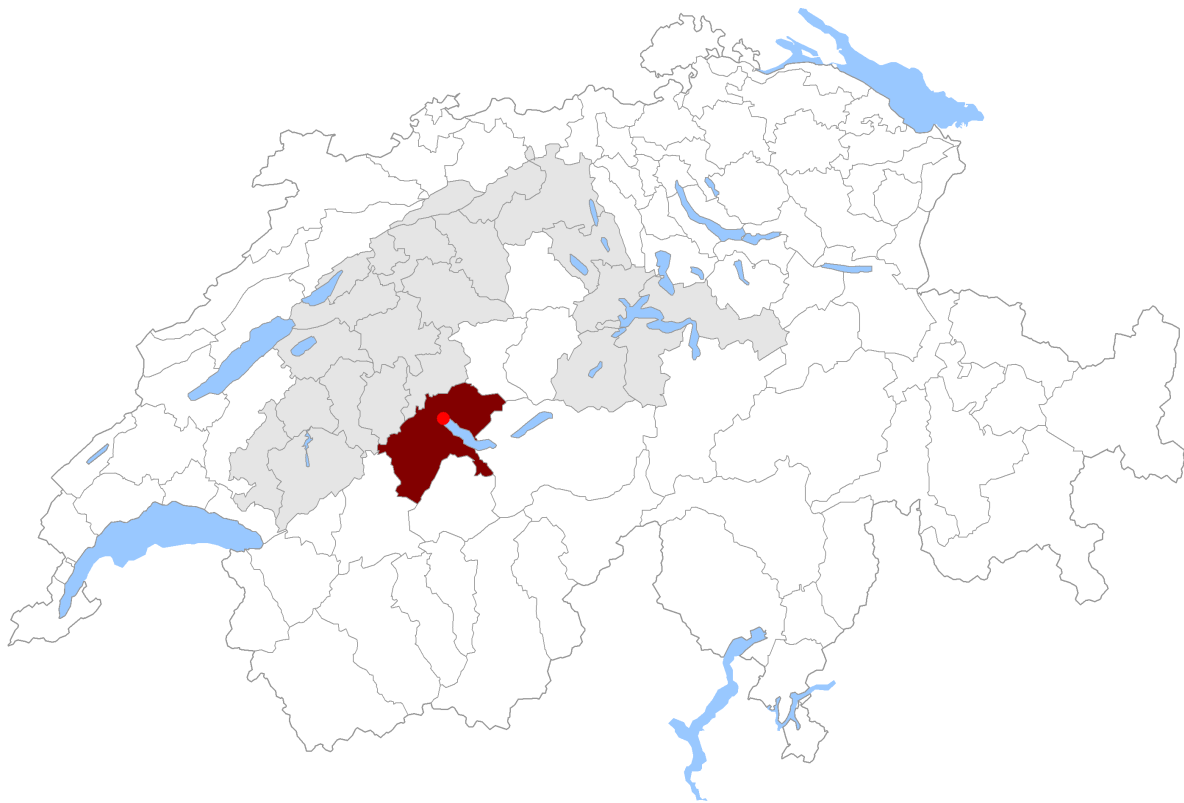


Standort

|                   |   |
|-------------------|---|
| 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 Bevölkerung                      | 9 Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus                   |
| 2 Nachfragersegmente               | 10 Lage (Erreichbarkeit und Pendler)                      |
| 3 Einkommen, Kaufkraft und Steuern | 11 Bauzonenreserven, öV-Güteklassen                       |
| 4 Lebensphasen                     | 12 Perspektiven 2035 (Szenario «Raumplanung wie bisher»)  |
| 5 Wohn- und Lebensqualität         | 13 Perspektiven 2035 (Szenario «restriktive Raumplanung») |
| 6 Umzugsverhalten                  |   |
| 7 Wohnungsmarkt und Immobilien     |   |
| 8 Leerwohnungen                    |   |

Dürrenast ist ein Quartier in Thun, das gemäss BFS die «Kernstadt» der gleichnamigen mittelgrossen Agglomeration ist. Diese zählt 80'941 Einwohner (2020) und 38'227 Haushalte (2020). Die Stadt Thun selber hat 43'476 Einwohner (2020), verteilt auf 21'047 Haushalte (2020); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.1 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2015 und 2020 beläuft sich auf 100 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 33.1% der Haushalte im Jahr 2019 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.8%), 25.9% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32%) und 41% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.2%). Zwischen 2017 und 2020 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 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.).

Die Stadt weist Ende 2020 einen Bestand von 23'620 Wohneinheiten auf, wovon 3'456 Einfamilienhäuser und 20'164 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 14.6% im landesweiten Vergleich (21.6%) unterdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 125 Wohnungen (2014 - 2019; das sind 0.54% des Bestandes 2014), ist die Leerstandsquote mit 0.17% im landesweiten Vergleich (1.54%) stark unterdurchschnittlich. Dies entspricht 39 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 97% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 112 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2020 und 2035 in der Stadt Thun von einer Zusatznachfrage von 1'309 Wohnungen (pro Jahr: 87) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. September 2021) bei den EFH bei 9'993 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 8'242 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 214 CHF/m<sup>2</sup>a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 855 - 1'110 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 1'880 - 2'525 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 1'865 - 3'475 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich überdurchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Thun um 87.2% zugelegt (Bauland für EFH: 218.3%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 107.6% (Bauland für MFH mit EWG: 327.7%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 3.8% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 100.9%). Der Markt des Quartiers Dürrenast ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet.

## Standort

|           |           |
|-----------|-----------|
| Stadt     | Thun      |
| Quartier  | Dürrenast |
| Kanton    | Bern      |
| MS-Region | Thun      |

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Fahrzeit (öV) nach Frutigen | 29 Min. |
| Fahrzeit (öV) nach Visp     | 41 Min. |
| Fahrzeit (öV) nach Bern     | 43 Min. |
| Fahrzeit (öV) nach Lyss     | 51 Min. |

## Kennzahlen Gemeinde

|                       | 2015   | 2020   | Δ      |
|-----------------------|--------|--------|--------|
| Bevölkerung (ständig) | 43'500 | 43'476 | -0.1%  |
| Anzahl Haushalte      | 20'746 | 21'047 | 1.5%   |
| Ausländeranteil       | 13.1%  | 14.2%  | 1.1%p. |
| Ø Wanderungssaldo     |        | 100    |        |

|                         | 2017  | 2020  | Δ       |
|-------------------------|-------|-------|---------|
| Steuerbelastung Familie | 9.2%  | 9.1%  | -0.1%p. |
| Steuerbelastung Lediger | 15.4% | 15.3% | 0%p.    |

|                    | 2013   | 2018   | Δ    |
|--------------------|--------|--------|------|
| Ø Reines Einkommen | 69'458 | 71'512 | 3.0% |

## Haushaltsstruktur

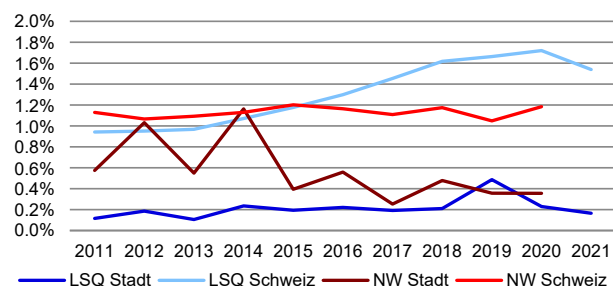
| Nachfragersegmente 2019           | Stadt | Schweiz | Δ (in %p.) |
|-----------------------------------|-------|---------|------------|
| 1 Ländlich Traditionelle          | 9.5%  | 12.0%   | -2.5       |
| 2 Moderne Arbeiter                | 11.6% | 11.0%   | 0.5        |
| 3 Improvisierte Alternative       | 19.9% | 12.1%   | 7.7        |
| 4 Klassischer Mittelstand         | 6.5%  | 10.0%   | -3.5       |
| 5 Aufgeschlossene Mitte           | 9.5%  | 11.3%   | -1.7       |
| 6 Etablierte Alternative          | 9.9%  | 10.7%   | -0.8       |
| 7 Bürgerliche Oberschicht         | 5.4%  | 7.6%    | -2.1       |
| 8 Bildungsorientierte Oberschicht | 6.7%  | 8.5%    | -1.8       |
| 9 Urbane Avantgarde               | 21.0% | 16.7%   | 4.3        |

| Lebensphasen 2019   | Stadt | Schweiz | Δ (in %p.) |
|---------------------|-------|---------|------------|
| Junger Single       | 7.1%  | 6.9%    | 0.2        |
| Mittlerer Single    | 9.8%  | 10.5%   | -0.7       |
| Älterer Single      | 22.3% | 18.6%   | 3.7        |
| Junges Paar         | 5.4%  | 4.6%    | 0.8        |
| Mittleres Paar      | 5.2%  | 5.4%    | -0.2       |
| Älteres Paar        | 22.9% | 19.5%   | 3.4        |
| Familie mit Kindern | 19.2% | 24.1%   | -4.9       |
| Einelternfamilie    | 4.9%  | 5.9%    | -1.0       |
| Wohngemeinschaft    | 3.2%  | 4.6%    | -1.4       |

