IMMOPROG 2009

Prognosen der regionalen Immobilienmärkte
für Geschäfts- und Wohnflächen

November 2009

FP RE
Fahrländer Partner
Raumentwicklung

BAKBASEL
economic research & consultancy

Herausgeber
Fahrländer Partner AG / BAK Basel Economics AG

Redaktion
Dominik Matter, Fahrländer Partner
Stefan Fahrländer, Fahrländer Partner
Sarah Fuchs, Fahrländer Partner

Information & Verkauf
Marc Bros de Puechredon, BAKBASEL
marc.puechredon@bakbasel.com
T +41 61 279 97 25

Bezugsbedingungen
Alle Preise zuzüglich 2.4% MwSt.

Einzelexemplar	CHF 700.-
Zusatzexemplar (max. 2 Zusatzexemplare pro Bestellung)	CHF 150.-

Adressen

BAKBASEL
Güterstrasse 82
CH-4053 Basel
T +41 61 279 97 00
F +41 61 279 97 28
info@bakbasel.com
http://www.bakbasel.com

Fahrländer Partner AG
Uetlibergstrasse 20
CH-8045 Zürich
T +41 43 333 05 55
F +41 43 333 05 56
info@fpre.ch
http://www.fpre.ch

© 2009 by Fahrländer Partner AG / BAK Basel Economics AG

Das Copyright liegt bei Fahrländer Partner AG / BAK Basel Economics 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: Fahrländer Partner/BAKBASEL".

ISSN 1662-4904

Inhaltsverzeichnis

1 Das Wichtigste im Überblick ... 3

2 Verwendete Modelle und Datengrundlagen ... 7

3 Sonderkapitel Bauzonen Schweiz ... 9
3.1 Bauzonenreserven ... 9
3.2 Nachfrage nach Bauzonenfläche ... 12

4 Sonderkapitel Real Estate Scenario Cockpit ... 15
4.1 Ausgangslage, Zielsetzung und Konzept ... 15
4.2 Vorgehen ... 16
4.3 Resultate im Überblick ... 17

5 Schweizweite Entwicklungen ... 19
5.1 Makroökonomische Lage ... 19
5.2 Eckwerte Wohnungsmarkt ... 25
5.3 Wohneigentum ... 27
5.4 Mietwohnungen ... 33
5.5 Geschäftsflächen ... 37
5.6 Fazit ... 43

6 Regionale Entwicklung der Immobilienmärkte ... 45
6.1 Region Bassin Lémanique ... 45
6.2 Region Espace Mittelland ... 63
6.3 Region Basel ... 79
6.4 Region Zürich/Aargau ... 93
6.5 Region Zentralschweiz ... 107
6.6 Region Ostschweiz ... 121
6.7 Region Südschweiz ... 135

7 Hauptindikatoren nach MS-Regionen ... 157
7.1 Region Bassin Lémanique ... 159
7.2 Region Espace Mittelland ... 160
7.3 Region Basel ... 161
7.4 Region Zürich/Aargau ... 162
7.5 Region Zentralschweiz ... 163
7.6 Region Ostschweiz ... 164
7.7 Region Südschweiz ... 165

8 Marktwerte und Marktmieten ... 166
8.1 Region Bassin Lémanique ... 166
8.2 Region Espace Mittelland ... 167
8.3 Region Basel ... 169
8.4 Region Zürich/Aargau ... 170
8.5 Region Zentralschweiz ... 172
8.6 Region Ostschweiz ... 173
8.7 Region Südschweiz ... 174
8.8 Spezifikation der Objekte ... 175

9 Abkürzungen ... 177

10 Regionalisierung ... 179

1 Das Wichtigste im Überblick

1.1 Makroökonomische Lage

Obwohl verschiedene Indikatoren in jüngster Zeit auf eine Stabilisierung der wirtschaftlichen Situation hindeuten, bleibt der vielbeschworene Silberstreifen am Horizont bedenklich schmal. Zwar erwarten die meisten Prognoseinstitute für das kommende Jahr ein leichtes Wachstum der Schweizer Wirtschaft, angesichts der negativen Entwicklung 2009 wird es aber noch Jahre dauern bis das Output-Niveau 2008 – insbesondere in der Exportwirtschaft – wieder erreicht ist.

Viele Bereiche der Wirtschaft reagieren zudem mit Verzögerung auf die Krise. So dürfte die Arbeitslosenquote erst im kommenden Jahr ihren Höhepunkt erreichen, und beim Konsum der privaten Haushalte wird 2010 von einem Nullwachstum ausgegangen. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass das sehr tiefe Zinsniveau und die massive Versorgung der Wirtschaft mit Liquidität – die Notenbankgeldmenge stieg innert 12 Monaten von CHF 45 Mia. auf CHF 105 Mia. – bis anhin Schlimmeres verhindert haben. Tatsache ist jedoch, dass über kurz oder lang die Geldmenge wieder auf ein vernünftiges Niveau zurückgeführt werden muss, was kaum ohne einen deutlichen Anstieg der Zinsen zu bewerkstelligen sein wird. Wann dieser Anstieg erfolgen wird bzw. wie stark er ausfallen wird, kann im Moment nicht abgeschätzt werden.

In der aktuellen Diskussion um die weiteren Entwicklungen steht – neben der generellen Konjunktur – der Verlauf der Teuerung im Zentrum der Diskussion. Diese ist in der Tat von äusserst grosser Bedeutung bei der Beurteilung der Immobilienmärkte. Während gegenwärtig Deflation zu beobachten ist und auch das Szenario einer anhaltenden Deflation noch nicht unwahrscheinlich ist, überwiegt doch die Befürchtung, dass die gegenwärtige «Geldschwemme» mit einer gewissen Verzögerung zu einem deutlichen Anstieg der Inflation führen könnte Entsprechend wird die SNB von verschiedener Seite her aufgefordert, das primäre Ziel der Preisstabilität praktisch bedingungslos zu verfolgen.

Dass es der SNB gelingt, die Liquidität aus dem System zu nehmen, darf erwartet werden. Aus diesem Grund ist ein Anstieg der Inflation insbesondere dann zu erwarten, wenn die SNB das Ziel der Preisstabilität dem konjunkturellen Ziel unterordnet. Dies bedeutete ein Szenario ähnlich einer so genannten Stagflation, also einem Wachstum nahe bei Null bei gleichzeitig anziehender Inflation, was noch grössere Auswirkungen auf die Immobilienmärkte hätte als eine Kombination von hoher Teuerung und hohem Wachstum.

1.2 Wohneigentum

Die Wohneigentumsmärkte in der Schweiz waren in den vergangenen Jahren eine Erfolgsgeschichte: Die Kombination von guter Wirtschaftslage und tiefen Hypothekarzinsen begünstigten den Erwerb von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Die hohe Nachfrage hat zu einem Anstieg der Preise auf breiter Front geführt, so dass Objekte im Wohneigentum heute – zumindest nominal – wieder erheblich teurer sind als zu Zeiten des letzten Booms Ende der 1980er Jahre.

Die gegenwärtige Krise macht vor den Schweizer Wohneigentumsmärkten nicht halt. Während in vielen eher ländlich geprägten Gebieten in den letzten 12 Monaten noch steigende Preise zu beobachten waren, verzeichneten die «traditionellen» Hochpreis-Regionen – wie an dieser Stelle bereits vor einem Jahr prognostiziert - bereits seit dem Frühling 2009 rückläufige Marktwerte. Am Genfersee, in der Zentralschweiz und im Raum Basel sind Einfamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen in vielen Gemeinden heute günstiger zu haben als noch vor einem Jahr.

Nach wie vor herrscht grosse Unsicherheit in Bezug auf die zukünftige Konjunkturentwicklung. Insbesondere die steigende Arbeitslosigkeit dürfte die Nachfrage nach Wohneigentum in allen Regionen beeinträch-

tigen. Preissteigerungen wie in den vergangenen Jahren sind mittelfristig nicht zu erwarten, an vielen Standorten ist mit sinkenden Marktwerten für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zu rechnen.

Tab. 1-2-1 Zyklische Entwicklung der Transaktionspreise 2009-2011

	Einfamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	➔	↘	➔	➔
Mittleres Segment	↘	↘	↘	➔
Gehobenes Segment	↘	↘	↘	➔

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

1.3 Mietwohnungen

Die Schweizer Mietwohnungsmärkte scheinen bis anhin von der Krise nicht beeinflusst zu werden. Dies war allerdings angesichts der steigenden Nachfrage durch die wachsende Bevölkerung auch kaum zu erwarten, zumal die Neubautätigkeit im Bereich Mietwohnungen in den letzten Jahren vergleichsweise moderat war.

Auch die Mietwohnungsmärkte in der Schweiz dürften in den kommenden zwei Jahren von den Auswirkungen der Krise betroffen sein. Hauptverantwortlich für den zu erwartenden Preisrückgang ist die sinkende Nachfrage von Seiten der Zuwanderer aus dem Ausland. Die ausländische Nachfrage nach Mietwohnungen konzentriert sich allerdings auf die Arbeitsplatzregionen, d.h. auf die Zentren und Agglomerationen, und damit auf Gebiete, in denen das Angebot an Mietwohnungen gegenwärtig sehr knapp ist. Obwohl von Seiten der Zweitwohnungsnachfrage in den Zentren ebenfalls eher mit einer Ausweitung des Angebots zu rechnen ist, wird der zu erwartende Anstieg der Leerstände in diesen Gebieten nicht zu einem eigentlichen Zerfall der Mieten führen. In den peripheren Regionen dürften die Auswirkungen vergleichsweise gering sein.

Tab. 1-3-1 Zyklische Entwicklung der Netto-Marktmieten 2009-2011

	Mietwohnungen	
	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	➔	➔
Mittleres Segment	↘	↘
Gehobenes Segment	↘	↘

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

1.4 Geschäftsflächen

1.4.1 Büroflächen

Falls nicht strukturelle regionale oder objektspezifische Gründe dagegen sprachen, haben sich die Leerstände in den vergangenen Jahren der Hochkonjunktur stetig zurückgebildet. Da hinreichend Flächen verfügbar waren bzw. neu erstellt wurden, konnte die Nachfrage gut absorbiert werden. Entsprechend sind die Büromieten in den vergangenen Jahren an den meisten Lagen der Schweiz nur moderat gestiegen.

Mit der Vollbremsung der Konjunktur haben praktisch flächendeckend massive Kostenparprogramme eingesetzt. Davon ausgehend, dass das Jahr 2010 für viele Betriebe – insbesondere auch im Dienstleistungssektor – ein deutlich schwierigeres Jahr wird als 2009 und dass die Zahl der Redimensionierungen sowie der Konkurse spürbar zunehmen werden, dürfte die Nachfrage nach Büroflächen mittelfristig deutlich rückläufig sein.

Tab. 1-4-1 Zyklische Entwicklung der Nettomarktmieten Büro 2009-2011

	2009/2010	2010/2011
Büroflächen	↘	↘

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

1.4.2 Verkaufsflächen

In den letzten zehn Jahren hat die Schweiz eine zunehmende Verschiebung der Einkaufskultur erlebt. Während vorher insbesondere die Innenstädte bevorzugte Einkaufsorte waren, sind grosse Einkaufszentren und Grossgeschäfte insbesondere an der Peripherie der Städte und ausserhalb der Grossagglomerationen wie Pilze aus dem Boden geschossen. Die Gründe dazu sind vielfältig, teilweise in der Automobilität der Nachfrager zu suchen. Mittlerweile hat eine Konsolidierung eingesetzt und die Spreu wird vom Weizen getrennt: Während sich viele der alteingesessenen und neuen Zentren gut schlagen und die erforderlichen Kundenfrequenzen und Umsätze erreichen, bestehen mittlerweile genügend Beispiele, wo grosse Startschwierigkeiten nur schleppend oder noch gar nicht überwunden werden konnten.

Aus zyklischer Sicht wird erwartet, dass der private Konsum zwar nicht zusammenbricht, dass die Flächenumsätze aber weiter zurückgehen. Diese Tendenz dürfte praktisch alle Segmente und Regionen betreffen. Entsprechend ist mit rückläufigen Erträgen und an den weniger erfolgreichen Standorten mit steigenden Leerständen zu rechnen.

Tab. 1-4-2 Zyklische Entwicklung der Nettomarktmieten Verkauf 2009-2011

	2009/2010	2010/2011
Verkaufsflächen	↘	↘

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

1.5 Transaktionsmärkte

Aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen – starke Nachfrage, grosser Anlagedruck der Institutionellen, günstige Fremdfinanzierung – sind die Marktwerte und die beobachteten Preise von Mehrfamilienhäusern und Büroliegenschaften insbesondere in den attraktiven Zentren in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen.

Falls sich die Finanzmärkte stabilisieren und sich damit die Unsicherheiten bezüglich der Entwicklungen der Anlageklassen Aktien und Obligationen verringern und die Zinsen – sowohl nominal als auch real – steigen, dürfte der Anlagedruck der institutionellen Anleger auf den Märkten für Renditeliegenschaften massiv abnehmen, was zu steigenden Diskontierungen führen wird. Büroliegenschaften haben im Gegensatz zu Mehrfamilienhäusern aufgrund der zu erwartenden Ertragsrückgänge sowie der gleichzeitig steigenden Verzinsungserwartungen ein vergleichsweise hohes Zerfallspotenzial bei den Marktwerten und Preisen. Die Marktwertprognosen für Verkaufsimmobilien sind regional stark unterschiedlich: Während sich die Regionen Bassin Lémanique und Basel gut halten dürften, ist der Ausblick für die anderen Regionen negativ bis stark negativ.

Tab. 1-4-3 Zyklische Marktwertentwicklung Renditeliegenschaften 2009-2011

	2009/2010	2010/2011
Mehrfamilienhäuser	➔	↓
Büroliegenschaften	➔	↓
Verkaufsliegenschaften	↘	↓

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

2 Verwendete Modelle und Datengrundlagen

Prospektivmodell

Das Prospektivmodell von Fahrländer Partner wurde in «Wohnimmobilien 2007-2022» ausführlich vorgestellt. Während das Modell ursprünglich die Nutzungen Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser sowie Mietwohnungen abdeckte, wurde das Modell im Jahr 2008 um die prospektive Nachfrage nach Geschäftsflächen erweitert.

Nachfragersegmente

Die Nachfragersegmente von Fahrländer Partner & sotomo wurden in «Wohnimmobilien 2008-2023» ausführlich vorgestellt.

Hedonische Modelle für Wohneigentum (IMBAS EIG)

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 jeweils auf je rund 18‘000 gut beschriebenen Freihandtransaktionen von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen.

Hedonische Modelle für Wohnungs-, Büro- und Verkaufsflächenmieten (IMBAS MIET)

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 und des Fürstentums Liechtenstein vor, diejenigen für Büro- und Verkaufsmieten in den grösseren Orten mit einem entsprechenden Markt. Die Modelle werden quartalsweise aktualisiert und basieren jeweils auf gut beschriebenen Mietabschlüssen.

Modell Marktvolumen

Wichtige Grundlage für die Berechnung des Marktvolumens ist die Transaktionsdatenbank von Fahrländer Partner. Aus der Verteilung der effektiv gehandelten Liegenschaften wird unter Berücksichtigung der Bautätigkeit, des Wohnungsbestands, der Baugesuche und -bewilligungen sowie der Hochbauprognose von BAK Basel Economics die Zahl und das Volumen der Handänderungen – nach Bauperiode differenziert – hochgerechnet und mit den Daten diverser kantonaler Statistiken validiert.

Bauzonenreserven

Im Jahr 2008 hat das Bundesamt für Raumentwicklung ARE erstmals kommunale, nach Nutzungen differenzierte Bauzonenreserven publiziert. Im Rahmen einer Studie für das ARE hat Fahrländer Partner diese mit den Ergebnissen des Prospektivmodells für Wohn- und Arbeitsnutzungen verglichen. Damit kann erstmals aufgezeigt werden, wo die Bauzonenreserven zu gross, gerade richtig oder deutlich zu klein sind. (vgl. Kapitel 3).

Real Estate Scenario Cockpit (RESC)

Das RESC wird in der aktuellen Ausgabe von IMMOPROG ausführlich vorgestellt (vgl. Kapitel 4).

3 Sonderkapitel Bauzonen Schweiz

In der Vergangenheit war die Raumplanung ein Thema, das hauptsächlich für eine relativ kleine Zahl von Experten von Interesse war. Nicht zuletzt durch den «Fall Galmiz» wurden breitere Bevölkerungsschichten für die Problematik der Zersiedelung und des haushälterischen Umgangs mit dem Boden sensibilisiert. Ausdruck dieser erhöhten Aufmerksamkeit ist die im vergangenen Jahr erfolgreich zu Stande gekommene Volksinitiative «Raum für Mensch und Natur (Landschaftsinitiative)», welche ein Einfrieren der Gesamtfläche der schweizerischen Bauzonen während 20 Jahren fordert. Die als Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative vorgesehene Neufassung eines Raumentwicklungsgesetzes stiess dagegen bereits im Vernehmlassungsverfahren auf Widerstand der relevanten Interessengruppen.

Angesichts der Stossrichtung der Landschaftsinitiative stellt sich die Frage, ob eine Beschränkung der Bauzonenfläche auf den aktuellen Bestand machbar ist, und welche Konsequenzen sich daraus für die Siedlungsentwicklung auf regionaler und kommunaler Ebene ergeben. Immerhin hat das Bundesamt für Raumentwicklung ARE bereits im Raumentwicklungsbericht 2005 die Frage aufgeworfen, «*ob sich die Bauzonenreserven an jenen Orten befinden, wo der Baulandbedarf am grössten sein wird und eine Zunahme der Überbauung als zweckmässig erachtet werden kann*» (Ebd., S. 36).

In Ermangelung von ausreichend detaillierten Daten zu den Bauzonenreserven war eine Beantwortung dieser Frage bisher schwierig. Mit der Bauzonenstatistik Schweiz des ARE sowie den Analysen zu den unüberbauten Bauzonen stehen nun Informationen zur Verfügung, welche Auskunft über die räumliche Verteilung der Bauzonen sowie der bestehenden Reserven an Bauzonenfläche landesweit auf Ebene der Gemeinden geben.

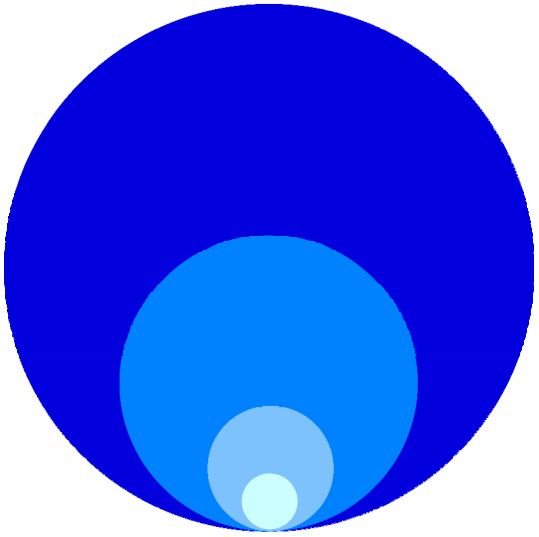
3.1 Bauzonenreserven

Berge, Hügel, Wälder und Gewässer sorgen dafür, dass nur knapp ein Drittel der Landesfläche als besiedelbar bezeichnet werden kann. Davon wiederum sind rund 15% bereits besiedelt bzw. überbaut.

Insgesamt ist also nur ein kleiner Teil der besiedelbaren Fläche überbaut. Zu beachten gilt es dabei allerdings zweierlei: Einerseits hat sich der Flächenverbrauch in der jüngeren Vergangenheit stark beschleunigt. So wuchs die Siedlungsfläche in der Schweiz gemäss Arealstatistik des BFS in den letzten 20 Jahren um rund 23%, während gleichzeitig die Bevölkerungszahl um 15% anstieg.

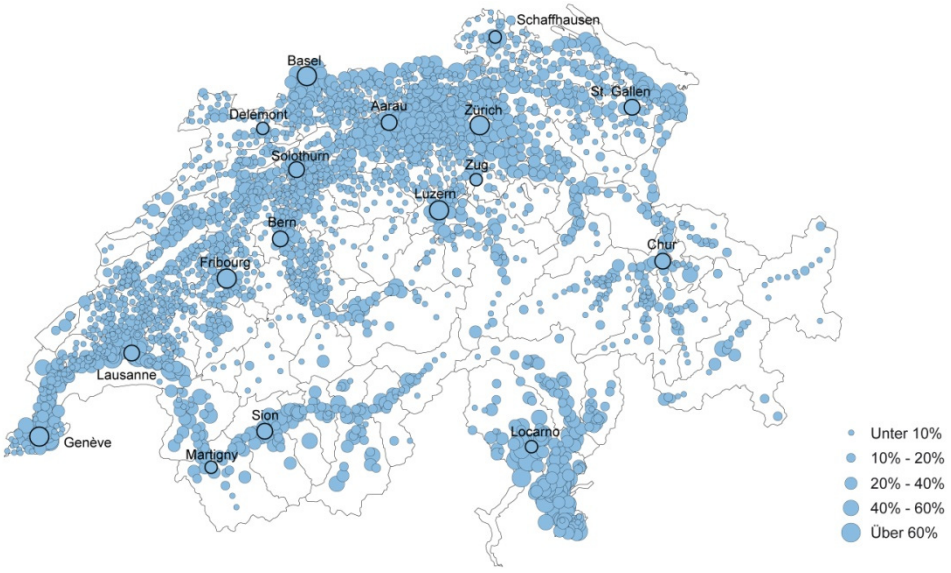
Andererseits bestehen auf kleinräumiger Ebene grosse Unterschiede im Grad der Besiedelung. In ländlichen Regionen liegt der Anteil der besiedelten an der besiedelbaren Fläche häufig unter 5%. Im Gegensatz dazu verfügen viele Zentren kaum noch über Reserven auf ihrem Gemeindegebiet. Insbesondere in der Agglomeration Genf und im südlichen Tessin ist in vielen Gemeinden bereits heute über 90% der besiedelbaren Fläche überbaut. Ein zukünftiges Wachstum kann in diesen Gemeinden praktisch nur noch nach Innen erfolgen.

Abb. 3-1-1 Flächenverhältnisse Schweiz



Anmerkung: Die Fläche der Kreise ist proportional zur effektiven Fläche.
Quelle: ARE/BFS 2008.

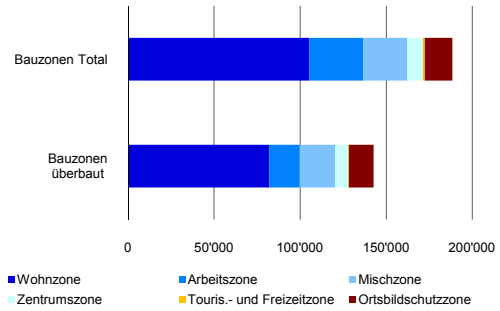
Abb. 3-1-2 Besiedelte Fläche in % der besiedelbaren Fläche



Quelle: ARE/BFS 2008/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

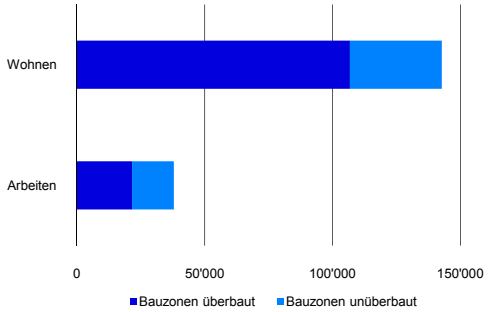
Heute gibt es in der Schweiz knapp 226'500 Hektaren Bauzonen. Rund 17% oder 38'500 Hektaren entfallen dabei auf Zonen für öffentliche Bauten, eingeschränkte bzw. Sonderbauzonen, Verkehrszonen und kombinierte Bauzonen, von denen angenommen werden kann, dass sie vollständig überbaut sind. In den übrigen Zonentypen beträgt die unüberbaute Bauzonenfläche ungefähr 37'800 Hektaren, wovon 21'500 Hektaren auf Flächen für Wohnnutzungen und 16'300 Hektaren auf Flächen für Arbeitsnutzungen entfallen.

Abb. 3-1-3 Bauzonen nach Zonentyp



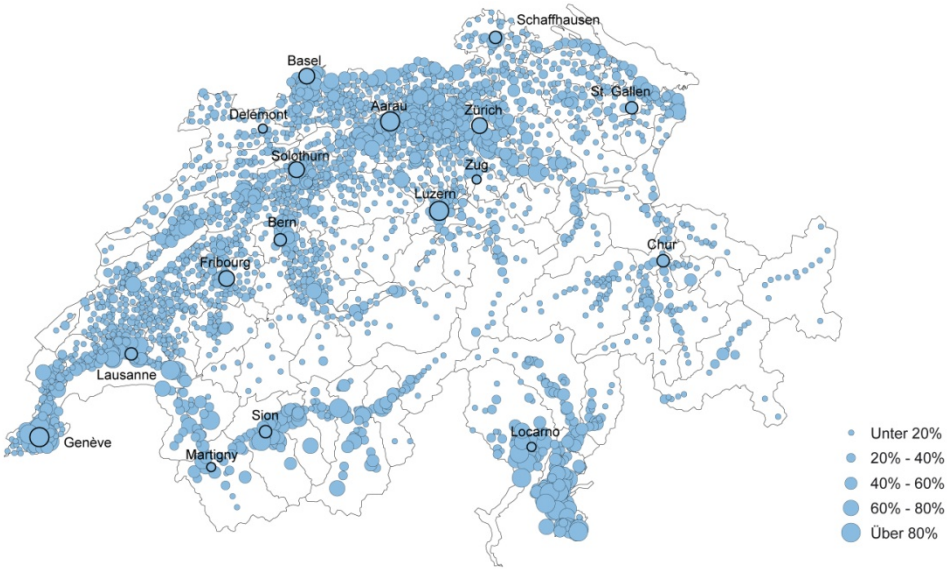
Anmerkung: Bauzonenfläche in Hektaren.
Quelle: ARE/BFS 2008.

Abb. 3-1-4 Bauzonen nach Nutzung



Anmerkung: Bauzonenfläche in Hektaren.
Quelle: ARE/BFS 2008.

Abb. 3-1-5 Bauzonenfläche in % der besiedelbaren Fläche

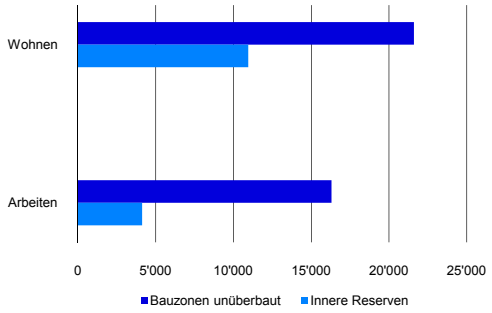


Quelle: ARE/BFS 2008/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Zusätzlich zu den unüberbauten Bauzonenflächen bestehen in den bereits überbauten Bauzonen erhebliche Potenziale in Form von inneren Reserven (Nutzungspotenziale auf Grund nicht voll ausgenützter Parzellenfläche).

Die Grösse der inneren Reserven ist seit längerem Gegenstand von Diskussionen. Auf Basis verschiedener Studien lässt sich das in den kommenden 20 Jahren realisierbare Verdichtungspotenzial auf gesamtschweizerischer Ebene auf ungefähr 107 Mio. Quadratmeter Geschossfläche beziffern, wobei diese Schätzung eher konservativ ist. Unter Berücksichtigung der zonenspezifischen Ausnützungsziffern entspricht dies einer bauzonenäquivalenten Fläche von rund 15'000 Hektaren.

Abb. 3-1-6 Bauzonenreserven



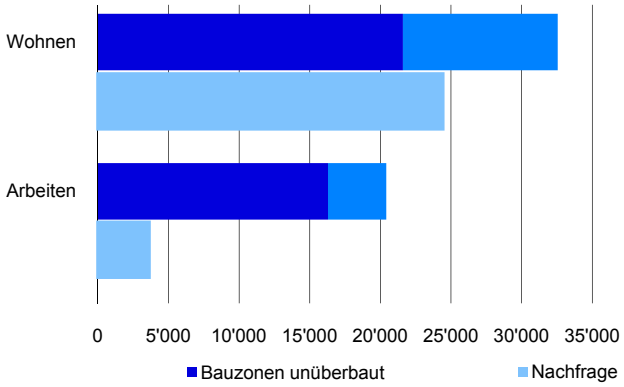
Anmerkung: Unüberbaute Bauzonen und innere Reserven in ha.
Quelle: ARE/Fahrländer Partner 2008.

3.2 Nachfrage nach Bauzonenfläche

Die wichtigsten Einflussfaktoren auf die Nachfrage nach Bauzonenfläche sind die Nachfrage nach Wohnfläche von Seiten der Haushalte sowie die Nachfrage nach Arbeitsfläche von Seiten der Wirtschaft. Rund 70% des Bauzonenbestands fallen in den Bereich Wohnnutzung, 30% in den Bereich Arbeitsnutzungen. Betrachtet man nur die bereits überbauten Bauzonen (150'700 Hektaren), so beträgt der Anteil der Wohnnutzungen sogar 75%.

Die zukünftige Entwicklung der Nachfrage nach Bauzonenfläche ist damit abhängig vom Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum bzw. von der Beschäftigungsentwicklung. Zu beachten sind dabei die sich ändernden Ansprüche der Haushalte an den Wohnraum: So war in der Vergangenheit ein Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche pro Haushalt festzustellen, während die Grundstückfläche bei Einfamilienhäusern eine rückläufige Tendenz aufwies. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass einerseits die Beschäftigungsentwicklung je nach Branche unterschiedlich ausfällt, und andererseits nicht für jeden Arbeitsplatz eine Fläche in identischer Grösse benötigt wird.

Abb. 3-2-1 Bauzonenreserven versus Nachfrage



Anmerkung: Aktuelle Bauzonenreserven im Vergleich zur bis 2030 erwarteten Nachfrage in Hektar.
Quelle: ARE/Fahrländer Partner 2008.

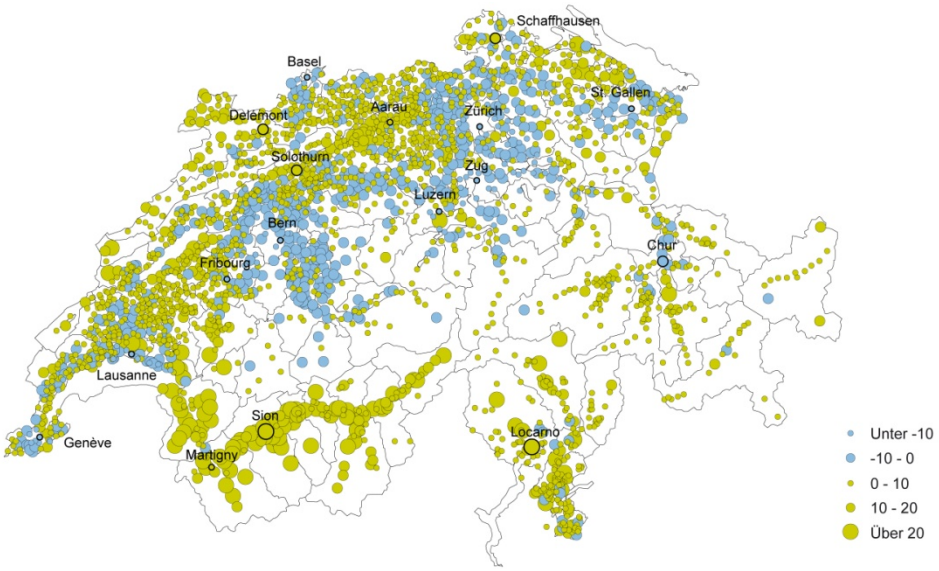
Mit dem Prospektivmodell verfügt Fahrländer Partner über ein Instrument, mit dem sich die zukünftige Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsflächen szenariobasiert auf Stufe der Gemeinden modellieren lässt. Damit lässt sich auch die zukünftige Nachfrage nach Bauzonenfläche abbilden.

Die Resultate des Prospektivmodells zeigen, dass auf gesamtschweizerischer Ebene die bestehenden Reserven ausreichen, um die bis 2030 zu erwartende Nachfrage nach Bauzonenfläche zu befriedigen. Insbesondere im Bereich der Arbeitsflächen sind die unüberbauten Bauzonenreserven deutlich grösser als die Nachfrage.

Es scheint also, als ob das Ziel der Landschaftsinitiative durchaus realisierbar ist. Eine Auswertung auf Ebene der Gemeinden zeigt allerdings, dass die Sache nicht ganz so einfach ist.

In den zentral gelegenen Gemeinden sind die aktuellen Reserven im Bereich Wohnen häufig nicht gross genug, um die zukünftige Nachfrage befriedigen zu können. Der Grund liegt einerseits darin, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahrzehnten verstärkt auf diese Regionen konzentriert. Andererseits sind die Agglomerationen der Zentren schon heute dicht besiedelt und verfügen über vergleichsweise geringe Bauzonenreserven, was durchaus im Sinn des Raumplanungsgesetzes ist. Dieses hält die Gemeinden an, ihre Bauzonenreserven an die zu erwartende Nachfrage der nächsten 15 Jahre anzupassen. Insofern muss für die in der folgenden Grafik grün dargestellten Gemeinden davon ausgegangen werden, dass die zuständigen Behörden entweder das zukünftige Bevölkerungswachstum überschätzt, oder ganz bewusst zu viel Fläche eingezont haben.

Abb. 3-2-2 Bauzonenreserven Wohnen versus Nachfrage nach Bauzonenreserven Wohnen



Anmerkung: Differenz zwischen aktuellen Bauzonenreserven und bis 2030 zu erwartenden Nachfrage in Hektaren.
Quelle: ARE/Fahrländer Partner 2008/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Wird die Landschaftsinitiative angenommen – was aus heutiger Perspektive keineswegs als unwahrscheinlich erscheint –, ergeben sich vor dem Hintergrund der bestehenden Verhältnisse zwei Möglichkeiten.

Entweder es wird ein Mechanismus entwickelt, welcher den Transfer von Bauzonenfläche aus den Gemeinden mit übergrossen Reserven in jene Gemeinden erlaubt, in denen die Reserven zu klein sind. Angesichts der unterschiedlichen Interessen der Gemeinden dürfte es allerdings nicht ganz einfach sein, ein breit abgestütztes Verfahren zu finden. Selbst bei einer Annahme der Initiative wird es also noch einige Zeit bis zur Umsetzung dauern.

Gelingt es nicht, einen derartigen Mechanismus zu implementieren, hätte dies erhebliche Konsequenzen für das zukünftige Siedlungsbild der Schweiz. Auf Grund der Knappheit der Reserven kann nur ein Teil der Nachfrage in den zentralen Gebieten befriedigt werden. Haushalte, die nicht in ihrer Wunschgemeinde wohnen können, müssen sich zwangsläufig dort niederlassen, wo noch Reserven vorhanden sind, d.h. abseits der Zentren bzw. in verkehrstechnisch weniger gut erschlossenen Regionen. Neben der Zunahme der Zersiedelung hätte dies weitere Auswirkungen: Die Pendeldistanzen wachsen, der Individualverkehr mit seinen Folgen wie Lärmbelastung und Luftverschmutzung nimmt zu, die Kosten für den Ausbau der Infrastruktur steigen, usw.

Wie auch immer die Schweiz in der Zukunft aussehen soll, die Entscheidung muss letztlich auf gesellschaftlicher Ebene erfolgen. Insofern ist die Landschaftsinitiative ein Schritt auf dem Weg der Willensbildung.

4 Sonderkapitel Real Estate Scenario Cockpit

4.1 Ausgangslage, Zielsetzung und Konzept

Etwa im Herbst 2007 begann sich die Finanzkrise in den Fokus der Marktakteure zu drängen. Spätestens im Sommer 2008 war dann wohl allen klar, dass etwas Gravierendes passiert und dass die Hochkonjunktur und die Zeit der chronisch nur steigenden Immobilienmarktwerte in der Schweiz zu Ende gingen.

Bereits seit Herbst 2007 fanden intensive Gespräche zwischen einem grossen Schweizer Finanzdienstleister und Fahrländer Partner statt und im Frühling 2008 wurde das Projekt Real Estate Scenario Cockpit lanciert.

Das Ziel des Real Estate Scenario Cockpits (RESC) ist es, die Entwicklung von Immobilienmarktwerten in der Schweiz regional, nach Nutzungen und nach Objekttypen differenziert auf der Basis unterschiedlicher Szenarien zu prognostizieren.

In der Schweiz drehte sich die Diskussion betreffend die Immobilienmärkte lange um die Frage, ob denn nun eine Preisblase bestehe oder nicht:

«*If the reason the price is high today is* ***only*** *because investors believe that the selling price will be high tomorrow – when „fundamental" factors do not seem to justify such a price – then a bubble exists*» (Stiglitz 1990).

«*We recognized that, despite our suspicions, it was very difficult to definitively identify a bubble until after the fact.*» (Greenspan 2003).

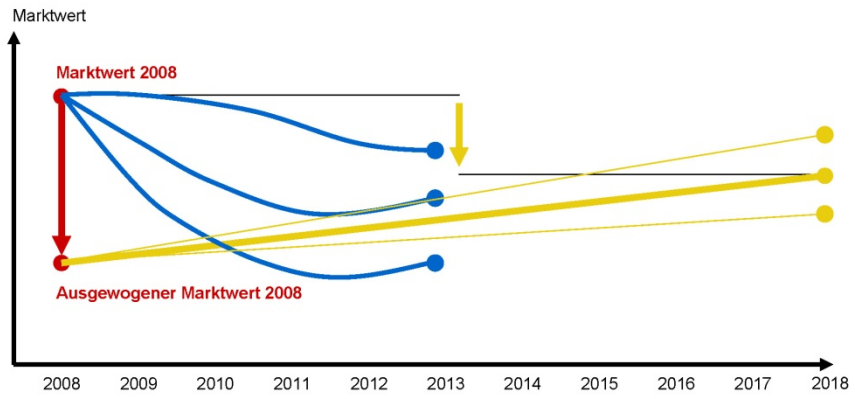
Vor dem Hintergrund oft gehörter Aussagen wie «mit Immobilien kann man kein Geld verlieren» oder «billiger wird es nie mehr» stellt sich die Frage, ob es denn nicht auch bei uns in der Schweiz Übertreibungen gegeben hat. Aber auch ungeachtet davon, ob in der Schweiz eine Preisblase bei Immobilien besteht bzw. bestand oder nicht, stellt sich die Frage, wie sich die Märkte unter alternativen Annahmen in Zukunft entwickeln, denn Preise können auch dann sinken, wenn keine Preisblase besteht.

Aus theoretischen Überlegungen und empirischen Erkenntnissen ist davon auszugehen, dass der Preispfad in einen Trend und in einen zyklischen Teil zerfällt. Im Rahmen des Projekts RESC wurde das Ziel gesetzt, genau diese Trennung vorzunehmen, aufzubereiten und in ein «Tool» zu integrieren, damit entsprechende Modellierungen vorgenommen werden können.

Drei Fragen werden – nach Nutzungen, Objekttypen sowie regional differenziert – beantwortet:

- Wie ist die heutige «Markttemperatur» (rot dargestellt in Abbildung 4-1-1);
- Welches sind die Erwartungen bezüglich der Trendentwicklung? (gelb);
- Welches sind die zyklischen Entwicklungen unter bestimmten Szenarioannahmen? (blau).

Abb. 4-1-1 Gesamtkonzept des RESC



Quelle: Fahrländer Partner.

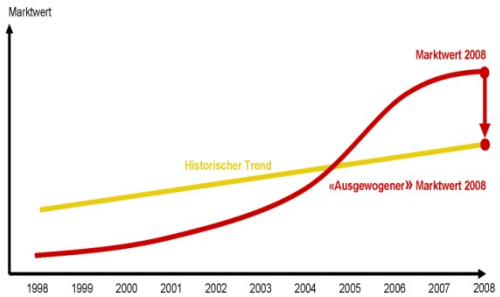
4.2 Vorgehen

Neben einer umfangreichen Literaturanalyse wurden zunächst die historischen und aktuellen Entwicklungen folgender Immobilienmärkte analysiert: Australien, Frankreich, Grossbritannien, Irland, Japan, Norwegen, Schweiz, Spanien, USA.

Parallel dazu wurden nach MS-Regionen differenzierte lange Preisindizes für unterschiedliche Typen von Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Büro- und Verkaufsimmobilien konstruiert sowie ein umfangreiches Set von regional differenzierten Zeitreihen der preisbestimmenden Variablen aufbereitet. Diese Datenreihen dienen als Grundlage für die Analyse der aktuellen Markttemperatur, der Trendbestimmung sowie der zyklischen Modellierungen.

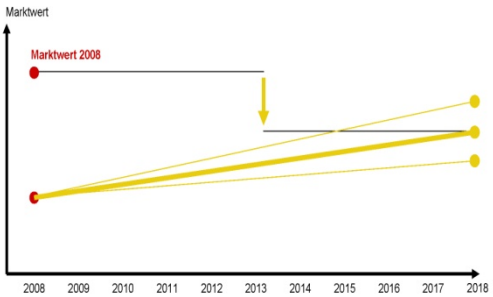
Zur Trendmessung bzw. -fortschreibung und damit zur Beurteilung der heutigen «Markttemperatur» wurden acht unterschiedliche Ansätze verfolgt und diskutiert, wobei letztlich neben Lageklassenmodellen so genannte Hodrick-Prescott-Filter verwendet werden.

Abb. 4-2-1 Historischer Trend und Markttemperatur



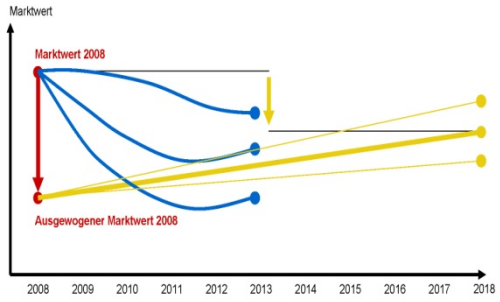
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 4-2-2 Szenariobasierte Trendfortschreibung



Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 4-2-3 Zyklische Modellierung



Quelle: Fahrländer Partner.

Ein zweiter Schwerpunkt des RESC ist die Modellierung von Anpassungsprozessen, sowohl der Marktwerte von Objekten im Wohneigentum als auch von Renditeliegenschaften. Dazu wurden umfangreiche regional differenzierte Modellierungen durchgeführt, wobei insbesondere den zeitlichen Verschiebungen zwischen Reihen sowie den verschiedensten Konstellationen der Fundamentaldaten Rechnung zu tragen ist. Im Gegensatz zu Trendbetrachtungen, die auf wenigen Zukunftsszenarien basieren, ist die Vielfalt der Konstellationen der Rahmenbedingungen für die zyklischen Modellierungen riesig. Entsprechend ist das RESC flexibel programmiert, so dass der Anwender die zyklischen Szenarien selbst erfassen und modifizieren kann.

4.3 Resultate im Überblick

Falls es effektiv einen Trend gibt, ist es offensichtlich, dass die Marktwerte von Immobilien aus zyklischen Gründen in gewissen Phasen über, auf bzw. unter dem Trend liegen. Ansonsten ist der Trend falsch. Zwar gab es neben Fahrländer Partner bereits seit einiger Zeit andere Warner, doch «beschworen» sowohl öffentliche Stimmen als auch wichtige Marktbeobachter die Märkte lange mit dem Hinweis, dass es in der Schweiz keine Preisblase bei den Immobilien gäbe. Argumentiert wurde oftmals mit Strukturbrüchen, die in der Realität aber extrem selten sind. Gibt es einen Trend und kann gezeigt werden, dass die Marktwerte deutlich über dem Trend liegen, ist eine Korrektur zu erwarten, wobei diese in der nominalen Betrachtung auch durch Inflation herbeigeführt werden kann. Aus den durchgeführten Trendmessungen geht hervor, dass im Sommer 2008 in vielen Regionen der Schweiz ein Abwärtspotenzial bei den Marktwerten von Wohneigentum bestand, wobei dieses in sehr hoch bewerteten Regionen 25 Prozent betrug. Dasselbe gilt – wie in IMMOPROG gezeigt wird – auch heute, denn die Preiskorrekturen waren bisher gering. Da damit «erst» das Trendniveau erreicht wird, können die Korrekturen je nach weiterem Verlauf der relevanten Rahmenbedingungen durchaus auch stärker ausfallen («überschiessen»; vgl. unterste blaue Linie in Abbildung 4-2-3).

Während beim Wohneigentum direkt die Marktwerte modelliert werden, werden bei den Renditeliegenschaften zunächst die Erträge betrachtet, die ebenfalls in einen Trend und eine zyklische Komponente zerlegt werden. Die resultierenden Erträge werden schliesslich diskontiert, wobei anlegerseitige Opportunitätskosten zu berücksichtigen sind. Dabei zeigt sich, dass die Ertragsseite sowohl bei den MWG als auch bei den Geschäftsflächen in den vergangenen Jahren moderate Anstiege aufweist und dass die gestiegenen Marktwerte zu einem grossen Teil mit sinkenden Diskontierungen begründet werden müssen. In der zyklischen Prognose ist bei den Mehrfamilienhäusern in vielen Regionen die Erwartung steigender Diskontierungen für sinkende Marktwerte verantwortlich, während sich bei Büro- und Verkaufsliegenschaften die ertrags- und diskontierungsseitigen negativen Effekte gegenseitig verstärken. Entsprechend dürften die Korrekturen der Mehrfamilienhausmarktwerte geringer ausfallen, während bei Büro- und Verkaufsliegenschaften stärkere Korrekturen zu erwarten sind. Generell stellt sich bei den Renditeliegenschaften aber die

Frage, ob denn regionale und nutzungsbezogene Diversifizierungen in der zyklischen Betrachtung von grosser Relevanz sind, denn negative Korrelationen – also steigende Werte in einer Region bei sinkenden Werten in anderen Regionen – sind in der Schweiz eher fraglich. Von Relevanz sind die angesprochenen Unterscheidungen aber sicherlich im langfristigen Kontext.

Die regional differenzierten Prognosen sind in den jeweiligen Regionenkapiteln von IMMOPROG 2009 zu finden.

5 Schweizweite Entwicklungen

5.1 Makroökonomische Lage

5.1.1 Konjunktur und Arbeitsmarkt

«Am Wendepunkt – Die Wirtschaft wächst, aber die Prognosen driften auseinander» (NZZ, 18. Oktober 2009)

«Gier an den Märkten – Casino-Kapitalismus feiert Comeback» (SpiegelOnline, 15. Oktober 2009)

«UBS: Wirtschaft wächst bereits im 4. Quartal wieder» (Tages Anzeiger, 15. Oktober 2009)

Ein Blick auf die Schlagzeilen der letzten Wochen hinterlässt den Eindruck, die Krise – die noch vor nicht allzu langer Zeit mit der Weltwirtschaftskrise verglichen wurde – habe die Talsohle erreicht. Die Milliardensummen, die von den Regierungen auf der ganzen Welt in Form von Abwrackprämien, Steuererleichterungen und Bankenrettungsplänen parallel zur Tiefstzinspolitik der Notenbanken in die Wirtschaft gepumpt wurden, scheinen ihr Ziel nicht verfehlt zu haben.

Der Silberstreifen am Horizont ist allerdings noch bedenklich schmal. Zwar erwarten die meisten Prognoseinstitute für das kommende Jahr ein leichtes Wachstum der Schweizer Wirtschaft, angesichts der negativen Entwicklung 2009 wird es aber noch Jahre dauern, bis das Output-Niveau 2008 – insbesondere in der Exportwirtschaft – wieder erreicht ist.

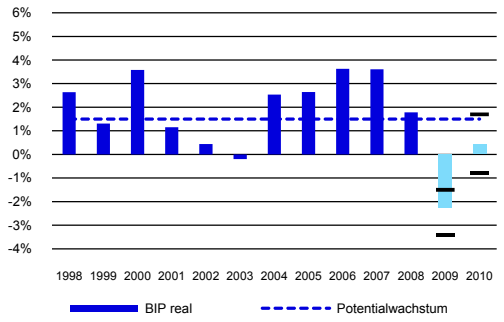
Tab. 5-1-1 Konjunkturprognosen Schweizer Wirtschaft

	Seco		KOF		CS		UBS		Créa		BAK		Ø	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	**2009**	**2010**
BIP, real	-1.7	0.4	-3.4	0.1	-2.0	0.6	-1.5	1.7	-2.5	-0.4	-1.9	0.5	**-2.2**	**0.5**
Privatkonsum	0.8	0.3	0.7	0.3	0.9	0.6	0.8	0.1	0.7	-0.1	0.8	-0.1	**0.8**	**0.2**
Öffentlicher Konsum	1.6	-0.4	2.5	1.2	2.4	1.0	2.5	1.3	-	-	2.9	0.5	**2.4**	**0.7**
Ausrüstungsinvestitionen	-8.0	-2.5	-10.1	-6.8	-7.4	-1.5	-7.6	-1.2	-8.6	-3.9	-6.7	-0.4	**-8.1**	**-2.7**
Bauinvestitionen	2.0	0.5	2.7	0.6	-0.8	-1.5	1.8	-1.5	-0.4	-1.8	0.3	-1.9	**0.9**	**-0.9**
Exporte	-9.5	3.2	-11.6	0.1	-12.7	5.0	-11.2	6.9	-12.7	5.0	-12.1	2.3	**-11.6**	**2.8**
Importe	-6.1	2.1	-7.8	0.9	-9.0	2.5	-8.4	3.5	-8.3	-0.3	-8.7	0.5	**-8.1**	**1.5**
Arbeitslosenquote in %	3.8	5.2	3.8	5.1	3.8	5.2	4.0	5.1	3.8	5.5	3.9	5.1	**3.9**	**5.2**
Teuerungsrate	-0.4	0.9	-0.4	0.5	-0.4	1.0	-0.4	0.8	-0.6	0.4	-0.3	1.0	**-0.4**	**0.8**

Anmerkung: Veränderung zum Vorjahr in %.
Quelle: Institute/Metaanalyse Konjunktur Oktober 2009/Fahrländer Partner 2009.

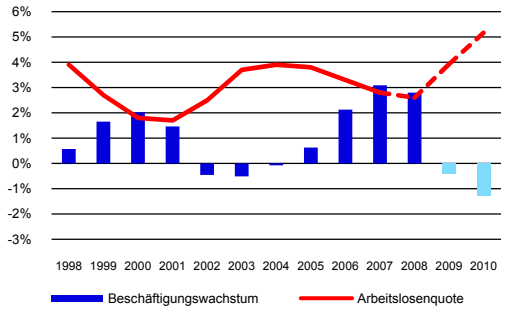
Hinzu kommt, dass sich die Auswirkungen der Krise in verschiedenen Bereichen erst mit Verzögerung bemerkbar machen. Das Baugewerbe, das in der jüngeren Vergangenheit von einem Boom im Wohnungs- bzw. Wohneigentumsbau profitiert hat, dürfte zwar im laufenden Jahr und im ersten Halbjahr 2010 noch mit der Fertigstellung der sich im Bau befindlichen und geplanten Projekte beschäftigt sein. Bereits im kommenden Jahr, spätestens aber 2011 ist mit einem deutlichen Rückgang der Bauinvestitionen zu rechnen, was nicht ohne Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation im Baugewerbe bleiben wird.

Abb. 5-1-1 Reales Bruttoinlandprodukt und Prognosen



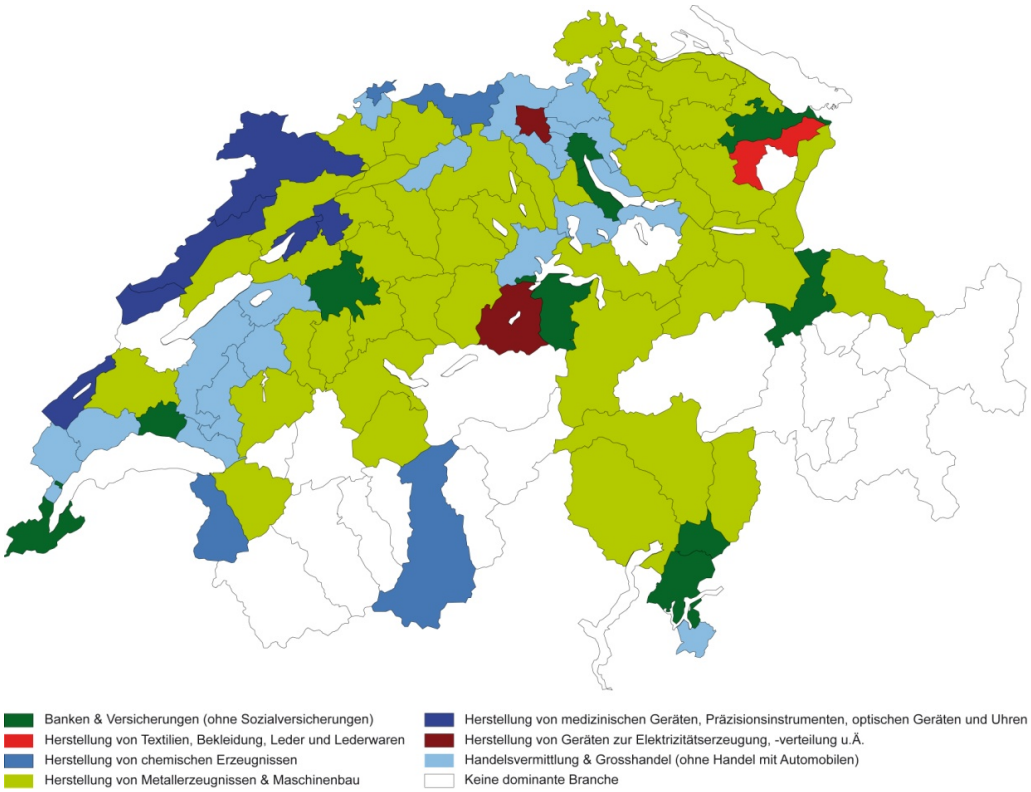
Anmerkung: BIP-Wachstum real, zu Preisen des Vorjahres.
Quelle: SECO 2009/Metaanalyse Konjunktur Oktober 2009.

Abb. 5-1-2 Arbeitsmarkt und Prognosen



Anmerkung: Veränderung der Beschäftigtenzahl zum Vorjahr in %.
Quelle: SECO 2009/Metaanalyse Konjunktur Oktober 2009.

Abb. 5-1-3 Dominante Kernbranche der wohnhaften Erwerbstätigen



Anmerkung: Branchen mit einem Anteil von mehr als 5%, ohne öffentliche Hand, Gesundheitswesen, Bau und Detailhandel.
Quelle: BFS 2000, 2005/Berechnungen Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

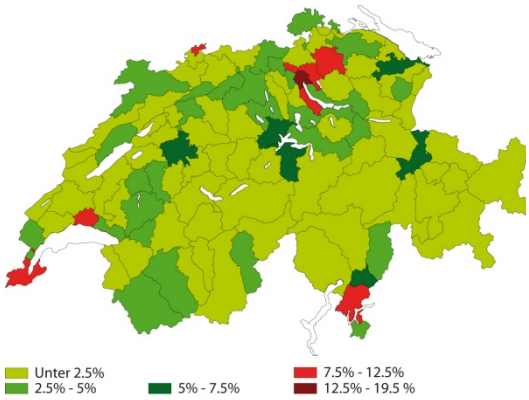
Während der gute Geschäftsgang im Baugewerbe bisher Entlassungen im grossen Stil verhindert hat, mussten viele Betriebe aus anderen Branchen im laufenden Jahr Kurzarbeit einführen. Die Kurzarbeitszahlen sind regelrecht explodiert (vgl. Abbildung 5-1-6). Bereits in diesem Herbst mussten erste Firmen, die die Kurzarbeit nicht mehr verlängern konnten oder wollten, Arbeitnehmer entlassen. Es wird erwartet, dass der Arbeitsmarkt mindestens noch bis Ende des ersten Halbjahrs 2010 sehr schwierig bleiben wird. Dementsprechend dürfte die Arbeitslosenquote im kommenden Jahr zum ersten Mal seit mehr als zehn Jahren wieder die 5%-Marke überschreiten.

Auf Grund der räumlichen Konzentration gewisser Branchen werden sich im Zuge des allgemeinen Anstiegs der Arbeitslosigkeit auch die Unterschiede auf regionaler Ebene akzentuieren. Dabei ist weniger der Firmenstandort als vielmehr der Wohnsitz der Beschäftigten entscheidend dafür, wie stark die regionale Arbeitslosenquote auf Veränderungen im Geschäftsgang einer Branche reagiert. Während Arbeitsplätze im Baugewerbe, im Gesundheitswesen, im Detailhandel und in der öffentlichen Verwaltung nahezu flächendeckend verteilt sind, kann in anderen Branchen eine hohe Konzentration der Beschäftigten in einem relativ kleinräumigen Gebiet beobachtet werden.

Abbildung 5-1-4 zeigt, dass die aktuelle Krise in der Finanzwirtschaft vor allem Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt in den Gross- und Mittelzentren und deren Agglomerationen hat. Dies gilt insbesondere für den Raum Zürich, wo ein Grossteil der in der Finanz- und Versicherungsbranche tätigen Personen nicht in der Stadt sondern im Umland wohnhaft ist. Ein Rückgang der Beschäftigung in diesem Sektor und damit verbunden auch in den Zulieferbranchen der Finanzindustrie dürfte sich daher auch in den Arbeitslosenstatistiken der Agglomerationsgemeinden bemerkbar machen.

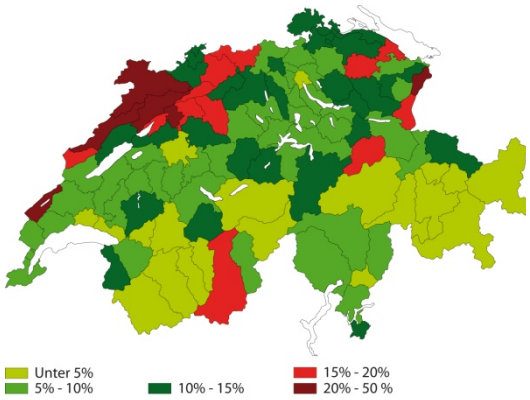
Sehr hoch ist die räumliche Konzentration bei den exportorientierten Branchen (vgl. Abbildung 5-1-5). Im Kanton Jura, in den MS-Regionen Jura bernois, La Chaux-de-Fonds und La Vallée aber auch im St. Galler Rheintal sind über 20% der wohnhaften Erwerbstätigen direkt in der Exportwirtschaft tätig und viele weitere indirekt von der Exportwirtschaft abhängig. Nach dem starken Einbruch der Exporte im laufenden Jahr dürfte die Arbeitslosigkeit in diesen Regionen trotz der für 2010 erwarteten Erholung deutlich ansteigen. Im Kanton Jura mussten im Oktober bereits Notmassnahmen ergriffen werden, indem der Bundesrat die Anzahl der Taggelder in der Arbeitslosenversicherung befristet erhöht hat.

Abb. 5-1-4 Banken und Versicherungen



Anmerkung: Anteil der wohnhaften Erwerbstätigen in %.
Quelle: BFS 2000, 2005/Berechnungen Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

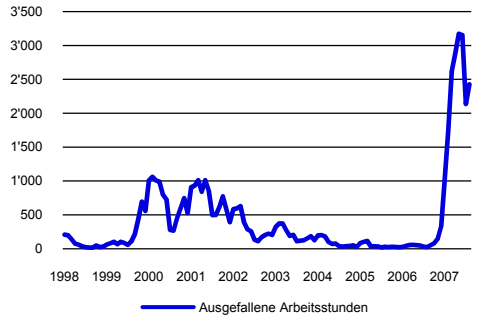
Abb. 5-1-5 Exportwirtschaft



Anmerkung: Anteil der wohnhaften Erwerbstätigen in %.
Quelle: BFS 2000, 2005/Berechnungen Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

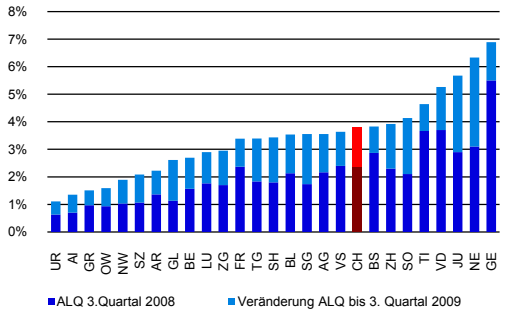
Obwohl die Konsumentenstimmung im laufenden Jahr auf den tiefsten Stand seit zehn Jahren fiel, übernimmt der Konsum mit einem Wachstum von 0.8% (Privatkonsum) bzw. 2% (Öffentlicher Konsum) die Rolle einer eigentlichen Konjunkturstütze. Nicht zuletzt auf Grund der steigenden Arbeitslosigkeit rechnen die Prognoseinstitute für 2010 mit einem erheblich kleineren Wachstumsbeitrag von Seiten des Konsums.

Abb. 5-1-6 Kurzarbeitszeit



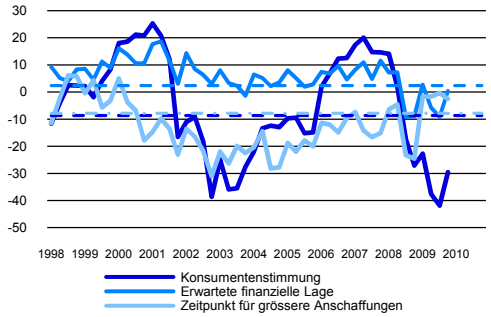
Quelle: SECO 2009.

Abb. 5-1-7 Kantonale Arbeitslosenquoten



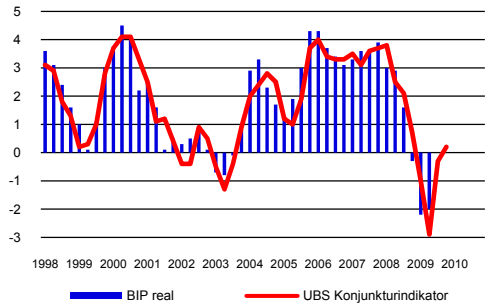
Quelle: SECO 2009.

Abb. 5-1-8 Konsumentenstimmung



Anmerkung: Index der Konsumentenstimmung und Teilindizes, Stand November 2009 (Gestrichelt: Langfristiges Mittel).
Quelle: SECO 2009.

Abb. 5-1-9 Vorlaufende Indikatoren



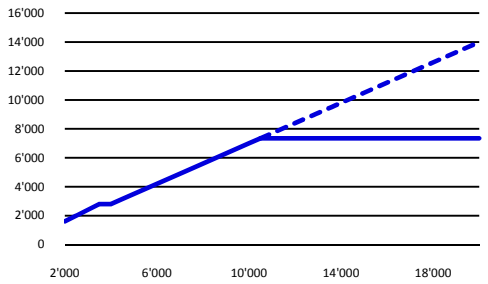
Anmerkung: BIP-Wachstum real, zu Preisen des Vorjahres.
Quelle: SECO, UBS WMR 2009.

