

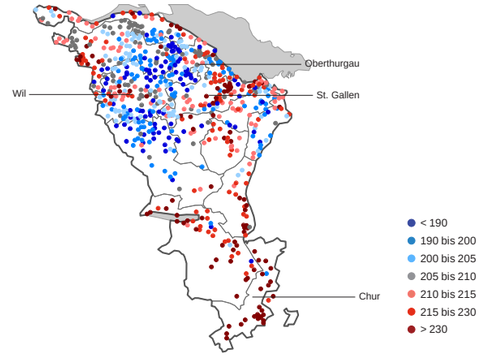
Abb. 8.6.5.7
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2014 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2014 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

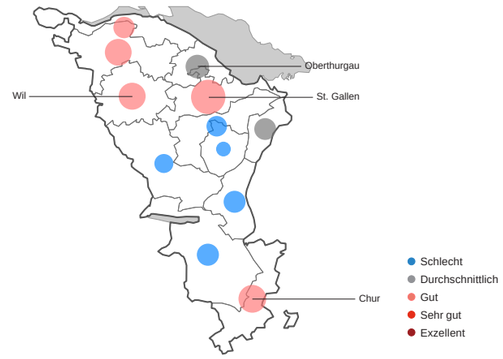
8.6.6 Verkaufsflächenmarkt Region Ostschweiz

Abb. 8.6.6.1
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



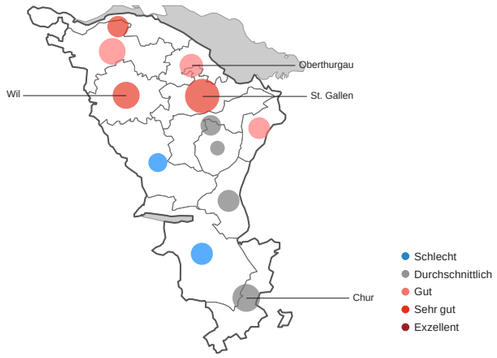
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 300 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.6.2
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2016)



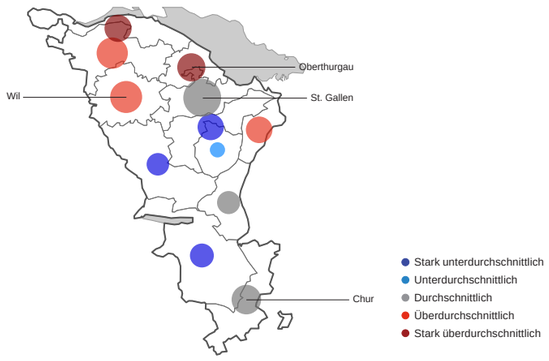
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.6.3
Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2016)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

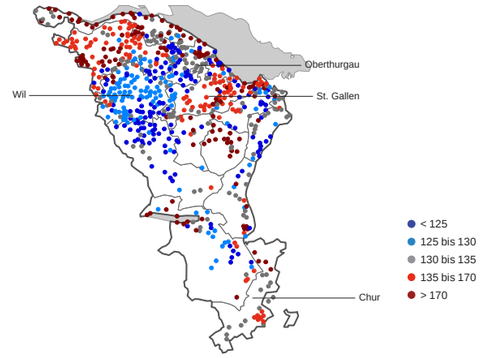
Abb. 8.6.6.4
Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2013–2030)



Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2013–2030; Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2013.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

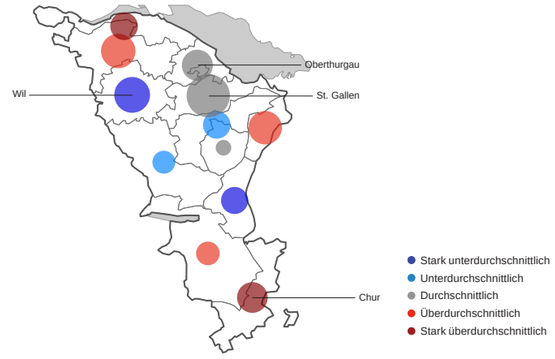
8.6.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Ostschweiz

Abb. 8.6.7.1
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



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

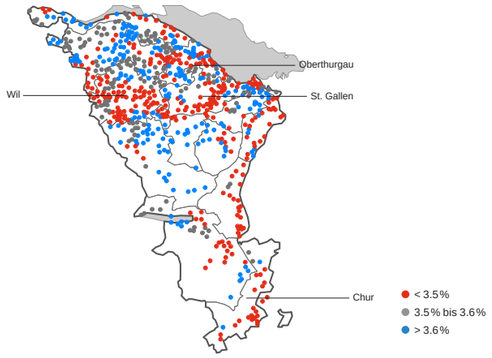
Abb. 8.6.7.2
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2014–2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2014–2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2014; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

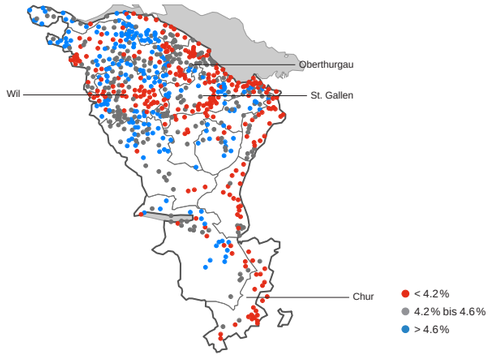
8.6.8 Renditeliegenschaften Region Ostschweiz

Abb. 8.6.8.1
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2016)



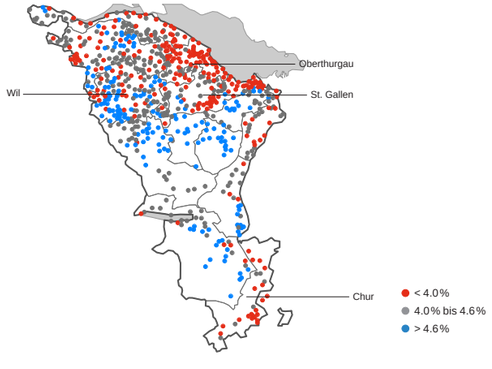
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.8.2
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2016)



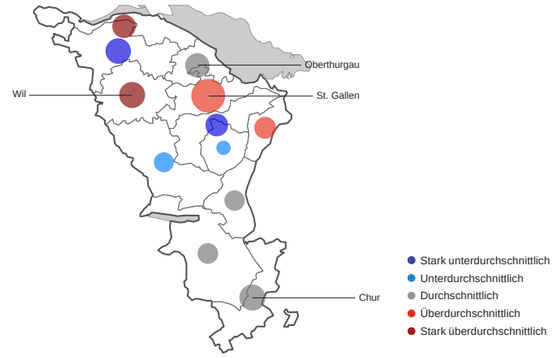
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.8.3
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2016)



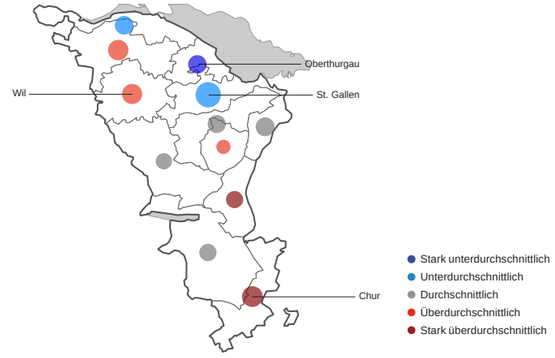
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.8.4
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2015 – 2019)



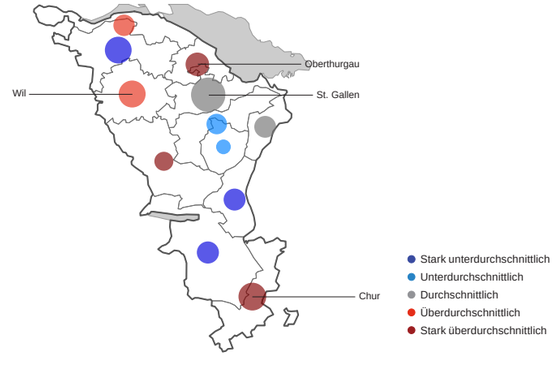
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.8.5
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2015 – 2019)



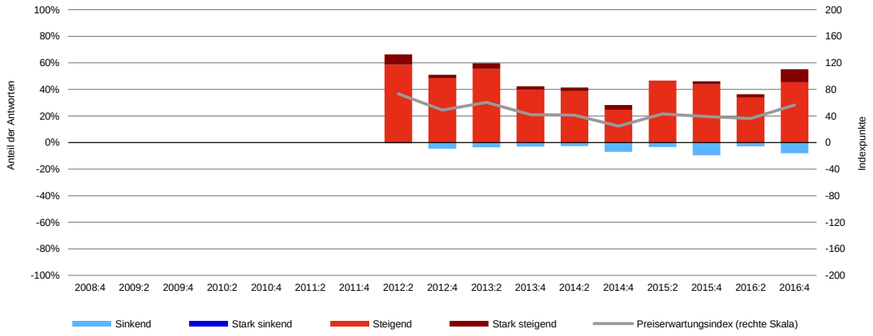
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.8.6
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2015 – 2019)



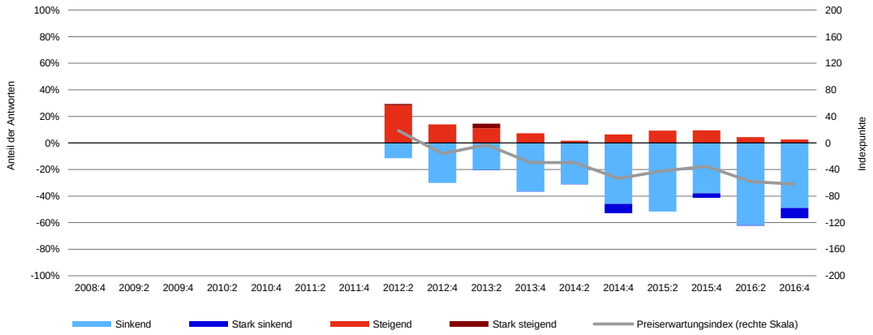
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.8.7
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



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

Abb. 8.6.8.8
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



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

8.6.9 Fazit Region Ostschweiz

- Die Region Ostschweiz wächst bezüglich Bevölkerung leicht unterdurchschnittlich, wobei das Thurtal sowie die Region Untersee aufgrund der guten Verkehrserschliessung in die Regionen Winterthur und Zürich am dynamischsten wachsen. Die im landesweiten Vergleich erhöhte Leerstandsquote hängt stark mit nicht mehr marktgerechten Altbeständen zusammen, während adäquate Neubauwohnungen nach wie vor auf eine intakte Nachfrage stossen.
- Die Nachfrage nach Wohneigentum ist in der Region Ostschweiz mengenmässig sowie aufgrund der Preislage intakt, die Preise verlaufen mehrheitlich seitwärts. Zu dieser Preisstabilität führt einerseits das ausreichende Angebot, andererseits steigen die Anforderungen an die Wohnprodukte und nicht marktgerechte Neu- und Altbauten sind schwer zu vermarkten.
- Obschon die Region Ostschweiz aus industriegeschichtlichen Gründen nach wie vor erhöhte Leerstände bei nicht mehr marktgerechten ehemaligen Arbeitersiedlungen aufweist, werden Neubauten im Allgemeinen gut absorbiert. Einige Teilregionen weisen weiterhin einen Zusatzbedarf an Wohnungen auf. Während die Neubaumieten tendenziell seitwärts verlaufen, sind die Marktmieten von marktgerechten Altbauwohnungen in den stark nachgefragten Zentren steigend.
- Die Ostschweiz weist einige Büroflächenmärkte auf, die tendenziell klein sind und überwiegend lokal bzw. regional tätige Branchen bedienen. Obschon das Mietpreisniveau vergleichsweise gering ist, sind die Mieten aufgrund steigender Leerstände tendenziell unter Druck.
- Die Region Ostschweiz ist verstärkt im Fokus der Investoren, was bei Transaktionen infolge des grösseren Wettbewerbs zu sinkenden Renditen und entsprechend steigenden Preisen führt. Dies insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern, während die ertragsseitigen Rückgänge bei den Büroliegenschaften stärker zu Buche schlagen als allfällige geringere Verzinsungserwartungen.

8.6.9.1 Wohneigentum

Tab. 8.6.9.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2017–2018

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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. 8.6.9.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2017–2018

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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.

8.6.9.2 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.6.9.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2017–2018

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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.

8.6.9.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.6.9.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2017–2018

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
Büroimmobilien	●	→	●	↘	●	→	●	↗	↗	→
Verkaufsimmobilien	●	↘	●	→	●	↘	●	→	→	→

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

8.6.10 Eckwerte Region Ostschweiz

Tab. 8.6.10.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2015	2014–2015	2015	2014–2015	2015	2014–2015	2013	2008–2013	Untere	Mittlere	Obere
51 Appenzell A.Rh.	56'459	0.9%	8'709	3.0%	15.4%	0.31%p	73'043	2.6%	39%	35%	26%
52 Appenzell I.Rh.	14'058	0.7%	1'583	3.6%	11.3%	0.31%p	76'673	3.3%	44%	36%	20%
53 St.Gallen/Rorschach	188'062	0.5%	49'787	1.8%	26.5%	0.35%p	72'457	2.4%	41%	28%	31%
54 Rheintal SG	61'960	1.0%	15'315	1.9%	24.7%	0.21%p	69'841	0.9%	40%	36%	24%
55 Werdenberg	37'954	1.0%	11'340	2.8%	29.9%	0.54%p	69'104	0.1%	41%	33%	26%
56 Sarganserland	43'210	0.3%	8'473	-0.5%	19.6%	-0.16%p	67'155	2.5%	44%	35%	22%
58 Toggenburg	35'587	0.4%	5'072	2.1%	14.3%	0.23%p	62'374	0.2%	46%	36%	18%
59 Wil	109'781	1.0%	23'077	2.8%	21.0%	0.38%p	74'244	2.4%	40%	34%	25%
60 Bündn. Rheintal	76'345	0.9%	13'215	2.6%	17.3%	0.28%p	76'739	2.9%	39%	32%	29%
76 Thurtal	95'430	1.4%	17'874	3.1%	18.7%	0.31%p	76'683	4.1%	39%	35%	26%
77 Untersee/Rhein	61'964	1.4%	22'166	2.5%	35.8%	0.40%p	78'030	4.8%	42%	33%	25%
78 Oberthurgau	70'151	1.3%	17'877	3.0%	25.5%	0.42%p	72'348	7.6%	45%	36%	19%
Region Ostschweiz	850'961	0.9%	194'488	2.3%	22.9%	0.32%p	73'101	3.0%	41%	33%	26%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2015	2014–2015	2016	2015–2016	2016	2015–2016	2016	2015–2016	2016	2015–2016
51 Appenzell A.Rh.	29'205	0.8%	1.95%	0.01%p	0.89%	-0.30%p	1.33%	0.31%p	2.89%	0.10%p
52 Appenzell I.Rh.	6'799	2.3%	4.03%	3.28%p	0.90%	0.60%p	0.22%	-0.08%p	8.01%	6.73%p
53 St.Gallen/Rorschach	96'171	1.0%	2.22%	-0.01%p	0.36%	-0.17%p	0.80%	-0.02%p	3.11%	0.03%p
54 Rheintal SG	28'567	1.7%	2.08%	-0.31%p	0.32%	-0.23%p	0.53%	-0.29%p	4.95%	-0.44%p
55 Werdenberg	18'590	1.9%	1.75%	0.23%p	0.29%	-0.12%p	0.56%	0.21%p	3.53%	0.53%p
56 Sarganserland	24'703	1.0%	0.98%	0.08%p	0.37%	0.08%p	0.91%	-0.04%p	1.53%	0.15%p
58 Toggenburg	19'822	1.0%	1.70%	-0.04%p	0.56%	0.10%p	0.35%	-0.54%p	3.11%	0.03%p
59 Wil	49'346	1.3%	1.64%	0.24%p	0.61%	0.02%p	0.42%	0.06%p	3.02%	0.50%p
60 Bündn. Rheintal	38'993	1.8%	1.02%	0.27%p	0.15%	0.03%p	0.31%	0.10%p	1.70%	0.45%p
76 Thurtal	44'495	2.0%	1.57%	0.28%p	0.41%	0.00%p	0.34%	-0.14%p	2.90%	0.64%p
77 Untersee/Rhein	31'110	1.4%	1.45%	0.00%p	0.61%	-0.22%p	1.10%	0.20%p	2.11%	0.04%p
78 Oberthurgau	34'027	2.3%	2.00%	-0.16%p	0.48%	0.06%p	0.60%	0.06%p	3.27%	-0.62%p
Region Ostschweiz	421'828	1.4%	1.78%	0.11%p	0.47%	-0.06%p	0.64%	0.02%p	2.98%	0.27%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2014		2014	2008–2014	2014	2008–2014	2014	2008–2014
51 Appenzell A.Rh.	5'336	-	27'029	-0.5%	20'712	-1.8%	2'392'724	-3.6%
52 Appenzell I.Rh.	1'686	-	8'091	1.8%	6'051	0.4%	662'187	7.5%
53 St.Gallen/Rorschach	14'700	-	133'752	1.2%	103'136	-0.6%	10'876'377	-1.9%
54 Rheintal SG	4'560	-	34'086	2.5%	28'058	1.6%	3'768'536	-2.1%
55 Werdenberg	2'680	-	19'522	-0.9%	16'018	-0.7%	2'050'001	-2.8%
56 Sarganserland	3'282	-	20'253	3.0%	15'527	1.8%	1'665'248	2.9%
58 Toggenburg	3'402	-	16'712	-5.5%	12'436	-7.5%	1'326'843	-5.3%
59 Wil	7'908	-	53'670	6.6%	42'752	5.7%	5'156'057	4.8%
60 Bündn. Rheintal	6'577	-	50'228	9.2%	38'773	5.9%	3'917'675	4.7%
76 Thurtal	7'789	-	53'976	-0.4%	41'808	-1.2%	4'760'660	-1.3%
77 Untersee/Rhein	5'055	-	30'595	3.4%	23'654	2.8%	2'550'045	1.0%
78 Oberthurgau	4'747	-	32'165	-4.5%	25'556	-6.2%	3'222'864	-10.3%
Region Ostschweiz	67'722	-	480'079	1.8%	374'481	0.4%	42'349'217	-1.0%

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

Tab. 8.6.10.2
Wohnungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Appenzell Ausserrhoden						
Herisau	484'000	1'360 – 1'500	1'021'000	655 – 720	1'435	285 – 300
Teufen	631'000	1'750 – 1'930	1'265'000	1'000 – 1'105	1'750	530 – 555
Appenzell Innerrhoden						
Appenzell	595'000	1'580 – 1'745	1'212'000	920 – 1'015	1'560	355 – 375
Graubünden						
Chur	698'000	2'925 – 3'235	1'417'000	1'210 – 1'335	1'625	940 – 985
St. Gallen						
Altstätten	476'000	1'305 – 1'445	827'000	380 – 420	1'500	330 – 350
Buchs	464'000	1'230 – 1'360	918'000	510 – 560	1'400	335 – 350
Rorschach	556'000	1'820 – 2'010	1'098'000	760 – 840	1'485	300 – 315
Sargans	503'000	1'485 – 1'640	1'102'000	765 – 850	1'450	390 – 410
St. Gallen-City	511'000	1'650 – 1'820	1'173'000	865 – 955	1'475	410 – 430
St. Gallen-Rosenberg	696'000	2'915 – 3'220	1'747'000	1'670 – 1'845	1'600	670 – 705
Uzwil	465'000	1'000 – 1'105	1'010'000	640 – 705	1'385	215 – 225
Wattwil	408'000	700 – 775	861'000	430 – 475	1'525	285 – 300
Wil	575'000	1'565 – 1'725	1'242'000	965 – 1'065	1'465	415 – 435
Thurgau						
Amriswil	465'000	995 – 1'100	932'000	530 – 585	1'740	610 – 645
Arbon	496'000	1'435 – 1'585	1'029'000	665 – 735	1'340	135 – 145
Frauenfeld	556'000	1'820 – 2'010	1'206'000	910 – 1'005	1'500	550 – 575
Kreuzlingen	536'000	1'695 – 1'875	1'132'000	810 – 895	1'510	545 – 575
Romanshorn	454'000	1'170 – 1'290	1'029'000	665 – 735	1'375	135 – 145

EWG: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 70 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, einseitig angebaut, Grundstück 450 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: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfl äche 85 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 2016.

Tab. 8.6.10.3
Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standort

	Büro*		Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Gewerbe	Bauland Gewerbe
Appenzell Ausserrhoden							
Herisau	238	(355)	1'065 – 1'120	245	415 – 455	198	180 – 185
Teufen	173		135 – 145	215	655 – 725	143	100 – 110
Appenzell Innerrhoden							
Appenzell	239		640 – 675	277	980 – 1'080	173	100 – 110
Graubünden							
Chur	206	(355)	945 – 990	332	2'630 – 2'910	170	125 – 130
St. Gallen							
Altstätten	172		135 – 145	219	590 – 655	175	100 – 110
Buchs	187		505 – 530	249	870 – 960	166	100 – 110
Rorschach	189	(310)	225 – 235	208	1'130 – 1'250	182	100 – 110
Sargans	199	(310)	435 – 455	229	925 – 1'020	149	100 – 110
St. Gallen-City	174	(300)	195 – 205	219	830 – 915	144	100 – 110
St. Gallen-Rosenberg	195	(335)	460 – 480	238	1'020 – 1'125	190	130 – 135
Uzwil	161		135 – 145	166	340 – 375	131	100 – 110
Wattwil	168		135 – 145	174	305 – 335	134	100 – 110
Wil	193	(300)	485 – 510	232	1'745 – 1'930	131	100 – 110
Thurgau							
Amriswil	186		135 – 145	217	1'195 – 1'320	134	100 – 110
Arbon	140		135 – 145	198	885 – 975	116	100 – 110
Frauenfeld	235	(350)	915 – 960	257	1'170 – 1'295	165	100 – 110
Kreuzlingen	213	(340)	810 – 855	226	815 – 900	175	100 – 110
Romanshorn	152	(270)	135 – 145	191	780 – 860	126	100 – 110

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 500 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

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

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

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

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

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2016.

Tab. 8.6.10.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%
51 Appenzell A.Rh.	56'459	60'304	6.8%	23'997	27'189	13.3%	12'510	13'371	6.9%	11'487	13'818	20.3%
52 Appenzell I.Rh.	14'058	15'383	9.4%	5'488	6'471	17.9%	2'227	2'556	14.8%	3'260	3'915	20.1%
53 St.Gallen/Rorschach	188'062	211'116	12.3%	84'500	100'355	18.8%	58'805	65'726	11.8%	25'695	34'629	34.8%
54 Rheintal SG	61'960	71'291	15.1%	25'532	31'131	21.9%	10'599	12'690	19.7%	14'934	18'442	23.5%
55 Werdenberg	37'954	42'061	10.8%	15'844	18'603	17.4%	7'583	8'370	10.4%	8'261	10'234	23.9%
56 Sarganserland	43'210	46'405	7.4%	18'273	20'788	13.8%	8'081	8'723	7.9%	10'192	12'064	18.4%
58 Toggenburg	35'587	38'384	7.9%	14'605	16'691	14.3%	6'885	7'763	12.7%	7'720	8'927	15.6%
59 Wil	109'781	128'006	16.6%	45'132	55'694	23.4%	22'327	26'010	16.5%	22'805	29'685	30.2%
60 Bündn. Rheintal	76'345	84'291	10.4%	34'759	40'696	17.1%	22'503	25'204	12.0%	12'256	15'492	26.4%
76 Thurtal	95'430	111'537	16.9%	40'703	50'360	23.7%	20'754	24'649	18.8%	19'948	25'712	28.9%
77 Untersee/Rhein	61'964	73'376	18.4%	27'567	34'531	25.3%	14'839	17'509	18.0%	12'728	17'022	33.7%
78 Oberthurgau	70'151	83'224	18.6%	29'580	37'167	25.6%	17'012	20'053	17.9%	12'568	17'116	36.2%
Region Ostschweiz	850'961	965'377	13.4%	365'979	439'676	20.1%	204'126	232'621	14.0%	161'853	207'055	27.9%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

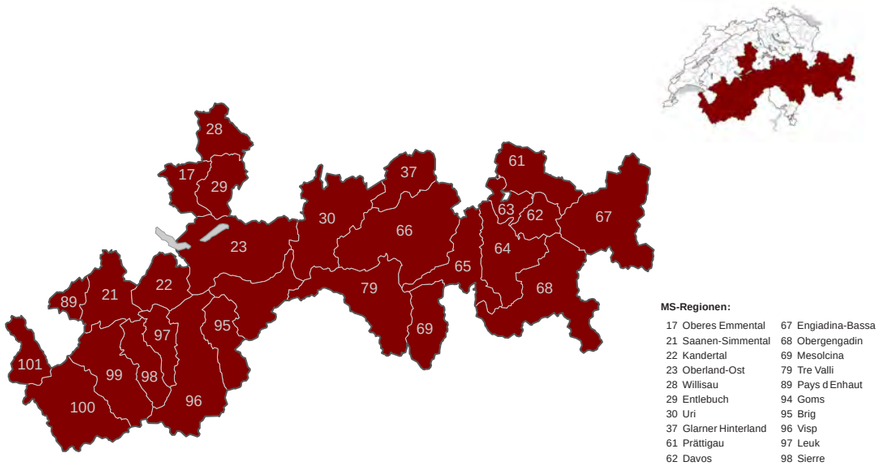
Tab. 8.6.10.5
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Geschäft gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2014	2030	%	2014	2030	%	2014	2030	%	2014	2030	%
51 Appenzell A.Rh.	7'227	7'030	-2.7%	12'262	13'492	10.0%	1'290'888	1'237'146	-4.2%	1'101'836	1'194'221	8.4%
52 Appenzell I.Rh.	2'127	2'093	-1.6%	3'260	3'410	4.6%	362'644	352'394	-2.8%	299'543	308'330	2.9%
53 St.Gallen/Rorschach	28'211	27'353	-3.0%	73'268	79'145	8.0%	4'720'476	4'536'009	-3.9%	6'155'901	6'562'467	6.6%
54 Rheintal SG	14'091	13'874	-1.5%	13'030	13'874	6.5%	2'503'640	2'466'313	-1.5%	1'264'897	1'330'356	5.2%
55 Werdenberg	7'351	7'010	-4.6%	7'926	8'435	6.4%	1'312'000	1'244'187	-5.2%	738'001	774'842	5.0%
56 Sarganserland	4'589	4'531	-1.3%	10'056	10'691	6.3%	760'365	746'435	-1.8%	904'884	946'005	4.5%
58 Toggenburg	4'517	4'403	-2.5%	6'318	6'740	6.7%	748'753	722'269	-3.5%	578'090	607'944	5.2%
59 Wil	17'577	16'830	-4.3%	23'244	24'947	7.3%	2'926'676	2'769'091	-5.4%	2'229'381	2'351'715	5.5%
60 Bündn. Rheintal	9'885	9'915	0.3%	28'036	30'058	7.2%	1'483'151	1'485'453	0.2%	2'434'524	2'567'705	5.5%
76 Thurtal	15'071	14'887	-1.2%	24'299	26'049	7.2%	2'612'745	2'567'183	-1.7%	2'147'915	2'265'932	5.5%
77 Untersee/Rhein	6'185	6'155	-0.5%	16'229	17'764	9.5%	1'089'154	1'080'530	-0.8%	1'460'890	1'576'390	7.9%
78 Oberthurgau	11'314	11'043	-2.4%	12'748	13'591	6.6%	2'023'977	1'969'620	-2.7%	1'198'887	1'260'732	5.2%
Region Ostschweiz	128'145	125'123	-2.4%	230'677	248'195	7.6%	21'834'468	21'176'629	-3.0%	20'514'749	21'746'638	6.0%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