## Wohnungsmarkt

|                                     | 2015   | 2020   | Δ       |
|-------------------------------------|--------|--------|---------|
| Wohnungsbestand                     | 23'071 | 23'620 | 2.4%    |
| davon Einfamilienhäuser             | 3'471  | 3'456  | -0.4%   |
| EFH-Quote                           | 15.0%  | 14.6%  | -0.4%p. |
| Wohnungsbestand 1-1.5 Zimmer        | 1'229  | 1'244  | 1.2%    |
| Wohnungsbestand 2-2.5 Zimmer        | 3'021  | 3'118  | 3.2%    |
| Wohnungsbestand 3-3.5 Zimmer        | 7'831  | 8'018  | 2.4%    |
| Wohnungsbestand 4-4.5 Zimmer        | 7'527  | 7'782  | 3.4%    |
| Wohnungsbestand 5+ Zimmer           | 3'463  | 3'458  | -0.1%   |
| Leerstandsquote (2021)              | 0.2%   | 0.2%   | -0.1%p. |
| Mittlere Bautätigkeit (2014 - 2019) |        | 125    |         |

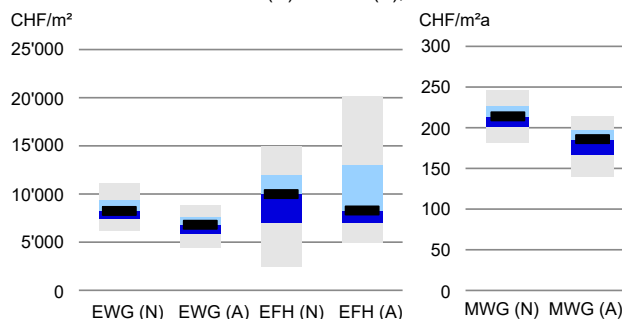
## Leerstandsquote (LSQ) / Anteil neu erstellte Wohnungen (NW)



## Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus

| Quartier Dürrenast                       | CHF/m²(a)     |
|--|---------------|
| EWG Neubau (durchschn.), 4.5-Zimmer      | 8'242         |
| EWG Altbau (durchschn.), 4.5-Zimmer      | 6'609         |
| Freistehendes Neubau-EFH (durchschn.)    | 9'993         |
| Freistehendes Altbau-EFH (durchschn.)    | 8'289         |
| MWG Neubau (durchschn.), 4.5-Zimmer      | 214           |
| MWG Altbau (durchschn.), 4.5-Zimmer      | 186           |
| Innere Werte von Bauland für MFH mit EWG | 1'880 - 2'525 |
| Innere Werte von Bauland für EFH         | 855 - 1'110   |
| Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG | 1'865 - 3'475 |
| Diskontierungssatz MWG-Nutzung           | 2.3%          |

## Marktwerte/-mieten: Neubau (N) / Altbau (A), Transaktionsdaten



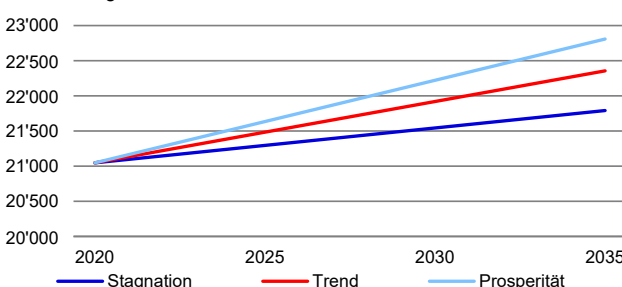
## Perspektiven

| Perspektiven 2035 (Wohnen)   | 2020 - 2035 | p.a. |
|------------------------------|-------------|------|
| Bevölkerungswachstum         | 1'844       | 123  |
| Veränderung Anzahl Haushalte | 1'309       | 87   |
| Zusatznachfrage MWG          | -85         | -6   |
| Zusatznachfrage Wohneigentum | 1'394       | 93   |

## Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| Hauptsegment          | 9 Urbane Avantgarde         |
| Komplementärsegment 1 | 3 Improvisierte Alternative |
| Komplementärsegment 2 | 2 Moderne Arbeiter          |

## Entwicklung Anzahl Haushalte



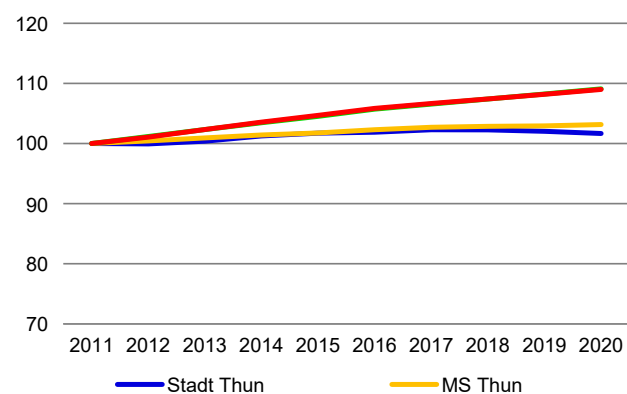
## Kennzahlen Bevölkerung

|                          | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Bevölkerung (ständig)    | 42'764 | 42'735 | 42'929 | 43'303 | 43'500 | 43'568 | 43'743 | 43'734 | 43'632 | 43'476 |
| Anzahl Haushalte         | 20'214 | 20'272 | 20'435 | 20'569 | 20'746 | 20'825 | 20'825 | 20'836 | 20'867 | 21'047 |
| Ø Haushaltsgrösse        | 2.12   | 2.11   | 2.10   | 2.11   | 2.10   | 2.09   | 2.10   | 2.10   | 2.09   | 2.07   |
| Bevölkerungswachstum (%) | 0.33   | -0.07  | 0.45   | 0.87   | 0.45   | 0.16   | 0.40   | -0.02  | -0.23  | -0.36  |
| Ausländeranteil (%)      | 12.05  | 12.25  | 12.43  | 12.88  | 13.06  | 13.34  | 13.56  | 13.74  | 13.95  | 14.20  |

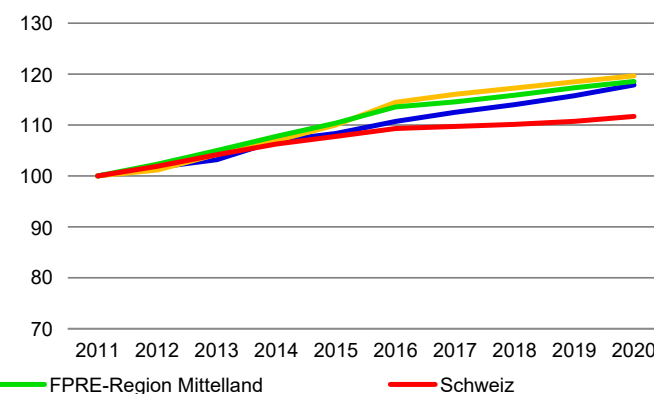
Anmerkung: Die Werte für das Jahr 2020 sind provisorisch.  
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Indexierte Entwicklung der Wohnbevölkerung (Index Jahr 2011 = 100)

## Ständige Wohnbevölkerung



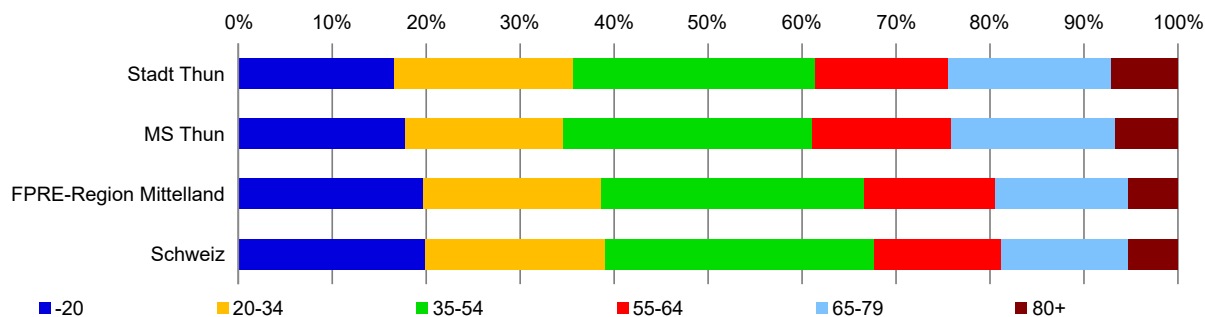
## Ausländeranteil



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Anmerkung: Da für 2020 noch keine Zahlen zum Neubau publiziert sind, wird in diesem Jahr mit dem Wohnungszugang gerechnet.

