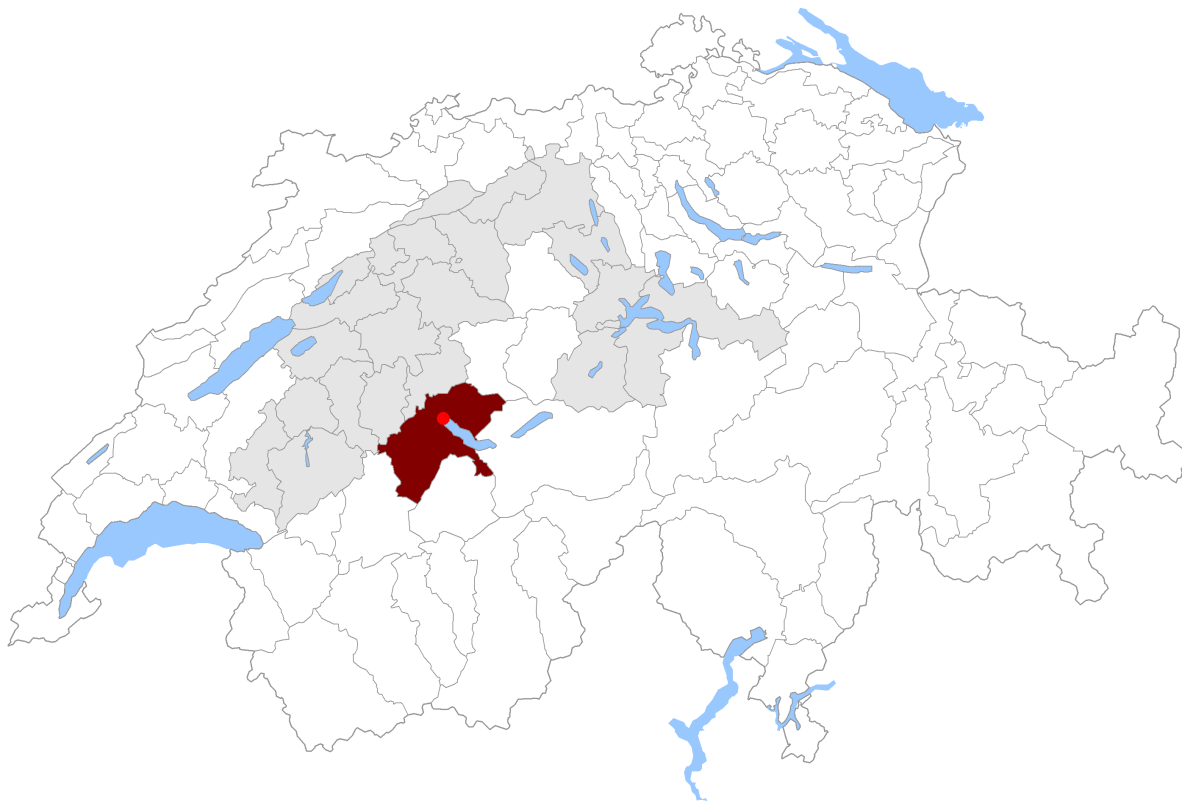


Standort

Stadt	Thun (BFS: 942)
Quartier	Dürrenast (FPRE: CH-02-000223)
Agglomeration BFS	Thun
Gemeindetyp BFS	Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration
Kanton	Bern
MS-Region	Thun (BFS: 20)
FPRE-Region	Mittelland
FPRE-Raumtyp	Andere Agglomerationen
Fusionen:	-



Themen

- | | |
|--|--|
| 1 Arbeitsstätten, Beschäftigte und Vollzeitäquivalente | 7 Bevölkerung |
| 2 Kennzahlen, Branchenstruktur und Strukturwandel | 8 Einkommen, Kaufkraft und Steuern |
| 3 Kernbranchen | 9 Geschäftsflächenbedarf |
| 4 Branchenverteilung im Vergleich | 10 Marktmieten und Preisniveaus |
| 5 Nachfragersegmente im Büromarkt | 11 Lage (Erreichbarkeit und Pendler) |
| 6 Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt | 12 Bauzonenreserven |
| | 13 Perspektiven 2035 (Szenario «Raumplanung wie bisher») |

Dürrenast ist ein Quartier in Thun, das gemäss BFS die «Kernstadt» der gleichnamigen mittelgrossen Agglomeration ist. Diese zählt 80'842 Einwohner (2019) und 37'846 Haushalte (2019). Die Stadt Thun selber hat 43'632 Einwohner (2019), verteilt auf 20'867 Haushalte (2019); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.1 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2014 und 2019 beläuft sich auf 164 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 33.1% der Haushalte im Jahr 2018 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.8%), 25.9% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32%) und 40.9% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.2%). Zwischen 2017 und 2019 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stabil geblieben. 3'251 Betriebe mit 28'616 Beschäftigten weist die Stadt Thun im Jahr 2018 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 135 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 309 Beschäftigten seit 2012. Von den 21'500 vollzeitäquivalenten Stellen sind 49 (0%) im 1. Sektor, 5'183 (24%) im Industrie- und 16'268 (76%) im Dienstleistungssektor.

Thun ist ein Zentrum. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Thun aus erreichbaren weiteren Zentren sind Bern (24 Min.), Frutigen (25 Min.) und Schwarzenburg (28 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Frutigen (29 Min.), Visp (41 Min.) und Bern (43 Min.).

Gemessen am Anteil der vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind die wichtigsten Branchen in Thun gemäss Betriebszählung des BFS «Gesundheitswesen» (10.9% der VZA), «Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)» (9.4% der VZA) und «Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung» (7.3% der VZA).

Thun verfügt gemäss Bundesamt für Raumentwicklung über eine Bauzonenfläche von insgesamt 1'072 Hektaren. Dabei liegt der Anteil der für Arbeitsnutzungen vorgesehenen Flächen bei rund 18%. Davon waren im Jahr 2017 mindestens 15% (Bandbreite: 15% - 24%) unüberbaut, was einer verfügbaren Fläche für Arbeitsnutzungen von mindestens 30.3 Hektaren (Bandbreite: 30.3 - 47.5 Hektaren) entspricht. Damit liegt der Anteil der Bauzonenreserven für wirtschaftliche Aktivitäten in Thun unter dem der MS-Region Thun (mindestens 16%) und unter dem der FPRE-Region Mittelland (mindestens 24%).

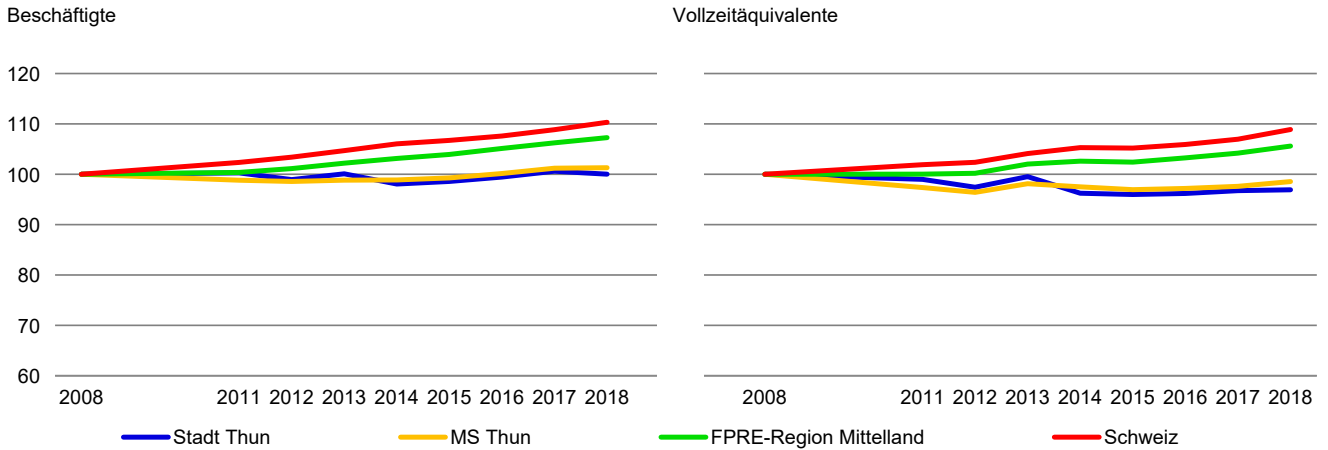
Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2020) bei 205 CHF/m²a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 280 CHF/m²a. Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2018 und 2035 in der Stadt Thun mit einer Zusatznachfrage von 137'457 m² (+6.5%, 8'086 m² pro Jahr) Bruttogeschossfläche im Geschäftsflächenbereich zu rechnen. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für eine typische Büroliegenschaft 210 - 570 CHF/m² und für eine typische Verkaufsliegenschaft 535 - 965 CHF/m². Für eine typische Gewerbeliegenschaft an durchschnittlicher Lage betragen sie 265 - 325 CHF/m². Seit dem 1. Quartal 2008 sind die Marktmieten für Büroflächen in der MS-Region Thun um -13.8% gesunken. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland für Büroliegenschaften sind im gleichen Zeitraum um -13.3% gesunken.