8.7 Region Alpenraum

Abb. 8.7.1
Region Alpenraum



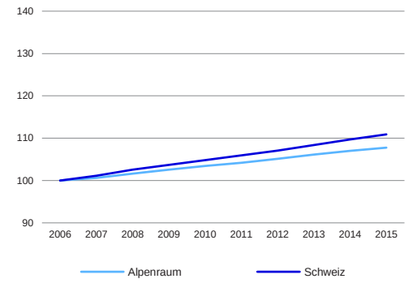
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.7.2
Demographische Eckwerte

	Region Alpenraum		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2015)	718'288	0.7% (2014)	8'327'126	1.1% (2014)
Ausländer (2015)				
Anzahl	136'519	2.2% (2014)	2'048'667	2.5% (2014)
Anteil	19.0%	0.29* (2014)	24.6%	0.34* (2014)
Durchschnittl. Reineinkommen (2013)	68'330	3.6% (2008)	80'457	3.5% (2008)
Soziale Schichten (2013)				
Untere Schichten**	45.2%	-0.31* (2000)	37.3%	3.28* (2000)
Mittlere Schichten**	34.1%	-7.03* (2000)	30.2%	-10.22* (2000)
Obere Schichten**	20.7%	7.34* (2000)	32.5%	6.94* (2000)

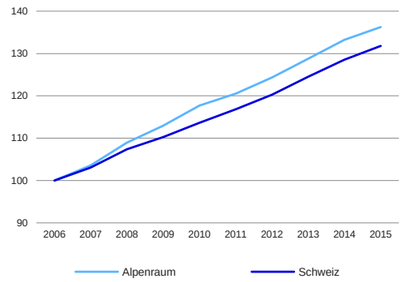
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht,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

Abb. 8.7.3
Bevölkerungsentwicklung



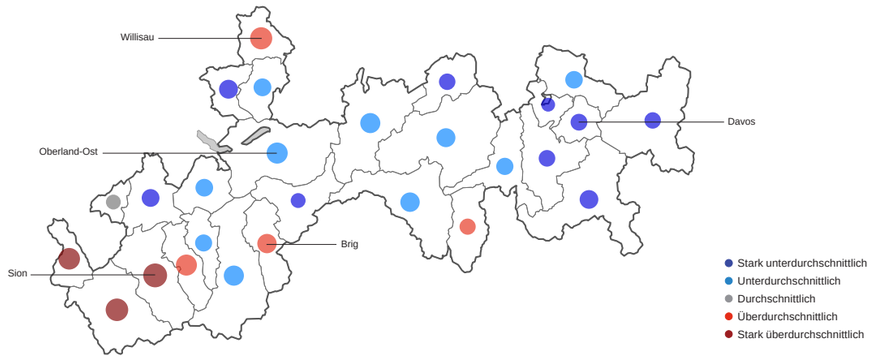
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



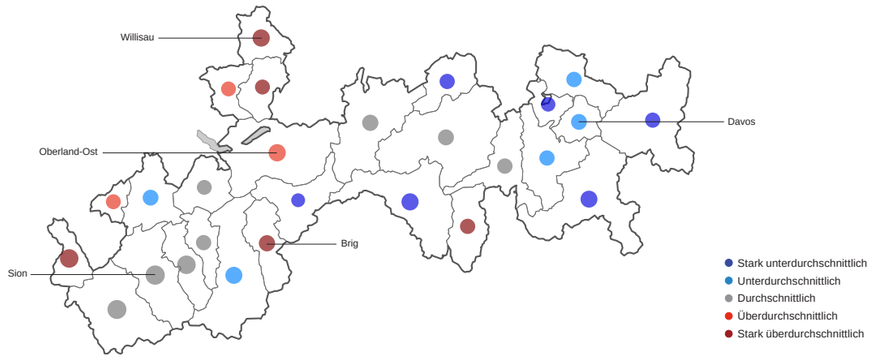
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.5
Bevölkerungsentwicklung (2012 – 2015)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2012 – 2015; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2012 – 2015)



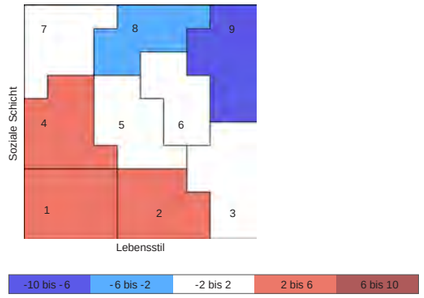
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2012 – 2015;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.7.7
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)

	Region Alpenraum	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	50'674	17.0%
2 Moderne Arbeiter	45'239	15.1%
3 Improvisierte Alternative	39'290	13.1%
4 Klassischer Mittelstand	38'223	12.8%
5 Aufgeschlossene Mitte	37'173	12.4%
6 Etablierte Alternative	26'547	8.9%
7 Bürgerliche Oberschicht	18'846	6.3%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	15'886	5.3%
9 Urbane Avantgarde	27'009	9.0%
Total	298'887	100.0%

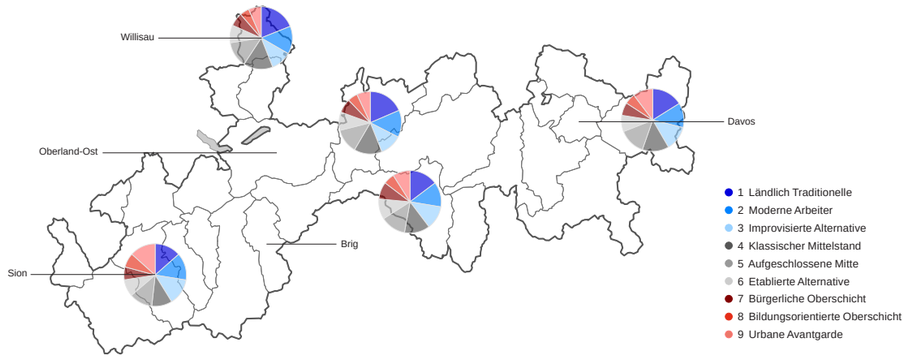
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt – Differenz zur Schweiz (2013)



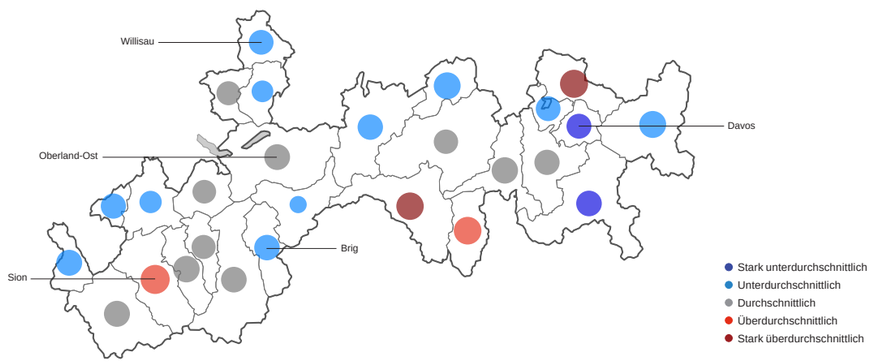
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)



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

Abb. 8.7.10
Entwicklung Anteil oberschichtige Haushalte (2000 – 2013)



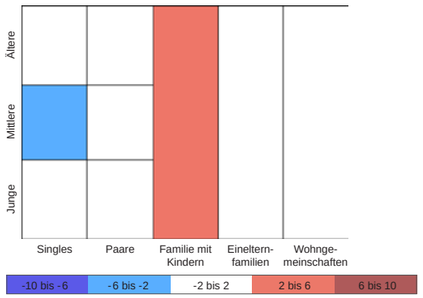
Anmerkung: Entwicklung des Anteils oberschichtige Haushalte im regionalen Vergleich 2000 – 2013; Kreisradius in Relation zum Anteil oberschichtige Haushalte 2013; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: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

Tab. 8.7.11
Verteilung Lebensphasen (2012)

	Region Alpenraum	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	20'319	7.0%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	22'847	7.8%
Älterer Single (55+ J.)	52'696	18.1%
Junges Paar (bis 34 J.)	10'467	3.6%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	17'418	6.0%
Älteres Paar (55+ J.)	52'344	18.0%
Familie mit Kindern*	90'163	30.9%
Einelternfamilie*	17'369	6.0%
Wohngemeinschaft*	7'902	2.7%
Total	291'525	100.0%

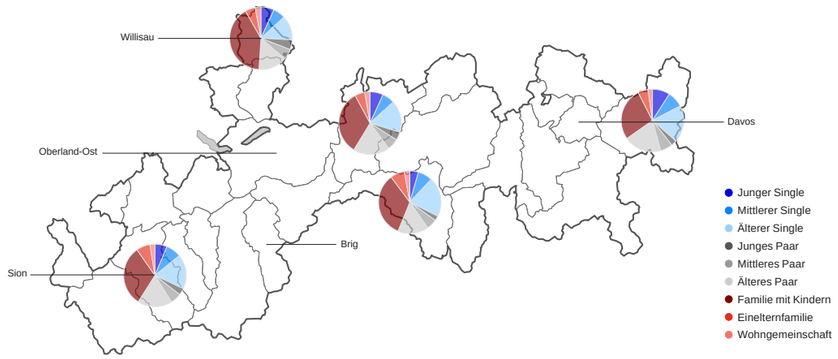
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.12
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2012)



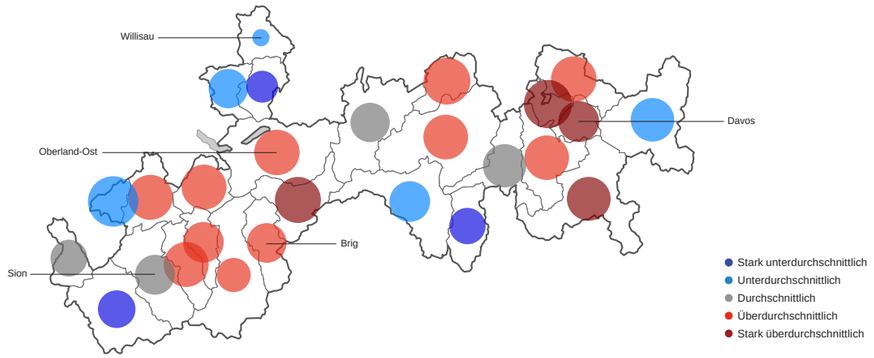
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.13
Verteilung Lebensphasen (2012)



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

Abb. 8.7.14
Entwicklung Anteil ältere Singles und ältere Paare (2000–2012)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils ältere Singles und ältere Paare im regionalen Vergleich 2000–2012; Kreisradius in Relation zum Anteil ältere Singles und ältere Paare 2012.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

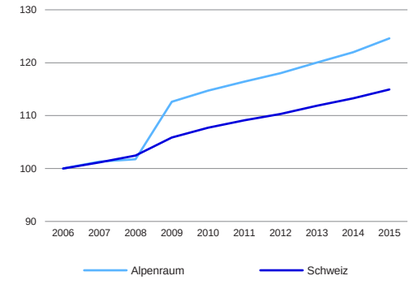
8.7.1 Wohnungsmarkt Region Alpenraum

Tab. 8.7.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Alpenraum		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2015)	538'058	2.1% (2014)	4'351'846	1.5% (2014)
Leerstandsquote (2016)	1.56%	-0.05* (2015)	1.30%	0.11* (2015)
Bauinvestitionen Wohnen (2014)	3'001	1.4% (2013)	30'880	1.8% (2013)

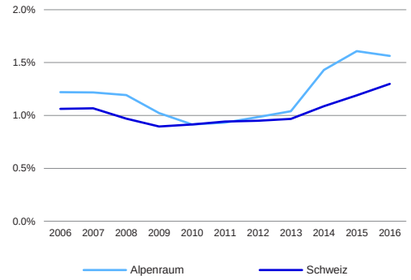
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



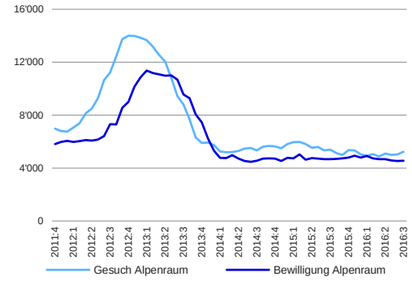
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



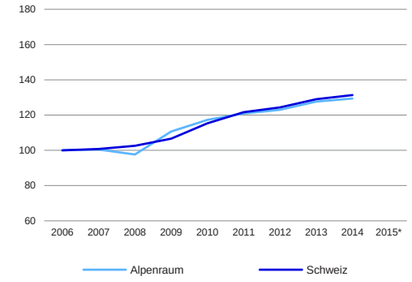
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.1.4
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen Wohnen



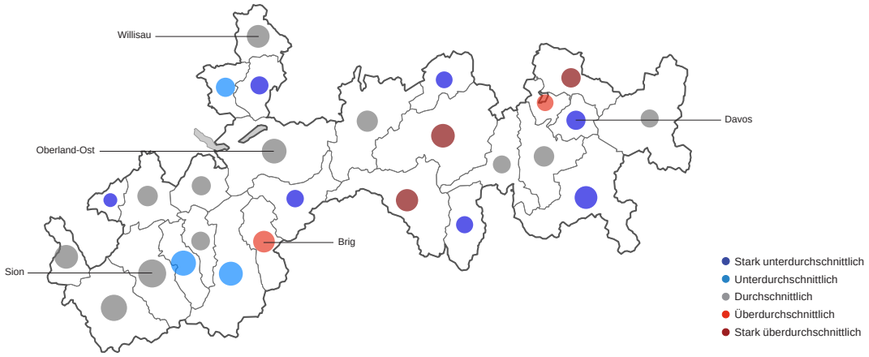
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.1.5
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



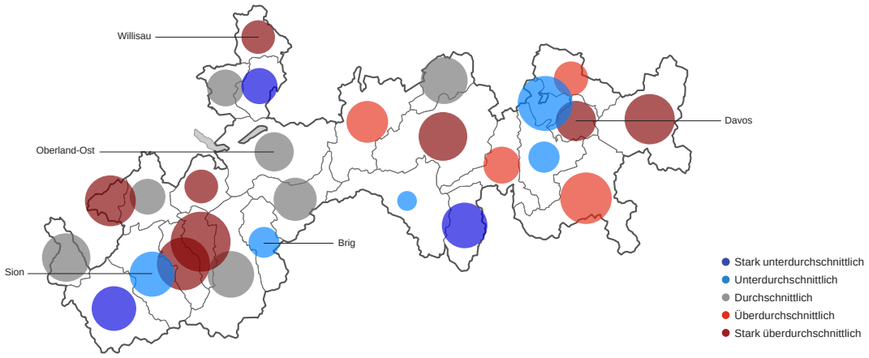
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2015 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2017 publiziert. Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.1.6
Entwicklung Wohnungsbestand (2014 – 2015)



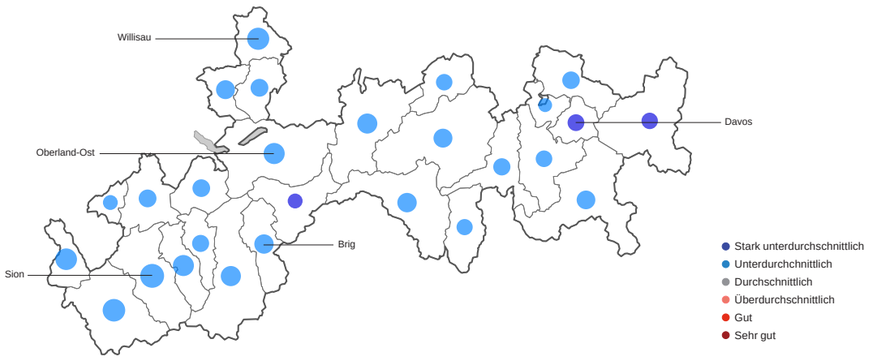
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2014 – 2015; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.1.7
Entwicklung Leerwohnungen (2015 – 2016)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2015 – 2016; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

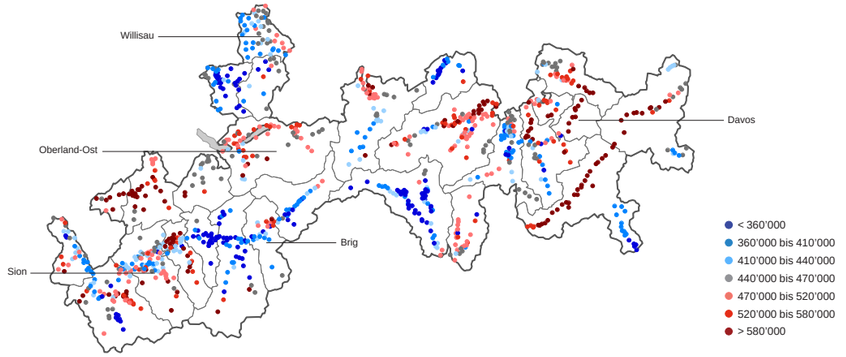
Abb. 8.7.1.8
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2014)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2014; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2015.
Quelle: WLQI Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

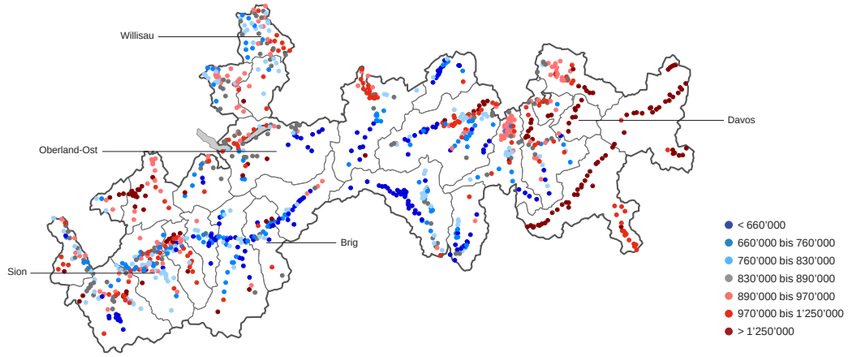
8.7.2 Wohneigentum Region Alpenraum

Abb. 8.7.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2016)



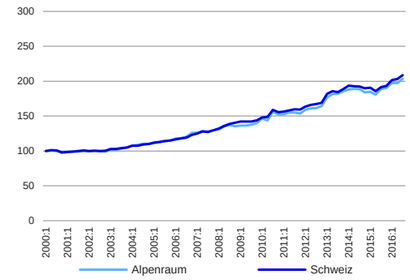
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 70 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2016)



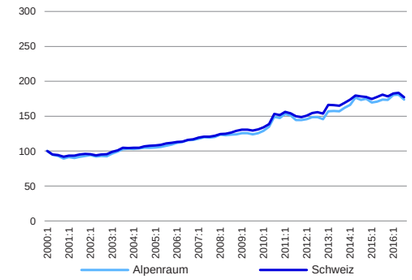
Spezifikation: Neubau, einseitig angebaut, Grundstück 450 m², Volumen 750 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



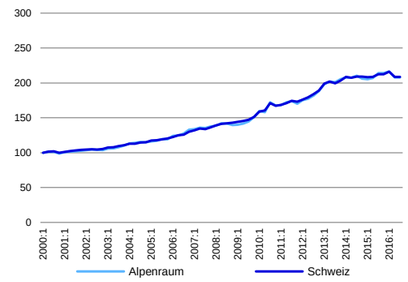
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



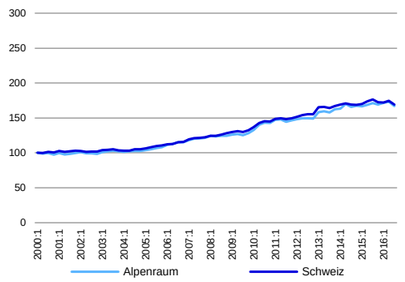
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



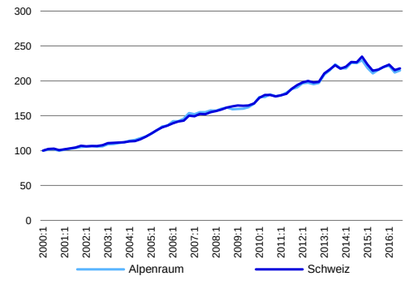
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



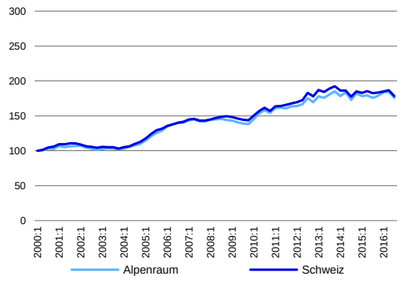
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



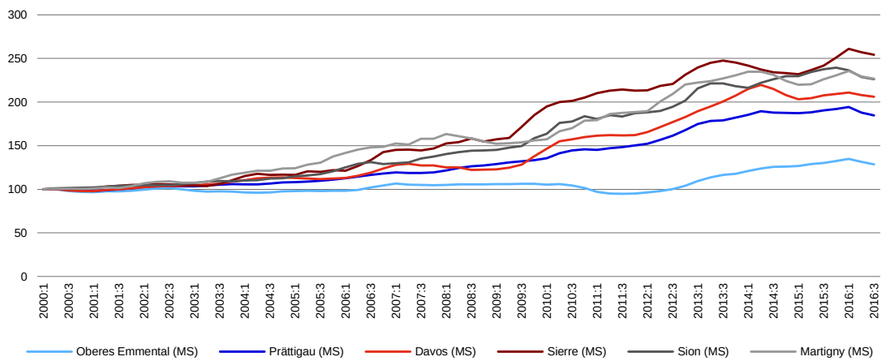
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



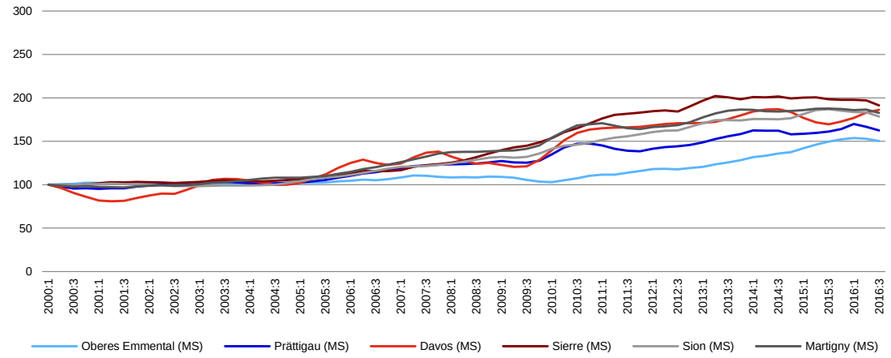
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



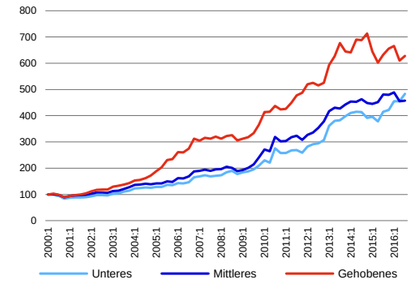
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



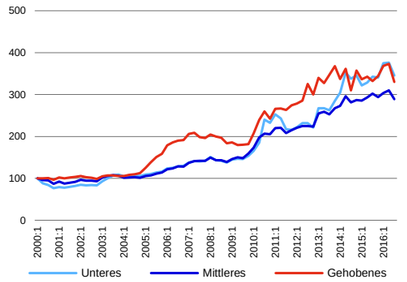
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



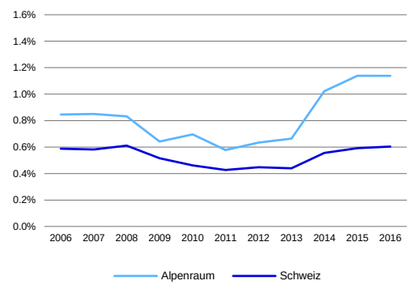
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



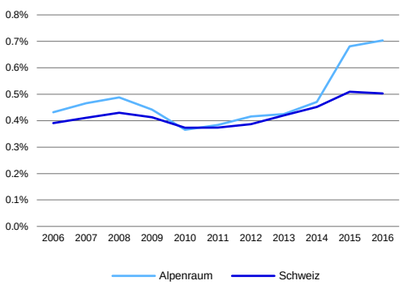
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



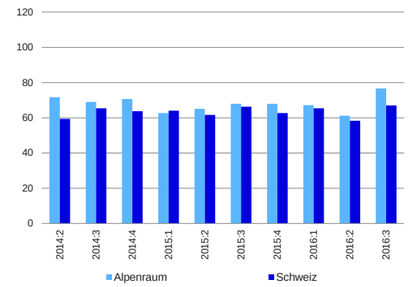
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



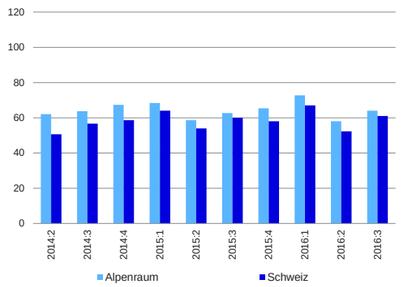
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.15
Insertionszeit EWG