## Bevölkerung nach Altersklasse (2020)



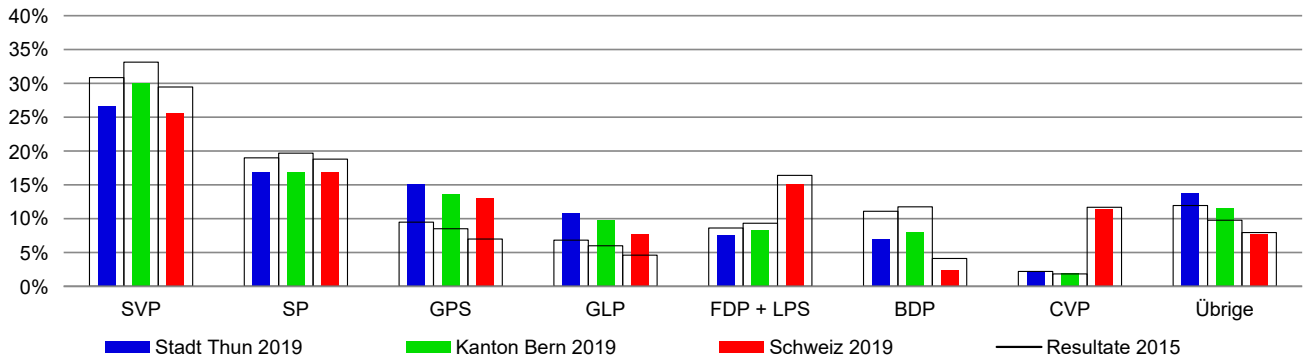
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Bevölkerung im Rentenalter und durchschnittliche Lebenserwartung nach Altersklasse (2020)

|  | 65–69 | 70–74 | 75–79 | 80–84 | 85–89 | 90+   |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Bevölkerung im Rentenalter (abs.)                      |       |       |       |       |       |       |
| Stadt Thun   | 2'564 | 2'666 | 2'302 | 1'503 | 1'008 | 587   |
| MS-Region Thun   | 7'713 | 7'785 | 6'442 | 4'088 | 2'708 | 1'468 |
| Durchschnittliche Lebenserwartung in Jahren (Schweiz)* |       |       |       |       |       |       |
| Männer   | 17.7  | 13.8  | 10.4  | 7.4   | 5.0   | 3.0   |
| Frauen   | 20.5  | 16.3  | 12.4  | 8.8   | 5.9   | 3.6   |

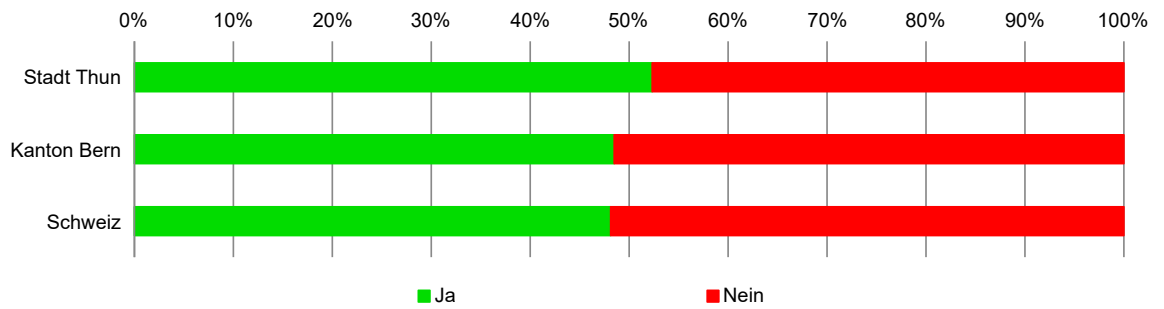
\* Bevölkerung zwischen 65 und 99 Jahren; gewichteter Mittelwert innerhalb der jeweiligen Altersklasse.  
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Nationalratswahlen 2019 und 2015 im Vergleich



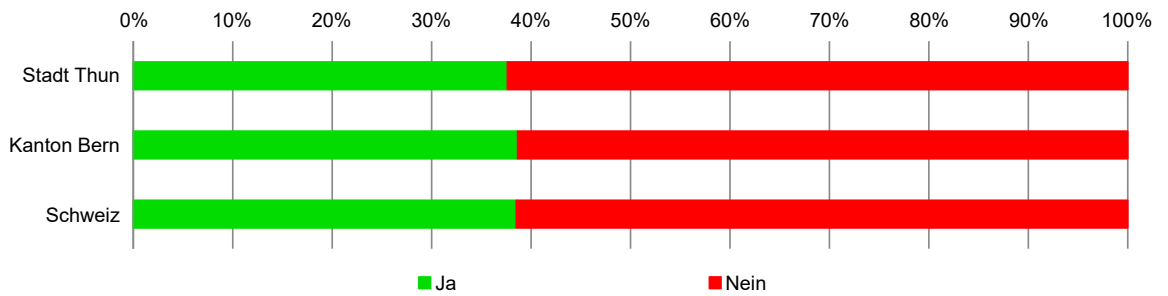
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

## Abstimmung (13. Juni 2021): Bundesgesetz über die Verminderung v. Treibhausgasemissionen (CO2-Gesetz)



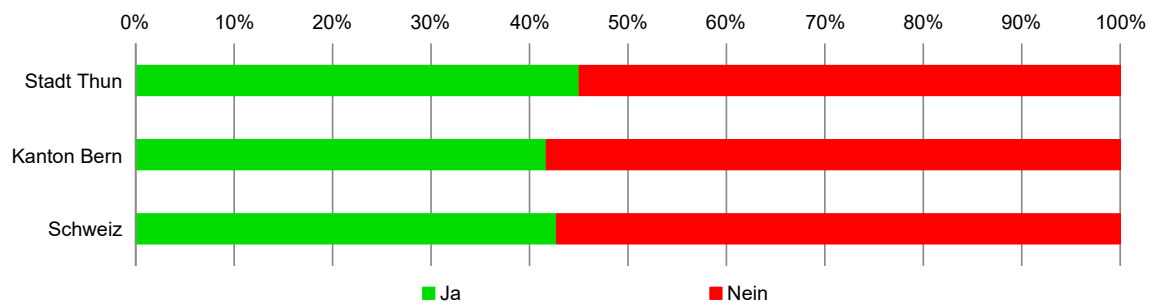
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

## Volksinitiative (27. September 2020): «Für eine massvolle Zuwanderung»



Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

## Volksinitiative (9. Februar 2020): «Mehr bezahlbare Wohnungen»

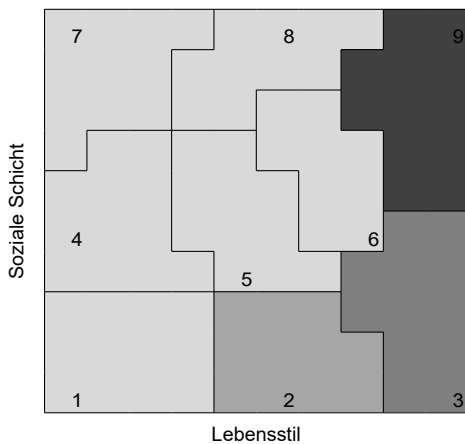


Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

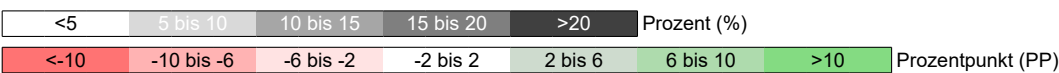
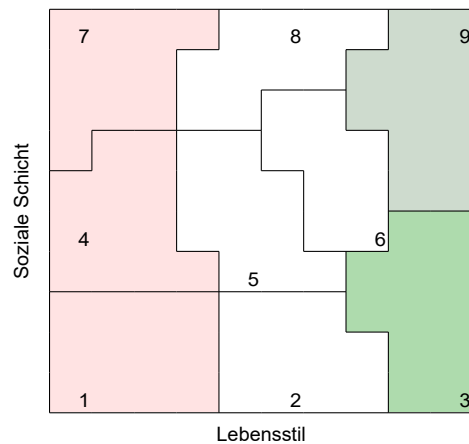
| Nachfragersegmente 2019           | Stadt Thun    |               | MS-Region     | FPRE-Region   | Schweiz       |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                   | Haushalte     | Verteilung    |               |               |               |
| 1 Ländlich Traditionelle          | 1'988         | 9.5%          | 13.0%         | 13.0%         | 12.0%         |
| 2 Moderne Arbeiter                | 2'417         | 11.6%         | 11.7%         | 11.6%         | 11.0%         |
| 3 Improvisierte Alternative       | 4'144         | 19.9%         | 13.6%         | 12.1%         | 12.1%         |
| 4 Klassischer Mittelstand         | 1'362         | 6.5%          | 11.5%         | 11.1%         | 10.0%         |
| 5 Aufgeschlossene Mitte           | 1'989         | 9.5%          | 12.0%         | 11.7%         | 11.3%         |
| 6 Etablierte Alternative          | 2'058         | 9.9%          | 10.3%         | 10.7%         | 10.7%         |
| 7 Bürgerliche Oberschicht         | 1'130         | 5.4%          | 7.5%          | 7.4%          | 7.6%          |
| 8 Bildungsorientierte Oberschicht | 1'404         | 6.7%          | 6.3%          | 7.2%          | 8.5%          |
| 9 Urbane Avantgarde               | 4'375         | 21.0%         | 14.1%         | 15.1%         | 16.7%         |
| <b>Total</b>                      | <b>20'867</b> | <b>100.0%</b> | <b>100.0%</b> | <b>100.0%</b> | <b>100.0%</b> |