5.1.2 Migration und Wechselkurseffekte

Einerseits Folge der globalen Hochkonjunktur der vergangenen Jahre, gleichzeitig auch Treiber binnenwirtschaftlicher Komponenten wie Konsum oder auch Wohnungsmarkt war die grosse Nettoimmigration. Im Gegensatz zu den 1980er Jahren, als die Immigration ebenfalls sehr gross war, sind in den vergangenen Jahren auch hochqualifizierte Arbeitskräfte – typischerweise aus Ländern mit geringen Migrations- und Integrationsbarrieren – in die Schweiz eingewandert. Mit den Anpassungen der Lex Koller im Zuge der Einführung der Personenfreizügigkeit konnten diese neuen Migranten aus dem EU-Raum praktisch sofort Wohneigentum erwerben, womit sich die Nachfrage nach Wohnraum nicht ausschliesslich auf Mietwohnungen sondern auch auf Wohneigentum ausgewirkt hat.

Ein Teil der neuen Arbeitsmigranten verfügt über eine hohe berufliche Qualifikation und arbeitet in Positionen, die ein hohes Einkommen mit sich bringen. Mit dem Anstieg der Zahl der Arbeitslosen in allen Branchen und Lohnklassen stellt sich die Frage nach der Remigration bei Stellenverlust. Während Arbeitslose mit geringeren Qualifikationen und Einkommen – so ist zumindest zu erwarten – in der Schweiz verbleiben und die Arbeitslosigkeit mit der vergleichsweise guten Leistungen der Schweizer ALV überbrücken, besteht für Arbeitslose in den höheren Einkommensklassen – ab ca. 11‘000 CHF Bruttolohn pro Monat – aufgrund der Obergrenze der Arbeitslosenentschädigung ein verstärkter Anreiz, möglichst rasch wieder eine vergleichbare Erwerbsarbeit zu finden, und sei dies im Ausland (vgl. Abbildung 5-1-10). Die Erwartung geht deshalb dahin, dass Hochqualifizierte zur Arbeitssuche – während der die Arbeitslosenentschädigung auch ins Ausland bezahlt wird – oder definitiv die Schweiz verlassen und entsprechend Wohnraum der mittleren und gehobenen Segmente verstärkt auf den Markt kommt.

Abb. 5-1-10 Begrenzung der Arbeitslosenentschädigung



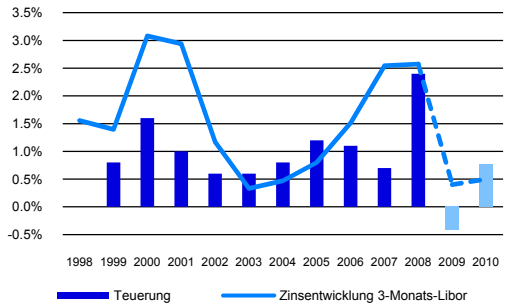
Anmerkung: Monatliches Arbeitslosengeld auf Basis des Versicherten Verdienstes, brutto in CHF; gestrichelt das Arbeitslosengeld ohne Begrenzung.
Quelle: RAV 2009.

Die Liberalisierungen der Immigration für EU-Bürger betreffen auch die so genannte autonome (nicht arbeitsmarktinduzierte) Immigration beispielsweise von (Früh-)Rentnern oder durch Wohnsitzverlegungen, was punktuell zu Erwerb von Erstwohnsitzen nicht nur in den Zentren und Agglomerationen sondern auch in den touristischen Regionen führte. Dieser Teil der Immigration dürfte ebenfalls überdurchschnittlich gewesen sein, denn es bestand eine Art Nachfragestau, der mit der Einführung der Personenfreizügigkeit nun abgebaut werden kann bzw. konnte. Dazu kommt, dass der Erwerb von Wohneigentum durch EU-Immigranten sowie der Erwerb von Zweitwohnungen rein aufgrund der Wechselkursentwicklungen in den vergangenen zwei Jahren mehr als 10% teurer wurde, für Personen aus Grossbritannien gar 45% teurer. Diese Verteuerung aufgrund der Wechselkurseffekte bremst die Nachfrage. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass vermehrt Verkäufe von Zweitwohnungen zu erwarten sind, denn aufgrund der schwierigen Wirtschaftslage – insbesondere in Grossbritannien, aber auch dem europäischen Festland – dürfte das Halten einer Zweitimmobilie in der Schweiz geringere Priorität haben als das Halten des Erstwohnsitzes. Marktbeobachter berichten, dass es vereinzelt zu (Not)verkäufen gekommen ist.

5.1.3 Geldpolitik

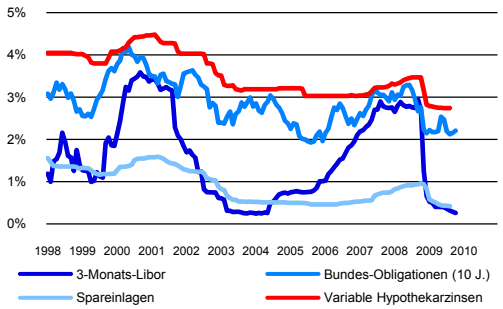
Auch durch die aggressive Zins- und Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank konnte der wirtschaftliche Abschwung nicht vermieden werden. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass das sehr tiefe Zinsniveau und die massive Versorgung der Wirtschaft mit Liquidität – die Notenbankgeldmenge stieg innert 12 Monaten von CHF 45 Mia. auf CHF 105 Mia. – bis anhin Schlimmeres verhindert hat. Tatsache ist jedoch, dass über kurz oder lang die Geldmenge wieder auf ein vernünftiges Niveau zurückgeführt werden muss, was kaum ohne einen deutlichen Anstieg der Zinsen zu bewerkstelligen sein wird. Wann dieser Anstieg erfolgen wird bzw. wie stark er ausfallen wird, kann im Moment nicht abgeschätzt werden.

Abb. 5-1-11 Teuerung



Anmerkung: Landesindex der Konsumentenpreise, Veränderung zum Vorjahr in %.
Quelle: BFS/SNB/Prognoseinstitute 2009/Metaanalyse Konjunktur Oktober 2009.

Abb. 5-1-12 Zinsen



Quelle: SNB 2009.

In der aktuellen Diskussion um die weiteren Entwicklungen steht – neben der generellen Konjunktur – der Verlauf der Teuerung im Zentrum der Diskussion. Diese ist in der Tat von äusserst grosser Bedeutung bei der Beurteilung der Immobilienmärkte.

Mit der Totalrevision des Nationalbankengesetzes (in Kraft seit 1. Mai 2004) wurde das bisherige Ziel, «*...eine den Gesamtinteressen des Landes dienende Kredit- und Währungspolitik zu führen.*» (Nationalbankgesetz 1953, Art. 2) angepasst. In der Praxis bestand ein Zielsystem, das neben der Preisstabilität auch Wechselkurs- und Beschäftigungsziele umfasste. Mit der Revision 2004 wurden die bisherigen Zielkonflikte durch ein explizites primäres Ziel, die Preisstabilität, ersetzt. Dabei wird in der Botschaft explizit die Vermeidung von Inflation *und* Deflation genannt.

«*Die Nationalbank führt die Geld- und Währungspolitik im Gesamtinteresse des Landes. Sie gewährleistet die Preisstabilität. Dabei trägt sie der konjunkturellen Entwicklung Rechnung.*» (Nationalbankgesetz 2003, Art. 5).

Während gegenwärtig Deflation – in der Presse üblicherweise mit «negativer Teuerung» verklausuliert – zu beobachten ist und auch das Szenario einer anhaltenden Deflation noch nicht ausgeschlossen werden kann, besteht heute eher die Befürchtung, dass die aktuelle «Geldschwemme» mit einer gewissen Verzögerung zu einem deutlichen Anstieg der Inflation führen könnte (die Auswirkungen eines solchen Szenarios werden im Kapitel 5.6.2 analysiert). Entsprechend wird die SNB von verschiedener Seite her aufgefordert, das primäre Ziel der Preisstabilität praktisch bedingungslos zu verfolgen (vgl. z.B. Avenir Suisse 2009).

Die Prognoseinstitute KOF und Créa gehen gegenwärtig auch für das Jahr 2011 nicht von einem sprunghaften Anstieg der Inflation aus, dass also die in den vergangenen Monaten geschaffene Liquidität rechtzeitig reduziert werden kann.

Tab. 5-1-2 Inflationsprognosen 2009 bis 2011

	2009	2010	2011
KOF	-0.4	0.5	0.7
Créa	-0.6	0.4	1.1

Quelle: KOF/Créa 2009.

Aus obigen Analysen ergibt sich folgendes Basisszenario, das den nachfolgenden Ausführungen über die Entwicklung der Immobilienmärkte zu Grunde gelegt wird:

Tab. 5-1-3 Basisszenario RESC

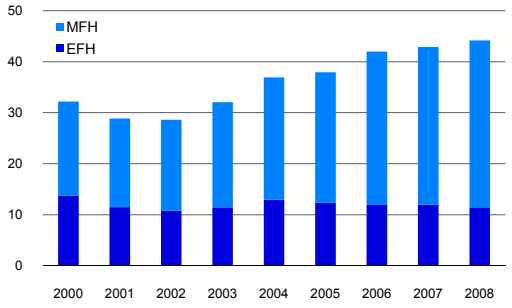
	2009	2010	2011	2012
BIP-Wachstum, real*	-2.3%	0.4%	0.7%	1.5%
Hypothekarzinsen	2.0%	3.0%	3.5%	3.8%
Konsumentenstimmung	-35	-12	2	-9
Rendite Bundes-Obligation (10 J.)	2.0%	2.5%	3.0%	3.5%
Teuerung	-0.4%	0.7%	1.0%	1.2%
Entwicklung Reallöhne*	1.0%	0.0%	0.5%	1.0%

Anmerkung: *Veränderung zum Vorjahr.
Quelle: Fahrländer Partner 2009.

5.2 Eckwerte Wohnungsmarkt

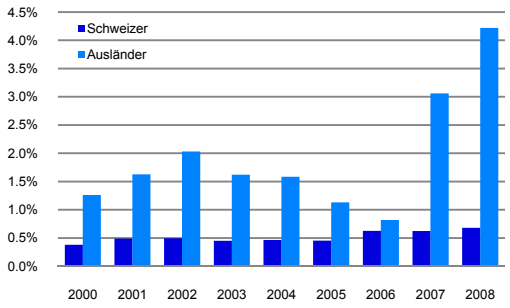
Mit mehr als 44‘000 Einheiten wurden im vergangenen Jahr noch einmal mehr Wohnungen fertiggestellt als 2007. Dies ist insofern unerwartet, als dass angesichts der sich bereits im Sommer 2008 abzeichnenden Krise mit einem Rückgang der Nachfrage gerechnet werden musste.

Abb. 5-2-1 Wohnbautätigkeit



Anmerkung: Anzahl Wohnungen (Neubau), in 1‘000.
Quelle: BFS 2009.

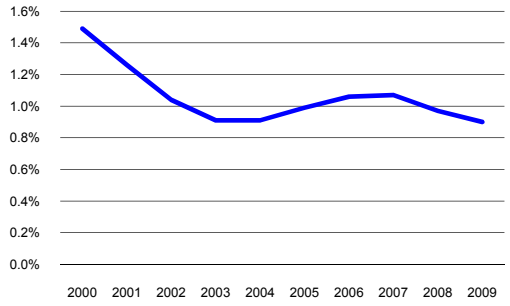
Abb. 5-2-2 Bevölkerungsentwicklung



Anmerkung: Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung.
Quelle: BFS 2009.

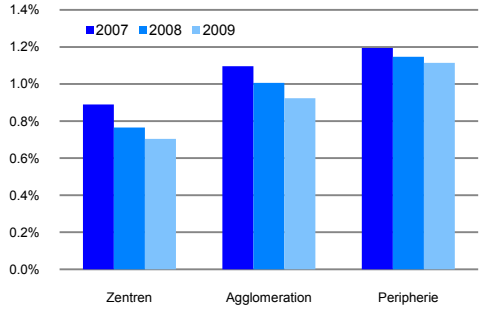
Die steigende Wohnungsnachfrage hatte trotz der hohen Neubautätigkeit einen weiteren Rückgang der Leerstände – sowohl in absoluten Zahlen als auch im Verhältnis zum Bestand – zur Folge. Nachdem die Leerstandsquote bereits im letzten Jahr unter die 1%-Marke sank, liegt sie nun bei 0.9%. Dabei sind es nicht nur die Zentren und deren Agglomerationen, sondern auch die peripheren Regionen, in denen das Wohnungsangebot nicht mit der Nachfrage Schritt zu halten vermag. Betrachtet man nur die Grosszentren Zürich, Bern, Basel, Lausanne und Genf, so beobachtet man eine Entwicklung, die entgegen dem gesamtschweizerischen Trend verläuft: Nur gerade in Basel hat die Zahl der leer stehenden Wohnungen abgenommen, wobei die Leerstandsquoten in Basel in den letzten Jahren jeweils deutlich höher lagen als in den übrigen Grosszentren.

Abb. 5-2-3 Leerstandsquote



Anmerkung: Leer stehende Wohnungen in % des Bestandes.
Quelle: BFS 2009/Modellierung Fahrländer Partner.

Abb. 5-2-4 Leerstandsquote

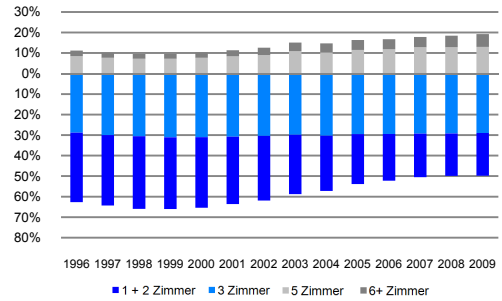


Anmerkung: Leer stehende Wohnungen in % des Bestandes.
Quelle: BFS 2009/Modellierung Fahrländer Partner.

Während insgesamt ein Rückgang der Leerstände zu beobachten ist, hat der Anteil der Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern am Total der leer stehenden Wohnungen erneut leicht zugenommen. Bei den Wohnungen mit sechs und mehr Zimmern standen im Juni 2009 2‘171 Einheiten leer, so viele wie seit 1984 nicht mehr.

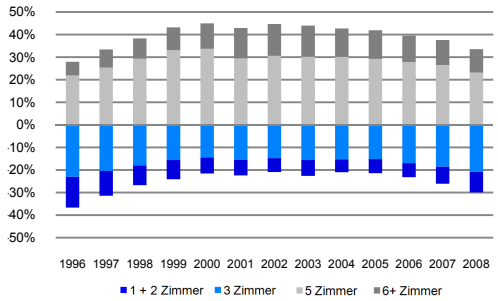
Gleichzeitig hat sich der Wohnungsbau weiter in Richtung der kleineren Wohnungen verschoben: Lag der Anteil der Wohnungen mit weniger als vier Zimmern am Total der neu erstellten Wohnungen während Jahren bei rund 20%, so erreichte er im vergangenen Jahr einen Wert von 30%. Auch in absoluten Zahlen sind die Verschiebungen in der Grössenstruktur der neu gebauten Wohnungen bemerkenswert: Zwischen 2006 und 2008 sank die Zahl der neu gebauten Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern um 11%, während 2008 im Vergleich zu 2006 rund 36% mehr Wohnungen mit weniger als vier Zimmern gebaut wurden.

Abb. 5-2-5 Leerstand nach Zimmerzahl



Anmerkung: Wohnungen nach Zimmerzahl in % der leer stehenden Wohnungen (Anteil 4-Zimmer Wohnungen = Differenz zu 100%).
Quelle: BFS 2009.

Abb. 5-2-6 Neubau nach Zimmerzahl



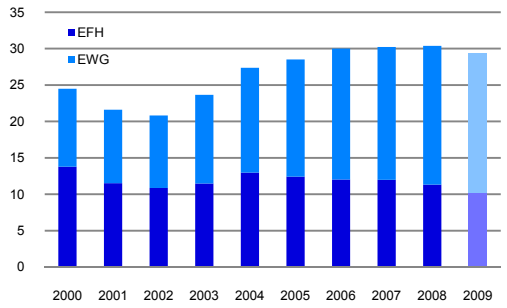
Anmerkung: Wohnungen nach Zimmerzahl in % der neu gebauten Wohnungen (Anteil 4-Zimmer Wohnungen = Differenz zu 100%).
Quelle: BFS 2009.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass in den vergangenen zwei Jahren kleinere Wohnungen auf eine deutlich robustere Nachfrage stiessen als grosse Wohnungen. Dies dürfte nicht zuletzt auf die hohe Zahl an ausländischen Arbeitskräften zurückzuführen sein, die seit 2007 in die Schweiz immigrierten. Dabei handelt es sich typischerweise um junge, gut ausgebildete Personen ohne Familie, die in der Regel – gemessen an der Zimmerzahl – eher kleinere Wohnungen nachfragen. Ob sich dieser Trend angesichts des zu erwartenden Anstiegs der Arbeitslosigkeit fortsetzt, wird sich in den kommenden Monaten zeigen.

5.3 Wohneigentum

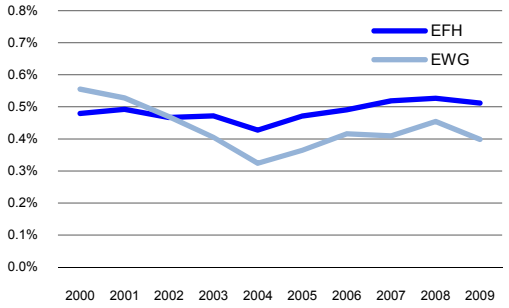
5.3.1 Aktuelle Marktlage

Abb. 5-3-1 Wohnbautätigkeit



Anmerkung: Anzahl Wohnungen (Neubau), in 1'000.
Quelle: BFS/BAKBASEL 2009/Berechnungen Fahrländer Partner.

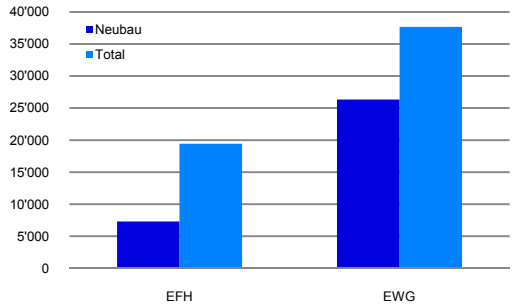
Abb. 5-3-2 Leerstandsquote EFH/EWG



Anmerkung: Leer stehende Wohnungen in % des Bestandes.
Quelle: BFS 2009/Modellierung Fahrländer Partner.

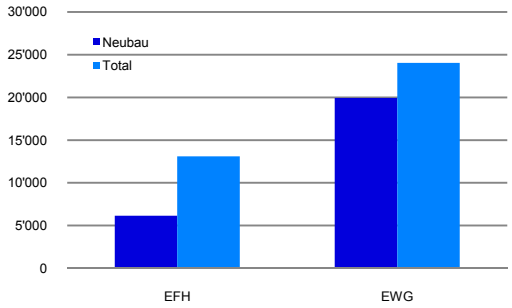
Die Wohneigentumsmärkte in der Schweiz waren in den vergangenen Jahren eine Erfolgsgeschichte: Die gute Wirtschaftslage und die tiefen Hypothekarzinsen begünstigten den Erwerb von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Die hohe Nachfrage hat denn auch zu einem Anstieg der Preise auf breiter Front geführt, so dass Objekte im Wohneigentum heute – zumindest nominal – wieder erheblich teurer sind als zu Zeiten des letzten Booms Ende der 1980er Jahre.

Abb. 5-3-3 Handänderungen



Anmerkung: Anzahl Transaktionen.
Quelle: Kantone/Modellierungen Fahrländer Partner 2009.

Abb. 5-3-4 Marktvolumen

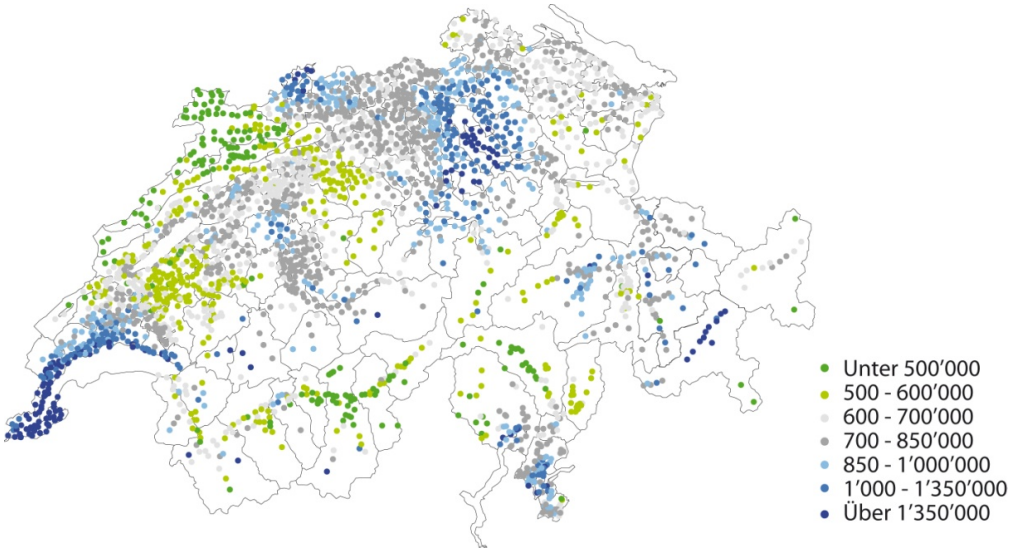


Anmerkung: Transaktionsvolumen in CHF Mio.
Quelle: Kantone/Modellierungen Fahrländer Partner 2009.

Die gegenwärtige Krise macht aber auch vor den Schweizer Wohneigentumsmärkten nicht halt. Während in vielen eher ländlich geprägten Gebieten in den letzten 12 Monaten noch steigende Preise für Einfamilienhäuser zu beobachten waren, verzeichneten die «traditionellen» Hochpreis-Regionen bereits seit dem Frühling 2009 rückläufige Preise. Am Genfersee, in der Zentralschweiz und im Raum Basel sind Einfamilienhäuser in vielen Gemeinden heute günstiger zu haben als noch vor einem Jahr.

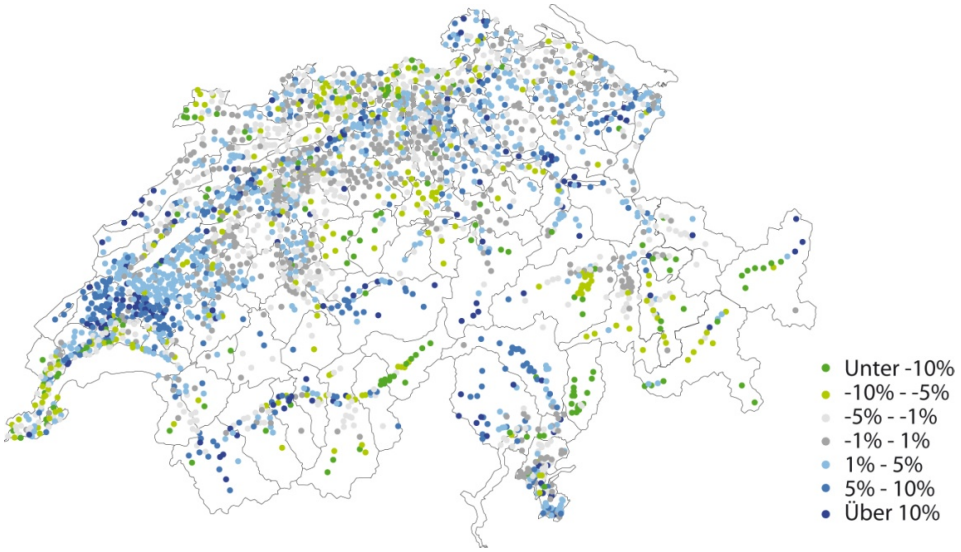
Damit sind es genau jene Regionen, die in der Vergangenheit einen besonders starken Preisschub erlebten, die die Krise als Erste zu spüren bekommen, was möglicherweise auf ein spekulatives Element in der Preisbildung hindeutet. Gleichzeitig sind es die in diesen Regionen in überdurchschnittlicher Zahl vertretenen Objekte im gehobenen Segment, deren Preise – wie schon vor Jahresfrist von Fahrländer Partner prognostiziert – frühzeitig unter Druck kamen.

Abb. 5-3-5 Durchschnittliches Einfamilienhaus: Transaktionspreis in CHF



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

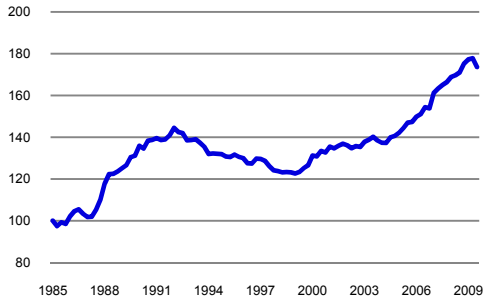
Abb. 5-3-6 Durchschnittliches Einfamilienhaus: Preisentwicklung 3.Q 2008-3.Q.2009



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

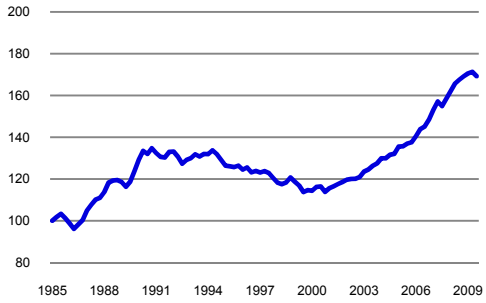
Wie bei den Einfamilienhäusern zeigen sich bei den Eigentumswohnungen ebenfalls erste Anzeichen für einen Rückgang der Preise. In einigen Regionen hat sich der Preisanstieg der letzten Jahre verlangsamt, in anderen sind in den letzen zwei Quartalen bereits sinkende Preise zu beobachten. Insgesamt dürfte aber auch in den Regionen, die in der Vergangenheit eine überdurchschnittliche Nachfrage und damit besonders starke Preissteigerungen erlebten, auf Jahresbasis eine positive Preisentwicklung registriert werden. Nach wie vor positiv entwickeln sich auch die Preise in den Tourismus-Regionen der östlichen Alpen, während weite Teile des Wallis sowie des Berner Oberlandes eher sinkende Preise aufweisen.

Abb. 5-3-7 Transaktionspreise EFH



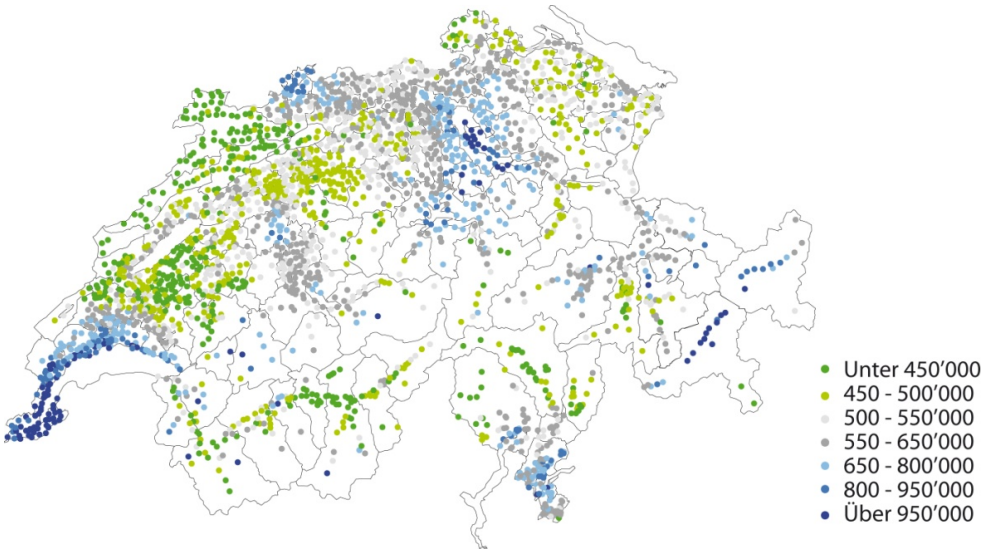
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 1985 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 5-3-8 Transaktionspreise EWG



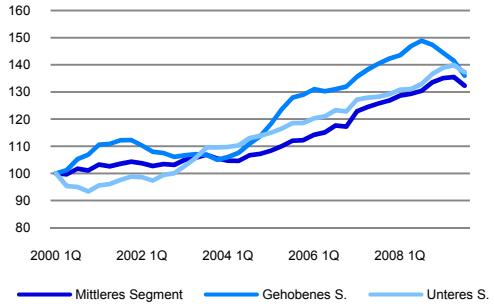
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 1985 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 5-3-9 4.5-Zimmer Eigentumswohnung: Transaktionspreis in CHF



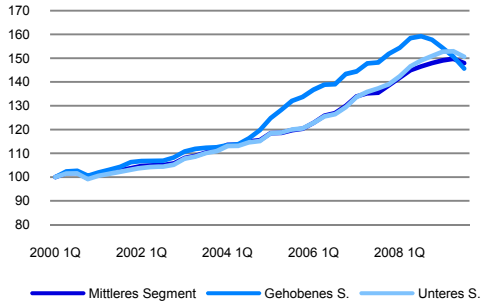
Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5-3-10 Transaktionspreise nach Segment EFH



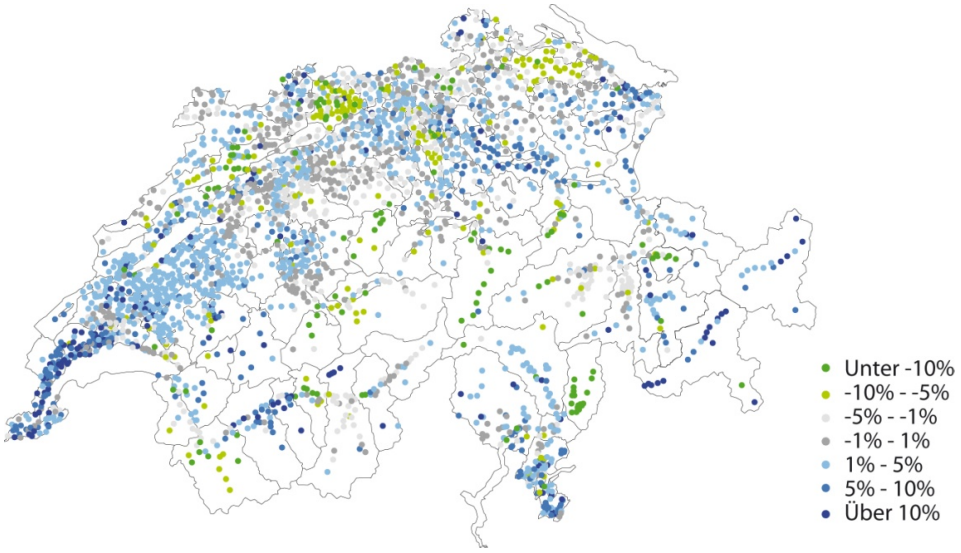
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 5-3-11 Transaktionspreise nach Segment EWG



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

Abb. 5-3-12 4.5-Zimmer Eigentumswohnung: Preisentwicklung 3.Q.2008-3.Q.2009

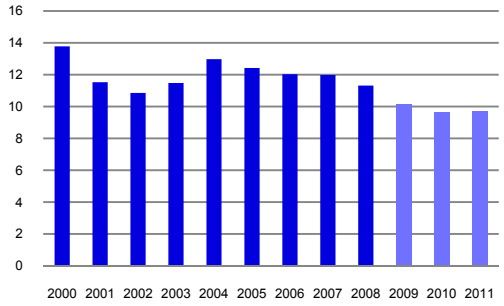


Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

5.3.2 Zyklische Marktentwicklung 2009-2011

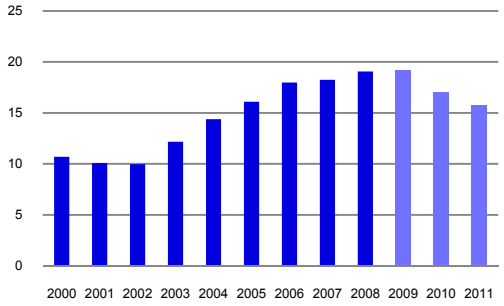
Während im laufenden Jahr noch einmal mehr als 19'000 Eigentumswohnungen auf den Markt kommen dürften, setzt sich bei den Einfamilienhäusern der seit längerem anhaltende Abwärtstrend bei der Neubautätigkeit sowohl 2009 als auch 2010 fort. Erst 2010 ist mit einer leichten Erholung auf tiefem Niveau zu rechnen. Die in zunehmender Zahl auf den Markt drängenden «Occasions»-Objekte werden nicht nur mittelfristig den Konkurrenzdruck auf die Neubauten erhöhen, auch langfristig kann nicht von einem Anstieg der Zahl neu erstellter Einfamilienhäuser auf das Niveau der Jahre 2004 – 2007 ausgegangen werden.

Abb. 5-3-13 Wohnbautätigkeit EFH



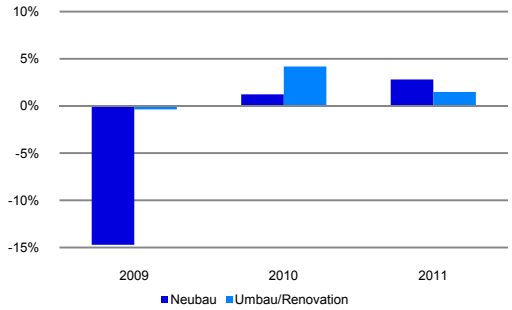
Anmerkung: Anzahl Wohnungen (Neubau), in 1'000.
Quelle: BFS/BAKBASEL 2009/Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 5-3-14 Wohnbautätigkeit EWG



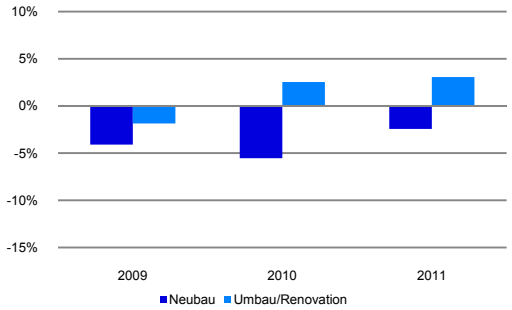
Anmerkung: Anzahl Wohnungen (Neubau), in 1'000.
Quelle: BFS/BAKBASEL 2009/Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 5-3-15 Entwicklung Bauinvestitionen EFH



Anmerkung: Veränderung zum Vorjahr in %.
Quelle: BAKBASEL 2009.

Abb. 5-3-16 Entwicklung Bauinvestitionen MFH



Anmerkung: Veränderung zum Vorjahr in %.
Quelle: BAKBASEL 2009.

Der Rückgang der Bautätigkeit bei den Eigentumswohnungen dürfte deutlich stärker ausfallen als bei den Einfamilienhäusern. Die vollen Auftragsbücher in der Baubranche und die grosse Zahl sich im Bau befindlicher Wohnungen lassen darauf schliessen, dass im laufenden Jahr noch einmal leicht mehr Eigentumswohnungen auf den Markt kommen als 2008. Die hohe Bautätigkeit der letzten Jahre – zwischen 2004 und 2009 wurde mehr als 10% des Bestandes neu erstellt - hat aber inzwischen dazu geführt, dass sich die Entwickler vermehrt Vermarktungsproblemen gegenübersehen. Die anhaltende Unsicherheit bezüglich der zukünftigen konjunkturellen Entwicklung und die steigende Zahl der Arbeitslosen dürften zusätzlich dazu beitragen, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen mittelfristig erheblich unter das Niveau der «goldenen» Jahre 2006 – 2008 fallen wird.

Obwohl mittelfristig – zumindest von Seiten des Neubaus – mit einem rückläufigen Angebot zu rechnen ist, dürfte dies kaum ausreichen, um die Auswirkungen der sinkenden Nachfrage auf die Preisentwicklung auszugleichen. Dabei sind es mehrere Faktoren, die die Nachfrage in den kommenden zwei Jahren negativ beeinflussen dürften.

Nach wie vor herrscht grosse Unsicherheit in Bezug auf die zukünftige Konjunkturentwicklung. Sicher scheint, dass es noch mehrere Jahre dauert, bis die Wirtschaft wieder das Niveau der Boomjahre erreicht. Selbst wenn die Schweizer Volkswirtschaft relativ schnell wieder auf den Wachstumspfad zurückfindet, wird die Arbeitslosigkeit noch länger auf einem hohen Niveau bleiben und nur langsam abgebaut werden, was sich auch auf den Konsum der privaten Haushalte auswirken wird.

In den vergangenen Jahren hat die Zahl der Wohneigentümer schneller zugenommen als je zuvor. Mitverantwortlich dafür war das schon vor Beginn der Finanzkrise tiefe Niveau der Hypothekarzinsen, das den potenziellen Wohneigentümern eine günstige Finanzierung erlaubte. Dadurch wurde es auch für Haushalte aus sozialen Schichten, die bis anhin keine Aussichten auf eine Finanzierung hatten, möglich, ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung zu erwerben. Auch die Schweiz hat heute ein gewisses «Subprime-Segment». Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, welche Auswirkungen ein Anstieg der Zinsen – wie er früher oder später unweigerlich erfolgen wird – auf die Tragbarkeit in diesen Haushaltsgruppen haben wird. Wird es zu Notverkäufen in ungeahntem Ausmass kommen? Werden die Hypothekarinstitute viele Immobilien auf die Bücher nehmen müssen? Mit Sicherheit lässt sich das heute nicht sagen. Es ist aber davon auszugehen, dass ein Zinsanstieg – ohne gleichzeitige starke wirtschaftliche Erholung – erhebliche Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohneigentum hätte.

Tab. 5-3-1 Zyklische Entwicklung der Transaktionspreise 2009-2011

	Einfamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	→	↘	→	→
Mittleres Segment	↘	↘	↘	→
Gehobenes Segment	↘	↘	↘	→

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

5.3.3 Trend-Marktentwicklung bis 2024

Auf Grund der Attraktivität von Wohneigentum sowie der generellen Teuerung ist auf gesamtschweizerischer Ebene langfristig mit steigenden Preisen zu rechnen. Diese allgemeine Tendenz verdeckt jedoch die Unterschiede in der Preisentwicklung auf regionaler Ebene sowie bezüglich der verschiedenen Wohnungsqualitäten.

Zwischen 2000 und 2024 ergibt das Prospektivmodell im Szenario Trend einen Zugang von insgesamt 622‘000 Wohnungen, wovon über 80% dem Segment Wohneigentum zuzurechnen sind. Ein grosser Teil dieser Wohnungen dürfte im Jahr 2010 bereits erstellt sein. Ab 2010 nimmt die Zahl der Wohneigentümer zwar weiter zu, aber nicht mehr so schnell wie im aktuellen Jahrzehnt, weil davon auszugehen ist, dass die Zahl der Objekte aus dem Bestand, die zum Verkauf angeboten werden, deutlich steigen wird. Dies gilt insbesondere für die Einfamilienhäuser.

Der wachsende Anteil von Altbau-Objekten am Angebot wird vor allem die Einfamilienhaus-Neubauten im unteren Segment konkurrieren, so dass die Preisentwicklung in diesem Segment langfristig negativ ausfallen könnte. Das mittlere Segment wird davon weit weniger tangiert, Liegenschaften im gehobenen Segment mit hoher Wahrscheinlichkeit gar nicht. In diesen Segmenten ist langfristig mit steigenden Preisen zu rechnen.

Tab. 5-3-2 Nachfrage- und Preisentwicklung Wohneigentum 2011-2024

	Zusatznachfrage	Preisentwicklung	
	Wohneigentum (Anzahl Einheiten)	Einfamilienhäuser	Eigentumswohnungen
Unteres Segment	41'400	↘	↗
Mittleres Segment	179'800	→	↗
Gehobenes Segment	52'300	↗	↗
Schweiz	273'500	↗	↗

Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009.

5.4 Mietwohnungen

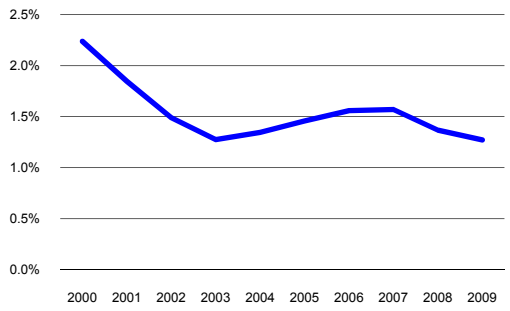
5.4.1 Nutzermarkt

5.4.1.1 Aktuelle Marktlage

Die Schweizer Mietwohnungsmärkte scheinen bis anhin von der Krise nicht beeinflusst zu werden. Dies war allerdings angesichts der starken Nachfrage durch die wachsende Bevölkerung auch kaum zu erwarten, zumal die Neubautätigkeit im Bereich Mietwohnungen in den letzten Jahren vergleichsweise moderat war. Dies führte zu einem erneuten Rückgang der Zahl der leer stehenden Mietwohnungen auf rund 26‘300 Einheiten, was gegenüber dem Jahr 2007 ein Minus von 18% bedeutet.

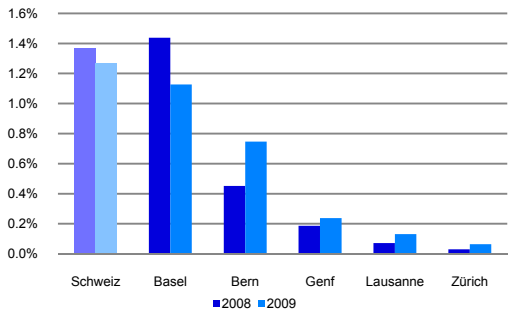
Dabei war die Zahl der leer stehenden Mietwohnungen im Gegensatz zu anderen Jahren hauptsächlich in den inneren Agglomerationsgürteln der Gross- und Mittelzentren sowie in den Kleinzentren rückläufig. In den Grosszentren – Standort von mehr als 20% des Schweizer Mietwohnungsbestandes – war dagegen ein Anstieg der Leerstände zu verzeichnen. Der Anstieg vollzog sich aber auf derart tiefem Niveau, dass in den Zentren – mit Ausnahme der Stadt Bern – kaum von einer Entspannung auf den Mietwohnungsmärkten gesprochen werden kann.

Abb. 5-4-1 Leerstandsquote MWG



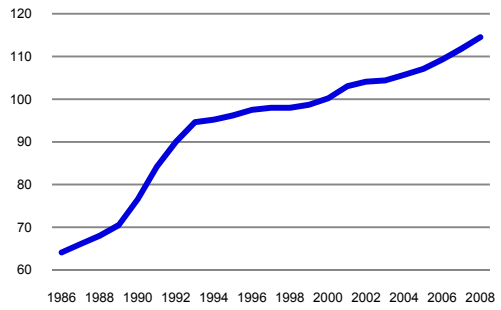
Anmerkung: Leer stehende Mietwohnungen in % des Bestandes.
Quelle: BFS 2009/Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 5-4-2 Leerstandsquote Grosszentren 2009



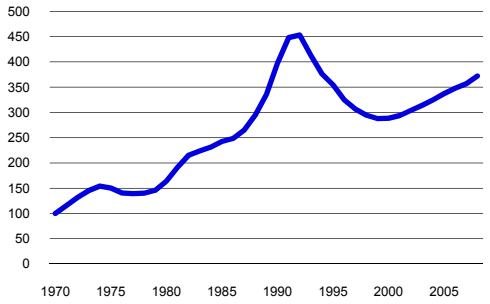
Anmerkung: Leer stehende Mietwohnungen in % des Bestandes.
Quelle: BFS 2009/Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 5-4-3 Bestandesmieten



Anmerkung: Teilindex Miete des Landesindexes der Konsumentenpreise.
Quelle: BFS 2009 (Mai 2000=100).

Abb. 5-4-4 Angebotsmieten

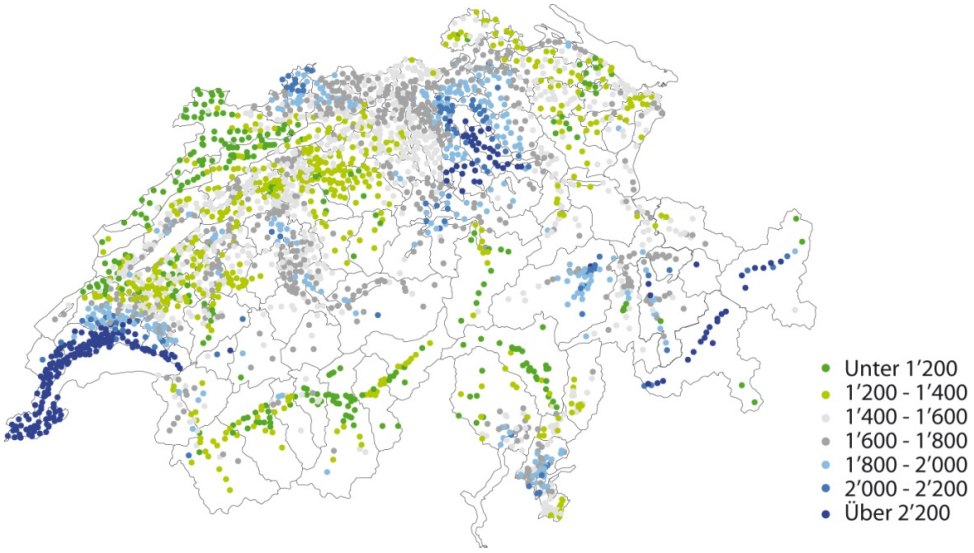


Anmerkung: Index der Angebotsmietpreise, nominal.
Quelle: SNB 2009 (1970 = 100).

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen ist es wenig erstaunlich, dass sowohl bei den Bestandes- als auch bei den Angebotsmieten ein Anstieg registriert wurde. Allerdings zeigen die neusten Zahlen des BFS zur Preisentwicklung in bestehenden Mietverhältnissen eine Abflachung des Preistrends, was schwerge-

wichtig auf die sinkenden Hypothekarzinsen zurückzuführen sein dürfte. Da kurzfristig mit stabilen Zinsen gerechnet werden kann, ist davon auszugehen, dass die Bestandesmieten im laufenden Jahr ihren Anstieg vorläufig nicht fortsetzen werden. Die Angebotsmieten stiegen im vergangenen Jahr um über 4% und liegen nun 30% über dem Tiefstand des Jahres 1999.

Abb. 5-4-5 3.5-Zimmer Mietwohnung: Netto-Marktmiete in CHF pro Monat



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

5.4.1.2 Zyklische Marktentwicklung 2009-2011

Auch die Mietwohnungsmärkte in der Schweiz dürften sich in den kommenden zwei Jahren den Auswirkungen der Krise kaum entziehen können. Hauptverantwortlich für den zu erwartenden Preisrückgang ist die sinkende Nachfrage von Seiten der Zuwanderer aus dem Ausland: Im ersten Halbjahr 2009 lag der Wanderungssaldo rund 30% unter jenem der Vergleichsperiode 2008. Die ausländische Nachfrage nach Mietwohnungen konzentriert sich allerdings auf die Arbeitsplatzregionen, d.h. auf die Zentren und Agglomerationen, und damit auf Gebiete, in denen das Angebot an Mietwohnungen in der Vergangenheit nicht mit der Nachfrage mithalten konnte. Obwohl von Seiten der Zweitwohnungsnachfrage in den Zentren ebenfalls eher mit einer Ausweitung des Angebots zu rechnen ist, wird der zu erwartende Anstieg der Leerstände in diesen Gebieten nicht zu einem eigentlichen Zerfall der Mieten führen. Preissteigerungen, wie sie in den letzten Jahren beobachtet werden konnten, dürfte man aber auch in den zentralen Regionen bis auf weiteres nicht mehr sehen.

Tab. 5-4-1 Zyklische Entwicklung der Netto-Marktmieten 2009-2011

	Mietwohnungen	
	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	➔	➔
Mittleres Segment	↘	↘
Gehobenes Segment	↘	↘

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

5.4.1.3 Trend-Marktentwicklung bis 2024

Der anhaltende Trend zum Wohneigentum, der auch in der langfristigen Betrachtung kaum nachlassen wird, hat erhebliche Konsequenzen für die Nachfrage nach Mietwohnungen. Der aktuelle Bestand an Mietwohnungen reicht schon fast aus, um die zu erwartende Nachfrage bis 2024 zu decken.

Dies gilt zumindest auf gesamtschweizerischer Ebene. Auf regionaler Ebene ist jedoch mit grossen Unterschieden zu rechnen. In den zentralen Regionen wird ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum erwartet. Gerade diese Regionen verfügen aber nur noch über vergleichsweise geringe Bauzonenreserven. Der resultierende Anstieg der Baulandpreise hat zwei Entwicklungen zur Folge: Einerseits ist es für Investoren und Entwickler attraktiver, Wohneigentum zu bauen bzw. Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln, da damit kurzfristig eine höhere Rendite erzielt werden kann. Andererseits werden viele Mieter aus finanziellen Gründen gezwungen, am Rand bzw. ausserhalb der Agglomeration zu wohnen.

Tab. 5-4-2 Nachfrageentwicklung und Entwicklung der Netto-Marktmieten Mietwohnungen 2011-2024

	Zusatznachfrage	Marktmieten
	Mietwohnungen (Anzahl Einheiten)	
Unteres Segment	0	➔
Mittleres Segment	2'700	↗
Gehobenes Segment	400	↗
Schweiz	3'100	↗

Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009.

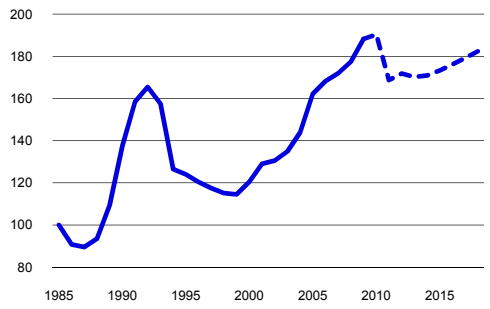
5.4.2 Transaktionsmarkt Mehrfamilienhäuser

Neben der Nachfrage nach Mietwohnungen (Kapitel 5.4.1) sowie der Kostenentwicklung ist für die Preisbestimmung von Mehrfamilienhäusern die Diskontierung von entscheidender Bedeutung. Auch bei gleich bleibenden Erträgen können die Marktwerte ändern, weil die Verzinsungserwartungen nicht konstant sind. Zwar gibt es unterschiedliche Modelle – Marktvergleich, Zuschlagsmodelle, Weighted Average Cost of Capital (WACC) etc. – zur Bestimmung des risikogerechten Diskontierungssatzes. Diese führen letztlich zu sehr ähnlichen Ergebnissen, wobei insbesondere die Marktvergleiche vor- oder nachlaufend sein können, weil neben den reellen Grössen auch Aspekte wie beispielsweise Allokationsziele der Anleger einfliessen.

Im in Abbildung 5-4-6 dargestellten Index wird eine Kapitalisierung auf der Basis eines WACC verwendet, wobei ein fixer Leverage sowie dynamische Eigenkapital- und Fremdkapitalzinsen verwendet werden. Diese werden in Extremphasen nach unten bzw. oben begrenzt. Im Basisszenario von Fahrländer Partner führen sowohl zu erwartende sinkende Erträge als auch steigende reale Verzinsungserwartungen zu Preiskorrekturen, die sich schliesslich auf rund 10% des gegenwärtigen Marktwertes kumulieren dürften. Da sowohl Erträge als auch Zinsen gegenüber den konjunkturellen Hauptindikatoren nachlaufend sind, dürfte die Korrektur in den Jahren 2010 und 2011 stattfinden. Trotz dieser Korrekturen sind die Erwartungen in den Zentren und Agglomerationen gut: Mietwohnungen bleiben vielerorts attraktiv und entsprechend bleiben auch Mehrfamilienhäuser eine attraktive Anlagekategorie mit geringem langfristigem Risiko. Aus diesem Grund ist nicht zu erwarten, dass die heutigen Eigentümer die zu erwartende Korrektur der Marktwerte durch verstärkte Verkäufe von Bestandesliegenschaften verschlimmern.

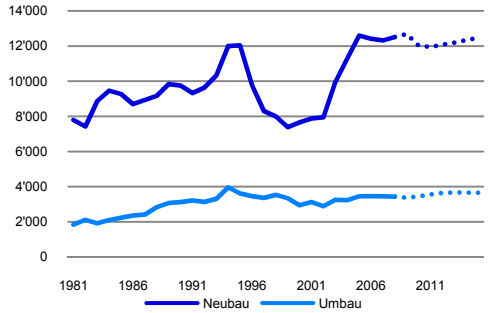
In den Zentren und an anderen Standorten mit einer sehr grossen Wohneigentumsnachfrage dürften sich insbesondere die Marktwerte von kleinen, zur Umnutzung in Stockwerkeigentum geeigneten, Mehrfamilienhäusern gut halten. In den vergangenen Jahren gingen solche Objekte bei Verkäufen üblicherweise an Private oder Entwickler, die eben eine solche Umwandlung vornahmen. Die Preise lagen dabei im Bereich von 30% über den Angeboten der Investoren, die auf der Basis von Mieterträgen kalkulierten. Bis solche Marktwerte unter Druck kommen, müssen die Preise von Eigentumswohnungen noch deutlich sinken.

Abb. 5-4-6 Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser



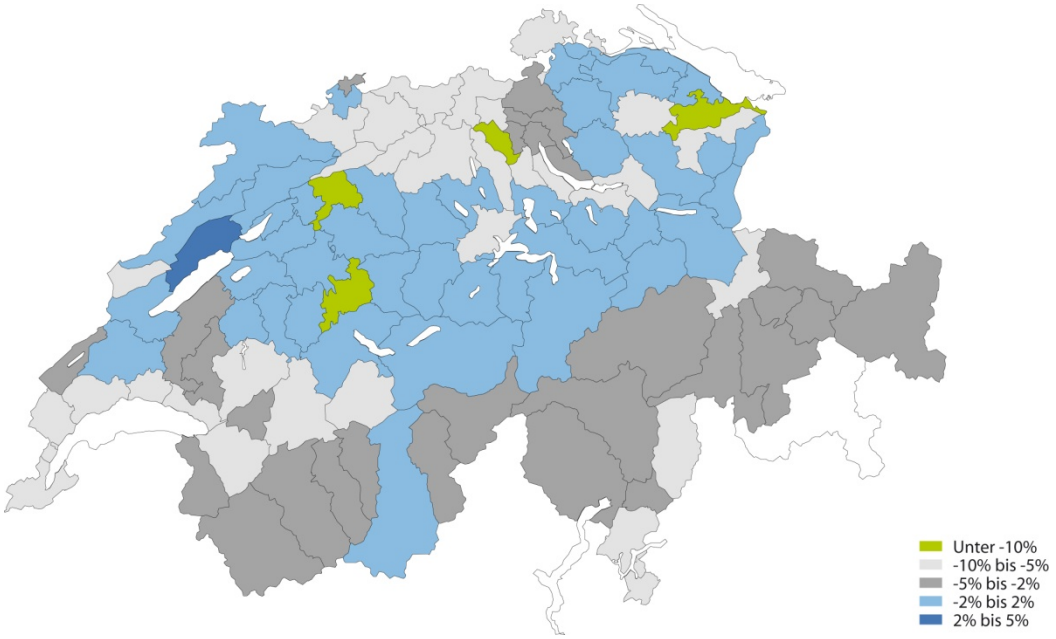
Anmerkung: Marktwert-Index (1985 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

Abb. 5-4-7 Bauinvestitionen Mehrfamilienhäuser



Anmerkung: Bauinvestitionen in CHF 1'000.-, real.
Quelle: BFS/BAKBASEL 2009.

Abb. 5-4-8 Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser 2008-2012



Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

5.5 Geschäftsflächen

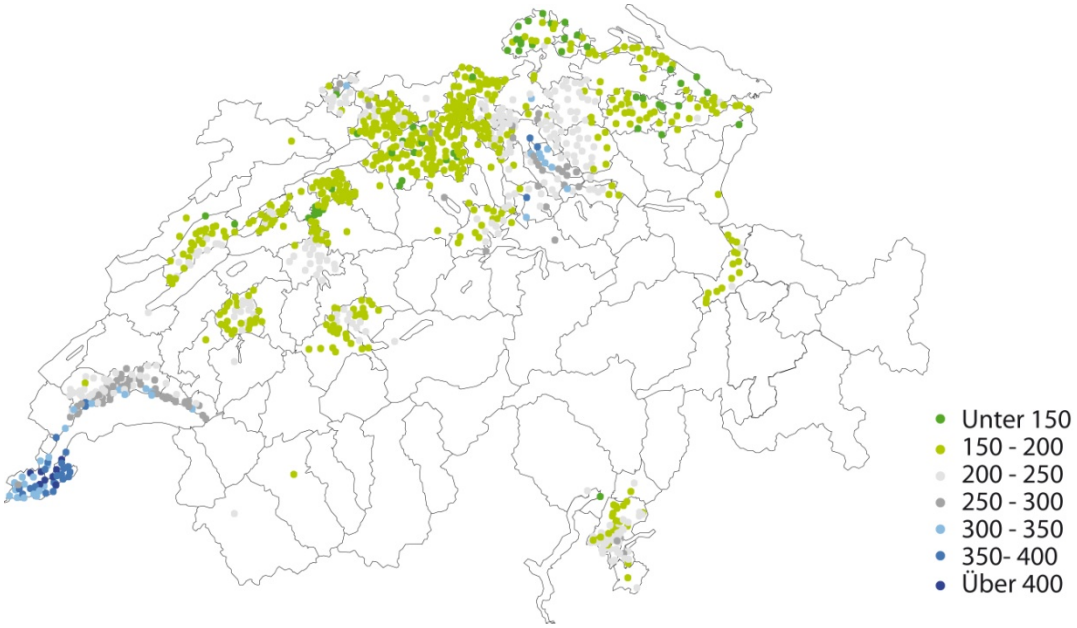
5.5.1 Büroflächen

5.5.1.1 Nutzermarkt

Falls nicht kleinräumige strukturelle oder objektspezifische Gründe dagegen sprachen, haben sich die Leerstände in den vergangenen Jahren der Hochkonjunktur stetig zurückgebildet. Da hinreichend Flächen verfügbar waren bzw. neu erstellt wurden, konnte die Nachfrage gut absorbiert werden. Entsprechend sind die Büromieten in den vergangenen Jahren an den meisten Lagen der Schweiz nur moderat gestiegen.

Mit der Vollbremsung der Konjunktur haben praktisch flächendeckend massive Kostensparprogramme eingesetzt. Bereits wurden Stellen abgebaut, ein weiterer Stellenabbau wird erwartet. Zudem wird die Auftragsvergabe an Externe massiv gekürzt, auch hier besteht ein grosses Kostensparpotenzial. Diese Kürzungen dürften im Jahr 2010 voll auf dem Markt durchschlagen und praktisch alle Zulieferer mehr oder weniger hart treffen. Die spezifischen Fragestellungen der Finanzindustrie, die – mit Ausnahme Basels – in allen grossstädtischen Regionen dominant ist, dürften den generellen, konjunkturell bedingten Rückgang der Nachfrage nach Büroflächen an diesen Standorten noch akzentuieren. Davon ausgehend, dass das Jahr 2010 für viele Betriebe – insbesondere auch im Dienstleistungssektor – ein deutlich schwierigeres Jahr wird als 2009 und dass die Zahl der Redimensionierungen sowie der Konkurse spürbar zunehmen wird, werden auch die in den Bewertungen eingepreisten langfristigen Mietverträge und die Erneuerungsoptionen getestet. Bereits heute werden bestehende Mietverträge nachverhandelt. Auch wenn der zu erwartende zyklische Rückgang der Nachfrage allenfalls kurzfristig nicht in den Angebotsmieten ersichtlich wird, dürften die effektiven Abschlussmieten durch Staffelung und andere Konstrukte sinken. Parallel dazu ist zu erwarten, dass die Leerstände hochschnellen.

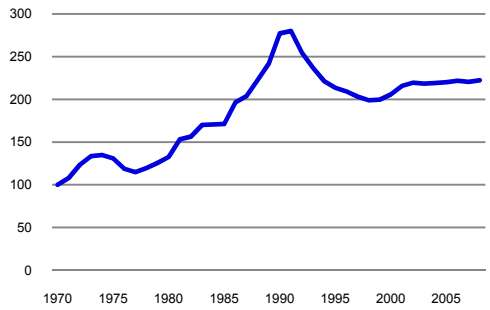
Abb. 5-5-1 Büroflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

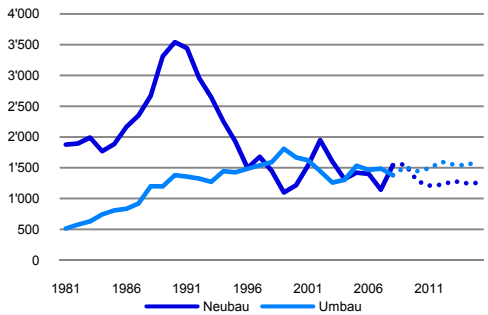
Unabhängig von der zyklischen Entwicklung der Mieten, deren Rückgang «ausgesessen» werden kann, stellt sich die Frage nach den langfristigen Erwartungen für die Büroflächennachfrage: Mit Ausnahme einiger weniger Branchen des II. Sektors ist der langfristige Ausblick der Branchenentwicklungen intakt. Die gegenwärtig grösste Unsicherheit betrifft die Bankenplätze Genf, Zürich und Lugano, wo die Unsicherheiten bezüglich der langfristigen Entwicklungen aufgrund des Drucks auf das Bankkundengeheimnis gegenwärtig besonders gross sind. Heute vermag wohl noch niemand schlüssig zu beurteilen, ob diesbezüglich ein grosser Strukturbruch zu erwarten ist oder nicht.

Abb. 5-5-2 Angebotspreise Büroflächen



Anmerkung: Angebotspreisindex (1970 = 100).
Quelle: SNB 2009.

Abb. 5-5-3 Bauinvestitionen Büroflächen

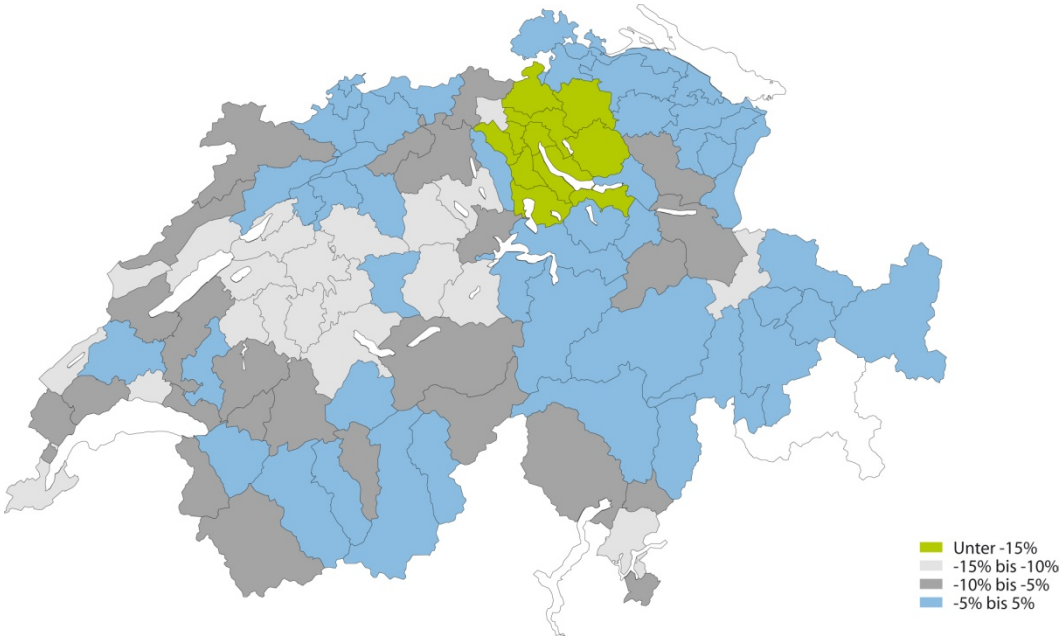


Anmerkung: Bauinvestitionen in CHF 1'000.-, nominal.
Quelle: BFS/BAKBASEL 2009.