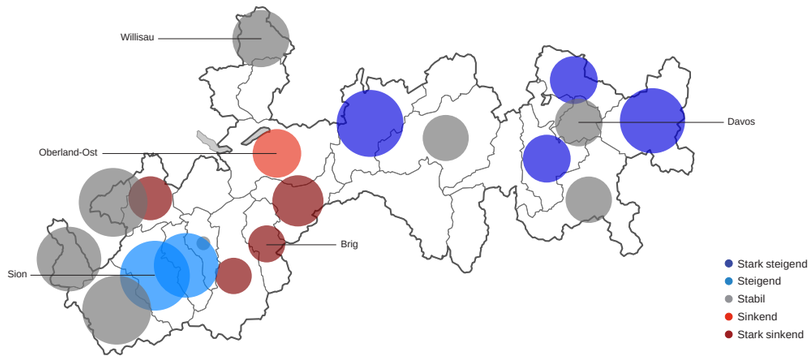
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.16
Insertionszeit EFH



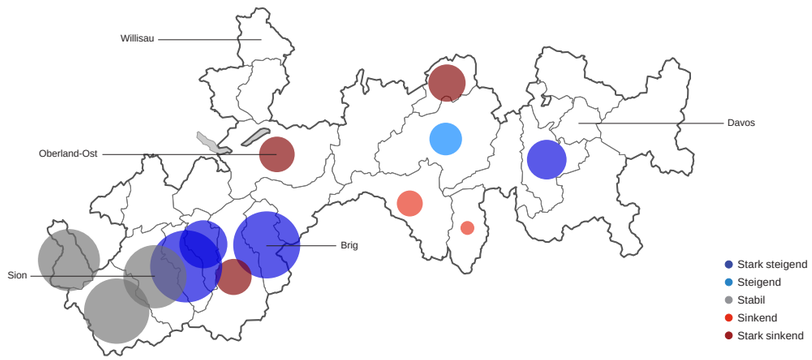
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.17
Insertionszeitentwicklung EWG (2015 – 2016)



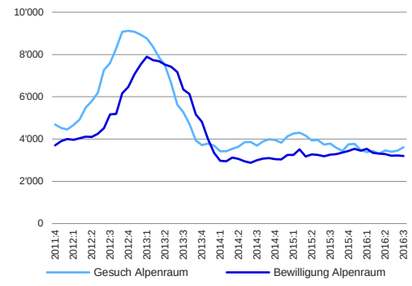
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2015 – 1. bis 3. Quartal 2016; Kreisradius in Relation der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.2.18
Insertionszeitentwicklung EFH (2015 – 2016)



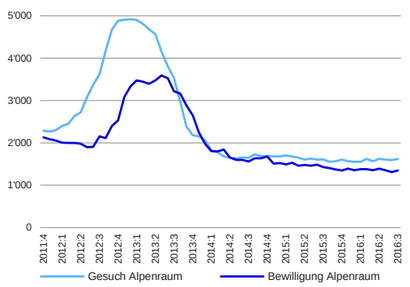
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2015 – 1. bis 3. Quartal 2016; Kreisradius in Relation der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.2.19
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



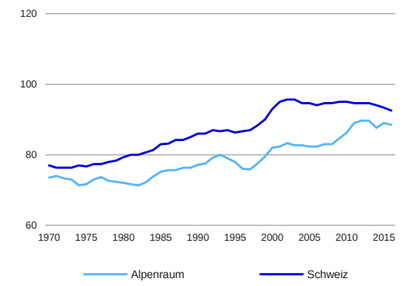
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.20
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



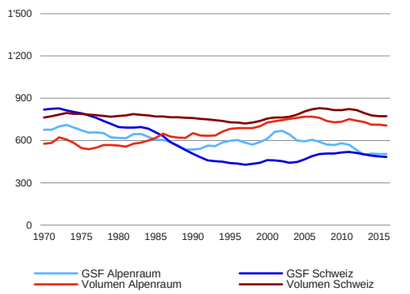
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.21
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG nach Baujahr



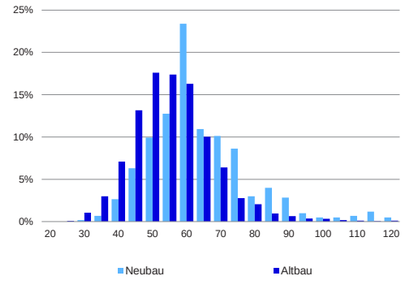
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.22
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



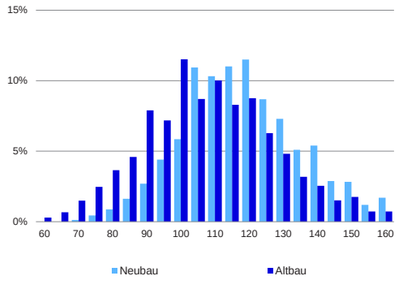
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.23
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



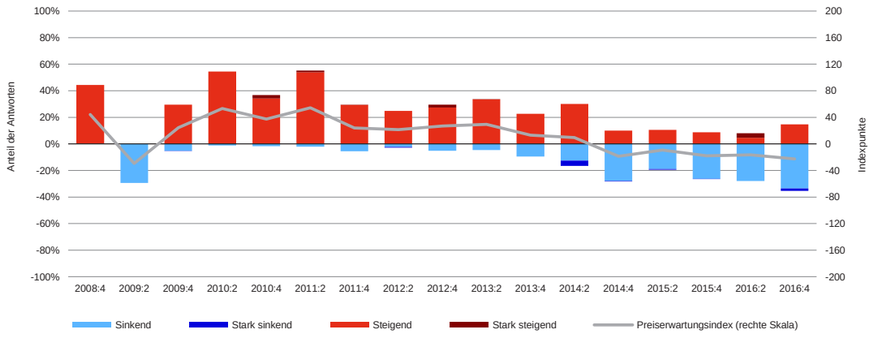
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.24
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



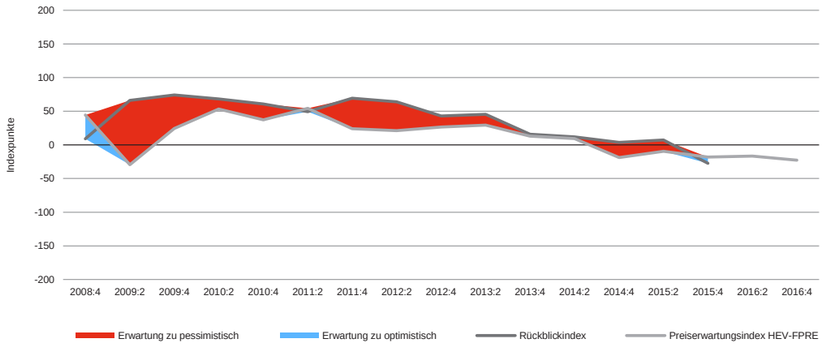
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.25
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



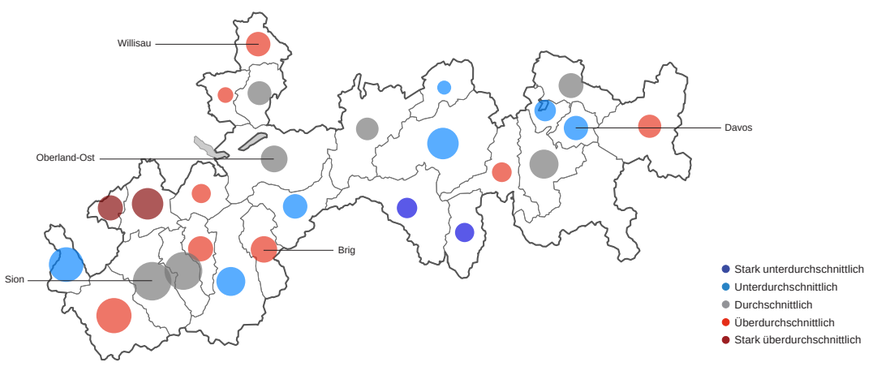
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.7.2.26
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



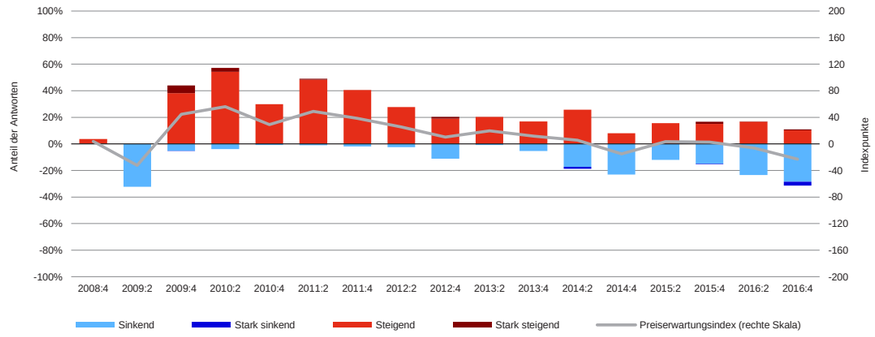
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.7.2.27
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2015 – 2019)



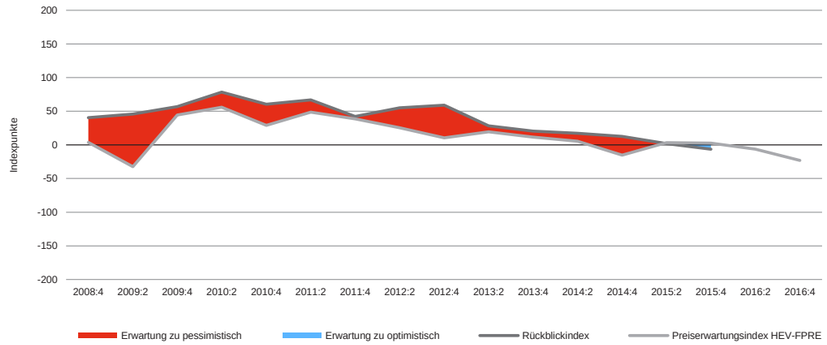
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2015 – 2019;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.2.28
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



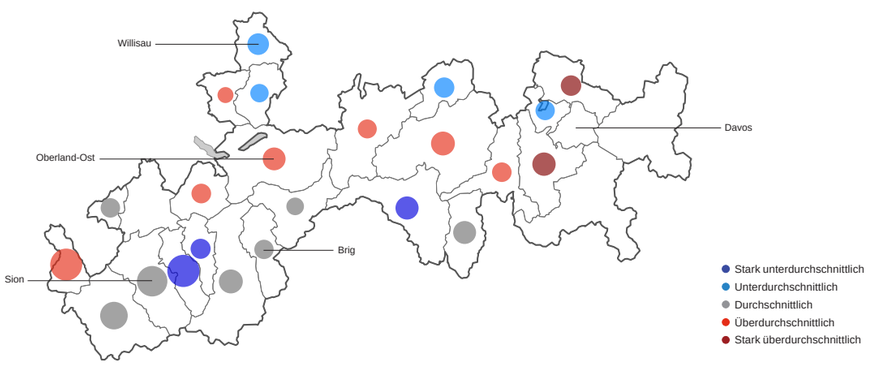
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.7.2.29
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



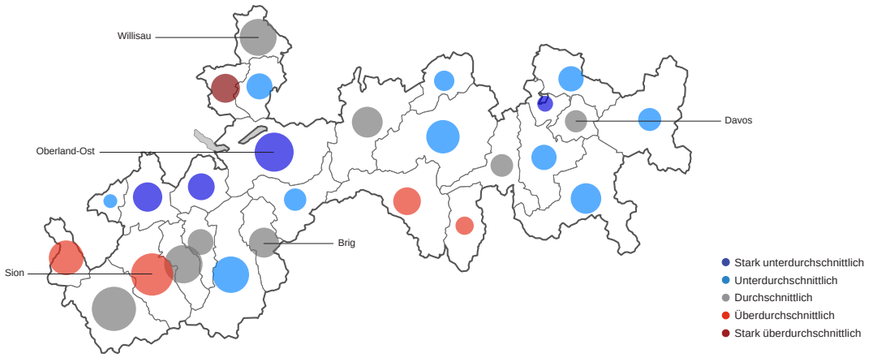
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.7.2.30
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2015 – 2019)



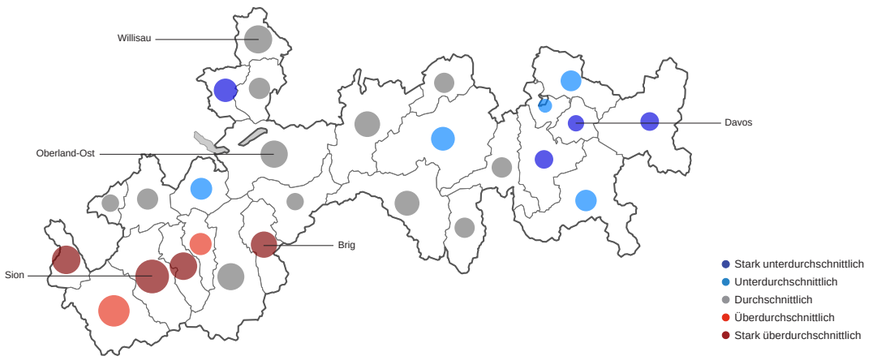
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2015 – 2019;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.2.31
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2015 – 2030)



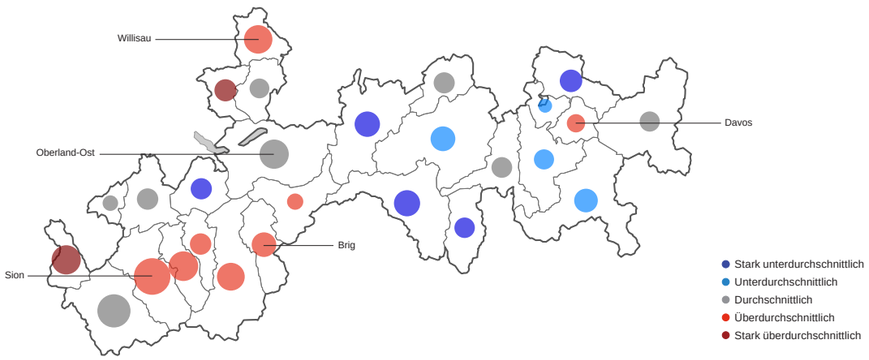
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2015; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

Abb. 8.7.2.32
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2015 – 2030)



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

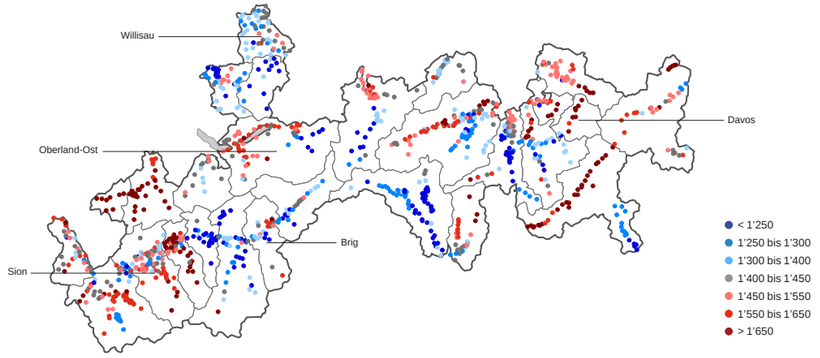
Abb. 8.7.2.33
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2015 – 2030)



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

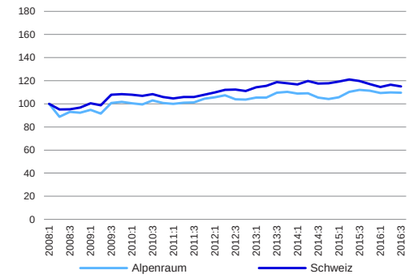
8.7.3 Mietwohnungen Region Alpenraum

Abb. 8.7.3.1
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2016)



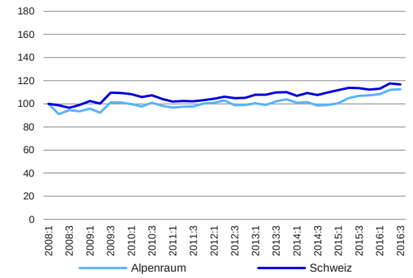
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



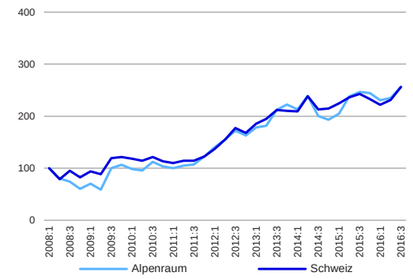
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



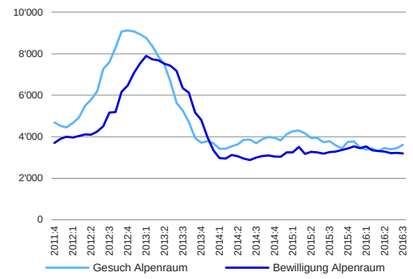
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



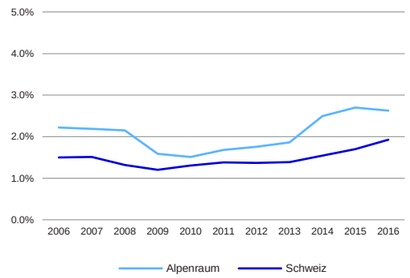
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.5
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



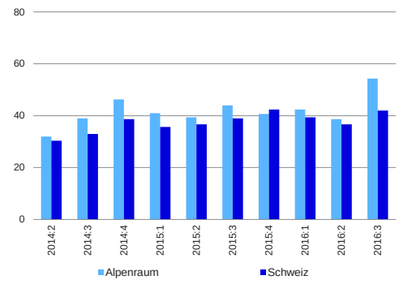
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.6
Entwicklung Leerstandsquote MWG



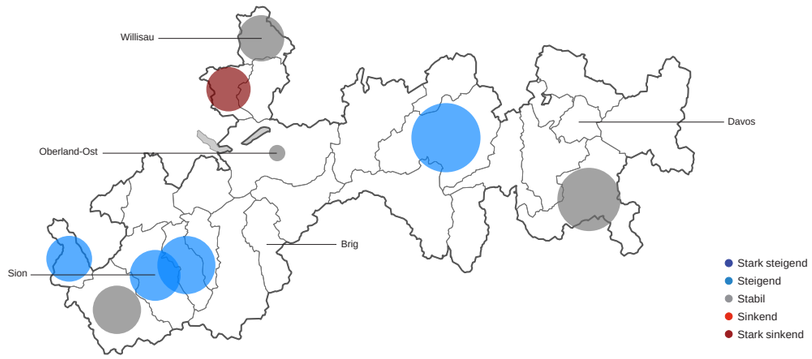
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.7
Insertionszeit MWG



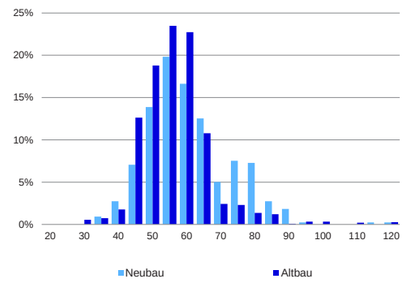
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.8
Insertionszeitentwicklung MWG (2015 – 2016)



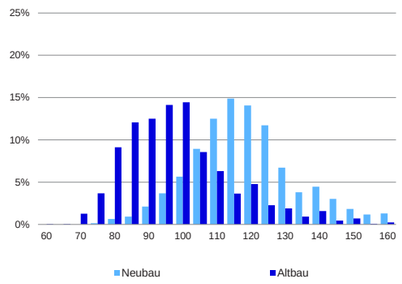
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2015 – 1. bis 3. Quartal 2016;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.3.9
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



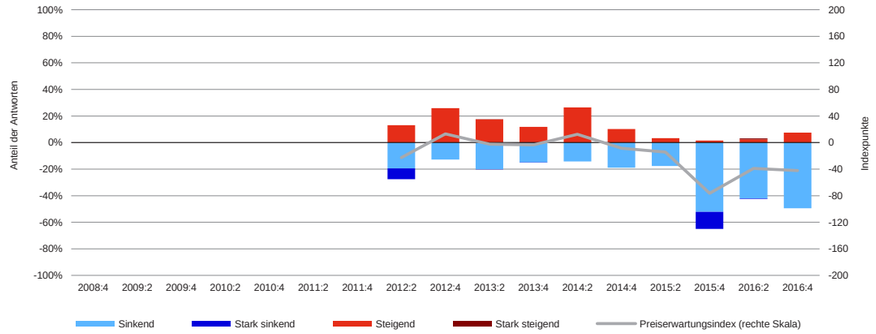
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.10
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



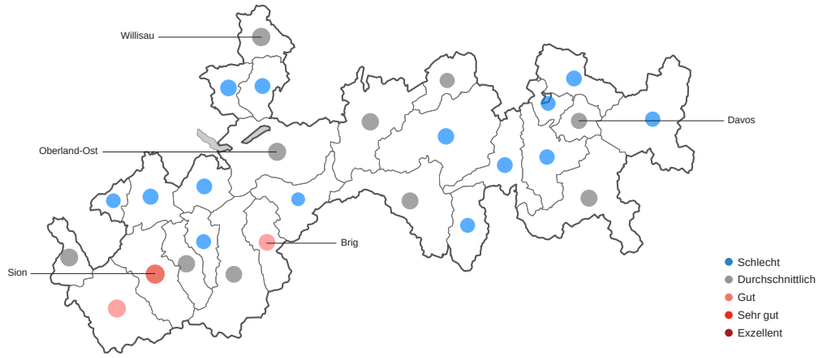
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.11
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



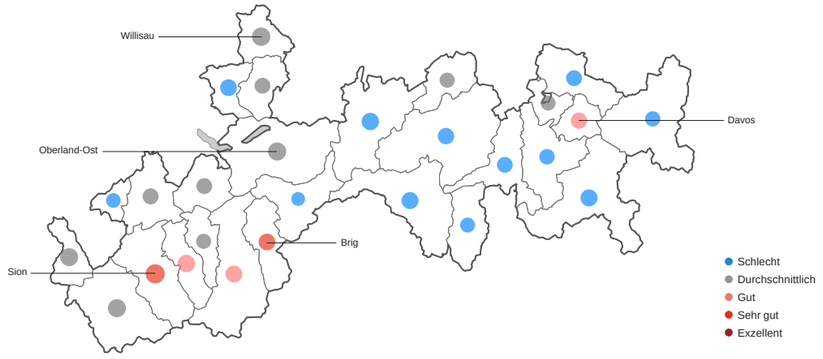
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.7.3.12
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2016)



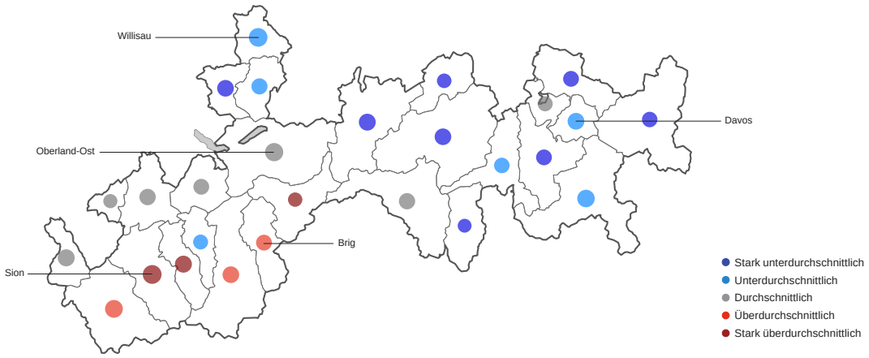
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.3.13
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2016)



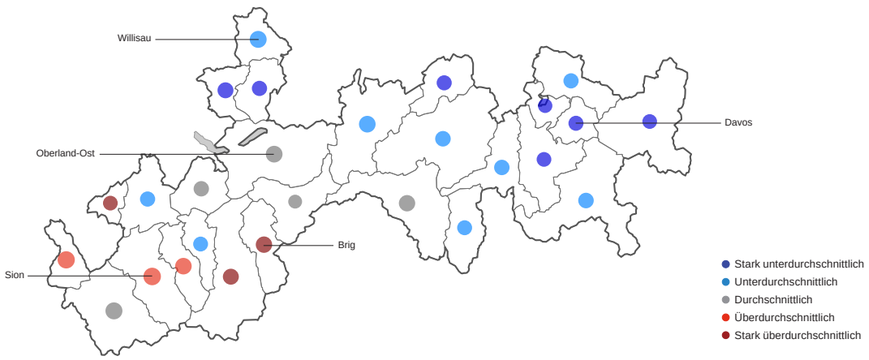
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.3.14
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2015 – 2030)



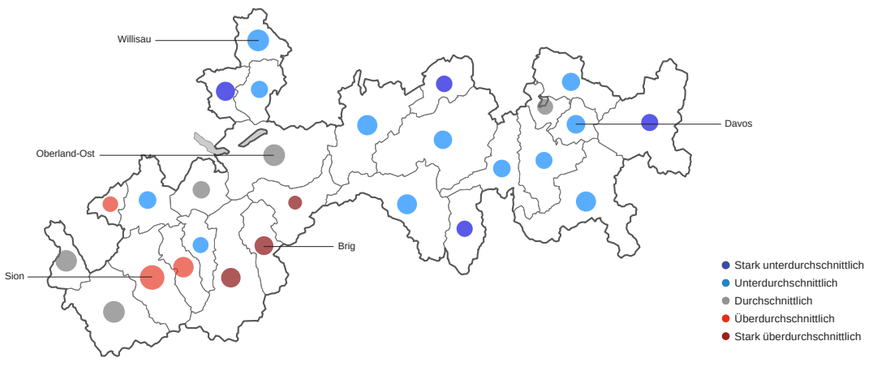
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2015; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

Abb. 8.7.3.15
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2015 – 2030)



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

Abb. 8.7.3.16
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2015 – 2030)



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

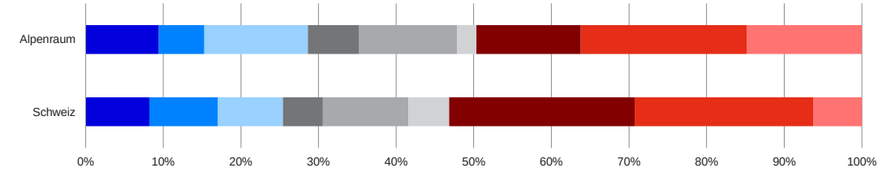
8.7.4 Geschäftsflächenmarkt Region Alpenraum