Anmerkung: Weitere Informationen zu den einzelnen Nachfragersegmenten (Methodenbeschrieb/Factsheets): <https://fpre.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-wohnungsmarkt/>  
 Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Verteilung der Nachfragersegmente in der Stadt

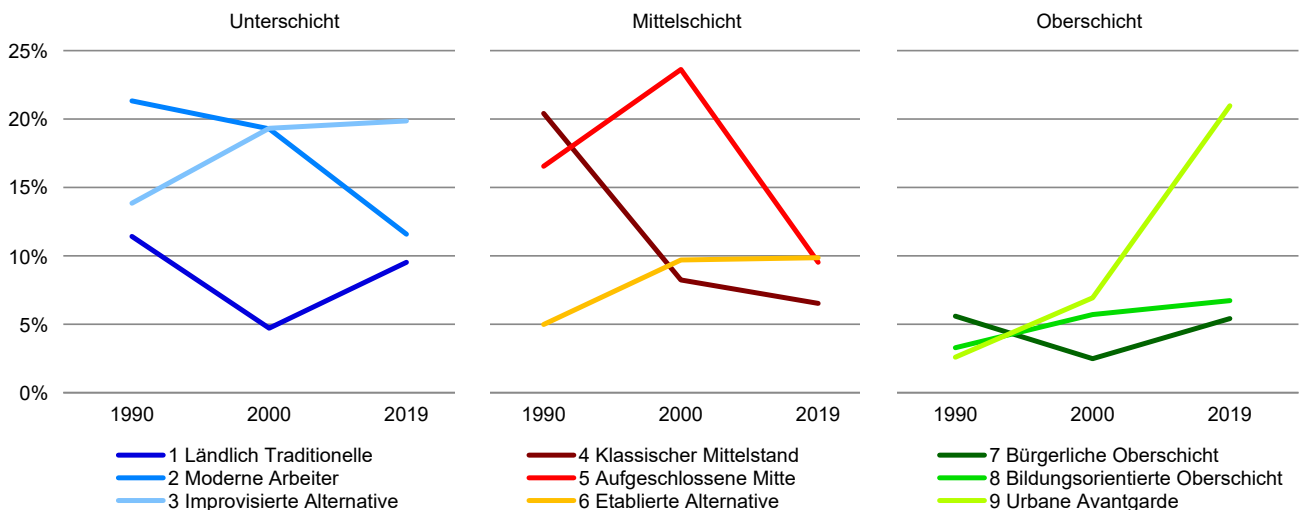


Differenz zu schweizweiten Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

## Nachfragersegmente 1990 - 2019, Stadt Thun



Anmerkung: Mit der Aktualisierung auf den Datenstand 2013 wurde die Segmentierungsmethode revidiert. Zudem basiert die Segmentierung ab diesem Zeitpunkt auf der neuen Volkszählung (Struktur- und Registererhebung).  
 Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

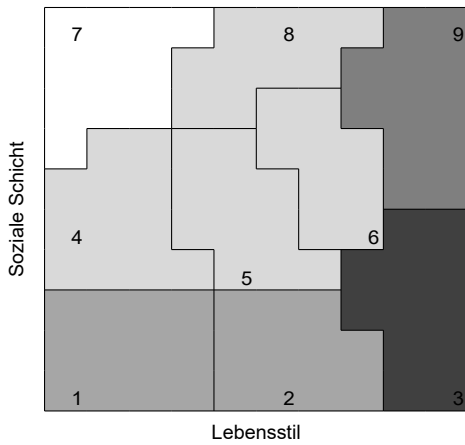
| Nachfragersegmente 2019           | Quartier Dürrenast |               | Stadt Thun    | FPRE-Region   | Schweiz       |
|-----------------------------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                   | Haushalte          | Verteilung    |               |               |               |
| 1 Ländlich Traditionelle          | 358                | 10.9%         | 9.5%          | 13.0%         | 12.0%         |
| 2 Moderne Arbeiter                | 434                | 13.2%         | 11.6%         | 11.6%         | 11.0%         |
| 3 Improvisierte Alternative       | 697                | 21.3%         | 19.9%         | 12.1%         | 12.1%         |
| 4 Klassischer Mittelstand         | 219                | 6.7%          | 6.5%          | 11.1%         | 10.0%         |
| 5 Aufgeschlossene Mitte           | 307                | 9.4%          | 9.5%          | 11.7%         | 11.3%         |
| 6 Etablierte Alternative          | 307                | 9.4%          | 9.9%          | 10.7%         | 10.7%         |
| 7 Bürgerliche Oberschicht         | 144                | 4.4%          | 5.4%          | 7.4%          | 7.6%          |
| 8 Bildungsorientierte Oberschicht | 229                | 7.0%          | 6.7%          | 7.2%          | 8.5%          |
| 9 Urbane Avantgarde               | 580                | 17.7%         | 21.0%         | 15.1%         | 16.7%         |
| <b>Total</b>                      | <b>3'277</b>       | <b>100.0%</b> | <b>100.0%</b> | <b>100.0%</b> | <b>100.0%</b> |

Anmerkung: Weitere Informationen zu den einzelnen Nachfragersegmenten (Methodenbeschrieb/Factsheets):

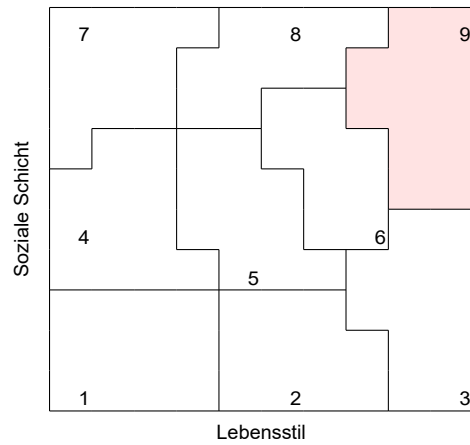
<https://fppe.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-wohnungsmarkt/>

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Verteilung der Nachfragersegmente in der Ortschaft



Differenz der Anteile der Ortschaft zur Stadt



<5    5 bis 10    10 bis 15    15 bis 20    >20    Prozent (%)

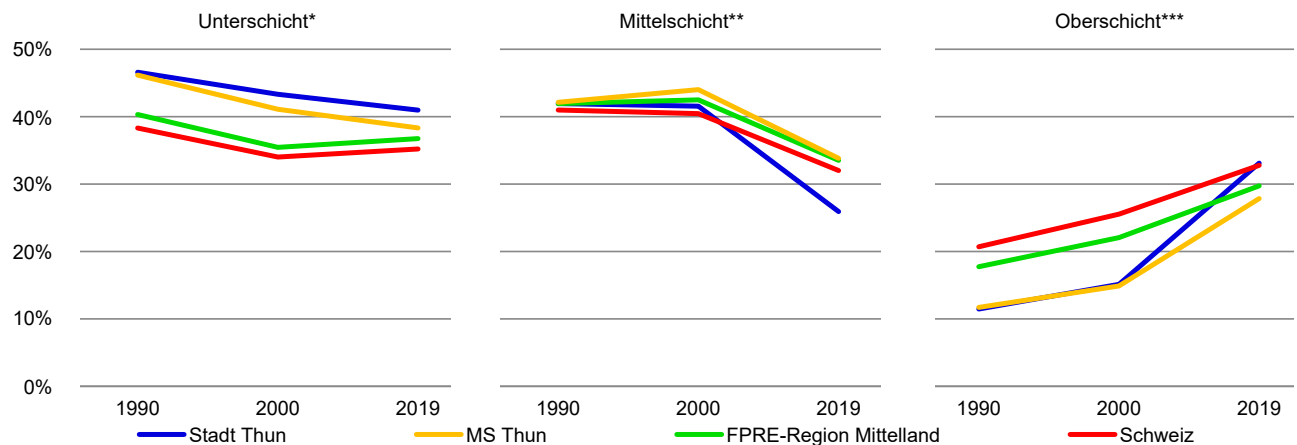
<-10    -10 bis -6    -6 bis -2    -2 bis 2    2 bis 6    6 bis 10    >10    Prozentpunkt (PP)

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

## Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht (Kaufkraftpotenzial, 2019)

|                        | Unterschicht* | Mittelschicht** | Oberschicht*** |
|------------------------|---------------|-----------------|----------------|
| Stadt Thun             | 41.0%         | 25.9%           | 33.1%          |
| MS-Region Thun         | 38.3%         | 33.8%           | 27.8%          |
| FPRE-Region Mittelland | 36.7%         | 33.5%           | 29.7%          |
| Schweiz                | 35.2%         | 32.0%           | 32.8%          |

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



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

## Ø Reines Einkommen; Alle Natürlichen Personen\*

|                        | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Stadt Thun             | 66'988 | 67'478 | 68'522 | 68'852 | 69'458 | 69'432 | 70'567 | 71'218 | 71'534 | 71'512 |
| MS-Region Thun         | 67'661 | 68'317 | 69'176 | 69'320 | 69'927 | 70'151 | 70'914 | 72'264 | 72'309 | 72'510 |
| FPRE-Region Mittelland | 73'184 | 73'617 | 75'143 | 75'006 | 75'626 | 76'117 | 76'779 | 77'279 | 77'629 | 78'014 |
| Schweiz                | 77'835 | 78'432 | 80'868 | 80'176 | 80'457 | 81'024 | 81'206 | 82'025 | 82'345 | 82'797 |