5.5.1.2 Transaktionsmarkt Büroimmobilien

Marktvergleiche zeigen, dass die innenstädtischen Lagen typischerweise die geringsten Diskontierungssätze aufweisen, was zwar Realität, aus einer finanzwissenschaftlichen Optik allerdings nicht logisch ist: Die Diskontierung – also die langfristige reale Verzinsungserwartung – sollte dem Risiko Rechnung tragen. Das Risiko in diesem Fall ist, dass die Erwartungen, die ertragsseitig berücksichtigt sind, nicht eintreffen. In der Vergangenheit war es so – und es wird wohl auch künftig so sein – dass insbesondere die grosszentralen Citylagen eine viel grössere Volatilität der Erträge aufweisen als innerstädtische Lagen in den Mittel- und Kleinzentren. Aus dieser Optik weist eine kleinere, gut positionierte Geschäftsimmobilie im Zentrum Aaraus ein geringeres Risiko auf, als eine vergleichbare Immobilie in der Zürcher Innenstadt. Wie gesagt, die heutige Markt- bzw. Bewertungsrealität ist eine andere.

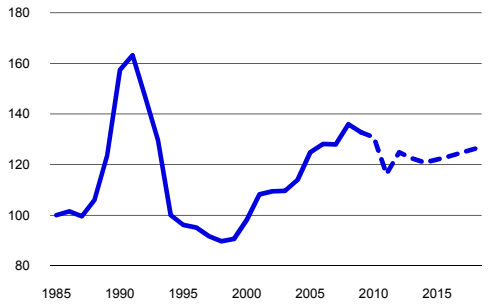
Abb. 5-5-4 Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien 2008-2012



Quelle: RESC Fahrländer Partner Basisszenario Oktober 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen – starke Nachfrage, grosser Anlagedruck der Institutionellen, günstige Fremdfinanzierung sowie limitiertes Angebot – sind die Marktwerte und die beobachteten Preise von Büroliegenschaften insbesondere in den attraktiven Zentren in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Während vor der Finanzkrise so genannte Leverage Buyer die Preise trieben, waren es in den vergangenen zwei Jahren die institutionellen einheimischen Anleger, die aufgrund des Anlagedrucks, der grossen Unsicherheit bezüglich der Entwicklungen anderer Anlageklassen wie Aktien oder Obligationen sowie der geringen Mindestverzinsungen sehr hohe Preise bezahlt haben.

Abb. 5-5-5 Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien



Anmerkung: Marktwert-Index (1985 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

Falls sich die Finanzmärkte stabilisieren und sich damit die Unsicherheiten bezüglich der Entwicklungen der Anlageklassen Aktien und Obligationen verringern und die Zinsen – sowohl nominal als auch real – steigen, dürfte der Anlagedruck der institutionellen Anleger auf den Märkten für Büroliegenschaften massiv abnehmen, was zu steigenden Diskontierungen führen wird. Büroliegenschaften haben aufgrund der zu erwartenden Ertragsrückgänge sowie der gleichzeitig steigenden Verzinsungserwartungen ein vergleichsweise hohes Abwärtspotenzial bei den Marktwerten und Preisen.

5.5.2 Verkaufsflächen

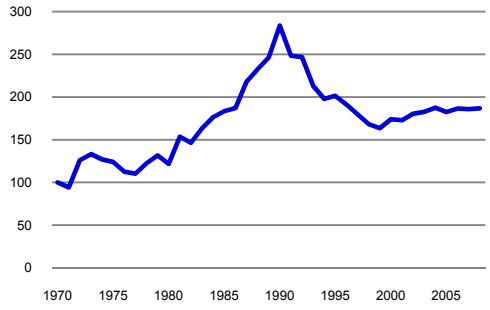
5.5.2.1 Nutzermarkt

In den letzten zehn Jahren hat die Schweiz einen zunehmenden Wandel der Einkaufskultur erlebt: Während vorher insbesondere die Innenstädte bevorzugte Einkaufsorte waren, sind grosse Einkaufszentren und Grossgeschäfte insbesondere an der Peripherie der Städte und ausserhalb der Grossagglomerationen wie Pilze aus dem Boden geschossen. Die Gründe dazu sind vielfältig, teilweise in der Automobilität der Nachfrager zu suchen. Mittlerweile hat eine Konsolidierung eingesetzt und die Spreu wird vom Weizen getrennt: Während sich viele der alteingesessenen und neuen Zentren gut schlagen und die erforderlichen Kundenfrequenzen und Umsätze erreichen, bestehen mittlerweile genügend Beispiele, wo grosse Startschwierigkeiten nur schleppend oder noch gar nicht überwunden werden konnten.

Ein Grossteil der innerstädtischen Zentren hat einen Strukturwandel durchgemacht: Rückgang der Nachfrage nach Verkaufsflächen seitens der Anbieter von Gütern des täglichen Bedarfs hin zu Boutiquen und Fachgeschäften.

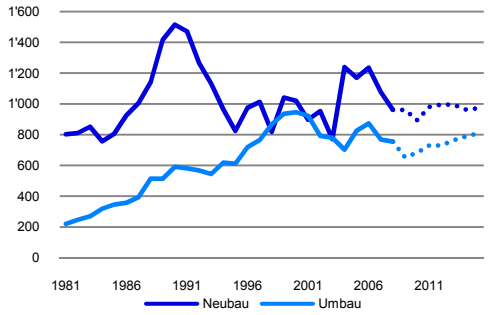
Aus zyklischer Sicht wird erwartet, dass der private Konsum zwar nicht zusammenbricht, dass die Flächenumsätze aber weiter zurückgehen. Diese Tendenz dürfte praktisch alle Segmente und Regionen betreffen. Entsprechend ist mit rückläufigen Erträgen und an den weniger erfolgreichen Standorten mit steigenden Leerständen zu rechnen.

Abb. 5-5-6 Angebotspreise Verkaufsflächen



Anmerkung: Angebotspreisindex (1970 = 100).
Quelle: SNB 2009.

Abb. 5-5-7 Bauinvestitionen Verkaufsflächen



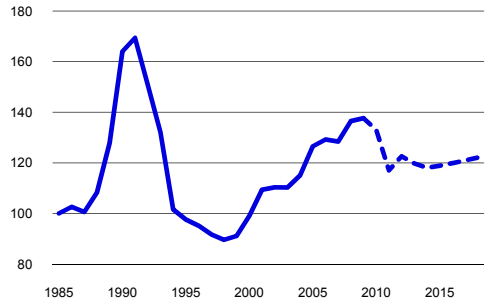
Anmerkung: Bauinvestitionen in CHF 1'000.-, nominal.
Quelle: BFS/BAKBASEL 2009.

Auch in einer langfristigen Perspektive sind die Aussichten wenig erfreulich, denn die Flächenkapazitäten sind riesig und der Kampf um die Konsumenten sehr gross. Gelingt es einer Innenstadt bzw. einem Einkaufszentrum oder Themencluster (z.B. räumliche Häufung von Möbelgeschäften) sich durchzusetzen, hat dies entsprechend negative Auswirkungen auf die Konkurrenzstandorte. Im Gegensatz zu anderen Geschäftsnutzungen ist der Erfolg von Verkaufsflächen extrem lage- und konkurrenzabhängig und entsprechend mit einem grossen Risiko behaftet.

5.5.2.2 Transaktionsmarkt Verkaufsimmobilien

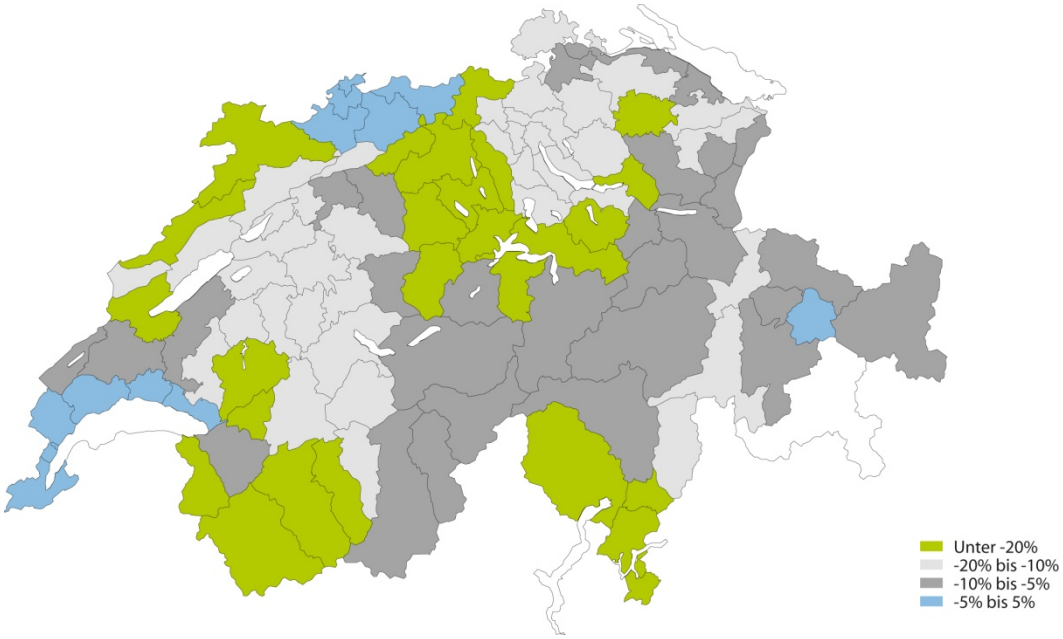
Wie in den Regionenkapiteln gezeigt wird (vgl. auch Abbildung 5-5-10) sind die Marktwertprognosen regional stark unterschiedlich. Während sich die Regionen Bassin Lémanique und Basel gut halten dürften, ist der Ausblick für die anderen Regionen negativ bis stark negativ. Der Grund dafür ist, dass sich im Basisszenario eine schwache Nachfrage – teilweise konjunkturell bedingt, teilweise strukturell bedingt – sowie steigende Renditeerwartungen kumulieren, da beide negativ auf die Marktwerte wirken.

Abb. 5-5-8 Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien



Anmerkung: Marktwert-Index (1985 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

Abb. 5-5-9 Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien 2008-2012



Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

5.6 Fazit

5.6.1 Basisszenario

Im Basisszenario sind die zyklischen Prognosen insgesamt neutral bis negativ, wobei generell von folgenden «Regeln» auszugehen ist:

- Wohneigentum: Korrektur von oben nach unten, d.h. ausgehend vom gehobenen Segment;
- Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen: Korrektur von aussen nach innen, d.h. ausgehend von den peripheren Lagen;
- Büroliegenschaften: Generelle Korrektur in den Regionen mit grossen Beständen, stärkste Korrektur in der Region Zürich;
- Verkaufsliegenschaften: Generelle Korrektur mit Ausnahme der Regionen Bassin Lémanique und Basel.

Tab. 5-6-1 Zyklische Entwicklung der Transaktionspreise / Netto-Marktmieten MWG 2009-2011

	Einfamilienhäuser		Eigentumswohnungen		Mietwohnungen	
	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	→	↘	→	→	→	→
Mittleres Segment	↘	↘	↘	→	↘	↘
Gehobenes Segment	↘	↘	↘	→	↘	↘

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

Tab. 5-6-2 Zyklische Entwicklung der Netto-Marktmieten Büro und Verkauf 2009-2011

	2009/2010	2010/2011
Büroflächen	↘	↘
Verkaufsflächen	↘	↘

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

Tab. 5-6-3 Zyklische Marktwertentwicklung Renditeliegenschaften 2009-2011

	2009/2010	2010/2011
Mehrfamilienhäuser	→	↓
Büroliegenschaften	→	↓
Verkaufsliegenschaften	↘	↓

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

5.6.2 Alternativszenario Stagflation

Wie in Kapitel 5.1 gezeigt wurde, ist das gegenwärtige Haupt-Alternativszenario ein vergleichsweise starker Anstieg der Inflation auf 3-5% pro Jahr. Dieses Risiko ergibt sich aus der sehr expansiven Geldpolitik der SNB. Damit Inflation entsteht, muss gleichzeitig davon ausgegangen werden, dass die Geldumlaufgeschwindigkeit über kurze Zeit hinweg stark ansteigt und dass es der SNB nicht gelingt oder diese aus konjunkturpolitischen Gründen nicht willens ist, die geschaffene Liquidität aus dem Markt zu nehmen.

Dass es der SNB gelingt, die Liquidität aus dem System zu nehmen, darf wohl erwartet werden. Aus diesem Grund ist ein Anstieg der Inflation insbesondere dann zu erwarten, wenn die SNB das Ziel der Preisstabilität dem konjunkturellen Ziel unterordnet. Aufgrund des hohen Inflationspotenzials bei den wichtigsten Handelspartnern der Schweiz besteht zudem das Dilemma, entweder Inflation zu importieren oder einen noch stärkeren CHF in Kauf zu nehmen, was wiederum schlecht für die sowieso schon erheblich geschrumpften Exporte wäre. Denkbar ist deshalb ein Szenario ähnlich einer so genannten Stagflation, also einem Wachstum nahe bei Null bei gleichzeitig anziehender Inflation.

Ein solches Szenario hätte wohl noch stärkere Auswirkungen auf die Immobilienmärkte als das Basisszenario von Fahrländer Partner:

- Höhere – deutlich höhere – Nominalzinsen als gegenwärtig und damit negative Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohneigentum, denn der «Inflationsschutz Sachanlage» wirkt wohl nur dann, wenn erstens das Bedürfnis nach Wohneigentum noch nicht befriedigt ist und zweitens die Fähigkeit zum Erwerb von Wohneigentum gegeben ist.
- Deutlich stärker sinkende Marktwerte von Renditeliegenschaften, denn die in der realen Betrachtung der Bewertung angenommene weitgehende oder volle Überwälzung der Teuerung auf die Bestandesmieten ist in diesem Falle in Frage zu stellen. Entsprechend wären neben stabilen oder allenfalls noch leicht tieferen Diskontierungen sinkende reale Erträge zu verwenden, was die Marktwerte letztlich senkte. Aufgrund der steigenden allgemeinen Lebenshaltungskosten – ein voller Teuerungsausgleich ist bei Stagflation wohl nicht die plausible Annahme – wären im Bereich der Mehrfamilienhäuser die Besitzer von Liegenschaften mit kleineren, günstigeren Wohnungen am besten positioniert, während die teuren, neuen Grosswohnungen zu Problemfällen werden könnten.
- Im Geschäftsflächenbereich wären die Erträge auf Verkaufsflächen mit Umsatzmieten – falls die Mieter Güter des täglichen Bedarfs anbieten – relativ resistent, während die anderen Verkaufsflächen und insbesondere die Büroflächenmärkte noch stärker unter Druck kämen.

6 Regionale Entwicklung der Immobilienmärkte

6.1 Region Bassin Lémanique

Eine steigende Nachfrage bei gleichzeitig sinkendem Angebot hat in der Regel einen Rückgang der Leerstände zur Folge. In der Region Bassin Lémanique ist aber genau das Gegenteil der Fall: Obwohl die Bevölkerung auch im vergangenen Jahr überdurchschnittlich wuchs, und die Zahl der neu erstellten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um beinahe 24% zurückging, fielen die Leerstände deutlich weniger stark als auf gesamtschweizerischer Ebene. Bei den Einfamilienhäusern liegt die Leerstandsquote nun über dem Schweizer Mittel, und auch bei den Eigentumswohnungen ist – entgegen dem nationalen Trend – ein Anstieg zu beobachten.

Tab. 6-1-1 Eckdaten Region Bassin Lémanique

	Region Bassin Lémanique		Schweiz	
	Stand 2008	Veränderung 2007-2008	Stand 2008	Veränderung 2007-2008
Ständige Wohnbevölkerung	1'134'351	2.2%	7'701'856	1.4%
Ausländer	376'022	4.7%	1'669'715	4.2%
Ausländeranteil	33.1%	0.8%*	21.7%	0.6%*
Wohnungsbestand	558'704	0.8%	3'880'087	1.1%
Neubau	4'183	-23.8%	44'191	3.0%
Wohnungen in EFH	1'139	-21.4%	11'320	-5.5%
Wohnungen in MFH	3'044	-24.7%	32'871	6.3%
Reinzugang	4'508	-1619	44'717	943
1-Zimmer	57	-26	440	144
2-Zimmer	341	-114	3'553	573
3-Zimmer	763	-461	8'866	815
4-Zimmer	1'762	-409	16'278	428
5-Zimmer	1'044	-428	10'603	-1'121
6+-Zimmer	541	-181	4'977	104
Leerstandsquote**	0.35%	-0.02%*	0.89%	-0.07%*
EFH	0.56%	0.08%*	0.51%	-0.02%*
EWG	0.27%	0.04%*	0.40%	-0.05%*
MWG	0.32%	-0.06%*	1.27%	-0.10%*
Marktvolumen 2008 in CHF Mio.				
EFH	1'100	3'300	6'200	20'000
EWG	3'300	4'900	13'100	24'000

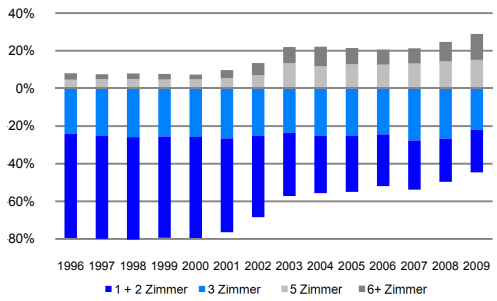
*Prozentpunkte; **Erhebungsstand Juni 2009.
Quelle: BFS/Fahrländer Partner 2009.

Es scheint, dass der Bauboom der vergangenen Jahre zu einer gewissen Sättigung der Wohneigentumsmärkte geführt hat. Wer konnte, hat Wohneigentum erworben, doch für viele sind die Preise unerschwinglich. Heute sind es vor Allem noch die ausländischen Zuwanderer, die die Marktpreise bezahlen, doch

dürfte die Region Bassin Lémanique als bis anhin beliebtes Ziel ausländischer Zuwanderer besonders unter dem Rückgang der Immigration leiden (vgl. auch Kapitel 6.1.3).

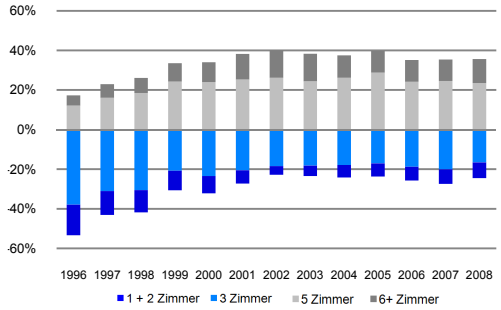
Die florierende Finanzindustrie im Kanton Genf und die hohe Zahl an Firmenzuzügen aus dem Ausland an den Genfersee haben dazu geführt, dass die Zahl der Arbeitsplätze in der Region in den vergangenen Jahren stark zugenommen hat. Alleine im Kanton Genf stieg die Zahl der Beschäftigten zwischen 2005 und 2008 um über 10%. Davon profitierten auch die Geschäftsflächenmärkte. Die Krise hat nun dieser Boomphase ein abruptes Ende gesetzt, und mittelfristig ist mit einem Anstieg der Leerstände und tendenziell sinkenden Mieten für Büro- und Verkaufsflächen zu rechnen.

Abb. 6-1-1 Leerstand nach Zimmerzahl



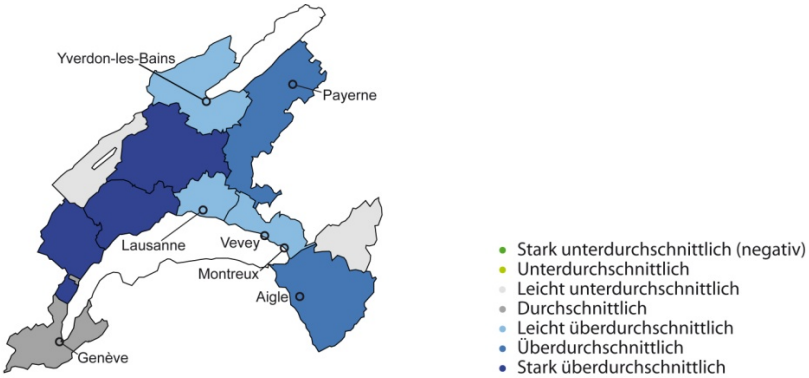
Anmerkung: Wohnungen nach Zimmerzahl in % der leer stehenden Wohnungen (Anteil 4-Zimmer Wohnungen = Differenz zu 100%).
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-1-2 Neubau nach Zimmerzahl



Anmerkung: Wohnungen nach Zimmerzahl in % der neu gebauten Wohnungen (Anteil 4-Zimmer Wohnungen = Differenz zu 100%).
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-1-3 Bevölkerungsentwicklung 2005-2008



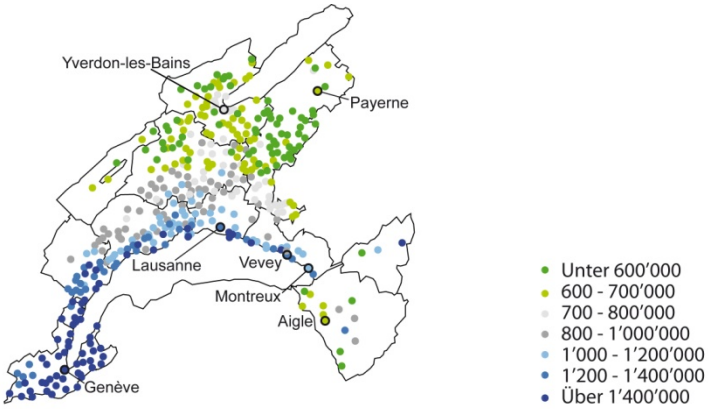
Anmerkung: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung im Vergleich zur gesamtschweizerischen Entwicklung.
Quelle: BFS 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.1.1 Wohneigentum in der Region Bassin Lémanique

6.1.1.1 Aktuelle Marktlage

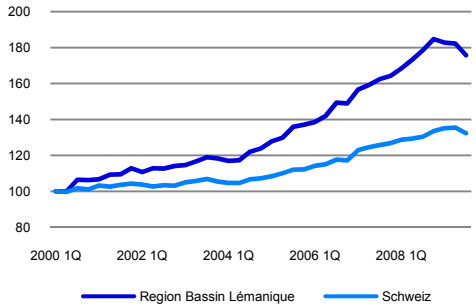
Das Bassin Lémanique erlebte in den vergangenen Jahren einen Boom wie keine andere Region in der Schweiz. Sowohl bei den Einfamilienhäusern als auch bei den Eigentumswohnungen haben sich die Preise seit dem Jahr 2000 verdoppelt, wobei der Anstieg in den stark gefragten Gemeinden rund um den Genfersee noch deutlich höher war. Allmählich hält aber auch hier die Ernüchterung Einzug.

Abb. 6-1-4 Durchschnittliches Einfamilienhaus: Transaktionspreis in CHF



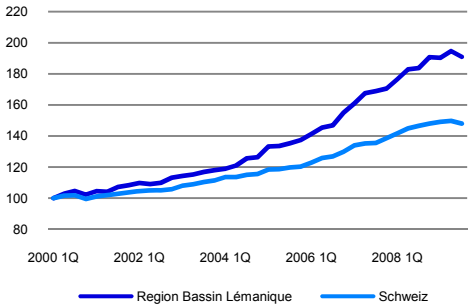
Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-1-5 Transaktionspreise Mittleres Segment EFH



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

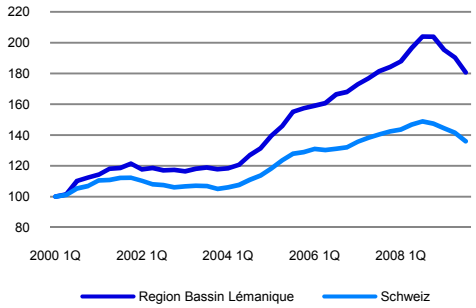
Abb. 6-1-6 Transaktionspreise Mittleres Segment EWG



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

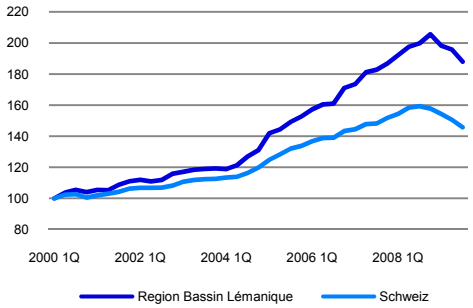
Nach Jahren mit stetig steigenden Preisen rechnen viele Marktbeobachter für die kommenden Monate mit einer Stabilisierung. Angesichts der Entwicklung in der jüngeren Vergangenheit ist es allerdings fraglich, ob diese Einschätzung nicht zu optimistisch ist. Zwar hat im Bereich Eigentumswohnungen – im Gegensatz zu den Einfamilienhäusern - noch keine Trendumkehr auf breiter Front eingesetzt. Im gehobenen Segment liegen die aktuellen Preise für Wohneigentum aber rund 10% unter den Spitzenwerten des 3. Quartals 2008, und es ist eine Frage der Zeit, bis diese Entwicklungen auch auf das mittlere und untere Segment durchschlagen.

Abb. 6-1-7 Transaktionspreise Gehobenes Segment EFH



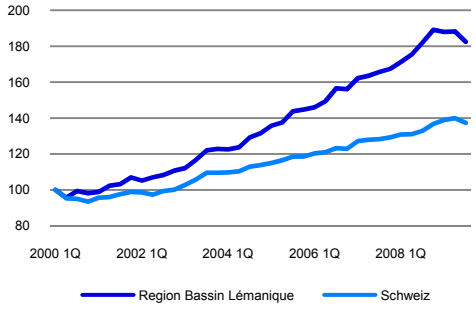
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-1-8 Transaktionspreise Gehobenes Segment EWG



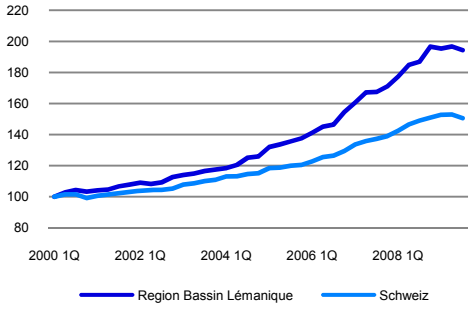
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-1-9 Transaktionspreise Unteres Segment EFH



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

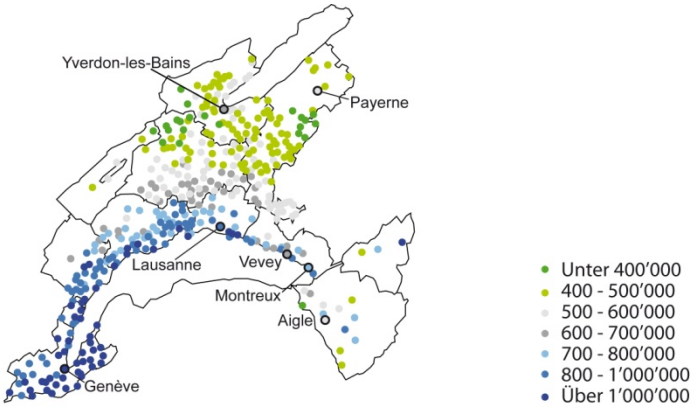
Abb. 6-1-10 Transaktionspreise Unteres Segment EWG



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

Der Verlauf der Immobilienpreise in der Region Bassin Lémanique wurde in den letzten Jahren insbesondere von der Nachfrage seitens der Zuwanderer aus dem Ausland geprägt. Mitarbeiter von multinationalen Firmen, die ihren Hauptsitz an den Genfersee verlegten, übten einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Wohneigentumsmärkte in der Region aus. Dazu kam eine nicht arbeitsmarktinduzierte – autonome – Migration aus dem EU-Raum. Inzwischen drohen aber beide Nachfragekomponenten wegzubrechen: Der Konjunktureinbruch hat bereits zu einem merklichen Rückgang der Zuwanderung sowie von Unternehmensansiedlungen geführt und auch für die so genannt autonomen Migranten haben sich die Immobilienpreise aufgrund der Frankenstärke nachteilig entwickelt (vgl. Kapitel 5.1).

Abb. 6-1-11 4.5-Zimmer Eigentumswohnung: Transaktionspreis in CHF



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.1.1.2 Zyklische Marktentwicklung Wohneigentum 2009-2011

Der seit Frühling 2009 zu beobachtende Preiszerfall im gehobenen Segment dürfte sich auch mittelfristig fortsetzen und spätestens ab Sommer 2010 auch auf das mittlere Segment durchschlagen. Besonders betroffen werden die Standorte, die in der Vergangenheit von der Hochkonjunktur überdurchschnittlich profitiert haben, namentlich die Gemeinden am Genfersee. Hier besteht je nach Segment ein Abwertungspotenzial von 15 bis 20%.

In den eher ländlich geprägten Gebieten abseits des Genfersees dürften die Preise ebenfalls unter Druck kommen. Allerdings ist hier aufgrund der generell schwächeren Dynamik mit deutlich geringeren Auswirkungen zu rechnen.

Tab. 6-1-2 Zyklische Preisentwicklung Wohneigentum 2009-2011

	Einfamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	→	↘	→	→
Mittleres Segment	↘	↘	→	↘
Gehobenes Segment - Genfersee	↘ ↓	↘	↘ ↓	↘

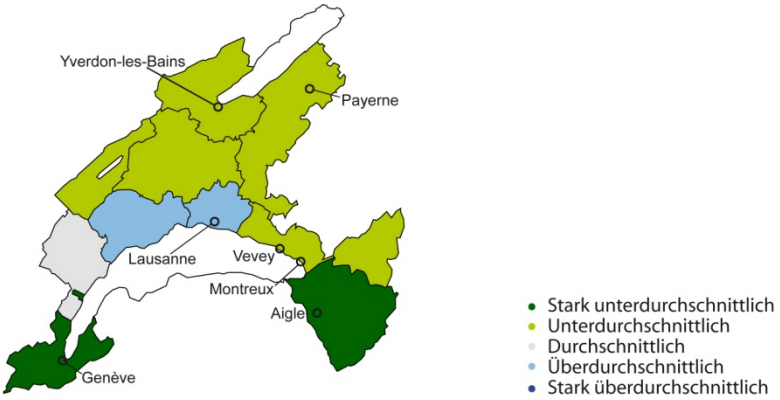
Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

6.1.1.3 Trend-Marktentwicklung bis 2024

In der langen Frist wird die aktuelle Krise keine bleibenden Auswirkungen auf die Wohneigentumsmärkte in der Region Bassin Lémanique haben. Die Bevölkerung dürfte in den kommenden Jahrzehnten in der Westschweiz überdurchschnittlich wachsen, und die steigende Nachfrage wird einen entsprechenden Preisanstieg zur Folge haben.

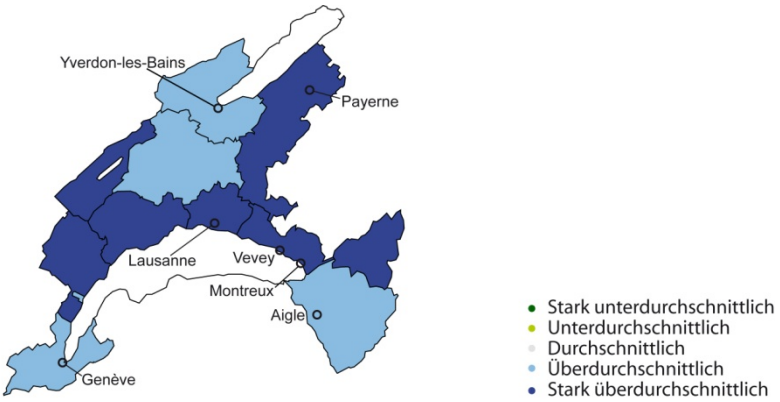
Kommt hinzu, dass in den Gemeinden rund um den Genfersee, die zu den schönsten und begehrtesten Wohnlagen der Schweiz gehören, die Baulandreserven schon heute vergleichsweise knapp sind. Kehrt die Schweizer Wirtschaft nach der gegenwärtigen Rezession wieder auf einen «normalen» Wachstumspfad zurück, so dürften sich auch die Immobilienmärkte in diesen Gebieten schneller erholen als in anderen Regionen der Schweiz.

Abb. 6-1-12 Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im unteren Segment



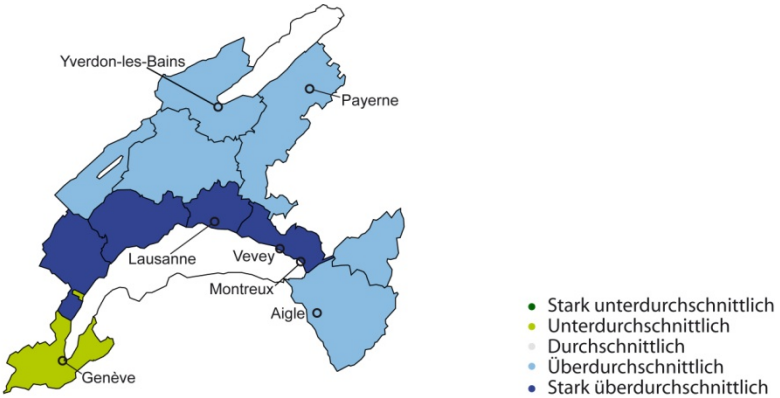
Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-1-13 Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im mittleren Segment



Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-1-14 Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im gehobenen Segment



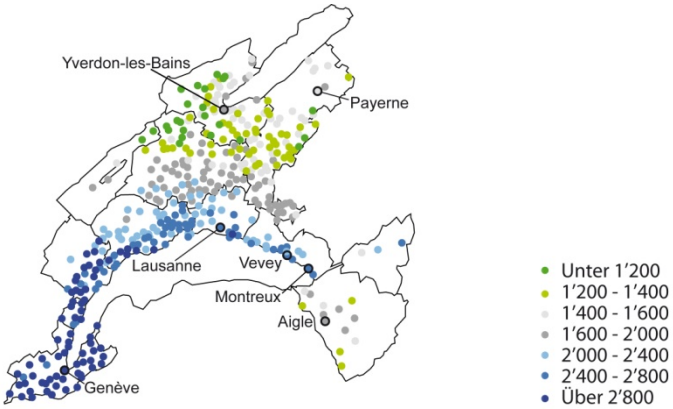
Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.1.2 Mietwohnungen und MFH in der Region Bassin Lémanique

6.1.2.1 Aktuelle Marktlage

Obwohl in den vergangenen Jahren in der Region Bassin Lémanique eine relativ hohe Bautätigkeit im Bereich Mehrfamilienhäuser festzustellen war, führte die Konzentration auf den Neubau von Eigentumswohnungen dazu, dass das Angebot an Mietwohnungen mit der steigenden Nachfrage kaum mithalten konnte. Davon zeugt nicht nur die ausserordentlich tiefe Leerstandsquote in diesem Teilmarkt, sondern auch die Entwicklung der Mietpreise in der jüngeren Vergangenheit: Heute liegen die Wohnungsmieten auch in vielen Gemeinden abseits des Genfersees auf einem Niveau, wie es in der Regel mit Standorten in der inneren Agglomeration eines Grosszentrums in Verbindung gebracht wird.

Abb. 6-1-15 3.5-Zimmer Mietwohnung: Netto-Marktmiete in CHF pro Monat



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Im nördlichen Teil der Region, der traditionell eine hohe Wohneigentumsquote aufweist, verlief die Entwicklung in den letzten Jahren deutlich verhaltener als im stark nachgefragten Genferseebogen. Hier lie-

gen die Wohnungsmieten auf einem Niveau, dass auch im gesamtschweizerischen Vergleich als günstig bezeichnet werden kann.

6.1.2.2 Zyklische Marktentwicklung 2009-2011

Das im Vergleich zur Nachfrage als ungenügend zu bezeichnende Angebot an Mietwohnungen hat vor dem Hintergrund der Krise – zumindest für die Vermieter – auch positive Auswirkungen. So ist mittelfristig nicht mit einem Zerfall der Mietpreise auf breiter Front zu rechnen. Auf kleinräumiger Ebene ist in den Standorten rund um den Genfersee in den kommenden Monaten mit Vermarktungsschwierigkeiten bei Wohnungen im gehobenen Segment zu rechnen. Grund dafür ist einerseits die sinkende Arbeitsplatzsicherheit, welche viele Mieter von einem Umzug in eine teurere Wohnung abhalten dürfte. Andererseits ist auch ein Rückgang der Nachfrage durch ausländische Arbeitskräfte, allenfalls auch durch Remigration zu erwarten.

Insgesamt dürften die Auswirkungen der Krise auf die Mietwohnungsmärkte in der Region Bassin Lémanique eher gering und von kurzer Dauer sein.

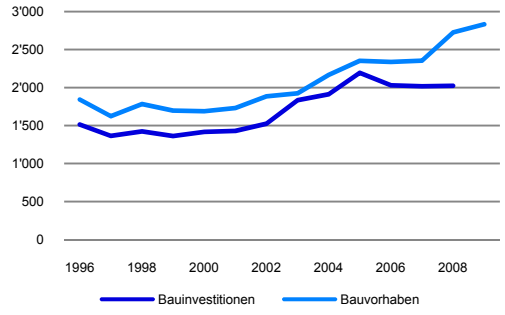
Tab. 6-1-3 Zyklische Entwicklung der Netto-Marktmieten 2009-2011

	Mietwohnungen	
	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	➔	➔
Mittleres Segment	➔	↘
Gehobenes Segment	↘	➔
- Genfersee		↘

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

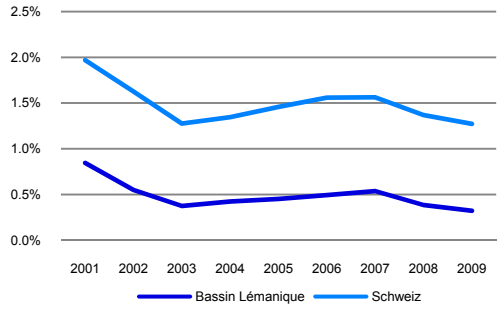
Aufgrund der relativ stabilen Nachfrage und der Knappheit an Baulandreserven – insbesondere in Genf – dürften die Auswirkungen der Veränderungen der Rahmenbedingungen in den mietwohnungsstarken Gebieten des Bassin Lémanique mit rund -10% bis 2012 moderat ausfallen, da der Wertrückgang praktisch ausschliesslich auf erwartete ansteigende Diskontierungen zurückzuführen ist und weniger auf einen ausgeprägten Ertragsrückgang.

Abb. 6-1-16 Bauinvestitionen Mehrfamilienhäuser



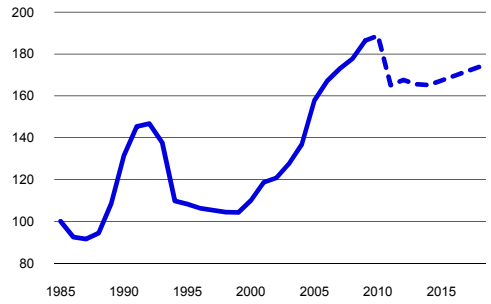
Anmerkung: Bauinvestitionen/-vorhaben in CHF Mio., real.
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-1-17 Leerstandsquote Mietwohnungen



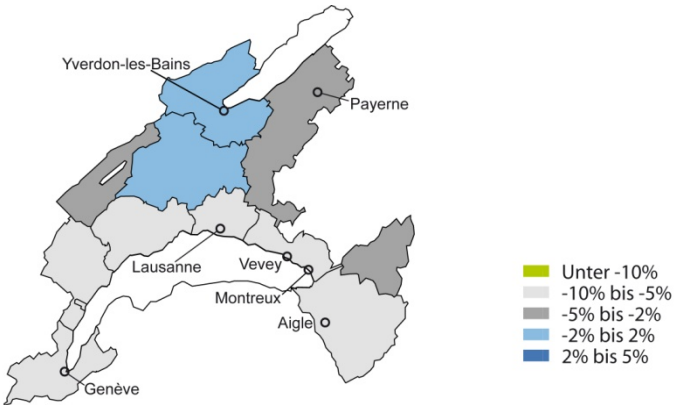
Anmerkung: Leer stehende Mietwohnungen in % des Bestands.
Quelle: BFS 2009, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 6-1-18 Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser MS-Region Genf



Anmerkung: Marktwert-Index (Basis 1985 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

Abb. 6-1-19 Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser 2008-2012

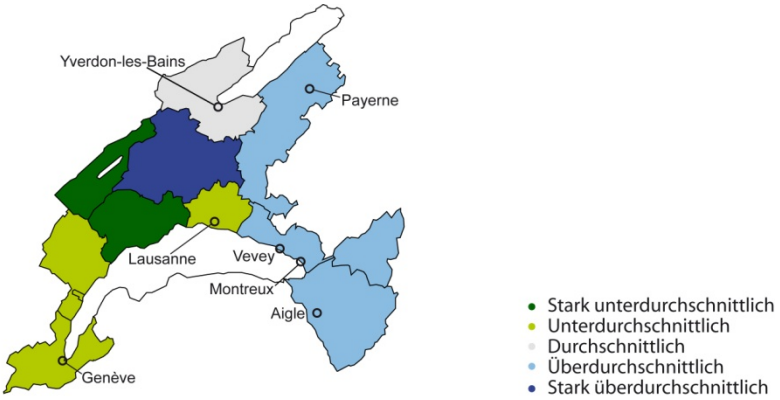


Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.1.2.3 Trend-Marktentwicklung bis 2024

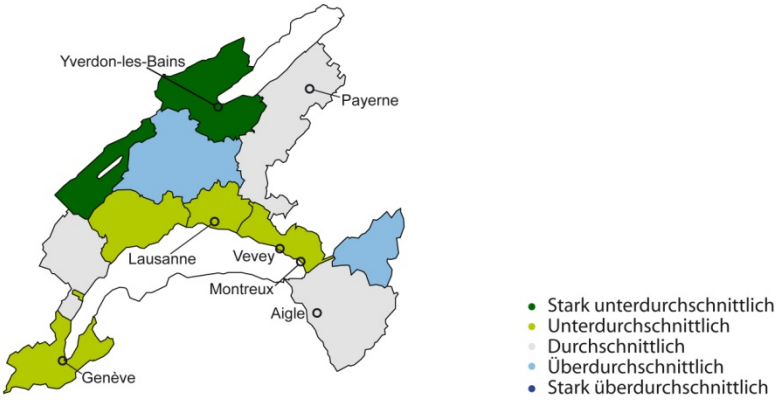
Bis 2024 werden in der Region Bassin Lémanique deutlich weniger Mietwohnungen benötigt, als heute im Bestand vorzufinden sind. Insbesondere in den urbanen Regionen wird der Trend zum Wohneigentum für eine Verdrängung in die peripheren Gebiete sorgen. Entsprechend wird sich dort eine eher geringe, aber immerhin positive Zusatznachfrage nach Mietwohnungen manifestieren. Insgesamt ist trotzdem mit einem inflationsbedingten Anstieg der Mieten in der ganzen Region zu rechnen.

Abb. 6-1-20 Entwicklung der Nachfrage nach MWG im unteren Segment



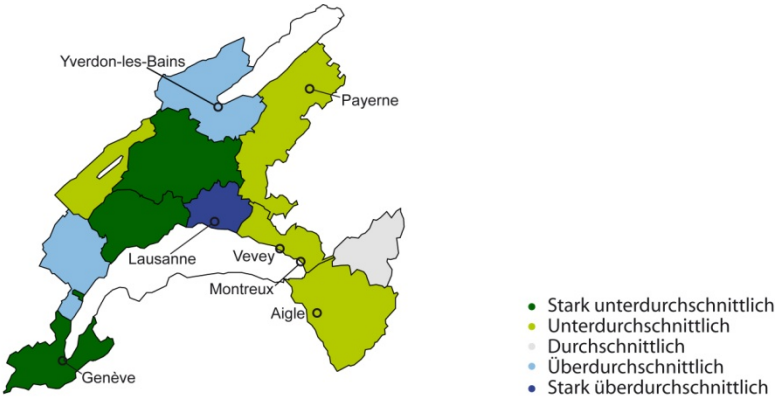
Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-1-21 Entwicklung der Nachfrage nach MWG im mittleren Segment



Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-1-22 Entwicklung der Nachfrage nach MWG im gehobenen Segment



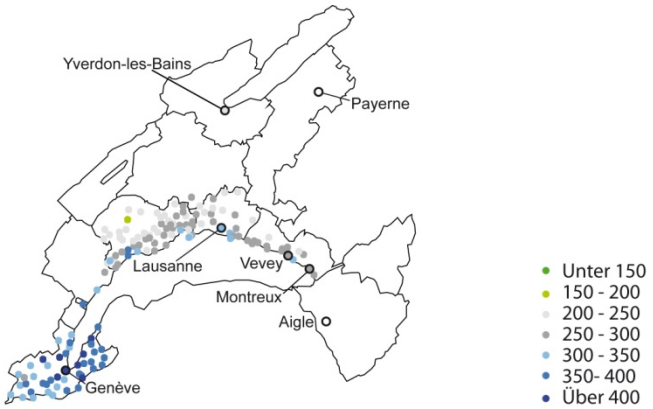
Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.1.3 Geschäftsflächen in der Region Bassin Lémanique

6.1.3.1 Büro: Nutzermarkt und Transaktionsmarkt

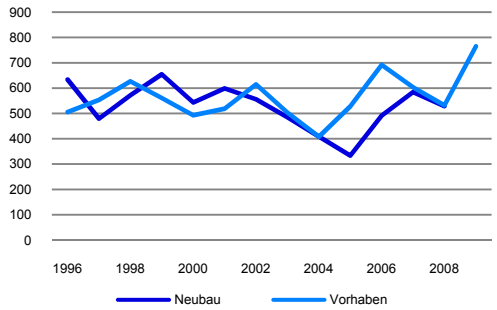
Insbesondere Genf, in geringerem Masse auch Lausanne, sind als international wichtige Bankenplätze sowie Sitz internationaler Organisationen bekannt. Weniger bekannt ist, dass Genf und Lausanne zudem bedeutsame Handelsstädte sind, in der grosse Handelshäuser und Reedereien ihren Sitz haben. In der vergangenen Zeit hat sich Genf zudem zu einem Cluster der Öl-Branche entwickelt, wobei insbesondere Explorationsfirmen ihren Sitz in die Rhônestadt verlegt haben. Auch die Region Lausanne war in den vergangenen Jahren sehr erfolgreich: Mit einer aktiven Standortpromotion konnten die Vorteile der Region zur Geltung gebracht werden und die Ansiedlung von Hauptsitzen bzw. Europahauptsitzen von Firmen globaler Bedeutung hat für eine entsprechende Nachfrage nach Geschäftsflächen – aber natürlich auch nach Wohnraum – gesorgt.

Abb. 6-1-23 Büroflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr



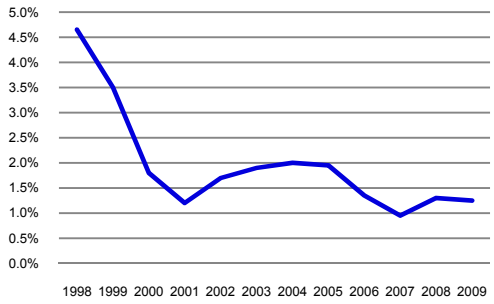
Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-1-24 Bauinvestitionen Büroflächen



Anmerkung: Bauinvestitionen/-vorhaben in CHF Mio., real.
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-1-25 Leerstandsquote Büroflächen Stadt Genf



Anmerkung: Leer stehende Büroflächen in % des Bestands.
Quelle: OCSTAT 2009, Berechnungen Fahrländer Partner.

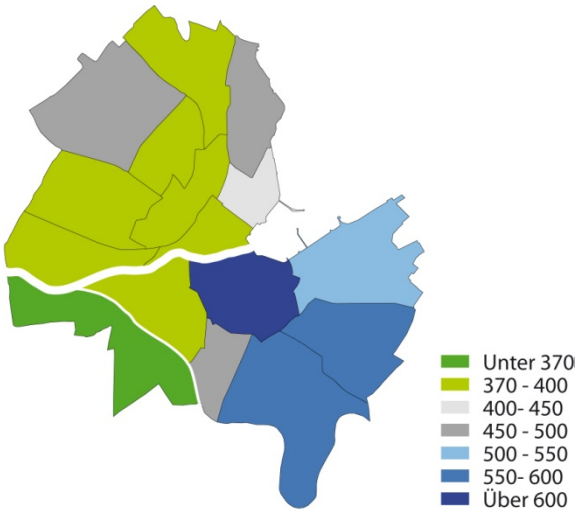
Während die einen noch über diese Erfolge jubeln und davon ausgehen, dass diese Ansiedlungen im gleichen Masse weitergehen, weisen Branchenexperten in jüngster Zeit darauf hin, dass diese Dynamik deutlich nachgelassen hat. Neben der Rezession, die Firmen zur Zurückhaltung zwingt, stellen auch die Diskussionen um Steuerhinterziehung, das Bankkundengeheimnis etc. die Erwartungen betreffend Stabilität, Rechts- und Steuersicherheit der Schweiz in den Augen ausländischer Entscheidungsträger in Frage. Dazu

kommt, dass Konkurrenzstandorte im Ausland ebenfalls ihr Möglichstes tun, um an Standortattraktivität zu gewinnen, so dass die komparativen Vorteile des Bassins Lémanique in vielen Bereichen geschrumpft sind.

Gleichzeitig steht die Region in anderen Bereichen im Konkurrenzkampf um die Standortattraktivität. So wird jüngst vermeldet, dass sich verschiedene Akteure aus dem Finanzbereich – insbesondere Hedge-Fonds – aus London zurückziehen und offenbar dabei die Schweiz oftmals als neuer Standort gewählt wird. Dabei sei insbesondere die Waadt häufig erste Wahl.

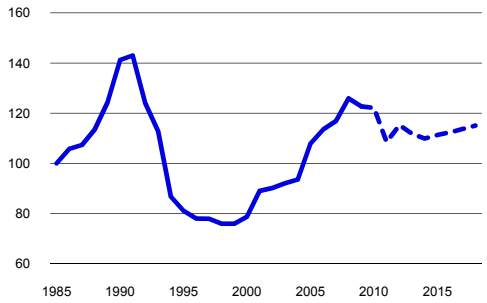
Insgesamt ist der zyklische Ausblick für die Genferseeregion zwar negativ, aber weniger düster als für die meisten anderen Regionen der Schweiz.

Abb. 6-1-26 Büroflächen Stadt Genf: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr



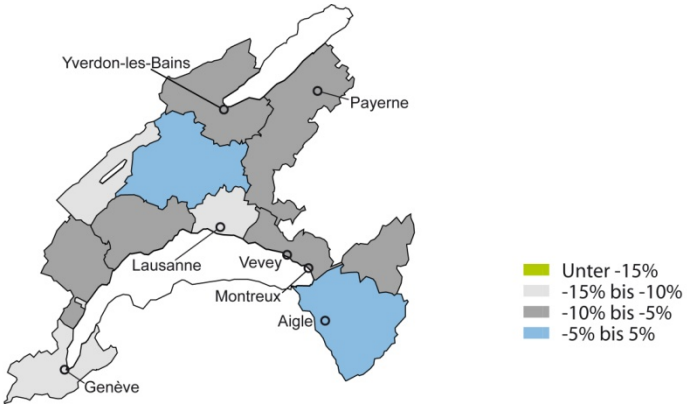
Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-1-27 Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien MS-Region Genf



Anmerkung: Marktwert-Index (Basis 1985 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

Abb. 6-1-28 Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien 2008-2012

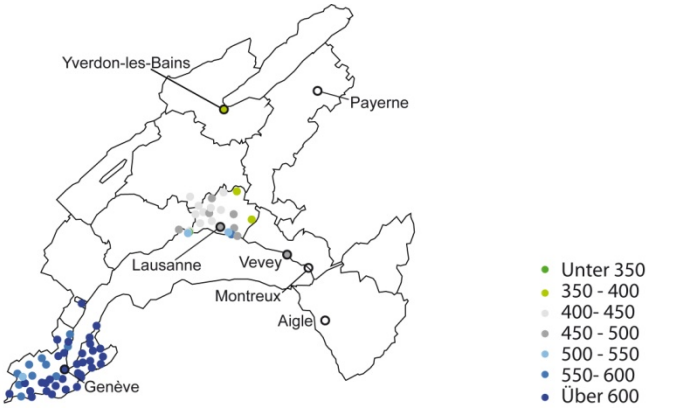


Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.1.3.2 Verkauf: Nutzermarkt und Transaktionsmarkt

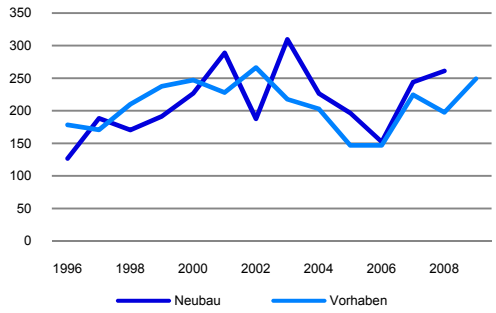
Obschon auch in den Zentren die Zeit, in denen Kleiderketten à tout prix einmieten wollten, der Vergangenheit angehören dürften und mittelfristig die Topmieten sinken dürften, ist die Nachfrage und damit die Ertragslage an den begehrten Lagen robust. Anders in weiten Teilen der Region, die sehr stark auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet sind. In den kleinen Städtchen sind die Altstädte heute oftmals vernachlässigt und an der Peripherie entstehen Neubauten mit Geschäften des täglichen Bedarfs. Hier ist das Parkplatzangebot vorhanden und der Erfolg dieser Mini-Einkaufszentren hängt primär von der Anwesenheit des jeweiligen Grossverteilers ab.

Abb. 6-1-29 Verkaufsflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr



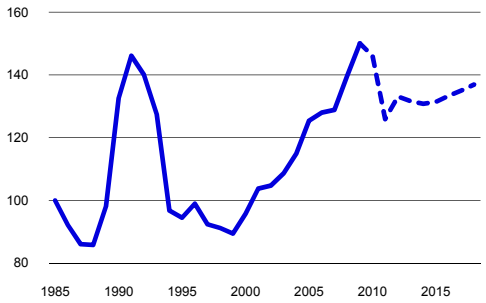
Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-1-30 Bauinvestitionen Verkaufsflächen



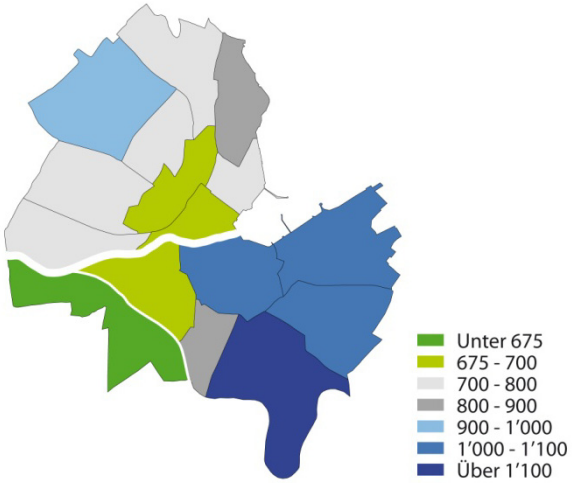
Anmerkung: Bauinvestitionen/-vorhaben in CHF Mio., real.
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-1-31 Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien MS-Region Genf



Anmerkung: Marktwert-Index (Basis 1985 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

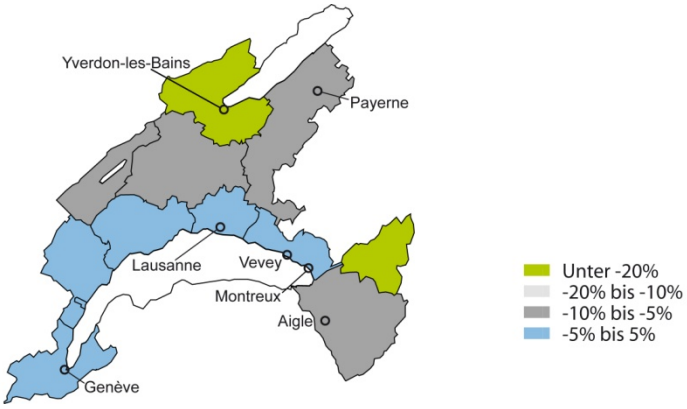
Abb. 6-1-32 Verkaufsflächen Stadt Genf: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Im dicht besiedelten Genferseebogen sind – obschon gegenwärtig ein Peak erreicht wird – die Aussichten betreffend der Marktwerte von Verkaufsliegenschaften trotz einer zu erwartenden diskontierungsbedingten Korrektur vergleichsweise gut und gegenüber 2008 dürften die Marktwerte bis 2012 nur unwesentlich sinken. An den eher peripher geprägten Standorten ist der Ausblick hingegen stärker negativ und liegt im Bereich von -20%.

Abb. 6-1-33 Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien 2008-2012



Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.1.4 Fazit Region Bassin Lémanique

6.1.4.1 Nutzermarkt Wohnen

Tab. 6-1-4 Zyklische Entwicklung Transaktionspreise / Netto-Marktmieten 2009-2011

	Einfamilienhäuser		Eigentumswohnungen		Mietwohnungen	
	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	→	↘	→	→	→	→
Mittleres Segment	↘	↘	→	↘	→	↘
Gehobenes Segment	↘	↘	↘	↘	↘	→
- Genfersee	↓		↓			↘

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

6.1.4.2 Nutzermarkt Geschäftsflächen

Tab. 6-1-5 Zyklische Entwicklung der Netto-Marktmieten 2009-2011

	2009/2010	2010/2011
Büroflächen	↘	→
Verkaufsflächen	→	→

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

6.1.4.3 Transaktionsmarkt Renditeliegenschaften

Tab. 6-1-6 Zyklische Marktwertentwicklung 2009-2011

	2009/2010	2010/2011
Mehrfamilienhäuser	→	↓
Büroliegenschaften	→	↓
Verkaufsliegenschaften	→	↘

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

6.2 Region Espace Mittelland

Ähnlich wie auf gesamtschweizerischer Ebene hat sich das Bevölkerungswachstum auch in der Region Espace Mittelland im vergangenen Jahr leicht beschleunigt, wobei insbesondere im Kanton Fribourg die Zahl der Einwohner überdurchschnittlich stark angestiegen ist. Insgesamt liegen die Wachstumsraten in der vornehmlich ländlich geprägten Region Espace Mittelland aber nach wie vor unter dem Schweizer Mittel. Trotz des vergleichsweise moderaten Anstiegs der Nachfrage war im vergangenen Jahr ein deutlicher Anstieg der Neubautätigkeit zu beobachten: Letztmals erreichte die Zahl der neu erstellten Wohnungen im Jahr 1998 das Niveau von 2008. Dabei konzentrierte sich die Bautätigkeit hauptsächlich auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bzw. kleinere Wohnungen.

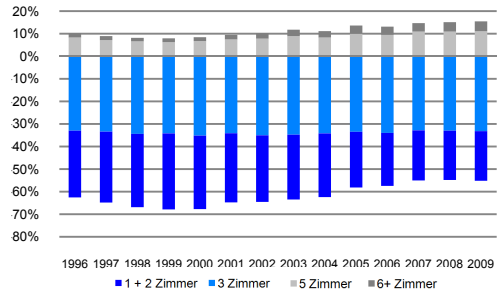
Tab. 6-2-1 Eckdaten Region Espace Mittelland

	Region Espace Mittelland		Schweiz	
	Stand 2008	Veränderung 2007-2008	Stand 2008	Veränderung 2007-2008
Ständige Wohnbevölkerung	1'730'412	0.9%	7'701'856	1.4%
Ausländer	267'069	3.3%	1'669'715	4.2%
Ausländeranteil	15.4%	0.4*%	21.7%	0.6%*
Wohnungsbestand	861'379	1.1%	3'880'087	1.1%
Neubau	8'658	13.0%	44'191	3.0%
Wohnungen in EFH	2'827	-1.5%	11'320	-5.5%
Wohnungen in MFH	5'831	21.7%	32'871	6.3%
Reinzugang	9'070	945	44'717	943
1-Zimmer	158	69	440	144
2-Zimmer	717	196	3'553	573
3-Zimmer	1'680	431	8'866	815
4-Zimmer	3'027	142	16'278	428
5-Zimmer	2'488	-11	10'603	-1'121
6+-Zimmer	1'000	118	4'977	104
Leerstandsquote**	1.17%	-0.09%*	0.89%	-0.07%*
EFH	0.52%	-0.01%*	0.51%	-0.02%*
EWG	0.31%	-0.11%*	0.40%	-0.05%*
MWG	1.88%	-0.12%*	1.27%	-0.10%*
Marktvolumen 2008 in CHF Mio.				
EFH	1'200	3'800	6'200	20'000
EWG	2'100	3'400	13'100	24'000

*Prozentpunkte; **Erhebungsstand Juni 2009.
Quelle: BFS 2009, Berechnungen Fahrländer Partner.

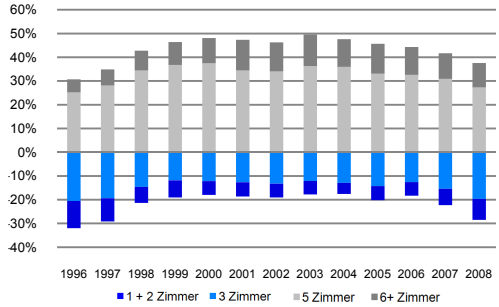
Zwar hat die Leerstandsquote bei den Mietwohnungen stärker abgenommen als im Bereich Wohneigentum, mit einem Wert von 1.9% liegt sie aber noch immer vergleichsweise hoch. Dementsprechend gross ist die Zahl der leer stehenden Wohnungen mit weniger als vier Zimmern.