Tab. 8.7.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

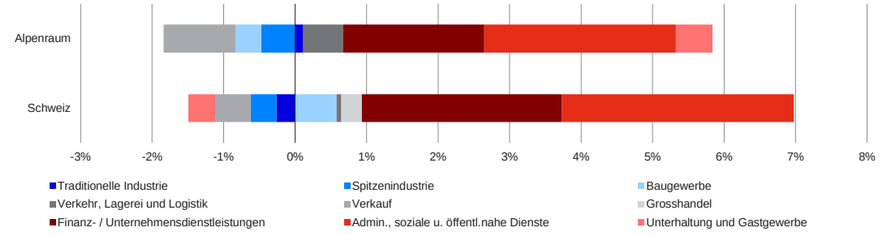
	Region Alpenraum		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2014)	67'294		670'558	
Vollzeitäquivalente (2014)	299'291	2.4% (2008)	3'965'736	5.0% (2008)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2014)	29'553'772	2.4% (2008)	404'901'029	2.8% (2008)
Bauinvestitionen Geschäft (2014)	546	-8.4% (2013)	10'122	2.5% (2013)

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 (2014)

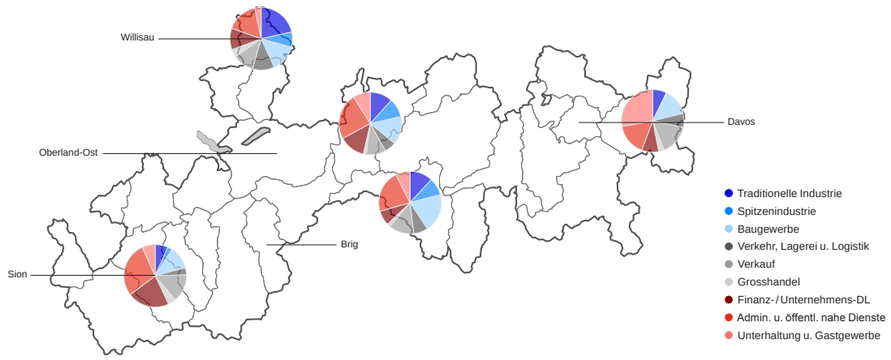


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 – 2014)



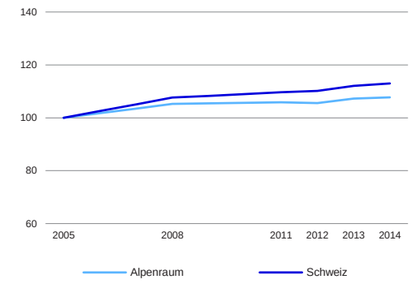
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2014)



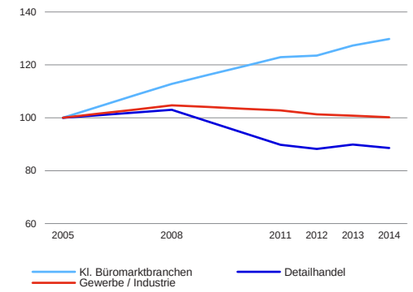
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



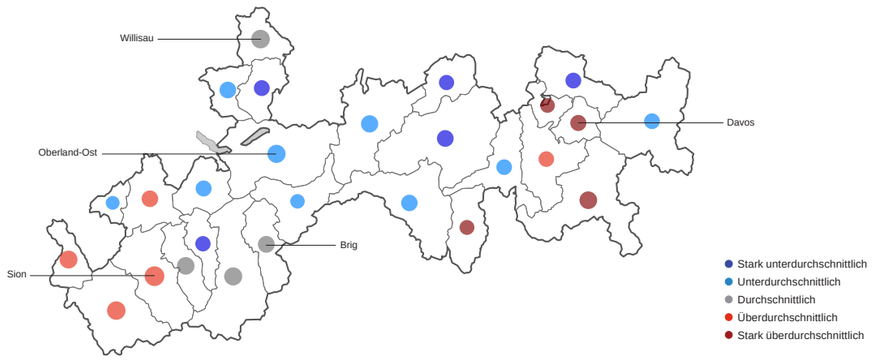
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen, Detailhandel, Gewerbe/Industrie



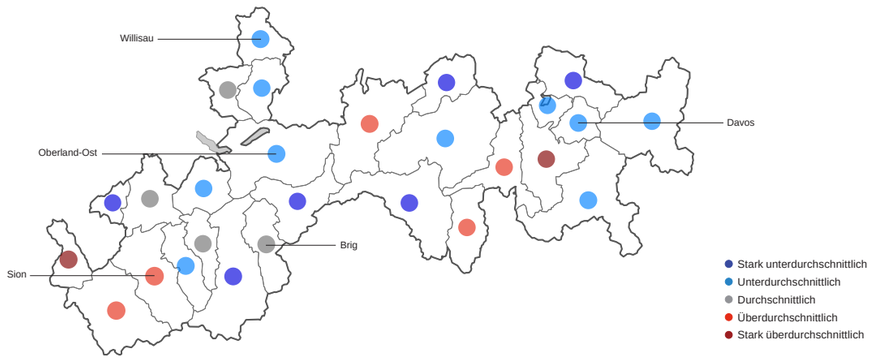
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2008–2014)



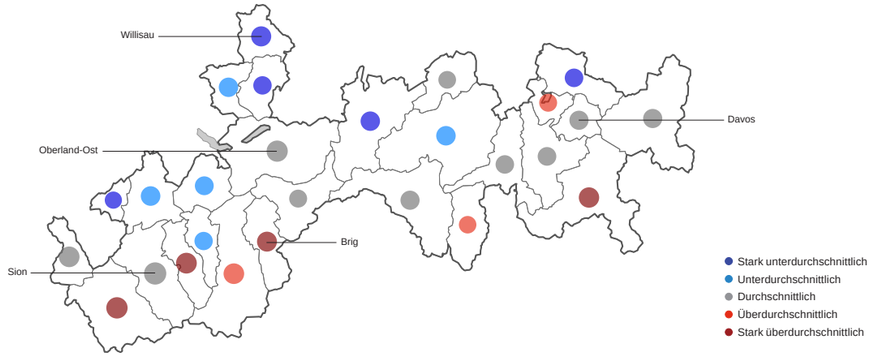
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2008–2014; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2014.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2008–2014)



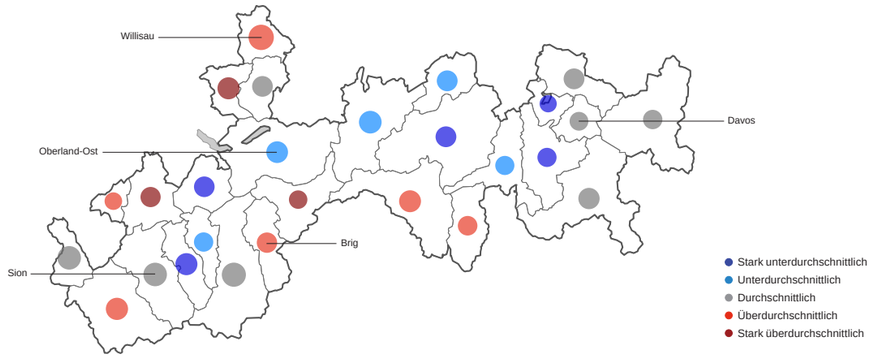
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2008–2014; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2014; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2008–2014)



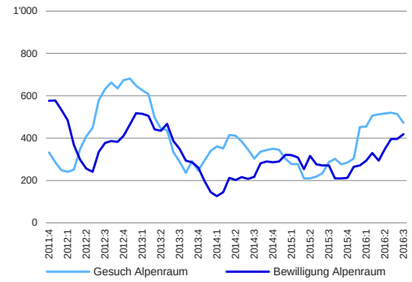
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2008–2014; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2014.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2008–2014)



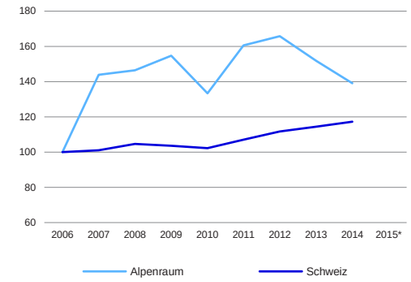
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2008–2014; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2014.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.4.10
Baugesuche und -bewilligungen Geschäftsflächen



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

Abb. 8.7.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



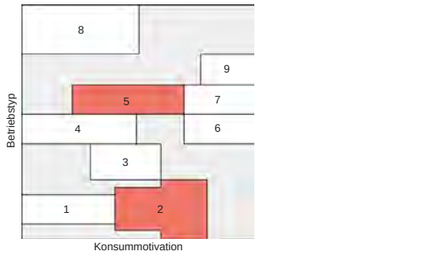
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2015 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2017 publiziert. Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.7.4.12
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014)

	Region Alpenraum	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	6'176	24.2%
2 PW-Versorger	1'011	4.0%
3 Nahversorger	6'592	25.8%
4 Spezialgeschäfte	2'845	11.1%
5 Standortgeneralisten	4'107	16.1%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	1'088	4.3%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	1'880	7.4%
8 Fachmärkte	1'194	4.7%
9 Waren- und Kaufhäuser	663	2.6%
Total	25'556	100.0%

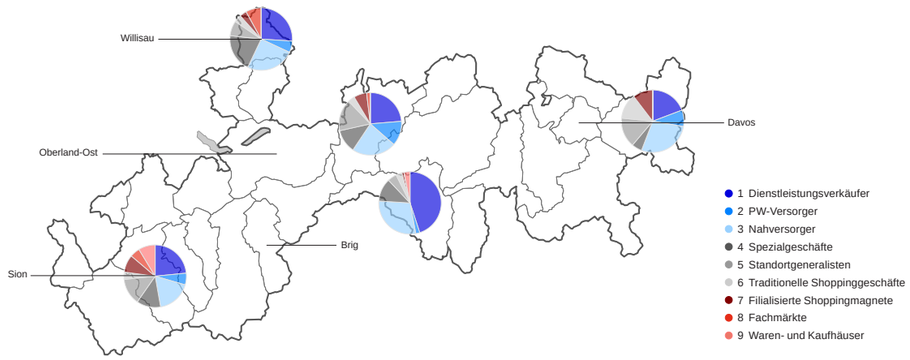
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.7.4.13
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2014)



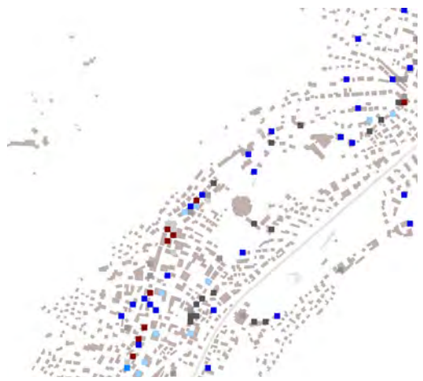
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.7.4.14
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014)



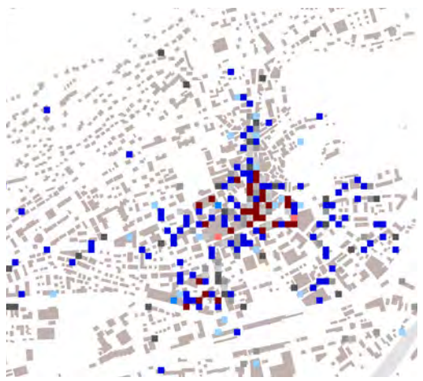
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.4.15
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014) – 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.

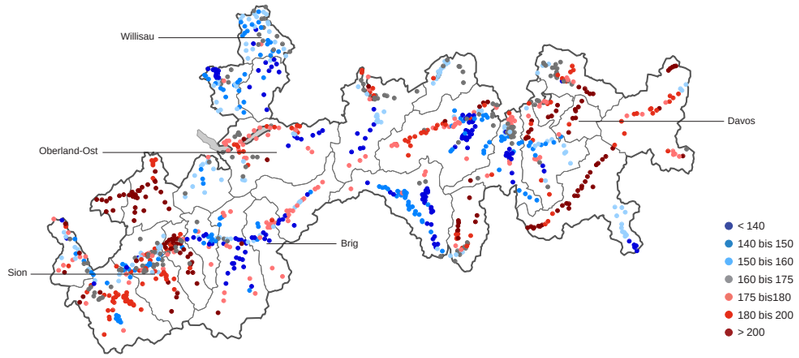
Abb. 8.7.4.16
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014) – Stadtzentrum Sion



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

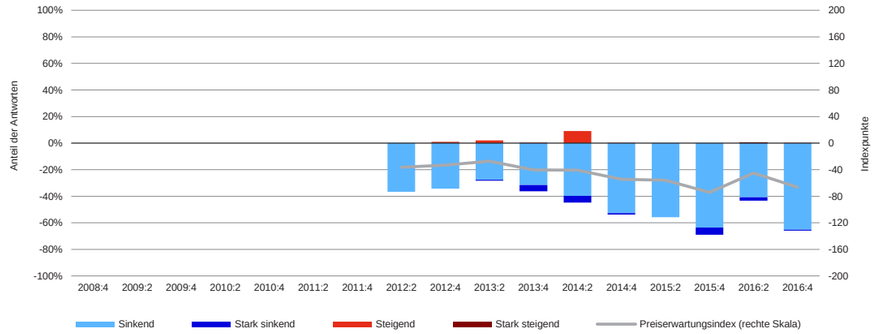
8.7.5 Büroflächenmarkt Region Alpenraum

Abb. 8.7.5.1
Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



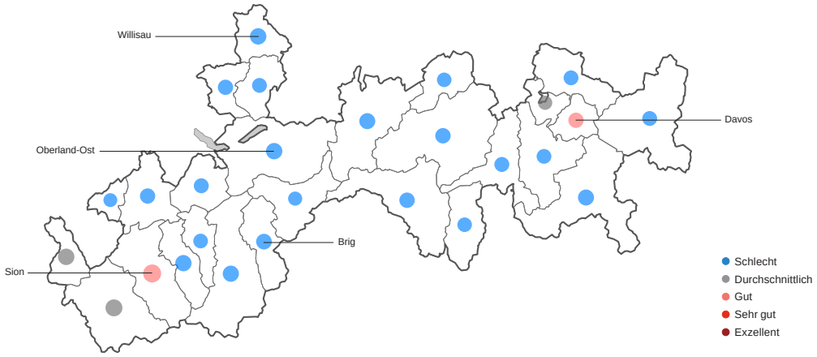
Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 500 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.5.2
Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



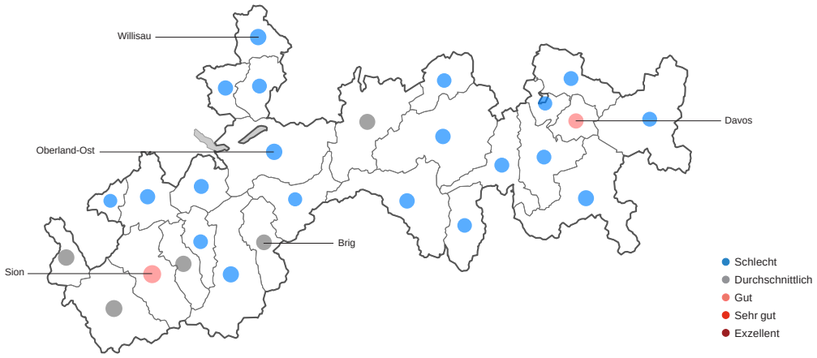
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.7.5.3
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2016)



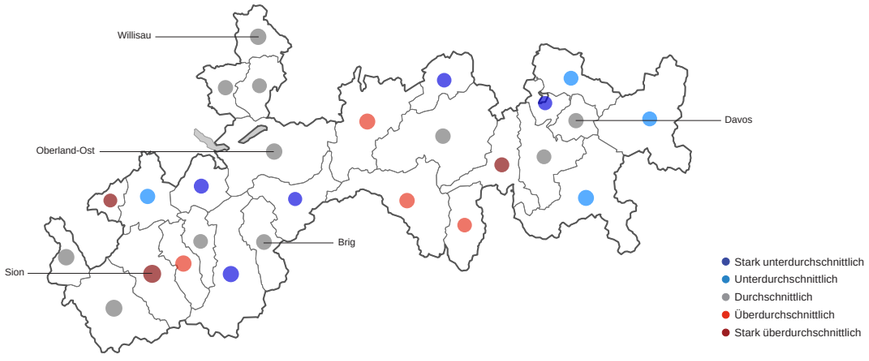
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.5.4
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2016)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

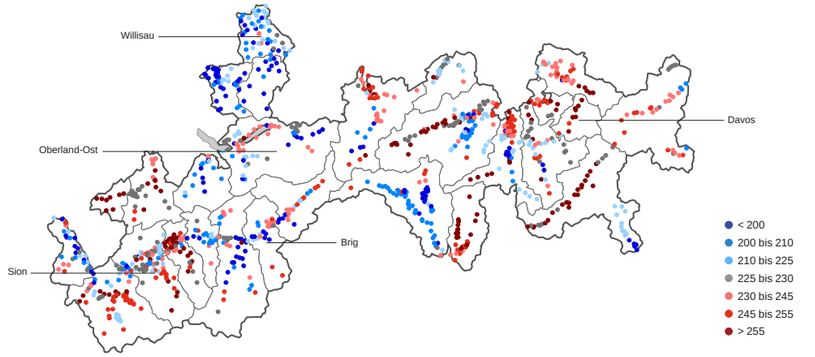
Abb. 8.7.5.5
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2014 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2014 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

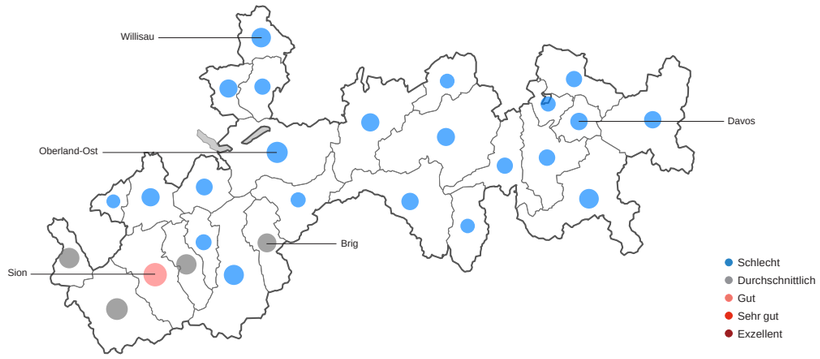
8.7.6 Verkaufsflächenmarkt Region Alpenraum

Abb. 8.7.6.1
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



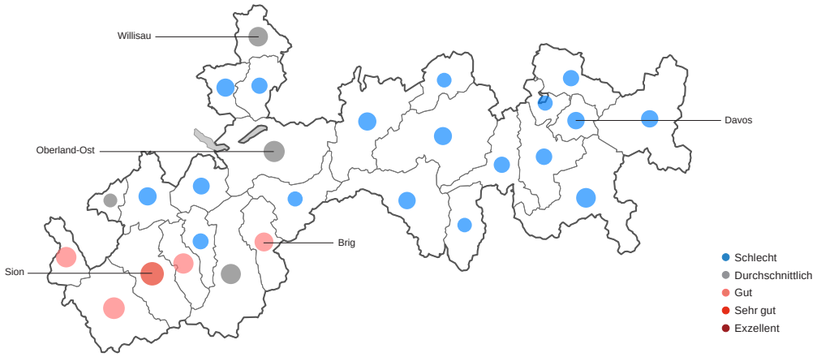
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 300 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.6.2
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2016)



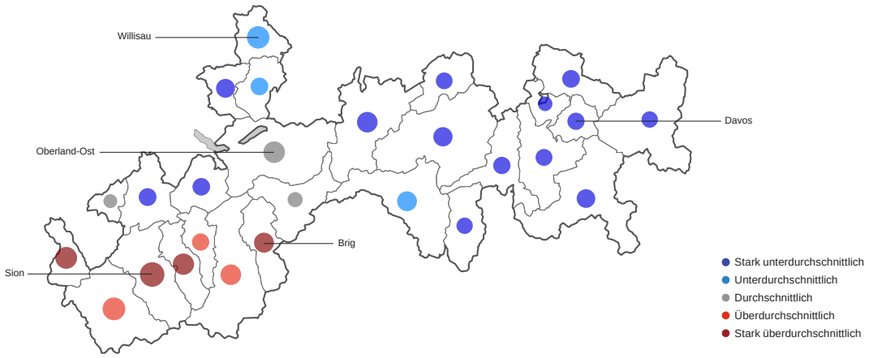
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.6.3
Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2016)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

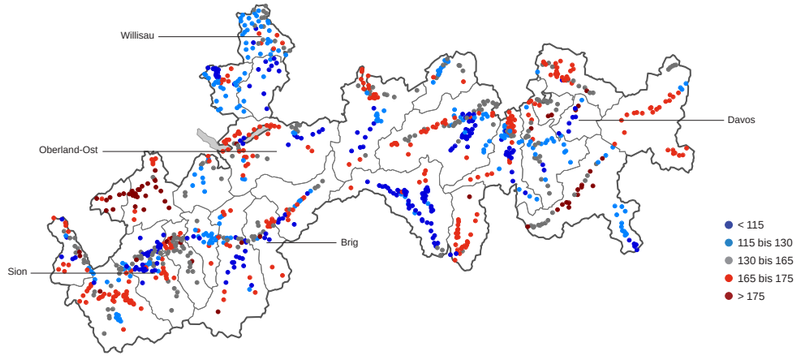
Abb. 8.7.6.4
Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2013–2030)



Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2013–2030;
Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2013.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

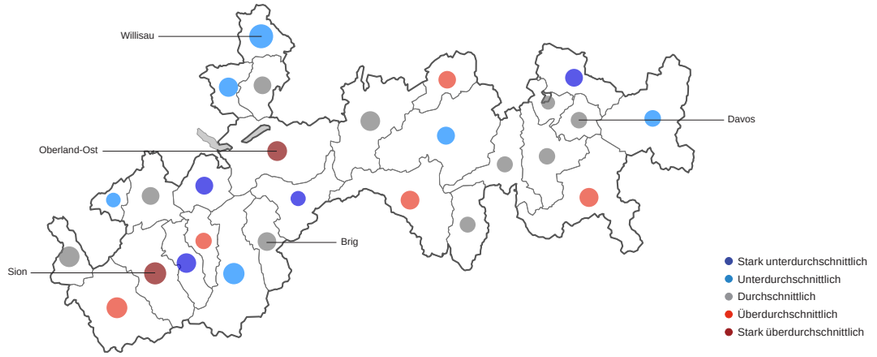
8.7.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Alpenraum

Abb. 8.7.7.1
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



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

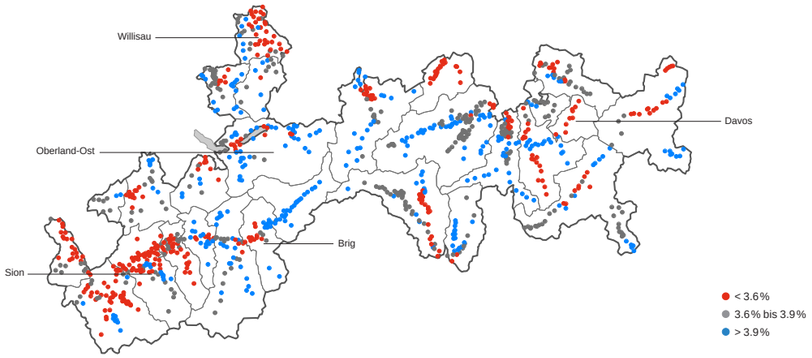
Abb. 8.7.7.2
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2014–2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2014–2030;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2014; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

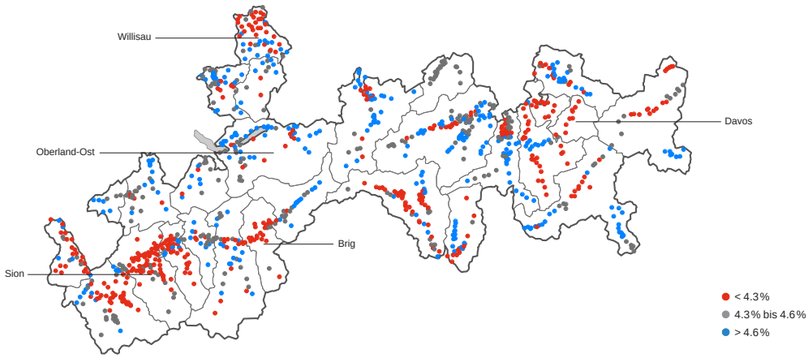
8.7.8 Renditeliegenschaften Region Alpenraum

Abb. 8.7.8.1
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2016)



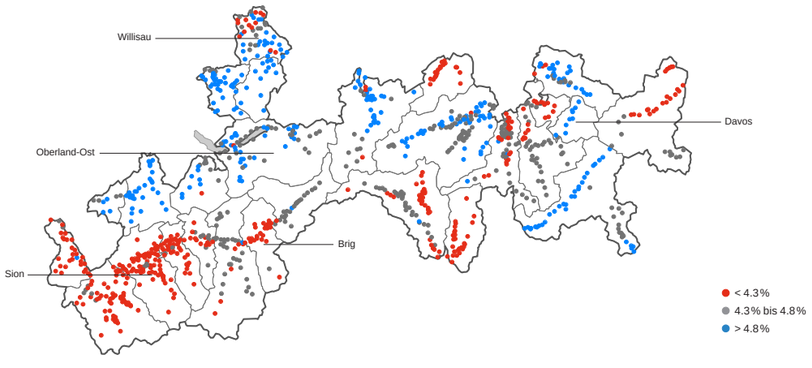
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.8.2
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2016)



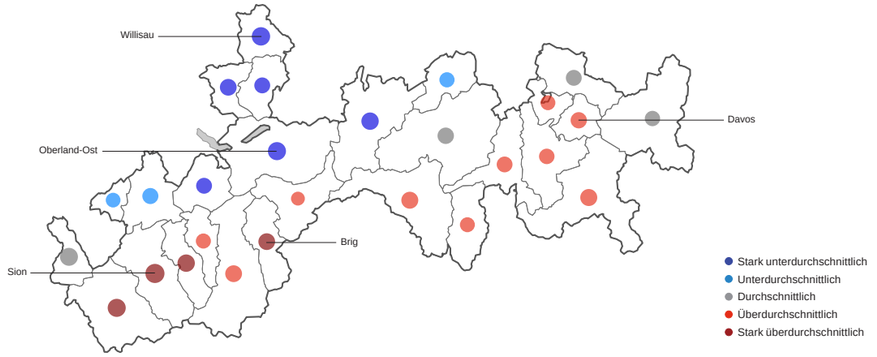
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.8.3
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2016)