Kennzahlen Arbeitsmarkt: Stadt Thun

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Arbeitsstätten	3'116	3'142	3'205	3'243	3'226	3'256	3'251
Beschäftigte	28'307	28'636	28'056	28'203	28'452	28'784	28'616
Vollzeitäquivalente	21'613	22'079	21'348	21'292	21'338	21'462	21'500

Anmerkung: Strukturbruch 2014-2015: Neues Schätzmodell für Berechnung der VZA führt zu einer leicht geringeren Anzahl VZA ab dem Jahr 2015. 2018: Provisorisch.
 Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Indexierte Entwicklung Arbeitsmarkt



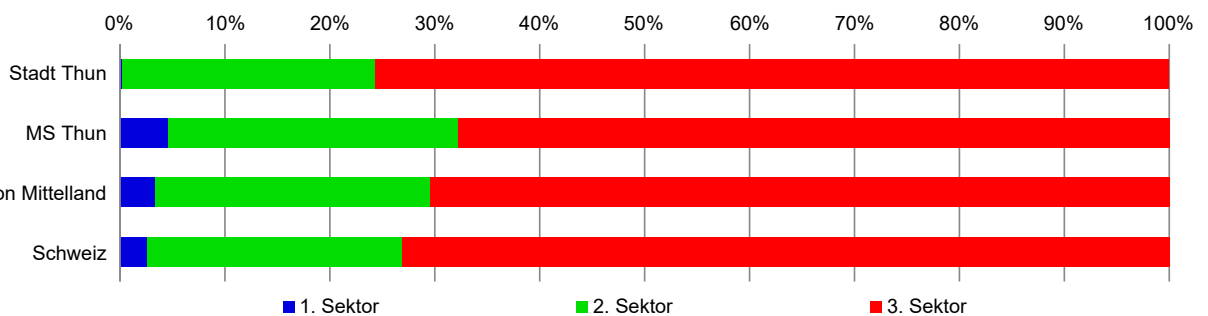
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Kennzahlen nach Sektor 2018: Stadt Thun

	1. Sektor	2. Sektor	3. Sektor	Total
Arbeitsstätten (AS)	33	402	2'816	3'251
Beschäftigte (BS)	85	5'693	22'838	28'616
Vollzeitäquivalente (VZA)	49	5'183	16'268	21'500
Durchschnittliche Betriebsgrösse (VZA/AS)	1.49	12.89	5.78	6.61
Durchschnittlicher Anstellungsgrad (VZA/BS)	57.7%	91.0%	71.2%	75.1%

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Vollzeitäquivalente 2018



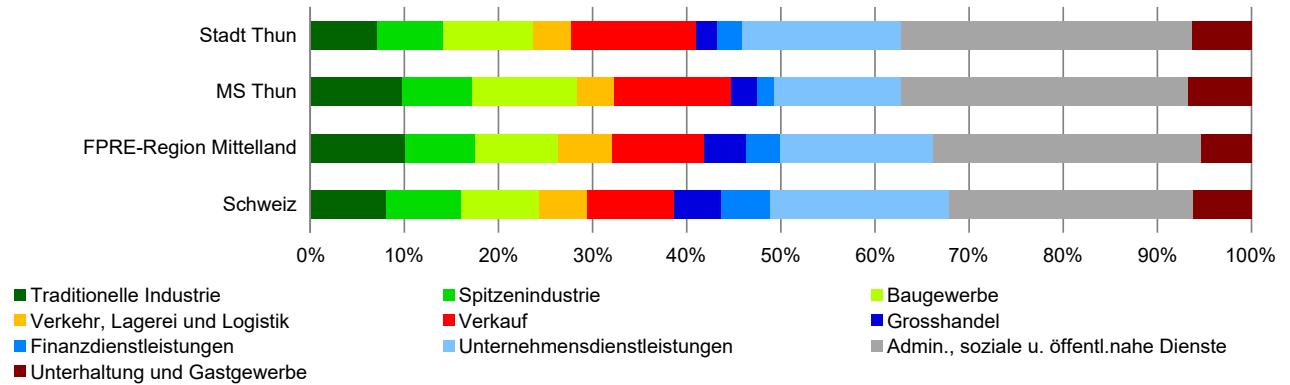
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Kennzahlen Wirtschaftsstruktur 2018: Stadt Thun

	Stadt Thun	MS-Region Thun
Branchenvielfalt (Herfindahl-Index*)	sehr vielfältig (4.47)	vielfältig (3.94)
Unternehmenskonzentration (Herfindahl-Index*)	sehr tief (0.66)	sehr tief (0.23)
Unternehmensgründungen (2017-2018)	348	850
Gründungsdynamik (2017-2018)	überdurchschnittlich (5.3%)	durchschnittlich (4.6%)

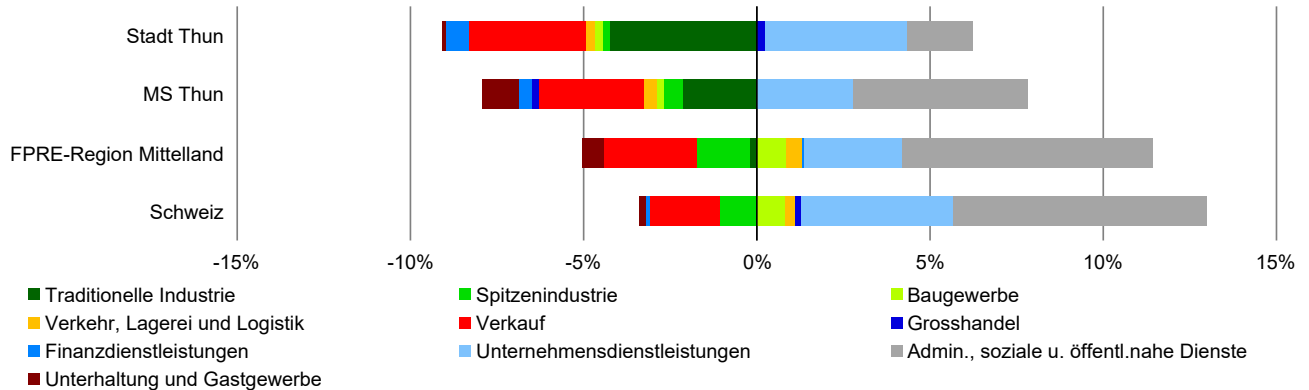
Anmerkung: Klassierungen im Gemeinde- bzw. MS-Regionen-Vergleich. Gründungsdynamik: Unternehmensgründungen gemessen am Bestand.
 * Werte des Index mit 100 multipliziert.
 Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2018), 2. und 3. Sektor



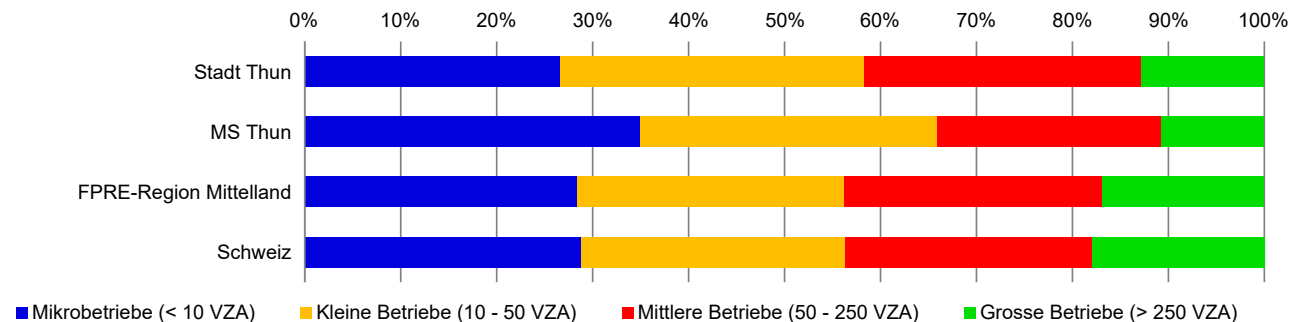
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008-2018), 2. und 3. Sektor



Anmerkung: Die Summe der Wachstumsbeiträge aller Branchengruppen entspricht dem Beschäftigungswachstum (VZA) der Region.
 Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Unternehmensstruktur: Vollzeitäquivalente nach Betriebsgrösse (2018)



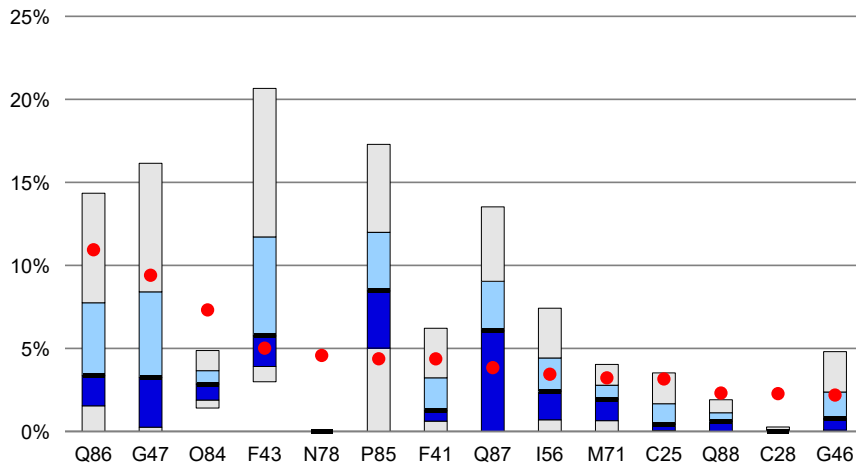
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Kernbranchen 2018: Stadt Thun