Abb. 6-2-1 Leerstand nach Zimmerzahl



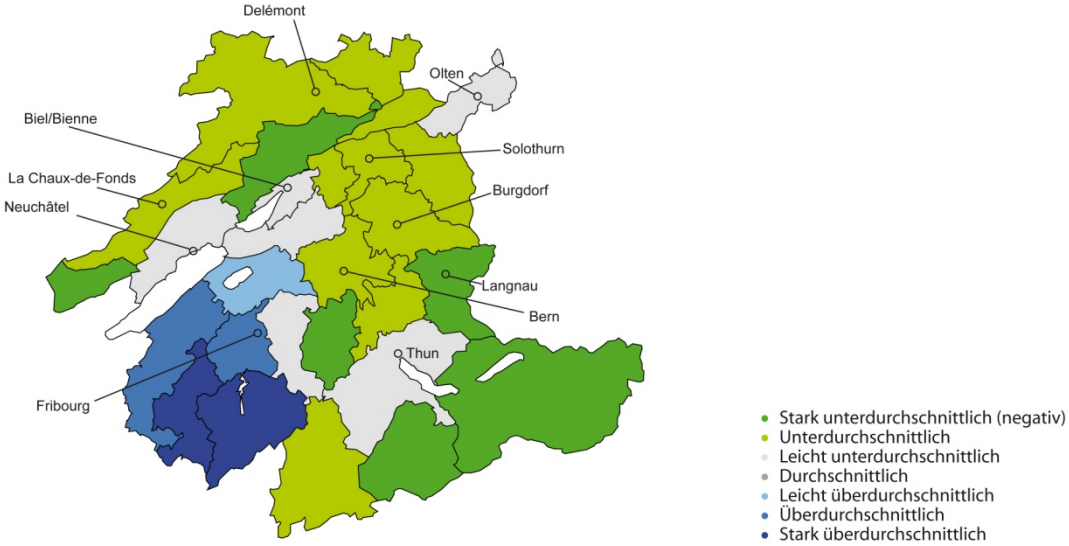
Anmerkung: Wohnungen nach Zimmerzahl in % der leer stehenden Wohnungen (Anteil 4-Zimmer Wohnungen = Differenz zu 100%).
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-2-2 Neubau nach Zimmerzahl



Anmerkung: Wohnungen nach Zimmerzahl in % der neu gebauten Wohnungen (Anteil 4-Zimmer Wohnungen = Differenz zu 100%).
Quelle: BFS 2009..

Abb. 6-2-3 Bevölkerungsentwicklung 2005-2008



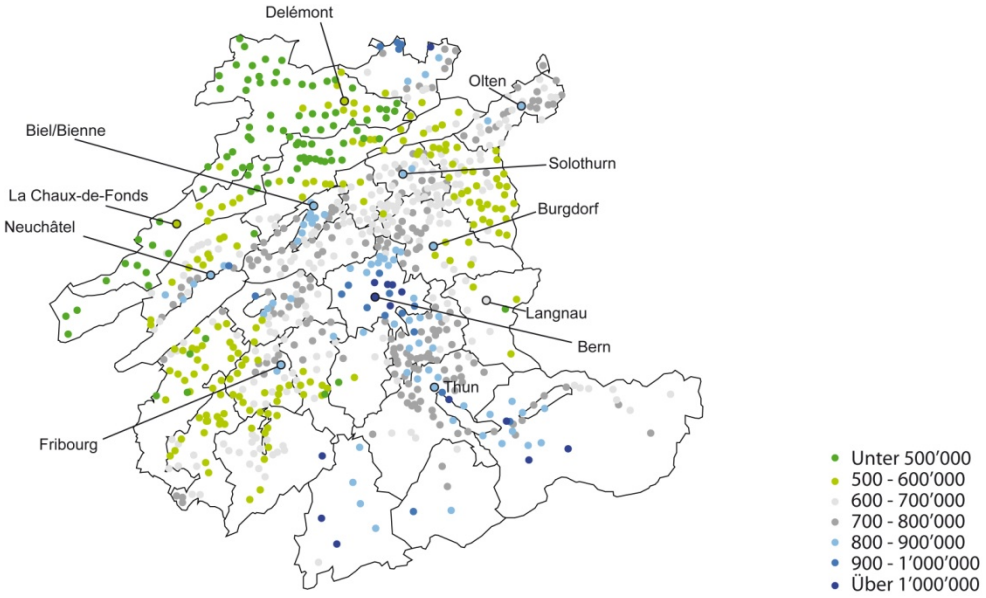
Anmerkung: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung im Vergleich zur gesamtschweizerischen Entwicklung.
Quelle: BFS ESPO 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.2.1 Wohneigentum in der Region Espace Mittelland

6.2.1.1 Aktuelle Marktlage

Die Immobilienmärkte in der Region Espace Mittelland präsentieren sich schon seit längerem sehr heterogen. Auf der einen Seite die Zentren und deren Agglomerationen sowie die Tourismusregionen, in denen sich die Märkte vergleichsweise dynamisch entwickelt haben, auf der anderen Seite die ländlichen Regionen wie der Jura, der Oberaargau oder das Emmental, wo sich die Preise in den vergangenen Jahren mehrheitlich seitwärts oder gar leicht nach unten bewegt haben. Insgesamt resultierte eine Preisentwicklung, die deutlich schwächer verlief als auf gesamtschweizerischer Ebene.

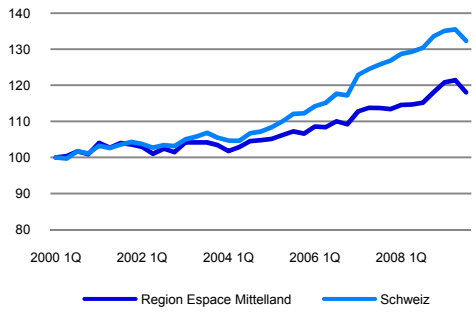
Abb. 6-2-4 Durchschnittliches Einfamilienhaus: Transaktionspreis in CHF



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

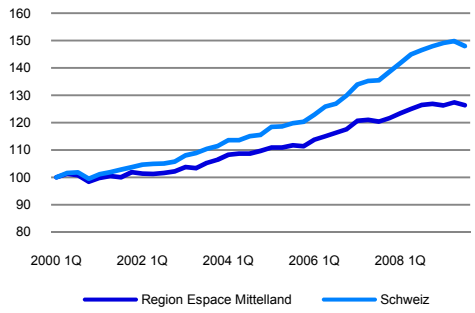
Der wirtschaftliche Abschwung verschont die Immobilienmärkte im Espace Mittelland nicht. Ein signifikanter Preisrückgang kann aber vorläufig nur für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im gehobenen Segment beobachtet werden. Im mittleren und unteren Segment zeichnet sich allerdings bei den Einfamilienhäusern eine Trendumkehr ab, während sich die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen in der jüngeren Vergangenheit stabilisiert hat. Stützend wirkt sich hier die nach wie vor intakte Nachfrage nach Zweitwohnungen in touristischen Gebieten aus. Zwar wurden bereits einige Notverkäufe von Ausländern beobachtet, ein Einbruch der Nachfrage ist aber bis anhin ausgeblieben.

Abb. 6-2-5 Transaktionspreise Mittleres Segment EFH



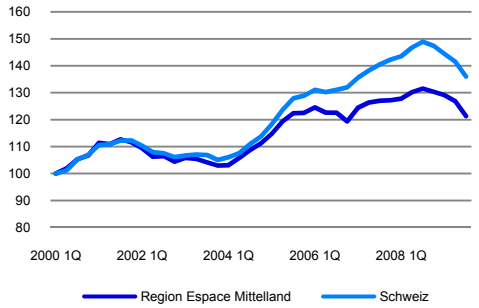
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-2-6 Transaktionspreise Mittleres Segment EWG



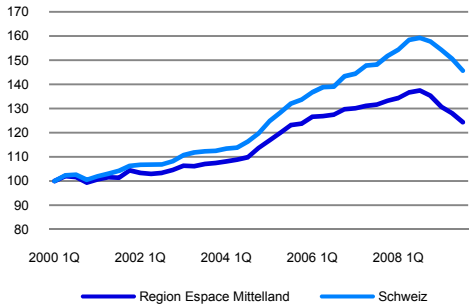
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-2-7 Transaktionspreise Gehobenes Segment EFH



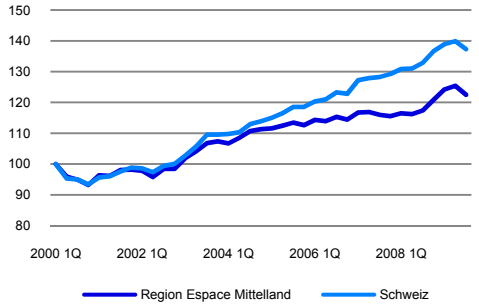
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-2-8 Transaktionspreise Gehobenes Segment EWG



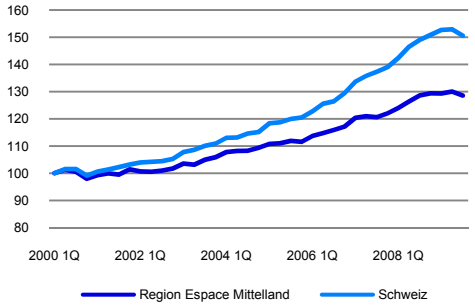
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-2-9 Transaktionspreise Unteres Segment EFH



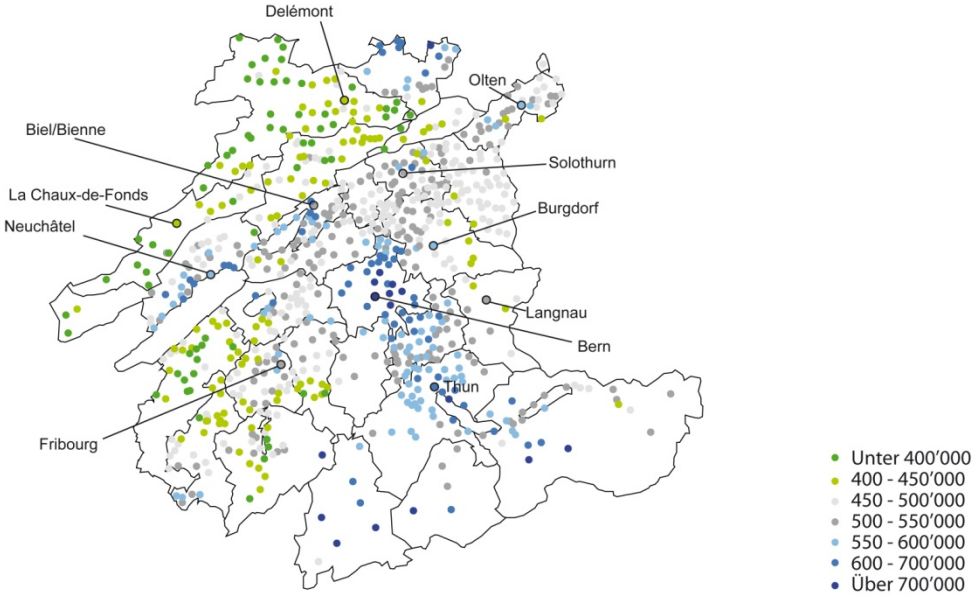
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-2-10 Transaktionspreise Unteres Segment EWG



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

Abb. 6-2-11 4.5-Zimmer Eigentumswohnung: Transaktionspreis in CHF



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.2.1.2 Zyklische Marktentwicklung 2009-2011

In der Vergangenheit zeigten die Wohneigentumspreise in der Region Espace Mittelland eine vergleichsweise geringe Volatilität. Diese «Behäbigkeit» der Preise dürfte sich auch in der gegenwärtigen Krise zeigen, so dass insgesamt kaum mit grossen Preisausschlägen gerechnet werden muss. Auf kleinräumiger Ebene muss jedoch teilweise von erheblichen negativen Folgen für die Marktwerte von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen ausgegangen werden.

In den stark von der Exportwirtschaft abhängigen Regionen im Jura dürfte die ausserordentlich hohe Arbeitslosigkeit die Nachfrage nach Wohneigentum praktisch zum Erliegen bringen und den moderaten Preisanstieg der letzten Jahre wieder rückgängig machen. In den touristischen Regionen im Berner Oberland werden es vor allem Objekte im gehobenen Segment sein, die mittelfristig auf Absatzprobleme stossen werden. Hier machen sich die rückläufige Nachfrage aus dem Ausland sowie eine generell zu erwartende Zurückhaltung im Bereich der Zweitwohnungen bemerkbar.

Tab. 6-2-2 Zyklische Preisentwicklung 2009-2011

	Einfamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	↘	↘	→	→
Mittleres Segment	↘	→	↘	→
Gehobenes Segment	↘	↘	↘	↘
- Tourismus		↓		

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

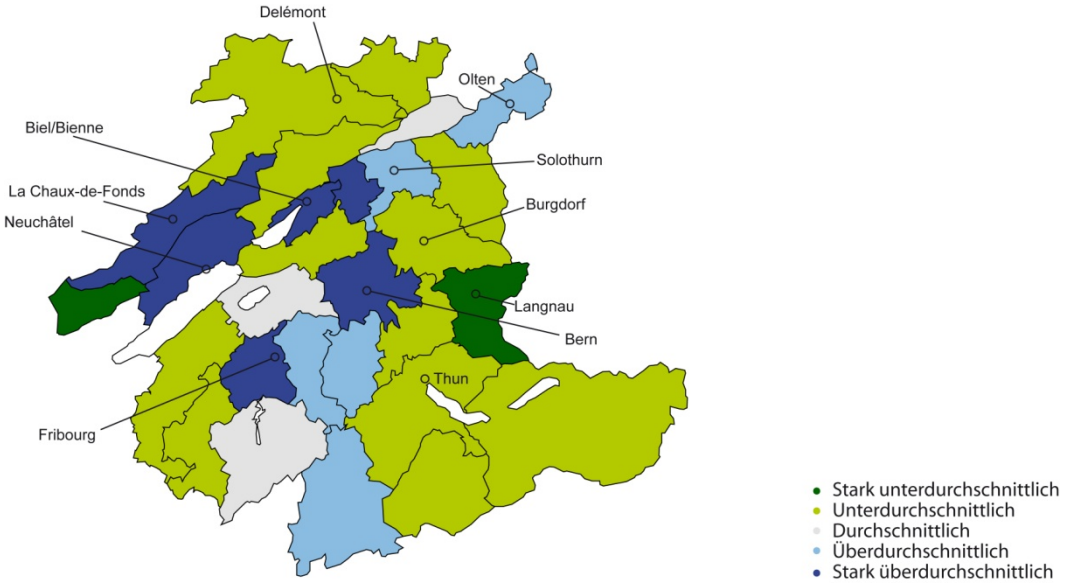
6.2.1.3 Trend-Marktentwicklung bis 2024

Vor allem im westlichen Teil des Espace Mittelland – in den Kantonen Fribourg und Neuchâtel – ist langfristig mit einer deutlich überdurchschnittlichen Zusatznachfrage nach Wohneigentum in allen Segmenten zu rechnen. Dies ist einerseits auf das starke Wachstum der Einwohnerzahl zurückzuführen, andererseits sind diese Gebiete sowohl bezüglich ihrer Lage als auch hinsichtlich des Preisniveaus attraktiv.

Auch in der MS-Region Bern dürften Objekte im Eigentum langfristig auf eine intakte Nachfrage stossen, wobei diese sowohl für die Stadt Bern selber als auch für die Agglomerationsgemeinden gilt. So ist in der MS-Region Bern bis 2024 ein Anstieg der Wohneigentumsquote um beinahe 10%-Punkte auf über 30% zu erwarten.

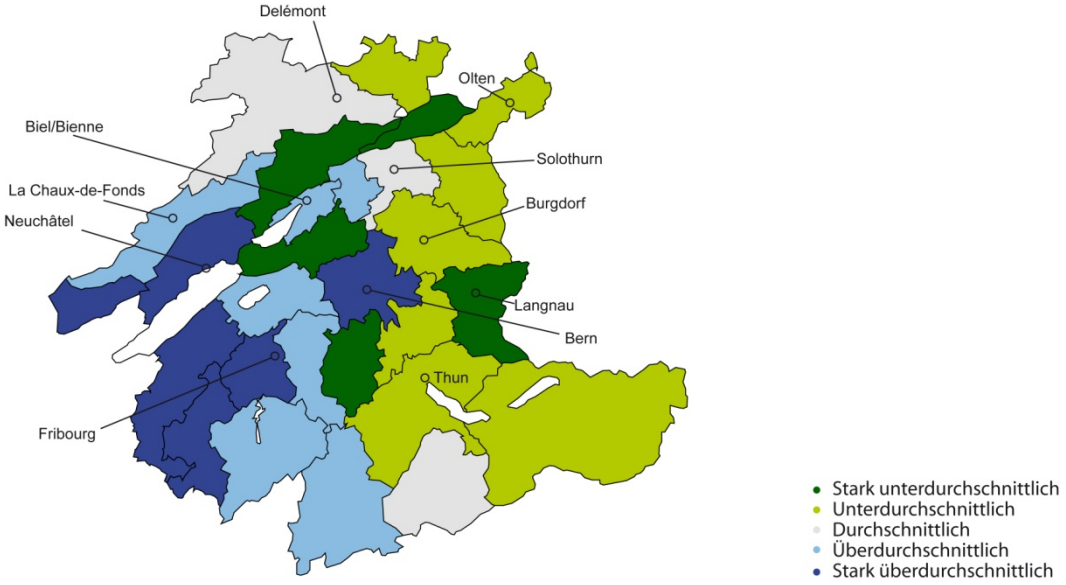
Obwohl auch in den Kantonen Jura und Solothurn sowie im östlichen Teil des Kantons Bern eine positive Zusatznachfrage nach Wohneigentum erwartet wird, dürfte die Nachfrage hier weitaus geringer ausfallen. Das vergleichsweise moderate Bevölkerungswachstum und die traditionell hohe Wohneigentumsquote – typischerweise um die 50% – in diesen Regionen tragen dazu bei, dass langfristig kaum Objekte neu gebaut werden müssen. Kommt hinzu, dass der in Zukunft verstärkte Rückfluss von Bestandesobjekten einen Grossteil der Nachfrage nach Wohneigentum zu decken vermag.

Abb. 6-2-12 Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im unteren Segment



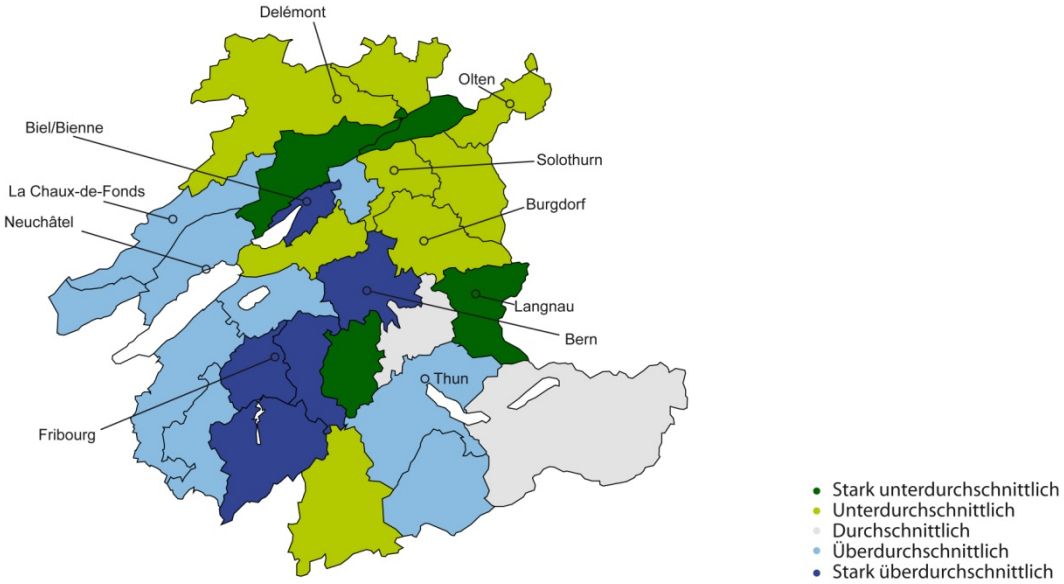
Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-2-13 Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im mittleren Segment



Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-2-14 Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im gehobenen Segment

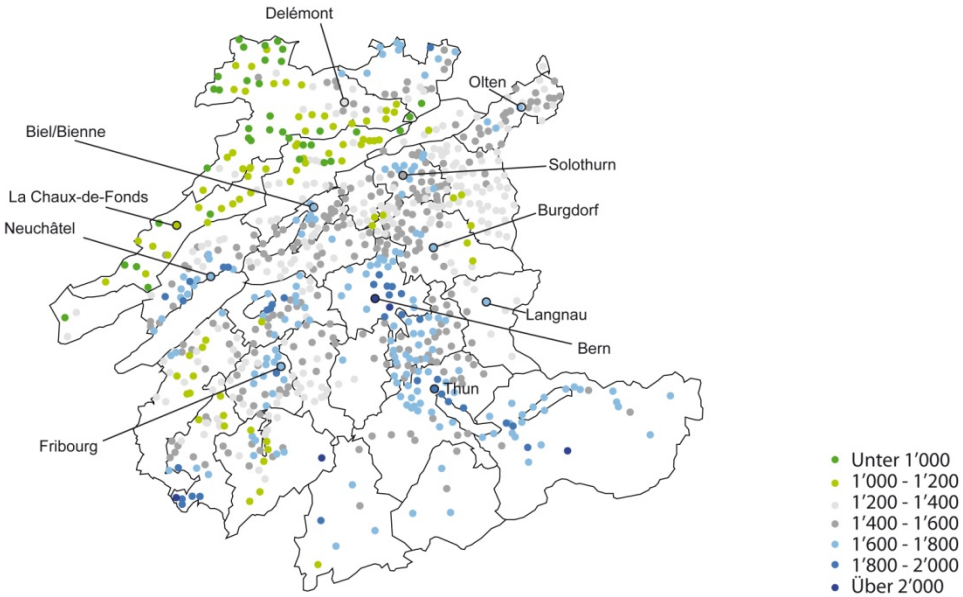


Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.2.2 Mietwohnungen und MFH in der Region Espace Mittelland

6.2.2.1 Aktuelle Marktlage

Abb. 6-2-15 3.5-Zimmer Mietwohnung: Netto-Marktmiete in CHF



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Seit dem Jahr 2000 sind die Marktmieten im Espace Mittelland um mehr als 20% gestiegen. Dies mag nach viel tönen, im gesamtschweizerischen Vergleich ist diese Entwicklung aber als deutlich unterdurchschnittlich zu bezeichnen. In einer stark auf Wohneigentum ausgerichteten Region – knapp die Hälfte der MS-Regionen wiesen 2000 eine Wohneigentumsquote von mehr als 45% auf – ist es jedoch wenig erstaunlich, wenn Mietwohnungen einen schweren Stand haben.

Wie die – auf hohem Niveau – sinkende Zahl der leer stehenden Mietwohnungen zeigt, ist aber durchaus eine Nachfrage vorhanden. Allerdings konzentriert sich diese mehrheitlich auf die Zentren und deren Agglomerationen.

6.2.2.2 Zyklische Marktentwicklung 2009-2011

Aus zyklischer Sicht ist auch im Espace Mittelland mit einem Rückgang der Nachfrage zu rechnen, der sich negativ auf die Mietpreise auswirkt. Dabei dürften einerseits Standorte in der Peripherie, andererseits Wohnungen im gehobenen Segment überdurchschnittlich betroffen sein. Insgesamt ist jedoch nicht mit dramatischen Preisrückgängen zu rechnen.

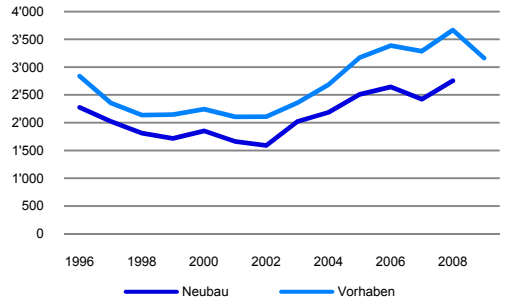
Fraglich ist die Entwicklung in der Region Bern, wo die Angestellten des Bundes eine nicht zu vernachlässigende Komponente der Nachfrage nach Mietwohnungen darstellen. Während diese auf Grund der Personalpolitik des Bundes in der Regel eine stabilisierende Wirkung auf den Wohnungsmarkt haben, ist ihre Rolle in der gegenwärtigen Situation unklar. Die vom Parlament beschlossenen Massnahmen zur Stützung der Konjunktur werden dazu führen, dass sich das Defizit im laufenden und im kommenden Jahr auf rund 2% des Budgets beläuft. Gleichzeitig will der Bund die Staatsschuld konstant halten, was nur mit entsprechenden Einsparungen möglich ist. Es ist nicht auszuschliessen, dass dies zumindest teilweise über eine Reduktion der Personalkosten geschieht, was nicht ohne Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum in der Region Bern bleiben würde.

Tab. 6-2-3 Zyklische Entwicklung der Netto-Marktmieten 2009-2011

	Mietwohnungen	
	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	➔	↘
Mittleres Segment	➔	↘
Gehobenes Segment	↘	↘

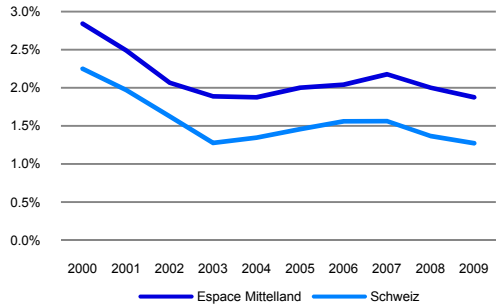
Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

Abb. 6-2-16 Bauinvestitionen Mehrfamilienhäuser



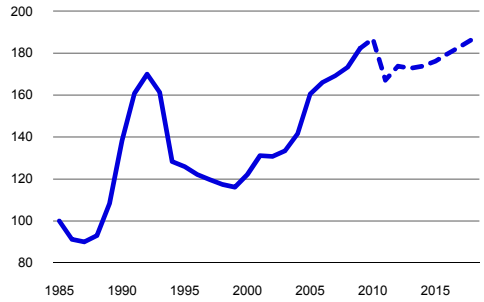
Anmerkung: Bauinvestitionen/-vorhaben in CHF Mio., real.
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-2-17 Leerstandsquote Mietwohnungen



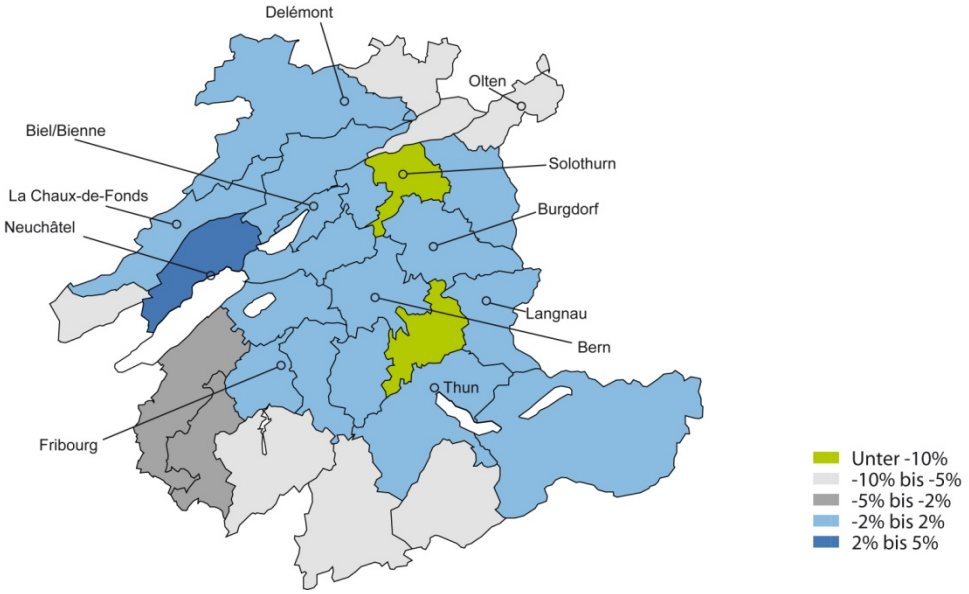
Anmerkung: Leer stehende Mietwohnungen in % des Bestands.
Quelle: BFS 2009, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 6-2-18 Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser MS-Region Bern



Anmerkung: Marktwert-Index (Basis 1985 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

Abb. 6-2-19 Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser 2008-2012



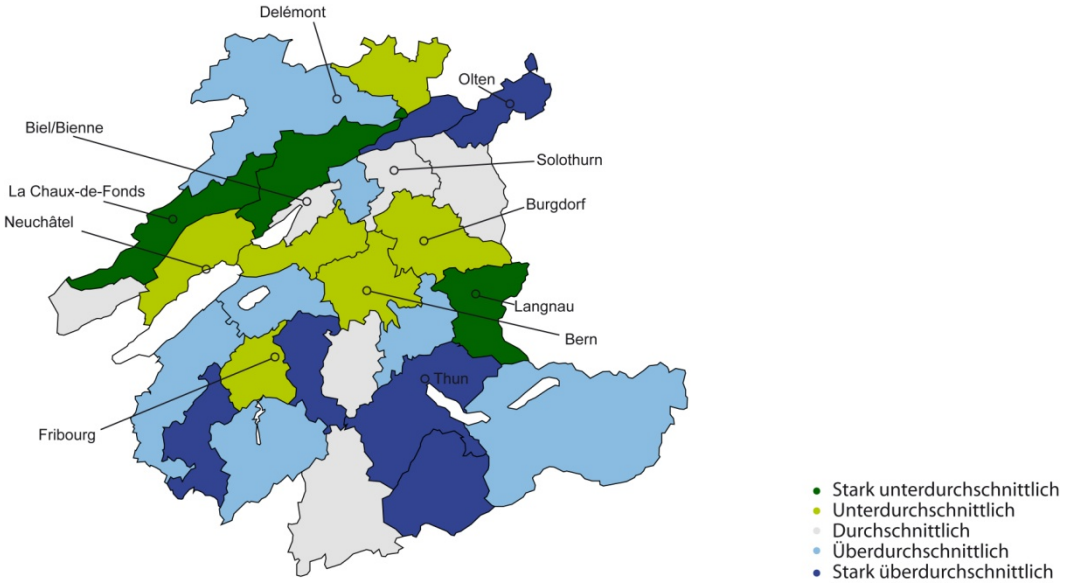
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.2.2.3 Trend-Marktentwicklung bis 2024

Bis 2024 ist im Espace Mittelland insgesamt nur mit einer sehr geringen zusätzlichen Nachfrage nach Mietwohnungen zu rechnen. Im Raum Bern, dem mit Abstand grössten Mietwohnungsmarkt der Region, und insbesondere im Berner Jura, in der Region La Chaux-de-Fonds und im Oberen Emmental dürfte die Nachfrage langfristig unterdurchschnittlich ausfallen. Während in der Agglomeration Bern ein unterdurchschnittliches, aber immerhin positives Bevölkerungswachstum erwartet wird, ist in den anderen Regionen von tendenziell sinkenden Einwohnerzahlen auszugehen.

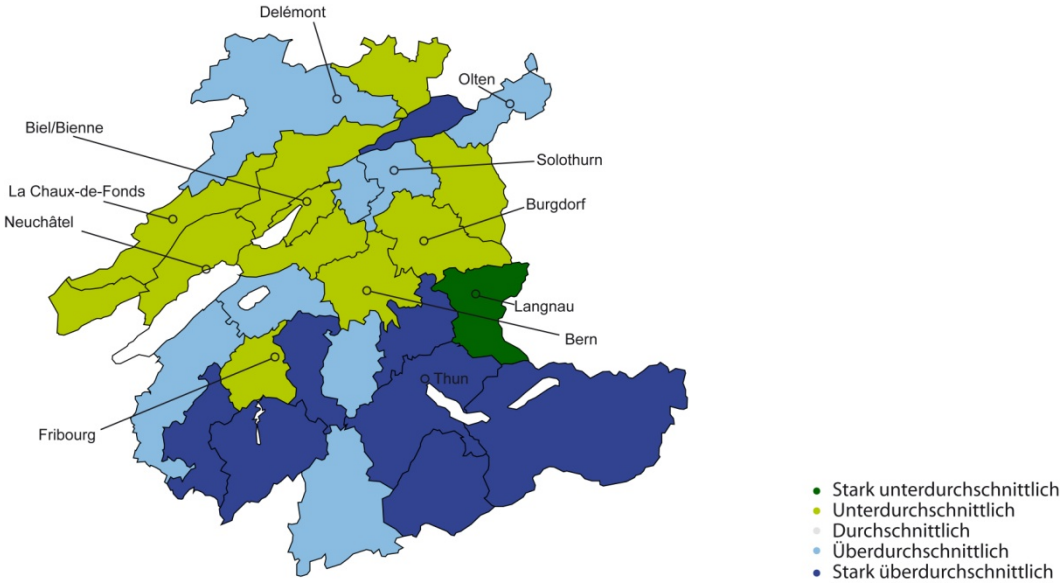
Im Kanton Fribourg und im Berner Oberland – Regionen mit vergleichsweise geringem Mietwohnungsbestand – dürften Mietwohnungen in allen Segmenten in der langen Frist gute Marktchancen haben.

Abb. 6-2-20 Entwicklung der Nachfrage nach MWG im unteren Segment



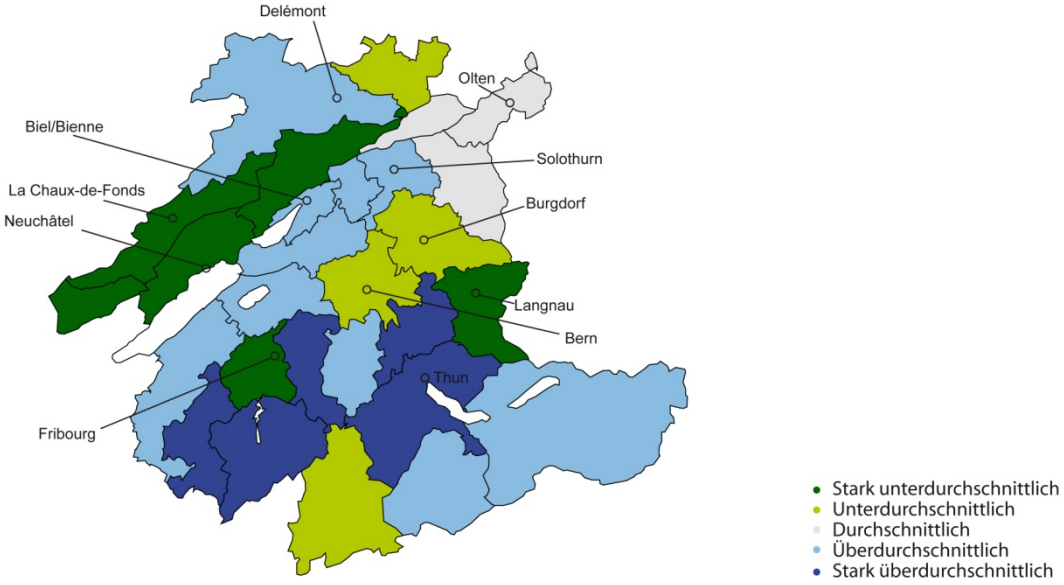
Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-2-21 Entwicklung der Nachfrage nach MWG im mittleren Segment



Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-2-22 Entwicklung der Nachfrage nach MWG im gehobenen Segment

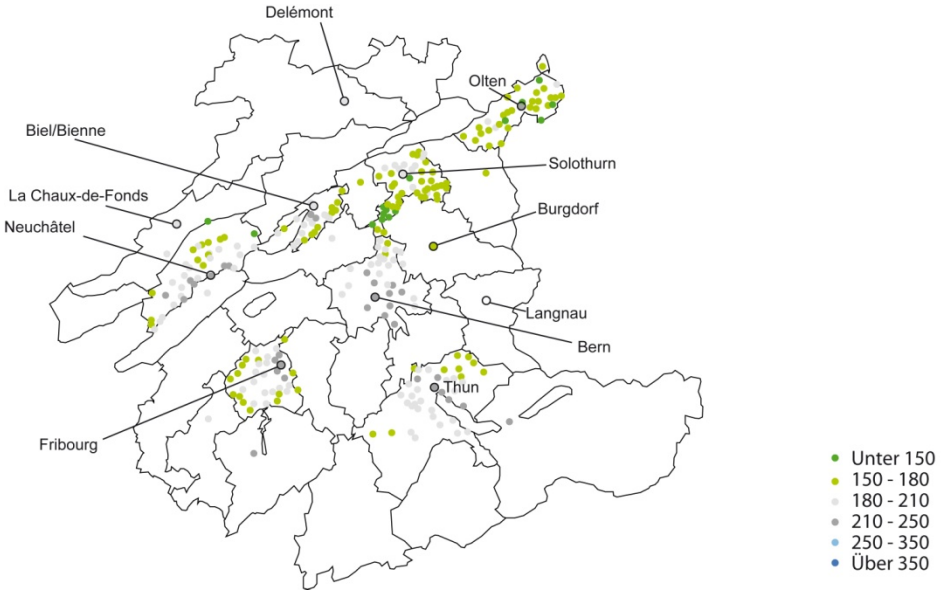


Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.2.3 Geschäftsflächen in der Region Espace Mittelland

6.2.3.1 Büro: Nutzermarkt und Transaktionsmarkt

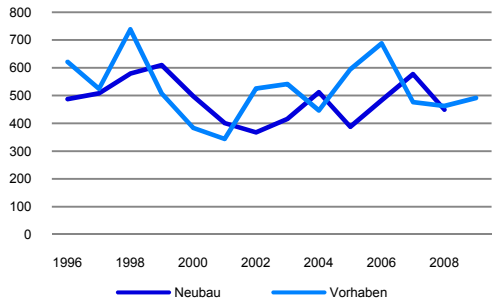
Abb. 6-2-23 Büroflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

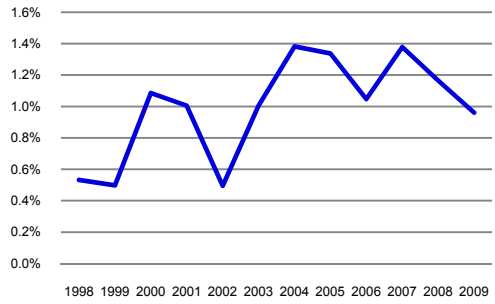
Neben der Bundesstadt weist der Espace Mittelland eine grosse Zahl von mittleren und kleinen Städten auf, die in ihrem jeweiligen Kontext eine wichtige Zentrumsfunktion erfüllen. Die Büroflächenbestände in diesen kleinstädtischen Regionen sind vergleichsweise gering und überwiegend auf die Erfüllung der Dienstleistungen für die lokale Bevölkerung ausgerichtet. Kleinere Büroliegenschaften in solchen Zentren stossen immer auf eine gewisse Nachfrage, so dass der Ausblick vergleichsweise robust ist. Etwas anders ist die Situation in den zentraleren Lagen, wo die Bestände grösser und auch mehr überregional und international tätige Firmen Büroflächen mieten. Hier spielt die Konkurrenz unter den Standorten und entsprechend dürfte sich dieser aufgrund der zu erwartenden sinkenden Nachfrage einen stärkeren Niederschlag in den Mieten und Leerständen finden als in der Peripherie.

Abb. 6-2-24 Bauinvestitionen Büroflächen



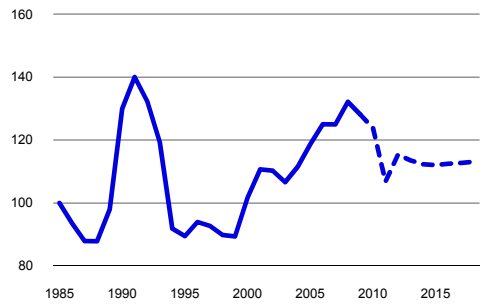
Anmerkung: Bauinvestitionen/-vorhaben in CHF Mio., real.
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-2-25 Leerstandsquote Büroflächen Stadt Bern



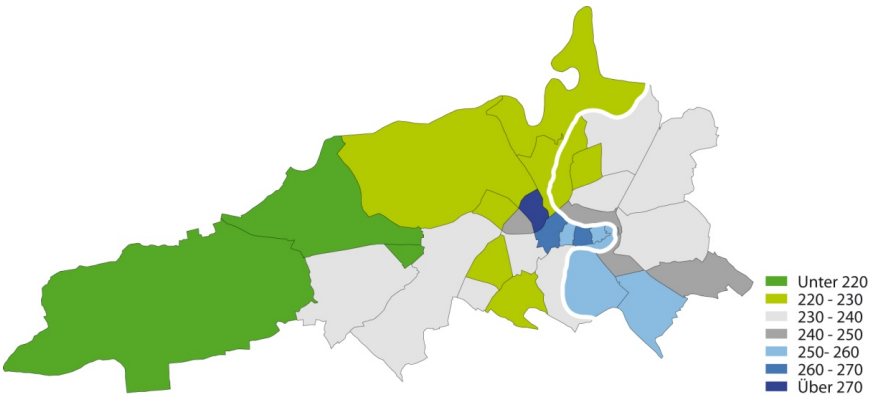
Anmerkung: Leer stehende Büroflächen in % des Bestands.
Quelle: OCSTAT 2009, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 6-2-26 Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien MS-Region Bern



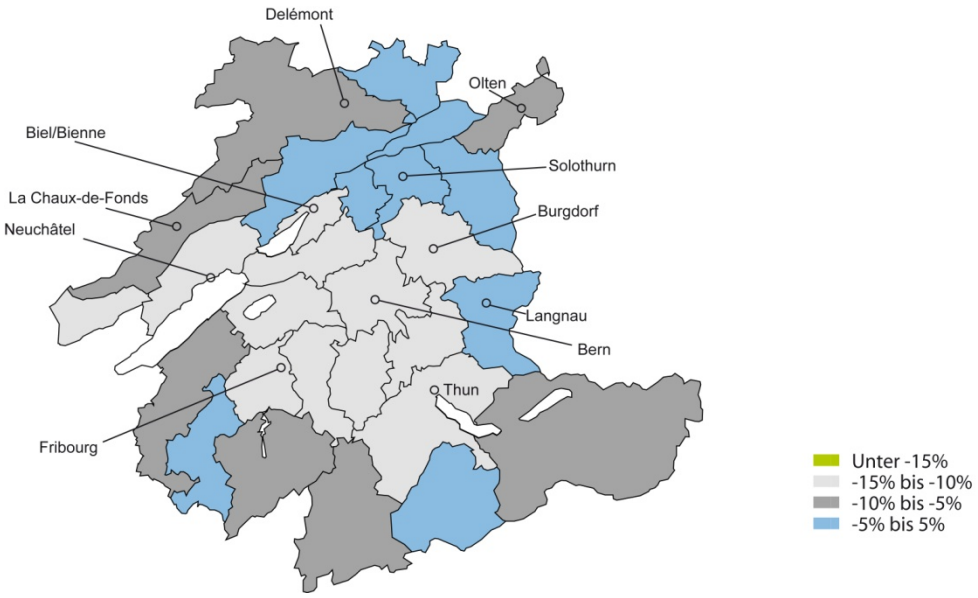
Anmerkung: Marktwert-Index (Basis 1985 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

Abb. 6-2-27 Büroflächen Stadt Bern: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-2-28 Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien 2008-2012



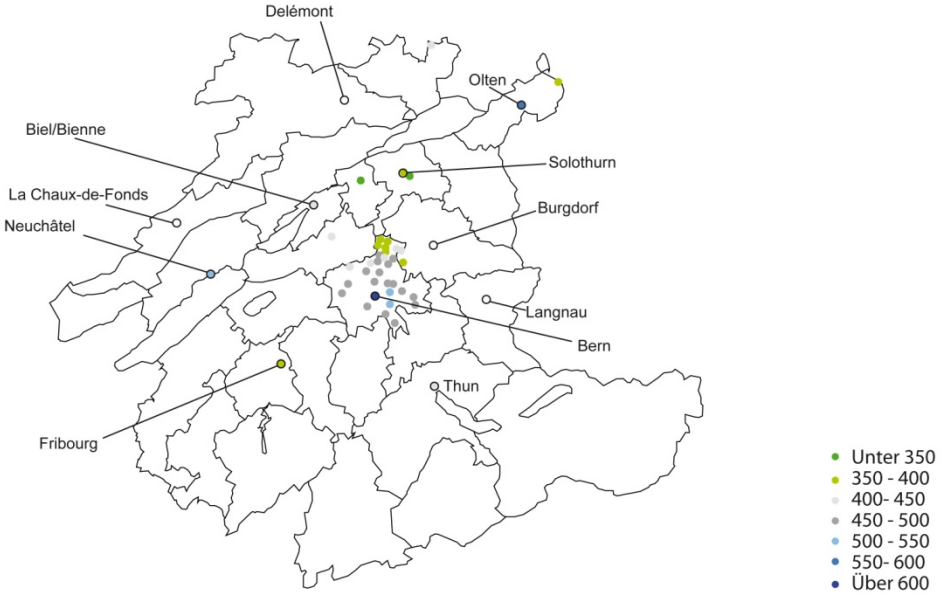
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.2.3.2 Verkauf: Nutzermarkt und Transaktionsmarkt

In den vergangenen Jahren wurden im Espace Mittelland diverse neue Einkaufszentren realisiert. Das prominenteste ist das WESTSide in Bern, das diesen Sommer eröffnet wurde. Aber auch in Neuchâtel, Fribourg und Lyssach bei Burgdorf – einem eigentlichen Fachmarkt-Cluster – wurde der Verkaufsflächenbestand signifikant ausgedehnt.

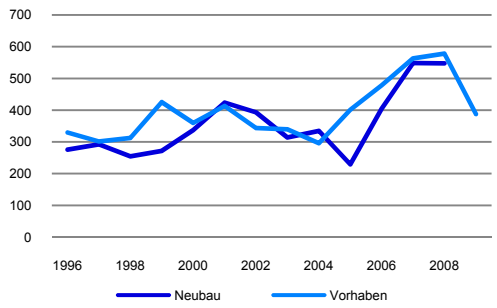
Inzwischen scheint sich aber bei den Investoren eine gewisse Ernüchterung zu verbreiten. So wurden beispielsweise bei gewissen Projekten im Rahmen einer Projektüberarbeitung die zu erstellende Verkaufsfläche reduziert, um der veränderten Konjunkturlage Rechnung zu tragen.

Abb. 6-2-29 Verkaufsflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr



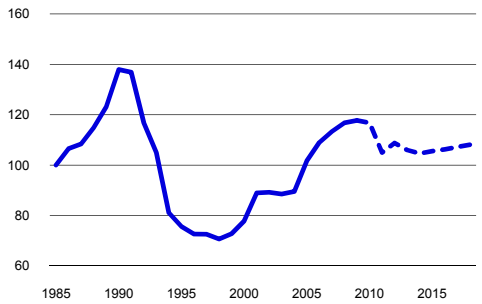
Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-2-30 Bauinvestitionen Verkaufsflächen



Anmerkung: Bauinvestitionen/-vorhaben in CHF Mio., real.
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-2-31 Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien MS-Region Bern



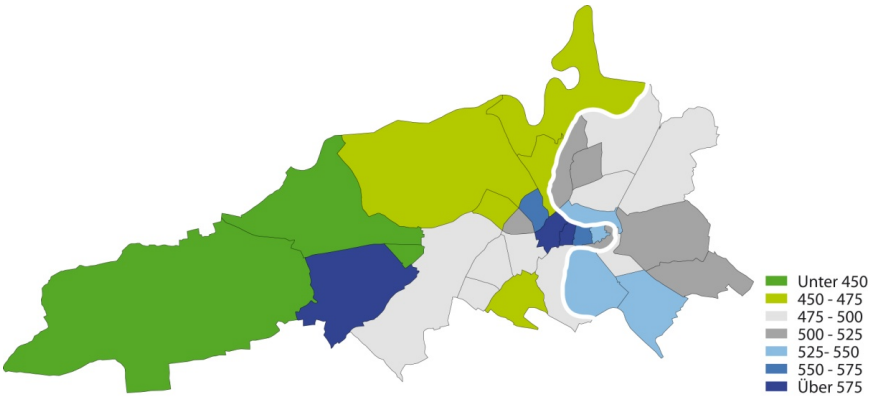
Anmerkung: Marktwert-Index (Basis 1985 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

Der stagnierende Konsum der privaten Haushalte dürfte im nächsten Jahr zu sinkenden Flächenumsätzen und in der Folge zu einem Rückgang der Mieten führen, wobei die Regionen mit grossem Flächenbestand – namentlich die Agglomerationen Fribourg und Bern, aber auch die Region Olten – vergleichsweise stark

betroffen werden. Auch wenn davon ausgegangen werden kann, dass sich die Mieten relativ schnell stabilisieren werden, muss für längere Zeit mit erhöhten Leerständen gerechnet werden.

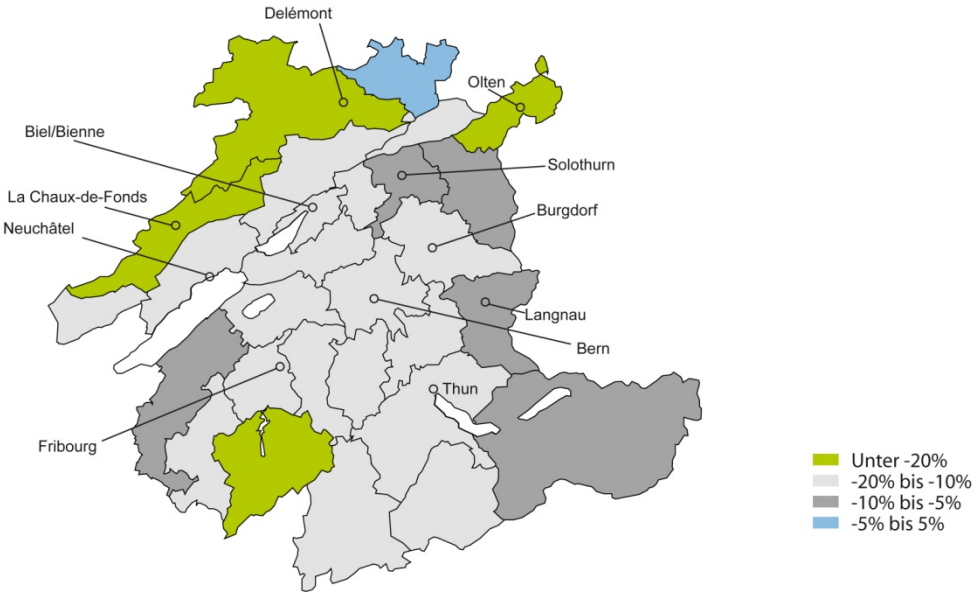
In den überdurchschnittlich von der Konjunkturschwäche betroffenen Regionen im Jura und am Jurasüdfuss dagegen dürfte es wesentlich länger dauern, bis sich die Märkte wieder erholen.

Abb. 6-2-32 Verkaufsflächen Stadt Bern: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-2-33 Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien 2008-2012



Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.2.4 Fazit Region Espace Mittelland

6.2.4.1 Nutzermarkt Wohnen

Tab. 6-2-4 Zyklische Entwicklung der Transaktionspreise / Netto-Marktmieten 2009-2011

	Einfamilienhäuser		Eigentumswohnungen		Mietwohnungen	
	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	↘	↘	→	→	→	↘
Mittleres Segment	↘	→	↘	→	→	↘
Gehobenes Segment	↘	↘	↘	↘	↘	↘
- Tourismus		↓				

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

6.2.4.2 Nutzermarkt Geschäftsflächen

Tab. 6-2-5 Zyklische Entwicklung der Netto-Marktmieten 2009-2011

	2009/2010	2010/2011
Büroflächen	→	→
- Jura/Jurasüdfuss	↓	↘
Verkaufsflächen	↘	→
- Jura/Jurasüdfuss	↓	↘

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

6.2.4.3 Transaktionsmarkt Renditeliegenschaften

Tab. 6-2-6 Zyklische Marktwertentwicklung 2009-2011

	2009/2010	2010/2011
Mehrfamilienhäuser	↘	↓
Büroliegenschaften	↘	↘
Verkaufsliegenschaften	→	↓

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

6.3 Region Basel

Was wäre die Region Basel ohne den Life-Science-Cluster? Gemessen an den Vollzeitäquivalenten arbeiten knapp 12% der Beschäftigten in dieser Branche. Dazu kommen die Arbeitsplätze in den vor- und nachgelagerten Betrieben. Nicht zu vernachlässigen sind zudem die indirekt mit der Life-Science-Industrie zusammenhängenden Arbeitsplätze, beispielsweise im Detailhandel und im Gastgewerbe.

Entsprechend gross ist der Einfluss, den der Geschäftsgang in dieser Industrien auf die regionalen Immobilienmärkte hat. Zur Erbringung ihrer Leistungen benötigen die Firmen Büro- und Gewerbeflächen, die Beschäftigten brauchen Wohnraum und die Konsumausgaben der Haushalte bestimmen die Nachfrage nach Verkaufsfläche. Kurz gesagt: Geht es dem Life-Science-Cluster gut, so geht es auch der Region gut.

Tab. 6-3-1 Eckdaten Region Basel

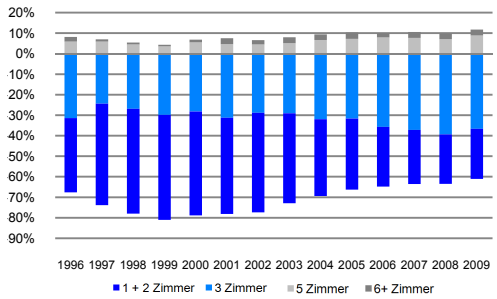
	Region Basel		Schweiz	
	Stand 2008	Veränderung 2007-2008	Stand 2008	Veränderung 2007-2008
Ständige Wohnbevölkerung	457'886	0.8%	7'701'856	1.4%
Ausländer	107'629	2.7%	1'669'715	4.2%
Ausländeranteil	23.5%	0.4%*	21.7%	0.6%*
Wohnungsbestand	232'323	0.6%	3'880'087	1.1%
Neubau	1'717	57.5%	44'191	3.0%
Wohnungen in EFH	535	20.2%	11'320	-5.5%
Wohnungen in MFH	1'182	83.3%	32'871	6.3%
Reinzugang	1'422	460	44'717	943
1-Zimmer	-103	-117	440	144
2-Zimmer	43	11	3'553	573
3-Zimmer	341	156	8'866	815
4-Zimmer	696	382	16'278	428
5-Zimmer	324	41	10'603	-1'121
6+-Zimmer	121	-13	4'977	104
Leerstandsquote**	0.71%	-0.12%*	0.89%	-0.07%*
EFH	0.24%	0.08%*	0.51%	-0.02%*
EWG	0.32%	-0.47%*	0.40%	-0.05%*
MWG	0.95%	-0.11%*	1.27%	-0.10%*
Marktvolumen 2008 in CHF Mio.				
EFH	300	1'200	6'200	20'000
EWG	300	1'100	13'100	24'000

*Prozentpunkte; **Erhebungsstand Juni 2009.
Quelle: BFS 2009, Berechnungen Fahrländer Partner.

Die vergangenen Jahre waren diesbezüglich gute Jahre. Steigende Umsätze und Beschäftigtenzahlen machten die Region Basel zum führenden Life-Science-Standort in Europa. Laut Einschätzung verschiedener Experten dürfte sich die positive Entwicklung auch in Zukunft fortsetzen. Die diversen, langfristig ausgelegten Investitionsprojekte – beispielsweise der Novartis-Campus in der Stadt Basel, Erweiterungsbau-

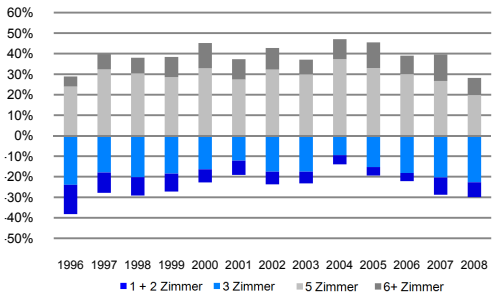
ten der Grosskonzerne oder Neubauten von Sitzen von Medizinaltechnikfirmen – lassen den Schluss zu, dass auch die Entscheidungsträger in der Branche langfristig an den Standort Basel glauben. Gute Aussichten also für die regionalen Immobilienmärkte.

Abb. 6-3-1 Leerstand nach Zimmerzahl



Anmerkung: Wohnungen nach Zimmerzahl in % der leer stehenden Wohnungen (Anteil 4-Zimmer Wohnungen = Differenz zu 100%).
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-3-2 Neubau nach Zimmerzahl



Anmerkung: Wohnungen nach Zimmerzahl in % der neu gebauten Wohnungen (Anteil 4-Zimmer Wohnungen = Differenz zu 100%).
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-3-3 Bevölkerungsentwicklung 2005-2008

Anmerkung: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung im Vergleich zur gesamtschweizerischen Entwicklung.
Quelle: BFS ESPO 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

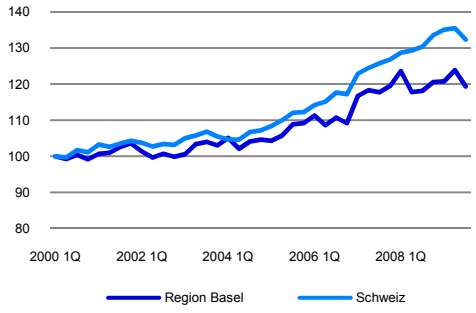
6.3.1 Wohneigentum in der Region Basel

6.3.1.1 Aktuelle Marktlage

Zusammen mit dem Raum Zürich, der Innerschweiz und dem Genferseebogen gehörte der innere Agglomerationsgürtel der Stadt Basel in den vergangen Jahren zu den Regionen in der Schweiz, die die höchsten Preisanstiege im Bereich Wohneigentum verzeichneten. Gemeinden wie Allschwil, Binningen und Riehen zogen vor allem gutverdienende Haushalte an, die sich dort ihren Traum vom Wohneigentum im gehobenen Segment erfüllen konnten. Da die Reserven in diesen Gemeinden gleichzeitig relativ klein sind, führte die zusätzlich Nachfrage zu einem entsprechenden Anstieg der Preise.

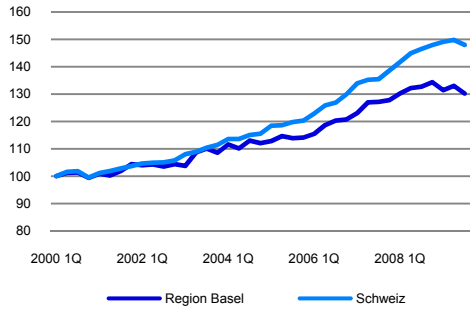
Im Oberen Baselbiet dagegen verlief die Preisentwicklung moderat, was nicht zuletzt auf die vergleichsweise hohe Bautätigkeit in dieser Region zurückzuführen ist. Trotzdem sind es nicht die Boom-Gemeinden im Raum Basel, sondern die peripheren Gebiete, in denen die Auswirkungen der Krise zuerst zu spüren sind. Bei den Einfamilienhäusern trat der Markt bereits in der ersten Hälfte 2008 in eine Phase der Stabilisierung ein und inzwischen hat eine eigentliche Trendumkehr eingesetzt.

Abb. 6-3-4 Transaktionspreise Mittleres Segment EFH



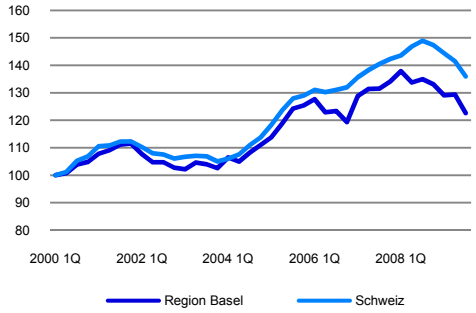
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-3-5 Transaktionspreise Mittleres Segment EWG



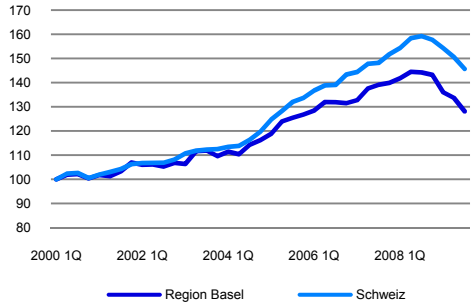
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-3-6 Transaktionspreise Gehobenes Segment EFH



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

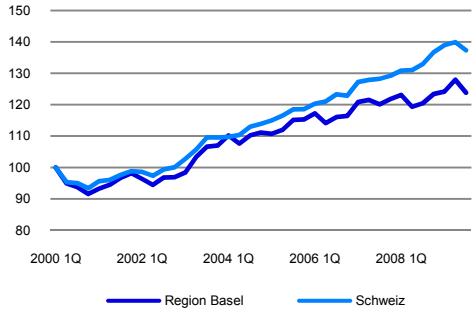
Abb. 6-3-7 Transaktionspreise Gehobenes Segment EWG



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

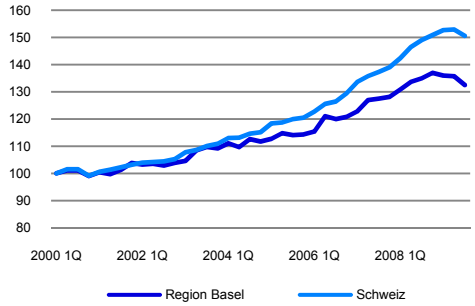
Wie die Preisentwicklung im gehobenen Segment zeigt, kann sich auch das Untere Baselbiet – mit einem überdurchschnittlichen Anteil an luxuriösen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen – diesem Trend nicht länger entziehen. Trotz der weitgehenden Krisenresistenz des dominierenden Life-Science-Clusters scheint die Rezession auch in der Region Basel ihre Spuren auf den Wohneigentumsmärkten zu hinterlassen.

Abb. 6-3-8 Transaktionspreise Unteres Segment EFH



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

Abb. 6-3-9 Transaktionspreise Unteres Segment EWG



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

Abb. 6-3-10 Durchschnittliches Einfamilienhaus: Transaktionspreis in CHF

Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner 3. Quartal 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-3-11 4.5-Zimmer Eigentumswohnung: Transaktionspreis in CHF

Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner 3. Quartal 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.3.1.2 Zyklische Marktentwicklung 2009-2011

Im Gegensatz zu anderen Regionen der Schweiz dürfte der Raum Basel die Krise relativ gut meistern. Zwar wird auch hier ein Rückgang der Wirtschaftsleistung erwartet, aber in deutlich geringerem Ausmass, und auch die Arbeitslosenquote dürfte nicht das gesamtschweizerische Niveau erreichen. Ähnliches gilt für die Immobilienmärkte, wobei die Preise von Einfamilienhäusern – insbesondere in den zentralen Lagen – eher unter Druck kommen werden. Bei den Eigentumswohnungen ist mittelfristig mit stabilen Preisen zu rechnen.

Tab. 6-3-2 Zyklische Entwicklung der Netto-Marktmieten 2009-2011

	Einfamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	→	↘	→	→
Mittleres Segment	→	↘	→	→
Gehobenes Segment	→	→	→	→
- Zentrale Lagen	↘	↘		

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

6.3.1.3 Trend-Marktentwicklung bis 2024

Obwohl die Region Basel in den kommenden Jahrzehnten – zumindest in Bezug auf die Bevölkerung – nur unterdurchschnittlich wachsen wird, ist mit einer nicht unerheblichen Zusatznachfrage nach Wohneigentum zu rechnen. Dabei sind es die MS-Regionen Basel-Stadt und Unteres Baselbiet, in denen die Zahl der Wohneigentümer besonders stark steigen wird. Im Laufental und im Oberen Baselbiet ist der Zuwachs dagegen im Vergleich zur gesamtschweizerischen Entwicklung eher unterdurchschnittlich.