\* Ø Reines Einkommen (Bund) pro steuerlicher Normalfall.  
Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Ø Reines Einkommen; Erwerbstätige\*

|                        | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Stadt Thun             | 68'706 | 69'365 | 70'236 | 70'762 | 71'369 | 71'345 | 72'817 | 73'888 | 74'206 | 74'176 |
| MS-Region Thun         | 69'962 | 70'834 | 71'526 | 71'911 | 72'373 | 72'403 | 73'614 | 75'495 | 75'498 | 75'835 |
| FPRE-Region Mittelland | 76'699 | 77'215 | 79'466 | 79'401 | 79'991 | 80'404 | 81'238 | 81'701 | 81'879 | 82'248 |
| Schweiz                | 82'984 | 83'591 | 87'044 | 86'188 | 86'302 | 86'784 | 86'863 | 87'700 | 87'846 | 88'253 |

\* Ø Reines Einkommen (Bund) pro steuerlicher Normalfall.  
Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Ø Reines Einkommen; Nichterwerbstätige / Rentner\*

|                        | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Stadt Thun             | 63'519 | 63'644 | 65'345 | 65'329 | 65'950 | 66'002 | 66'643 | 66'525 | 66'888 | 66'817 |
| MS-Region Thun         | 62'934 | 63'139 | 64'864 | 64'562 | 65'481 | 66'126 | 66'190 | 66'586 | 66'804 | 66'762 |
| FPRE-Region Mittelland | 63'951 | 64'274 | 65'164 | 64'924 | 65'606 | 66'286 | 66'602 | 67'153 | 67'905 | 68'173 |
| Schweiz                | 64'674 | 65'334 | 67'032 | 66'781 | 67'356 | 68'289 | 68'664 | 69'519 | 70'290 | 70'763 |

\* Ø Reines Einkommen (Bund) pro steuerlicher Normalfall.  
Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.



## Steuerbelastung Familie (%)\*

|  | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  |
|--|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|
| Stadt Thun**   | 8.84 | 8.41 | 8.03 | 8.88 | 8.88 | 8.90 | 8.90  | 8.90  | -     | -     |
| Stadt Thun   |      |      |      |      |      | -    | 9.20  | 9.20  | 9.20  | 9.14  |
| Gemeinde Deisswil bei Münchenbuchsee (tiefste Steuerbelastung im Kt.)*** |      |      |      |      |      | -    | 7.70  | 7.70  | 7.68  | 7.64  |
| Gemeinde Schelten (höchste Steuerbelastung im Kt.)***                    |      |      |      |      |      | -    | 10.21 | 10.21 | 10.21 | 10.16 |
| Stadt Bern (Kantonshauptort)   |      |      |      |      |      | -    | 8.88  | 8.88  | 8.86  | 8.82  |

\* Familie mit zwei Kindern, Bruttoarbeitseinkommen CHF 100'000.

\*\* Strukturbruch: Die Steuerbelastungsstatistik bis 2018 basierte auf anderen Berechnungsgrundlagen als die Daten ab dem Jahr 2017 (insb. exkl. Bundessteuer).

\*\*\* Referenzjahr 2020 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Steuerbelastung Lediger (%)\*

|  | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Stadt Thun**   | 12.74 | 12.44 | 12.44 | 14.09 | 14.09 | 14.09 | 14.09 | 14.09 | -     | -     |
| Stadt Thun   |       |       |       |       |       | -     | 15.37 | 15.37 | 15.40 | 15.35 |
| Gemeinde Deisswil bei Münchenbuchsee (tiefste Steuerbelastung im Kt.)*** |       |       |       |       |       | -     | 12.99 | 12.99 | 12.99 | 12.96 |
| Gemeinde Schelten (höchste Steuerbelastung im Kt.)***                    |       |       |       |       |       | -     | 16.97 | 16.97 | 17.00 | 16.97 |
| Stadt Bern (Kantonshauptort)   |       |       |       |       |       | -     | 14.86 | 14.86 | 14.87 | 14.83 |

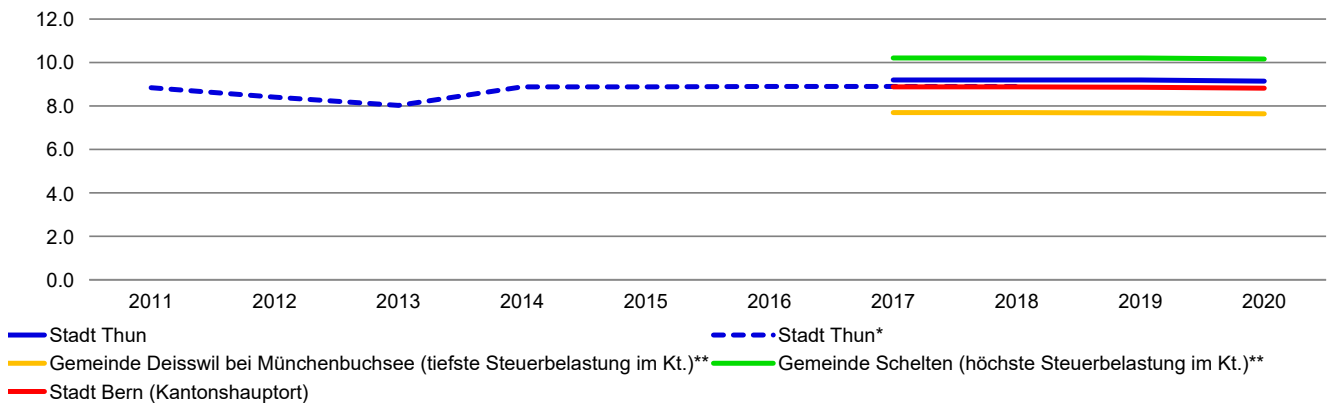
\* Lediger Steuerpflichtiger, Bruttoarbeitseinkommen CHF 70'000.

\*\* Strukturbruch: Die Steuerbelastungsstatistik bis 2018 basierte auf anderen Berechnungsgrundlagen als die Daten ab dem Jahr 2017 (insb. exkl. Bundessteuer).

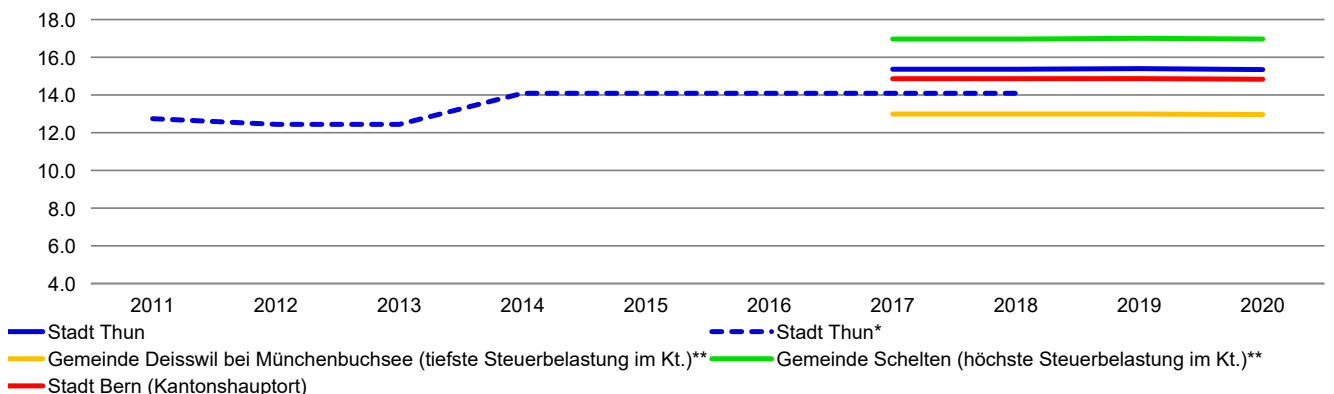
\*\*\* Referenzjahr 2020 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Vergleich der Steuerbelastung von Familien (%)



## Vergleich der Steuerbelastung von Ledigen (%)



\* Strukturbruch: Die Steuerbelastungsstatistik bis 2018 basierte auf anderen Berechnungsgrundlagen als die Daten ab dem Jahr 2017 (insb. exkl. Bundessteuer).