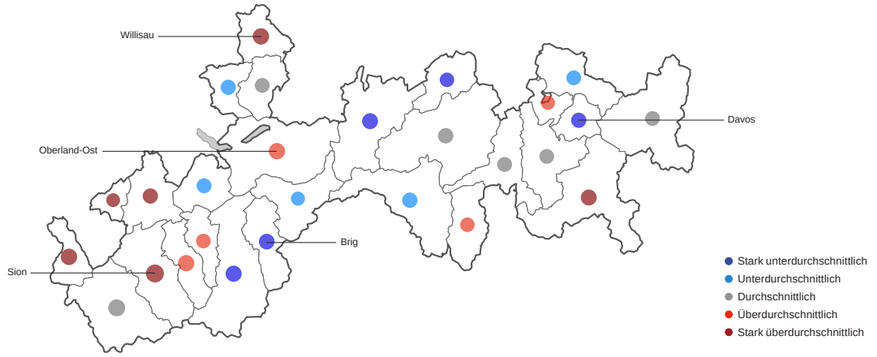
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.8.4
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2015 – 2019)



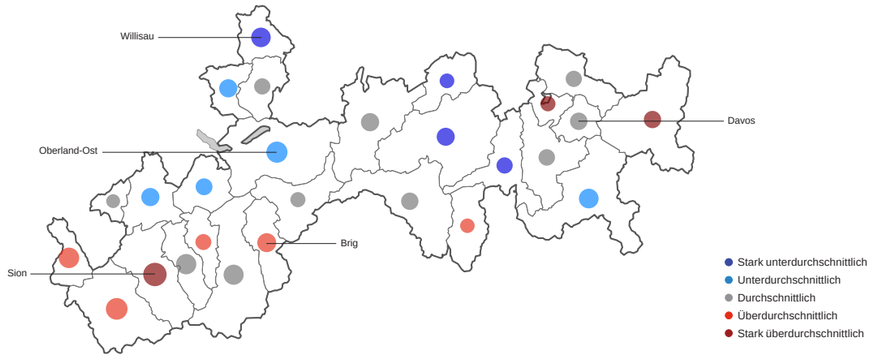
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.8.5
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2015 – 2019)



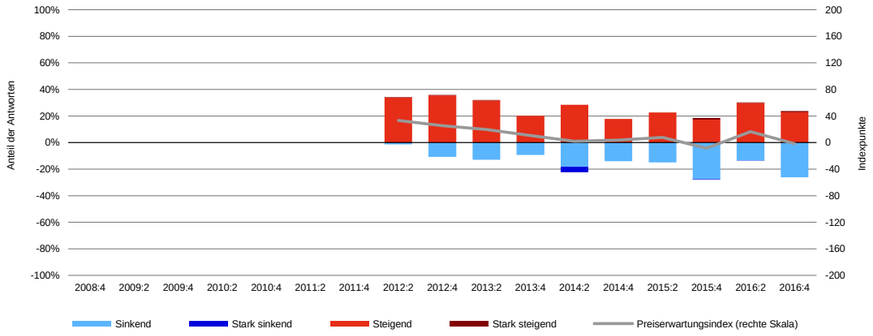
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.8.6
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2015 – 2019)



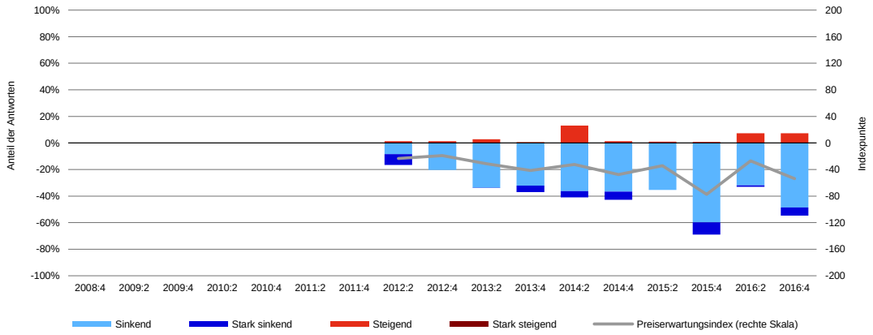
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.8.7
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



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

Abb. 8.7.8.8
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



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

8.7.9 Fazit Region Alpenraum

- Die Region Alpenraum wächst in weiten Teilen nur schwach oder gar negativ, wobei insbesondere das Unterwallis aufgrund des Nachfragedrucks aus der Region Genfersee ein deutlich überdurchschnittliches Wachstum aufweist. Aber auch die Zentren des Oberwallis entwickeln sich gut, was einerseits mit der NEAT zusammenhängt und andererseits mit der Bereitstellung von marktgerechten Wohnungen.
- Insbesondere das Angebot an Einfamilienhäusern ist eher gering, so dass die Preise in diesem Segment zumindest stabil sind. Hingegen sind die EWG-Preise tendenziell rückläufig, wobei die Zentren des Rhonetals aufgrund des Nachfragedrucks deutlich dynamischer sind als die touristischen Gebiete, wo eine zurückhaltende Nachfrage auf ein grosses Angebot stösst. Insgesamt ist die Preiserwartung im Wohneigentumsbereich höchstens stabil.
- Die Mietwohnungsmärkte machen in den wenigen Zentren des Alpenraums keine grösseren Bewegungen und die Leerstände auf den Erstwohnungsmärkten der Zentren sind moderat. Neubauten werden in den Zentren generell gut absorbiert und so lange der Anlagedruck nicht zu einer überbordenden Bautätigkeit führt, ist von einer anhaltenden Seitwärtsbewegung der Märkte auszugehen.
- Die Büroflächenmärkte des Alpenraums sind tendenziell klein und auf wenige Zentren konzentriert. Entsprechend ist die Zusatznachfrage nach weiteren Flächen moderat und in der Tendenz ist aufgrund der Ausweitung der Bestände ausgehend von einem generell tiefen Mietzinsniveau mit weiteren Rückgängen zu rechnen.
- Die Zentren der Region Alpenraum, namentlich die Walliser Städte, sind verstärkt im Fokus der Investoren, was aufgrund des Wettbewerbs zu höheren Transaktionspreisen führt. Dies insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern. Hingegen ist die Nachfrage nach Büroliegenschaften verhalten, so dass ausser an ausgewählten Lagen, wo steigende Preise beobachtet werden, eine negative Tendenz besteht.

8.7.9.1 Wohneigentum

Tab. 8.7.9.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2017–2018

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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. 8.7.9.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2017–2018

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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.

8.7.9.2 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.7.9.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2017–2018

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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.

8.7.9.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.7.9.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2017–2018

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
Büroimmobilien	●	→	●	→	●	→	●	↗	↗	→
Verkaufsimmobilien	●	→	●	→	●	→	●	↗	↗	↗

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

8.7.10 Eckwerte Region Alpenraum

Tab. 8.7.10.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2015	2014–2015	2015	2014–2015	2015	2014–2015	2013	2008–2013	Untere	Mittlere	Obere
17 Oberes Emmental	24'799	0.5%	1'228	9.7%	5.0%	0.42%p	60'000	1.7%	47%	36%	17%
21 Saanen/ Ob.Simmental	16'686	-0.5%	2'930	0.3%	17.6%	0.15%p	67'031	-1.4%	51%	34%	15%
22 Kandertal	15'941	0.6%	1'193	4.9%	7.5%	0.31%p	61'232	3.2%	48%	36%	17%
23 Oberland-Ost	47'368	0.5%	7'811	3.8%	16.5%	0.54%p	64'205	2.7%	47%	33%	20%
28 Willisau	60'530	1.0%	7'792	5.5%	12.9%	0.55%p	67'857	4.4%	44%	38%	18%
29 Entlebuch	16'885	0.4%	1'333	5.5%	7.9%	0.39%p	58'517	2.5%	48%	38%	14%
30 Uri	35'973	-0.1%	4'133	-0.3%	11.5%	-0.02%p	67'633	5.5%	44%	37%	19%
37 Glarner Hinterland	9'661	-1.0%	1'749	-0.7%	18.1%	0.05%p	65'773	4.8%	45%	33%	22%
61 Prättigau	15'148	-0.2%	2'040	-0.4%	13.5%	-0.03%p	69'139	4.1%	42%	33%	25%
62 Davos	11'109	-0.2%	2'987	-0.6%	26.9%	-0.10%p	79'835	-3.9%	51%	31%	19%
63 Schanfigg	4'025	-0.8%	782	0.9%	19.4%	0.34%p	67'943	2.2%	49%	33%	18%
64 Mittelbünden	10'168	0.0%	1'854	0.7%	18.2%	0.13%p	70'662	6.2%	49%	32%	19%
65 Domleschg/Hrhein	13'251	0.0%	2'006	4.0%	15.1%	0.58%p	67'162	1.8%	43%	36%	21%
66 Surselva	25'345	0.6%	3'239	3.4%	12.8%	0.35%p	66'213	3.9%	49%	34%	18%
67 Engiadina bassa	9'476	0.5%	1'669	1.7%	17.6%	0.20%p	68'977	2.1%	42%	36%	23%
68 Oberengadin	23'317	-0.8%	6'345	-1.3%	27.2%	-0.14%p	82'469	3.1%	49%	32%	20%
69 Mesolcina	8'426	1.1%	1'784	4.4%	21.2%	0.69%p	64'728	2.2%	37%	39%	24%
79 Tre Valli	29'623	0.3%	7'295	1.1%	24.6%	0.19%p	64'544	4.9%	40%	37%	24%
89 Pays d Enhaut	4'861	-0.2%	1'265	-0.1%	26.0%	0.02%p	67'653	-0.2%	47%	34%	19%
94 Goms	4'883	-1.4%	534	-3.8%	10.9%	-0.27%p	59'322	14.3%	54%	34%	12%
95 Brig-Oestl.Raron	28'796	1.0%	4'098	2.7%	14.2%	0.24%p	71'156	4.7%	45%	35%	20%
96 Visp-Westl.Raron	36'609	0.3%	6'861	1.3%	18.7%	0.19%p	69'275	7.2%	48%	32%	20%
97 Leuk	12'368	0.4%	1'827	3.0%	14.8%	0.37%p	64'298	22.9%	48%	35%	17%
98 Sierre	46'637	0.8%	14'277	2.3%	30.6%	0.44%p	71'532	6.9%	47%	31%	22%
99 Sion	86'542	1.5%	18'748	2.2%	21.7%	0.13%p	71'953	3.3%	41%	31%	27%
100 Martigny	66'447	1.6%	16'770	2.7%	25.2%	0.28%p	68'360	-0.5%	45%	34%	21%
101 Monthey/St-Maurice	53'414	1.6%	13'969	3.1%	26.2%	0.37%p	68'625	1.9%	44%	36%	20%
Region Alpenraum	718'288	0.7%	136'519	2.2%	19.0%	0.29%p	68'330	3.6%	45%	34%	21%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2015	2014–2015	2016	2015–2016	2016	2015–2016	2016	2015–2016	2016	2015–2016
17 Oberes Emmental	12'092	1.3%	1.08%	-0.01%p	0.24%	0.00%p	0.39%	0.21%p	1.69%	-0.13%p
21 Saanen/ Ob.Simmental	16'173	2.2%	1.03%	0.02%p	0.97%	-0.10%p	1.11%	0.08%p	0.97%	-0.01%p
22 Kandertal	11'980	1.8%	0.93%	0.15%p	0.39%	0.04%p	0.23%	0.02%p	1.68%	0.30%p
23 Oberland-Ost	36'335	2.0%	1.22%	0.04%p	0.90%	-0.04%p	1.31%	0.18%p	1.31%	-0.03%p
28 Willisau	25'853	2.2%	0.92%	0.26%p	0.07%	-0.02%p	0.61%	0.39%p	1.45%	0.31%p
29 Entlebuch	9'117	1.0%	1.04%	-0.42%p	0.24%	-0.05%p	0.34%	-1.36%p	1.73%	-0.13%p
30 Uri	18'949	2.5%	1.39%	0.14%p	0.45%	0.10%p	0.44%	-0.09%p	2.49%	0.31%p
37 Glarner Hinterland	6'673	0.7%	1.81%	-0.04%p	0.88%	-0.08%p	0.00%	0.00%p	4.66%	-0.04%p
61 Prättigau	12'639	3.6%	0.95%	0.10%p	0.35%	-0.08%p	0.95%	0.36%p	1.36%	0.00%p
62 Davos	12'086	0.5%	1.29%	0.58%p	0.83%	0.71%p	2.62%	1.47%p	0.50%	-0.02%p
63 Schanfigg	6'519	3.2%	2.62%	-0.59%p	0.80%	-2.02%p	4.98%	-0.47%p	1.77%	-0.03%p
64 Mittelbünden	16'184	2.1%	0.82%	-0.17%p	0.35%	-0.18%p	0.67%	-0.37%p	1.26%	0.04%p
65 Domleschg/Hrhein	8'805	2.2%	1.09%	0.10%p	0.30%	-0.07%p	0.40%	-0.13%p	2.32%	0.43%p
66 Surselva	30'288	3.5%	1.97%	0.39%p	0.74%	0.48%p	1.93%	0.62%p	2.74%	-0.01%p
67 Engiadina bassa	9'137	2.0%	2.12%	0.35%p	1.28%	0.73%p	1.38%	0.78%p	3.25%	-0.27%p
68 Oberengadin	25'741	0.2%	2.25%	0.24%p	0.90%	0.25%p	2.41%	0.13%p	2.38%	0.35%p
69 Mesolcina	7'207	0.9%	1.69%	-0.67%p	0.86%	-0.49%p	0.75%	-0.27%p	4.50%	-1.57%p
79 Tre Valli	23'498	6.1%	0.61%	-0.17%p	0.19%	-0.08%p	0.37%	0.35%p	1.63%	-0.76%p
89 Pays d Enhaut	4'349	0.7%	2.18%	0.73%p	1.70%	0.63%p	4.78%	1.61%p	0.49%	0.11%p
94 Goms	7'799	0.9%	1.50%	0.05%p	0.63%	0.21%p	1.61%	0.17%p	2.23%	-0.46%p
95 Brig-Oestl.Raron	20'782	3.0%	0.81%	-0.11%p	0.19%	-0.01%p	0.42%	-0.23%p	1.88%	0.03%p
96 Visp-Westl.Raron	31'713	1.1%	1.78%	0.04%p	0.64%	-0.06%p	0.89%	-0.24%p	4.16%	0.64%p
97 Leuk	10'751	2.2%	3.24%	0.54%p	1.06%	-0.35%p	1.00%	-0.28%p	10.88%	3.43%p
98 Sierre	38'630	1.4%	2.40%	0.48%p	1.67%	0.51%p	1.17%	0.15%p	5.20%	1.02%p
99 Sion	58'617	2.5%	1.65%	-0.28%p	0.86%	-0.14%p	0.68%	0.10%p	3.89%	-1.21%p
100 Martigny	45'458	2.3%	1.61%	-1.24%p	0.61%	0.25%p	0.98%	-1.31%p	3.89%	-3.09%p
101 Monthey/St-Maurice	30'683	1.9%	1.95%	-0.04%p	0.88%	-0.21%p	1.23%	-0.18%p	3.58%	0.24%p
Region Alpenraum	538'058	2.1%	1.56%	-0.05%p	0.70%	0.02%p	1.14%	0.00%p	2.63%	-0.07%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2014		2014	2008–2014	2014	2008–2014	2014	2008–2014
17 Oberes Emmental	2'541	-	13'669	-2.3%	9'813	-4.9%	997'564	-0.9%
21 Saanen/ Ob.Simmental	2'181	-	12'296	4.0%	9'345	5.0%	823'593	6.8%
22 Kandertal	1'640	-	8'994	0.1%	6'619	-3.8%	659'264	-2.5%
23 Oberland-Ost	4'522	-	27'896	-2.6%	21'105	-2.9%	2'025'842	-2.1%
28 Willisau	5'193	-	32'614	2.0%	24'920	1.3%	2'929'980	2.0%
29 Entlebuch	1'842	-	8'595	-3.1%	5'973	-7.2%	562'668	-5.0%
30 Uri	2'804	-	18'143	-4.5%	13'744	-5.2%	1'397'353	-9.0%
37 Glarner Hinterland	819	-	4'909	-5.0%	3'700	-9.7%	493'118	-8.2%
61 Prättigau	1'590	-	7'589	-2.5%	5'649	-8.0%	617'438	-3.2%
62 Davos	1'151	-	8'853	12.8%	6'929	11.0%	636'943	14.1%
63 Schanfigg	555	-	3'306	35.3%	2'554	30.6%	231'926	38.2%
64 Mittelbünden	1'263	-	6'330	10.6%	4'789	6.8%	436'362	10.7%
65 Domleschg/Hrhein	1'413	-	6'985	3.3%	5'081	-1.5%	421'034	-0.7%
66 Surselva	2'748	-	13'728	-2.7%	10'084	-8.2%	903'157	-5.0%
67 Engiadina bassa	1'338	-	7'053	2.4%	5'462	-0.6%	515'705	3.1%
68 Oberengadin	3'138	-	20'632	14.9%	16'861	14.1%	1'603'430	16.2%
69 Mesolcina	1'014	-	3'618	12.7%	2'838	11.6%	263'474	12.2%
79 Tre Valli	2'316	-	11'245	1.8%	8'961	-2.2%	933'109	1.7%
89 Pays d'Enhaut	574	-	2'228	-2.1%	1'658	-4.3%	141'635	-8.3%
94 Goms	615	-	2'748	-2.0%	2'107	-2.7%	201'481	-1.8%
95 Brig-Oestl.Raron	2'224	-	14'160	2.7%	10'721	1.0%	1'052'587	5.2%
96 Visp-Westl.Raron	3'641	-	25'147	2.5%	20'253	1.6%	2'235'761	3.9%
97 Leuk	1'233	-	5'395	-9.8%	3'958	-8.5%	367'512	-5.5%
98 Sierre	3'755	-	21'028	1.9%	16'293	2.5%	1'559'764	-1.9%
99 Sion	7'651	-	48'754	8.7%	37'484	9.3%	3'343'163	5.8%
100 Martigny	5'797	-	31'745	11.1%	23'929	9.8%	2'240'458	7.5%
101 Monthey/St-Maurice	3'736	-	22'888	7.1%	18'460	7.2%	1'959'452	3.5%
Region Alpenraum	67'294	-	390'548	3.6%	299'291	2.4%	29'553'772	2.4%

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

Tab. 8.7.10.2
Wohnungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Bern/Berne						
Frutigen	432'000	1'030–1'135	854'000	420–465	1'335	135–145
Luzern						
Willisau Stadt	463'000	935–1'035	883'000	460–510	1'485	315–330
Ticino						
Biasca	429'000	765–845	849'000	410–455	1'340	135–145
Valais/Wallis						
Martigny	475'000	1'305–1'440	961'000	570–630	1'435	410–435
Monthey	495'000	1'430–1'580	830'000	385–425	1'415	335–355
Sierre	444'000	1'105–1'220	955'000	560–620	1'310	135–145
Sion	518'000	1'695–1'870	1'169'000	860–950	1'440	530–560

EWG: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 70 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, einseitig angebaut, Grundstück 450 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: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfl äche 85 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 2016.

Tab. 8.7.10.3
Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	Büro*	Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Gewerbe	Bauland Gewerbe
Bern/Berne						
Frutigen	146	135–145	189	135–145	121	100–110
Luzern						
Willisau Stadt	171	175–185	229	725–800	173	100–110
Ticino						
Biasca	135	135–145	210	595–655	114	100–110
Valais/Wallis						
Martigny	225 (380)	1'015–1'070	287	1'490–1'645	175	100–110
Monthey	208	800–840	227	1'235–1'365	175	100–110
Sierre	208	400–420	211	1'435–1'585	175	100–110
Sion	190 (325)	730–770	345	3'505–3'870	157	100–110

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 500 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

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

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

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

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

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2016.

Tab. 8.7.10.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%
17 Oberes Emmental	24'799	25'085	1.2%	10'303	10'894	5.7%	5'116	4'853	-5.1%	5'188	6'040	16.4%
21 Saanen/ Ob.Simmental	16'686	18'142	8.7%	7'525	8'550	13.6%	3'226	3'428	6.3%	4'299	5'122	19.1%
22 Kandertal	15'941	16'973	6.5%	6'818	7'588	11.3%	2'786	3'144	12.8%	4'032	4'443	10.2%
23 Oberland-Ost	47'368	53'405	12.7%	22'368	26'321	17.7%	10'454	11'818	13.0%	11'914	14'505	21.7%
28 Willisau	60'530	65'715	8.6%	23'227	26'697	14.9%	11'750	12'453	6.0%	11'476	14'244	24.1%
29 Entlebuch	16'885	18'291	8.3%	6'332	7'260	14.7%	2'838	2'899	2.2%	3'494	4'360	24.8%
30 Uri	35'973	37'101	3.1%	14'903	16'548	11.0%	7'415	7'577	2.2%	7'489	8'971	19.8%
37 Glarner Hinterland	9'661	10'409	7.7%	4'296	4'874	13.5%	1'539	1'527	-0.8%	2'756	3'347	21.4%
61 Prättigau	15'148	15'723	3.8%	6'592	7'291	10.6%	2'802	2'907	3.7%	3'789	4'384	15.7%
62 Davos	11'109	11'677	5.1%	5'463	6'116	12.0%	3'737	3'908	4.6%	1'726	2'208	27.9%
63 Schanfigg	4'025	4'240	5.3%	2'059	2'311	12.3%	1'138	1'266	11.2%	921	1'045	13.5%
64 Mittelbünden	10'168	10'619	4.4%	4'713	5'245	11.3%	1'998	2'023	1.3%	2'716	3'222	18.6%
65 Domleschg/Hrhein	13'251	14'091	6.3%	5'605	6'346	13.2%	2'655	2'757	3.8%	2'949	3'589	21.7%
66 Surselva	25'345	26'562	4.8%	11'195	12'501	11.7%	4'185	4'271	2.1%	7'010	8'230	17.4%
67 Engiadina bassa	9'476	9'826	3.7%	4'212	4'652	10.4%	1'760	1'749	-0.6%	2'452	2'903	18.4%
68 Oberengadin	23'317	24'378	4.5%	11'245	12'523	11.4%	6'070	6'389	5.3%	5'175	6'135	18.5%
69 Mesolcina	8'426	8'853	5.1%	3'721	4'159	11.8%	1'220	1'240	1.6%	2'501	2'919	16.7%
79 Tre Valli	29'623	32'538	9.8%	12'628	14'603	15.6%	5'838	6'330	8.4%	6'791	8'272	21.8%
89 Pays d'Enhaut	4'861	5'646	16.1%	2'165	2'613	20.7%	953	1'133	19.0%	1'212	1'479	22.0%
94 Goms	4'883	5'618	15.1%	2'229	2'752	23.5%	545	674	23.6%	1'683	2'079	23.5%
95 Brig-Oestl.Raron	28'796	34'286	19.1%	12'453	15'898	27.7%	5'069	6'259	23.5%	7'385	9'638	30.5%
96 Visp-Westl.Raron	36'609	42'406	15.8%	15'731	19'531	24.2%	5'317	6'505	22.4%	10'414	13'026	25.1%
97 Leuk	12'368	14'159	14.5%	5'393	6'624	22.8%	1'371	1'438	4.9%	4'022	5'186	28.9%
98 Sierre	46'637	55'751	19.5%	19'502	25'012	28.3%	7'441	9'019	21.2%	12'061	15'993	32.6%
99 Sion	86'542	103'995	20.2%	37'291	47'953	28.6%	15'836	19'465	22.9%	21'455	28'487	32.8%
100 Martigny	66'447	76'188	14.7%	28'687	35'298	23.0%	10'365	12'082	16.6%	18'322	23'219	26.7%
101 Monthey/St-Maurice	53'414	63'438	18.8%	21'187	26'984	27.4%	9'732	11'202	15.1%	11'455	15'782	37.8%
Region Alpenraum	718'288	805'118	12.1%	307'844	367'143	19.3%	133'156	148'315	11.4%	174'688	218'830	25.3%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