Auf Grund der knappen Baulandreserven ist in den Gemeinden rund um Basel und im Zentrum selbst langfristig mit deutlich steigenden Preisen für Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen zu rechnen. In der Peripherie dürfte der zu erwartende Preisanstieg wohl eher gering ausfallen.

Abb. 6-3-12 Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im unteren Segment

Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-3-13 Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im mittleren Segment

Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-3-14 Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im gehobenen Segment

Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.3.2 Mietwohnungen und MFH in der Region Basel

6.3.2.1 Aktuelle Marktlage

Zum ersten Mal in den letzten neun Jahren fiel die Leerstandsquote bei Mietwohnungen in der Region Basel im laufenden Jahr unter 1%. Mitverantwortlich dafür ist der deutliche Rückgang der Leerstände in der Stadt Basel von mehr als 20%, eine Entwicklung, die entgegen dem Trend in den anderen Schweizer Grosstädten verläuft. Nach wie vor verfügt Basel aber über höhere Leerstände als die übrigen Zentren, auch wenn die Quote im laufenden Jahr unter den gesamtschweizerischen Durchschnitt gerutscht ist.

Die vergleichsweise grosse Zahl an verfügbaren Wohnungen hat dazu beigetragen, dass sich der Preisanstieg bei den Mieten in der Vergangenheit in Grenzen hielt. Entsprechend liegen die Mieten in Basel und auch in den benachbarten Gemeinden auf einem Niveau, das im Vergleich zu anderen Agglomerationen als günstig zu bezeichnen ist.

Abb. 6-3-15 3.5-Zimmer Mietwohnung: Netto-Marktmiete in CHF

Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.3.2.2 Zyklische Marktentwicklung 2009-2011

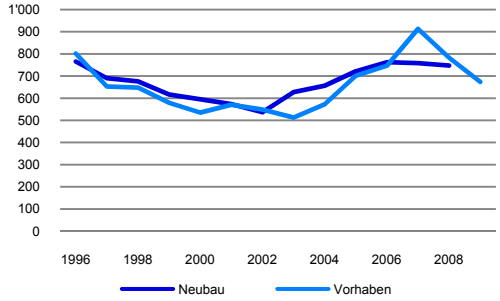
Die relative Krisenresistenz der regionalen Wirtschaft wird auch auf den Mietwohnungsmärkten eine stabilisierende Wirkung ausüben. Erst ab Mitte 2010 dürfte die steigende Arbeitslosigkeit einen Rückgang der Nachfrage zur Folge haben, der sich auch in den erzielbaren Wohnungsmieten niederschlägt. Es ist aber zu erwarten, dass der Preisrückgang eher gering ausfallen wird und sich die Mieten relativ schnell wieder erholen werden.

Tab. 6-3-3 Zyklische Preisentwicklung 2009-2011

	Mietwohnungen	
	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	➔	↘
Mittleres Segment	➔	↘
Gehobenes Segment	➔	↘

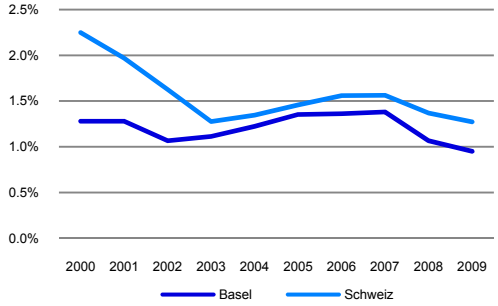
Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

Abb. 6-3-16 Bauinvestitionen Mehrfamilienhäuser



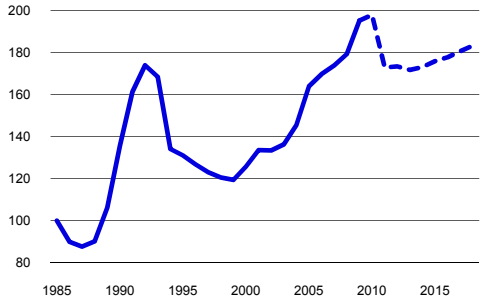
Anmerkung: Bauinvestitionen/-vorhaben in CHF Mio., real.
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-3-17 Leerstandsquote Mietwohnungen



Anmerkung: Leer stehende Mietwohnungen in % des Bestands.
Quelle: BFS 2009, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 6-3-18 Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser MS-Region Basel-Stadt



Anmerkung: Marktwert-Index (Basis 1985 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

Abb. 6-3-19 Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser 2008-2012

Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.3.2.3 Trend-Marktentwicklung bis 2024

Das unterdurchschnittliche Bevölkerungswachstum und der anhaltende Trend zum Wohneigentum führen dazu, dass die Zusatznachfrage nach Mietwohnungen in der Region Basel langfristig negativ ausfallen wird. Insbesondere in der Stadt Basel ist der aktuelle Bestand an Mietwohnungen erheblich zu gross. Gleichzeitig wird für das Zentrum Basel ein Anstieg der Nachfrage nach Wohneigentum erwartet. Für Investoren ergeben sich dadurch Möglichkeiten zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Abb. 6-3-20 Entwicklung der Nachfrage nach MWG im unteren Segment

Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-3-21 Entwicklung der Nachfrage nach MWG im mittleren Segment

Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-3-22 Entwicklung der Nachfrage nach MWG im gehobenen Segment

Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.3.3 Geschäftsflächen in der Region Basel

6.3.3.1 Büro: Nutzermarkt und Transaktionsmarkt

Vor dem Hintergrund der Hochkonjunktur wurden auch in der Stadt Basel in den vergangenen Jahren viele Arbeitsplätze geschaffen: Insgesamt hat die Zahl der Beschäftigten zwischen 2005 und 2008 um rund 6'000 Personen zugenommen, davon zwei Drittel im 3. Sektor. Trotzdem weist Basel seit längerem einen im Vergleich zu den anderen Grosszentren hohen Leerstand an Büroflächen auf. Der Flächenbestand ist offensichtlich schneller gewachsen als die Beschäftigung.

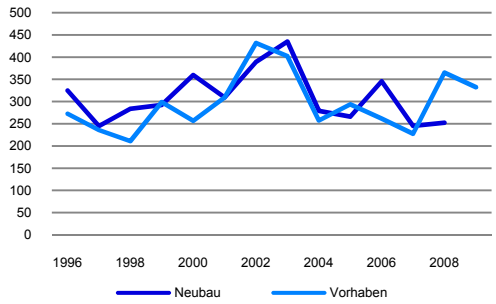
Obwohl davon ausgegangen werden kann, dass die Life-Science-Industrie eine stützende Funktion für die Wirtschaft in der Region ausübt, ist mit einem Anstieg der Arbeitslosigkeit zu rechnen, wodurch ein Abbau der bestehenden Überkapazitäten im Bereich Büroflächen unwahrscheinlich erscheint. In Kombination mit der grossen verfügbaren Fläche dürften die Wachstumsverlangsamung und der damit einhergehende Rückgang der Nachfrage die Verhandlungsposition der Mieter stärken, wodurch die Büroflächenpreise vorübergehend unter Druck kommen. Ähnliches ist auch in der inneren Agglomeration der Stadt Basel zu erwarten.

Die vergleichweise positiven Aussichten für die Wirtschaft in der Region Basel deuten aber darauf hin, dass die Auswirkungen der Krise kaum dramatisch sein werden und sich die Situation auf den regionalen Büroflächenmärkten relativ schnell stabilisieren wird.

Abb. 6-3-23 Büroflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr

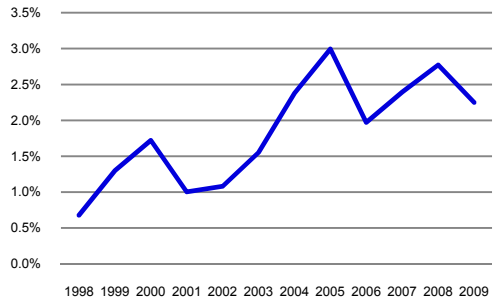
Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-3-24 Bauinvestitionen Büroflächen



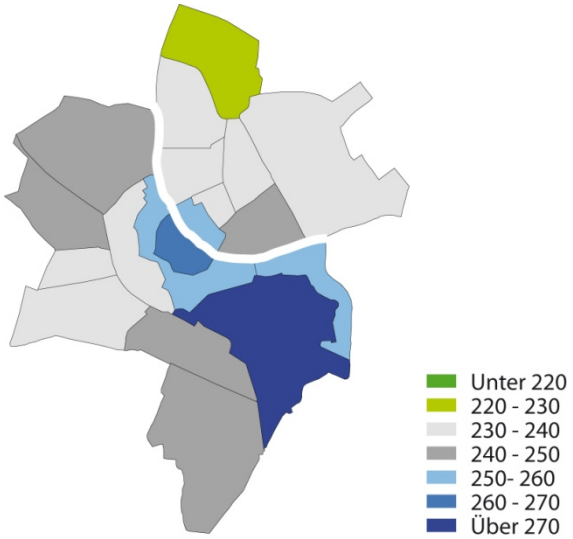
Anmerkung: Bauinvestitionen/-vorhaben in CHF Mio., real.
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-3-25 Leerstandsquote Büroflächen Kanton Basel-Stadt



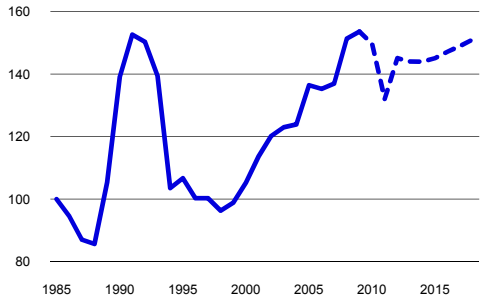
Anmerkung: Leer stehende Büroflächen in % des Bestands.
Quelle: OCSTAT 2009, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 6-3-26 Büroflächen Stadt Basel: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr



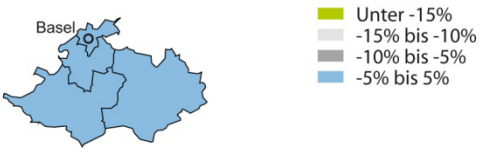
Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-3-27 Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien MS-Region Basel-Stadt



Anmerkung: Marktwert-Index (Basis 1985 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

Abb. 6-3-28 Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien 2008-2012



Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

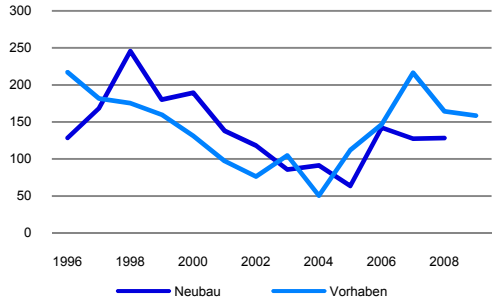
6.3.3.2 Verkauf: Nutzermarkt und Transaktionsmarkt

Obwohl die Wirtschaft in der Region Basel die Krise vergleichsweise gut überstehen dürfte, ist auch hier mit negativen Auswirkungen der steigenden Arbeitslosigkeit auf die Detailhandelsumsätze zu rechnen. Im Gegensatz zu anderen Regionen ist davon auszugehen, dass im Raum Basel nicht nur die Fachmärkte unter Druck kommen, die langlebige Konsumgüter verkaufen. Auf Grund der Nähe zu den günstigen Einkaufsmöglichkeiten im grenznahen Ausland dürfte auch der Umsatz jener Läden leiden, die Güter des täglichen Gebrauchs anbieten, zumal sich der Einkauf im Ausland auf Grund der gegenwärtigen Frankenstärke doppelt lohnt.

Abb. 6-3-29 Verkaufsflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr

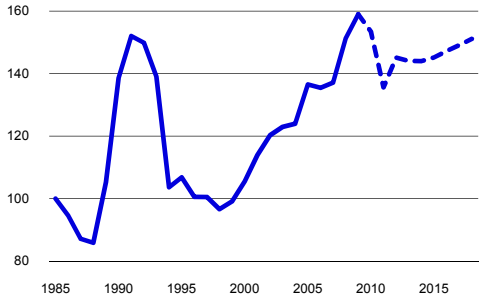
Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-3-30 Bauinvestitionen Verkaufsflächen



Anmerkung: Bauinvestitionen/-vorhaben in CHF Mio., real.
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-3-31 Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien MS-Region Basel-Stadt

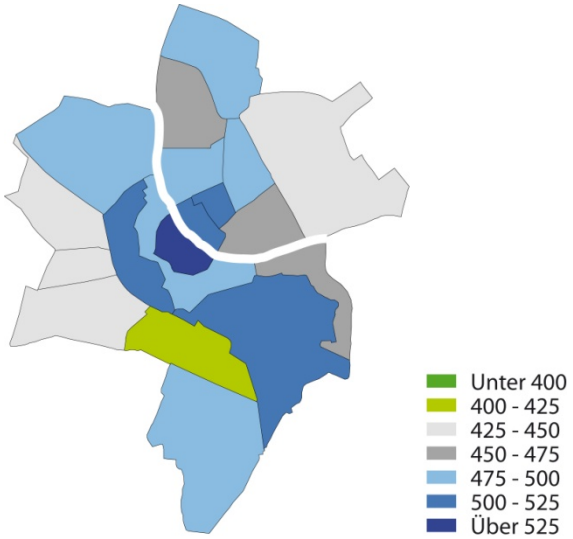


Anmerkung: Marktwert-Index (Basis 1985 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

Abb. 6-3-32 Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien 2008-2012

Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-3-33 Verkaufsflächen Stadt Basel: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.3.4 Fazit Region Basel

6.3.4.1 Nutzermarkt Wohnen

Tab. 6-3-4 Zyklische Entwicklung der Transaktionspreise / Netto-Marktmieten 2009-2011

	Einfamilienhäuser		Eigentumswohnungen		Mietwohnungen	
	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	→	↘	→	→	→	↘
Mittleres Segment	→	↘	→	→	→	↘
Gehobenes Segment	→	→	→	→	→	↘
- Zentrale Lagen	↘	↘				

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

6.3.4.2 Nutzermarkt Geschäftsflächen

Tab. 6-3-5 Zyklische Entwicklung der Netto-Marktmieten 2009-2011

	2009/2010	2010/2011
Büroflächen	↘	→
Verkaufsflächen	↘	↘

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

6.3.4.3 Transaktionsmarkt Renditeliegenschaften

Tab. 6-3-6 Zyklische Marktwertentwicklung 2009-2011

	2009/2010	2010/2011
Mehrfamilienhäuser	→	↓
Büroliegenschaften	↘	↘
Verkaufsliegenschaften	↘	↘

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

6.4 Region Zürich / Aargau

Die Region Zürich/Aargau, insbesondere der Grossraum Zürich – zu dem inzwischen auch Teile des Kantons Aargau gezählt werden müssen – hat in den vergangenen Jahren von der Hochkonjunktur profitiert wie kaum eine andere Region in der Schweiz. Die boomende Finanz- und Versicherungsindustrie schuf Arbeitsplätze in grosser Zahl, die Milliardengewinne der Grossbanken und der Versicherungskonzerne sorgten für steigende Steuereinnahmen, die für den Aufbau und den Unterhalt einer grosszügigen Infrastruktur verwendet wurde und der Stadt Zürich eine Lebensqualität bescherten, die auch im internationalen Vergleich ihresgleichen sucht.

Tab. 6-4-1 Eckdaten Region Zürich / Aargau

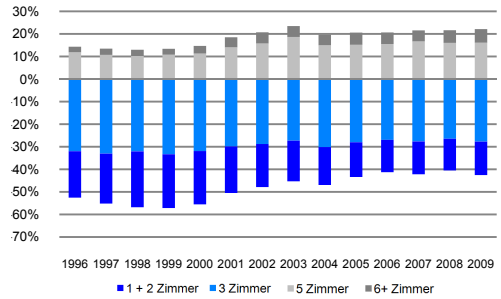
	Region Zürich / Aargau		Schweiz	
	Stand 2008	Veränderung 2007-2008	Stand 2008	Veränderung 2007-2008
Ständige Wohnbevölkerung	1'924'359	1.9%	7'701'856	1.4%
Ausländer	437'528	4.6%	1'669'715	4.2%
Ausländeranteil	22.7%	0.6%*	21.7%	0.6%*
Wohnungsbestand	919'829	1.4%	3'880'087	1.1%
Neubau	13'033	2.3%	44'191	3.0%
Wohnungen in EFH	2'334	-11.5%	11'320	-5.5%
Wohnungen in MFH	10'699	5.9%	32'871	6.3%
Reinzugang	12'490	416	44'717	943
1-Zimmer	32	105	440	144
2-Zimmer	948	219	3'553	573
3-Zimmer	2'429	167	8'866	815
4-Zimmer	4'947	347	16'278	428
5-Zimmer	2'916	-493	10'603	-1'121
6+-Zimmer	1'218	71	4'977	104
Leerstandsquote**	0.85%	-0.01%*	0.89%	-0.07%*
EFH	0.55%	-0.01%*	0.51%	-0.02%*
EWG	0.49%	0.01%*	0.40%	-0.05%*
MWG	1.07%	-0.01%*	1.27%	-0.10%*
Marktvolumen 2008 in CHF Mio.				
EFH	1'500	4'100	6'200	20'000
EWG	3'100	4'800	13'100	24'000

*Prozentpunkte; **Erhebungsstand Juni 2009.
Quelle: BFS 2009, Berechnungen Fahrländer Partner.

Vor diesem Hintergrund ist es wenig erstaunlich, dass auch die Immobilienmärkte eine positive Entwicklung durchliefen. Die steigende Nachfrage nach Geschäftsflächen führte zu einem Abbau der bestehenden Überkapazitäten und einem Anstieg der Mieten. Gleichzeitig erreichten auch die Preise für Wohneigentum und Mietwohnungen Höchststände, ausgelöst durch das überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum, für das nicht zuletzt die hohe Zuwanderung von ausländischen Arbeitskräften verantwortlich war.

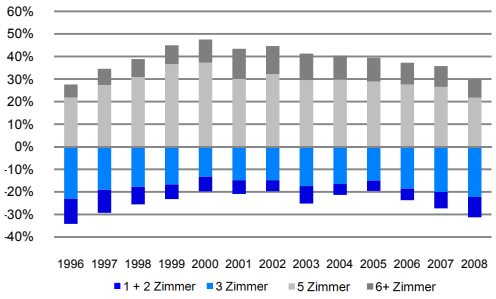
Inzwischen hat der Wind aber gedreht und sowohl der Wirtschaft als auch den Immobilienmärkten stehen schwierigere Zeiten bevor. Zwar dürften die Auswirkungen der Krise nur vorübergehender Natur sein, es ist aber zu vermuten, dass die Region Zürich/Aargau länger brauchen wird als andere Regionen, um das Niveau der Boomjahre wieder zu erreichen.

Abb. 6-4-1 Leerstand nach Zimmerzahl



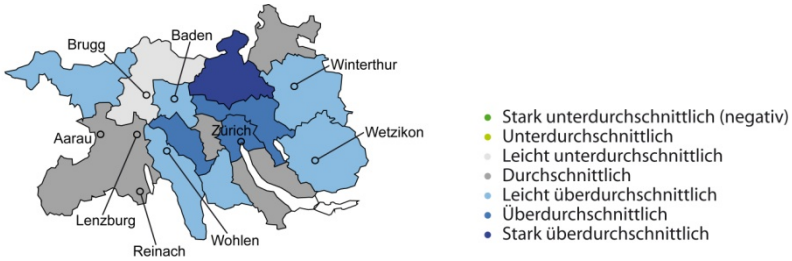
Anmerkung: Wohnungen nach Zimmerzahl in % der leer stehenden Wohnungen (Anteil 4-Zimmer Wohnungen = Differenz zu 100%).
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-4-2 Neubau nach Zimmerzahl



Anmerkung: Wohnungen nach Zimmerzahl in % der neu gebauten Wohnungen (Anteil 4-Zimmer Wohnungen = Differenz zu 100%).
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-4-3 Bevölkerungsentwicklung 2005-2008



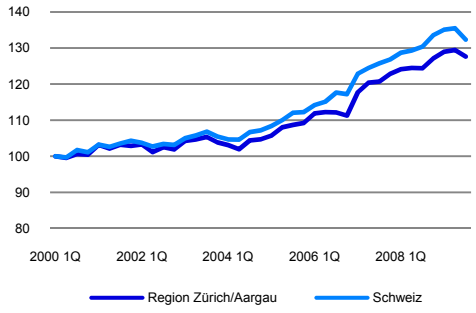
Anmerkung: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung im Vergleich zur gesamtschweizerischen Entwicklung.
Quelle: BFS ESPO 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.4.1 Wohneigentum in der Region Zürich / Aargau

6.4.1.1 Aktuelle Marktlage

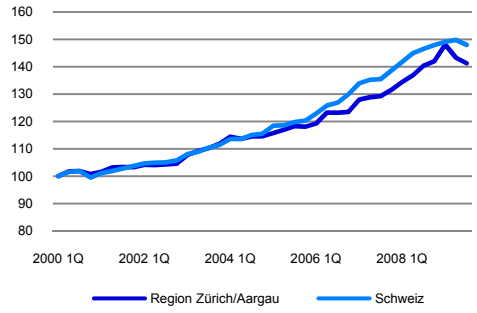
Getrieben von der vorteilhaften Wirtschaftslage und den im historischen Vergleich günstigen Hypothekarzinsen erlebte die Region Zürich/Aargau in den vergangenen Jahren einen ausserordentlichen Bauboom. Mehr als ein Fünftel aller seit 2005 in der Schweiz neu gebauten Einfamilienhäuser und jede dritte Eigentumswohnung wurde im Raum Zürich/Aargau erstellt. Gleichzeitig war die Nachfrage nach Wohnraum von Seiten der Bevölkerung jedoch so hoch, dass das zusätzliche Angebot problemlos absorbiert wurde, die Leerstände sanken und die Preise für Wohneigentum – insbesondere im Grossraum Zürich – einen erheblichen Anstieg verzeichneten.

Abb. 6-4-4 Transaktionspreise Mittleres Segment EFH



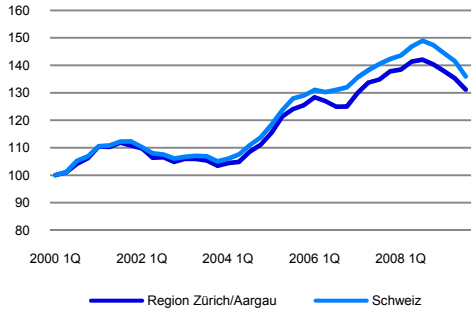
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-4-5 Transaktionspreise Mittleres Segment EWG



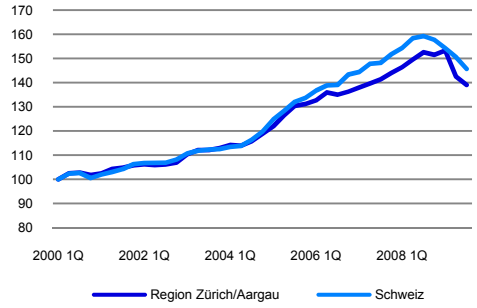
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-4-6 Transaktionspreise Gehobenes Segment EFH



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

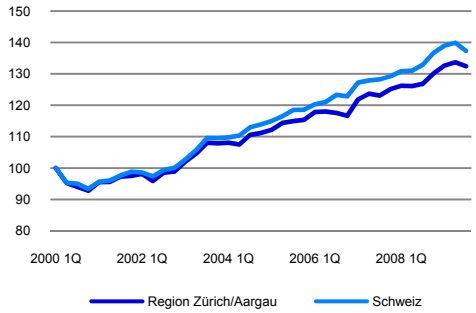
Abb. 6-4-7 Transaktionspreise Gehobenes Segment EWG



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

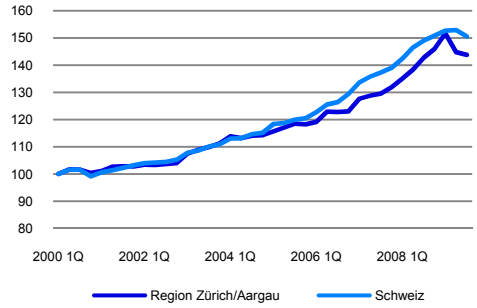
Im westlichen Teil der Region und nach Norden gegen den Rhein verlief die Preisentwicklung in eher normalen Bahnen. Diese Gebiete dürften denn auch vom Abschwung, der im 3. Quartal 2008 begann, weniger betroffen sein. Ganz im Gegensatz zu den begehrten Lagen am Zürichsee, wo sich die Krise in der Finanzindustrie besonders stark bemerkbar macht. Hier haben die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen bereits deutlich nachgegeben, und auch im mittleren und unteren Segment zeigen sich erste Anzeichen einer Trendwende.

Abb. 6-4-8 Transaktionspreise Unteres Segment EFH



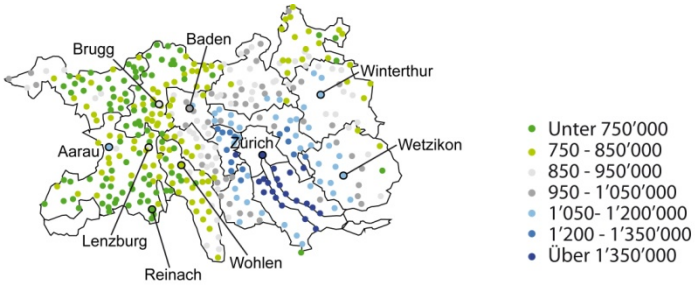
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-4-9 Transaktionspreise Unteres Segment EWG



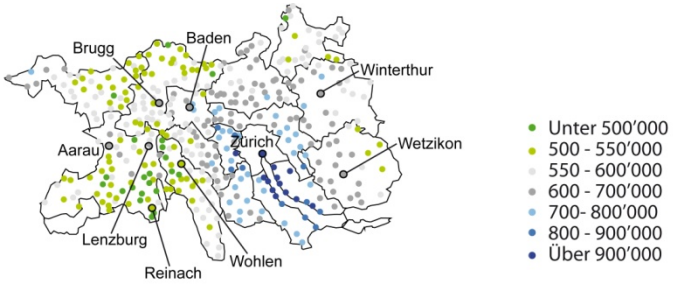
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-4-10 Durchschnittliches Einfamilienhaus: Transaktionspreis in CHF



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner 3. Quartal 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-4-11 4.5-Zimmer Eigentumswohnung: Transaktionspreis in CHF



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner 3. Quartal 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.4.1.2 Zyklische Marktentwicklung 2009-2011

Obwohl die von der Finanzkrise besonders stark in Mitleidenschaft gezogenen Banken und Versicherungen bereits wieder Gewinne in Milliardenhöhe versprechen, dürften die Nachwirkungen der Unsicherheiten auf den Finanzmärkten die Entwicklung der Wohneigentumsmärkte in der Region Zürich/Aargau noch für längere Zeit bestimmen. Der Rückgang der Preise im gehobenen Segment wird sich vor diesem Hintergrund mittelfristig fortsetzen und sowohl bei den Einfamilienhäusern als auch bei den Eigentumswohnungen das mittlere und untere Segment betreffen. Dabei werden die Auswirkungen der Krise in den zentralen Arbeitsplatzregionen stärker zu spüren sein als in der Peripherie.

Tab. 6-4-2 Zyklische Preisentwicklung 2009-2011

	Einfamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	➔	↘	➔	↘
Mittleres Segment	↘	➔	➔	↘
- Zentrale Lagen		↘		
Gehobenes Segment	↘	↘	↘	↘
- Zentrale Lagen	↓	↓	↓	

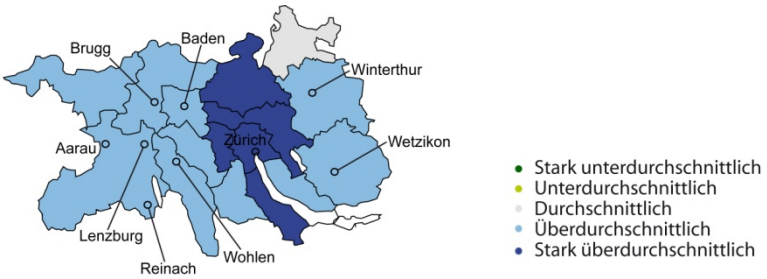
Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

6.4.1.3 Trend-Marktentwicklung bis 2024

Langfristig ist der Grossraum Zürich eine der am stärksten wachsenden Regionen in der Schweiz, was die Einwohnerzahl betrifft. Entsprechend gross wird die Nachfrage nach Wohneigentum sein. Durch die Ausbreitung der Agglomeration Zürich und den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur werden zudem auch periphere Standorte im Zürcher Oberland und im Kanton Aargau näher an das Grosszentrum rücken und sich einer entsprechend höheren Nachfrage gegenübersehen. Dieser Effekt wird noch dadurch verstärkt, dass die Baulandreserven im Raum Zürich – ähnlich wie in den anderen Agglomerationen – knapp bemessen sind, wodurch es zu Ausweichbewegungen der Haushalte in die Peripherie kommt.

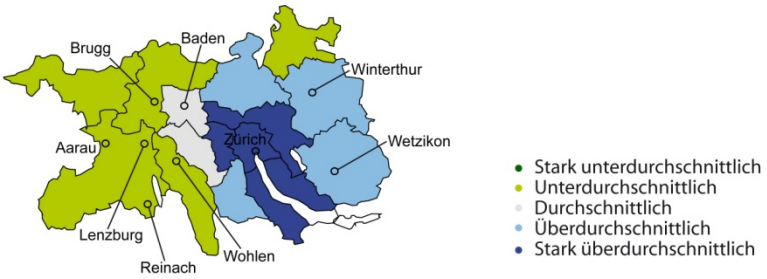
Insgesamt ist in der langen Frist in der ganzen Region mit steigenden Wohneigentumspreisen zu rechnen, wobei die höchsten Preissteigerungen einerseits in den Standorten rund um den Zürichsee, andererseits in jenen Gemeinden auftreten werden, die sich heute noch ausserhalb des Einzugsgebiets des Zentrums befinden und deren Preisniveau daher noch vergleichsweise tief ist.

Abb. 6-4-12 Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im unteren Segment



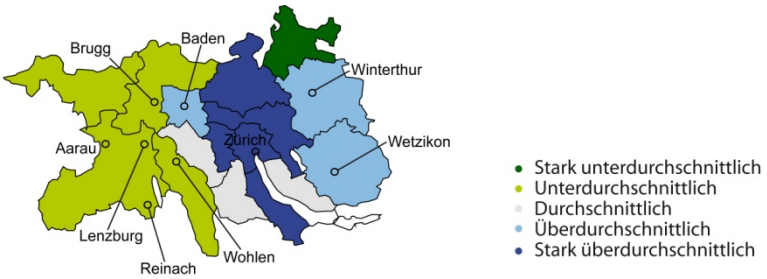
Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-4-13 Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im mittleren Segment



Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-4-14 Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im gehobenen Segment



Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

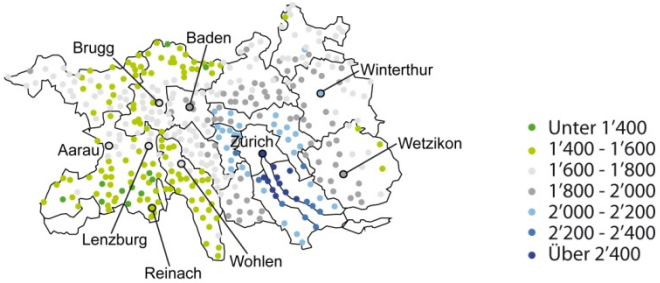
6.4.2 Mietwohnungen und MFH in der Region Zürich / Aargau

6.4.2.1 Aktuelle Marktlage

Das Zentrum-Peripherie-Gefälle zeigt sich in der Region Zürich/Aargau nicht nur bei den Wohneigentumspreisen. Auch auf den Mietwohnungsmärkten sind die Preisunterschiede je nach Lage in der Region erheblich. Während in weiten Teilen des Aargaus und des Zürcher Oberlandes auch Neubau-Wohnungen in grosser Zahl zu günstigen Konditionen zu haben sind, ist es in der Agglomeration Zürich beinahe unmöglich, eine vergleichbare Wohnung zu ergattern. Dies einerseits, weil die Zahl der leer stehenden Wohnungen im Raum Zürich so klein ist, dass von Wohnungsnot gesprochen wird. Andererseits wurden in der jüngeren Vergangenheit mehrheitlich Wohnungen für Haushalte mit überdurchschnittlichem Einkommen gebaut, so dass für Haushalte aus der Unter- und Mittelschicht kaum angemessener Wohnraum verfügbar ist.

Allerdings könnte der Anstieg der Leerstandsquote in der Stadt Zürich ein erstes Anzeichen dafür sein, dass sich auch Gutverdiener zunehmend zurückhalten, was den Umzug in eine grosse und teure Mietwohnung angeht. Trotz der Wohnungsnot dürften so die Mieten im gehobenen Segment auch in der Agglomeration Zürich unter Druck kommen.

Abb. 6-4-15 3.5-Zimmer Mietwohnung: Netto-Marktmiete in CHF



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.4.2.2 Zyklische Marktentwicklung 2009-2011

Nicht alle Haushalte können sich eine Mietwohnung für CHF 2'500.- pro Monat leisten und in Zeiten mit steigender Arbeitslosigkeit dürfte die Zahl der Haushalte mit hohem Einkommen wohl eher zurückgehen. Gleichzeitig ist mit einer Ausdehnung des Angebots von Seiten der Genossenschaften zu rechnen, die den bestehenden Renovations-/Erneuerungsbedarf zum Anlass nehmen, Ersatzneubauten zu erstellen. Es ist zu erwarten, dass die neu erstellten Wohnungen eher im mittleren bis teuren Preissegment positioniert werden, wodurch der Konkurrenzdruck auf vergleichbare Wohnungen von privaten Investoren steigt.

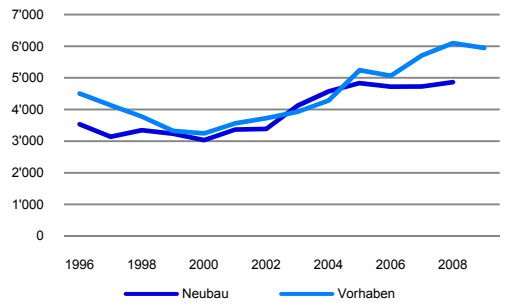
Zusätzlich dürften viele Haushalte einen Umzug in eine günstigere Wohnung in Betracht ziehen, so dass mit einer rückläufigen Nachfrage im gehobenen und – mittelfristig – auch im mittleren Segment gerechnet werden muss, und zwar nicht nur im Grossraum Zürich, sondern in allen Teilen der Region. Gleichzeitig verbessern sich die Marktchancen von günstigen Wohnungen im unteren Segment, obwohl auch hier bestenfalls eine Stabilisierung der Preisentwicklung zu erwarten ist.

Tab. 6-4-3 Zyklische Entwicklung der Netto-Marktmieten 2009-2011

	Mietwohnungen	
	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	➔	➔
Mittleres Segment	➔	↘
Gehobenes Segment	↘	↘

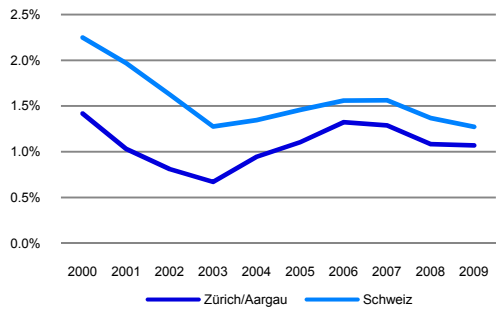
Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

Abb. 6-4-16 Bauinvestitionen Mehrfamilienhäuser



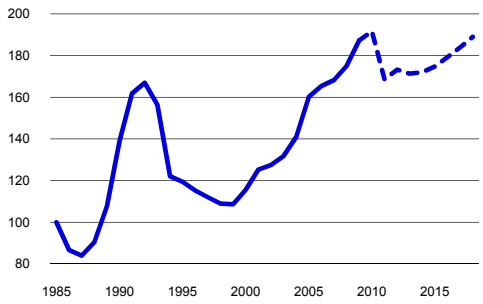
Anmerkung: Bauinvestitionen/-vorhaben in CHF Mio., real.
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-4-17 Leerstandsquote Mietwohnungen



Anmerkung: Leer stehende Mietwohnungen in % des Bestands.
Quelle: BFS 2009, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 6-4-18 Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser MS-Region Zürich



Anmerkung: Marktwert-Index (Basis 1985 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

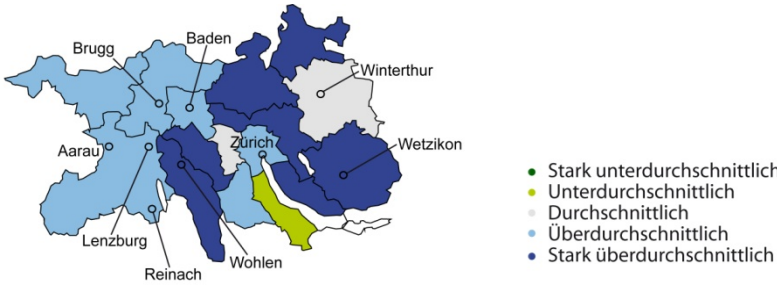
Abb. 6-4-19 Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser 2008-2012

Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.4.2.3 Trend-Marktentwicklung bis 2024

Das überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum in der Region Zürich/Aargau wird sich langfristig in einer positiven Zusatznachfrage nach Mietwohnungen niederschlagen. Dabei ist es hauptsächlich der Grossraum Zürich, wo der aktuelle Bestand in allen Segmenten tendenziell zu klein ist. Hier ist langfristig mit deutlich steigenden Mieten zu rechnen.

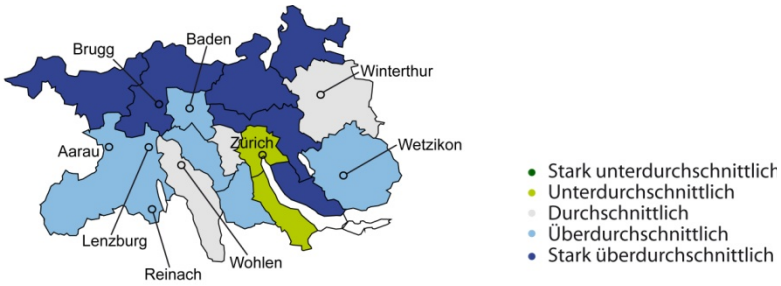
Abb. 6-4-20 Entwicklung der Nachfrage nach MWG im unteren Segment



Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

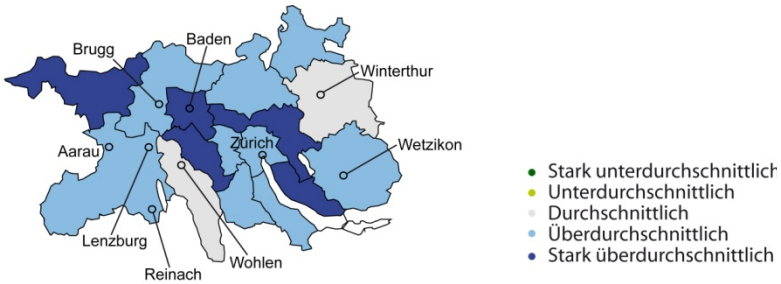
Ausserhalb der Agglomeration Zürich ist eine steigende Nachfrage eher im westlichen Teil der Region zu erwarten als im Zürcher Oberland. Dies einerseits auf Grund der guten Erreichbarkeit der Stadt Zürich, aber auch der anderen Zentren wie Basel, Bern und Luzern. Andererseits liegen die Mieten im Kanton Aargau tiefer als im Kanton Zürich, so dass sich der Aargau als Alternative für Haushalte aus den unteren und mittleren Schichten anbietet, die nicht in der Lage oder nicht Willens sind, die hohen Mieten in der Agglomeration Zürich zu zahlen.

Abb. 6-4-21 Entwicklung der Nachfrage nach MWG im mittleren Segment



Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-4-22 Entwicklung der Nachfrage nach MWG im gehobenen Segment



Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.4.3 Geschäftsflächen in der Region Zürich / Aargau

6.4.3.1 Büro: Nutzermarkt und Transaktionsmarkt

Die Jahre der Hochkonjunktur haben der Finanz- und Versicherungsindustrie im Wirtschaftsraum Zürich viel Geld, aber auch hohe Risiken gebracht. Die Milliardengewinne der internationalen Konzerne erlaubten nicht nur hohe Lohn- und Bonuszahlen, sondern auch den Ausbau der Geschäftstätigkeit, sei es durch Akquisition oder inneres Wachstum.

Sowohl die Grosskonzerne aus der Finanz- und Versicherungsindustrie als auch eine steigende Zahl von anderen Firmen waren auf der Suche nach angemessenen Büroflächen. In der Folge konnten auch Flächen an peripheren Lagen gewinnbringend vermietet werden, und die Leerstände sanken. Ein allgemeiner Anstieg der Mieten war jedoch nicht festzustellen, was darauf hindeutet, dass trotz fallenden Leerständen

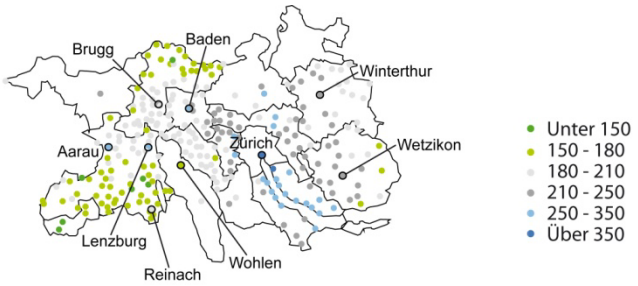
das Angebot an verfügbaren Flächen noch gross genug war, nicht zuletzt dank den laufend neu erstellten Flächen.

Neben der steigenden Nachfrage waren es auch die tiefen Finanzierungskosten, die in den letzten Jahren den Markt für Immobilienentwickler interessant machte. Diverse Grossprojekte wurden geplant, wovon einige bereits vor Ausbruch der Krise fertig gestellt wurden und andere in einer frühen Phase abgebrochen wurden. Verschiedene Projekte befinden sich aber in der Bauphase und deren Bürofläche wird in den kommenden zwei Jahren auf den Markt kommen.

Zusammen mit der rückläufigen Nachfrage wird das zusätzliche Angebot zu einem schnellen Anstieg der Leerstände im Raum Zürich führen. Viele Flächen dürften nur noch zu deutlich günstigeren Preisen oder zu Sonderkonditionen zu vermarkten sein.

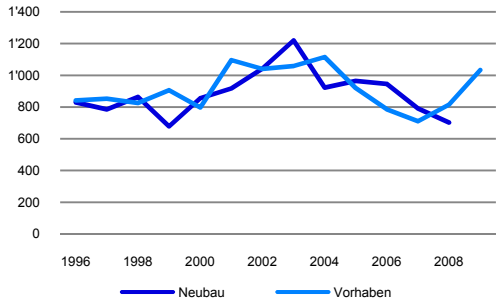
Ausserhalb des Grossraums Zürich werden die direkten Auswirkungen der Finanzkrise eher gering bleiben. Zwar ist auf Grund der unbefriedigenden Wirtschaftslage ebenfalls mit einem Rückgang der Nachfrage zu rechnen. Es ist aber davon auszugehen, dass sich langfristig Büroflächen an guter Lage in einem Kleinzentrum als krisenresistenter herausstellen werden als entsprechende Flächen an peripherer Lage in Zürich.

Abb. 6-4-23 Büroflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr



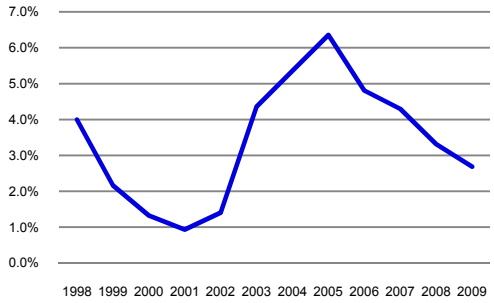
Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-4-24 Bauinvestitionen Büroflächen



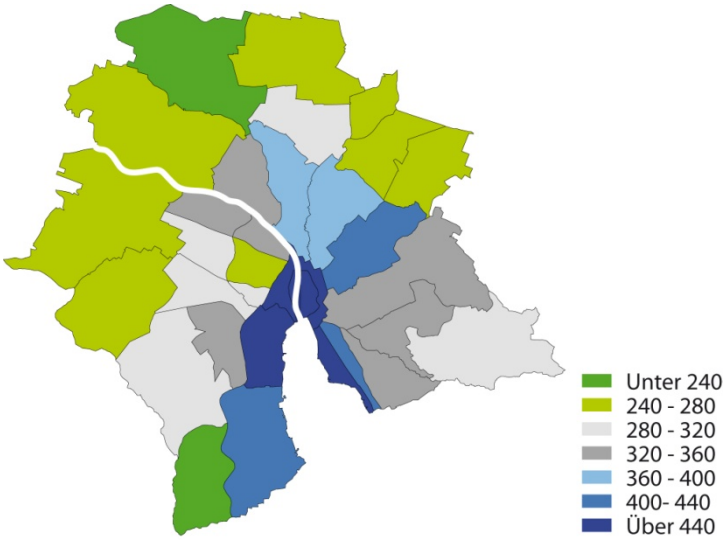
Anmerkung: Bauinvestitionen/-vorhaben in CHF Mio., real.
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-4-25 Leerstandsquote Büroflächen Stadt Zürich



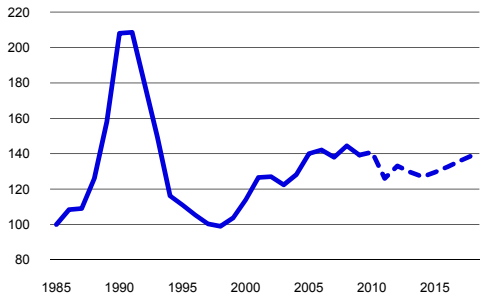
Anmerkung: Leer stehende Büroflächen in % des Bestands.
Quelle: OCSTAT 2009, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 6-4-26 Büroflächen Stadt Zürich: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-4-27 Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien MS-Region Zürich



Anmerkung: Marktwert-Index (Basis 1985 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

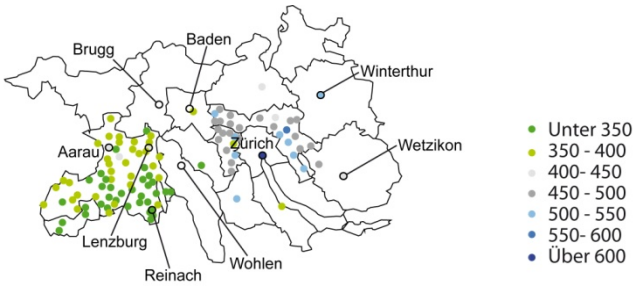
Abb. 6-4-28 Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien 2008-2012

Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.4.3.2 Verkauf: Nutzermarkt und Transaktionsmarkt

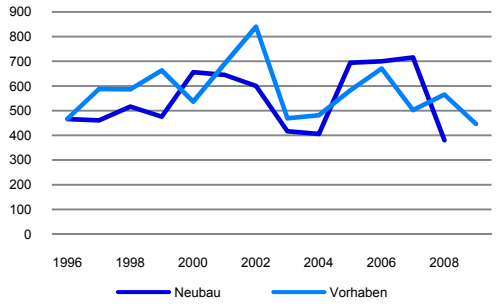
Gemäss den neusten Analysen der Nationalbank waren es im Jahr 2008 ausgerechnet die Immobilienpreise, die den Rückgang der Haushaltsvermögen gebremst haben. Im laufenden Jahr dürfte es wohl eher der Anstieg der Aktienkurse sein, der die – bis anhin geringen – Wertverluste im Immobilienvermögen auffängt. Es ist aber davon auszugehen, dass viele Haushalte angesichts der Konjunkturschwäche ihre Sparquote erhöhen und den Kauf von langlebigen Konsumgütern verschieben. Unter den stagnierenden Konsumausgaben werden insbesondere die Hersteller und Verkäufer von Luxusgütern zu leiden haben. Vor diesem Hintergrund ist an den Top-Einkaufslagen in den Zentren mit deutlich sinkenden Umsätzen zu rechnen, zumal auch die zahlungskräftige Kundschaft aus dem Ausland weitgehend ausbleibt. Mietpreise, wie sie an diesen Lagen noch vor nicht allzu langer Zeit bezahlt wurden, dürften damit vorläufig kaum noch marktfähig sein.

Abb. 6-4-29 Verkaufsflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr



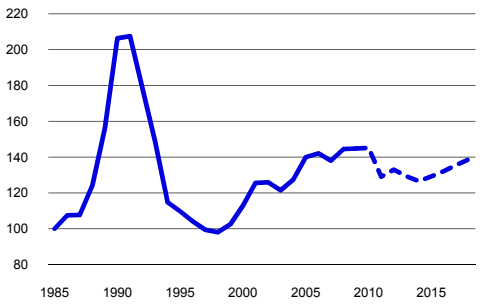
Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-4-30 Bauinvestitionen Verkaufsflächen



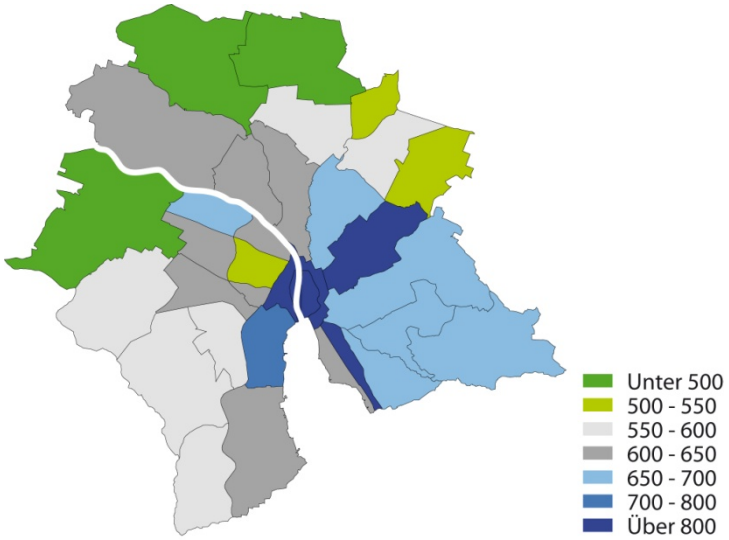
Anmerkung: Bauinvestitionen/-vorhaben in CHF Mio., real.
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-4-31 Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien MS-Region Zürich



Anmerkung: Marktwert-Index (Basis 1985 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

Abb. 6-4-32 Verkaufsflächen Stadt Zürich: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-4-33 Marktwert-Entwicklung 2008-2012

Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.4.4 Fazit Region Zürich / Aargau

6.4.4.1 Nutzermarkt Wohnen

Tab. 6-4-4 Zyklische Entwicklung der Transaktionspreise / Netto-Marktmieten 2009-2011

	Einfamilienhäuser		Eigentumswohnungen		Mietwohnungen	
	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	→	↘	→	↘	→	→
Mittleres Segment	↘	→	→	↘	→	↘
- Zentrale Lagen		↘				
Gehobenes Segment	↘	↘	↘	↘	↘	↘
- Zentrale Lagen	↓	↓	↓			

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

6.4.4.2 Nutzermarkt Geschäftsflächen

Tab. 6-4-5 Zyklische Entwicklung der Netto-Marktmieten 2009-2011

	2009/2010	2010/2011
Büroflächen	↘	↘
Verkaufsflächen	→	↘

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

6.4.4.3 Transaktionsmarkt Renditeliegenschaften

Tab. 6-4-6 Zyklische Marktwertentwicklung 2009-2011

	2009/2010	2010/2011
Mehrfamilienhäuser	→	↓
Büroliegenschaften	↘	↓
Verkaufsliegenschaften	↘	↘

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

6.5 Region Zentralschweiz

Die Nähe zum boomenden Grossraum Zürich, die im nationalen Vergleich tiefen Steuersätze und die beeindruckende landschaftliche Schönheit haben weiten Teilen der Region Zentralschweiz in der Vergangenheit ein hohes Bevölkerungswachstum beschert. Auch auf wirtschaftlicher Ebene konnte die Region von der zurückliegenden Phase der Hochkonjunktur profitieren: Namentlich Zug als internationales Zentrum des Rohstoffhandels sowie die Tourismusbranche haben gute Zeiten erlebt.

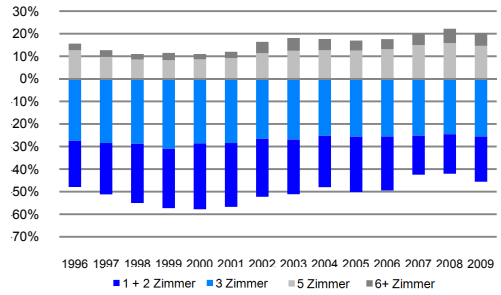
Die aktuelle Rezession hinterlässt aber auch in der Zentralschweiz ihre Spuren. Gerade die Tourismusbranche reagiert empfindlich auf konjunkturelle Veränderungen, haben Ferien doch nach wie vor den Charakter eines Luxusgutes, das bei finanzieller Unsicherheit als erstes dem Sparzwang zum Opfer fällt. Zudem ist die Region stark von internationalen Gästen abhängig, deren Herkunftsländer in der Regel noch stärker vom Abschwung betroffen sind als die Schweiz. Die gegenwärtige Frankenstärke dürfte dem Tourismus auch nicht gerade förderlich sein. Zwar liegt die Arbeitslosenquote in der Zentralschweiz noch immer deutlich unter dem gesamtschweizerischen Mittel, aber auch im Herzen der Schweiz muss man sich mittelfristig auf härtere Zeiten gefasst machen.

Tab. 6-5-1 Eckdaten Region Zentralschweiz

	Region Zentralschweiz		Schweiz	
	Stand 2008	Veränderung 2007-2008	Stand 2008	Veränderung 2007-2008
Ständige Wohnbevölkerung	733'173	1.4%	7'701'856	1.4%
Ausländer	122'493	5.0%	1'669'715	4.2%
Ausländeranteil	16.7%	0.6%*	21.7%	0.6%*
Wohnungsbestand	335'887	1.5%	3'880'087	1.1%
Neubau	4'951	-4.9%	44'191	3.0%
Wohnungen in EFH	793	-21.1%	11'320	-5.5%
Wohnungen in MFH	4'158	-1.0%	32'871	6.3%
Reinzugang	4'825	-181	44'717	943
1-Zimmer	37	3	440	144
2-Zimmer	346	119	3'553	573
3-Zimmer	1'065	287	8'866	815
4-Zimmer	1'814	-60	16'278	428
5-Zimmer	1'063	-436	10'603	-1'121
6+-Zimmer	500	-94	4'977	104
Leerstandsquote**	0.63%	-0.10%*	0.89%	-0.07%*
EFH	0.34%	-0.07%*	0.51%	-0.02%*
EWG	0.39%	-0.15%*	0.40%	-0.05%*
MWG	0.87%	-0.07%*	1.27%	-0.10%*
Marktvolumen 2008 in CHF Mio.				
EFH	500	2'200	6'200	20'000
EWG	1'400	3'500	13'100	24'000

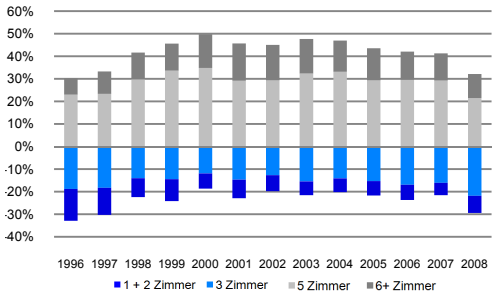
*Prozentpunkte; **Erhebungsstand Juni 2009.
Quelle: BFS 2009, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 6-5-1 Leerstand nach Zimmerzahl



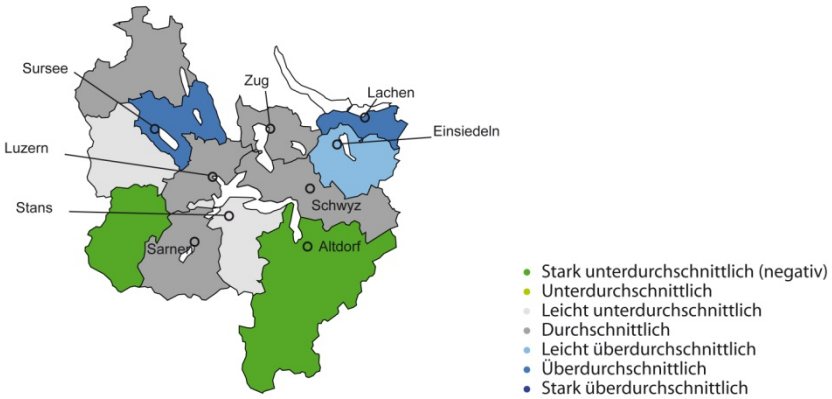
Anmerkung: Wohnungen nach Zimmerzahl in % der leer stehenden Wohnungen (Anteil 4-Zimmer Wohnungen = Differenz zu 100%).
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-5-2 Neubau nach Zimmerzahl



Anmerkung: Wohnungen nach Zimmerzahl in % der neu gebauten Wohnungen (Anteil 4-Zimmer Wohnungen = Differenz zu 100%).
Quelle: BFS 2009..

Abb. 6-5-3 Bevölkerungsentwicklung 2005-2008



Anmerkung: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung im Vergleich zur gesamtschweizerischen Entwicklung.
Quelle: BFS ESPO 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

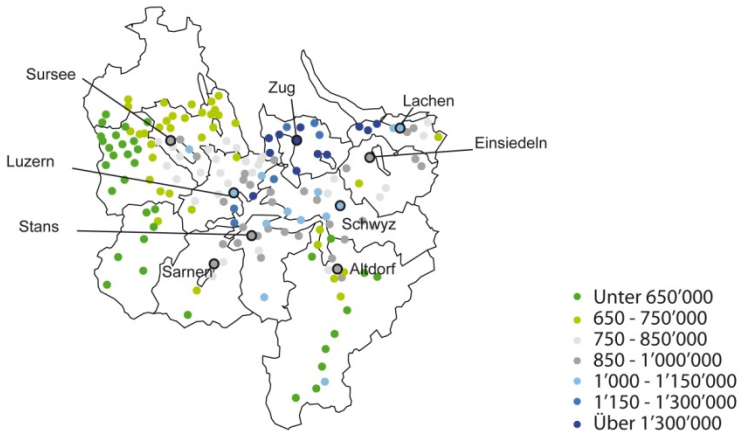
6.5.1 Wohneigentum in der Region Zentralschweiz

6.5.1.1 Aktuelle Marktlage

Die Wohneigentumsmärkte in der Zentralschweiz präsentieren sich sehr heterogen. In den Regionen Uri, Entlebuch und Emmental, die in der Vergangenheit ein unterdurchschnittliches Bevölkerungswachstum verzeichneten, ist im Bezug auf die Preisentwicklung eine geringe Dynamik zu beobachten, was sich auch in vergleichsweise tiefen Preisen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen äussert. Eine Ausnahme bildet der Raum Andermatt, wo das sich im Bau befindliche Tourismus-Resort Andermatt einen erheblichen Anstieg der Nachfrage und damit der Wohneigentumspreise ausgelöst hat.

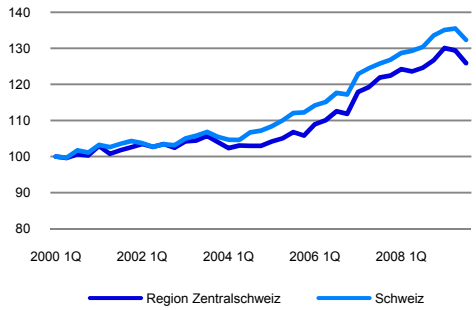
An den stark nachgefragten Standorten im Kanton Zug, in der March und in den begehrten Lagen am Vierwaldstättersee werden dagegen Preise bezahlt, die deutlich über dem Schweizer Mittel liegen. Ein nicht unerheblicher Teil der Nachfrage dürfte dabei von Seiten der Zuwanderung aus dem Ausland ausgelöst worden sein: Mit einem Zuwachs von 5% hat die ausländische Wohnbevölkerung in der Zentralschweiz im vergangenen Jahr stärker zugenommen als in allen anderen Regionen der Schweiz.

Abb. 6-5-4 Durchschnittliches Einfamilienhaus: Transaktionspreis in CHF



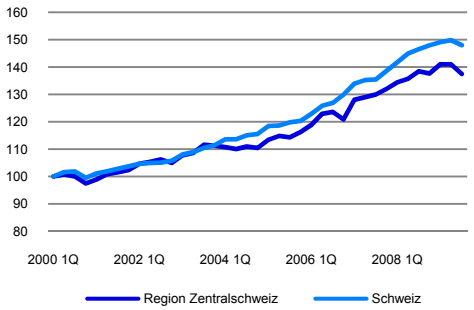
Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner 3. Quartal 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-5-5 Transaktionspreise Mittleres Segment EFH



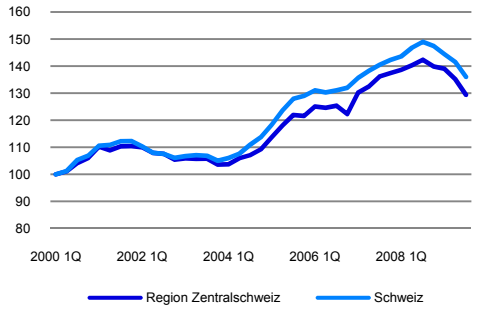
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-5-6 Transaktionspreise Mittleres Segment EWG



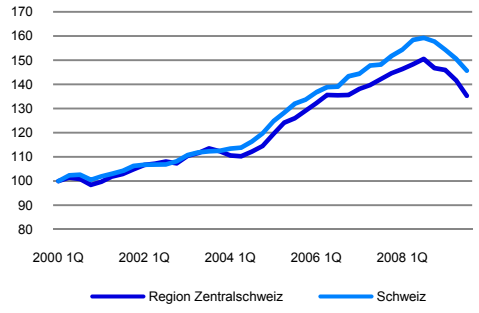
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-5-7 Transaktionspreise Gehobenes Segment EFH



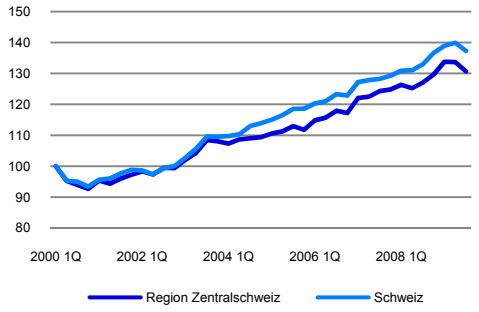
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-5-8 Transaktionspreise Gehobenes Segment EWG



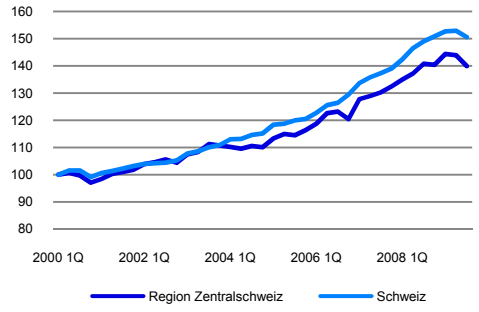
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-5-9 Transaktionspreise Unteres Segment EFH



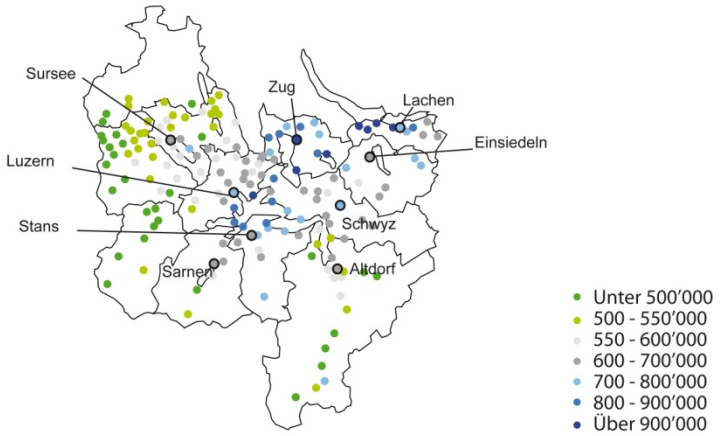
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-5-10 Transaktionspreise Unteres Segment EWG



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

Abb. 6-5-11 4.5-Zimmer Eigentumswohnung: Transaktionspreis in CHF



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner 3. Quartal 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.5.1.2 Zyklische Marktentwicklung 2009-2011

Angesichts des Rückgangs der Zuwanderung muss davon ausgegangen werden, dass die Preise für Wohneigentum in der Zentralschweiz aus zyklischer Sicht unter Druck kommen, wobei insbesondere das gehobene Segment betroffen ist. Vor allem bei den Einfamilienhäusern ist auch im unteren und mittleren Segment mit sinkenden Preisen zu rechnen, und zwar nicht nur an den zentralen Lagen, sondern auch an peripheren Standorten. Allerdings dürften sich die Preise in diesen Segmenten relativ schnell stabilisieren.