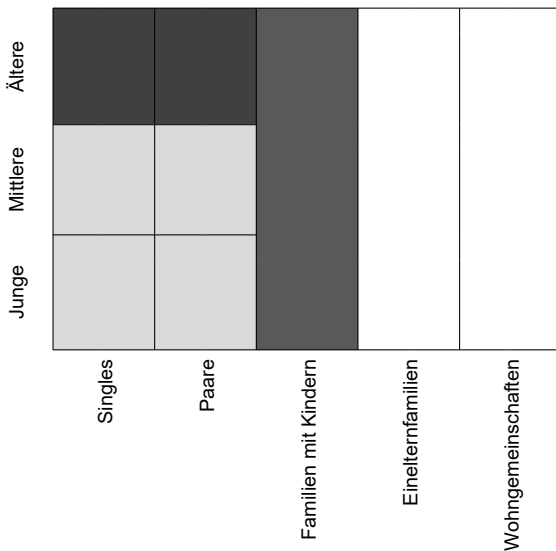
\*\* Referenzjahr 2020 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

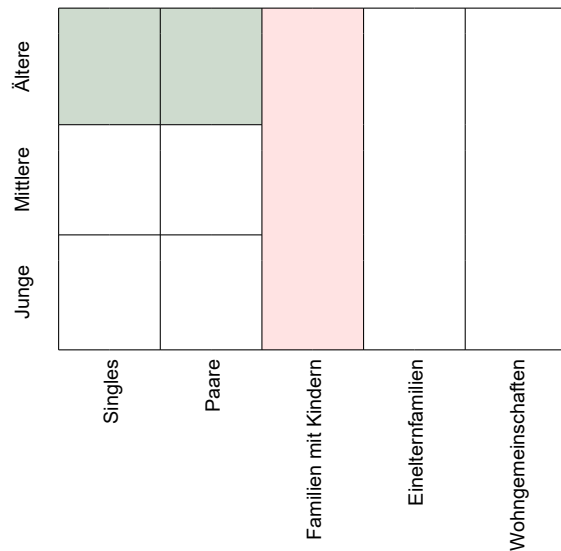
| Lebensphasen 2019                      | Stadt Thun    |               | MS-Region     | FPRE-Region   | Schweiz       |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  | Haushalte     | Verteilung    |               |               |               |
| Junger Single (bis 34 J.)              | 1'484         | 7.1%          | 5.8%          | 6.8%          | 6.9%          |
| Mittlerer Single (35 bis 54 J.)        | 2'044         | 9.8%          | 9.1%          | 9.9%          | 10.5%         |
| Älterer Single (55+ J.)                | 4'655         | 22.3%         | 21.4%         | 18.4%         | 18.6%         |
| Junges Paar (bis 34 J.)                | 1'135         | 5.4%          | 4.6%          | 5.0%          | 4.6%          |
| Mittleres Paar (35 bis 54 J.)          | 1'090         | 5.2%          | 5.4%          | 5.6%          | 5.4%          |
| Älteres Paar (55+ J.)                  | 4'777         | 22.9%         | 24.9%         | 21.1%         | 19.5%         |
| Familie mit Kindern (altersunabhängig) | 4'001         | 19.2%         | 21.3%         | 23.9%         | 24.1%         |
| Einelternfamilie (altersunabhängig)    | 1'022         | 4.9%          | 4.4%          | 5.3%          | 5.9%          |
| Wohngemeinschaft (altersunabhängig)    | 659           | 3.2%          | 3.0%          | 4.1%          | 4.6%          |
| <b>Total</b>                           | <b>20'867</b> | <b>100.0%</b> | <b>100.0%</b> | <b>100.0%</b> | <b>100.0%</b> |

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Verteilung der Lebensphasen in der Stadt

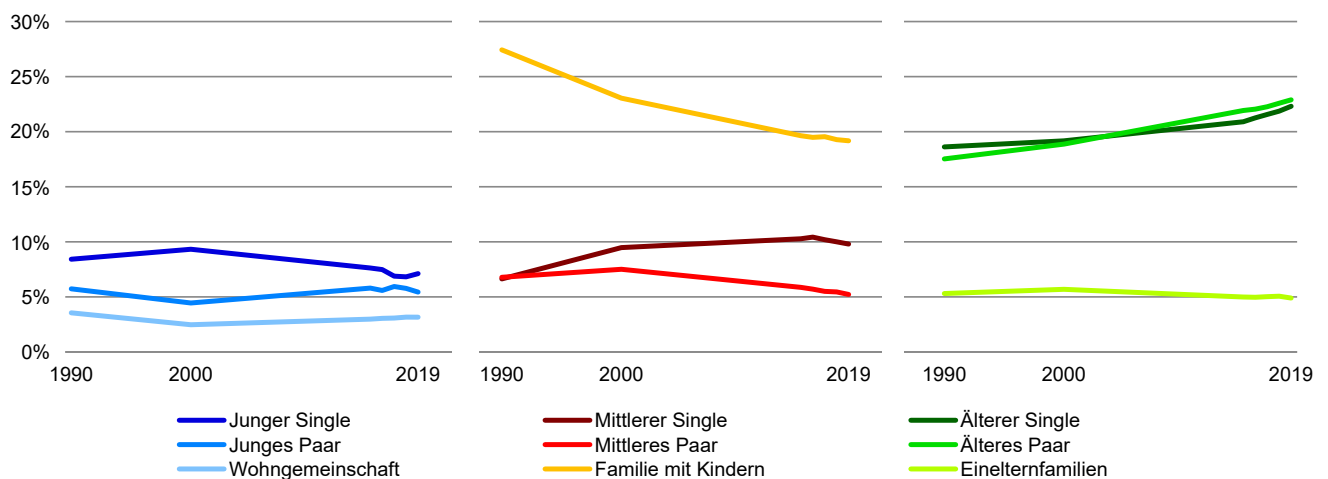


Differenz zu schweizweiten Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Lebensphasen 1990 - 2019, Stadt Thun

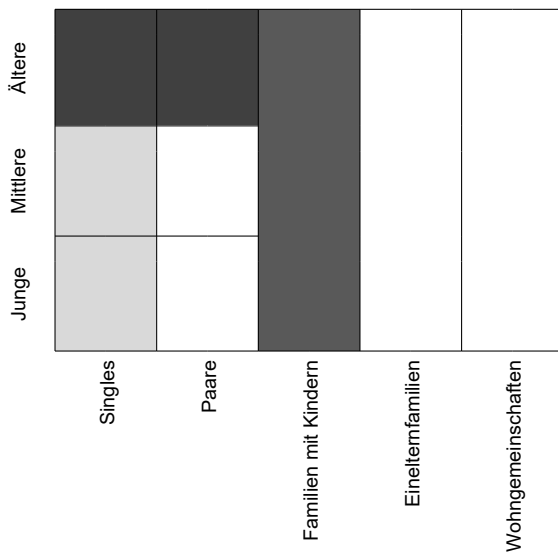


Anmerkung: Basis bis 2000: Volkszählung. Basis ab 2015: STATPOP.  
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

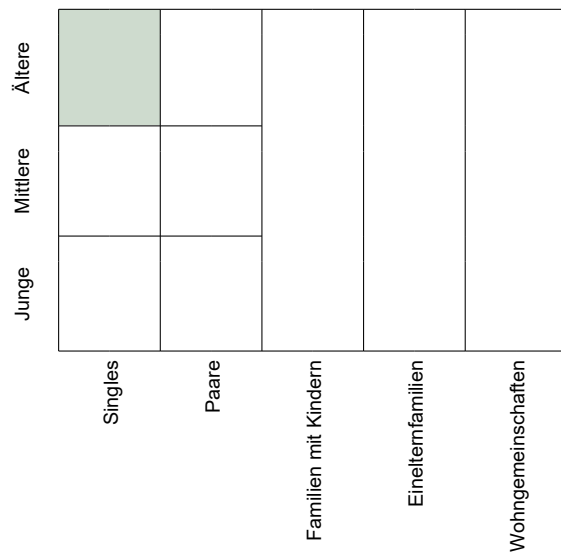
| Lebensphasen 2019                      | Quartier Dürrenast |               | Stadt Thun    | FPRE-Region   | Schweiz       |
|--|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  | Haushalte          | Verteilung    |               |               |               |
| Junger Single (bis 34 J.)              | 218                | 6.7%          | 7.1%          | 6.8%          | 6.9%          |
| Mittlerer Single (35 bis 54 J.)        | 306                | 9.3%          | 9.8%          | 9.9%          | 10.5%         |
| Älterer Single (55+ J.)                | 827                | 25.2%         | 22.3%         | 18.4%         | 18.6%         |
| Junges Paar (bis 34 J.)                | 144                | 4.4%          | 5.4%          | 5.0%          | 4.6%          |
| Mittleres Paar (35 bis 54 J.)          | 145                | 4.4%          | 5.2%          | 5.6%          | 5.4%          |
| Älteres Paar (55+ J.)                  | 771                | 23.5%         | 22.9%         | 21.1%         | 19.5%         |
| Familie mit Kindern (altersunabhängig) | 622                | 19.0%         | 19.2%         | 23.9%         | 24.1%         |
| Einelternfamilie (altersunabhängig)    | 158                | 4.8%          | 4.9%          | 5.3%          | 5.9%          |
| Wohngemeinschaft (altersunabhängig)    | 86                 | 2.6%          | 3.2%          | 4.1%          | 4.6%          |
| <b>Total</b>                           | <b>3'277</b>       | <b>100.0%</b> | <b>100.0%</b> | <b>100.0%</b> | <b>100.0%</b> |

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Verteilung der Lebensphasen in der Ortschaft



Differenz der Anteile der Ortschaft zur Stadt



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

## Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) 2021

| Zentralität  |                          |
|--|--------------------------|
| Reisezeit zum nächsten Zentrum mit überregionaler Bedeutung                    | 4.5 gut-sehr gut         |
| Reisezeit zum nächsten Agglomerationszentrum (motorisierter Individualverkehr) | 5.0 sehr gut             |
| Reisezeit zum nächsten Agglomerationszentrum (öffentlicher Verkehr)            | 5.0 sehr gut             |
| Qualität Wohnumfeld  |                          |
| Exposition (Hangneigung, Besonnung)  | 2.0 schlecht             |
| Landschaftsqualität  | 2.0 schlecht             |
| Image  |                          |
| Anteil Oberschicht-Haushalte   | 3.5 durchschnittlich-gut |
| Stabilität der Wohnverhältnisse  |                          |
| Zusatznachfrage und Bauzonenreserven   | 3.5 durchschnittlich-gut |

Quelle: Fahrländer Partner.