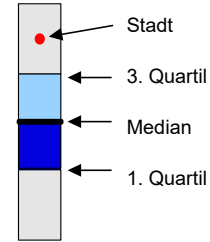
NOGA 2008	Ø-Grösse*	Arbeitsstätten		Vollzeitäquivalente	
Q86 Gesundheitswesen	5	491	15.1%	2'349	10.9%
G47 Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)	5	370	11.4%	2'020	9.4%
O84 Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	31	50	1.5%	1'571	7.3%
F43 Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe	7	151	4.6%	1'077	5.0%
N78 Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften	61	16	0.5%	983	4.6%
P85 Erziehung und Unterricht	6	155	4.8%	939	4.4%
F41 Hochbau	32	29	0.9%	939	4.4%
Q87 Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)	34	24	0.7%	825	3.8%
I56 Gastronomie	5	151	4.6%	740	3.4%
M71 Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung	5	140	4.3%	693	3.2%
C25 Herstellung von Metallerzeugnissen	17	39	1.2%	678	3.2%
Q88 Sozialwesen (ohne Heime)	7	67	2.1%	497	2.3%
C28 Maschinenbau	49	10	0.3%	489	2.3%
G46 Grosshandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)	6	77	2.4%	470	2.2%
H49 Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen	15	29	0.9%	427	2.0%
C30 Sonstiger Fahrzeugbau	82	5	0.2%	412	1.9%
C22 Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren	64	6	0.2%	387	1.8%
J62 Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie	5	76	2.3%	386	1.8%
N81 Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau	7	57	1.8%	378	1.8%
G45 Handel mit Motorfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Motorfahrzeugen	6	66	2.0%	371	1.7%
Aufgeführte Kernbranchen	8	2'009	61.7%	16'631	77.5%
Übrige Branchen	4	1'242	38.3%	4'869	22.5%
Total	7	3'251	100.0%	21'500	100.0%

* Durchschnittliche Anzahl Vollzeitäquivalente pro Arbeitsstätte. ** Entfällt aus Datenschutzgründen.
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Branchenverteilung in der Agglomeration 2018

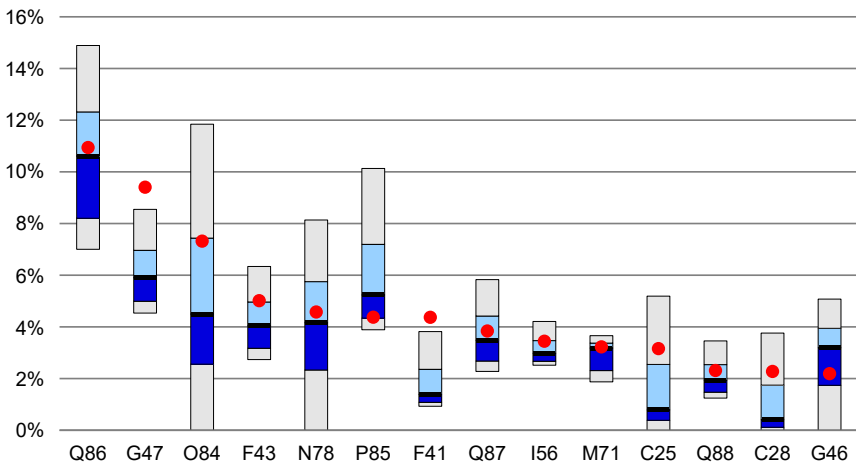


Agglomeration BFS: Thun
(Anzahl Gemeinden: 14)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

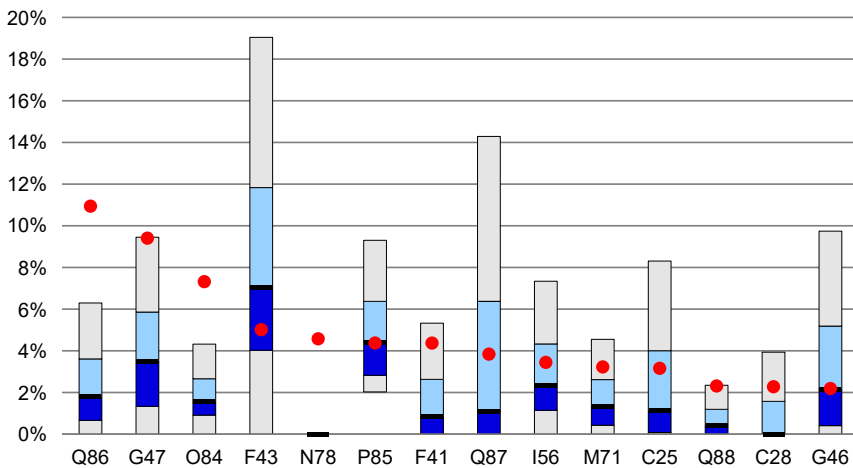
Branchenverteilung im Gemeindetyp 2018



Gemeindetyp BFS: Kernstadt einer
mittelgrossen Agglomeration
(Anzahl Gemeinden: 28)

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Branchenverteilung in der FPRE-Region 2018



FPRE-Region: Mittelland
(Anzahl Gemeinden: 591)

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

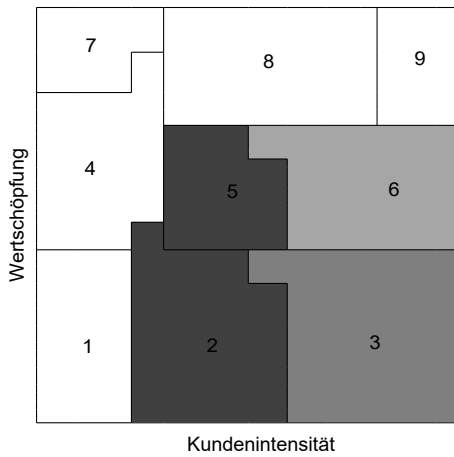
Nachfragersegmente 2015	Stadt Thun			MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Betriebe	VZA	Verteilung*			
1 Dienstleistungszentralen	42	294	4.3%	6.0%	5.0%	5.8%
2 Lokale Dienstleister	495	1'666	24.2%	23.3%	17.9%	17.9%
3 Kreative Denker	153	1'330	19.4%	15.4%	11.3%	12.0%
4 Back Offices	2	121	1.8%	2.5%	9.5%	11.4%
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	228	2'278	33.2%	36.3%	35.9%	26.8%
6 Diskrete Berater	269	919	13.4%	13.0%	12.2%	13.2%
7 Spezialisierte Performer	47	181	2.6%	2.6%	4.3%	7.7%
8 Hauptsitze	2	79	1.1%	0.9%	3.5%	4.4%
9 Exklusive Frontoffices	5	2	0.0%	0.0%	0.4%	0.9%
Total	1'243	6'870	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

* Prozentuale Verteilung der VZA. Anmerkung: Weitere Informationen zu den einzelnen Nachfragersegmenten (Methodenbeschrieb/Factsheets):

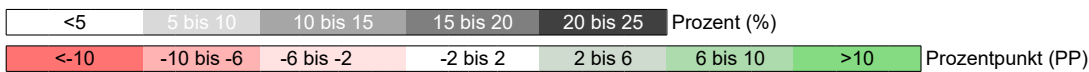
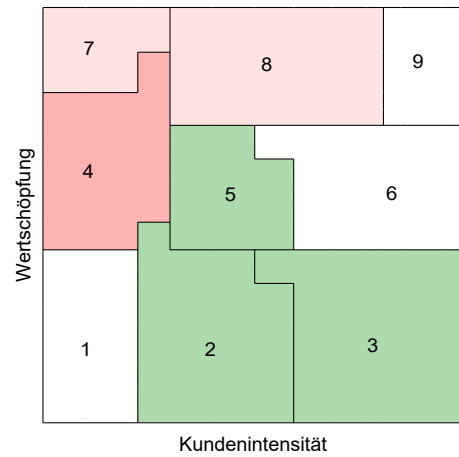
<https://fppe.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-bueromarkt/>

Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Verteilung der Nachfragersegmente in der Stadt Thun