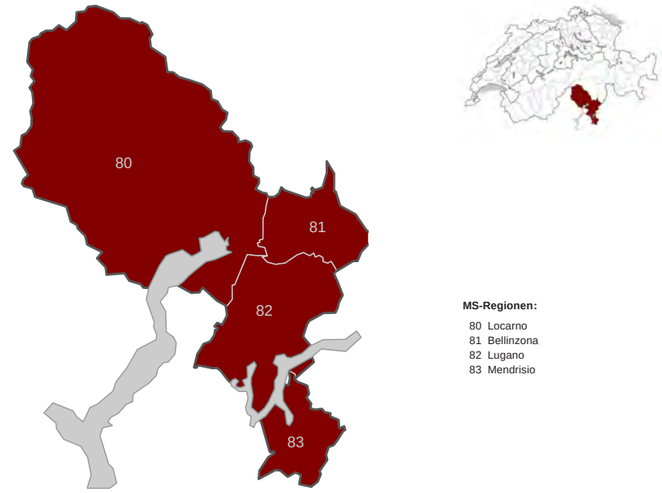
Tab. 8.7.10.5
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Geschäft gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2014	2030	%	2014	2030	%	2014	2030	%	2014	2030	%
17 Oberes Emmental	3'448	3'334	-3.3%	4'385	4'664	6.4%	596'968	569'199	-4.7%	400'595	419'165	4.6%
21 Saanen/ Ob.Simmental	2'214	2'200	-0.6%	6'011	5'989	-0.4%	276'542	268'571	-2.9%	547'051	537'399	-1.8%
22 Kandertal	2'225	2'126	-4.5%	3'541	3'619	2.2%	323'694	301'005	-7.0%	335'570	338'341	0.8%
23 Oberland-Ost	4'565	4'570	0.1%	15'609	16'026	2.7%	601'954	596'917	-0.8%	1'423'888	1'440'707	1.2%
28 Willisau	9'437	9'208	-2.4%	12'377	13'042	5.4%	1'644'638	1'580'137	-3.9%	1'285'342	1'329'973	3.5%
29 Entlebuch	1'960	1'927	-1.7%	2'635	2'773	5.2%	316'222	305'801	-3.3%	246'446	255'437	3.6%
30 Uri	4'887	4'821	-1.3%	7'947	8'444	6.3%	711'184	696'549	-2.1%	686'169	714'816	4.2%
37 Glarner Hinterland	2'010	1'975	-1.8%	1'373	1'446	5.3%	363'819	355'136	-2.4%	129'300	134'559	4.1%
61 Prättigau	2'251	2'139	-5.0%	2'823	2'932	3.9%	365'419	338'811	-7.3%	252'019	257'892	2.3%
62 Davos	895	883	-1.4%	5'900	6'006	1.8%	116'426	112'591	-3.3%	520'517	522'128	0.3%
63 Schanfigg	305	300	-1.6%	2'128	2'033	-4.4%	38'448	36'702	-4.5%	193'478	182'802	-5.5%
64 Mittelbünden	1'035	1'027	-0.8%	3'326	3'317	-0.3%	134'925	131'164	-2.8%	301'437	294'962	-2.1%
65 Domleschg/Hrhein	1'244	1'226	-1.4%	3'264	3'520	7.8%	138'322	133'082	-3.8%	282'712	299'357	5.9%
66 Surselva	2'611	2'560	-2.0%	6'463	6'623	2.5%	311'392	296'967	-4.6%	591'765	596'118	0.7%
67 Engiadina bassa	1'160	1'131	-2.6%	3'874	3'875	0.0%	151'751	142'795	-5.9%	363'953	360'041	-1.1%
68 Oberengadin	3'597	3'582	-0.4%	12'817	12'762	-0.4%	403'343	393'873	-2.3%	1'200'087	1'182'096	-1.5%
69 Mesolcina	1'156	1'137	-1.6%	1'528	1'656	8.3%	132'338	127'734	-3.5%	131'136	139'814	6.6%
79 Tre Valli	3'597	3'594	-0.1%	4'842	5'115	5.6%	479'750	475'331	-0.9%	453'359	468'248	3.3%
89 Pays d'Enhaut	366	357	-2.4%	1'044	1'118	7.0%	49'682	46'608	-6.2%	91'953	97'108	5.6%
94 Goms	531	512	-3.5%	1'387	1'362	-1.8%	71'075	66'458	-6.5%	130'406	126'625	-2.9%
95 Brig-Oestl.Raron	2'081	2'061	-0.9%	8'389	8'747	4.3%	263'033	256'837	-2.4%	789'554	809'736	2.6%
96 Visp-Westl.Raron	7'003	6'758	-3.5%	12'700	12'660	-0.3%	1'018'078	970'043	-4.7%	1'217'683	1'203'148	-1.2%
97 Leuk	1'047	1'038	-0.8%	2'486	2'561	3.0%	137'702	134'380	-2.4%	229'809	233'511	1.6%
98 Sierre	4'160	3'935	-5.4%	11'614	12'322	6.1%	558'803	517'191	-7.4%	1'000'961	1'042'775	4.2%
99 Sion	7'970	7'882	-1.1%	27'934	30'040	7.5%	988'934	966'768	-2.2%	2'354'230	2'492'301	5.9%
100 Martigny	5'468	5'395	-1.3%	17'041	17'651	3.6%	751'163	724'922	-3.5%	1'489'294	1'520'323	2.1%
101 Monthey/St-Maurice	6'809	6'703	-1.6%	11'270	12'018	6.6%	984'393	957'301	-2.8%	975'059	1'024'648	5.1%
Region Alpenraum	84'032	82'380	-2.0%	194'709	202'321	3.9%	11'929'996	11'502'874	-3.6%	17'623'775	18'024'031	2.3%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

8.8 Region Südschweiz

Abb. 8.8.1
Region Südschweiz



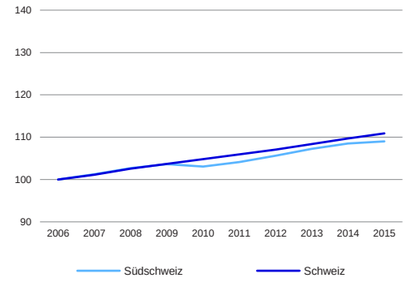
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.8.2
Demographische Eckwerte

	Region Südschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2015)	322'323	0.5% (2014)	8'327'126	1.1% (2014)
Ausländer (2015)				
Anzahl	90'363	1.0% (2014)	2'048'667	2.5% (2014)
Anteil	28.0%	0.13* (2014)	24.6%	0.34* (2014)
Durchschnittl. Reineinkommen (2013)	74'487	-0.4% (2008)	80'457	3.5% (2008)
Soziale Schichten (2013)				
Untere Schichten**	38.6%	-4.60* (2000)	37.3%	3.28* (2000)
Mittlere Schichten**	31.8%	-5.99* (2000)	30.2%	-10.22* (2000)
Obere Schichten**	29.5%	10.59* (2000)	32.5%	6.94* (2000)

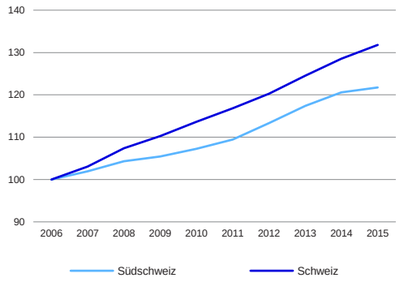
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht,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

Abb. 8.8.3
Bevölkerungsentwicklung



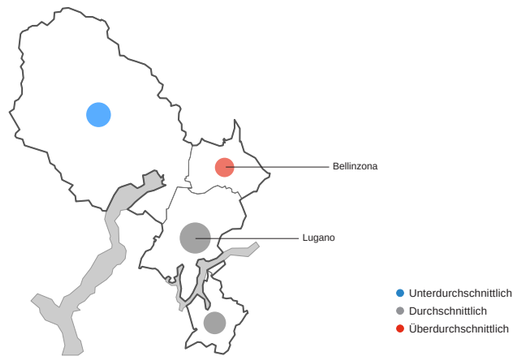
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



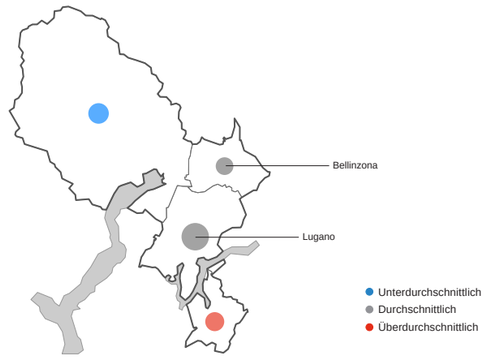
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.5
Bevölkerungsentwicklung (2012–2015)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2012–2015; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2012–2015)



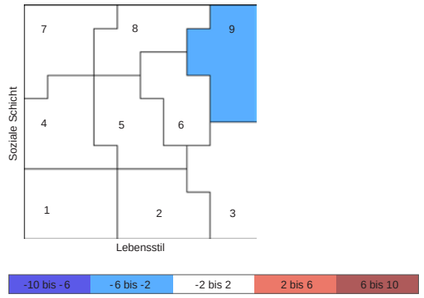
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2012–2015; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.8.7
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)

	Region Südschweiz	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	15'606	10.8%
2 Moderne Arbeiter	17'983	12.5%
3 Improvisierte Alternative	22'018	15.3%
4 Klassischer Mittelstand	12'841	8.9%
5 Aufgeschlossene Mitte	16'994	11.8%
6 Etablierte Alternative	15'950	11.1%
7 Bürgerliche Oberschicht	12'276	8.5%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	11'435	7.9%
9 Urbane Avantgarde	18'793	13.1%
Total	143'896	100.0%

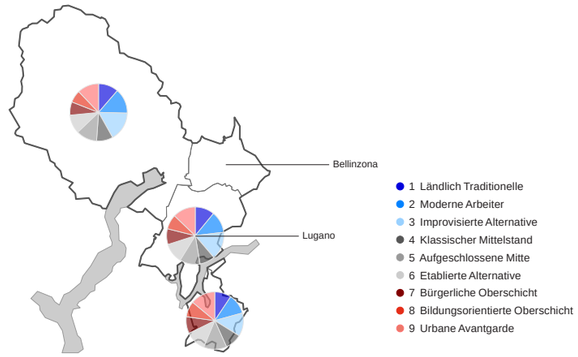
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt – Differenz zur Schweiz (2013)



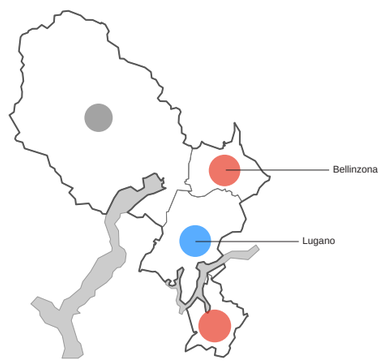
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2013)



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

Abb. 8.8.10
Entwicklung Anteil oberschichtige Haushalte (2000–2013)



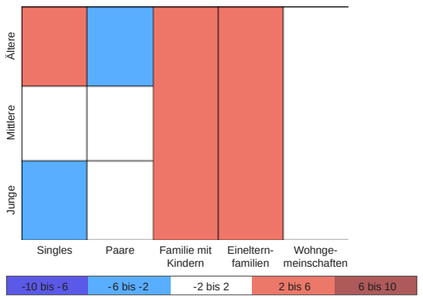
Anmerkung: Entwicklung des Anteils oberschichtige Haushalte im regionalen Vergleich 2000–2013; Kreisradius in Relation zum Anteil oberschichtige Haushalte 2013; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: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

Tab. 8.8.11
Verteilung Lebensphasen (2012)

	Region Südschweiz	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	8'194	5.8%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	13'238	9.4%
Älterer Single (55+ J.)	28'662	20.3%
Junges Paar (bis 34 J.)	4'238	3.0%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	8'573	6.1%
Älteres Paar (55+ J.)	21'403	15.2%
Familie mit Kindern*	41'496	29.5%
Einelternfamilie*	11'364	8.1%
Wohngemeinschaft*	3'715	2.6%
Total	140'882	100.0%

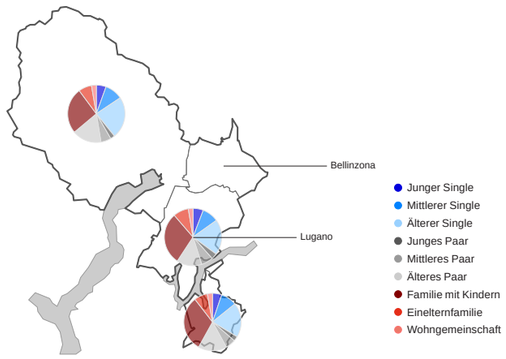
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.12
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2012)



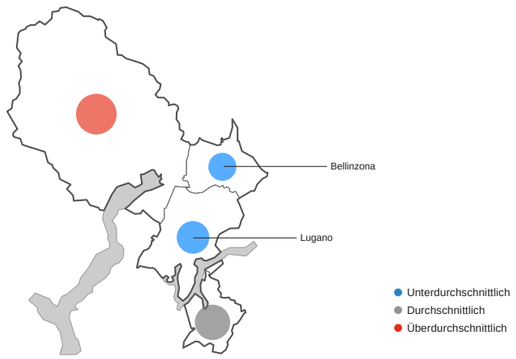
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.13
Verteilung Lebensphasen (2012)



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

Abb. 8.8.14
Entwicklung Anteil ältere Singles und ältere Paare (2000 – 2012)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils ältere Singles und ältere Paare im regionalen Vergleich 2000 – 2012; Kreisradius in Relation zum Anteil ältere Singles und ältere Paare 2012.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

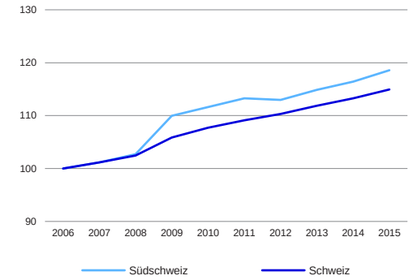
8.8.1 Wohnungsmarkt Region Südschweiz

Tab. 8.8.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Südschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2015)	208'051	1.8% (2014)	4'351'846	1.5% (2014)
Leerstandsquote (2016)	1.27%	0.24* (2015)	1.30%	0.11* (2015)
Bauinvestitionen Wohnen (2014)	1'534	4.6% (2013)	30'880	1.8% (2013)

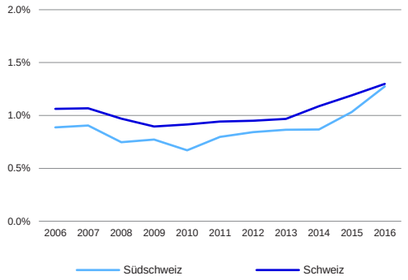
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



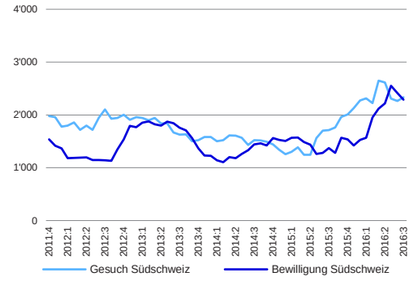
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



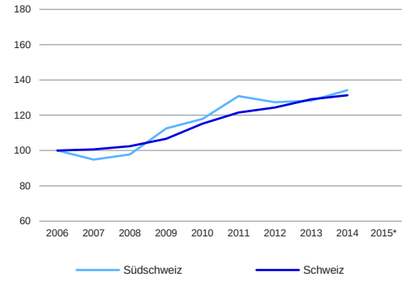
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.1.4
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen Wohnen



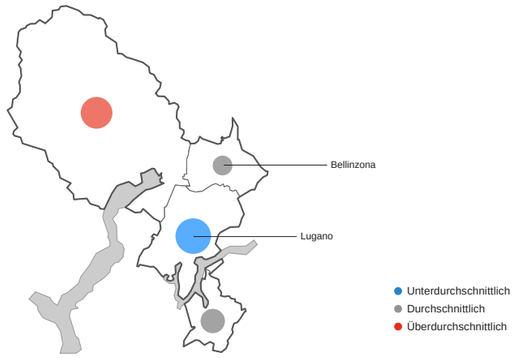
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.1.5
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



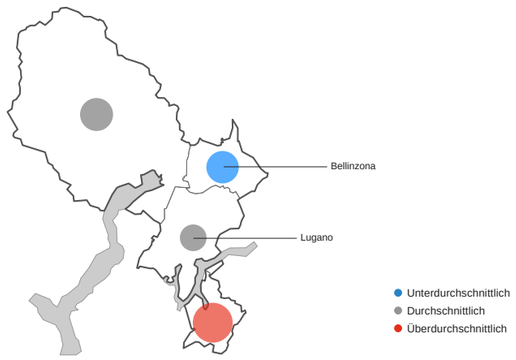
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2015 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2017 publiziert. Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.1.6
Entwicklung Wohnungsbestand (2014 – 2015)



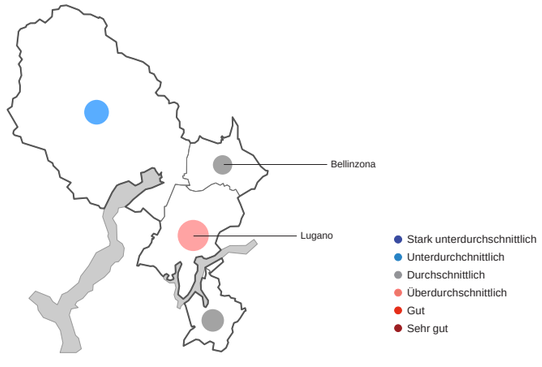
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2014 – 2015; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2015.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.1.7
Entwicklung Leerwohnungen (2015 – 2016)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2015 – 2016; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2016.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

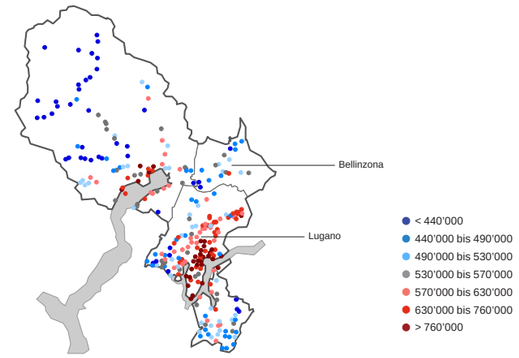
Abb. 8.8.1.8
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2014)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2014; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2015.
Quelle: WLQI Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

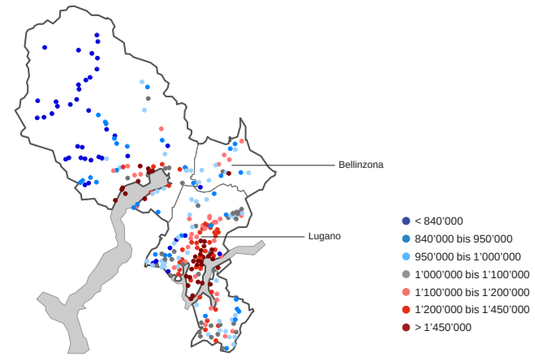
8.8.2 Wohneigentum Region Südschweiz

Abb. 8.8.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2016)



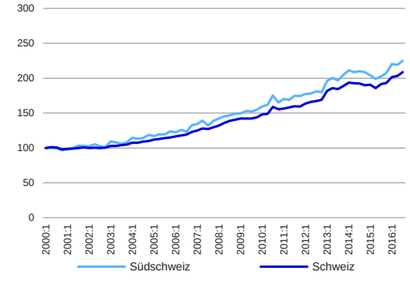
Spezifikation: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 70 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2016)



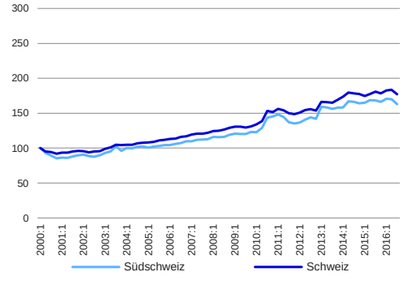
Spezifikation: Neubau, einseitig angebaut, Grundstück 450 m², Volumen 750 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



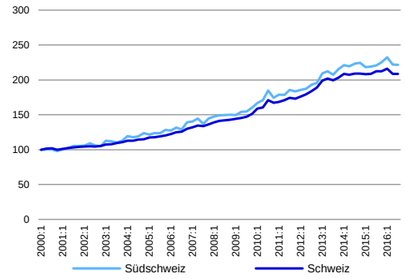
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



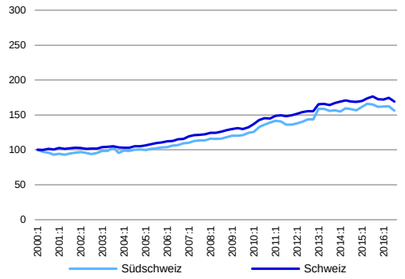
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



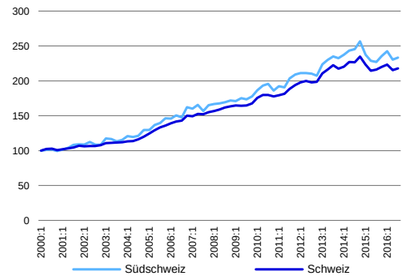
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



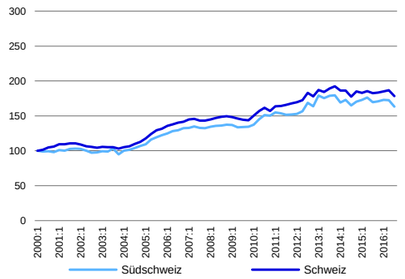
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



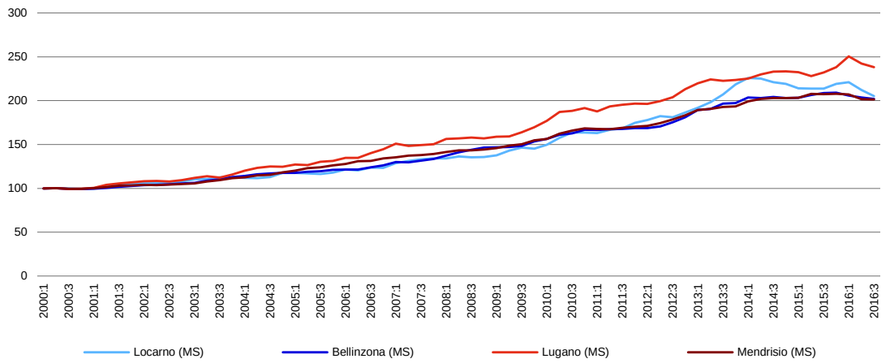
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



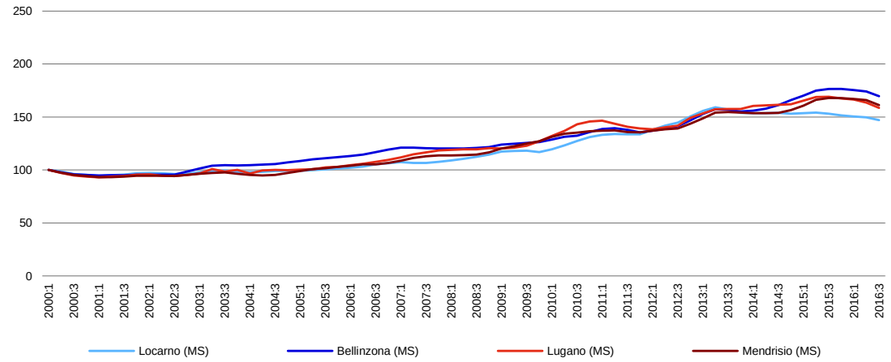
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



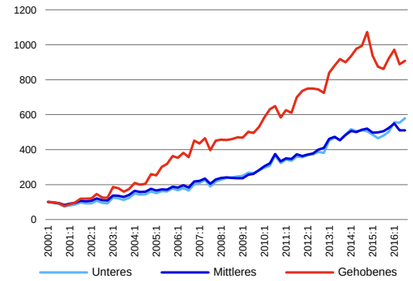
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



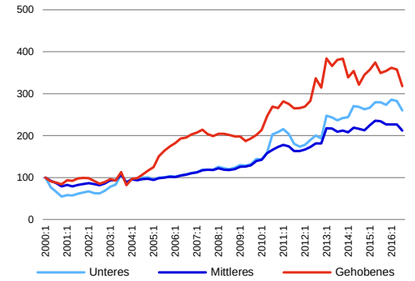
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



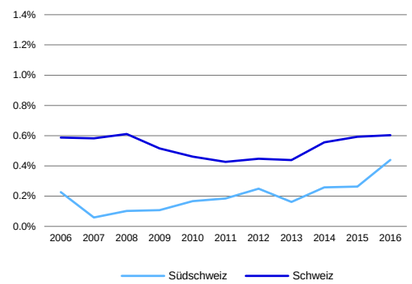
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



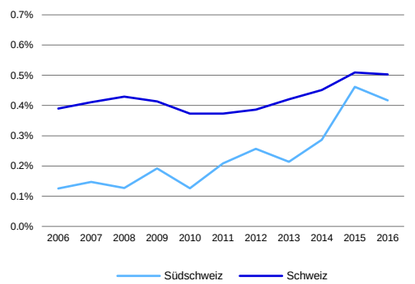
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



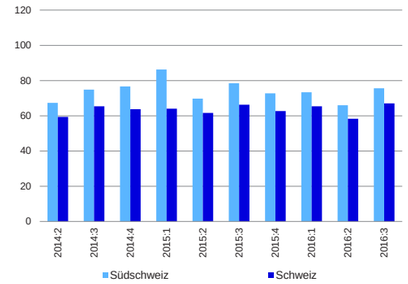
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



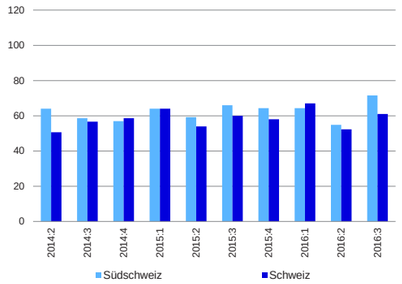
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.15
Insertionszeit EWG



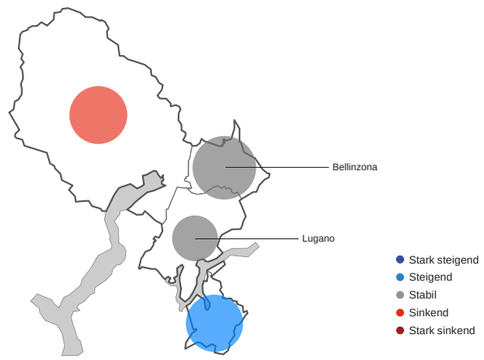
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.16
Insertionszeit EFH



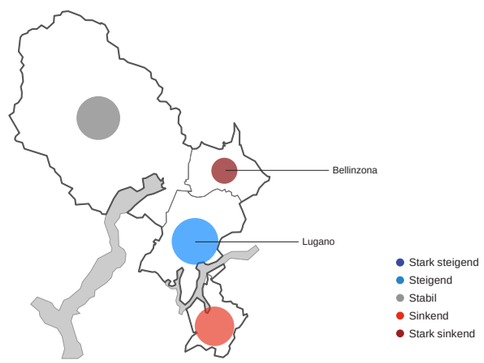
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.17
Insertionszeitentwicklung EWG (2015 – 2016)



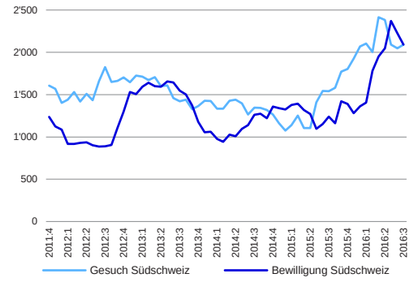
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2015 – 1. bis 3. Quartal 2016; Kreisradius in Relation der Insertionszeit EWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.2.18
Insertionszeitentwicklung EFH (2015 – 2016)



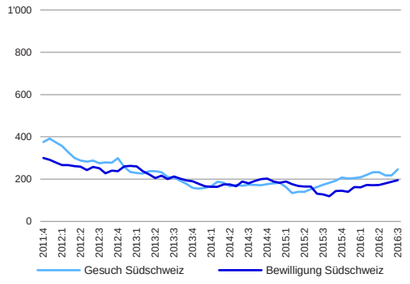
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2015 – 1. bis 3. Quartal 2016; Kreisradius in Relation der Insertionszeit EFH in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.2.19
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



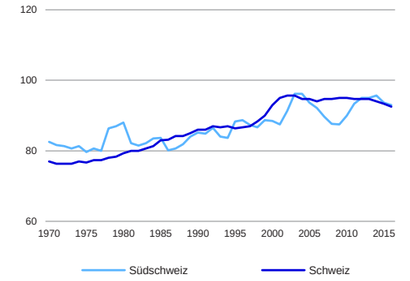
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.20
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen EFH