## WLQI für Nachfragegruppen

|  | Stadt<br>Thun | MS-Region<br>Thun |
|--|---------------|-------------------|
| Junge, bürgerlich-traditionelle Singles und Paare              | ++            | +/-               |
| Mittlere und ältere bürgerlich-traditionelle Singles und Paare | ++            | +/-               |
| Bürgerlich-traditionelle Familien                              | +             | +/-               |
| Junge, aufgeschlossene Singles und Paare                       | ++            | +/-               |
| Mittlere und ältere aufgeschlossene Singles und Paare          | +             | +/-               |
| Aufgeschlossene Familien                                       | +             | +/-               |
| Junge, individualisierte Singles und Paare                     | ++            | +/-               |
| Mittlere und ältere individualisierte Singles und Paare        | +             | +/-               |
| Individualisierte Familien                                     | ++            | +/-               |
| Gesamtindex  | +             | +/-               |

Stark unterdurchschnittlich (- -), unterdurchschnittlich (-), durchschnittlich (+/-), überdurchschnittlich (+), gut (++) , sehr gut (+++), exzellent (++++).

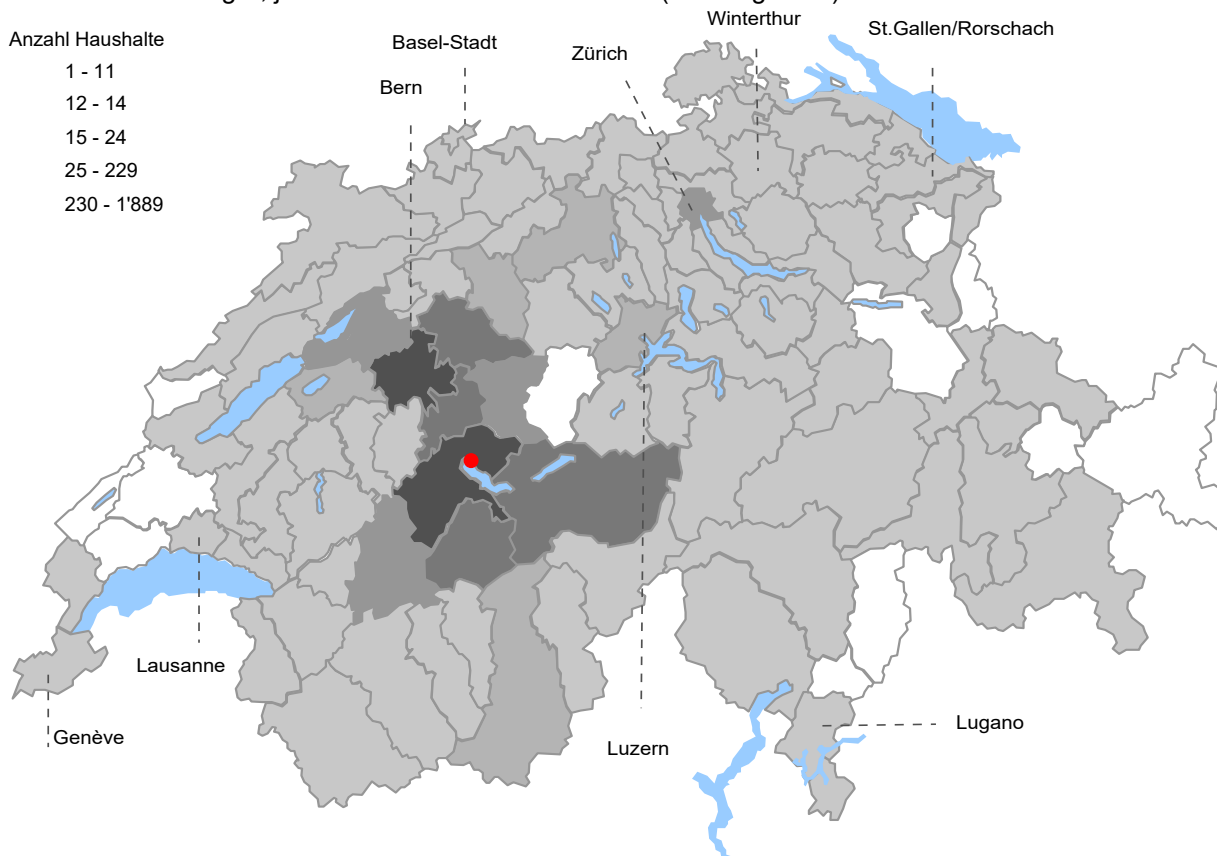
Quelle: Fahrländer Partner.

## Umzugsmeldungen (Haushalte)

|                           | 2011  | 2012* | 2013* | 2014* | 2015* | 2016* | 2017** | 2018** | 2019** | 2020** |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|
| Zuzüge (Inland)           | 1'477 | 1'295 | 1'272 | 1'256 | 1'334 | 1'184 | 1'411  | 1'430  | 1'397  | 1'521  |
| Wegzüge (Inland)          | 1'507 | 1'369 | 1'248 | 1'276 | 1'256 | 1'264 | 1'408  | 1'475  | 1'435  | 1'539  |
| Umzüge innerhalb Gemeinde | 1'364 | 1'146 | 1'052 | 1'154 | 1'100 | 1'114 | 1'206  | 1'285  | 1'247  | 1'281  |

\* Im Jahr 2012 hat die Post die Gebühren für Umzugsmeldungen erhöht. \*\* Ab dem Jahr 2017 hat die Post ihre Bemühungen verstärkt, um über andere Kanäle Umzugsmeldungen zu erfassen.  
Anmerkung: Bei den Postdaten handelt es sich um freiwillige Umzugsmeldungen. Sie decken also nicht alle effektiven Umzüge ab.  
Quellen: Die Post, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Herkunft der Zuzüger, jährlicher Mittelwert 2018 - 2020 (MS-Regionen)



Quellen: Die Post, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Kennzahlen Wanderung (Bevölkerung)

|                           | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  |
|---------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Zuzüge                    | 2'807 | 2'630 | 2'646 | 2'814 | 2'865 | 2'699 | 2'723 | 2'626 | 2'707 | 2'638 |
| Schweizer aus der Schweiz | 1'983 | 1'844 | 1'883 | 1'894 | 1'943 | 1'847 | 1'862 | 1'788 | 1'882 | 1'802 |
| Schweizer aus dem Ausland | 107   | 91    | 81    | 106   | 93    | 106   | 100   | 76    | 80    | 96    |
| Ausländer aus der Schweiz | 413   | 418   | 373   | 436   | 504   | 440   | 482   | 494   | 490   | 497   |
| Ausländer aus dem Ausland | 304   | 277   | 309   | 378   | 325   | 306   | 279   | 268   | 255   | 243   |
| Wegzüge                   | 2'612 | 2'544 | 2'359 | 2'466 | 2'567 | 2'596 | 2'535 | 2'602 | 2'687 | 2'670 |
| Schweizer in die Schweiz  | 1'971 | 1'903 | 1'766 | 1'818 | 1'839 | 1'880 | 1'849 | 1'855 | 1'945 | 2'022 |
| Schweizer ins Ausland     | 129   | 106   | 91    | 85    | 93    | 98    | 106   | 101   | 120   | 76    |
| Ausländer in die Schweiz  | 395   | 394   | 385   | 423   | 474   | 440   | 395   | 462   | 471   | 419   |
| Ausländer ins Ausland     | 117   | 141   | 117   | 140   | 161   | 178   | 185   | 184   | 151   | 153   |
| Wanderungssaldo           | 195   | 86    | 287   | 348   | 298   | 103   | 188   | 24    | 20    | -32   |

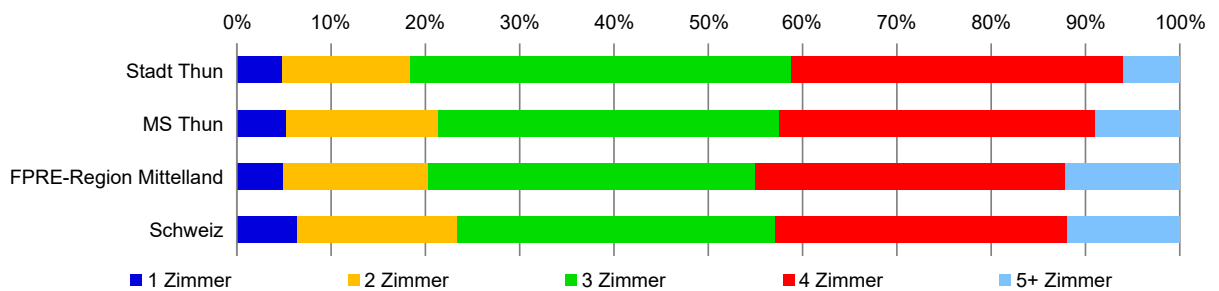
Quelle: BFS.