Fraglich ist die Entwicklung im Kanton Uri. Der Bau des Toursimus-Resorts wird mit Sicherheit zu einem Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum führen. In der Bauphase dürfte sich die Nachfrage von Seiten der Beschäftigten aber eher im Bereich Mietwohnungen als im Wohneigentum manifestieren. Bereits heute ist aber festzustellen, dass die durch das Resort ausgelöste Steigerung der Attraktivität der Region Andermatt zu einer erhöhten Nachfrage nach Zweitwohnungen geführt hat, die sich stabilisierend auf die lokalen Immobilienmärkte auswirkt.

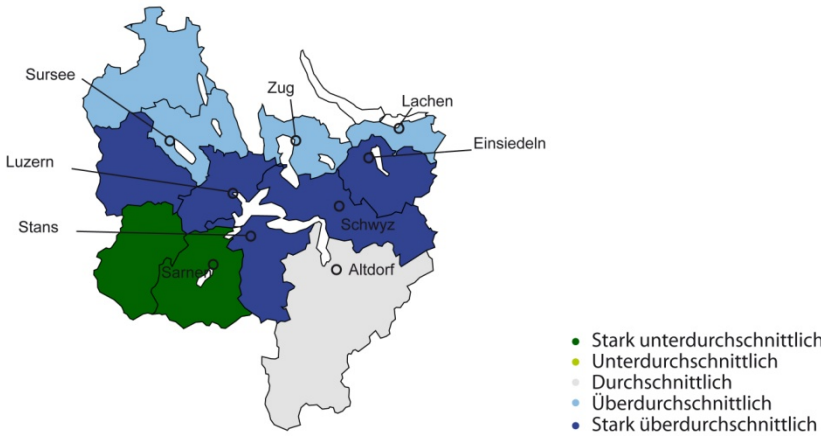
Tab. 6-5-2 Zyklische Preisentwicklung 2009-2011

	Einfamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	➔	↘	➔	➔
Mittleres Segment	↘	↘	➔	↘
Gehobenes Segment	↘	↘	↘	↘

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

6.5.1.3 Trend-Marktentwicklung bis 2024

Abb. 6-5-12 Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im unteren Segment

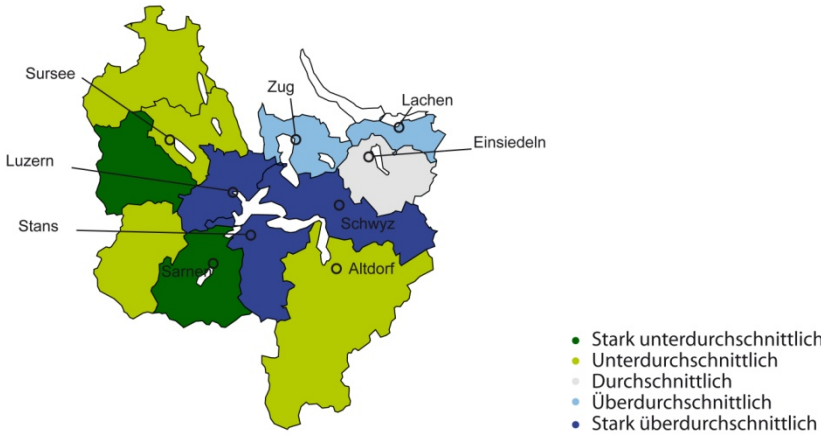


Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Langfristig ist die Zentralschweiz eine Wachstumsregion, allerdings räumlich beschränkt auf die Kantone Zug und Schwyz sowie auf die Agglomeration Luzern. In den übrigen Gebieten ist nur mit einem unterdurchschnittlichen Wachstum zu rechnen, in den MS-Regionen Entlebuch und Willisau gar mit einer rückläufigen Bevölkerung.

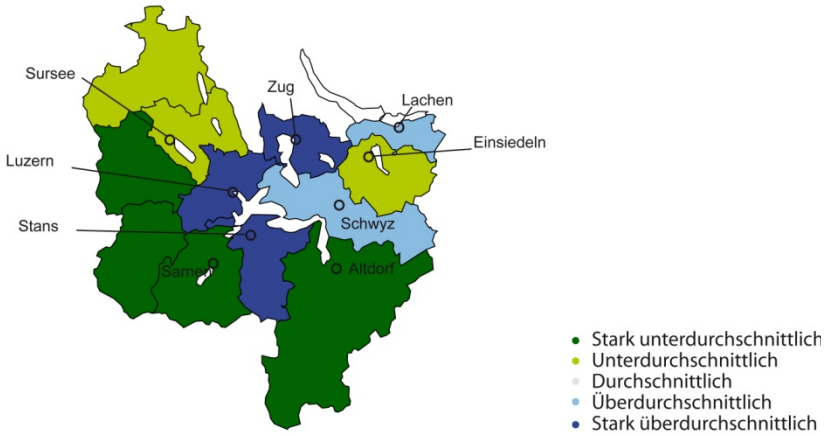
Im Kanton Uri dürfte der Sondereffekt Tourismus-Resort, der in den langfristigen Analysen des Prospektivmodells nicht berücksichtigt ist, erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage haben. Insbesondere in der Betriebsphase des Resorts dürfte sich ein Teil der Beschäftigten im Kanton Uri niederlassen und sich für den Kauf eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung entscheiden.

Abb. 6-5-13 Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im mittleren Segment



Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-5-14 Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im gehobenen Segment



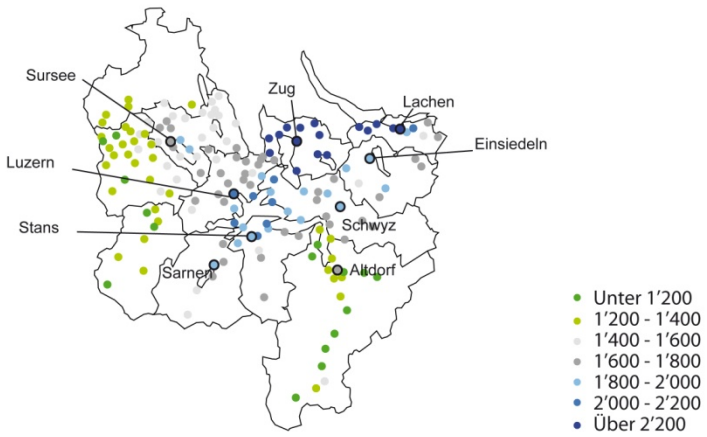
Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.5.2 Mietwohnungen und MFH in der Region Zentralschweiz

6.5.2.1 Aktuelle Marktlage

Vor dem Hintergrund des konjunkturellen Aufschwungs haben auch die Wohnungsmieten in der Zentralschweiz einen deutlichen Anstieg vollzogen. Mit einem Plus von 36% seit 2000 verlief die Entwicklung in etwa gleich wie im Grossraum Zürich (+38%). Wie die Wohneigentümer profitieren auch die Mieter von tiefen Steuern. So war denn in den Kantonen Zug, Schwyz und Nidwalden die grösste Dynamik zu beobachten. In den ländlich geprägten Regionen, wo Wohneigentumsquoten von über 50% keine Seltenheit sind, spielt der Mietwohnungsmarkt eine traditionell untergeordnete Rolle. Entsprechend moderat verlief dort die Preisentwicklung bei den Wohnungsmieten und die Wohnungen in diesen Gebieten gehören mit zu den günstigsten der Schweiz.

Abb. 6-5-15 3.5-Zimmer Mietwohnung: Netto-Marktmiete in CHF



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.5.2.2 Zyklische Marktentwicklung 2009-2011

Tab. 6-5-3 Zyklische Entwicklung der Netto-Marktmieten 2009-2011

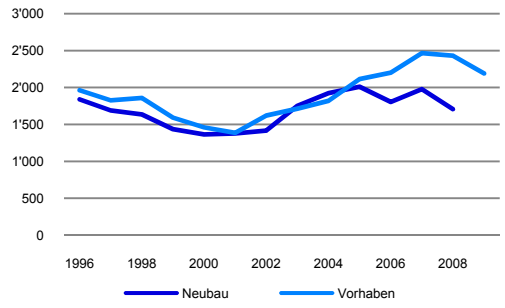
	Mietwohnungen	
	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	↘	↘
Mittleres Segment	↘	↘
Gehobenes Segment	→	↘

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

Mittelfristig dürften die Wohnungsmieten in der Zentralschweiz auf breiter Front unter Druck kommen. Eine Ausnahme bildet das gehobene Segment in den nahe beim Grosszentrum Zürich gelegenen Gebieten. Durch den Bau der Säuliamt-Autobahn rücken diese Standorte noch näher an Zürich und werden dadurch entsprechend attraktiver für Pendler. Es ist zu erwarten, dass ein Teil der Nachfrage von Zürich in die Zentralschweiz abwandert, zumal dort die Mieten noch etwas unter dem Niveau Zürichs liegen und insbesondere auch das Angebot an angemessenen Wohnungen grösser ist.

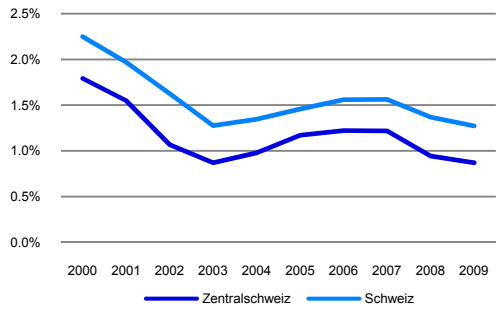
Ebenfalls entgegen dem Trend dürften sich die Mietwohnungsmärkte im Kanton Uri entwickeln. Hier sind es die beim Bau des Tourismus-Resort Andermatt beschäftigten Arbeitskräfte, die für einen Anstieg der Nachfrage – vor allem nach Wohnungen im unteren und mittleren Segment – sorgen.

Abb. 6-5-16 Bauinvestitionen Mehrfamilienhäuser



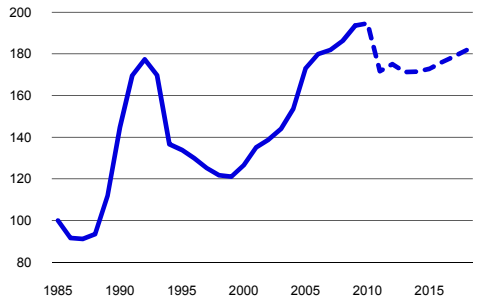
Anmerkung: Bauinvestitionen/-vorhaben in CHF Mio., real.
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-5-17 Leerstandsquote Mietwohnungen



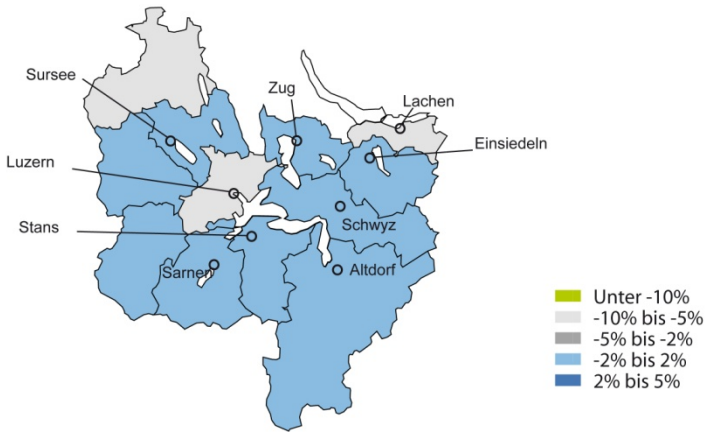
Anmerkung: Leer stehende Mietwohnungen in % des Bestands.
Quelle: BFS 2009, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 6-5-18 Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser MS-Region Luzern



Anmerkung: Marktwert-Index (Basis 1985 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

Abb. 6-5-19 Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser 2008-2012

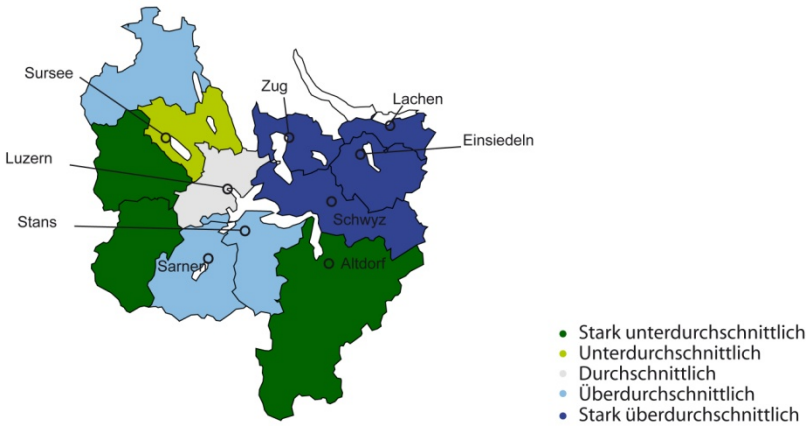


Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.5.2.3 Trend-Marktentwicklung bis 2024

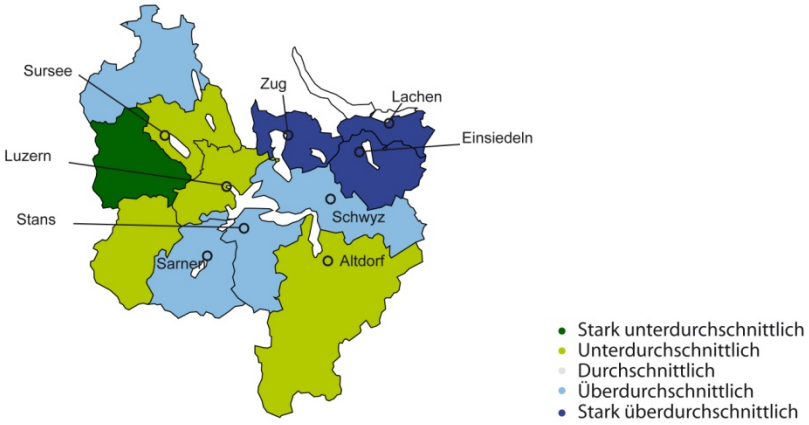
In der langen Frist ist in der Zentralschweiz nur mit einer relativ geringen Zusatznachfrage nach Mietwohnungen zu rechnen. Zwar ist der aktuelle Bestand in den MS-Regionen Zug, March und Einsiedeln deutlich zu klein, um die erwartete Nachfrage zu decken. Gleichzeitig dürfte aber die Nachfrage im Entlebuch und in der Region Willisau, insbesondere aber auch in der Agglomeration Luzern rückläufig sein, wobei in Luzern die starke Nachfrage nach Wohneigentum auch die Mieten in die Höhe treiben wird und damit einen Teil der Nachfrager in die Peripherie verdrängt wird.

Abb. 6-5-20 Entwicklung der Nachfrage nach MWG im unteren Segment



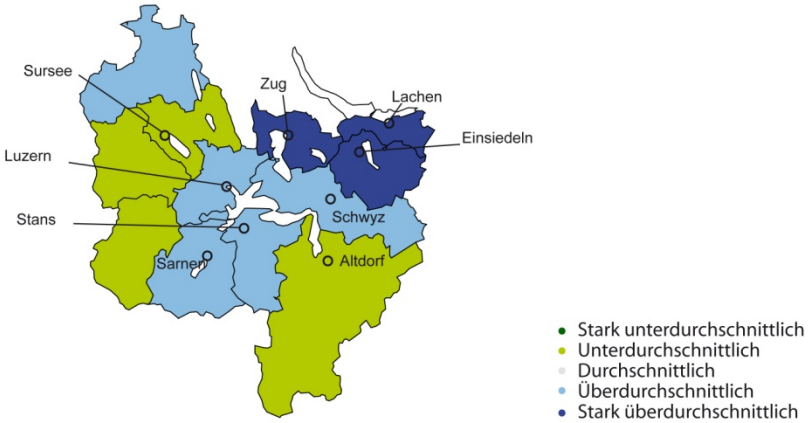
Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-5-21 Entwicklung der Nachfrage nach MWG im mittleren Segment



Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-5-22 Entwicklung der Nachfrage nach MWG im gehobenen Segment



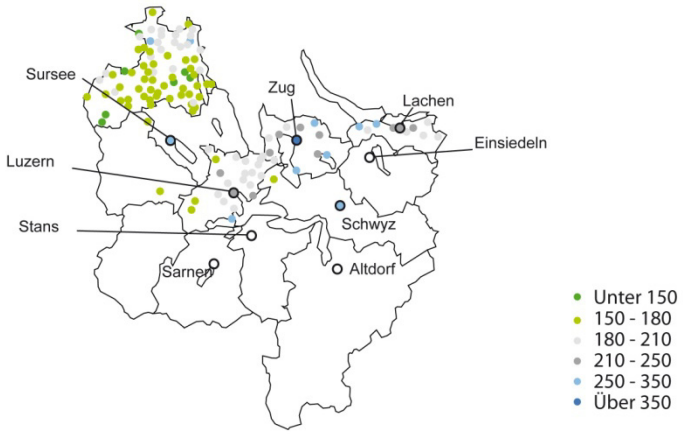
Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.5.3 Geschäftsflächen in der Region Zentralschweiz

6.5.3.1 Büro: Nutzermarkt und Transaktionsmarkt

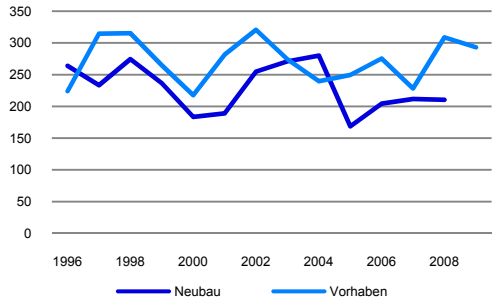
Zwischen 2005 und 2008 stieg die Zahl der Beschäftigten im Kanton Zug um 17%, allein im 3. Sektor betrug das jährliche Wachstum im Mittel über 6%. Derartige Wachstumsraten sind mittelfristig nicht mehr zu erwarten. Das Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen ist aber im Raum Zug vergleichsweise gross. Stagniert die Nachfrage wie erwartet, so dürften auch die Mieten unter Druck kommen, zumal das Angebot durch Neubauten mittelfristig noch ausgedehnt wird.

Abb. 6-5-23 Büroflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr



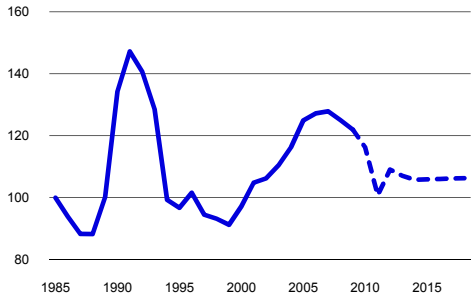
Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-5-24 Bauinvestitionen Büroflächen



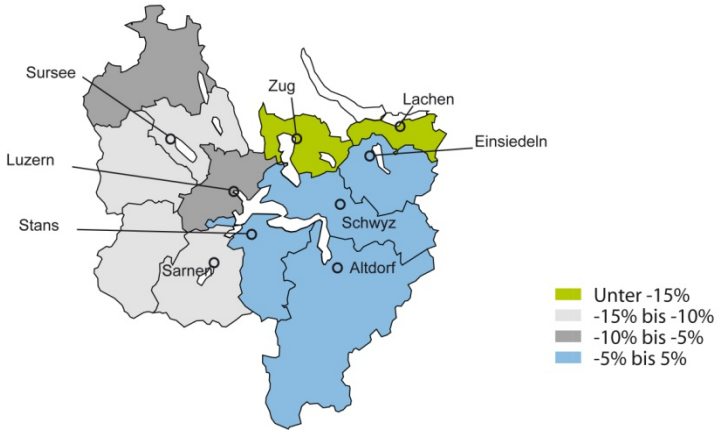
Anmerkung: Bauinvestitionen/-vorhaben in CHF Mio., real.
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-5-25 Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien MS-Region Luzern



Anmerkung: Marktwert-Index (Basis 1985 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

Abb. 6-5-26 Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien 2008-2012



Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Ähnlich wie in Bern mit seinem Fokus auf die öffentliche Hand, oder Basel mit der Life-Science-Industrie verfügt die Region Zug als Standort von global tätigen Rohstoffhandelsfirmen über ein Standbein, das in der aktuellen Krise eine gewisse Stabilität auf dem Büroflächenmarkt verspricht. Glencore, die umsatzstärkste Unternehmung der Schweiz, und andere spezialisierte Firmen beschäftigen in der Region tausende von hoch qualifizierten Mitarbeitern. Zwar hat sich der Umsatz der Handelsfirmen im ersten Halbjahr 2009 gegenüber dem Vorjahreszeitraum beinahe halbiert, aber angesichts der zu erwartenden Erholung der globalen Wirtschaft ist nicht davon auszugehen, dass die Unternehmen sich im grossen Stil von ihren Spezialisten trennen und damit die Nachfrage nach Büroflächen zusätzlich reduzieren.

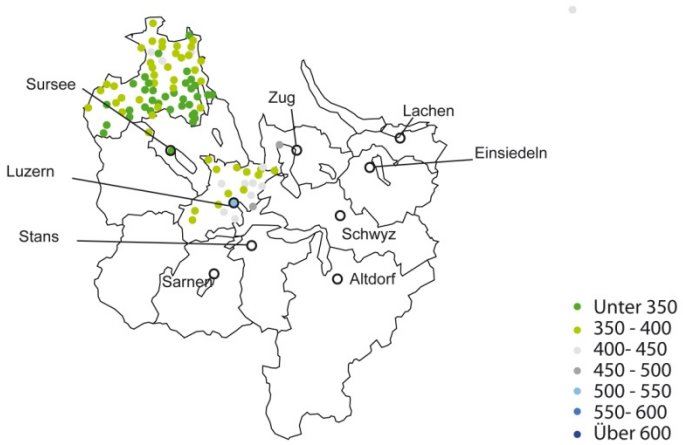
Am anderen bedeutenden Büroflächen-Standort der Zentralschweiz, der Agglomeration Luzern, dürften die Auswirkungen der Krise stärker zu spüren sein als am Zugersee. Dies vor allem, weil der Flächenbestand im Raum Luzern schon seit längerem schneller wächst als die Nachfrage. Entsprechend empfindlicher werden die Mieten auf den zu erwartenden Rückgang der Nachfrage reagieren.

6.5.3.2 Verkauf: Nutzermarkt und Transaktionsmarkt

Vor allem in der Agglomeration Luzern ist der Verkaufsflächenbestand nach einer Reihe von Neubauten bzw. Ausbauten von bestehenden Einkaufszentren und Fachmärkten vergleichsweise hoch. Es ist zu erwarten, dass auf Grund der Konkurrenz die Mieten in dieser Region verstärkt unter Druck kommen. Die sinkende Zahl an ausländischen Feriengästen dürfte zudem auch Auswirkungen auf die Mieterträge in der Luzerner Innenstadt haben.

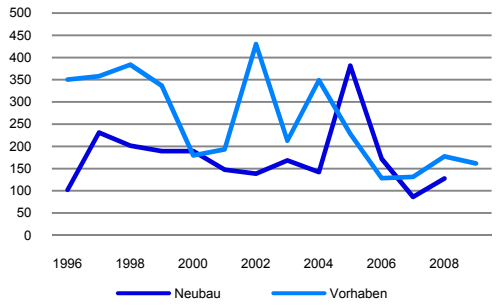
In den eher ländlichen Regionen dagegen ist trotz der zunehmenden Konkurrenz durch ausländische Discountketten nur mit geringfügigen Einbussen bei den Mieterträgen zu rechnen.

Abb. 6-5-27 Verkaufsflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr



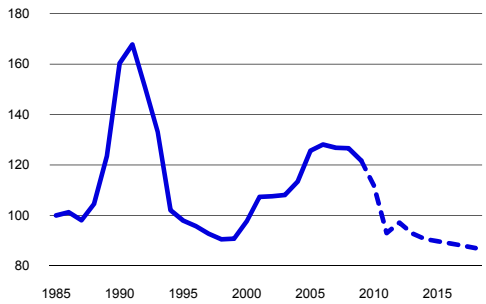
Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-5-28 Bauinvestitionen Verkaufsflächen



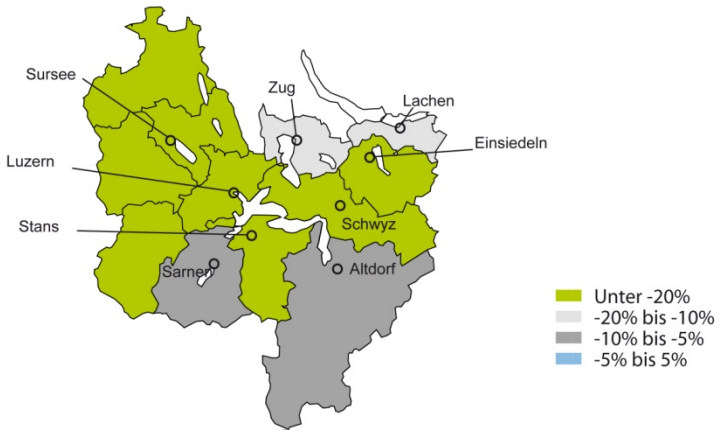
Anmerkung: Bauinvestitionen/-vorhaben in CHF Mio., real.
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-5-29 Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien MS-Region Luzern



Anmerkung: Marktwert-Index (Basis 1985 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

Abb. 6-5-30 Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien 2008-2012



Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.5.4 Fazit Region Zentralschweiz

6.5.4.1 Nutzermarkt Wohnen

Tab. 6-5-4 Zyklische Entwicklung der Transaktionspreise / Netto-Marktmieten 2009-2011

	Einfamilienhäuser		Eigentumswohnungen		Mietwohnungen	
	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	→	↘	→	→	↘	↘
Mittleres Segment	↘	↘	→	↘	↘	↘
Gehobenes Segment	↘	↘	↘	↘	→	↘

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

6.5.4.2 Nutzermarkt Geschäftsflächen

Tab. 6-5-5 Zyklische Entwicklung der Netto-Marktmieten 2009-2011

	2009/2010	2010/2011
Büroflächen	↘	↘
Verkaufsflächen	↓	↘

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

6.5.4.3 Transaktionsmarkt Renditeliegenschaften

Tab. 6-5-6 Zyklische Marktwertentwicklung 2009-2011

	2009/2010	2010/2011
Mehrfamilienhäuser	→	↓
Büroliegenschaften	↘	↘
Verkaufsliegenschaften	↘	↘

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

6.6 Region Ostschweiz

Ebenso wie der Espace Mittelland konnte die Ostschweiz nur bedingt vom wirtschaftlichen Aufschwung der vergangenen Jahre profitieren. Gewisse Regionen wie das Linthgebiet sowie die MS-Regionen Thurtal und Wil hatten im Sog der Metropole Zürich ein vergleichsweise hohes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Ebenso die Region Untersee/Rhein, die einen regen Zustrom an deutschen Staatsbürgern erlebte. Andere Gebiete wie das Toggenburg und das Glarner Hinterland jedoch haben auch in der Hochkonjunktur an Einwohnern eingebüsst.

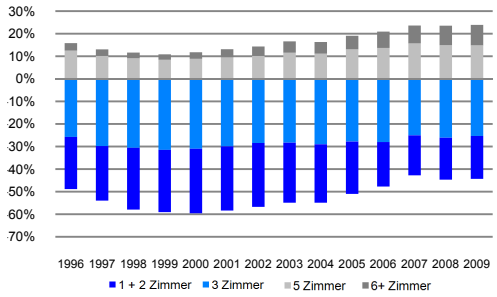
Die Ostschweiz als stark von der Exportwirtschaft geprägte Region wird unter dem gegenwärtigen Abschwung stärker zu leiden haben als andere Regionen in der Schweiz. Zwar bewegt sich die Arbeitslosenquote noch unterhalb des gesamtschweizerischen Mittels, der flächendeckende Anstieg der vergangenen zwölf Monate fiel aber in der Ostschweiz deutlich höher aus als auf nationaler Ebene. Die Auswirkungen der steigenden Arbeitslosigkeit werden sowohl auf den Wohnungsmärkten als auch auf den Geschäftsflächenmärkten zu spüren sein.

Tab. 6-6-1 Eckdaten Region Ostschweiz

	Region Ostschweiz		Schweiz	
	Stand 2008	Veränderung 2007-2008	Stand 2008	Veränderung 2007-2008
Ständige Wohnbevölkerung	895'239	1.1%	7'701'856	1.4%
Ausländer	184'336	4.2%	1'669'715	4.2%
Ausländeranteil	20.6%	0.6%*	21.7%	0.6%*
Wohnungsbestand	423'187	1.2%	3'880'087	1.1%
Neubau	4'976	16.6%	44'191	3.0%
Wohnungen in EFH	1'727	0.7%	11'320	-5.5%
Wohnungen in MFH	3'249	27.3%	32'871	6.3%
Reinzugang	5'152	906	44'717	943
1-Zimmer	51	24	440	144
2-Zimmer	297	124	3'553	573
3-Zimmer	923	318	8'866	815
4-Zimmer	1'631	285	16'278	428
5-Zimmer	1'356	89	10'603	-1'121
6+-Zimmer	894	66	4'977	104
Leerstandsquote**	1.39%	-0.16%*	0.89%	-0.07%*
EFH	0.71%	-0.12%*	0.51%	-0.02%*
EWG	0.50%	-0.06%*	0.40%	-0.05%*
MWG	2.20%	-0.21%*	1.27%	-0.10%*
Marktvolumen 2008 in CHF Mio.				
EFH	700	2'500	6'200	20'000
EWG	1'200	2'500	13'100	24'000

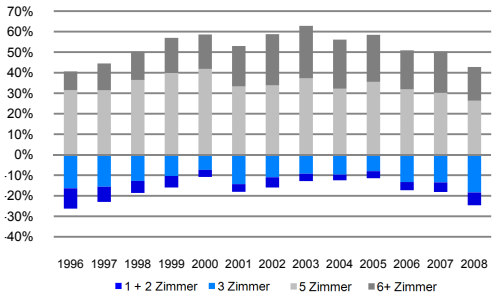
*Prozentpunkte; **Erhebungsstand Juni 2009.
Quelle: BFS 2009, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 6-6-1 Leerstand nach Zimmerzahl



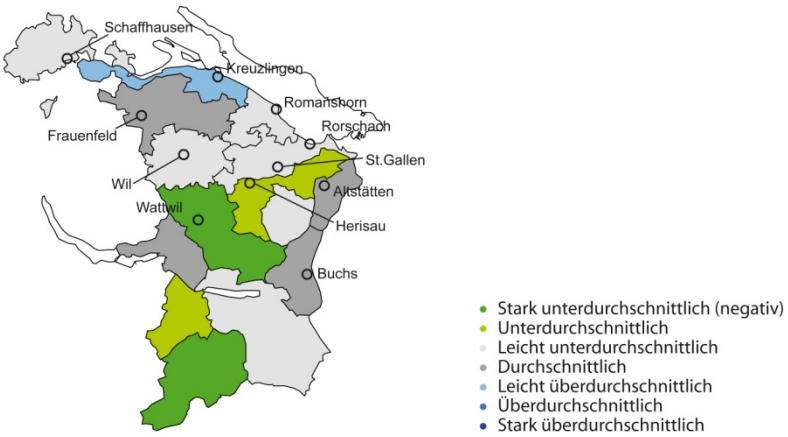
Anmerkung: Wohnungen nach Zimmerzahl in % der leer stehenden Wohnungen (Anteil 4-Zimmer Wohnungen = Differenz zu 100%).
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-6-2 Neubau nach Zimmerzahl



Anmerkung: Wohnungen nach Zimmerzahl in % der neu gebauten Wohnungen (Anteil 4-Zimmer Wohnungen = Differenz zu 100%).
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-6-3 Bevölkerungsentwicklung 2005-2008



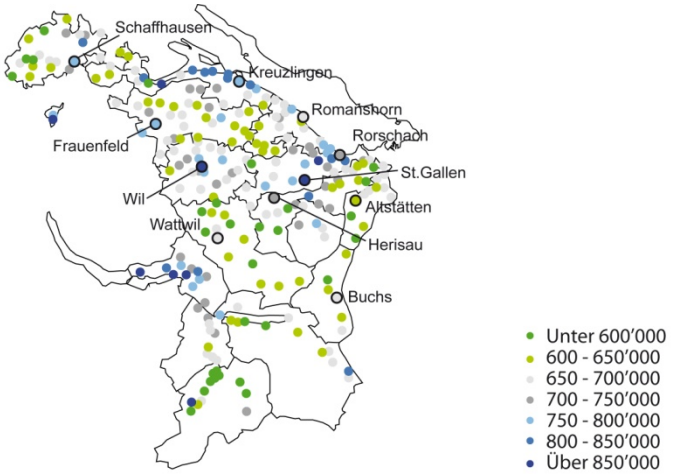
Anmerkung: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung im Vergleich zur gesamtschweizerischen Entwicklung.
Quelle: BFS ESPO 2009

6.6.1 Wohneigentum in der Region Ostschweiz

6.6.1.1 Aktuelle Marktlage

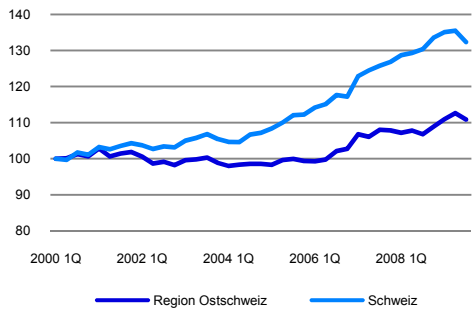
Zwar wurde seit 2000 auch in der Ostschweiz ein Anstieg der Preise für Einfamilienhäuser (+10%) und Eigentumswohnungen (+30%) beobachtet, im Vergleich zur gesamtschweizerischen Entwicklung oder gar zu anderen Regionen wie dem Bassin Lémanique ist die nominale Teuerung aber kaum nennenswert. Auf realer Ebene sind Einfamilienhäuser in der Ostschweiz heute gleich teuer wie vor neun Jahren.

Abb. 6-6-4 Durchschnittliches Einfamilienhaus: Transaktionspreis in CHF



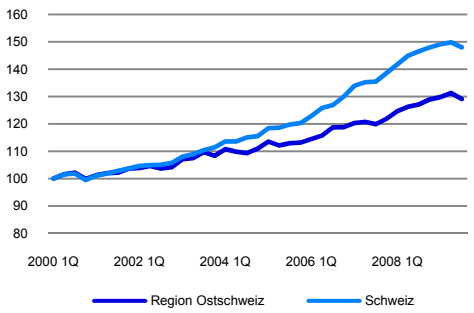
Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner 3. Quartal 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-6-5 Transaktionspreise Mittleres Segment EFH



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

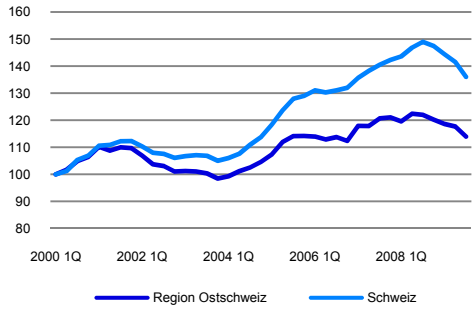
Abb. 6-6-6 Transaktionspreise Mittleres Segment EWG



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

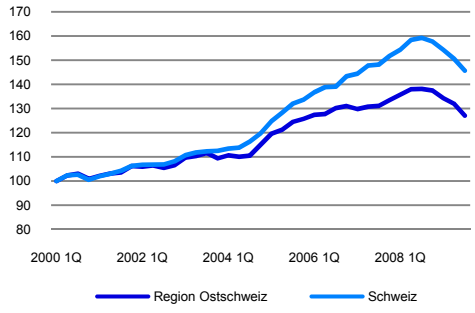
Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Märkte in der Ostschweiz gut funktionieren, auch wenn die überdurchschnittliche Leerstandsquote bei den Einfamilienhäusern darauf hindeutet, dass in diesem Bereich ein Überangebot besteht. Bei den Eigentumswohnungen dürfte hauptsächlich die grosse Nachfrage in der Region St. Gallen und an den begehrten Lagen am Bodensee für den Preisanstieg verantwortlich sein, nicht zuletzt dank den Zuwanderern aus dem grenznahen Ausland.

Abb. 6-6-7 Transaktionspreise Gehobenes Segment EFH



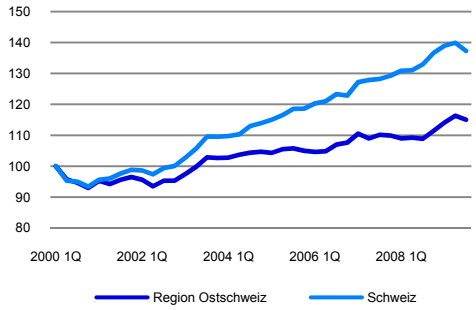
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-6-8 Transaktionspreise Gehobenes Segment EWG



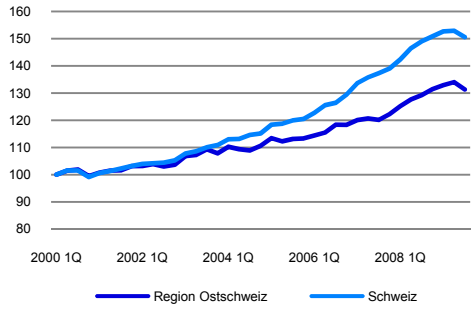
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-6-9 Transaktionspreise Unteres Segment EFH



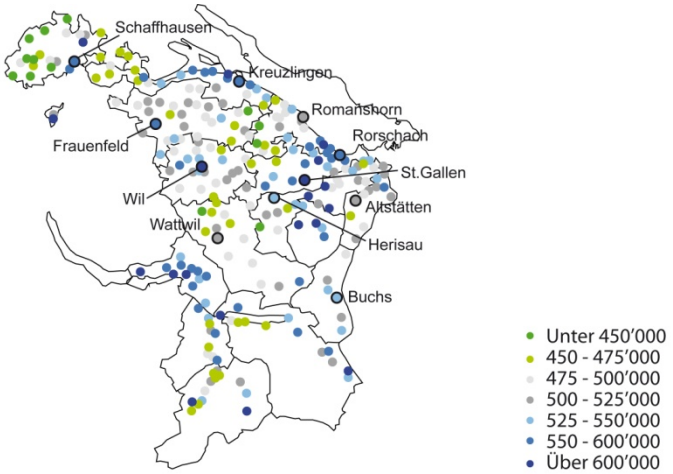
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-6-10 Transaktionspreise Unteres Segment EWG



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

Abb. 6-6-11 4.5-Zimmer Eigentumswohnung: Transaktionspreis in CHF



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner 3. Quartal 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Die relative «Trägheit» der Ostschweizer Wohneigentumsmärkte könnte sich vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Konjunkturschwäche als Vorteil erweisen. Im Gegensatz zu anderen Regionen sind in der Ostschweiz – mit Ausnahme der Eigentumswohnungen im gehobenen Segment – noch kaum signifikante negative Auswirkungen auf die Preise von Wohneigentum festzustellen.

6.6.1.2 Zyklische Marktentwicklung 2009-2011

Obwohl sich die Preise für Wohneigentum auch in den Zeiten des Booms auf einem ausgewogenen Niveau bewegten, ist davon auszugehen, dass die steigende Arbeitslosigkeit den Wohnungsmarkt negativ beeinflussen wird. Dabei werden die Preise für Einfamilienhäuser auf Grund der Überkapazitäten wohl eher stärker reagieren als jene für Eigentumswohnungen. Ab Mitte 2010 ist aber im unteren und mittleren Segment mit einer Stabilisierung zu rechnen.

Schwieriger dürfte die Situation im gehobenen Segment werden, insbesondere weil von einem deutlichen Rückgang der Nachfrage aus dem Ausland auszugehen ist.

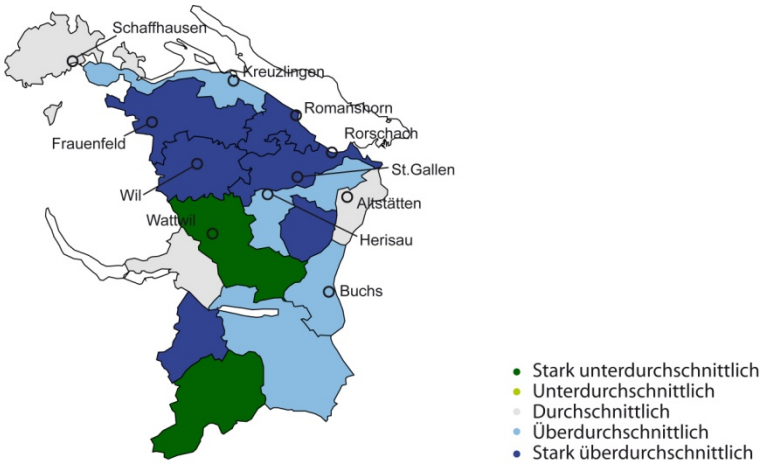
Tab. 6-6-2 Zyklische Preisentwicklung 2009-2011

	Einfamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	↘	→	→	→
Mittleres Segment	↘	→	→	→
Gehobenes Segment	↘	↘	→	↘

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

6.6.1.3 Trend-Marktentwicklung bis 2024

Abb. 6-6-12 Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im unteren Segment

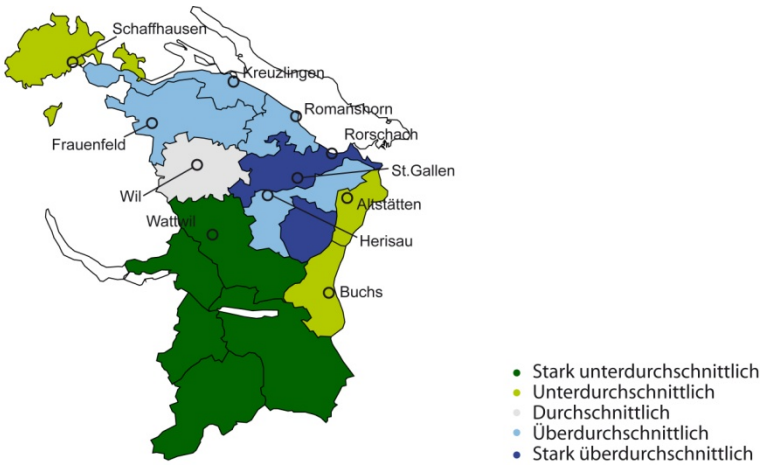


Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

In der langen Frist darf in der Ostschweiz eine deutlich positive Zusatznachfrage nach Wohneigentum erwartet werden. Dabei profitiert die Region vor allem davon, dass im Raum Zürich auf Grund der hohen Nachfrage und der vergleichsweise knappen Reserven die Preise auf ein Niveau steigen werden, dass für viele Haushalte nicht mehr tragbar ist. Als alternative Standorte werden die potenziellen Wohneigentümer Regionen favorisieren, die einerseits eine gute Erreichbarkeit von Zürich, andererseits günstige Angebote

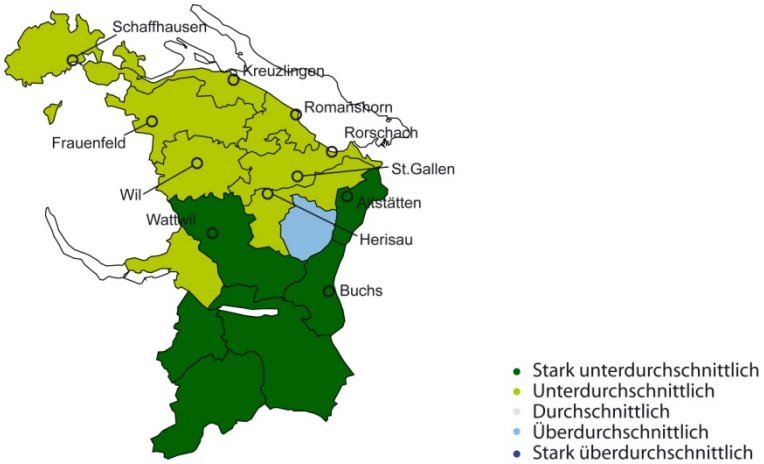
für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen aufweisen. In Bezug auf beide Kriterien steht die Ostschweiz in Konkurrenz zum westlichen Teil des Kantons Aargau, wobei allerdings die Verfügbarkeit von Bauland in der Ostschweiz noch etwas besser einzuschätzen ist als im Aargau.

Abb. 6-6-13 Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im mittleren Segment



Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-6-14 Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im gehobenen Segment



Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.6.2 Mietwohnungen und MFH in der Region Ostschweiz

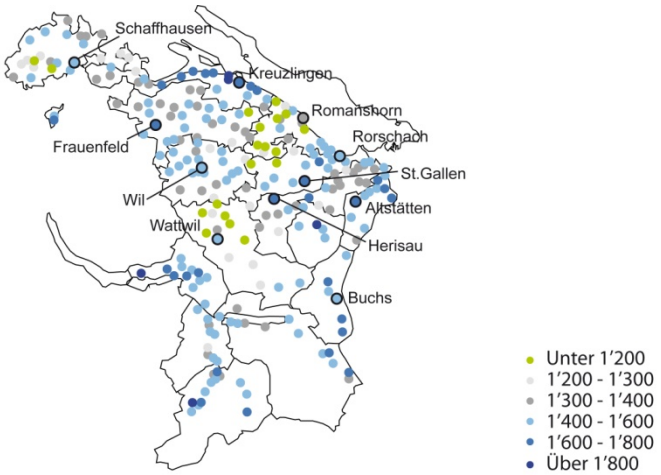
6.6.2.1 Aktuelle Marktlage

In keiner anderen Region der Schweiz sind die Mieten in den vergangenen neun Jahren weniger stark gestiegen als in der Ostschweiz. Die Mieter können sich nicht nur über günstigen Wohnraum freuen, die –

trotz Jahren des Rückgangs – nach wie vor überdurchschnittliche Leerstandsquote von 2.2% verspricht auch eine grosse Auswahl an verfügbaren Wohnungen.

Trotzdem scheinen Immobilieninvestoren auch in der Ostschweiz eine angemessene Rendite erzielen zu können. So wurden in der jüngeren Vergangenheit vor allem im Linthgebiet und im Sarganserland viele Mietwohnungen neu erstellt, wobei die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr – vor allem in Richtung Zürich, aber auch nach Chur und ins St. Galler Rheintal – für diese Standorte spricht. Fraglich ist allerdings, ob sich dies langfristig auszahlt, zumal die Leerstandsquoten in den ebenso gut erschlossenen Zentren St. Gallen und Wil schon seit längerem auf relativ hohem Niveau verharren.

Abb. 6-6-15 3.5-Zimmer Mietwohnung: Netto-Marktmiete in CHF

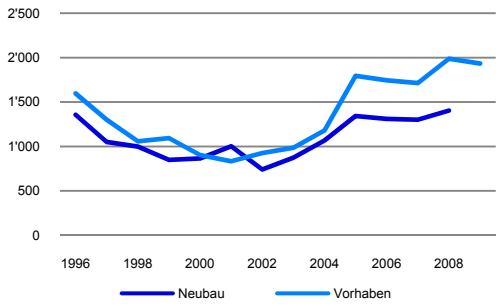


Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.6.2.2 Zyklische Marktentwicklung 2009-2011

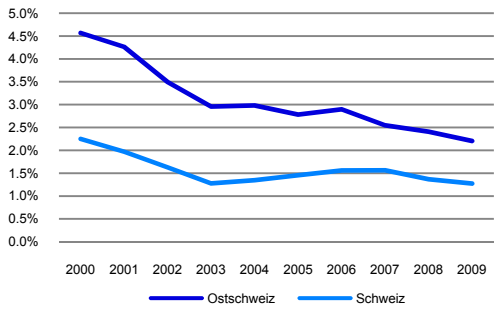
Trotz der steigenden Arbeitslosigkeit dürfte die Krise die Mietwohnungsmärkte in der Ostschweiz kaum negativ beeinflussen. Allenfalls in den Regionen, die stark von der Exportwirtschaft abhängig sind – beispielsweise im St. Galler Rheintal – ist mit einem leichten Rückgang der Mieten zu rechnen.

Abb. 6-6-16 Bauinvestitionen Mehrfamilienhäuser



Anmerkung: Bauinvestitionen/-vorhaben in CHF Mio., real.
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-6-17 Leerstandsquote Mietwohnungen



Anmerkung: Leer stehende Mietwohnungen in % des Bestands.
Quelle: BFS 2009, Berechnungen Fahrländer Partner.

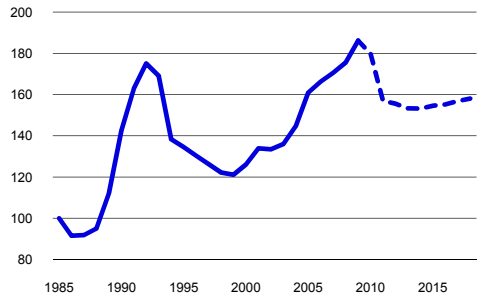
In den übrigen Gebieten ist die Zahl der leer stehenden Wohnungen zu hoch, als dass ein weiterer Anstieg der Leerstände noch grosse Auswirkungen auf die Preise hätte.

Tab. 6-6-3 Zyklische Entwicklung der Netto-Marktmieten 2009-2011

	Mietwohnungen	
	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	➔	➔
Mittleres Segment	➔	➔
Gehobenes Segment	➔	↘

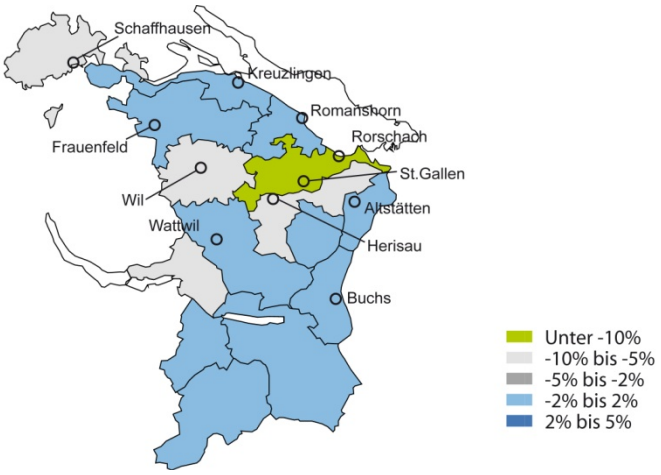
Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

Abb. 6-6-18 Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser MS-Region St. Gallen



Anmerkung: Marktwert-Index (Basis 1985 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

Abb. 6-6-19 Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser 2008-2012

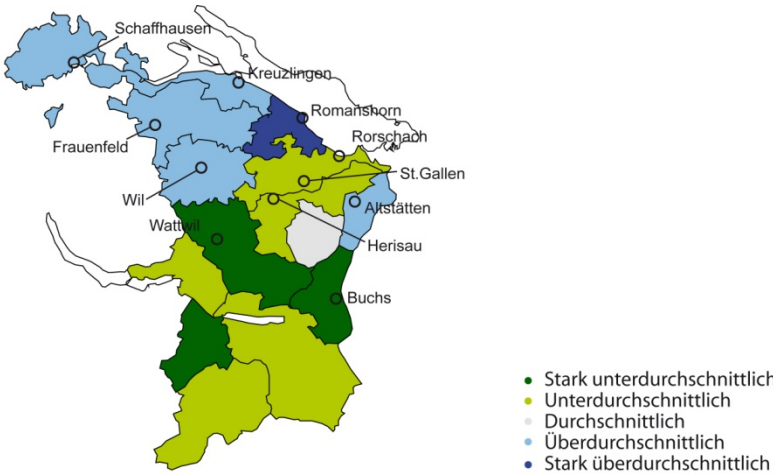


Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.6.2.3 Trend-Marktentwicklung bis 2024

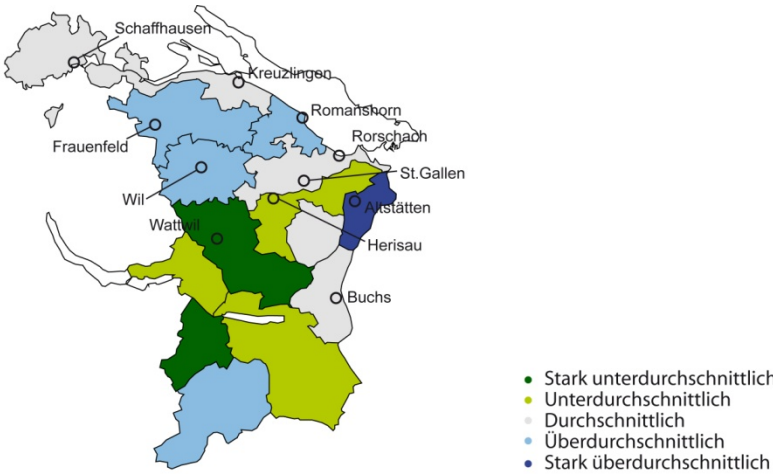
Das unterdurchschnittliche Bevölkerungswachstum und der Trend zum Wohneigentum werden dem Mietwohnungsmarkt in der Ostschweiz langfristig keine Impulse geben. Insofern ist nur im Rheintal und im Kanton Schaffhausen mit einer signifikanten Zusatznachfrage zu rechnen. Im Rest der Region dürfte die Nachfrage nach Mietwohnungen auf dem heutigen Stand verharren.

Abb. 6-6-20 Entwicklung der Nachfrage nach MWG im unteren Segment



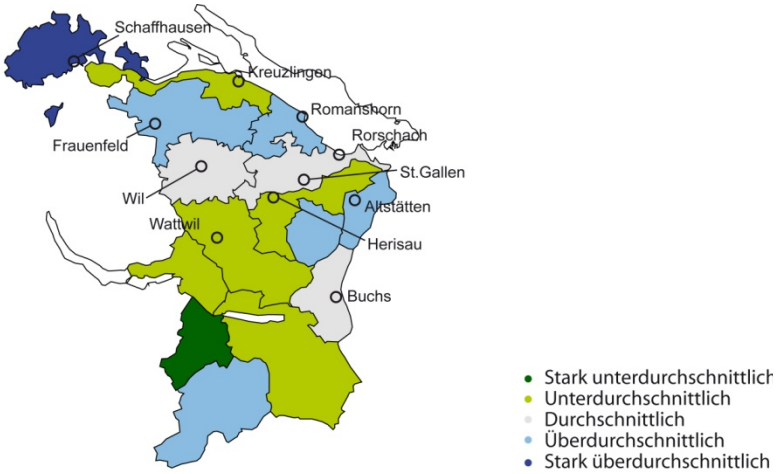
Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-6-21 Entwicklung der Nachfrage nach MWG im mittleren Segment



Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-6-22 Entwicklung der Nachfrage nach MWG im gehobenen Segment



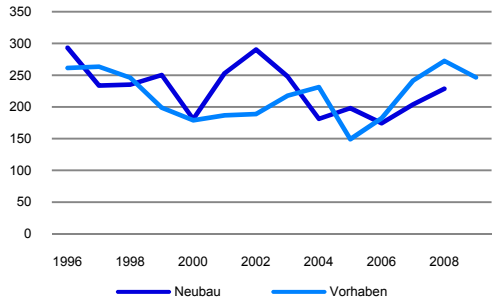
Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.6.3 Geschäftsflächen in der Region Ostschweiz

6.6.3.1 Büro: Nutzermarkt und Transaktionsmarkt

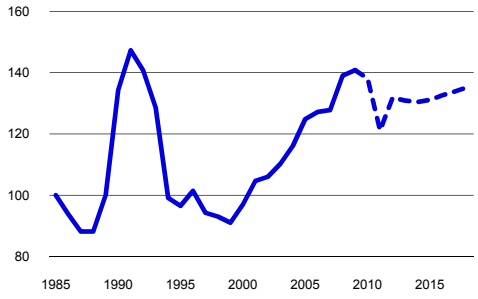
Vor dem Hintergrund der Hochkonjunktur war auch in der Ostschweiz ein Anstieg der Nachfrage nach Büroflächen festzustellen. In der überdurchschnittlich vom produzierenden Sektor geprägten Region reagierten viele Firmen auf den zusätzlichen Flächenbedarf mit eigenen Bauprojekten, statt auf dem Markt verfügbare Flächen zuzumieten. So war die Bautätigkeit der letzten Jahre vor allem von kleineren Projekten geprägt, die nicht von Investoren, sondern von einzelnen Firmen für den Eigengebrauch erstellt wurden. Zudem war und ist auch die öffentliche Hand als Bauherr von Verwaltungsgebäuden sowie Liegenschaften im Bildungsbereich aktiv.

Abb. 6-6-23 Bauinvestitionen Büroflächen



Anmerkung: Bauinvestitionen/-vorhaben in CHF Mio., real.
Quelle: BFS 2009.

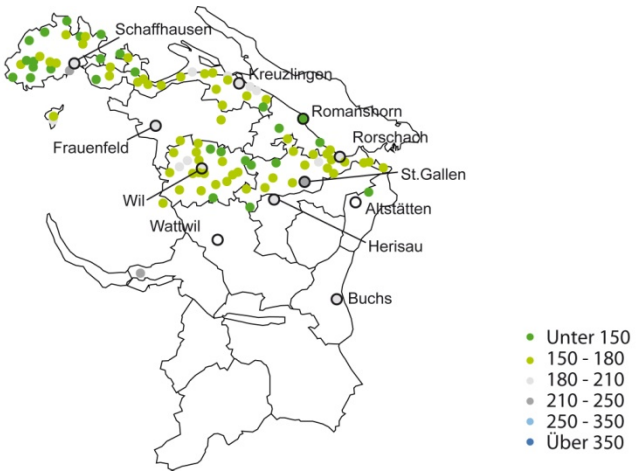
Abb. 6-6-24 Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien MS-Region St. Gallen



Anmerkung: Marktwert-Index (Basis 1985 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

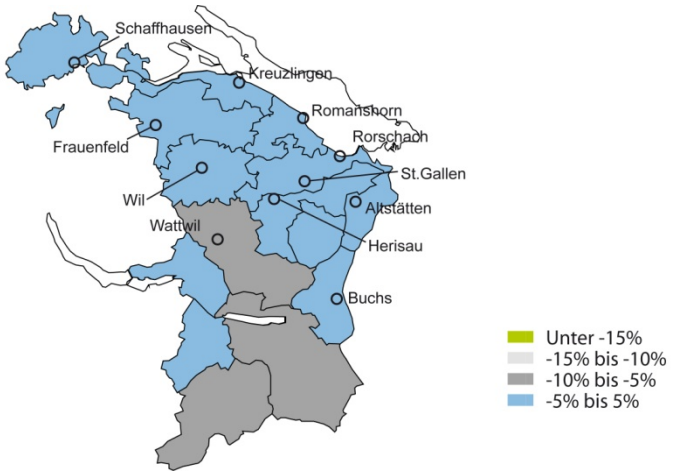
Auf dem mit einem Bestand von schätzungsweise 1.4 Millionen Quadratmetern wichtigsten Büroflächenmarkt der Region, der Stadt St. Gallen, wurden in den letzten Jahren wenig neue Flächen erstellt. Trotzdem ist das Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen relativ gross, und angesichts der konjunkturellen Schwächephase ist mit einem Anstieg der Leerstände und entsprechenden Vermarktungsproblemen zu rechnen. Die Mieten in der Agglomeration St. Gallen dürften in der Folge erheblich unter Druck kommen.

Abb. 6-6-25 Büroflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-6-26 Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien 2008-2012



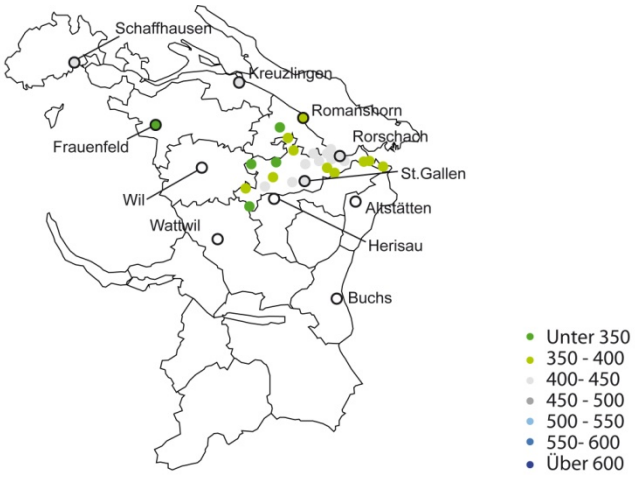
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.6.3.2 Verkauf: Nutzermarkt und Transaktionsmarkt

In der Ostschweiz waren in den vergangenen Jahren vor allem die ausländischen Discountketten Aldi und Lidl aktiv. Zudem drängten in zunehmendem Mass auch Akteure auf den Markt, die bis anhin eher ein Nischendasein geführt haben. Zu nennen ist hier insbesondere die Landi-Genossenschaft, die an vielen Standorten – nicht nur in der Ostschweiz – Verkaufslokale mit Gütern des täglichen Bedarfs eröffnet hat. Sowohl die Landi als auch die Discounter konzentrieren sich dabei keineswegs auf die bevölkerungsreichen Agglomerationen, sondern sind auch im ländlichen Raum präsent.