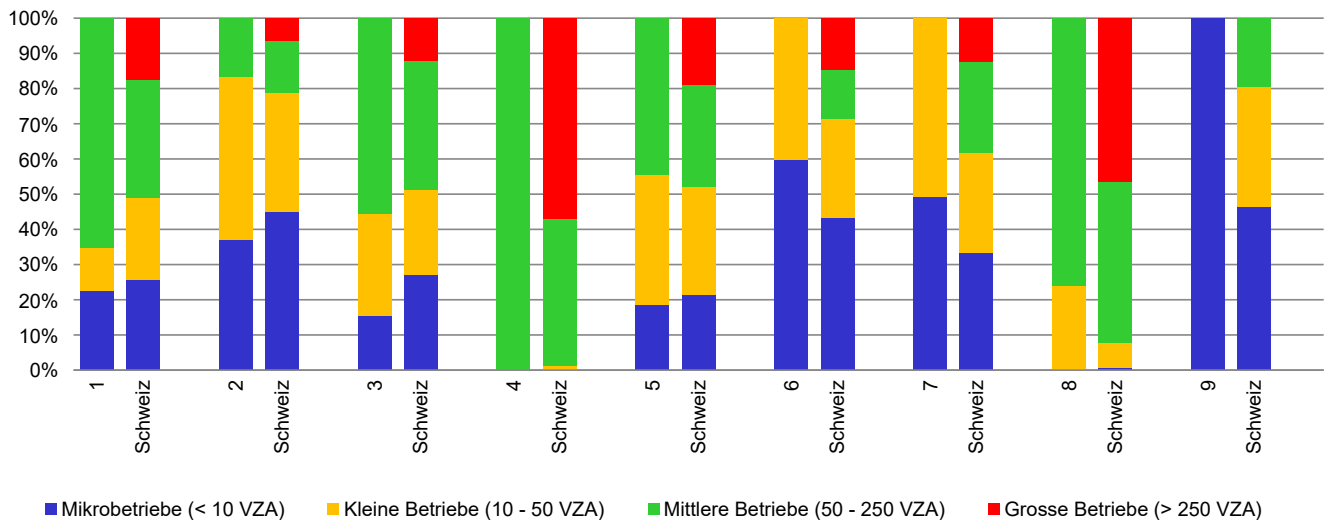


Differenz zu schweizweiten Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Vollzeitäquivalente nach Betriebsgrösse und Nachfragersegmenten*



* Stadt Thun im Vergleich zur Schweiz.

Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

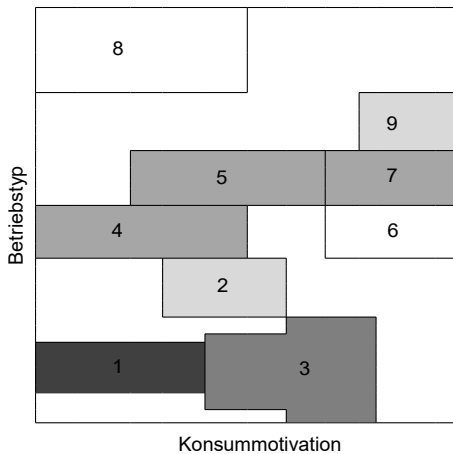
Nachfragersegmente 2018	Stadt Thun			MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Betriebe	VZA	Verteilung*			
1 Dienstleistungverkäufer	303	623	24.9%	25.2%	23.1%	24.0%
2 PW-Versorger	5	140	5.6%	7.9%	8.3%	7.1%
3 Nahversorger	66	393	15.7%	20.7%	21.1%	21.5%
4 Spezialgeschäfte	90	273	10.9%	12.0%	12.2%	12.1%
5 Standortgeneralisten	78	368	14.7%	13.4%	12.0%	11.9%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	34	106	4.2%	3.4%	3.3%	4.1%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	66	308	12.3%	8.4%	8.8%	8.5%
8 Fachmärkte	4	118	4.7%	4.9%	7.8%	6.7%
9 Waren- und Kaufhäuser	4	170	6.8%	4.1%	3.3%	4.0%
Total	650	2'499	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

* Prozentuale Verteilung der VZA. Anmerkung: Weitere Informationen zu den einzelnen Nachfragersegmenten (Methodenbeschrieb/Factsheets):

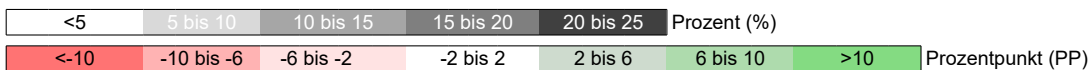
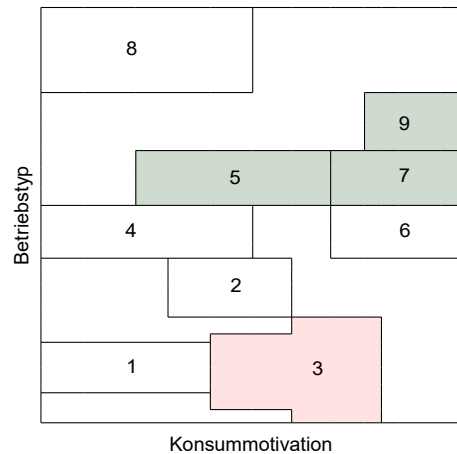
<https://fpre.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-verkaufsflaechenmarkt/>

Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Verteilung der Nachfragersegmente in der Stadt Thun

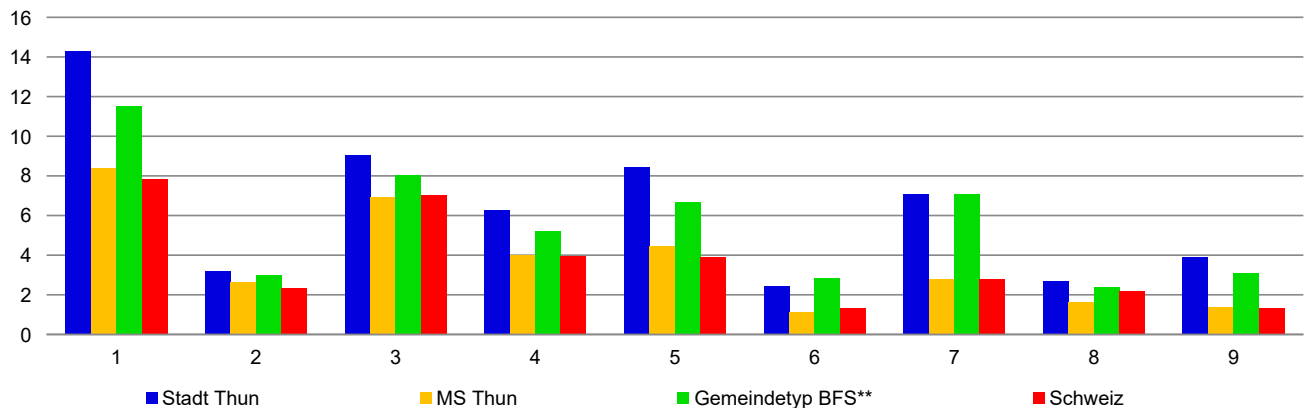


Differenz zu schweizweiten Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Versorgungsdichte nach Nachfragersegmenten*



* Versorgungsdichte = VZA pro 1'000 Einwohner.

** Kernstadt einer mittelgrossen Agglomeration.

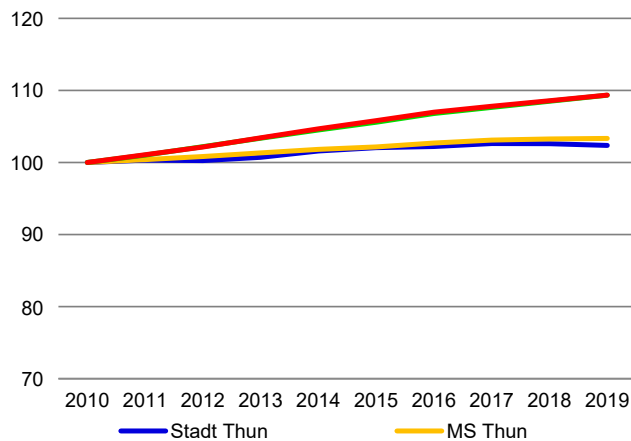
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Kennzahlen Bevölkerung: Stadt Thun

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bevölkerung (ständig)	42'623	42'764	42'735	42'929	43'303	43'500	43'568	43'743	43'734	43'632
Anzahl Haushalte	19'949	20'214	20'272	20'435	20'569	20'746	20'825	20'825	20'836	20'867
Ø Haushaltsgrösse	2.14	2.12	2.11	2.10	2.11	2.10	2.09	2.10	2.10	2.09
Bevölkerungswachstum (%)	0.69	0.33	-0.07	0.45	0.87	0.45	0.16	0.40	-0.02	-0.23
Ausländeranteil (%)	11.86	12.05	12.25	12.43	12.88	13.06	13.34	13.56	13.74	13.95

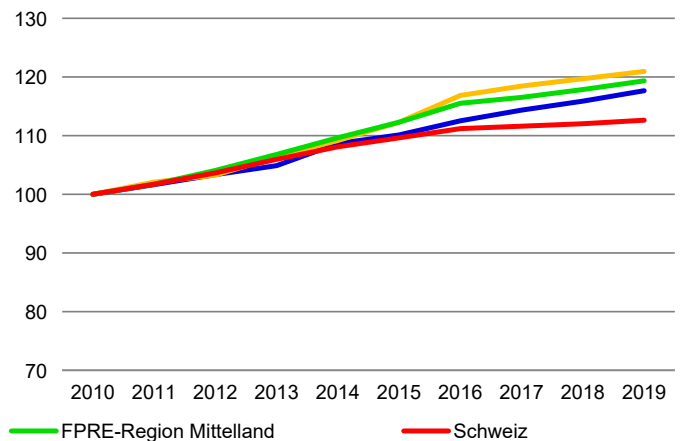
Anmerkung: Die Werte für das Jahr 2019 sind provisorisch.
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Indizierte Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung
(Index Jahr 2010 = 100)