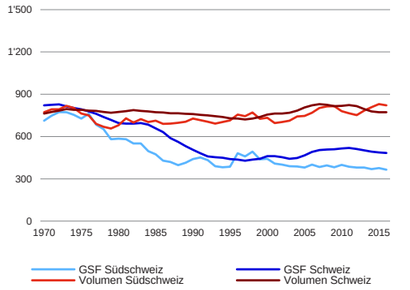
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.21
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG nach Baujahr



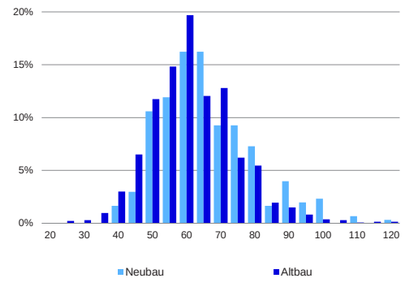
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.22
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH nach Baujahr



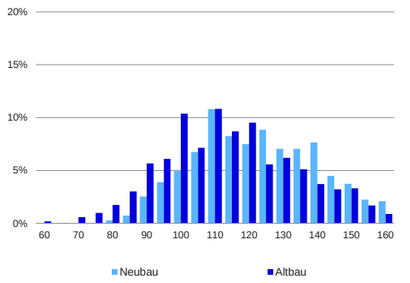
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw. Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.23
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



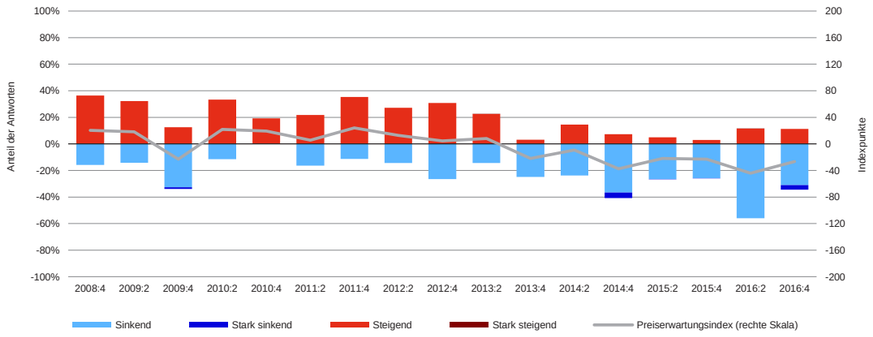
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.24
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



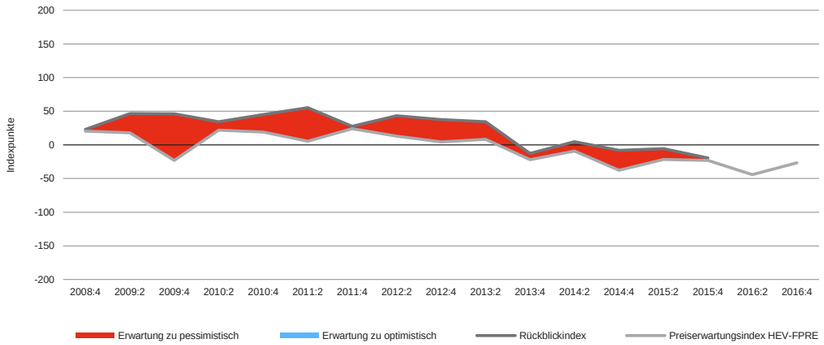
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.25
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



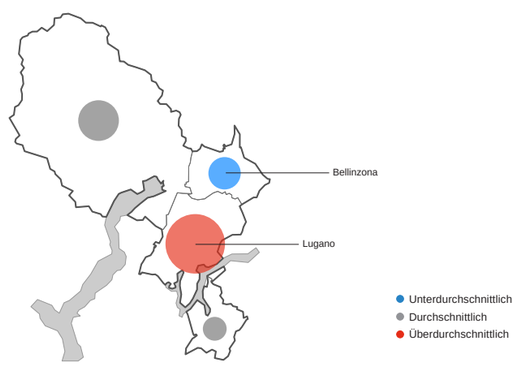
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.8.2.26
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



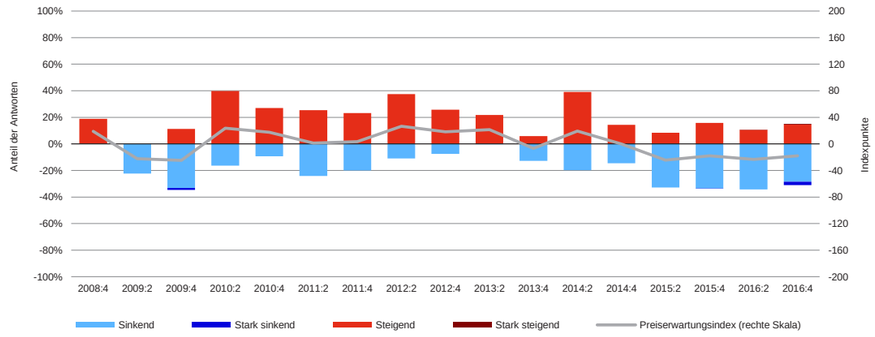
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.8.2.27
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2015 – 2019)



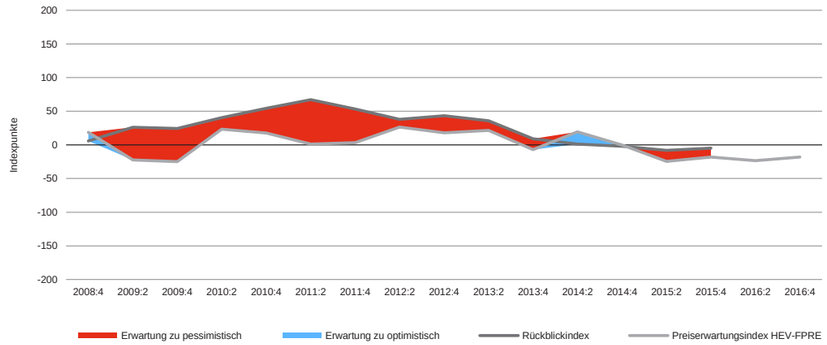
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2015 – 2019;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.2.28
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



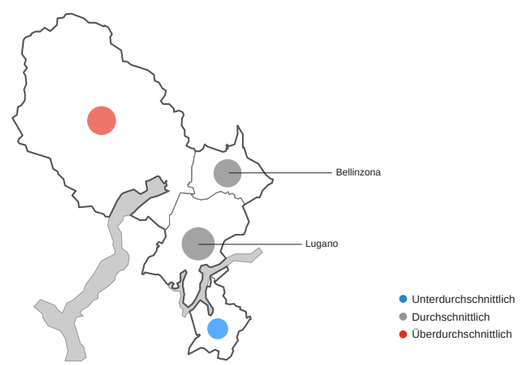
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.8.2.29
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



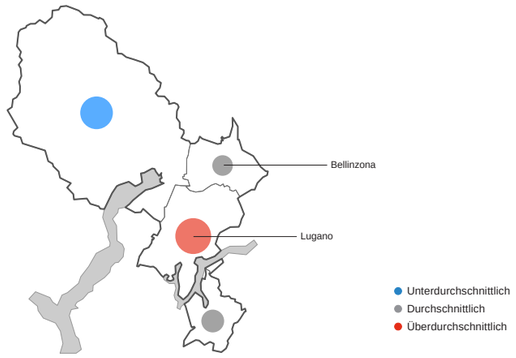
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.8.2.30
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2015 – 2019)



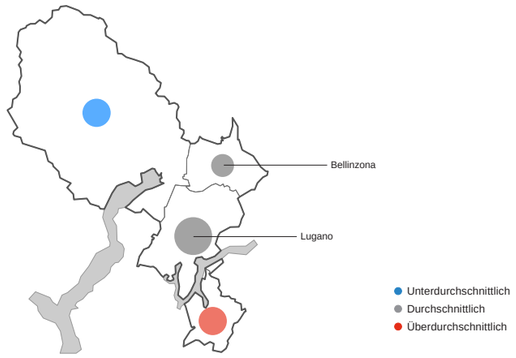
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2015 – 2019;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2013 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.2.31
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2015 – 2030)



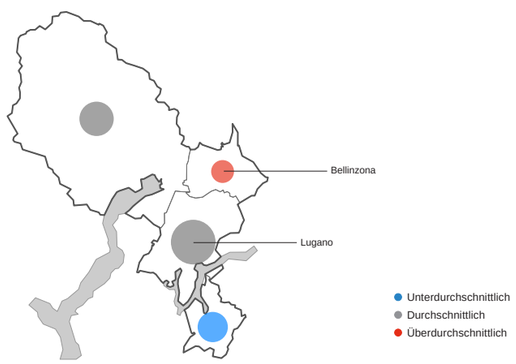
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2015; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

Abb. 8.8.2.32
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2015 – 2030)



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

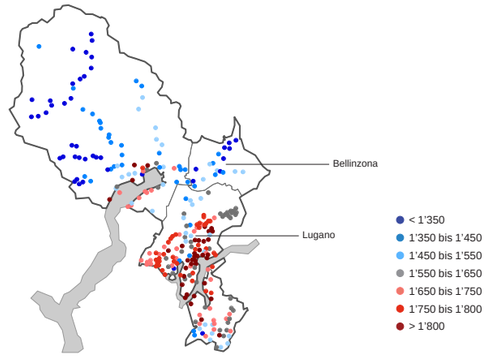
Abb. 8.8.2.33
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2015 – 2030)



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

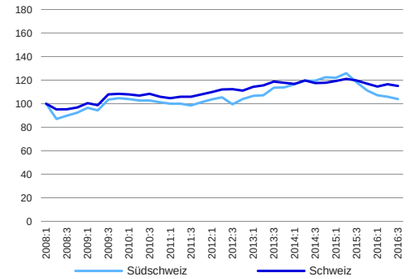
8.8.3 Mietwohnungen Region Südschweiz

Abb. 8.8.3.1
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2016)



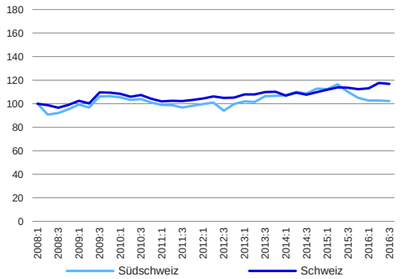
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 85 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



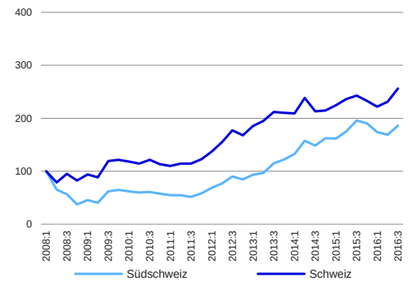
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



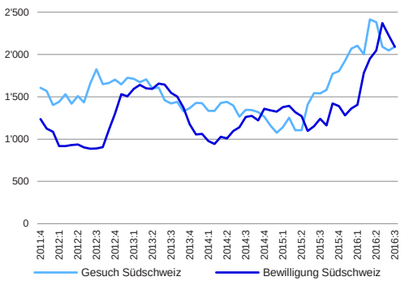
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



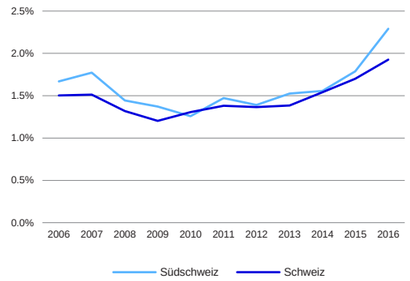
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.5
Entwicklung Baugesuche und -bewilligungen MFH



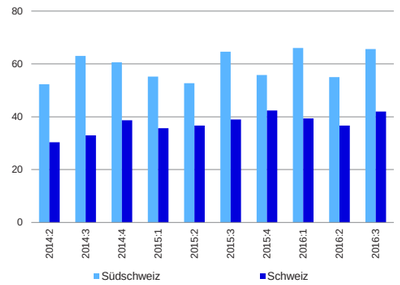
Anmerkung: Anzahl Wohnungen, gleitende Jahressumme.
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.6
Entwicklung Leerstandsquote MWG



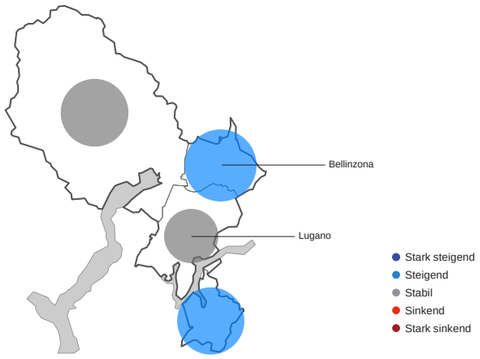
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.7
Insertionszeit MWG



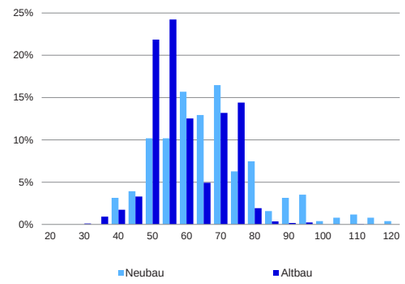
Anmerkung: Anzahl Tage.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.8
Insertionszeitentwicklung MWG (2015 – 2016)



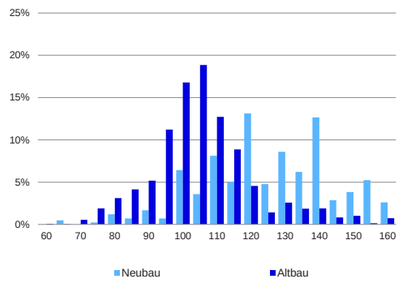
Anmerkung: Entwicklung der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2015 – 1. bis 3. Quartal 2016;
Kreisradius in Relation der Insertionszeit MWG in Anzahl Tagen 1. bis 3. Quartal 2016.
Quelle: Immobilienportale, Berechnungen Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.3.9
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



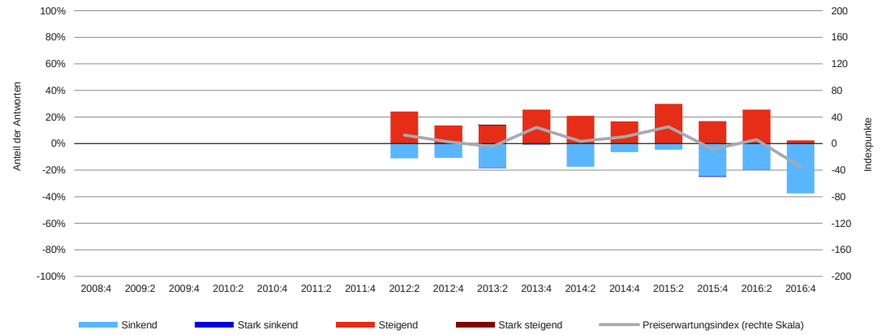
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.10
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



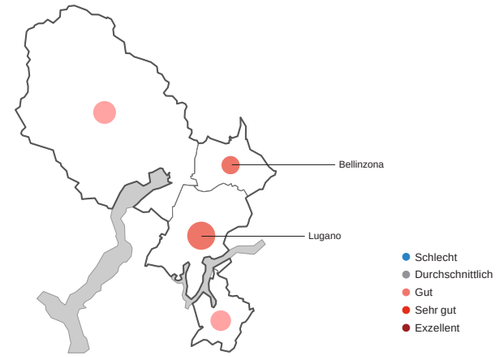
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2011 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.11
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



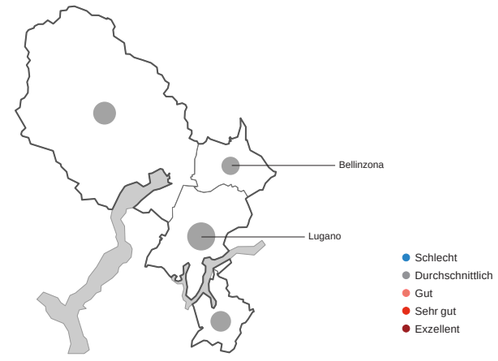
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz / FPRE.

Abb. 8.8.3.12
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2016)



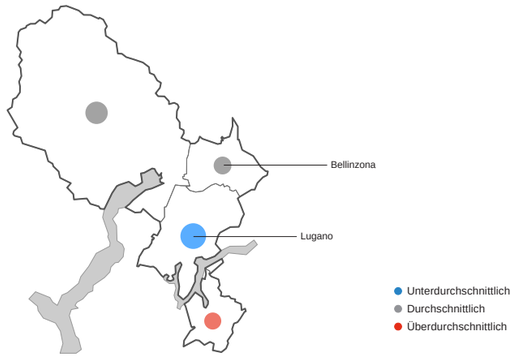
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.3.13
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2016)



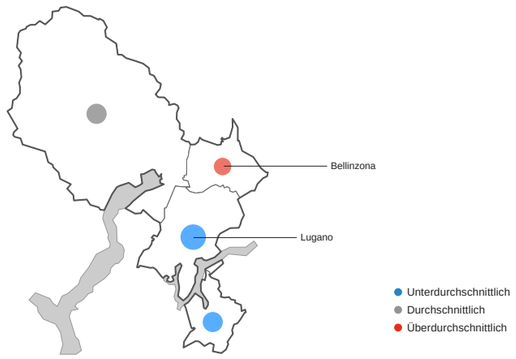
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.3.14
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2015 – 2030)



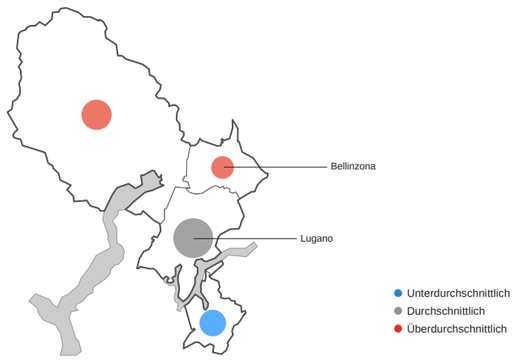
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2015 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2015; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: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

Abb. 8.8.3.15
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2015 – 2030)



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

Abb. 8.8.3.16
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2015 – 2030)



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

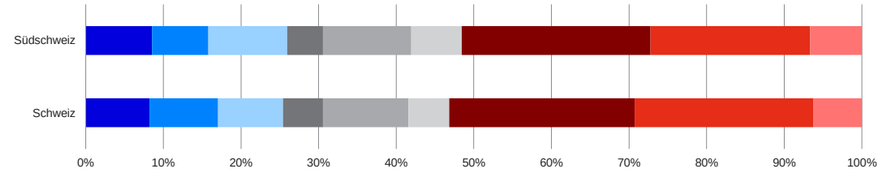
8.8.4 Geschäftsflächenmarkt Region Südschweiz

Tab. 8.8.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

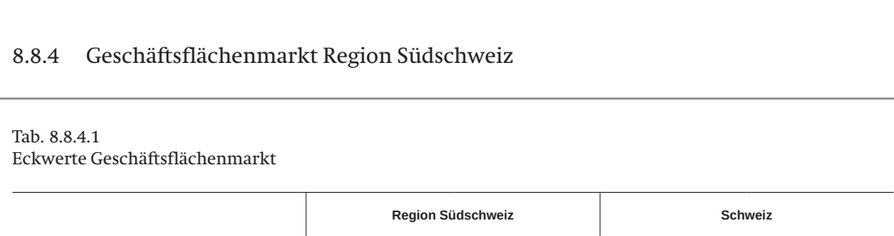
	Region Südschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2014)	35'207		670'558	
Vollzeitäquivalente (2014)	175'096	8.9% (2008)	3'965'736	5.0% (2008)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2014)	18'060'222	6.2% (2008)	404'901'029	2.8% (2008)
Bauinvestitionen Geschäft (2014)	319	12.0% (2013)	10'122	2.5% (2013)

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 (2014)

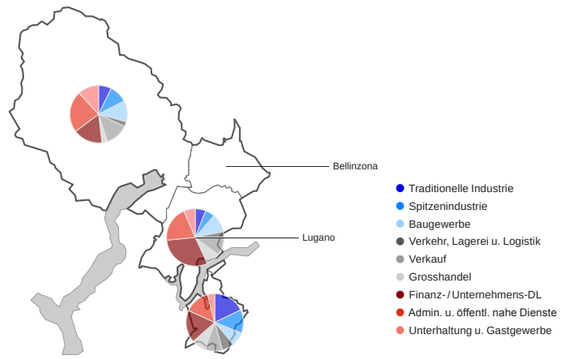


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 – 2014)



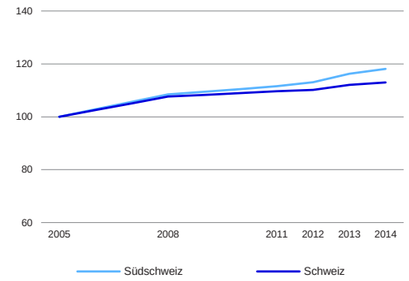
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2014)



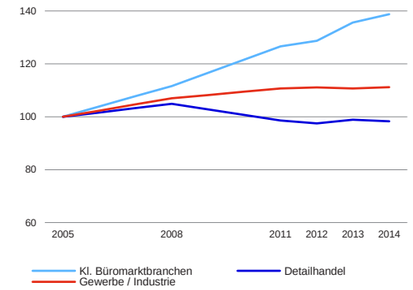
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



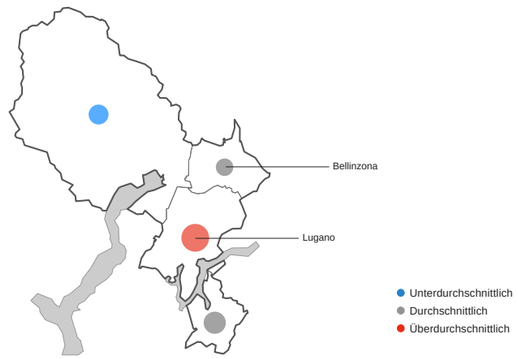
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen, Detailhandel, Gewerbe/Industrie



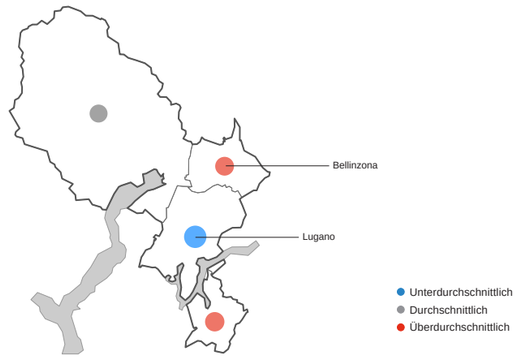
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2008–2014)



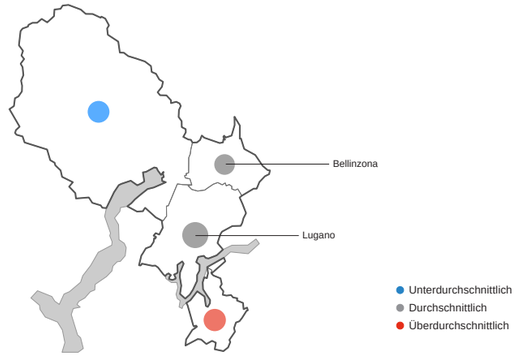
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2008–2014;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2014.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2008–2014)



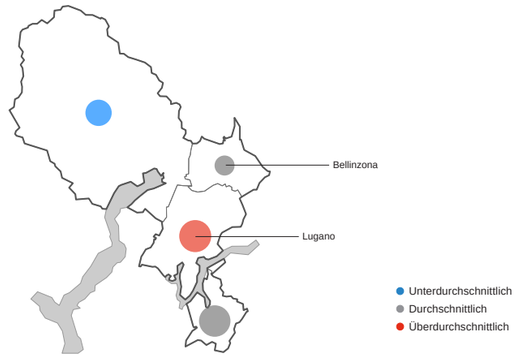
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2008–2014; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2014; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2008–2014)



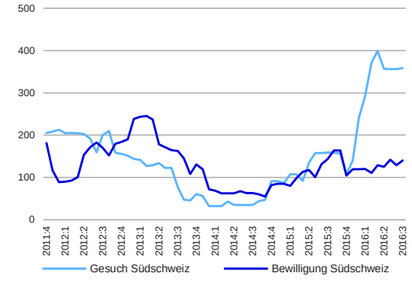
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2008–2014;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2014.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2008–2014)



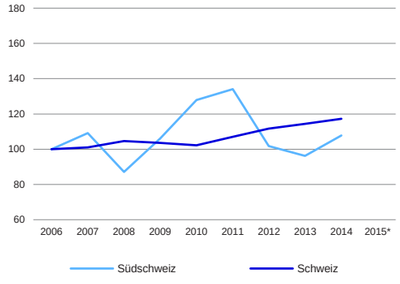
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2008–2014;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2014.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.4.10
Baugesuche und -bewilligungen Geschäftsflächen



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

Abb. 8.8.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



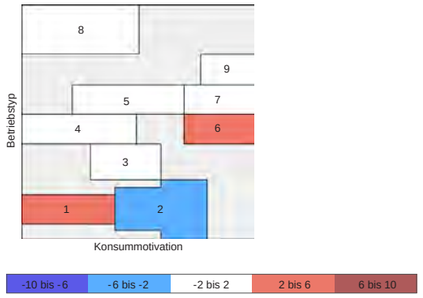
Anmerkung: * Daten zu den Bauinvestitionen 2015 werden vom BFS voraussichtlich im Juli 2017 publiziert. Indexiert (Basis: 2006 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.8.4.12
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014)

	Region Südschweiz	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	4'123	29.1%
2 PW-Versorger	579	4.1%
3 Nahversorger	2'292	16.2%
4 Spezialgeschäfte	1'805	12.7%
5 Standortgeneralisten	1'572	11.1%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	1'055	7.4%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	1'361	9.6%
8 Fachmärkte	591	4.2%
9 Waren- und Kaufhäuser	805	5.7%
Total	14'183	100.0%