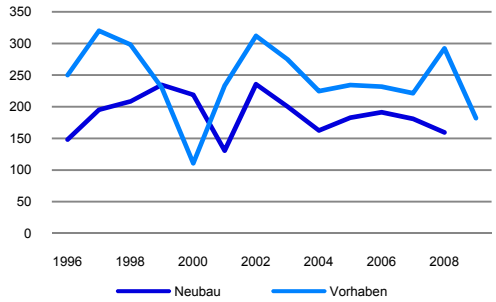
Dem flächendeckenden Filialnetz der Grossverteiler Coop und Migros ist dadurch eine ernstzunehmende Konkurrenz erwachsen. Dies dürfte mittelfristig die Auswirkungen des schwächelnden Privatkonsums noch verstärken.

Abb. 6-6-27 Verkaufsflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr



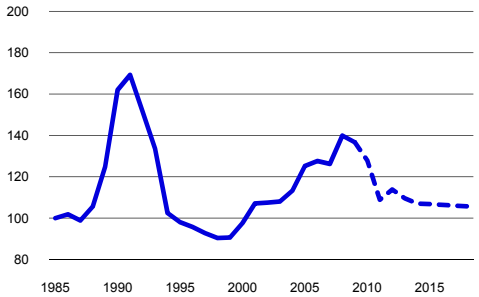
Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-6-28 Bauinvestitionen Verkaufsflächen



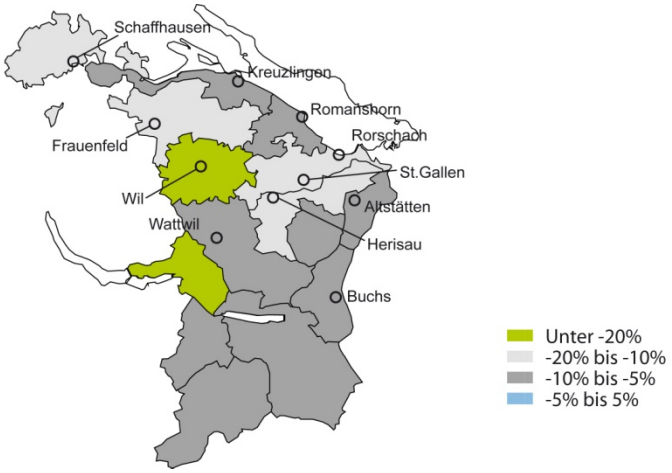
Anmerkung: Bauinvestitionen/-vorhaben in CHF Mio., real.
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-6-29 Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien MS-Region St. Gallen



Anmerkung: Marktwert-Index (Basis 1985 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

Abb. 6-6-30 Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien 2008-2012



Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.6.4 Fazit Region Ostschweiz

6.6.4.1 Nutzermarkt Wohnen

Tab. 6-6-4 Zyklische Entwicklung der Transaktionspreise / Netto-Marktmieten 2009-2011

	Einfamilienhäuser		Eigentumswohnungen		Mietwohnungen	
	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	↘	→	→	→	→	→
Mittleres Segment	↘	→	→	→	→	→
Gehobenes Segment	↘	↘	→	↘	→	↘

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

6.6.4.2 Nutzermarkt Geschäftsflächen

Tab. 6-6-5 Zyklische Entwicklung der Netto-Marktmieten 2009-2011

	2009/2010	2010/2011
Büroflächen	↓	→
Verkaufsflächen	↓	↘

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

6.6.4.3 Transaktionsmarkt Renditeliegenschaften

Tab. 6-6-6 Zyklische Marktwertentwicklung 2009-2011

	2009/2010	2010/2011
Mehrfamilienhäuser	→	↓
Büroliegenschaften	↘	↓
Verkaufsliegenschaften	↘	↓

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

6.7 Region Südschweiz

Im Fall der Südschweiz sind politische Grenzen bei der Analyse der Immobilienmärkte wenig hilfreich. Dazu sind die Märkte – auch innerhalb der Kantonsgrenzen – zu heterogen. Insofern ist eine Betrachtung auf Basis von funktionalen Kriterien sinnvoller: Die Tourismusgemeinden in den Kantonen Wallis und Graubünden, die von Industrie- und Dienstleistungsunternehmen geprägten Gemeinden in den Haupttälern, die Agglomeration Lugano als Standort der Finanzindustrie sowie die peripheren Gemeinden, deren Bedeutung vor dem Hintergrund der anhaltenden Abwanderung stetig sinkt.

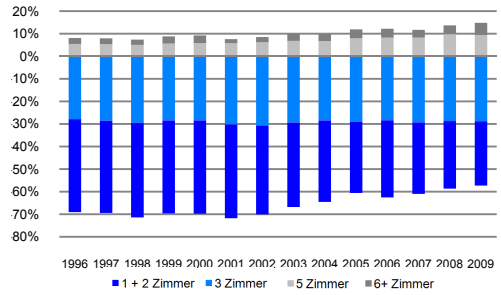
Im Gegensatz zu den peripheren Gebieten verzeichneten die Gemeinden im Talboden und im südlichen Tessin einen mehrheitlich überdurchschnittlichen Bevölkerungszuwachs. Insbesondere im Unterwallis nahm die Einwohnerzahl in den vergangenen Jahren stark zu, was nicht zuletzt auf den generellen Boom im Genferseebogen zurückzuführen ist.

Tab. 6-7-1 Eckdaten Region Südschweiz

	Region Südschweiz		Schweiz	
	Stand 2008	Veränderung 2007-2008	Stand 2008	Veränderung 2007-2008
Ständige Wohnbevölkerung	826'436	1.3%	7'701'856	1.4%
Ausländer	174'638	4.0%	1'669'715	4.2%
Ausländeranteil	21.1%	0.6%*	21.7%	0.6%*
Wohnungsbestand	550'860	1.3%	3'880'087	1.1%
Neubau	6'673	3.3%	44'191	3.0%
Wohnungen in EFH	1'965	5.6%	11'320	-5.5%
Wohnungen in MFH	4'708	2.4%	32'871	6.3%
Reinzugang	7'250	16	44'717	943
1-Zimmer	208	86	440	144
2-Zimmer	861	18	3'553	573
3-Zimmer	1'665	-83	8'866	815
4-Zimmer	2'401	-259	16'278	428
5-Zimmer	1'412	117	10'603	-1'121
6+-Zimmer	703	137	4'977	104
Leerstandsquote**	0.91%	-0.09%*	0.89%	-0.07%*
EFH	0.41%	-0.01%*	0.51%	-0.02%*
EWG	0.47%	-0.03%*	0.40%	-0.05%*
MWG	1.99%	-0.15%*	1.27%	-0.10%*
Marktvolumen 2008 in CHF Mio.				
EFH	900	2'700	6'200	20'000
EWG	1'700	3'700	13'100	24'000

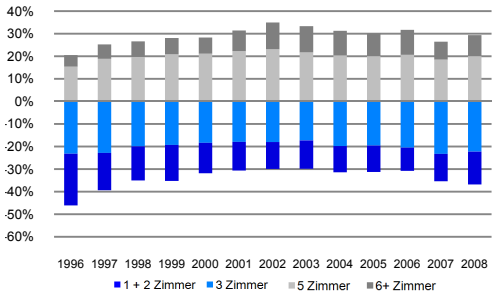
*Prozentpunkte; **Erhebungsstand Juni 2009.
Quelle: BFS 2009, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 6-7-1 Leerstand nach Zimmerzahl



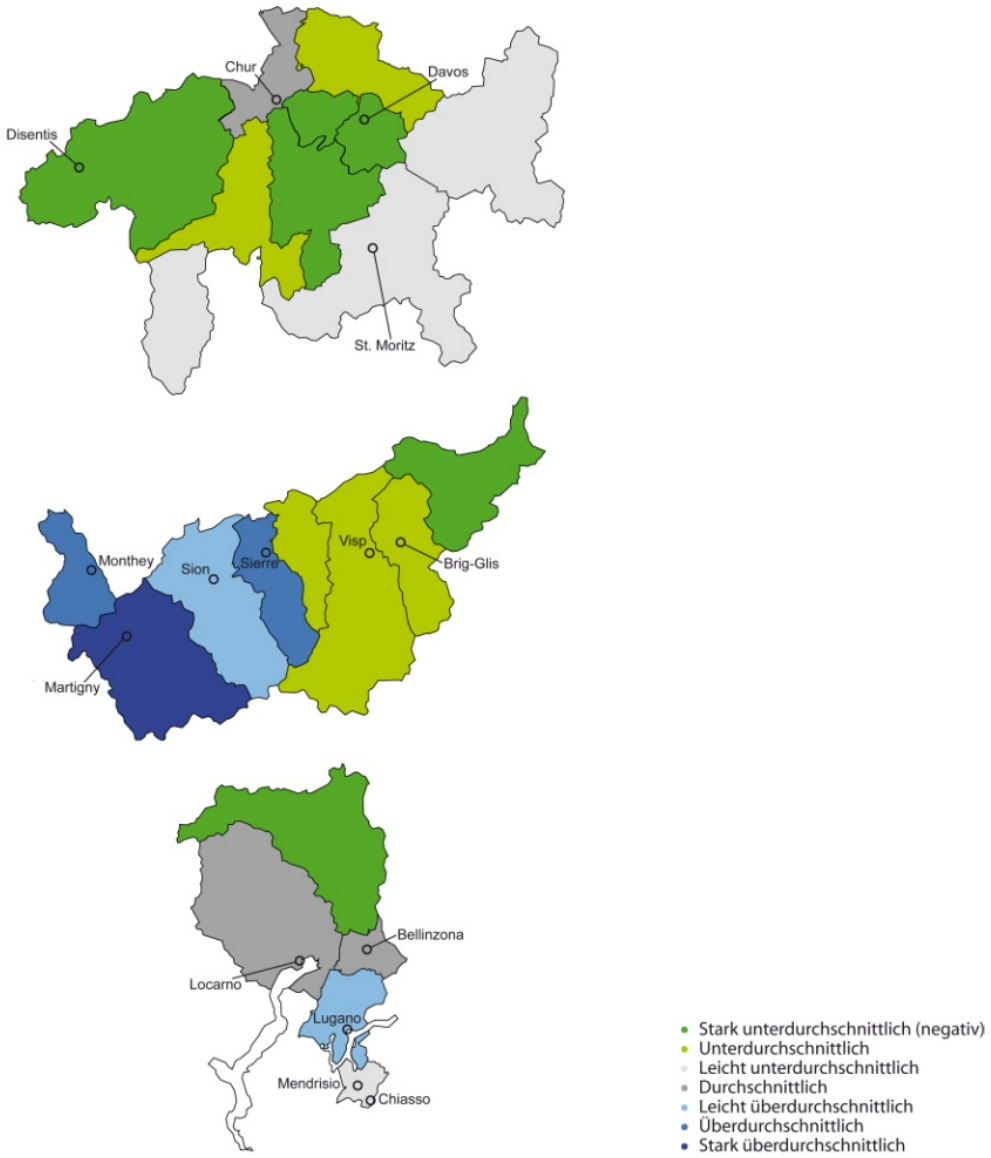
Anmerkung: Wohnungen nach Zimmerzahl in % der leer stehenden Wohnungen (Anteil 4-Zimmer Wohnungen = Differenz zu 100%).
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-7-2 Neubau nach Zimmerzahl



Anmerkung: Wohnungen nach Zimmerzahl in % der neu gebauten Wohnungen (Anteil 4-Zimmer Wohnungen = Differenz zu 100%).
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-7-3 Bevölkerungsentwicklung 2005-2008



Anmerkung: Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung im Vergleich zur gesamtschweizerischen Entwicklung.
Quelle: BFS ESPO 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

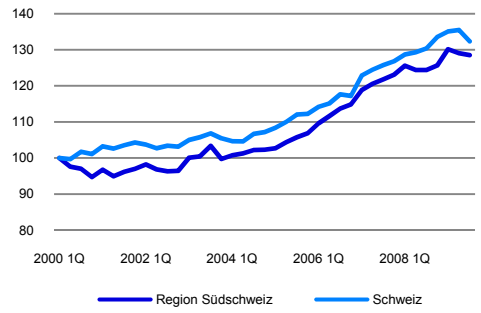
6.7.1 Wohneigentum in der Region Südschweiz

6.7.1.1 Aktuelle Marktlage

Die anhaltende Abwanderung der Bevölkerung aus den peripheren Regionen hatte in den letzten Jahren in den Talgemeinden eine steigende Nachfrage nach Wohneigentum zur Folge, was nicht ohne Auswirkungen auf die Preisentwicklung blieb. Entsprechend hoch war die Bautätigkeit in diesen Gemeinden, insbesondere im Bereich Einfamilienhäuser, und auch im laufenden Jahr dürfte sich der Wohnungsbestand deutlich erhöhen. In den peripheren Gebieten führte die kaum existente Nachfrage dazu, dass Objekte im Wohneigentum nur mit grossem Abschlag oder gar nicht mehr verkäuflich sind, zumal es sich in der Regel um ältere Liegenschaften mit entsprechendem Renovationsbedarf handelt.

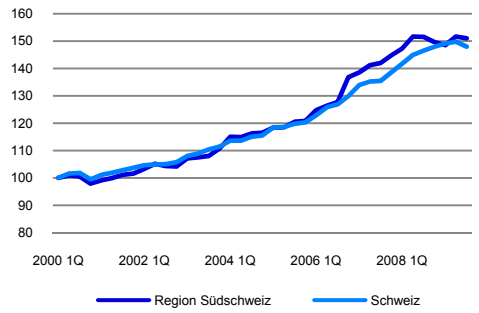
In den touristischen Gemeinden erreichte der Zweitwohnungsbau in der jüngeren Vergangenheit einen neuen Höhepunkt. Trotzdem vermochte das Angebot die durch die Hochkonjunktur angeheizte Nachfrage nur ungenügend zu decken. Vor allem Interessenten aus dem Ausland – die zusätzlich vom lange Zeit vorteilhaften Wechselkurs profitierten –, aber auch inländische Nachfrager waren zeitweise bereit, beinahe jeden Preis für eine Ferienwohnung zu bezahlen.

Abb. 6-7-4 Transaktionspreise Mittleres Segment EFH



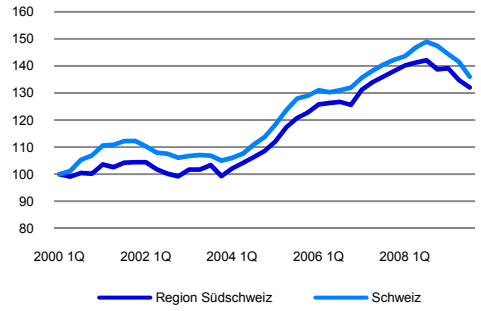
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-7-5 Transaktionspreise Mittleres Segment EWG



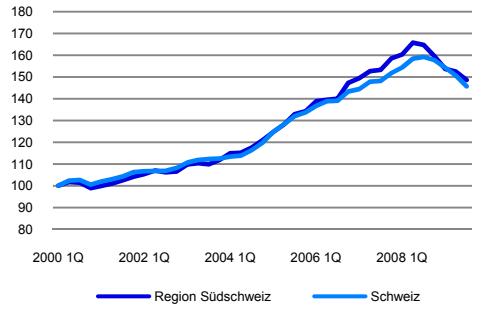
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-7-6 Transaktionspreise Gehobenes Segment EFH



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

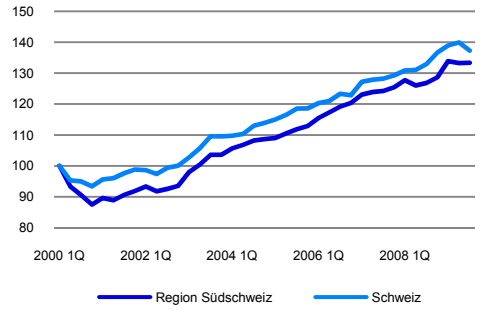
Abb. 6-7-7 Transaktionspreise Gehobenes Segment EWG



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

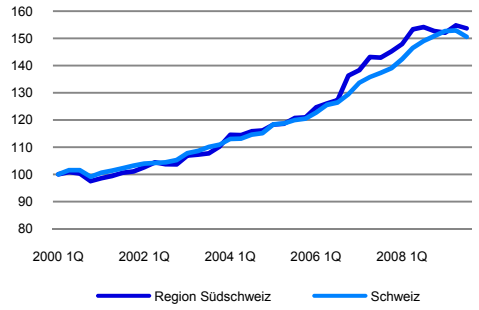
Ähnliches spielte sich im Sottoceneri ab, wobei es allerdings weniger die Zweitwohnungen als vielmehr die Nachfrage nach Erstwohnsitzen war, die hier zu überdurchschnittlichen Preissteigerungen geführt hat. Neben der Zuwanderung von älteren Haushalten, die in der Sonnenstube der Schweiz ihren Ruhestand geniessen wollen, dürfte die grosszügige Bonuspolitik der ansässigen Banken mitverantwortlich für die steigende Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im gehobenen Segment sein.

Abb. 6-7-8 Transaktionspreise Unteres Segment EFH



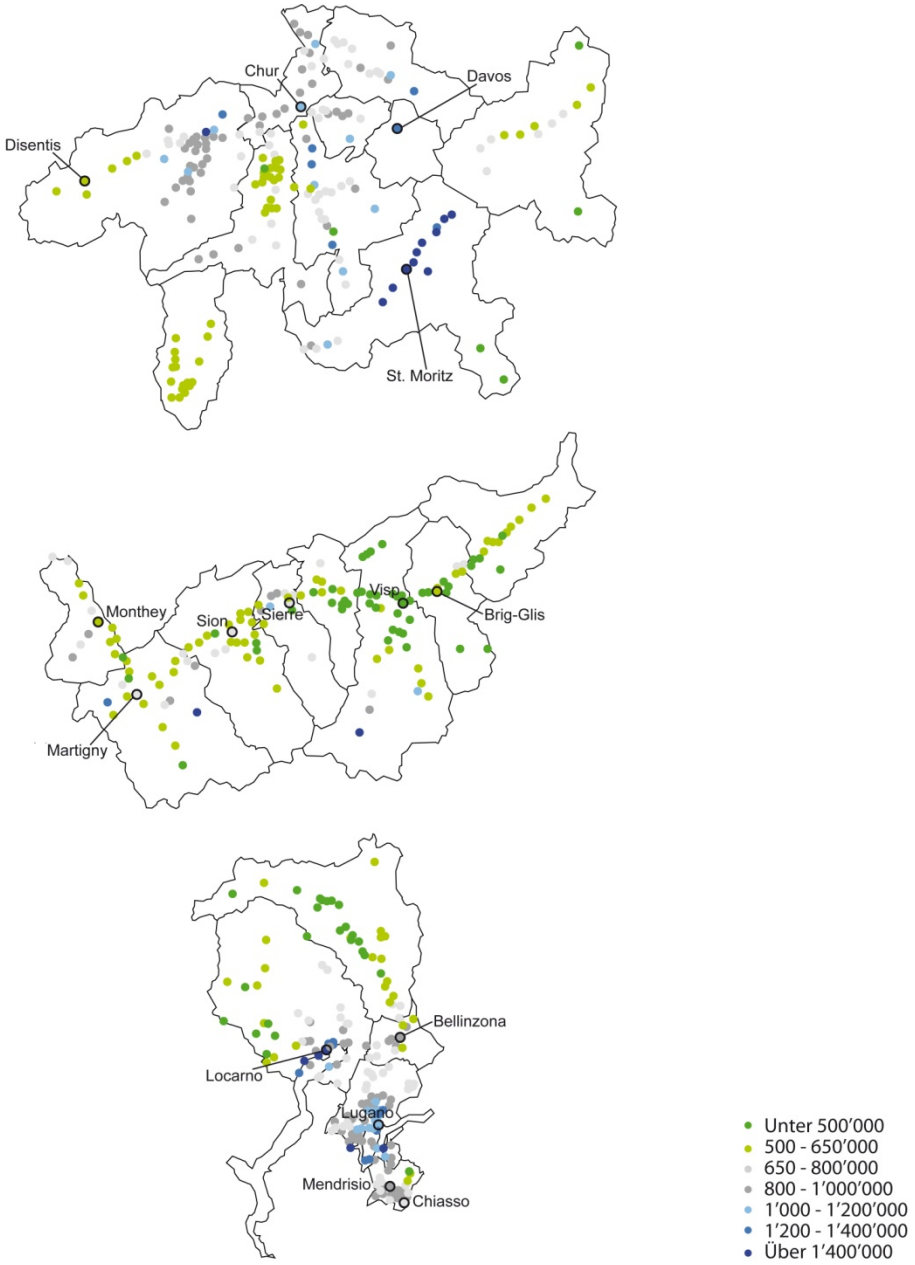
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-7-9 Transaktionspreise Unteres Segment EWG



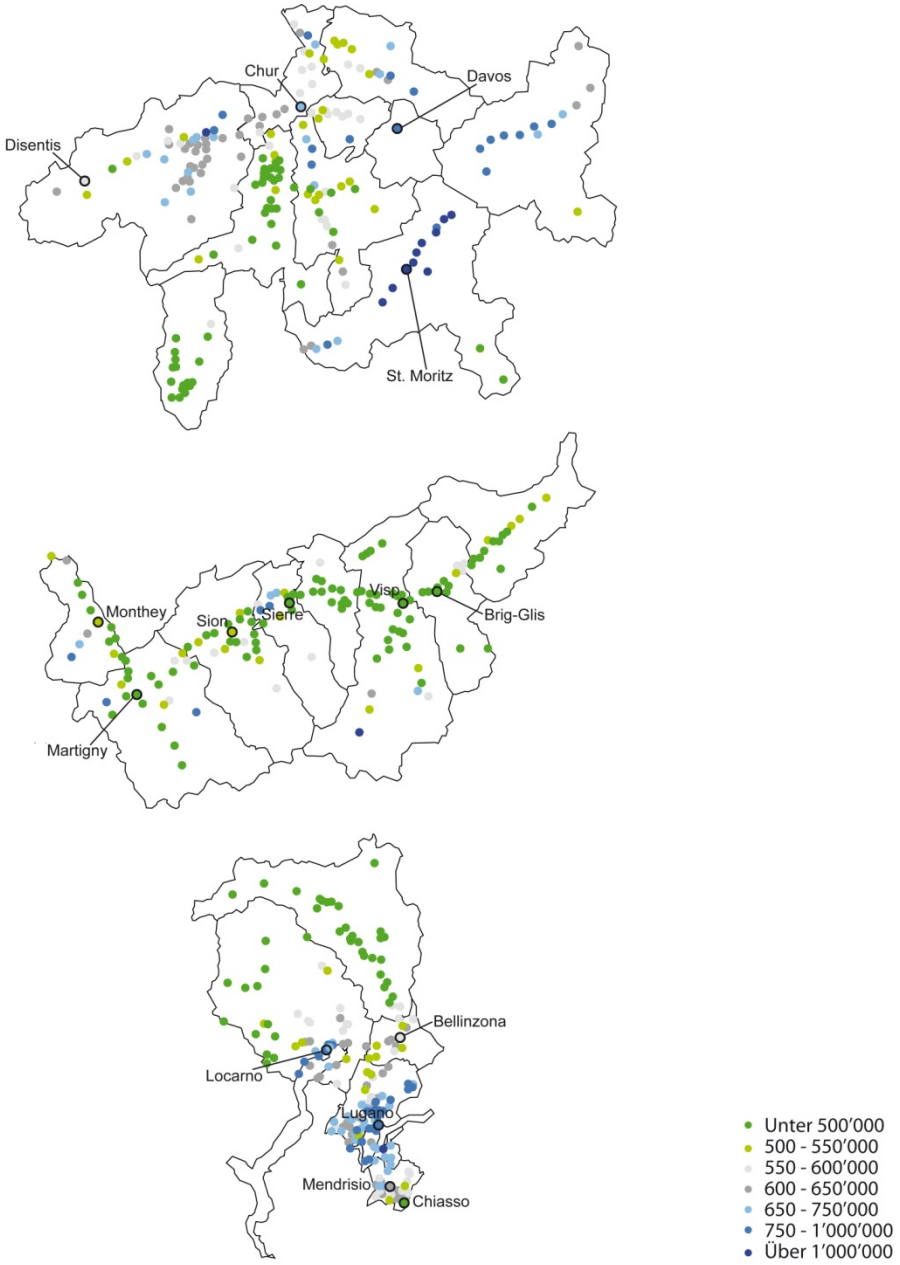
Anmerkung: Transaktionspreisindex (1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 6-7-10 Durchschnittliches Einfamilienhaus: Transaktionspreis in CHF



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner 3. Quartal 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-7-11 4.5-Zimmer Eigentumswohnung: Transaktionspreis in CHF



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner 3. Quartal 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.7.1.2 Zyklische Marktentwicklung 2009-2011

Die Wohneigentumsmärkte in den Talgemeinden dürften spätestens ab Mitte 2010 die Auswirkungen der steigenden Arbeitslosigkeit zu spüren bekommen. Zusätzlich zur sinkenden Nachfrage ist auf Grund der nach wie vor hohen Bautätigkeit mit einer Ausdehnung des Angebots zu rechnen. Falls gleichzeitig die Zuwanderung aus den peripheren Regionen vor dem Hintergrund der düsteren Aussichten auf dem Arbeitsmarkt zurück geht, ist frühestens 2012/2013 mit einer Erholung zu rechnen.

Besonders stark unter Druck kommen werden die Tourismusgemeinden. Nicht nur dürfte das Luxusgut Ferien dem Spardruck der Haushalte schnell zum Opfer fallen und so die Umsätze der Bergbahnen und in

der Gastronomie/Hotellerie negativ beeinflussen. Auf dem Zweitwohnungsmarkt ist mit einem eigentlichen Einbruch der Nachfrage zu rechnen, insbesondere von Seiten der Ausländer, deren Volkswirtschaften von der Krise erheblich stärker betroffen sind als die Schweiz. Allenfalls nimmt sogar der eine oder andere Wohneigentümer aus dem Ausland den hohen Schweizer Franken zum Anlass, einen Währungsgewinn zu realisieren.

Im südlichen Tessin ist entgegen dem Trend mit einer steigenden Nachfrage nach Wohneigentum zu rechnen. Auslöser dafür sind die gegenwärtigen Meinungsverschiedenheiten zwischen der Schweiz und Italien in Sachen Steuerhinterziehung. Angesichts der hohen Steuern im Nachbarland ist davon auszugehen, dass eine steigende Zahl von vermögenden Italienern ihren Wohnsitz ins vergleichsweise steuergünstige Tessin verlegen werden, was zumindest eine stabilisierende Wirkung auf die Immobilienmärkte im Sottoceneri haben wird.

Tab. 6-7-2 Zyklische Preisentwicklung 2009-2011

	Einfamilienhäuser		**Eigentumswohnungen**	
	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	→	↘	→	→
- Sottoceneri		→		↗
Mittleres Segment	→	↘	→	→
- Sottoceneri		→		↗
Gehobenes Segment	↘	↘	↘	↘
- Sottoceneri	→	↗	→	↗
- Tourismus	↘	↓	→	↘
- Top-Tourismus	?	?	?	?

Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

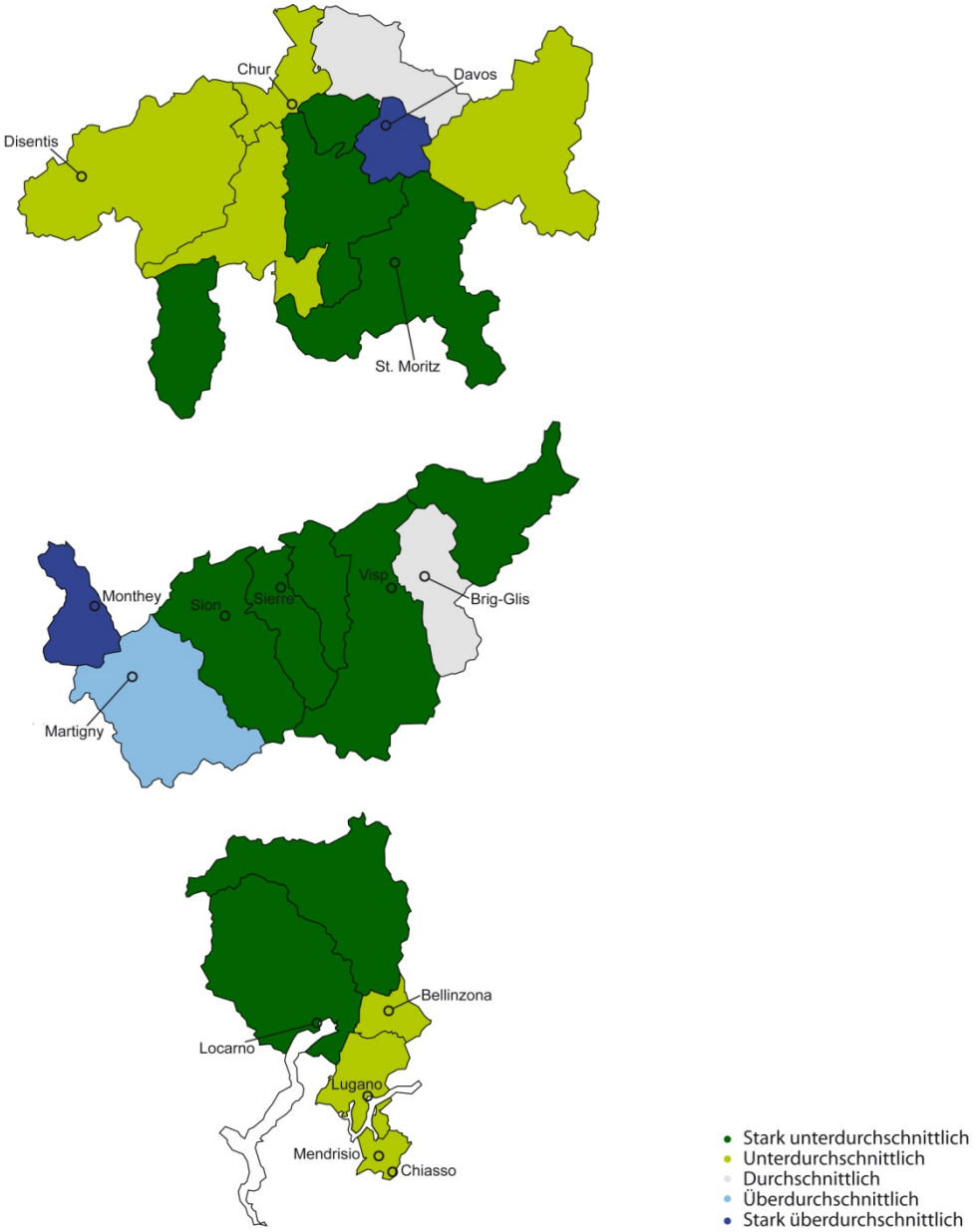
6.7.1.3 Trend-Marktentwicklung bis 2024

Trotz den absehbaren Schwierigkeiten ist langfristig vor allem in den touristischen Gemeinden sowie im Tessin mit einer deutlich positiven Zusatznachfrage nach Wohneigentum zu rechnen. Dabei verfügen viele dieser Standorte auf Grund der Topographie nur noch über geringe Baulandreserven. Der Preisanstieg dürfte dort entsprechend hoch ausfallen.

Auch in den Talgemeinden ist von einer positiven Zusatznachfrage auszugehen, wenn auch kaum im gleichen Ausmass wie in den oben erwähnten Standorten.

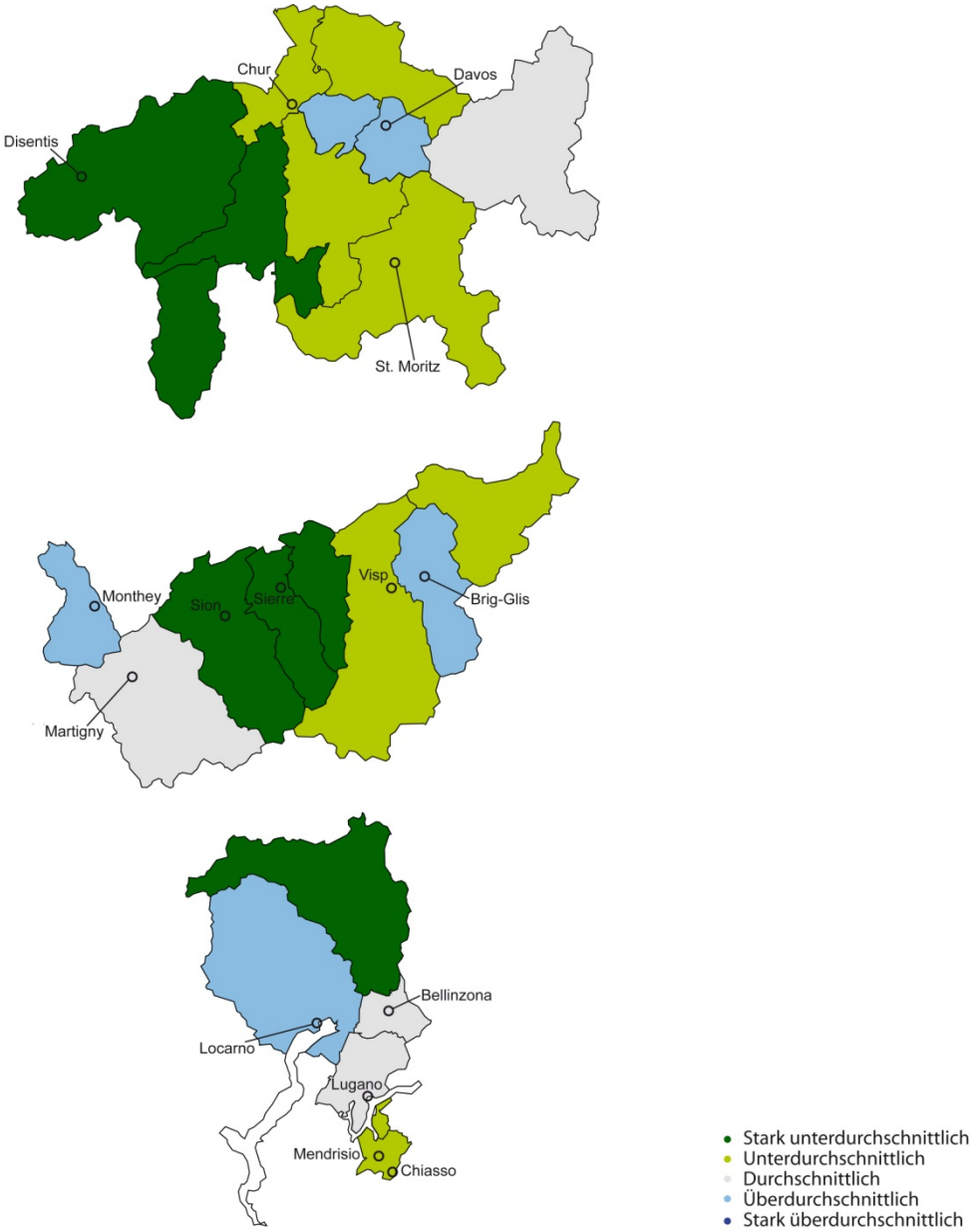
Ungünstig sind die Aussichten für die peripheren Gemeinden. Die Abwanderung der Bevölkerung dürfte sich auch langfristig fortsetzen. Zusätzlich besteht beispielsweise im Kanton Graubünden die Idee, auf den Unterhalt oder gar den Ausbau der Infrastruktur in sogenannt sterbenden Gemeinden schon heute ganz zu verzichten. Wird diese Idee effektiv umgesetzt – nicht nur im Kanton Graubünden –, so wird sich der Bevölkerungsverlust in den Randregionen der Südschweiz zusätzlich beschleunigen.

Abb. 6-7-12 Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im unteren Segment



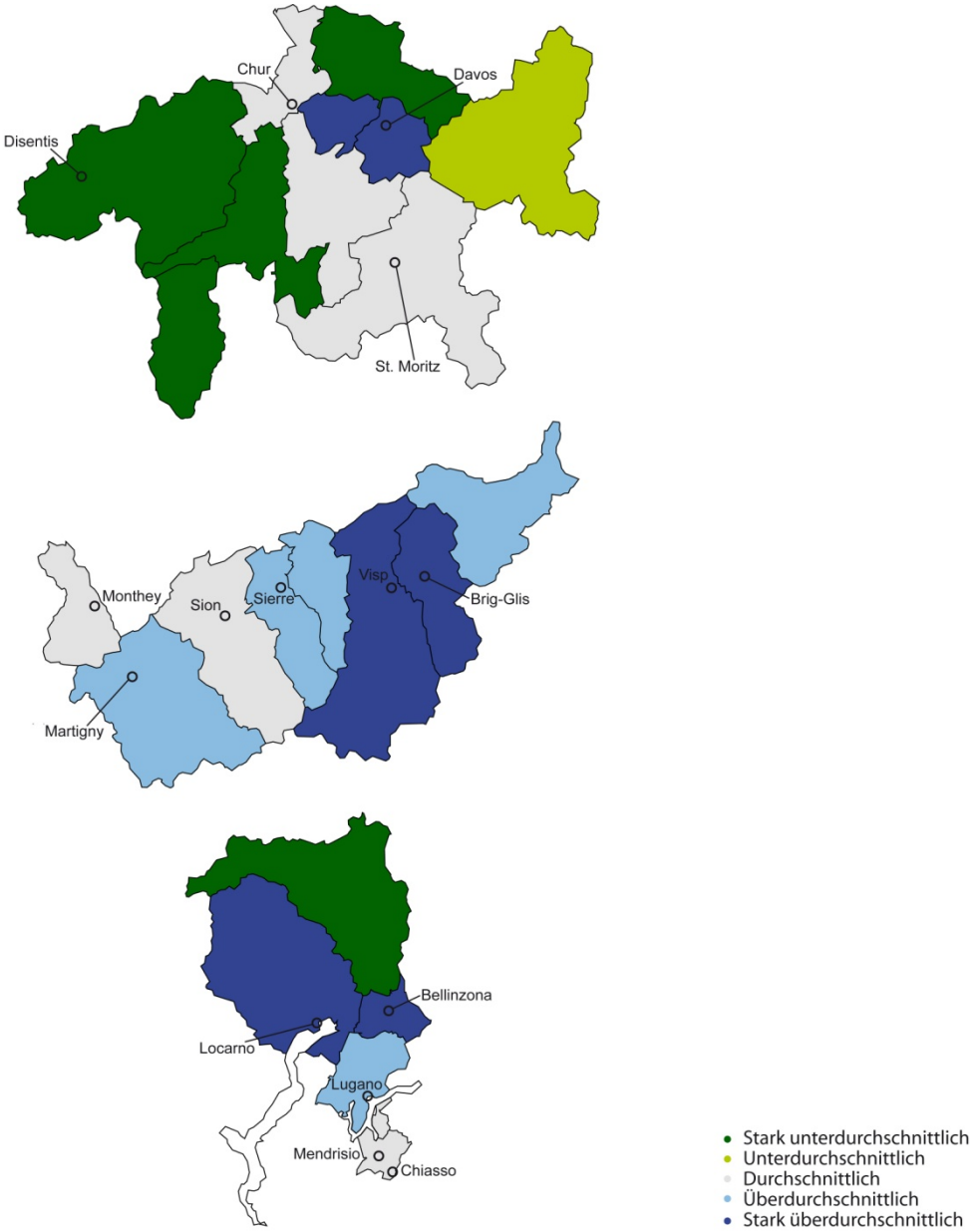
Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-7-13 Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im mittleren Segment



Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-7-14 Entwicklung der Nachfrage nach Wohneigentum im gehobenen Segment



Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

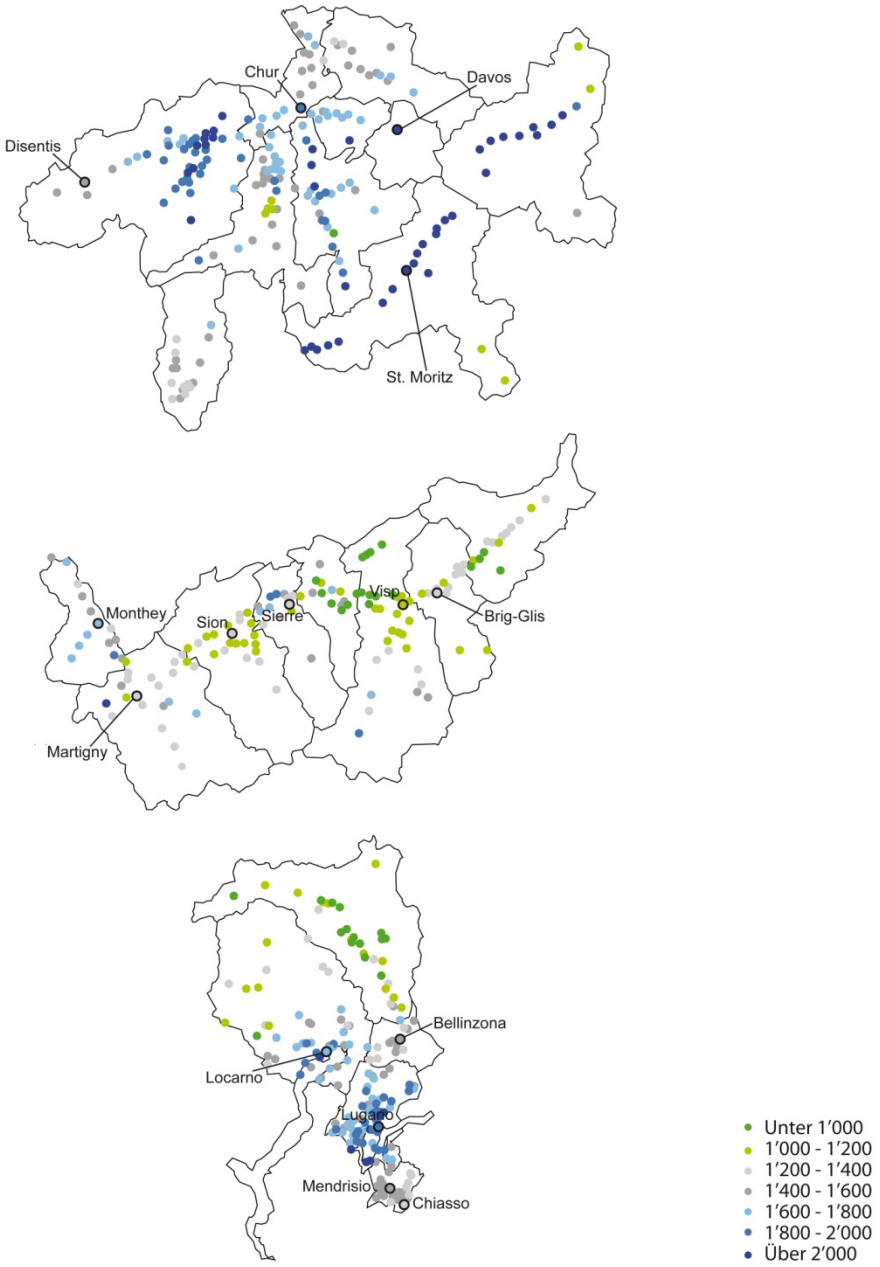
6.7.2 Mietwohnungen und MFH in der Region Südschweiz

6.7.2.1 Aktuelle Marktlage

Seit dem Jahr 2000 verzeichnete die Südschweiz einen Anstieg der Wohnungsmieten um beinahe 40%. Die Region durchlief damit eine ähnliche Entwicklung wie der Grossraum Zürich und die Zentralschweiz. Nur an den Ufern des Genfersees verlief die Mietpreisteuerung noch steiler. Es ist allerdings anzunehmen, dass sich diese Entwicklung auf die Gemeinden im Talboden, insbesondere die Agglomerationen der Zentren beschränkt hat, da nur diese einen nennenswerten Bestand an Mietwohnungen aufweisen. Trotz des geringen Bestandes dürften auch die touristischen Gemeinden das ihre zum Anstieg der Wohnungsmieten

beigetragen haben. Es ist davon auszugehen, dass der Boom auf den Zweitwohnungsmärkten in den vergangen Jahren auch die Preise von alternativen Angeboten in die Höhe getrieben hat. Zumindest weisen viele Tourismusorte ein höheres Mietpreisniveau aus als die Standorte im Talboden.

Abb. 6-7-15 3.5-Zimmer Mietwohnung: Netto-Marktmiete in CHF



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.7.2.2 Zyklische Marktentwicklung 2009-2011

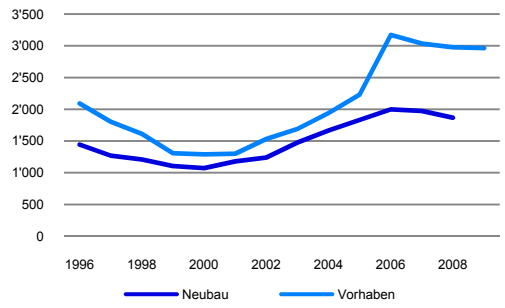
Die Mietwohnungsmärkte in der Südschweiz werden von der gegenwärtigen Wachstumsschwäche voraussichtlich nur geringfügig betroffen. Obwohl die öffentliche Hand die Bauinvestitionen im kommenden Jahr deutlich erhöhen will, ist auf Grund des Rückgangs im privaten Hochbau mit einer sinkenden Beschäftigtenzahl in der Bauwirtschaft zu rechnen, was angesichts der Bedeutung der Bauwirtschaft in der Südschweiz ab Mitte 2010 zu einem sprunghaften Anstieg der Arbeitslosigkeit führen dürfte. Es ist davon auszugehen, dass dadurch auch die Wohnungsmieten tangiert werden.

Tab. 6-7-3 Zyklische Entwicklung der Netto-Marktmieten 2009-2011

	Mietwohnungen	
	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	➔	➔
Mittleres Segment	➔	↘
Gehobenes Segment	➔	↘

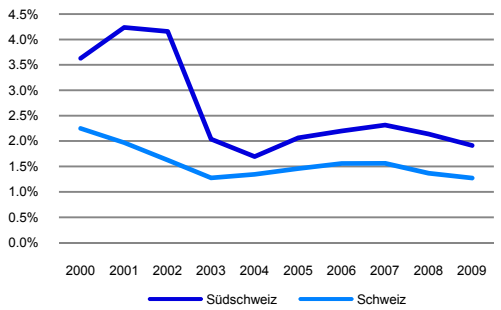
Quelle: Analysen Fahrländer Partner.

Abb. 6-7-16 Bauinvestitionen Mehrfamilienhäuser



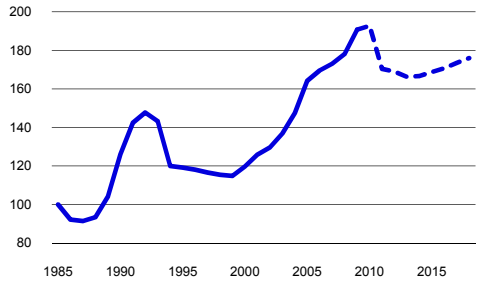
Anmerkung: Bauinvestitionen/-vorhaben in CHF Mio., real.
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-7-17 Leerstandsquote Mietwohnungen



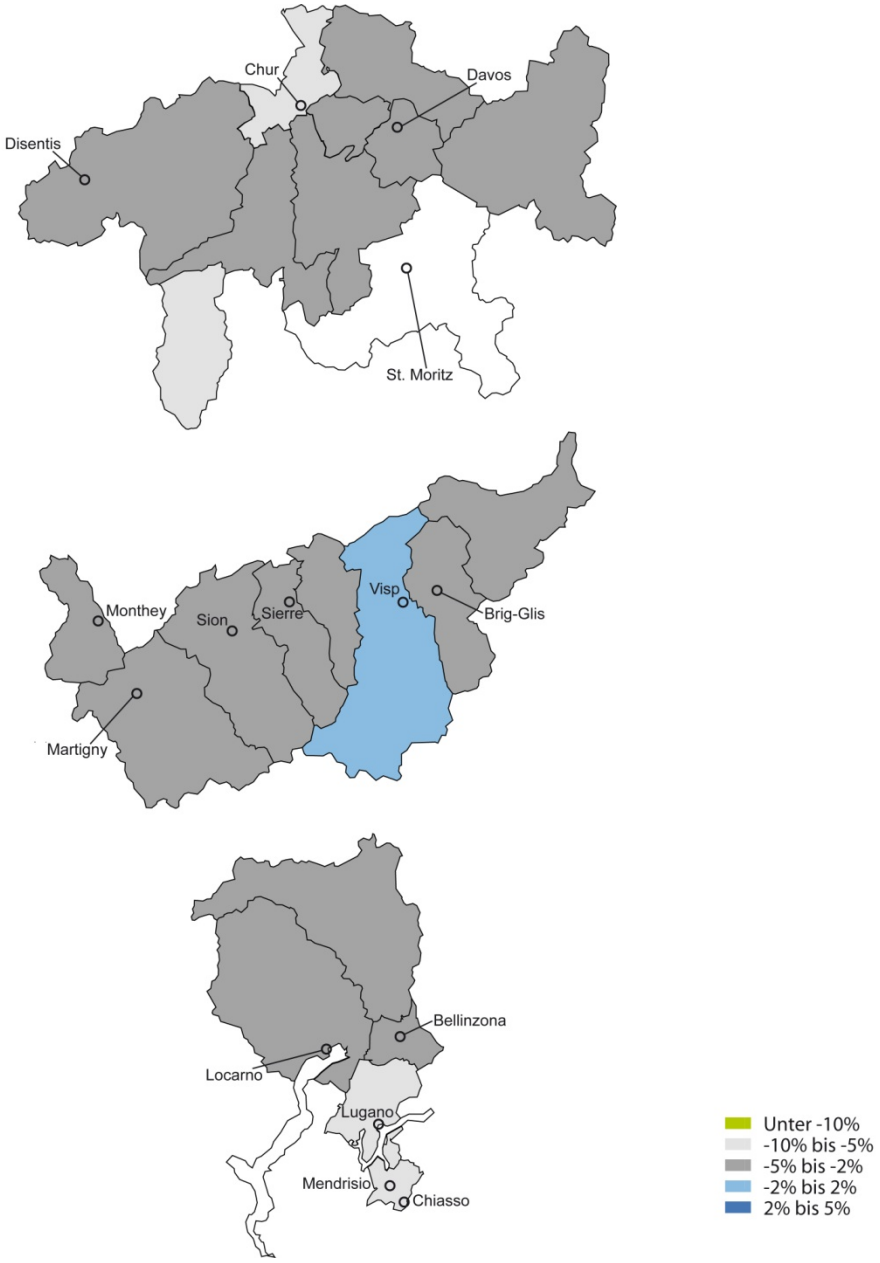
Anmerkung: Leer stehende Mietwohnungen in % des Bestands.
Quelle: BFS 2009, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 6-7-18 Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser MS-Region Lugano



Anmerkung: Marktwert-Index (Basis 1985 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

Abb. 6-7-19 Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser 2008-2012

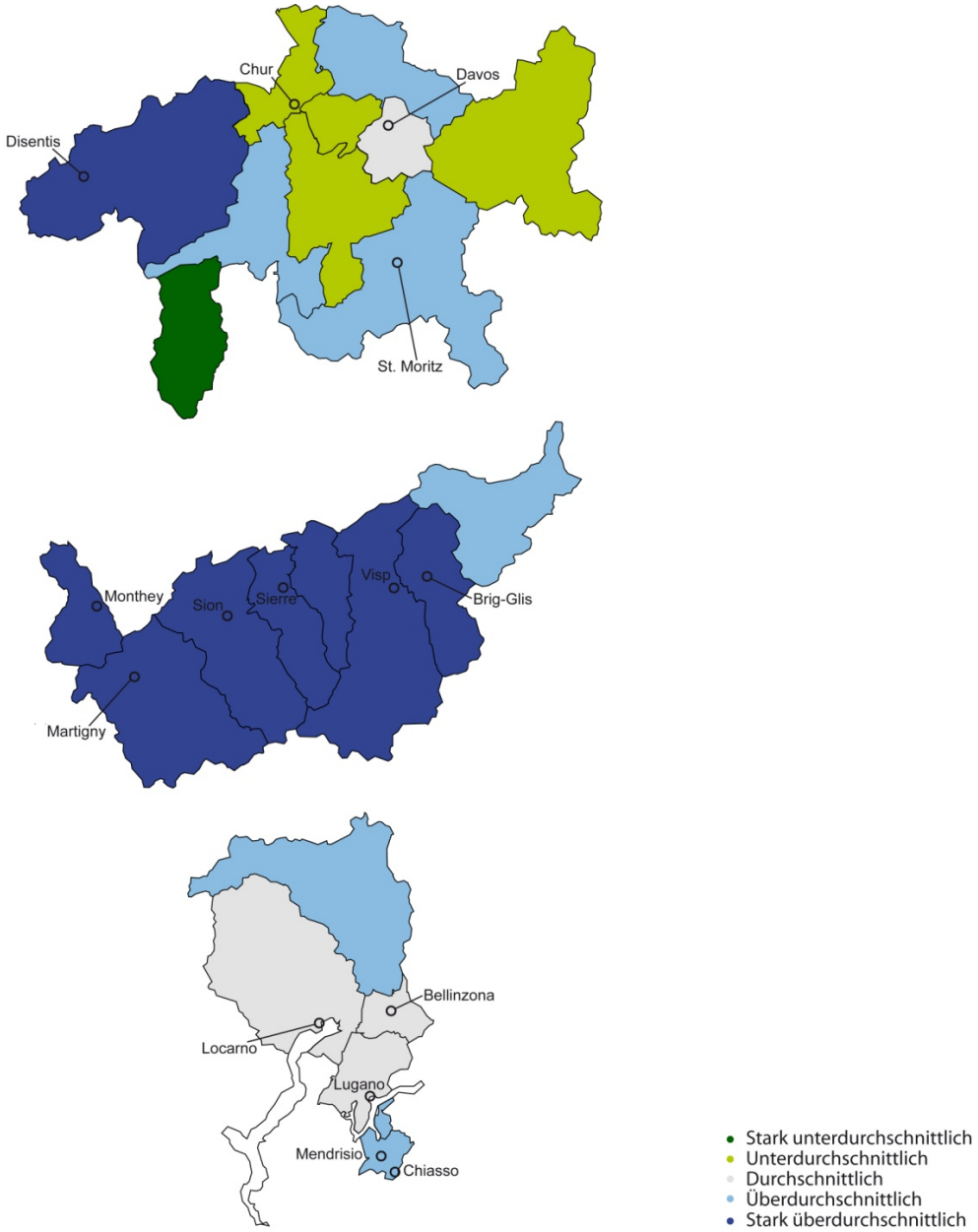


Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.7.2.3 Trend-Marktentwicklung bis 2024

Das hohe Bevölkerungswachstum – namentlich im in den Kantonen Tessin und Wallis – wird langfristig eine erhebliche Zusatznachfrage nach Mietwohnungen zur Folge haben. Dabei konzentriert sich die Nachfrage hauptsächlich auf die Talgemeinden. Im Gegensatz zum Tessin verfügen viele Talgemeinden im Wallis über ausserordentlich grosse Bauzonenreserven, so dass im Wallis trotz der zusätzlichen Nachfrage nur mit mässig steigenden Preisen gerechnet werden kann.

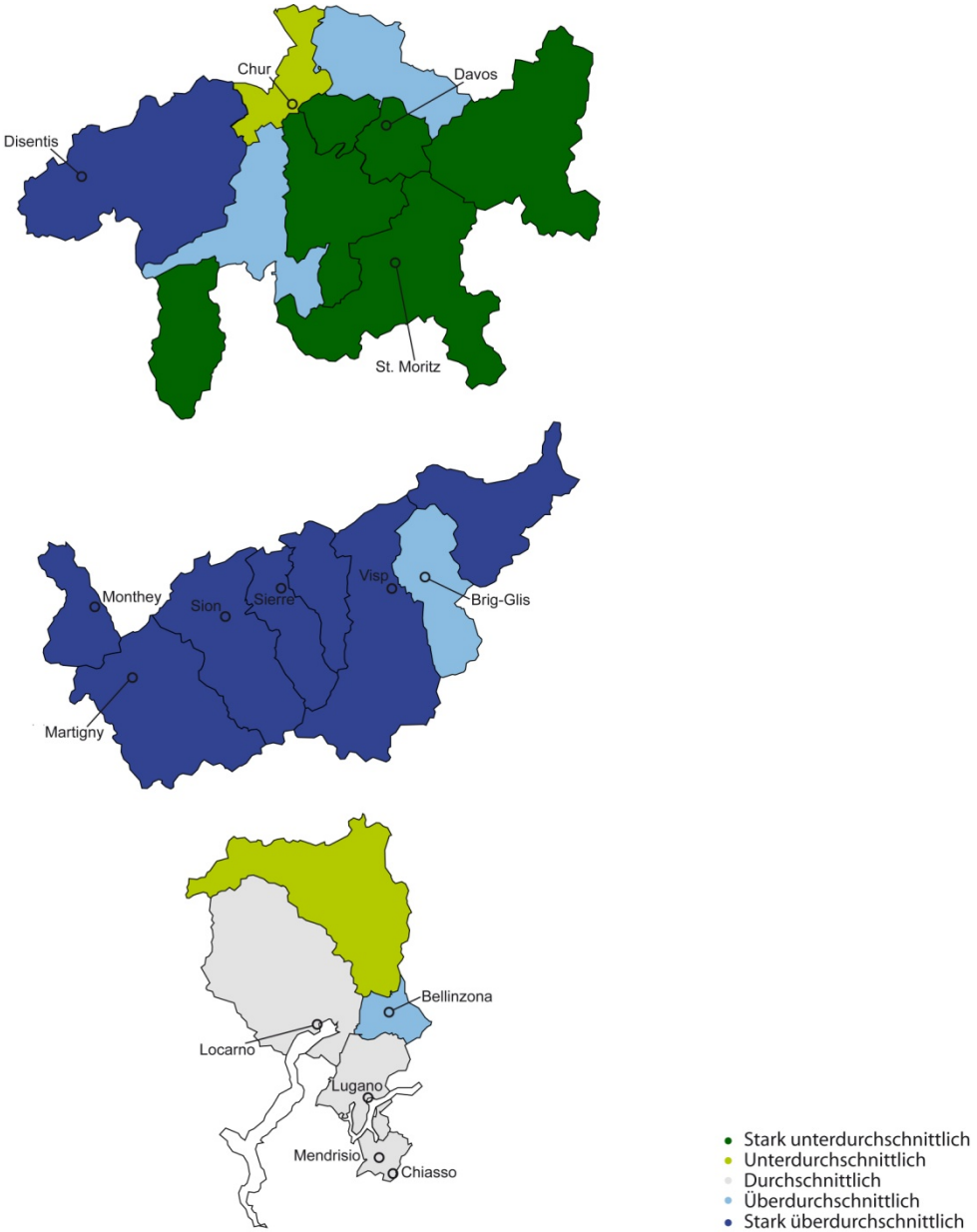
Abb. 6-7-20 Entwicklung der Nachfrage nach MWG im unteren Segment



Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

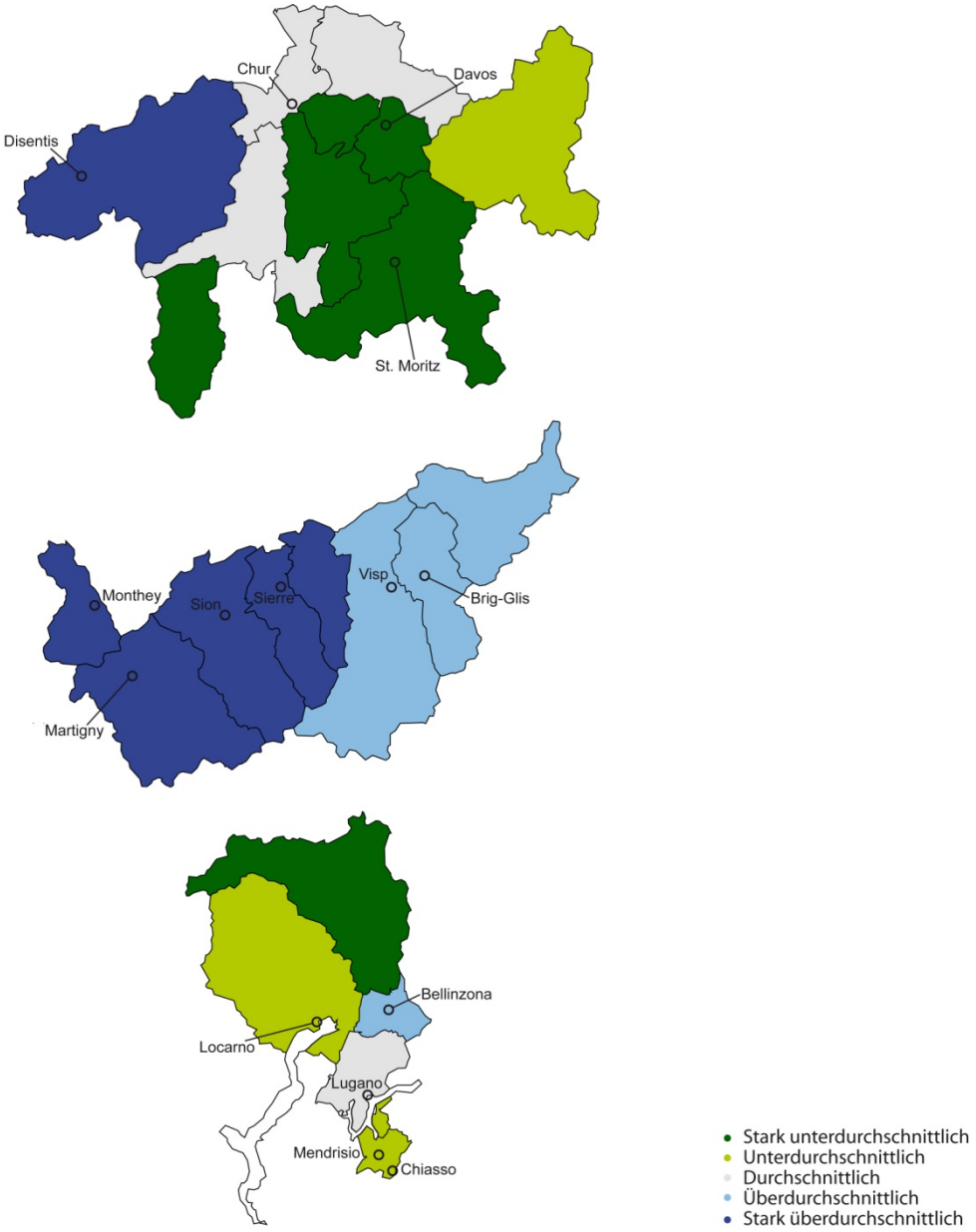
Im Kanton Graubünden ist der aktuelle Bestand an Mietwohnungen in vielen Regionen angesichts der zu erwartenden Nachfrage schon heute zu gross. Entsprechend ist hier bestenfalls mit – nominal – stabilen Mieten zu rechnen.