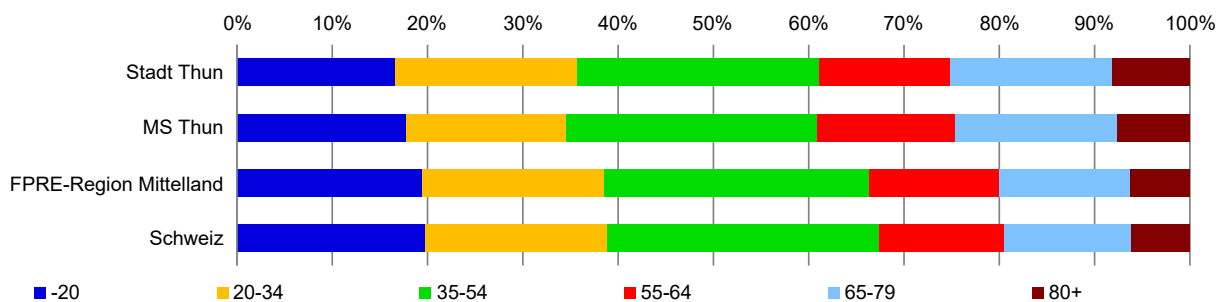


Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Indizierte Entwicklung des Ausländeranteils
(Index Jahr 2010 = 100)



Bevölkerung nach Altersklasse (2019)



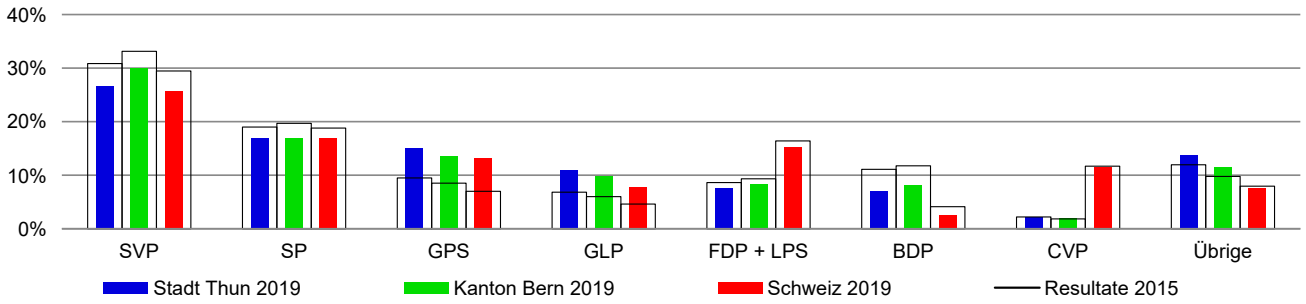
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bevölkerung im Rentenalter und durchschnittliche Lebenserwartung nach Altersklasse (2019)

	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90+
Bevölkerung im Rentenalter (abs.)						
Stadt Thun	2'582	2'686	2'214	1'489	978	571
MS-Region Thun	7'719	7'747	6'076	4'046	2'678	1'437
Durchschnittliche Lebenserwartung in Jahren (Schweiz)*						
Männer	18.4	14.6	11.1	7.9	5.4	3.4
Frauen	21.0	16.8	12.9	9.2	6.2	3.9

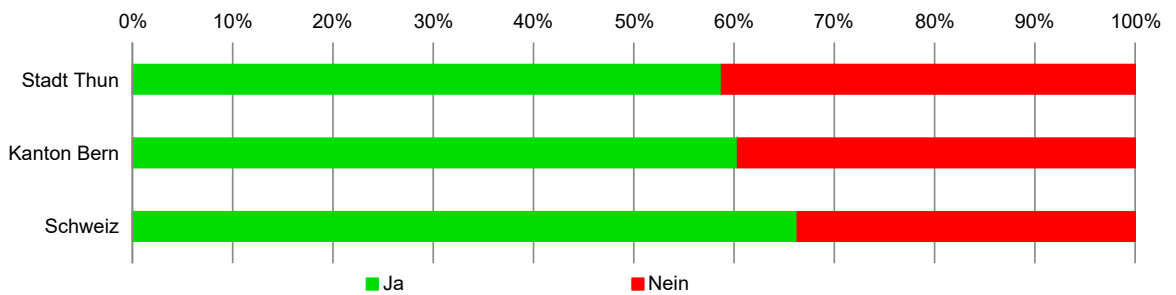
* Bevölkerung zwischen 65 und 99 Jahren; gewichteter Mittelwert innerhalb der jeweiligen Altersklasse.
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Nationalratswahlen 2019 und 2015 im Vergleich



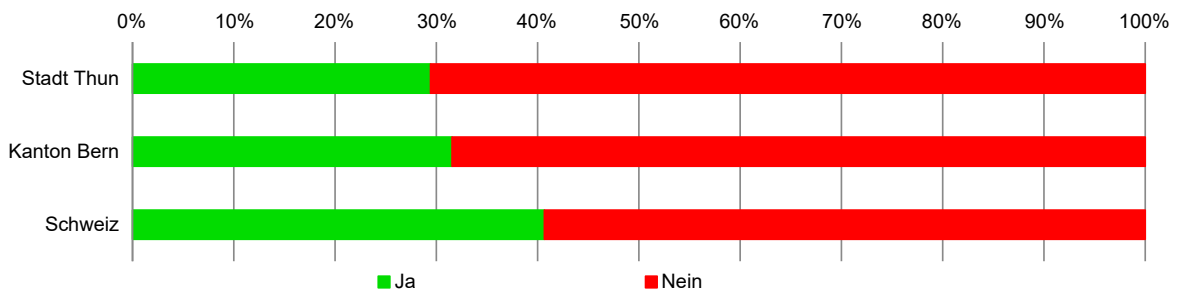
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abstimmung (19. Mai 2019): «Steuerreform und AHV-Finanzierung»



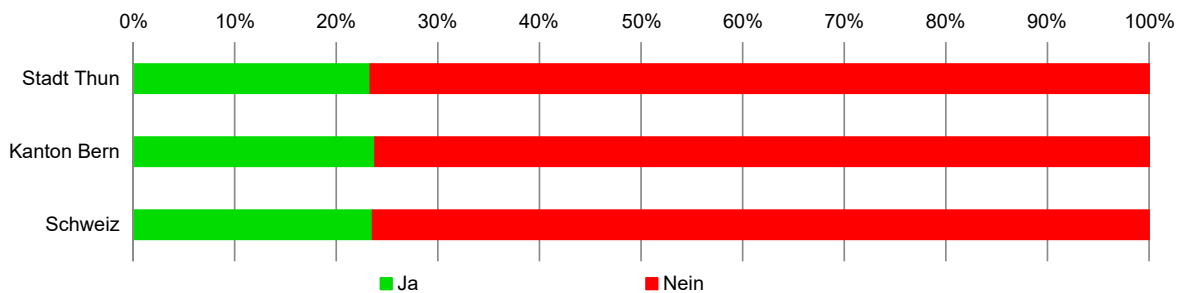
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abstimmung (12. Februar 2017): «Unternehmenssteuerreform III»



Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Volksinitiative (18. Mai 2014): «Für den Schutz fairer Löhne (Mindestlohn-Initiative)»



Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht (Kaufkraftpotenzial, 2018)

	Unterschicht*	Mittelschicht**	Oberschicht***
Stadt Thun	40.9%	25.9%	33.1%
MS-Region Thun	38.3%	33.8%	27.9%
FPRE-Region Mittelland	36.7%	33.6%	29.8%
Schweiz	35.2%	32.0%	32.8%

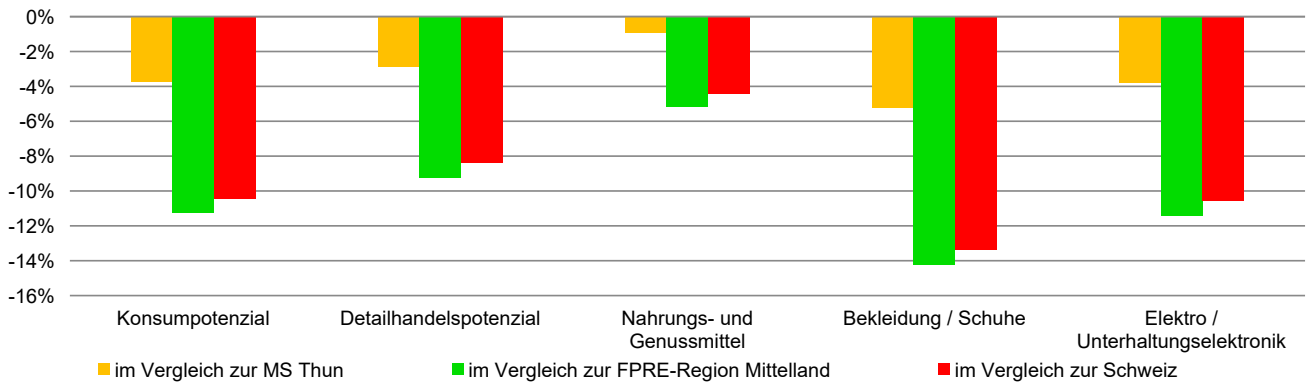
* Nachfragersegmente 1-3; ** Nachfragersegmente 4-6; *** Nachfragersegmente 7-9
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Kennzahlen Konsum-/Detailhandelspotenzial* (2017)

	in 1'000	Stadt Thun pro HH	MS-Region pro HH	FPRE-Region pro HH	Schweiz pro HH
Konsumpotenzial**	849'127	40'774	42'365	45'945	45'526
Detailhandelspotenzial***	387'579	18'611	19'162	20'503	20'318
Nahrungs- und Genussmittel	177'315	8'515	8'594	8'981	8'908
Bekleidung / Schuhe	46'904	2'252	2'377	2'625	2'599
Elektro / Unterhaltungselektronik	23'750	1'140	1'185	1'287	1'275