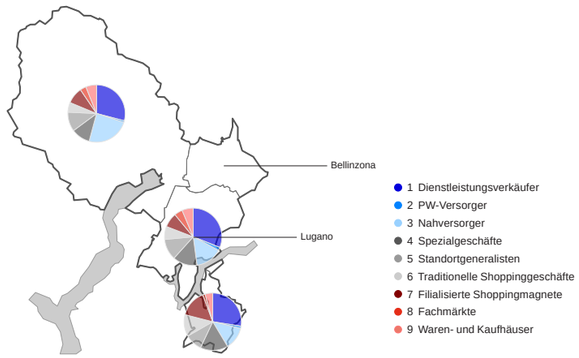
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.8.4.13
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2014)



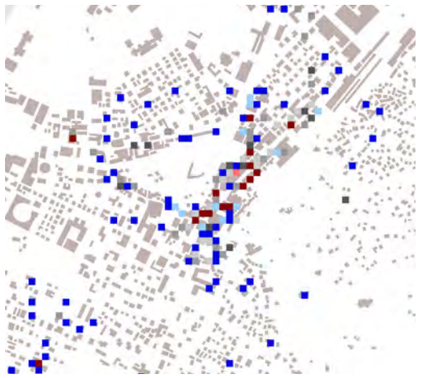
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.8.4.14
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014)



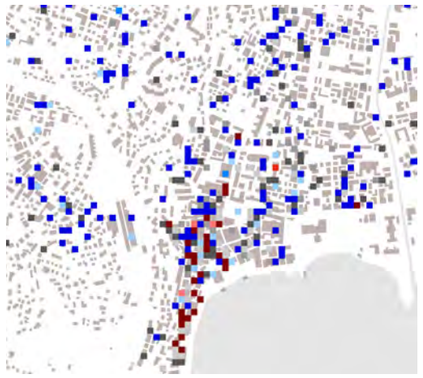
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.4.15
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014) – Stadtzentrum Bellinzona



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

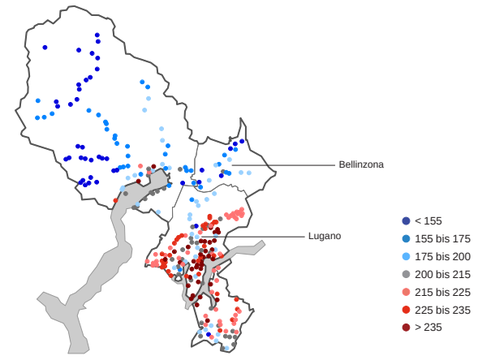
Abb. 8.8.4.16
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2014) – Stadtzentrum Lugano



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

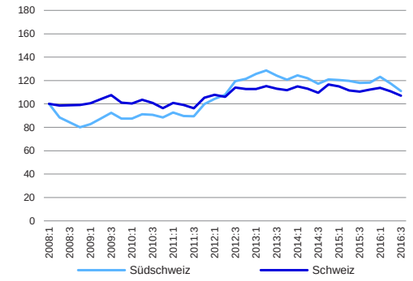
8.8.5 Büroflächenmarkt Region Südschweiz

Abb. 8.8.5.1
Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



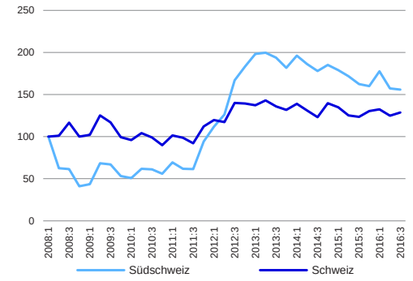
Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 500 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.5.2
Marktmieten Büroflächen (Neubau)



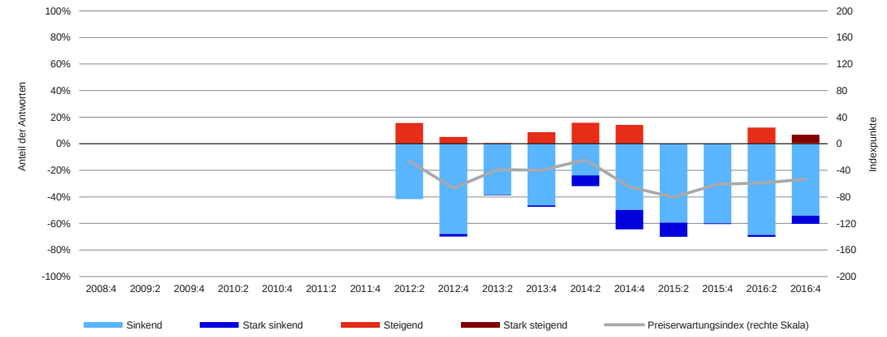
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.5.3
Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)



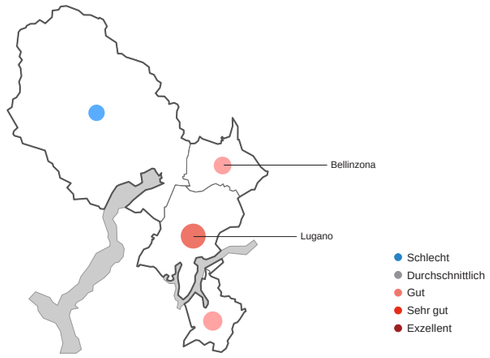
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.5.4
Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



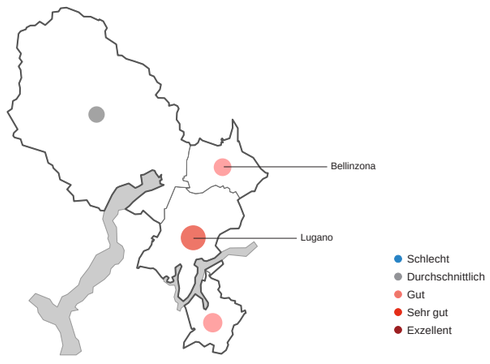
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.8.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2016)



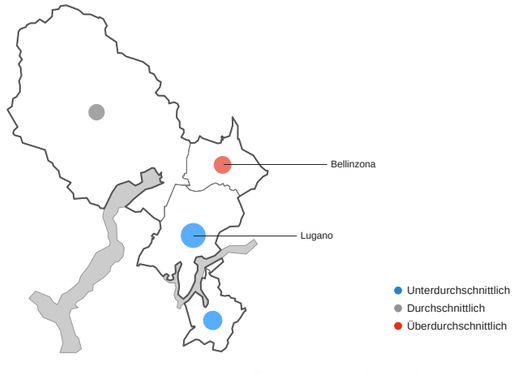
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2016)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

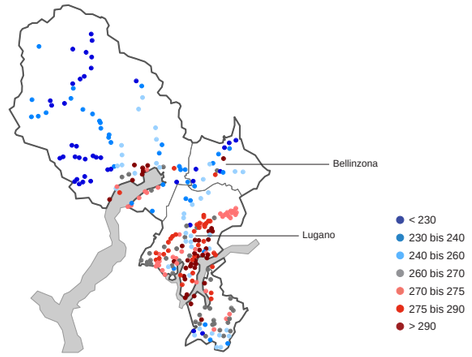
Abb. 8.8.5.7
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2014 – 2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2014 – 2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

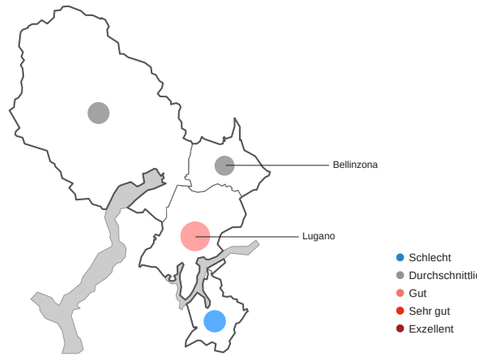
8.8.6 Verkaufsflächenmarkt Region Südschweiz

Abb. 8.8.6.1
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



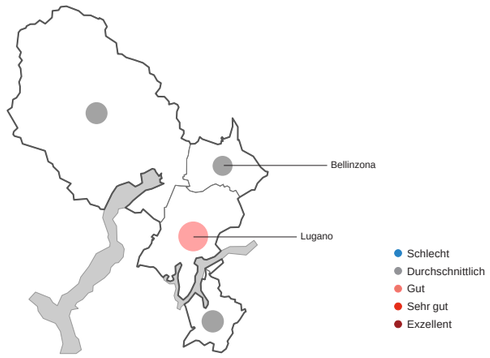
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 300 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.6.2
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2016)



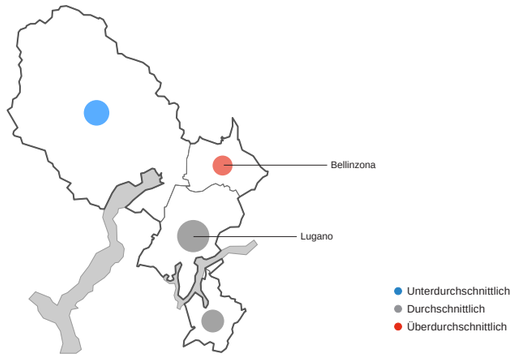
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.6.3
Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2016)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

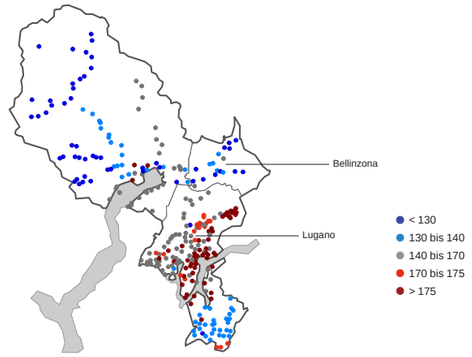
Abb. 8.8.6.4
Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2013–2030)



Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2013–2030; Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2013.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

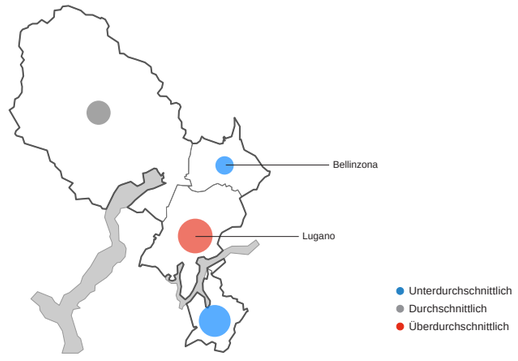
8.8.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Südschweiz

Abb. 8.8.7.1
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2016)



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

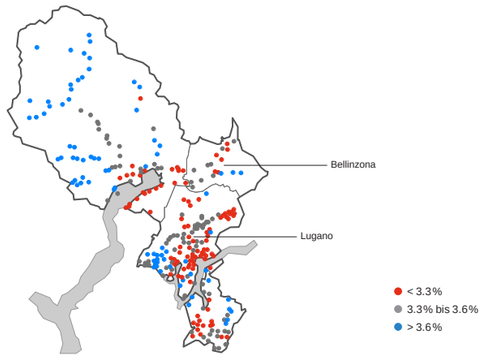
Abb. 8.8.7.2
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2014–2030)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2014–2030; Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2014; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

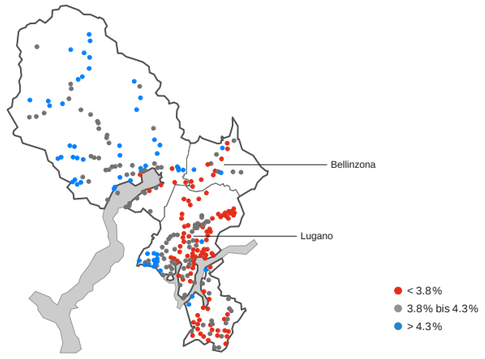
8.8.8 Renditeliegenschaften Region Südschweiz

Abb. 8.8.8.1
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2016)



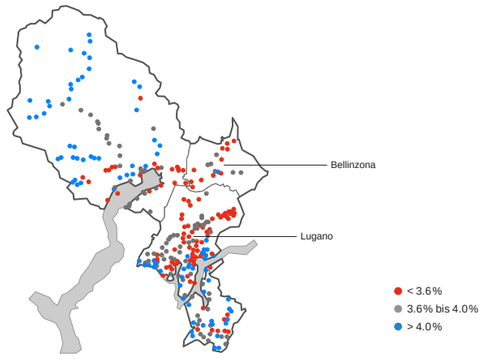
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.8.2
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2016)



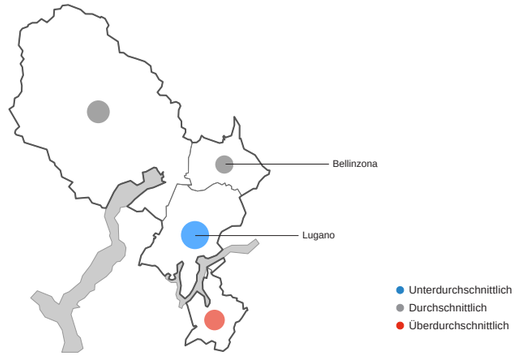
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.8.3
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2016)



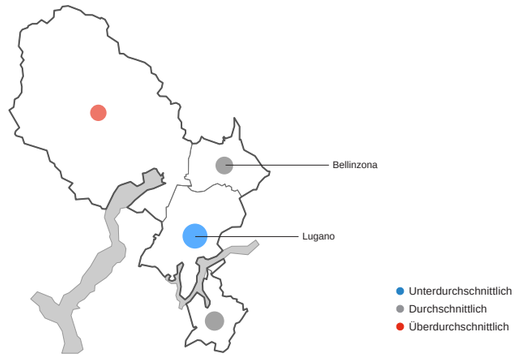
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.8.4
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2015 – 2019)



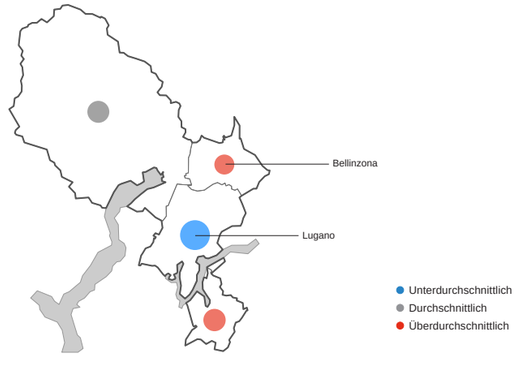
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2015.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.8.5
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2015 – 2019)



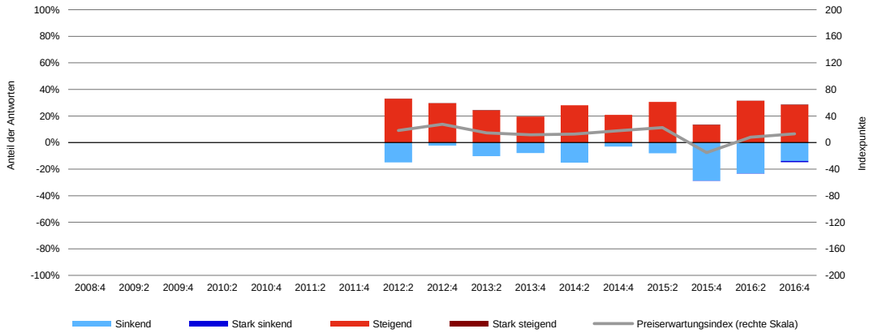
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2014.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.8.6
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2015 – 2019)



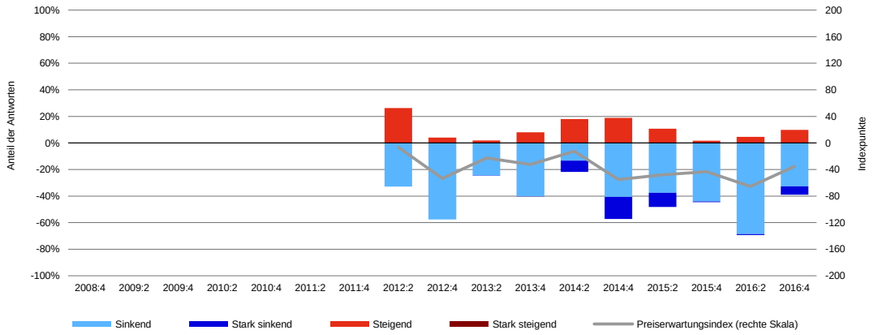
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2015 – 2019; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2014.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2016; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.8.7
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



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

Abb. 8.8.8.8
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



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

8.8.9 Fazit Region Südschweiz

- Die Region Südschweiz weist ein gegenüber der landesweiten Entwicklung sehr geringes Bevölkerungswachstum auf, wobei die Region Bellinzona am stärksten wächst. Trotz dieses geringen Wachstums weist die Region keine erhöhten Leerstände auf, wobei diese allerdings in jüngster Zeit stärker gestiegen sind als landesweit.
- Im Wohneigentumsbereich besteht in der Südschweiz ein reichliches Angebot, so dass einerseits die Vermarktung schwieriger wird und höchstens eine Seitwärtsbewegung der Preise erwartet werden kann. Teilweise ist mit leicht sinkenden Wohneigentumspreisen zu rechnen, verstärkt im gehobenen Preissegment.
- Die unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung führt zusammen mit der anhaltenden Bautätigkeit zu einem deutlichen Angebotsanstieg, der nicht mehr überall absorbiert wird. Entsprechend steigen die Leerstände und die Marktmieten sind tendenziell rückläufig.
- Die Büroflächenmärkte in der Südschweiz beschränken sich weitestgehend auf die Zentren Bellinzona und Lugano. Während Bellinzona von der stabilen Nachfrage seitens der Kantonalen Verwaltung profitiert, und allenfalls auf Grund des Gotthard-Basistunnels von einem gewissen Beschäftigungswachstum ausgegangen werden kann, leidet Lugano nach wie vor unter der Krise der Finanzindustrie. Die Vermarktung von Büroflächen gestaltet sich zunehmend schwierig, und neben den bereits üblichen Incentives müssen auch bei der Flächenmiete zunehmend Zugeständnisse gemacht werden.
- Obschon die Region Südschweiz bezüglich Bevölkerung unterdurchschnittlich wächst besteht dennoch eine Zusatznachfrage nach Wohnungen, was zu einer entsprechenden Bautätigkeit führt. Auf den Transaktionsmärkten kommt hinzu, dass aufgrund des Anlagedrucks vermehrt auch Investoren von nördlich des Gotthards im Tessin aktiv werden, was die Preise von Mehrfamilienhäusern an ausgewählten Orten treibt. Während die Wohnungsmärkte positiv wahrgenommen werden, besteht bei Büroliegenschaften nur eine geringe Nachfrage, so dass die Preise insgesamt eher unter Druck sind.

8.8.9.1 Wohneigentum

Tab. 8.8.9.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2017–2018

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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. 8.8.9.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2017–2018

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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.

8.8.9.2 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.8.9.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2017–2018

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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.

8.8.9.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.8.9.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2017–2018

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
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.

8.8.10 Eckwerte Region Südschweiz

Tab. 8.8.10.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2015	2014–2015	2015	2014–2015	2015	2014–2015	2013	2008–2013	Untere	Mittlere	Obere
80 Locarno	69'672	0.3%	16'339	0.8%	23.5%	0.12%p	69'423	1.1%	42%	32%	27%
81 Bellinzona	49'561	1.3%	13'506	1.6%	27.3%	0.09%p	70'701	3.5%	39%	32%	30%
82 Lugano	146'639	0.3%	46'405	0.7%	31.6%	0.12%p	79'143	-2.4%	39%	31%	30%
83 Mendrisio	56'451	0.3%	14'113	1.2%	25.0%	0.23%p	73'181	0.1%	34%	34%	32%
Region Südschweiz	322'323	0.5%	90'363	1.0%	28.0%	0.13%p	74'487	-0.4%	39%	32%	30%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2015	2014–2015	2016	2015–2016	2016	2015–2016	2016	2015–2016	2016	2015–2016
80 Locarno	61'587	2.7%	1.26%	0.17%p	0.38%	-0.11%p	0.86%	0.68%p	2.19%	0.11%p
81 Bellinzona	26'930	1.9%	1.23%	-0.03%p	0.26%	-0.16%p	0.51%	-0.01%p	2.17%	0.03%p
82 Lugano	87'447	1.3%	1.06%	0.23%p	0.49%	0.01%p	0.21%	-0.05%p	1.89%	0.51%p
83 Mendrisio	32'087	1.5%	1.93%	0.64%p	0.47%	0.04%p	0.30%	0.01%p	3.66%	1.31%p
Region Südschweiz	208'051	1.8%	1.27%	0.24%p	0.42%	-0.04%p	0.44%	0.18%p	2.29%	0.50%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF	
	2014		2014	2008–2014	2014	2008–2014	2014	2008–2014
80 Locarno	6'992	-	34'429	1.2%	27'404	-3.7%	2'814'167	-5.9%
81 Bellinzona	4'115	-	29'324	12.7%	23'815	9.1%	2'146'489	5.0%
82 Lugano	17'480	-	106'265	16.3%	86'896	13.2%	8'372'847	11.8%
83 Mendrisio	6'620	-	44'485	14.6%	36'982	9.7%	4'726'719	5.7%
Region Südschweiz	35'207	-	214'503	12.8%	175'096	8.9%	18'060'222	6.2%

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

Tab. 8.8.10.2
Wohungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Tessin						
Bellinzona	532'000	1'790–1'980	1'125'000	800–880	1'315	210–220
Chiasso	480'000	1'335–1'475	998'000	620–685	1'475	250–265
Locarno	636'000	2'500–2'765	1'047'000	690–765	1'340	215–225
Lugano	881'000	4'195–4'640	1'877'000	1'855–2'050	2'125	2'005–2'105
Mendrisio	593'000	1'660–1'835	1'365'000	1'135–1'255	1'485	440–465

EWG: 2.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 70 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, einseitig angebaut, Grundstück 450 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: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfl äche 85 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 2016.

Tab. 8.8.10.3
Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	Büro*		Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Gewerbe	Bauland Gewerbe
Tessin							
Bellinzona	190	(350)	720–760	322	2'465–2'725	157	100–110
Chiasso	201	(345)	825–870	239	955–1'060	175	150–155
Locarno	208	(425)	690–725	403	3'020–3'340	172	100–110
Lugano	323	(520)	3'030–3'185	474	3'805–4'205	267	915–965
Mendrisio	204		700–735	262	1'415–1'565	134	100–110

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 500 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

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

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

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

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

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2016.

Tab. 8.8.10.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%	2015	2030	%
80 Locarno	69'672	78'923	13.3%	32'885	39'195	19.2%	19'546	21'786	11.5%	13'339	17'407	30.5%
81 Bellinzona	49'561	57'269	15.6%	22'096	26'864	21.6%	13'266	14'882	12.2%	8'830	11'980	35.7%
82 Lugano	146'639	165'545	12.9%	66'978	79'521	18.7%	42'085	46'031	9.4%	24'894	33'490	34.5%
83 Mendrisio	56'451	63'896	13.2%	25'420	30'324	19.3%	14'938	16'508	10.5%	10'482	13'816	31.8%
Region Südschweiz	322'323	365'633	13.4%	147'380	175'904	19.4%	89'834	99'207	10.4%	57'545	76'693	33.3%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Tab. 8.8.10.5
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		
	2014	2030	%	2014	2030	%	2014	2030	%	2014	2030	%
80 Locarno	8'236	8'330	1.1%	18'668	19'766	5.9%	1'198'327	1'213'700	1.3%	1'615'840	1'688'700	4.5%
81 Bellinzona	4'364	4'347	-0.4%	19'064	20'474	7.4%	519'429	514'267	-1.0%	1'627'060	1'710'979	5.2%
82 Lugano	19'323	19'604	1.5%	67'167	71'473	6.4%	2'648'303	2'680'484	1.2%	5'724'545	6'043'672	5.6%
83 Mendrisio	14'307	14'118	-1.3%	22'285	23'673	6.2%	2'567'114	2'526'051	-1.6%	2'159'604	2'264'549	4.9%
Region Südschweiz	46'230	46'399	0.4%	127'184	135'386	6.4%	6'933'173	6'934'502	0.0%	11'127'049	11'707'899	5.2%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

9 Abkürzungen

BFS	Bundesamt für Statistik
BGF	Bruttogeschossfläche
BIP	Bruttoinlandprodukt
BVG	Bundesgesetz über die berufliche Vorsorge
EFH	Einfamilienhaus
EWG	Eigentumswohnung
ESTV	Eidgenössische Steuerverwaltung
EZB	Europäische Zentralbank
F&E	Forschung und Entwicklung
HEV	Hauseigentümerverband
HNF	Hauptnutzfläche
IMBAS	Immobilien Bewertungs- und Analysesystem von FPRE
IMF	International Monetary Fund, Internationaler Währungsfond
KRE	Kloess Real Estate
LIK	Landesindex der Konsumentenpreise
MFH	Mehrfamilienhaus
MS-Region	Einteilung der Schweiz in 106 Regionen nach dem Modell mobilité spatiale des BFS
MWG	Mietwohnung
NF	Nutzfläche
öV	öffentlicher Verkehr
p.a.	pro Jahr (per annum)
RESC	Real Estate Scenario Cockpit von Fahrländer Partner
RPG	Raumplanungsgesetz
SBV	Schweizerischer Baumeisterverband
SECO	Staatssekretariat für Wirtschaft
SEM	Staatssekretariat für Migration
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SNB	Schweizerische Nationalbank
STWE	Stockwerkeigentum
VZA	Vollzeitäquivalente Stellen
WLQI	Wohn- und Lebensqualitätsindex

Impressum

Herausgeber
Fahrländer Partner AG

Redaktion
Dominik Matter
Stefan Fahrländer
Martin Bühler
Marta Dittes
Mattia Farei-Campagna
Manuel Lehner
Patrick Schirmer
Jaron Schlesinger
Raphael Schönbächler

Redaktionsschluss
2. Dezember 2016

Gestaltung
Simone Farner, Pirol

Information & Verkauf
Dominik Matter
dm@fpre.ch
T +41 44 466 70 07

Bezugsbedingungen
Alle Preise inklusive 2.5% MwSt.
Einzelexemplar CHF 150.–

Adressen
Fahrländer Partner AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich
T +41 44 466 70 00
almanach@fpre.ch
www.fpre.ch

Münzrain 10
3005 Bern

© 2016 by Fahrländer Partner AG

Das Copyright liegt bei Fahrländer Partner AG. Der Abonnent, die Abonnentin verpflichtet sich, dieses Produkt weder teilweise noch vollständig zu kopieren oder in anderer Form zu reproduzieren, um es so Dritten kostenlos oder gegen Vergütung weiterzugeben.

Die Verwendung und Wiedergabe von Informationen aus diesem Produkt ist unter folgender Quellenangabe gestattet:
«Quelle: Immobilien-Almanach Schweiz 2017, Fahrländer Partner».

ISSN 2296-1682

Cover:
Transaktionspreise EWG Mittleres Segment
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100)
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.