Abb. 6-7-21 Entwicklung der Nachfrage nach MWG im mittleren Segment



Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-7-22 Entwicklung der Nachfrage nach MWG im gehobenen Segment



Anmerkung: Regionale Entwicklung 2009-2024 im Vergleich zur Gesamtschweiz.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

6.7.3 Geschäftsflächen in der Region Südschweiz

6.7.3.1 Büro: Nutzermarkt und Transaktionsmarkt

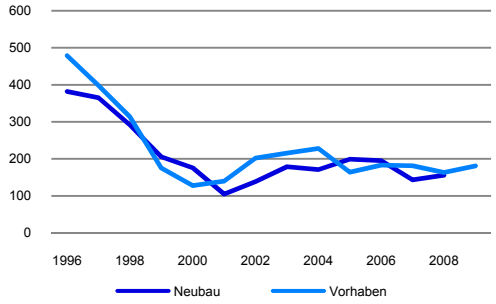
Ob es wirklich 3.5 Milliarden Euro sind, die der italienische Staat dank der Steueramnestie einnimmt, wird sich zeigen. Sicher ist, dass der Finanzplatz Lugano stark vom Geschäft mit Italien bzw. mit den Italienern abhängig ist. Es ist davon auszugehen, dass nach der letzten Steueramnestie – 2003 wurden 25 Milliarden Schweizer Franken abgezogen – erneut Gelder in erheblichem Ausmass abfliessen werden. Bereits werden Beträge von bis zu 50 Milliarden Franken genannt

Gleichzeitig steht das Bankgeheimnis international stark unter Druck. Angesichts der Bemühungen auf politischer Ebene, die Aufhebung des Bankgeheimnisses durch vermehrten Informationsaustausch zu verhindern, ist es fraglich, wie lange dies noch möglich ist und ob das Bankgeheimnis langfristig überhaupt zu retten ist. Diese Unsicherheit dürfte die Abflüsse auf Grund der Steueramnestie noch verstärken.

Vor dem Hintergrund der noch nicht überwundenen Krise in der Finanzindustrie stehen dem Bankenplatz Lugano schwierige Zeiten bevor. Bereits wird nach staatlicher Hilfe gerufen, da – wohl zu Recht – negative Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt befürchtet werden. Im Rahmen von Kostensparprogrammen dürften die betroffenen Firmen nicht nur die Lohnkosten verringern, sondern auch ihre Mietflächen optimieren. Im Fall eines Grosserfolgs der Steueramnestie ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Bürofläche im Raum Lugano langfristig stark zurückgeht. Die Schätzungen über das Ausmass der Abzüge gehen aber weit auseinander, und entsprechend gross ist momentan die Unsicherheit.

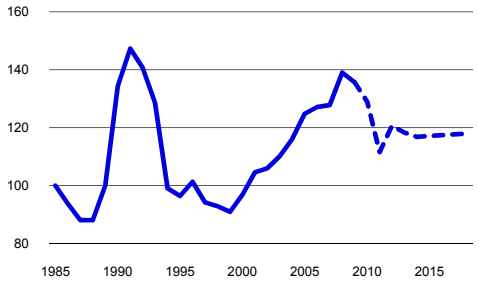
Der Rest des Tessins dürfte die Entwicklung in Lugano in abgeschwächter Form mitmachen. In den Kantonen Wallis und Graubünden ist ebenfalls mit eher geringen Auswirkungen der aktuellen Wachstumsschwäche zu rechnen. Die Gesamtzahl der Logiernächte in den Schweizer Hotels liegt zwar noch auf dem Niveau des Vorjahres, aber mittelfristig wird wohl auch der Tourismussektor Personal abbauen. Gleiches gilt für das allgegenwärtige Baugewerbe, da spätestens 2011 ein deutlicher Rückgang der Bauinvestitionen zu erwarten ist. Beide Branchen zählen aber nicht zu den grossen Nachfragern nach Büroflächen, so dass diesbezüglich kein ausserordentlicher Anstieg der Leerstände zu befürchten ist.

Abb. 6-7-23 Bauinvestitionen Büroflächen



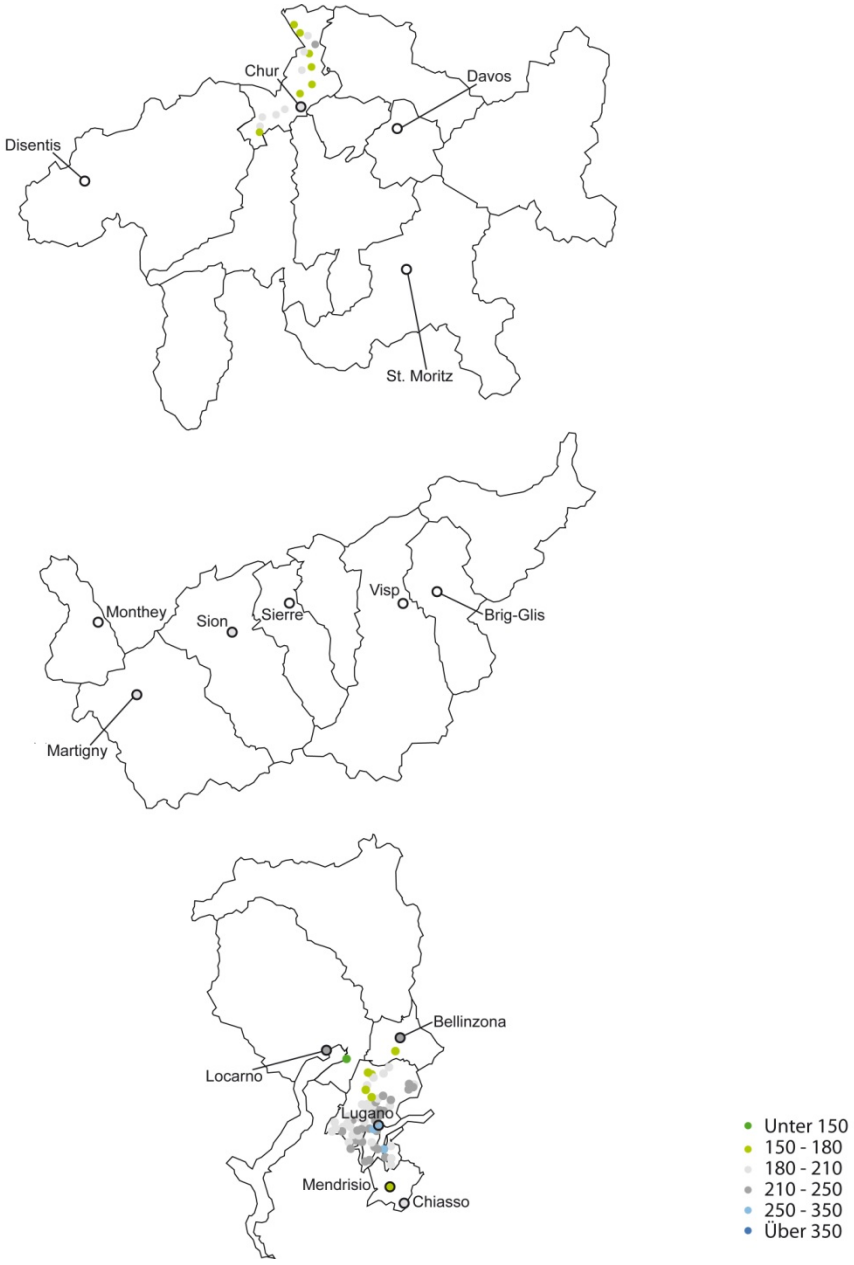
Anmerkung: Bauinvestitionen/-vorhaben in CHF Mio., real.
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-7-24 Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien MS-Region Lugano



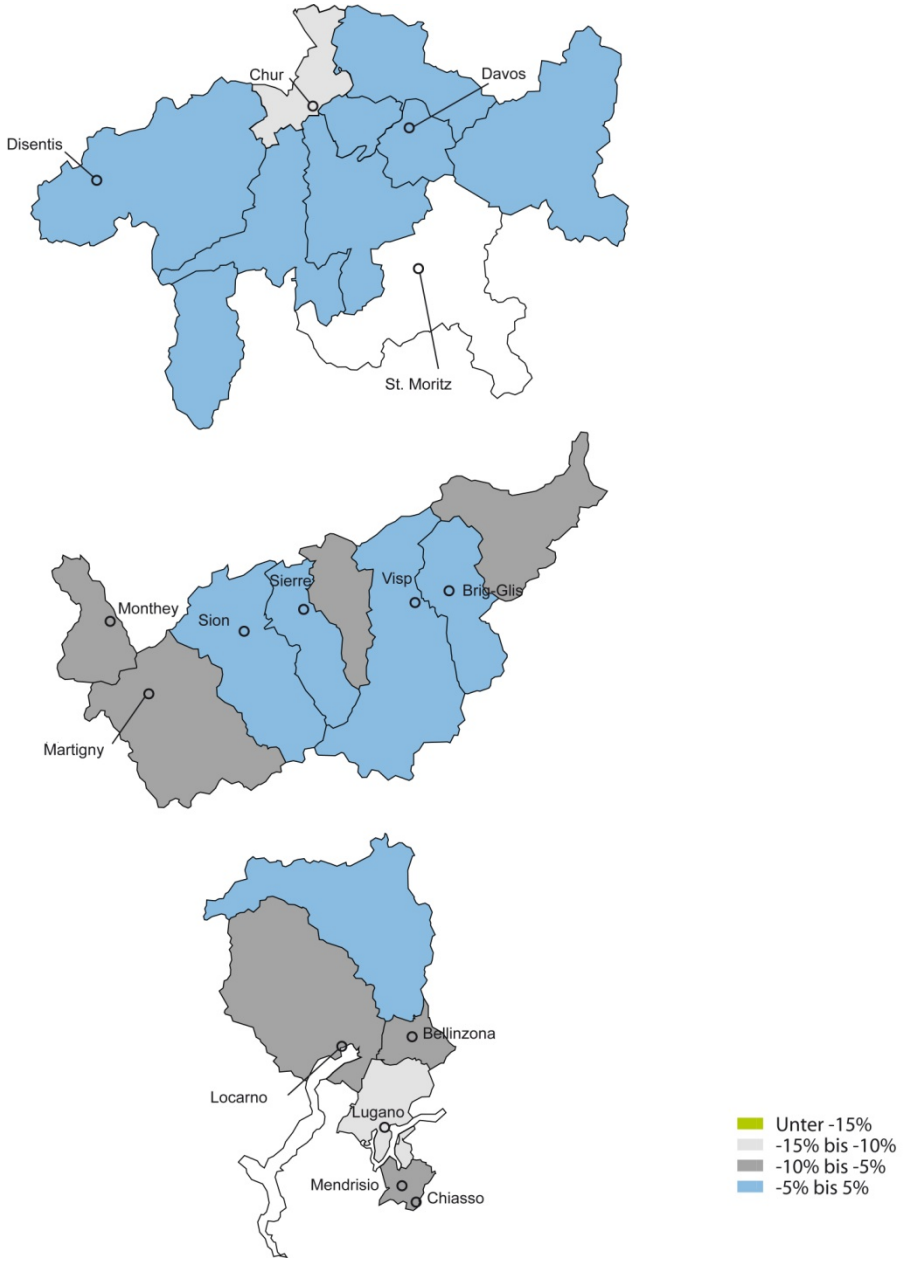
Anmerkung: Marktwert-Index (Basis 1985 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

Abb. 6-7-25 Büroflächen: Netto-Marktmiete in CHF pro m² und Jahr



Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist im Anhang zu finden.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner Stand 30. Sept. 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 6-7-26 Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien 2008-2012

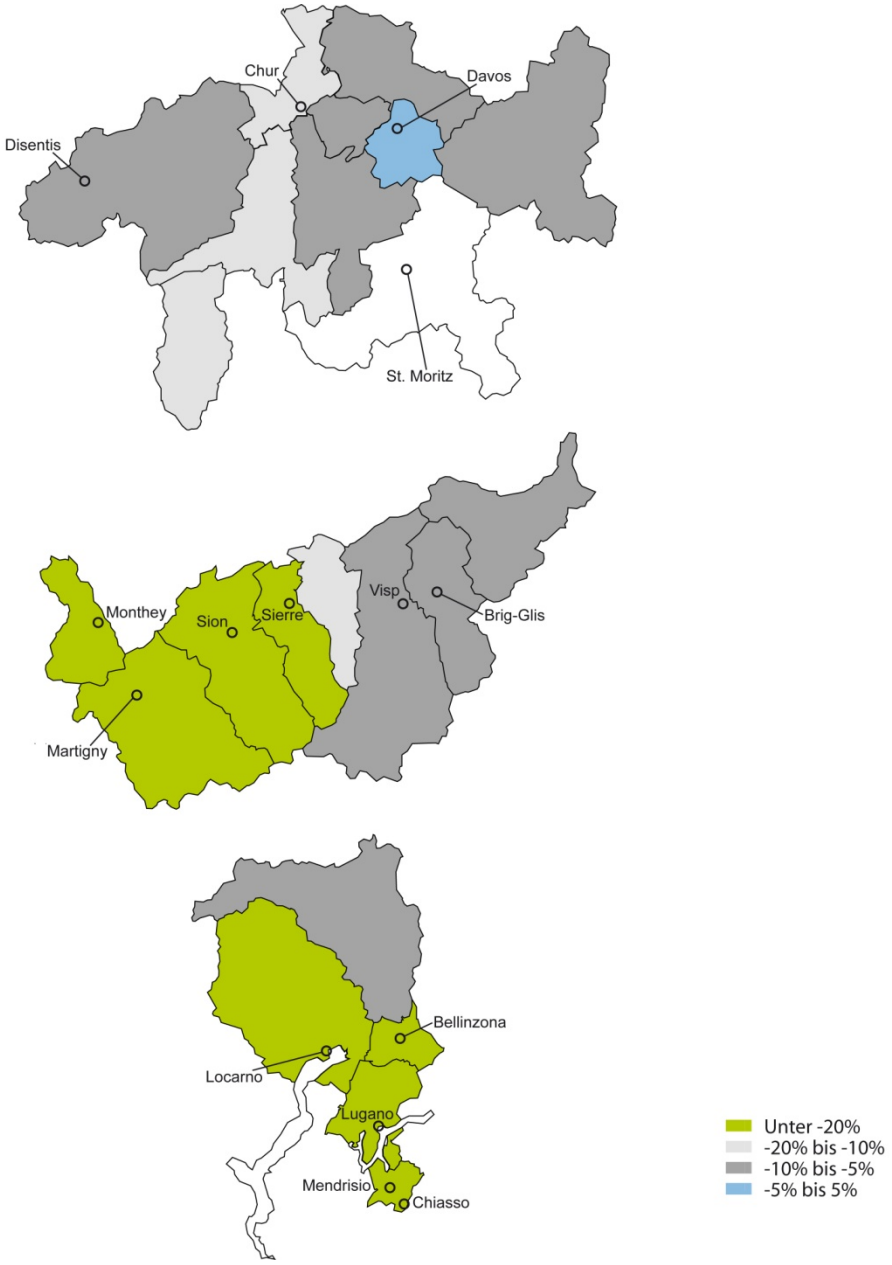


Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

6.7.3.2 Verkauf: Nutzermarkt und Transaktionsmarkt

In der Südschweiz konzentrierte sich die Bautätigkeit im Bereich Verkaufsflächen in den vergangenen Jahren auf den Raum Chur, das schnell wachsende Unterwallis sowie auf die Zentren im Tessin. Es waren also hauptsächlich die Talgemeinden, in denen die Kapazitäten ausgeweitet wurden, was nicht zuletzt damit zu erklären ist, dass diese Gebiete auch für die Versorgung der touristischen und peripheren Gemeinden von Bedeutung sind. Neben dem stagnierenden Konsum dürfte damit auch der rückläufige Tourismusin den Talgemeinden zu sinkenden Mieten für Verkaufsflächen führen.

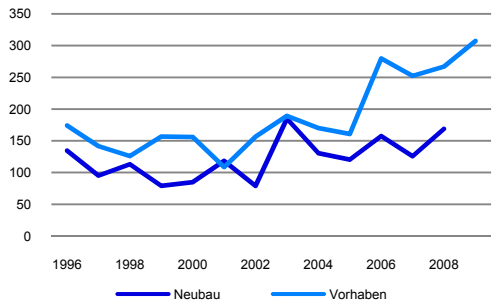
Abb. 6-7-27 Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien 2008-2012



Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009/Kartengrundlage BFS Geostat/Swisstopo.

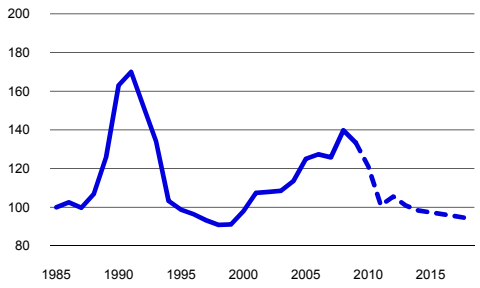
Bis jetzt blieben die Verkaufsflächenmärkte in der Südschweiz von der Konkurrenz der ausländischen Discountketten weitgehend verschont. Nur Aldi ist in der Region flächendeckend vertreten, Spar nur im Kanton Graubünden und Lidl hat (noch) keine Filiale in der Südschweiz eröffnet. Angesichts der sich verschlechternden Ertragssituation ist wohl mittelfristig auch nicht mit einer starken Expansion der Discounter zu rechnen.

Abb. 6-7-28 Bauinvestitionen Verkaufsflächen



Anmerkung: Bauinvestitionen/-vorhaben in CHF Mio., real.
Quelle: BFS 2009.

Abb. 6-7-29 Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien MS-Region Lugano



Anmerkung: Marktwert-Index (Basis 1985 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario Oktober 2009.

6.7.4 Fazit Region Südschweiz

6.7.4.1 Nutzermarkt Wohnen

Tab. 6-7-4 Zyklische Entwicklung der Transaktionspreise / Netto-Marktmieten 2009-2011

	Einfamilienhäuser		Eigentumswohnungen		Mietwohnungen	
	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011	2009/2010	2010/2011
Unteres Segment	→	↘	→	→	→	→
- Sottoceneri		→		↗		
Mittleres Segment	→	↘	→	→	→	↘
- Sottoceneri		→		↗		
Gehobenes Segment	↘	↘	↘	↘	→	↘
- Sottoceneri	→	↗	→	↗		
- Tourismus	↘	↓	→	↘		
- Top-Tourismus	?	?	?	?		

Quelle: Fahrländer Partner.

6.7.4.2 Nutzermarkt Geschäftsflächen

Tab. 6-7-5 Zyklische Entwicklung der Netto-Marktmieten 2009-2011

	2009/2010	2010/2011
Büroflächen	↘	↘
Verkaufsflächen	↘	↓

Quelle: Fahrländer Partner.

6.7.4.3 Transaktionsmarkt Renditeliegenschaften

Tab. 6-7-6 Zyklische Marktwertentwicklung 2009-2011

	2009/2010	2010/2011
Mehrfamilienhäuser	→	↓
Büroliegenschaften	↘	↓
Verkaufsliegenschaften	↓	↓

Quelle: Fahrländer Partner.

Tabellenanhang

7 Hauptindikatoren nach MS-Regionen

7.1 Region Bassin Lémanique

Tabelle 6-1 *Entwicklung der wichtigsten Kenngrössen in der Region Bassin Lémanique gemäss dem Szenario* «Trend»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum			Wohneigentumsquote	
	2000	2024	%	2000	2024	%	2000	2024	%	2000	2024	%	2000	2024
42 Murten	46'700	56'213	20.4%	18'100	23'290	28.7%	9'100	10'300	13.2%	9'000	13'100	45.6%	49.7%	56.2%
84 Lausanne	231'400	267'440	15.6%	111'600	134'648	20.7%	94'700	89'500	-5.5%	16'900	45'000	166.3%	15.1%	33.4%
85 Morges	63'000	77'827	23.5%	25'500	32'695	28.2%	16'600	14'900	-10.2%	8'900	17'700	98.9%	34.9%	54.1%
86 Nyon	61'800	81'883	32.5%	23'500	32'988	40.4%	13'500	13'900	3.0%	10'000	19'600	96.0%	42.6%	59.4%
87 Vevey	77'700	92'482	19.0%	34'300	42'680	24.4%	24'900	23'200	-6.8%	9'400	19'700	109.6%	27.4%	46.2%
88 Aigle	34'100	41'056	20.4%	13'600	16'813	23.6%	7'700	8'000	3.9%	5'900	8'900	50.8%	43.4%	52.9%
89 Pays d'Enhaut	4'500	4'806	6.8%	1'900	2'227	17.2%	900	1'000	11.1%	1'000	1'300	30.0%	52.6%	58.4%
90 Gros-de-Vaud	48'000	58'946	22.8%	18'500	23'733	28.3%	9'900	10'100	2.0%	8'600	14'000	62.8%	46.5%	59.0%
91 Yverdon	47'300	54'241	14.7%	20'100	23'995	19.4%	13'400	12'300	-8.2%	6'700	12'100	80.6%	33.3%	50.4%
92 La Vallee	10'200	10'461	2.6%	4'500	4'930	9.5%	2'700	2'500	-7.4%	1'800	2'500	38.9%	40.0%	50.7%
93 La Broye	57'200	67'548	18.1%	21'900	26'769	22.2%	11'900	11'400	-4.2%	10'000	15'400	54.0%	45.7%	57.5%
105 Geneve	408'800	450'061	10.1%	177'400	205'375	15.8%	149'400	132'400	-11.4%	28'000	73'200	161.4%	15.8%	35.6%
Bassin Lémanique	1'090'700	1'262'964	15.8%	470'900	570'143	21.1%	354'700	329'500	-7.1%	116'200	242'500	108.7%	24.7%	42.5%

Quelle: BFS 2000/Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009.

7.2 Region Espace Mittelland

Tabelle 6-2 *Entwicklung der wichtigsten Kenngrössen in der Region Espace Mittelland gemäss dem Szenario* «Trend»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum			Wohneigentumsquote	
	2000	2024	%	2000	2024	%	2000	2024	%	2000	2024	%	2000	2024
11 Bern	288'800	304'556	5.5%	138'200	153'850	11.3%	107'700	105'300	-2.2%	30'500	48'500	59.0%	22.1%	31.5%
12 Erlach-Seeland	49'000	52'202	6.5%	19'400	22'630	16.7%	10'100	10'100	0.0%	9'300	12'500	34.4%	47.9%	55.2%
13 Biel/Bienne	89'700	97'544	8.7%	40'900	47'752	16.8%	30'100	29'700	-1.3%	10'800	18'200	68.5%	26.4%	38.1%
14 Jura bernois	37'100	36'389	-1.9%	15'100	16'106	6.7%	8'400	7'500	-10.7%	6'700	8'500	26.9%	44.4%	52.8%
15 Oberaargau	76'900	78'125	1.6%	30'400	34'220	12.6%	15'700	16'100	2.5%	14'700	18'100	23.1%	48.4%	52.9%
16 Burgdorf	70'600	73'814	4.6%	28'000	32'255	15.2%	15'700	15'400	-1.9%	12'300	16'900	37.4%	43.9%	52.4%
17 Oberes Emmental	25'400	23'352	-8.1%	9'000	9'314	3.5%	4'800	4'300	-10.4%	4'200	4'900	16.7%	46.7%	52.6%
18 Aaretal	58'300	63'994	9.8%	21'400	26'603	24.3%	10'500	13'300	26.7%	10'900	13'600	24.8%	50.9%	51.1%
19 Schwarzwasser	16'800	16'304	-3.0%	6'200	6'643	7.1%	3'000	3'200	6.7%	3'200	3'400	6.3%	51.6%	51.2%
20 Thun	113'700	125'888	10.7%	48'100	58'307	21.2%	27'500	32'700	18.9%	20'600	25'700	24.8%	42.8%	44.1%
21 Saanen-Obersimmental	16'600	17'671	6.5%	6'200	7'885	27.2%	2'900	2'900	0.0%	3'300	5'000	51.5%	53.2%	63.4%
22 Kandertal	15'600	16'404	5.2%	5'800	6'964	20.1%	2'700	3'100	14.8%	3'100	3'900	25.8%	53.4%	56.0%
23 Oberland-Ost	45'500	50'638	11.3%	18'800	23'420	24.6%	9'500	10'300	8.4%	9'300	13'200	41.9%	49.5%	56.4%
24 Grenchen	33'900	36'016	6.2%	14'600	16'886	15.7%	8'300	9'000	8.4%	6'300	8'900	41.3%	43.2%	52.7%
39 La Sarine	81'200	106'891	31.6%	33'600	46'329	37.9%	23'500	22'500	-4.3%	10'100	24'200	139.6%	30.1%	52.2%
40 La Gruyere	37'800	49'639	31.3%	14'500	19'714	36.0%	8'300	9'100	9.6%	6'200	10'700	72.6%	42.8%	54.3%
41 Sense	38'400	48'824	27.1%	14'000	19'703	40.7%	6'700	9'200	37.3%	7'300	10'700	46.6%	52.1%	54.3%
43 Glane-Veveyse	30'100	39'611	31.6%	11'000	14'802	34.6%	5'700	7'000	22.8%	5'300	8'000	50.9%	48.2%	54.0%
44 Olten	87'600	96'309	9.9%	36'100	42'833	18.7%	19'800	22'200	12.1%	16'300	20'800	27.6%	45.2%	48.6%
45 Thal	14'200	13'944	-1.8%	5'300	5'624	6.1%	2'300	2'700	17.4%	3'000	2'900	-3.3%	56.6%	51.6%
46 Solothurn	90'000	98'481	9.4%	37'300	44'790	20.1%	20'700	22'400	8.2%	16'600	21'600	30.1%	44.5%	48.2%
102 Neuchatel	101'200	112'897	11.6%	43'700	51'343	17.5%	31'600	26'100	-17.4%	12'100	25'400	109.9%	27.7%	49.5%
103 La Chaux-de-Fonds	66'200	66'466	0.4%	29'400	31'421	6.9%	21'800	19'000	-12.8%	7'600	12'400	63.2%	25.9%	39.5%
104 Val-de-Travers	12'100	12'404	2.5%	5'000	5'449	9.0%	3'300	3'100	-6.1%	1'700	2'400	41.2%	34.0%	44.0%
106 Jura	68'800	73'211	6.4%	26'500	30'786	16.2%	12'800	13'900	8.6%	13'700	17'000	24.1%	51.7%	55.2%
Espace Mittelland	1'565'500	1'711'577	9.3%	658'500	775'630	17.8%	413'400	420'100	1.6%	245'100	357'400	45.8%	37.2%	46.1%

Quelle: BFS 2000/Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009.

7.3 Region Basel

Tabelle 6-3 *Entwicklung der wichtigsten Kenngrössen in der Region Basel gemäss dem Szenario* **«Trend»**

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum			Wohneigentumsquote	
	2000	2024	%	2000	2024	%	2000	2024	%	2000	2024	%	2000	2024
25 Laufental	48'900	54'363	11.2%	19'000	23'178	22.0%	7'900	10'500	32.9%	11'100	12'800	15.3%	58.4%	55.2%
47 Basel-Stadt	187'700	173'507	-7.6%	94'200	92'604	-1.7%	82'400	71'300	-13.5%	11'800	20'900	77.1%	12.5%	22.6%
48 Unteres Baselbiet	157'600	171'671	8.9%	69'300	82'238	18.7%	46'900	41'600	-11.3%	22'400	32'900	46.9%	32.3%	40.0%
49 Oberes Baselbiet	85'000	89'870	5.7%	33'100	38'893	17.5%	13'800	25'200	82.6%	19'300	21'600	11.9%	58.3%	55.5%
Basel	479'200	489'411	2.1%	215'600	236'913	9.9%	151'000	148'600	-1.6%	64'600	88'200	36.5%	30.0%	37.2%

Quelle: BFS 2000/Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009.

7.4 Region Zürich/Aargau

Tabelle 6-4 *Entwicklung der wichtigsten Kenngrössen in der Region Zürich/Aargau gemäss dem Szenario* «Trend»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum			Wohneigentumsquote	
	2000	2024	%	2000	2024	%	2000	2024	%	2000	2024	%	2000	2024
1 Zürich	337'900	371'616	10.0%	181'800	210'694	15.9%	168'900	166'100	-17%	12'900	44'800	247.3%	7.1%	21.3%
2 Glattal-Furttal	152'300	193'325	26.9%	67'100	90'863	35.4%	48'800	53'400	9.4%	18'300	38'000	107.7%	27.3%	41.8%
3 Limmattal	72'100	86'743	20.3%	32'500	41'339	27.2%	25'200	25'900	2.8%	7'300	15'700	115.1%	22.5%	38.0%
4 Knonaueramt	41'500	51'171	23.3%	16'100	21'547	33.8%	8'400	8'700	3.6%	7'700	12'900	67.5%	47.8%	59.9%
5 Zimmerberg	105'700	126'547	19.7%	46'900	60'095	28.1%	34'500	34'600	0.3%	12'400	25'900	108.9%	26.4%	43.1%
6 Pfannenstiel	93'200	116'991	25.5%	40'400	55'404	37.1%	25'900	28'100	8.5%	14'500	27'700	910%	35.9%	50.0%
7 Zürcher Oberland	140'800	168'308	19.5%	56'200	73'339	30.5%	33'900	38'500	13.6%	22'300	35'100	57.4%	39.7%	47.9%
8 Winterthur	155'700	176'813	13.6%	67'300	81'145	20.6%	45'100	47'400	5.1%	22'200	33'900	52.7%	33.0%	41.8%
9 Weinland	26'800	29'939	11.7%	10'200	12'468	22.2%	4'300	5'100	18.6%	5'900	7'400	25.4%	57.8%	59.4%
10 Zürcher Unterland	85'700	109'570	27.9%	34'500	47'374	37.3%	21'200	24'100	13.7%	13'300	23'500	76.7%	38.6%	49.6%
70 Aarau	208'700	239'052	14.5%	84'200	104'613	24.2%	43'900	50'100	14.1%	40'300	54'900	36.2%	47.9%	52.5%
71 Brugg-Zurzach	72'700	81'294	11.8%	28'000	33'886	21.0%	12'700	16'300	28.3%	15'300	19'500	27.5%	54.6%	57.5%
72 Baden	94'400	112'653	19.3%	40'700	52'119	28.1%	26'700	29'200	9.4%	14'000	21'400	52.9%	34.4%	41.1%
73 Mutschellen	54'700	66'608	21.8%	21'400	28'380	32.6%	10'200	12'600	23.5%	11'200	16'000	42.9%	52.3%	56.4%
74 Freiamt	60'000	66'008	10.0%	22'300	26'791	20.1%	10'400	11'200	7.7%	11'900	15'600	31.1%	53.4%	58.2%
75 Fricktal	64'600	76'587	18.6%	25'500	32'223	26.4%	12'500	15'400	23.2%	13'000	16'900	30.0%	51.0%	52.4%
Zürich/Aargau	1'766'800	2'073'224	17.3%	775'100	972'282	25.4%	532'600	566'700	6.4%	242'500	409'200	68.7%	31.3%	42.1%

Quelle: BFS 2000/Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009.

7.5 Region Zentralschweiz

Tabelle 6-5 *Entwicklung der wichtigsten Kenngrössen in der Region Zentralschweiz gemäss dem Szenario* «Trend»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum			Wohneigentumsquote	
	2000	2024	%	2000	2024	%	2000	2024	%	2000	2024	%	2000	2024
26 Luzern	194'300	228'589	17.6%	84'400	107'190	27.0%	64'600	59'200	-8.4%	19'800	48'600	145.5%	23.5%	45.3%
27 Sursee-Seetal	65'400	72'750	11.2%	22'600	27'620	22.2%	12'400	11'900	-4.0%	10'200	15'700	53.9%	45.1%	56.8%
28 Willisau	54'400	53'327	-2.0%	18'100	20'009	10.5%	9'900	7'900	-20.2%	8'200	12'100	47.6%	45.3%	60.5%
29 Entlebuch	16'800	15'590	-7.2%	5'400	5'782	7.1%	2'600	2'500	-3.8%	2'800	3'300	17.9%	51.9%	57.1%
30 Uri	35'200	35'204	0.0%	12'900	14'341	11.2%	6'700	6'400	-4.5%	6'200	8'000	29.0%	48.1%	55.8%
31 Innerschwyz	61'100	71'715	17.4%	21'900	28'796	315%	12'800	13'600	6.3%	9'100	15'400	69.2%	41.6%	53.5%
32 Einsiedeln	19'100	22'403	17.3%	7'000	8'954	27.9%	3'500	4'500	28.6%	3'500	4'500	28.6%	50.0%	50.3%
33 March	55'600	73'899	32.9%	21'200	30'960	46.0%	11'600	15'000	29.3%	9'600	16'300	69.8%	45.3%	52.6%
34 Sarneraatal	29'000	30'783	6.1%	10'500	12'626	20.2%	5'600	6'500	16.1%	4'900	6'100	24.5%	46.7%	48.3%
35 Nidwalden	41'400	50'150	21.1%	15'800	21'359	35.2%	9'800	10'400	6.1%	6'000	11'100	85.0%	38.0%	52.0%
38 Zug	99'400	127'451	28.2%	38'200	53'336	39.6%	25'700	29'600	15.2%	12'500	24'100	92.8%	32.7%	45.2%
Zentralschweiz	671'700	781'861	16.4%	258'000	330'973	28.3%	165'200	167'500	14%	92'800	165'200	78.0%	36.0%	49.9%

Quelle: BFS 2000/Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009.

7.6 Region Ostschweiz

Tabelle 6-6 *Entwicklung der wichtigsten Kenngrössen in der Region Ostschweiz gemäss dem Szenario* «Trend»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum			Wohneigentumsquote	
	2000	2024	%	2000	2024	%	2000	2024	%	2000	2024	%	2000	2024
36 Glarner Unterland	26'400	25'981	-16%	10'500	11'212	6.8%	5'800	5'300	-8.6%	4'700	5'900	25.5%	44.8%	52.6%
37 Glarner Hinterland	10'700	9'824	-8.2%	3'900	4'106	5.3%	1'500	1'900	26.7%	2'400	2'200	-8.3%	61.5%	53.6%
50 Schaffhausen	73'300	77'908	6.3%	30'800	35'349	14.8%	18'700	21'700	16.0%	12'100	13'800	14.0%	39.3%	39.0%
51 Appenzell A.Rh.	55'300	58'159	5.2%	21'500	24'969	16.1%	11'600	11'300	-2.6%	9'900	13'800	39.4%	46.0%	55.3%
52 Appenzell I.Rh.	13'200	15'427	16.9%	4'400	5'744	30.5%	1'900	1'900	0.0%	2'500	3'900	56.0%	56.8%	67.9%
53 St.Gallen	172'900	187'935	8.7%	75'000	89'335	19.1%	55'100	53'400	-3.1%	19'900	36'200	81.9%	26.5%	40.5%
54 Rheintal	53'300	60'307	13.1%	19'700	24'213	22.9%	9'000	11'800	31.1%	10'700	12'500	16.8%	54.3%	51.6%
55 Werdenberg	33'000	34'900	5.8%	12'600	14'418	14.4%	6'500	6'500	0.0%	6'100	7'900	29.5%	48.4%	54.8%
56 Sarganserland	39'500	39'327	-0.4%	14'600	15'833	8.4%	6'900	6'800	-1.4%	7'700	9'000	16.9%	52.7%	56.8%
57 Linthgebiet	54'300	57'249	5.4%	21'100	24'415	15.7%	12'300	11'700	-4.9%	8'800	12'700	44.3%	41.7%	52.0%
58 Toggenburg	36'500	33'440	-8.4%	13'100	13'415	2.4%	6'700	5'900	-11.9%	6'400	7'400	15.6%	48.9%	55.2%
59 Wil	95'000	107'096	12.7%	35'600	43'227	21.4%	19'600	20'700	5.6%	16'000	21'900	36.9%	44.9%	50.7%
76 Thurtal	82'000	91'226	11.3%	32'500	38'901	19.7%	17'500	18'000	2.9%	15'000	21'800	45.3%	46.2%	56.0%
77 Untersee	50'100	58'044	15.9%	20'400	25'260	23.8%	12'000	11'800	-1.7%	8'400	13'000	54.8%	41.2%	51.5%
78 Oberthurgau	61'500	70'262	14.2%	23'600	29'990	27.1%	14'400	15'300	6.3%	9'200	15'300	66.3%	39.0%	51.0%
Ostschweiz	857'000	927'084	8.2%	339'300	400'386	18.0%	199'500	204'000	2.3%	139'800	197'300	41.1%	41.2%	49.3%

Quelle: BFS 2000/Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009.

7.7 Region Südschweiz

Tabelle 6-7 *Entwicklung der wichtigsten Kenngrössen in der Region Südschweiz gemäss dem Szenario* «Trend»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum			Wohneigentumsquote	
	2000	2024	%	2000	2024	%	2000	2024	%	2000	2024	%	2000	2024
60 Chur	67'100	73'795	10.0%	28'500	33'845	18.8%	18'500	19'200	3.8%	10'000	14'700	47.0%	35.1%	43.4%
61 Prättigau	14'700	14'877	1.2%	5'600	6'805	21.5%	2'400	2'700	12.5%	3'200	4'200	31.3%	57.1%	61.7%
62 Davos	12'000	12'687	5.7%	4'600	5'981	30.0%	3'100	2'000	-35.5%	1'500	4'100	173.3%	32.6%	68.6%
63 Schanfigg	4'400	4'544	3.3%	1'900	2'312	21.7%	1'100	800	-27.3%	800	1'500	87.5%	42.1%	64.9%
64 Mittelbünden	10'900	10'730	-1.6%	4'200	4'905	16.8%	1'800	1'700	-5.6%	2'400	3'200	33.3%	57.1%	65.2%
65 Viamala	12'400	12'288	-0.9%	4'700	5'220	11.1%	2'200	2'400	9.1%	2'500	2'800	12.0%	53.2%	53.6%
66 Surselva	26'000	26'502	1.9%	9'600	11'666	21.5%	3'500	4'300	22.9%	6'100	7'400	21.3%	63.5%	63.4%
67 Engiadina bassa	9'300	10'005	7.6%	3'500	4'308	23.1%	1'500	1'400	-6.7%	2'000	2'900	45.0%	57.1%	67.3%
68 Oberengadin	22'400	24'549	9.6%	8'800	11'795	34.0%	4'700	4'300	-8.5%	4'100	7'500	82.9%	46.6%	63.6%
69 Mesolcina	7'500	7'630	1.7%	2'900	3'331	14.9%	900	1'700	88.9%	2'000	1'700	-15.0%	69.0%	51.0%
79 Tre Valli	33'600	28'063	-16.5%	11'200	11'681	4.3%	5'600	5'700	1.8%	5'600	6'000	7.1%	50.0%	51.4%
80 Locarno	62'800	71'410	13.7%	28'100	34'934	24.3%	17'700	17'400	-1.7%	10'400	17'700	70.2%	37.0%	50.7%
81 Bellinzona	43'100	49'174	14.1%	18'000	21'990	22.2%	11'500	12'800	11.3%	6'500	9'300	43.1%	36.1%	42.3%
82 Lugano	125'100	142'601	14.0%	55'300	65'908	19.2%	36'000	36'500	1.4%	19'300	31'800	64.8%	34.9%	48.2%
83 Mendrisio	51'100	58'370	14.2%	21'600	26'528	22.8%	14'300	14'200	-0.7%	7'300	10'200	39.7%	33.8%	38.4%
94 Goms	5'600	5'685	1.5%	2'000	2'729	36.5%	500	1'000	100.0%	1'500	1'800	20.0%	75.0%	66.0%
95 Brig	25'800	29'644	14.9%	9'300	12'289	32.1%	3'700	4'600	24.3%	5'600	7'800	39.3%	60.2%	63.5%
96 Visp	35'300	39'129	10.8%	12'300	15'747	28.0%	3'900	6'400	64.1%	8'400	9'400	11.9%	68.3%	59.7%
97 Leuk	12'000	12'649	5.4%	4'200	4'986	18.7%	1'000	2'300	130.0%	3'200	2'600	-18.8%	76.2%	52.1%
98 Sierre	38'600	48'928	26.8%	14'600	19'642	34.5%	5'600	9'500	69.6%	9'000	10'300	14.4%	61.6%	52.4%
99 Sion	68'800	83'403	21.2%	25'600	32'717	27.8%	10'800	17'300	60.2%	14'800	15'600	5.4%	57.8%	47.7%
100 Martigny	49'700	59'785	20.3%	18'900	23'650	25.1%	6'800	10'900	60.3%	12'100	12'800	5.8%	64.0%	54.1%
101 Monthey	40'500	50'427	24.5%	15'100	19'382	28.4%	7'000	10'300	47.1%	8'100	9'100	12.3%	53.6%	46.9%
Südschweiz	778'700	876'875	12.6%	310'500	382'352	23.1%	164'100	189'400	15.4%	146'400	194'400	32.8%	47.1%	50.8%

Quelle: BFS 2000/Prospektivmodell Fahrländer Partner 2009.

8 Marktwerte und Marktmieten

8.1 Region Bassin Lémanique

Tab. 8-1 Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten in der Region Bassin Lémanique

	EWG	EFH	3 Zi. MWG	4 Zi. MWG	Büro	Verkauf
Genève						
Chêne-Bougeries	1'590'000	2'218'000	3'040	3'650	351	636
Genêve-Bâtie-Acacias	1'076'000	1'938'000	3'020	3'620	366	661
Genève-Cité Rive Droite	1'352'000	2'153'000	3'920	4'710	512	898
Genève-Cité-Centre	1'898'000	2'451'000	5'430	6'520	735	1'020
Genève-Petit-Saconnex	1'348'000	2'098'000	3'260	3'910	430	723
Lancy	937'000	1'387'000	2'780	3'340	335	598
Le Grand-Saconnex	1'310'000	1'778'000	3'540	4'250	417	754
Meyrin	920'000	1'700'000	2'930	3'510	268	580
Onex	1'165'000	1'721'000	3'080	3'700	367	655
Thônex	1'287'000	1'941'000	3'560	4'270	407	738
Vernier	784'000	1'665'000	2'700	3'240	311	552
Versoix	974'000	1'821'000	2'900	3'480	325	566
Vaud						
Aigle	572'000	693'000	1'730	2'020	-	-
Chailly-Sur-Lausanne	888'000	1'411'000	2'480	2'890	267	450
Gland	985'000	1'407'000	2'530	2'950	258	-
La Tour-de-Peilz	852'000	1'374'000	2'760	3'220	307	-
Lausanne-Centre	873'000	1'292'000	2'480	2'880	330	648
Lausanne-Est	939'000	1'660'000	2'640	3'080	361	412
Lausanne-Sous-Gare	1'098'000	1'677'000	2'750	3'210	320	508
Le Sentier	442'000	596'000	1'460	1'700	-	-
Montreux	863'000	1'158'000	2'520	2'930	264	-
Morges	968'000	1'250'000	2'480	2'890	335	480
Moudon	541'000	677'000	1'790	2'090	-	-
Nyon	1'106'000	1'630'000	2'620	3'050	323	-
Orbe	570'000	706'000	1'690	1'980	-	-
Payerne	544'000	605'000	1'740	2'030	-	-
Prilly	828'000	1'064'000	2'420	2'820	261	444
Pully	1'184'000	1'695'000	2'810	3'280	327	510
Vevey	718'000	1'164'000	2'670	3'110	256	480
Yverdon-les-Bains	648'000	809'000	1'780	2'070	209	397

Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist in Tab. 8-8 zu finden.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Datenstand 30. Sept. 2009.

8.2 Region Espace Mittelland

Tab. 8-2 Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten in der Region Espace Mittelland

	EWG	EFH	3 Zi. MWG	4 Zi. MWG	Büro	Verkauf
Bern/Berne						
Bern-Breitenrain	866'000	1'231'000	1'980	2'320	229	727
Bern-Bümpliz	680'000	956'000	1'830	2'130	231	800
Bern-City	1'184'000	1'580'000	2'250	2'630	291	1'215
Bern-Mattenhof	818'000	1'307'000	1'980	2'300	227	502
Biel/Bienne	543'000	855'000	1'540	1'800	192	416
Burgdorf	607'000	816'000	1'730	2'020	177	-
Frutigen	576'000	788'000	1'690	1'970	-	-
Herzogenbuchsee	511'000	723'000	1'560	1'830	-	-
Ittigen	678'000	1'099'000	1'830	2'140	213	468
Köniz	663'000	891'000	1'810	2'110	217	493
Langenthal	513'000	721'000	1'530	1'790	169	-
Lyss	539'000	772'000	1'660	1'940	195	414
Moutier	463'000	601'000	1'310	1'530	-	-
Münsingen	696'000	953'000	1'750	2'040	-	-
Muri bei Bern	1'053'000	1'279'000	2'120	2'480	311	561
Ostermundigen	710'000	980'000	1'860	2'170	214	532
Spiez	642'000	851'000	1'830	2'130	217	-
Steffisburg	634'000	840'000	1'830	2'130	214	-
St-Imier	416'000	500'000	1'030	1'190	-	-
Thun	620'000	856'000	1'840	2'150	212	418
Worb	665'000	875'000	1'750	2'040	206	506
Fribourg/Freiburg						
Bulle	514'000	676'000	1'680	1'970	250	-
Fribourg	541'000	789'000	1'680	1'960	225	396
Romont	492'000	607'000	1'610	1'880	-	-
Villars-sur-Glâne	604'000	854'000	1'820	2'120	247	-
Jura						
Delémont	428'000	551'000	1'330	1'560	187	-
Porrentruy	455'000	455'000	1'570	1'830	-	-
Neuchâtel						
Fleurier	459'000	518'000	1'200	1'400	-	-
La Chaux-de-Fonds	476'000	674'000	1'140	1'330	197	-
Le Locle	394'000	478'000	1'020	1'190	-	-
Neuchâtel	653'000	980'000	1'750	2'040	218	522

Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist in Tab. 8-8 zu finden.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Datenstand 30. Sept. 2009.

	EWG	EFH	3 Zi. MWG	4 Zi. MWG	Büro	Verkauf
Solothurn						
Balsthal	498'000	658'000	1'480	1'730	-	-
Grenchen	532'000	574'000	1'420	1'660	171	265
Olten	605'000	792'000	1'580	1'850	229	569
Ruppoldingen	541'000	745'000	1'530	1'780	178	-
Solothurn	503'000	816'000	1'500	1'750	191	386

Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist in Tab. 8-8 zu finden.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Datenstand 30. Sept. 2009.

8.3 Region Basel

Tab. 8-3 Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten in der Region Basel

	EWG	EFH	3 Zi. MWG	4 Zi. MWG	Büro	Verkauf
Basel-Landschaft						
Allschwil	860'000	1'198'000	2'040	2'380	194	454
Arlesheim	904'000	1'410'000	2'180	2'540	232	498
Binningen	932'000	1'539'000	2'210	2'580	274	509
Birsfelden	790'000	1'082'000	1'980	2'310	304	418
Liestal	708'000	929'000	1'840	2'150	253	-
Münchenstein	826'000	1'140'000	2'110	2'460	226	290
Muttenz	842'000	1'222'000	2'040	2'380	230	477
Pratteln	664'000	976'000	1'930	2'250	197	582
Basel-Stadt						
Basel-City	946'000	1'535'000	2'160	2'520	310	1'028
Basel-St. Johann	822'000	1'603'000	1'840	2'150	258	490
Basel-Vorstädte	868'000	1'344'000	1'930	2'240	216	463
Basel-Wettstein	868'000	1'457'000	1'930	2'240	216	463
Riehen	901'000	1'440'000	2'170	2'530	202	529

Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist in Tab. 8-8 zu finden.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Datenstand 30. Sept. 2009.

8.4 Region Zürich / Aargau

Tab. 8-4 Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten in der Region Zürich / Aargau

	EWG	EFH	3 Zi. MWG	4 Zi. MWG	Büro	Verkauf
Aargau						
Aarau	721'000	995'000	1'910	2'130	268	-
Baden	646'000	903'000	1'860	2'230	236	-
Baden-Dättwil	688'000	928'000	1'800	2'170	210	-
Baden-Rütihof	619'000	948'000	1'860	2'100	221	-
Brugg	648'000	912'000	1'850	2'170	258	428
Lenzburg	560'000	775'000	1'560	2'150	176	371
Oftringen	522'000	726'000	1'480	1'820	197	305
Reinach	736'000	968'000	1'890	1'730	-	-
Rheinfelden	636'000	886'000	1'730	2'200	232	-
Spreitenbach	733'000	1'070'000	1'880	2'020	215	396
Wettingen	589'000	869'000	1'700	2'180	169	-
Wohlen	606'000	834'000	1'630	1'980	173	392
Zofingen	702'000	1'173'000	1'820	1'890	255	430
Zürich						
Adliswil	825'000	1'409'000	2'270	2'640	195	-
Affoltern am Albis	715'000	1'065'000	1'970	2'290	187	537
Bülach	630'000	1'094'000	1'910	2'230	222	420
Dietikon	775'000	1'111'000	2'020	2'350	221	484
Dübendorf	765'000	1'147'000	2'090	2'440	241	496
Horgen	989'000	1'631'000	2'410	2'810	250	387
Kloten	730'000	1'110'000	2'050	2'390	275	382
Meilen	1'243'000	1'888'000	2'810	3'280	380	-
Oberwinterthur	654'000	1'091'000	1'980	2'310	209	331
Opfikon	706'000	1'005'000	2'000	2'330	220	474
Pfäffikon	711'000	1'152'000	2'030	2'360	231	-
Regensdorf	700'000	966'000	2'020	2'350	212	487
Richterswil	852'000	1'424'000	2'310	2'700	257	-
Schlieren	685'000	1'206'000	1'990	2'330	198	368
Stäfa	977'000	1'508'000	2'350	2'740	272	-
Thalwil	1'136'000	1'885'000	2'650	3'090	297	-
Uster	752'000	1'229'000	2'080	2'430	226	453

Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist in Tab. 8-8 zu finden.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Datenstand 30. Sept. 2009.

	EWG	EFH	3 Zi. MWG	4 Zi. MWG	Büro	Verkauf
Volketswil	679'000	1'147'000	1'970	2'290	185	467
Wädenswil	977'000	1'360'000	2'420	2'830	230	-
Wallisellen	768'000	1'253'000	2'140	2'490	249	509
Wetzikon	652'000	1'130'000	2'070	2'410	228	424
Winterthur	708'000	1'140'000	2'070	2'410	262	618
Zollikon	1'590'000	2'299'000	3'830	4'470	397	-
Zürich-Albisrieden	1'014'000	1'636'000	2'720	3'170	241	599
Zürich-City	1'715'000	2'709'000	4'430	5'180	594	1'633

Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist in Tab. 8-8 zu finden.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Datenstand 30. Sept. 2009.

8.5 Region Zentralschweiz

Tab. 8-5 Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten in der Region Zentralschweiz

	EWG	EFH	3 Zi. MWG	4 Zi. MWG	Büro	Verkauf
Luzern						
Ebikon	677'000	869'000	1'920	2'230	202	335
Emmen	610'000	820'000	1'780	2'070	195	399
Horw	741'000	1'061'000	2'030	2'360	193	429
Kriens	686'000	955'000	1'810	2'110	189	412
Littau	602'000	795'000	1'750	2'040	192	391
Luzern-Allend	845'000	1'163'000	2'030	2'380	223	459
Luzern-Hochwacht	746'000	1'028'000	1'970	2'300	268	913
Sursee	660'000	902'000	1'830	2'140	265	335
Willisau Stadt	597'000	569'000	1'450	1'690	-	-
Nidwalden						
Stans	695'000	979'000	1'980	2'320	-	-
Obwalden						
Sarnen	695'000	974'000	-	-	-	-
Schwyz						
Arth	652'000	1'015'000	1'830	2'130	-	-
Einsiedeln	727'000	987'000	2'170	2'530	-	-
Freienbach	1'122'000	1'556'000	2'640	3'080	246	-
Galgenen	753'000	1'037'000	1'860	2'170	210	-
Lachen	779'000	1'140'000	2'240	2'620	239	-
Pfäffikon	1'023'000	1'351'000	2'380	2'780	326	-
Schwyz	741'000	1'065'000	1'780	2'080	255	-
Siebnen	740'000	917'000	1'860	2'170	210	-
Uri						
Altdorf	684'000	889'000	1'650	1'930	-	-
Zug						
Baar	957'000	1'493'000	2'460	2'870	221	-
Cham	972'000	1'591'000	2'450	2'860	226	486
Oberwil	1'028'000	1'858'000	2'540	2'970	283	-
Zug	1'052'000	1'859'000	2'510	2'930	405	-

Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist in Tab. 8-8 zu finden.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Datenstand 30. Sept. 2009.

8.6 Region Ostschweiz

Tab. 8-6 Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten in der Region Ostschweiz

	EWG	EFH	3 Zi. MWG	4 Zi. MWG	Büro	Verkauf
Appenzell Innerrhoden						
Appenzell	684'000	739'000	-	-	-	-
Appenzell Ausserrhoden						
Herisau	548'000	737'000	1'590	1'850	197	-
Teufen	779'000	919'000	1'750	2'040	-	-
Glarus						
Glarus	509'000	712'000	1'490	1'740	-	-
Schwanden	492'000	604'000	1'560	1'820	-	-
St. Gallen						
Altstätten	504'000	629'000	1'560	1'830	-	-
Buchs	571'000	688'000	1'780	2'080	197	-
Rapperswil	849'000	1'456'000	2'200	2'570	246	-
Rorschach	595'000	763'000	1'570	1'830	206	427
Sargans	606'000	682'000	1'780	2'080	-	-
St. Gallen-City	629'000	931'000	1'640	1'920	185	430
St. Gallen-Rosenberg	854'000	1'033'000	1'960	2'290	224	528
Uzwil	538'000	736'000	1'420	1'650	165	-
Wattwil	558'000	681'000	1'500	1'750	-	-
Wil	661'000	922'000	1'640	1'920	209	-
Schaffhausen						
Neuhausen am Rheinfall	560'000	737'000	1'490	1'740	229	-
Schaffhausen	582'000	838'000	1'510	1'760	201	438
Thurgau						
Amriswil	465'000	641'000	1'430	1'670	130	304
Arbon	562'000	684'000	1'580	1'830	132	-
Frauenfeld	561'000	804'000	1'710	1'990	194	292
Kreuzlingen	573'000	774'000	1'630	1'890	201	422
Romanshorn	500'000	674'000	1'400	1'630	128	372

Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist in Tab. 8-8 zu finden.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Datenstand 30. Sept. 2009.

8.7 Region Südschweiz

Tab. 8-7 Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten in der Region Südschweiz

	EWG	EFH	3 Zi. MWG	4 Zi. MWG	Büro	Verkauf
Graubünden						
Chur	751'000	1'038'000	1'830	2'130	207	460
Ticino						
Bellinzona	577'000	914'000	1'450	1'690	216	382
Biasca	547'000	673'000	1'570	1'830	-	-
Carasso	658'000	837'000	1'500	1'750	-	-
Chiasso	468'000	610'000	1'310	1'530	204	-
Locarno	754'000	845'000	1'830	2'140	224	595
Lugano-Castagnola	1'101'000	1'764'000	2'370	2'760	269	-
Lugano-Centro	842'000	1'255'000	2'050	2'390	298	681
Lugano-Viganello	907'000	1'317'000	2'140	2'500	241	-
Mendrisio	638'000	938'000	1'630	1'890	154	-
Valais/Wallis						
Martigny	517'000	670'000	1'450	1'690	202	-
Monthey	515'000	721'000	1'730	2'030	-	-
Sierre	479'000	720'000	1'330	1'550	-	-
Sion	551'000	821'000	1'490	1'730	186	182

Anmerkung: Die detaillierte Spezifikation der Objekte ist in Tab. 8-8 zu finden.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Datenstand 30. Sept. 2009.

8.8 Spezifikation der Objekte

Tab. 8-8 Spezifikation der Objekte

Mietwohnung 3.5-Zimmer	**Eigentumswohnung 4.5-Zimmer**	**Einfamilienhaus 6-Zimmer**
Neubau	Neubau	Neubau
MFH 11-15 Wohnungen	1. Obergeschoss	Einseitig angebaut
1. Obergeschoss	Wohnfläche 125m^2 HNF SIA 416	Grundstück 600m^2
Wohnfläche 95m^2 HNF SIA 416	Durchschnittlicher Standard	Volumen 800m^3 SIA 416
Durchschnittlicher Standard	Balkon vorhanden	Durchschnittlicher Standard
Balkon vorhanden	Gute Wohnlage	Gute Wohnlage
Gute Wohnlage	Marktwert in CHF	Marktwert in CHF
Hülle isoliert		
Nicht Minergie-Standard		
Marktmiete in CHF/Mt.		

Bürofläche	**Verkaufsfläche**
Neubau	Neubau
1. Obergeschoss	Erdgeschoss
200m^2 NF SIA 416	200m^2 NF SIA 416
Edelrohbau	Edelrohbau
Durchschnittlicher Standard	Durchschnittlicher Standard
Durchschnittliche Bürolage	Gute Verkaufslage
Marktmiete in CHF/m^2 Jahr	Marktmiete in CHF/m^2 Jahr

Anmerkung: Zimmerzahl im Kanton Genf exkl. Küche.
Quelle: Fahrländer Partner.

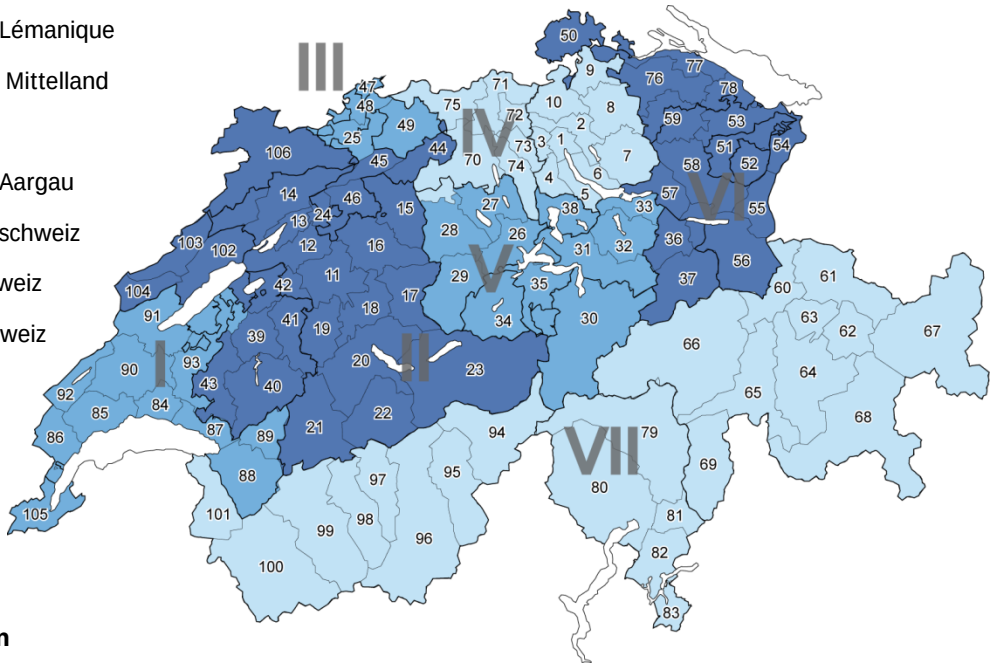
9 Abkürzungen

ALV	Arbeitslosen-Versicherung
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BFS	Bundesamt für Statistik
BIP	Bruttoinlandprodukt
EFH	Einfamilienhaus
ESPOP	Statistik des jährlichen Bevölkerungsstandes
EWG	Eigentumswohnung/Stockwerkeigentum
HNF	Hauptnutzfläche
IMBAS EIG	Immobilien Bewertungs- und Analysesystem für Wohneigentum
IMBAS MIET	Immobilien Bewertungs- und Analysesystem für Mietwohnungen, Büro- und Verkaufsflächen
IMBAS REN	Immobilien Bewertungs- und Analysesystem für Renditeliegenschaften
KOF	Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich
MFH	Mehrfamilienhaus
MS-Region	Einteilung der Schweiz in 106 Regionen nach dem Modell mobilité spatiale des BFS
MWG	Mietwohnung
NF	Nutzfläche
OCSTAT	Kantonalse Statistisches Amt des Kantons Genf
RAV	Regionales Arbeitsvermittlungs-Zentrum
RESC	Real Estate Scenario Cockpit
SECO	Staatssekretariat für Wirtschaft
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SNB	Schweizerische Nationalbank
WACC	Weighted Average Cost of Capital; gewichtete Verzinsung aus Fremd- und Eigenkapitalzinsen

10 Regionalisierung

BAK-Regionen

I	Bassin Lémanique
II	Espace Mittelland
III	Basel
IV	Zürich/Aargau
V	Zentralschweiz
VI	Ostschweiz
VII	Südschweiz



MS-Regionen

1	Zürich	28	Willisau	55	Werdenberg	82	Lugano
2	Glattal-Furttal	29	Entlebuch	56	Sarganserland	83	Mendrisio
3	Limmattal	30	Uri	57	Linthgebiet	84	Lausanne
4	Knonaueramt	31	Innerschwyz	58	Toggenburg	85	Morges
5	Zimmerberg	32	Einsiedeln	59	Wil	86	Nyon
6	Pfannenstiel	33	March	60	Chur	87	Vevey
7	Zürcher Oberland	34	Sarneraatal	61	Prättigau	88	Aigle
8	Winterthur	35	Nidwalden	62	Davos	89	Pays d'Enhaut
9	Weinland	36	Glarner Unterland	63	Schanfigg	90	Gros-de-Vaud
10	Zürcher Unterland	37	Glarner Hinterland	64	Mittelbünden	91	Yverdon
11	Bern	38	Zug	65	Viamala	92	La Vallée
12	Erlach-Seeland	39	La Sarine	66	Surselva	93	La Broye
13	Biel/Bienne	40	La Gruyère	67	Engiadina Bassa	94	Goms
14	Jura bernois	41	Sense	68	Oberengadin	95	Brig
15	Oberaargau	42	Murten/Morat	69	Mesolcina	96	Visp
16	Burgdorf	43	Glâne-Veveyse	70	Aarau	97	Leuk
17	Oberes Emmental	44	Olten	71	Brugg-Zurzach	98	Sierre
18	Aaretal	45	Thal	72	Baden	99	Sion
19	Schwarzwasser	46	Solothurn	73	Mutschellen	100	Martigny
20	Thun	47	Basel-Stadt	74	Freiamt	101	Monthey
21	Saanen-Obersimmental	48	Unteres Baselbiet	75	Fricktal	102	Neuchâtel
22	Kandertal	49	Oberes Baselbiet	76	Thurtal	103	La Chaux-de-Fonds
23	Oberland-Ost	50	Schaffhausen	77	Untersee	104	Val-de-Travers
24	Grenchen	51	Appenzell A.Rh.	78	Oberthurgau	105	Genève
25	Laufental	52	Appenzell I.Rh.	79	Tre Valli	106	Jura
26	Luzern	53	St.Gallen	80	Locarno	107	Lichtenstein
27	Sursee-Seetal	54	Rheintal	81	Bellinzona		

Quelle: BFS 2005.