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

Konsum-/Detailhandelspotenzial pro Haushalt: Stadt Thun im Vergleich (2017)



Quelle: Detailhandelsmodell 2020 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Konsum-/Detailhandelspotenzial)*: Stadt Thun

	Stagnation	Trend	Prosperität
Veränderung Anzahl Haushalte 2017 - 2035	-695	1'262	6.1%
Veränderung Konsumpotenzial 2017 - 2035 (in 1'000)**	-6'045	71'857	8.5%
Veränderung Detailhandelspotenzial 2017 - 2035 (in 1'000)**	-3'504	32'011	8.3%

* Szenario «Raumplanung wie bisher», ** reale Entwicklung zu Preisen 2017.
Quelle: Propektivmodell 2020 Fahrländer Partner, Detailhandelsmodell 2020 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Konsum-/Detailhandelspotenzial)*: MS-Region Thun

	Stagnation	Trend	Prosperität
Veränderung Anzahl Haushalte 2017 - 2035	458	6'865	12.0%
Veränderung Konsumpotenzial 2017 - 2035 (in 1'000)**	96'582	359'361	14.8%
Veränderung Detailhandelspotenzial 2017 - 2035 (in 1'000)**	38'761	158'475	14.4%

* Szenario «Raumplanung wie bisher», ** reale Entwicklung zu Preisen 2017.
Quelle: Propektivmodell 2020 Fahrländer Partner, Detailhandelsmodell 2020 Fahrländer Partner.

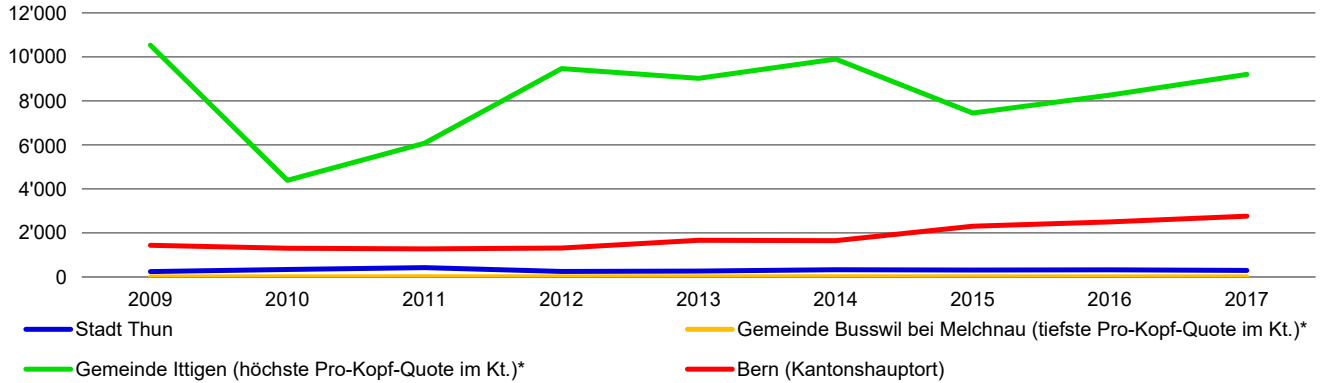
Kennzahlen Steuern/Einkommen: Stadt Thun

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Steuerertrag juristische Personen*	17'917	10'491	11'285	14'014	13'436	13'919	12'748
Pro-Kopf-Quote	419	245	263	324	309	319	291
Ø Reineinkommen	68'522	68'852	69'458	69'432	70'567	71'218	71'534

* Direkte Bundessteuer in tausend Franken.

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

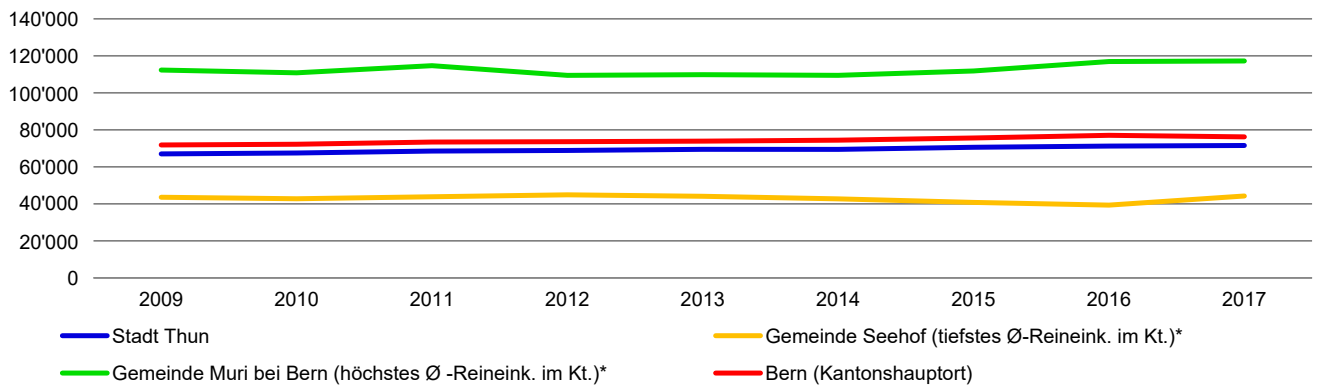
Vergleich Pro-Kopf-Quote des Steuerertrags juristischer Personen



* Referenzjahr 2017 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Vergleich Ø Reines Einkommen; Alle Natürlichen Personen*



* Referenzjahr 2017.

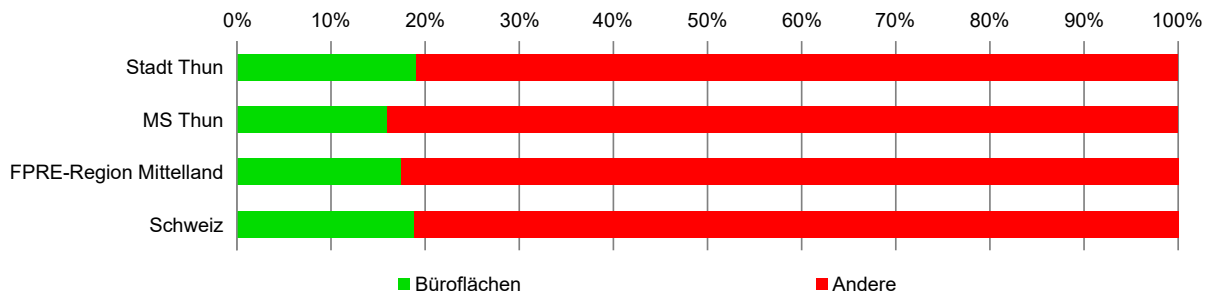
Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Geschäftsflächenbedarf 2018 (m² BGF): Stadt Thun

	Büroflächen	Andere	Total
2. Sektor	35'785	743'223	779'008
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand)	365'840	956'968	1'322'807
Verkauf	30'222	203'987	234'209
Gastronomie	3'329	66'581	69'910
Beherbergung	1'342	26'845	28'187
Total	401'625	1'700'190	2'101'815

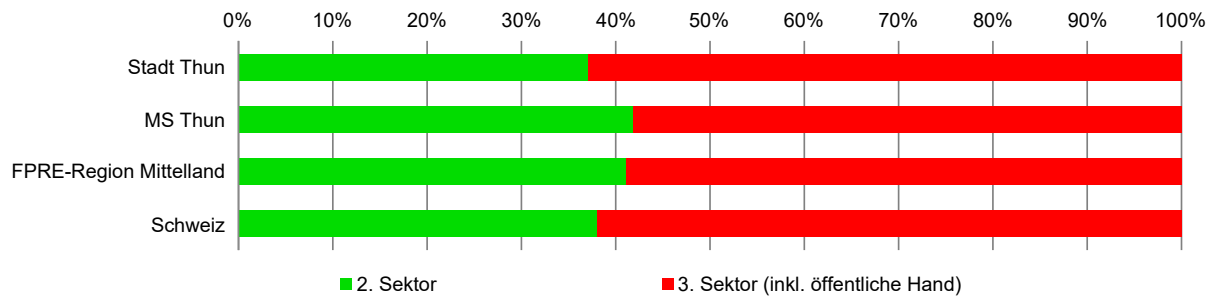
Quelle: Modellierungen Fahrländer Partner.

Geschäftsflächenbedarf 2018: Büroflächen vs. Andere



Quelle: Modellierungen Fahrländer Partner.

Geschäftsflächenbedarf 2018: 2. Sektor vs. 3. Sektor (inkl. öffentliche Hand)



Quelle: Modellierungen Fahrländer Partner.

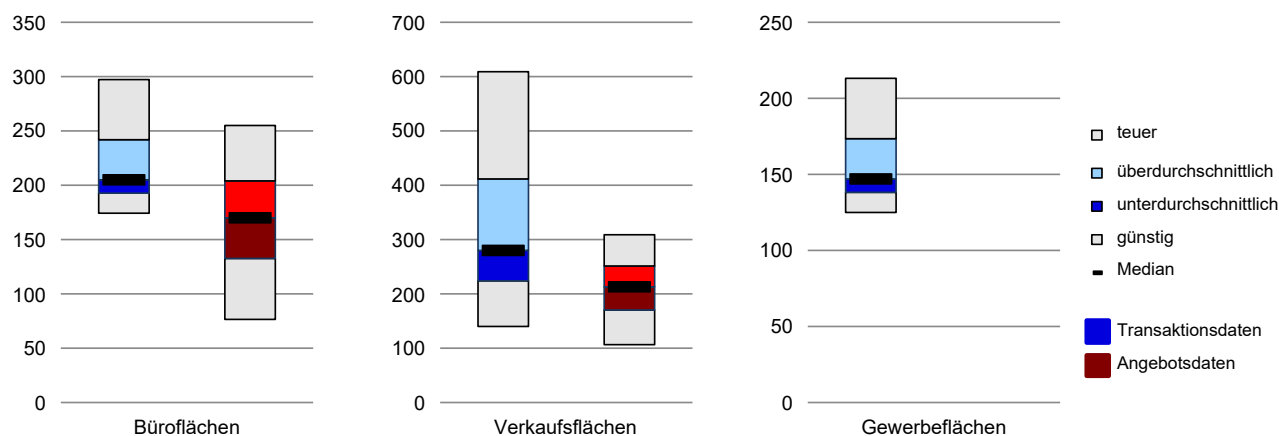
Marktmieten typischer Geschäftsflächen, Quartier Dürrenast

Marktmiete Büroflächen (150 m ² NF SIA 416, CHF netto pro m ² a)*	205
Marktmiete Verkaufsflächen (150 m ² NF SIA 416, CHF netto pro m ² a)**	280

* Neubau, 1.OG., Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Bürolage.

** Neubau, EG, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und gute Verkaufslage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2020.

Verteilung der Marktmieten (CHF netto pro m²a)

Innere Werte von Bauland (erschlossen), Quartier Dürrenast

CHF/m ²	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Büroliegenschaft*	210 - 220	210 - 230	490 - 570
Bauland für Verkaufsliegenschaft**	535 - 565	575 - 635	830 - 965
Bauland für Gewerbeliegenschaft***	265 - 325	-	-

CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Büroliegenschaft*	245 - 260	255 - 280	595 - 695
Bauland für Verkaufsliegenschaft**	965 - 1'015	1'035 - 1'145	1'495 - 1'735

* Basis: Liegenschaft mit Landfläche: 1'300 m², AZ: 0.8, Nutzfläche total: 800 m², Geschosshöhe: 3.2 m.

** Basis: Liegenschaft mit Landfläche: 4'500 m², AZ: 0.6, Nutzfläche total: 2'000 m², Geschosshöhe: 3.5 m.

*** Modellierete Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2020.

Diskontierungssätze, Quartier Dürrenast

Diskontierungssatz Büro (netto, real; Neubau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage)	4.6%
Diskontierungssatz Verkauf (netto, real; Neubau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage)	4.9%
Diskontierungssatz Gewerbe (netto, real; Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage)	4.1%

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2020.

Marktmieten in der Region

	Büroflächen (CHF/m ² a)*		Verkaufsflächen (CHF/m ² a)**	
Dürrenast (Thun)	205		280	
Neufeld (Thun)	203	(-1%)	290	(+4%)
Hohmad (Thun)	217	(+6%)	296	(+6%)
Seefeld (Thun)	224	(+9%)	294	(+5%)
Schoren (Thun)	187	(-9%)	258	(-8%)
Gwatt (Thun)	202	(-1%)	283	(+1%)
Westquartier (Thun)	203	(-1%)	300	(+7%)
Hünibach (Hilterfingen)	215	(+5%)	299	(+7%)
Buchholz (Thun)	193	(-6%)	267	(-5%)
Bälliz-Freienhofgasse (Thun)	231	(+13%)	321	(+15%)
Lauenen-Hofstetten-Ried (Thun)	213	(+4%)	297	(+6%)
Aarefeld (Thun)	210	(+2%)	295	(+5%)
Gwattstutz (Spiez)	203	(-1%)	277	(-1%)
Allmendingen (Thun)	204	(0%)	282	(1%)
Altstadt (Thun)	224	(+9%)	264	(-6%)
Hilterfingen	246	(+20%)	334	(+19%)
Galgacher (Amsoldingen)	241	(+18%)	329	(+18%)
Lerchenfeld (Thun)	203	(-1%)	281	(0%)
Oberhofen am Thunersee	289	(+41%)	386	(+38%)
Stäghalte (Amsoldingen)	240	(+17%)	329	(+18%)
Einigen (Spiez)	198	(-3%)	270	(-4%)
Stäghalte (Thierachern)	188	(-8%)	261	(-7%)
Zwieselberg	182	(-11%)	254	(-9%)
Schwand (Thierachern)	186	(-9%)	260	(-7%)
Amsoldingen	252	(+23%)	344	(+23%)
Buuchi (Thierachern)	182	(-11%)	251	(-10%)

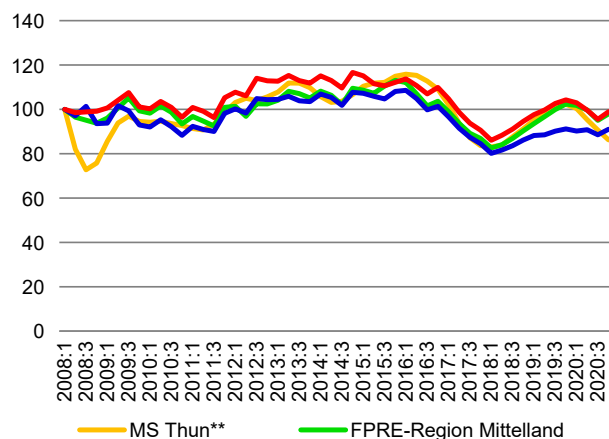
* Neubau, 1.OG., Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Bürolage.

** Neubau, EG, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und gute Verkaufslage.

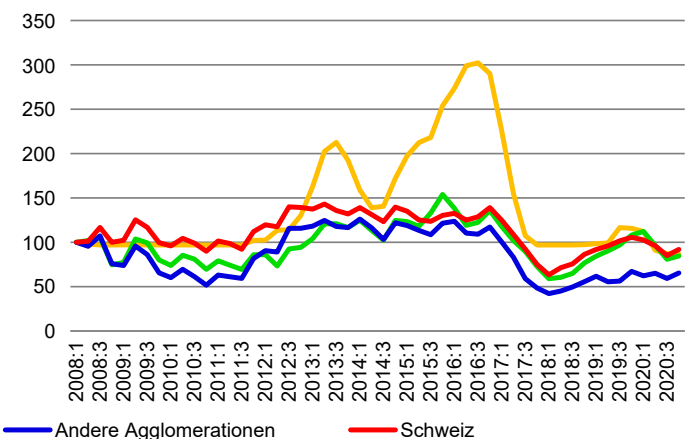
Quelle: Fahrländer Partner, Datenstand 31. Dezember 2020.

Entwicklung der Marktmieten und Landwerte*

Büroflächen, Neubau, im Edelrohbau



Innere Werte von Bauland (erschlossen) für Büroliegenschaften



* Indexiert, 1. Quartal 2008 = 100. ** Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.

Quelle: Fahrländer Partner, Datenstand 31. Dezember 2020.

Am schnellsten erreichbare Zentren der Stadt Thun (öffentlicher Verkehr, öV) 2010

Fahrzeit nach Frutigen*	29 Min.
Fahrzeit nach Visp*	41 Min.
Fahrzeit nach Bern*	43 Min.
Fahrzeit nach Lyss*	51 Min.

* Mittlere Beförderungszeit unter Berücksichtigung der Quartiere (Fahrzeit zuzüglich Umsteigezeit), ohne Zu- und Abgangszeiten.
Quelle: ARE, Modellierungen Fahrländer Partner.

Am schnellsten erreichbare Zentren der Stadt Thun (motorisierter Individualverkehr, MIV) 2010

Fahrzeit nach Bern*	24 Min.
Fahrzeit nach Frutigen*	25 Min.
Fahrzeit nach Schwarzenburg*	28 Min.
Fahrzeit nach Zweisimmen*	34 Min.

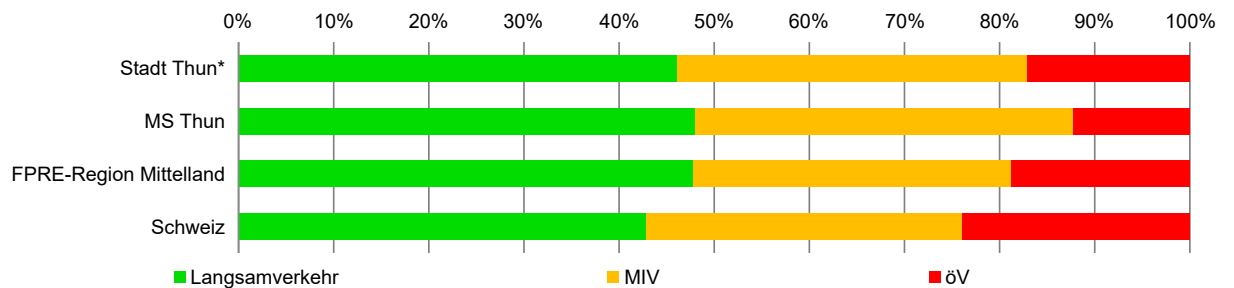
* Reisezeit unter Belastung des mittleren Werktagverkehrs.
Quelle: ARE, Modellierungen Fahrländer Partner.

Erreichbarkeit*

	15 Min.	20 Min.	25 Min.	30 Min.	45 Min.
Bevölkerung (öV)	93'338	116'010	139'421	179'631	452'945
Bevölkerung (MIV)	129'752	205'629	419'029	501'288	1'116'504
Beschäftigte (öV)	48'557	57'616	67'103	88'082	355'797
Beschäftigte (MIV)	60'185	92'504	323'134	368'741	690'659

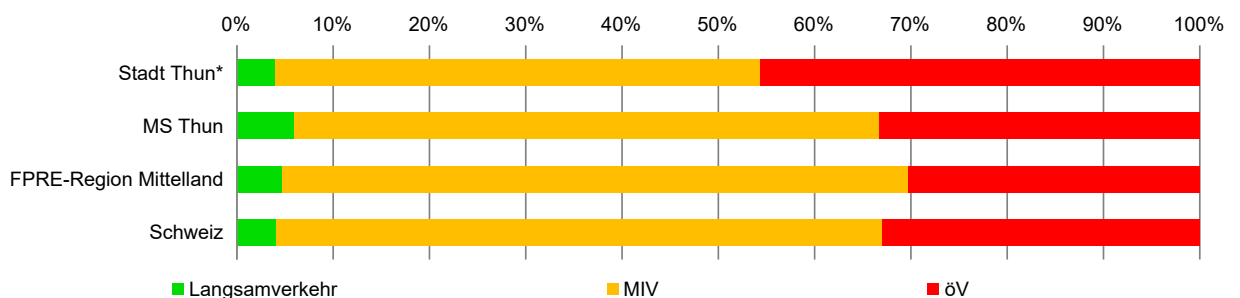
* erreichbare Bevölkerung (2019) / Beschäftigte (2018) mit öV (2010) / MIV (2010).
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Pendler: Modal Split (Arbeitsort in Wohngemeinde)



*Anzahl Beobachtungen: 1'245.
Anmerkung: Hochrechnung basierend auf Strukturhebungen 2013 - 2017 (gepoolt).
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Pendler: Modal Split (Wohnort ausserhalb Arbeitsgemeinde)



*Anzahl Beobachtungen: 1'789.
Anmerkung: Hochrechnung basierend auf Strukturhebungen 2013 - 2017 (gepoolt).
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Grundflächen, Bauzonenflächen und Reserven 2017: Stadt Thun

	in Hektaren	in %	Wohnungen/ Hektare	Zusatzpotenzial Wohnungen*	Zusatzpotenzial Bevölkerung*
Gesamtfläche	2'157	100%			
Besiedelbare Fläche	1'680	78%		30'159 - 33'312	56'085 - 61'948
Bauzonenfläche	1'072	64% ¹⁾	22		
davon überbaut	983 - 1021	92% - 95% ²⁾			
davon unüberbaut	51 - 89	5% - 8% ²⁾		2'323 - 4'267	4'321 - 7'934
Bauzonenfläche Wohnen	532	50% ²⁾	44		
davon überbaut	490 - 512	92% - 96% ³⁾	46 - 48		
davon unüberbaut	20 - 42	4% - 8% ³⁾		937 - 1'995	1'742 - 3'710
Bauzonenfläche Arbeitsnutzungen	196	18% ²⁾			
davon überbaut	148 - 165	76% - 85% ³⁾			
davon unüberbaut	30 - 48	15% - 24% ³⁾			

* Bei konstanter mittlerer Ausnutzung und konstantem Flächenkonsum pro Wohnung bzw. pro Person.

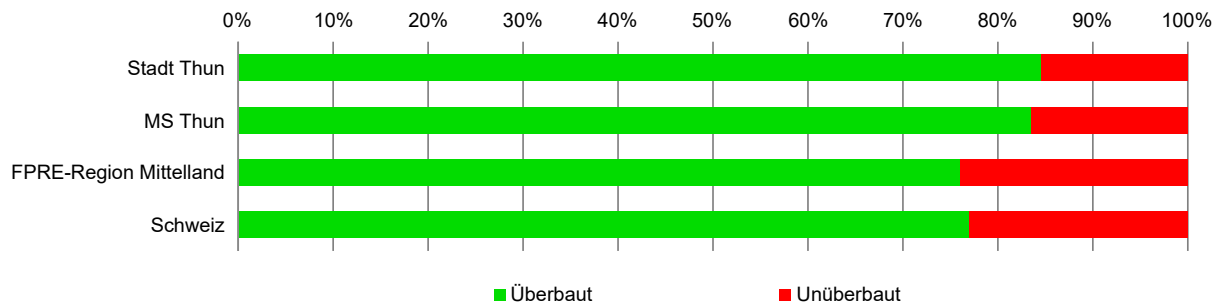
1) In % der besiedelbaren Fläche; 2) In % der Bauzonenfläche; 3) In % der Bauzonenfläche Wohnen bzw. Arbeitsnutzungen.
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Entwicklung der unüberbauten Bauzonenflächen 2012-2017: Stadt Thun

Wohnen	Rückgang (-1)*
Arbeitsnutzungen	Konstanz (0)*

* starker Rückgang (-2), Rückgang (-1), Konstanz (0), Zunahme (1) der unüberbauten Bauzonenflächen.
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bauzonenfläche Arbeitsnutzungen



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Geschäftsflächen): Stadt Thun

	Stagnation		Trend		Prosperität	
	Arbeitsplätze	Bruttogeschossfläche	Arbeitsplätze	Bruttogeschossfläche	Arbeitsplätze	Bruttogeschossfläche
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) 2018-2035	-111	-0.5%	1'777	8.3%	3'822	17.8%
2. Sektor 2018-2035	-212	-4.1%	229	4.4%	707	13.6%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2018-2035	101	0.6%	1'548	9.5%	3'115	9.5%
Bruttogeschossfläche (m ²) 2018-2035	-44'746	-2.1%	137'457	6.5%	334'772	15.9%
2. Sektor 2018-2035	-30'447	-3.9%	35'945	4.6%	107'850	13.8%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2018-2035	-14'299	-1.1%	101'513	7.7%	226'922	17.2%

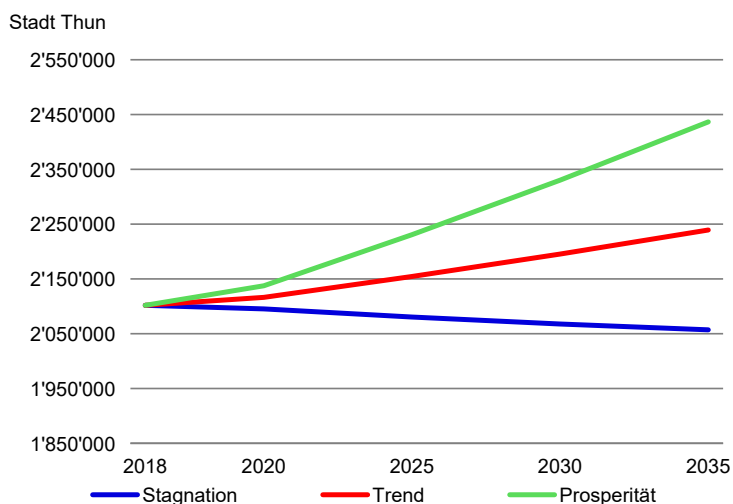
Quelle: Propektivmodell 2020 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Geschäftsflächen): MS-Region Thun

	Stagnation		Trend		Prosperität	
	Arbeitsplätze	Bruttogeschossfläche	Arbeitsplätze	Bruttogeschossfläche	Arbeitsplätze	Bruttogeschossfläche
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) 2018-2035	-231	-0.5%	3'518	8.3%	7'578	17.8%
2. Sektor 2018-2035	-514	-4.2%	534	4.3%	1'669	13.5%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2018-2035	283	0.9%	2'984	9.9%	5'908	19.5%
Bruttogeschossfläche (m ²) 2018-2035	-102'242	-2.3%	285'533	6.4%	705'474	15.7%
2. Sektor 2018-2035	-75'076	-4.0%	84'677	4.5%	257'698	13.7%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2018-2035	-27'166	-1.0%	200'856	7.7%	447'776	17.2%

Quelle: Propektivmodell 2020 Fahrländer Partner.

Entwicklung Bruttogeschossfläche (m²)



Quelle: Propektivmodell 2020 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Geschäft) pro Jahr, Trend

Stadt Thun	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) p.a.	105
2. Sektor p.a.	13
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) p.a.	91
Bruttogeschossfläche (m ²) p.a.	8'086
2. Sektor p.a.	2'114
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) p.a.	5'971
MS-Region Thun	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) p.a.	207
2. Sektor p.a.	31
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) p.a.	176
Bruttogeschossfläche (m ²) p.a.	16'796
2. Sektor p.a.	4'981
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) p.a.	11'815