## Kennzahlen Wohnungsmarkt

|                              | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   |
|------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Anzahl Haushalte             | 20'214 | 20'272 | 20'435 | 20'569 | 20'746 | 20'825 | 20'825 | 20'836 | 20'867 | 21'047 |
| Wohnungsbestand              | 22'629 | 22'789 | 22'957 | 23'224 | 23'071 | 23'453 | 23'314 | 23'428 | 23'536 | 23'620 |
| davon Einfamilienhäuser      | 3'470  | 3'471  | 3'475  | 3'471  | 3'471  | 3'474  | 3'470  | 3'466  | 3'461  | 3'456  |
| Wohnungsbestand 1-1.5 Zimmer | 1'306  | 1'321  | 1'324  | 1'298  | 1'229  | 1'311  | 1'241  | 1'248  | 1'243  | 1'244  |
| Wohnungsbestand 2-2.5 Zimmer | 2'979  | 3'000  | 3'067  | 3'150  | 3'021  | 3'176  | 3'079  | 3'089  | 3'110  | 3'118  |
| Wohnungsbestand 3-3.5 Zimmer | 7'596  | 7'653  | 7'701  | 7'824  | 7'831  | 7'913  | 7'927  | 7'963  | 7'988  | 8'018  |
| Wohnungsbestand 4-4.5 Zimmer | 7'315  | 7'374  | 7'410  | 7'490  | 7'527  | 7'576  | 7'668  | 7'718  | 7'768  | 7'782  |
| Wohnungsbestand 5+ Zimmer    | 3'433  | 3'441  | 3'455  | 3'462  | 3'463  | 3'477  | 3'399  | 3'410  | 3'427  | 3'458  |
| Neubau                       | 130    | 235    | 126    | 270    | 91     | 131    | 59     | 112    | 84     | -      |
| Wohnungszugang (netto)       | 174    | 160    | 168    | 267    | -153   | 382    | -139   | 114    | 108    | 84     |
| Baubewilligte Wohnungen      | 392    | 296    | 94     | 125    | 42     | 41     | -      | -      | -      | -      |

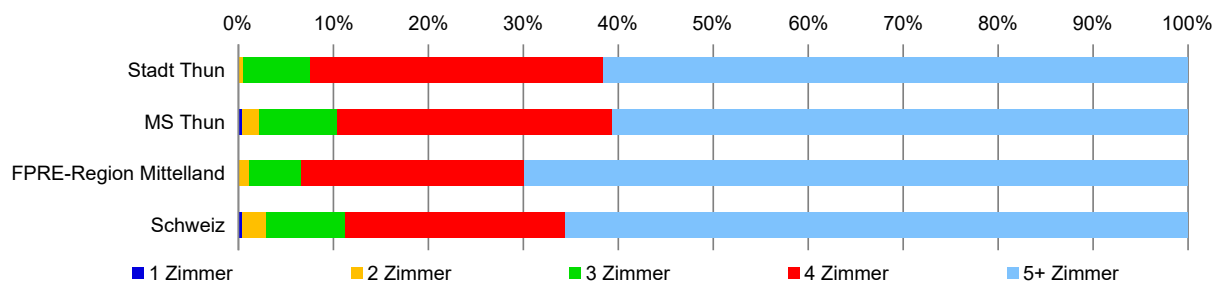
Anmerkung: Ab dem Jahr 2009 beruhen die Bestände auf den Registerdaten. Gemäss dem BFS sind die Zahlen zwischen 2009 und 2011 mit grossen Unsicherheiten behaftet.  
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Wohnungsbestand nach Zimmerzahl: Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (2020)



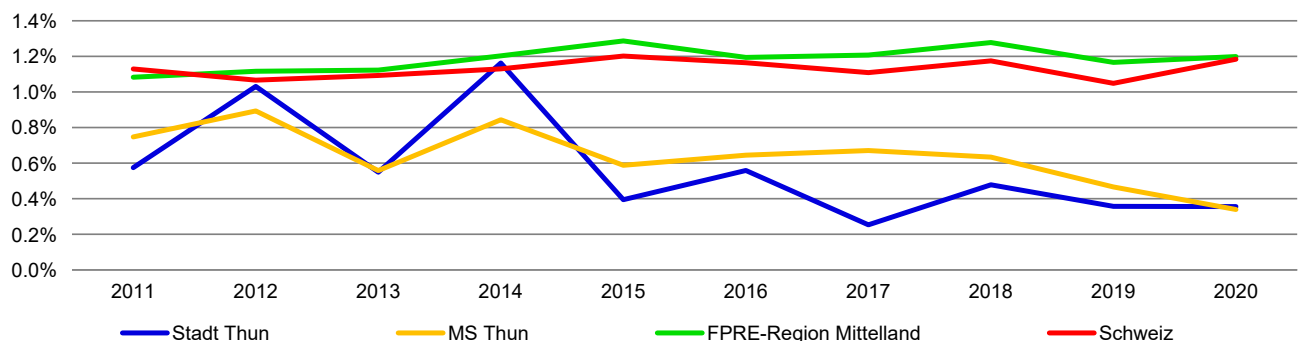
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Wohnungsbestand nach Zimmerzahl: Einfamilienhäuser (2020)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Anteil der neu erstellten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

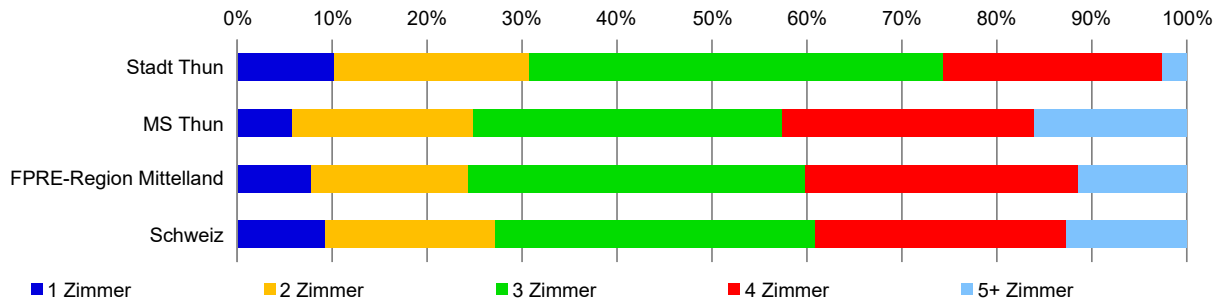
Anmerkung: Da für 2020 noch keine Zahlen zum Neubau publiziert sind, wird in diesem Jahr mit dem Wohnungszugang gerechnet.

## Leerstandsquote

|                | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Stadt (abs.)   | 42   | 24   | 54   | 45   | 51   | 45   | 49   | 114  | 54   | 39   |
| davon Neubau   | 3    | 0    | 1    | 1    | 6    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| davon Eigentum | 4    | 6    | 13   | 8    | 2    | 5    | 2    | 13   | 5    | 1    |
| Stadt (%)      | 0.19 | 0.11 | 0.24 | 0.19 | 0.22 | 0.19 | 0.21 | 0.49 | 0.23 | 0.17 |

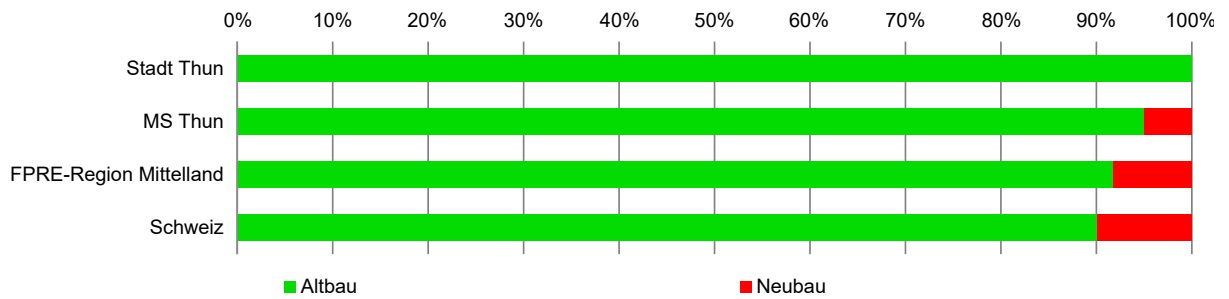
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Leerwohnungen nach Zimmerzahl (2021)



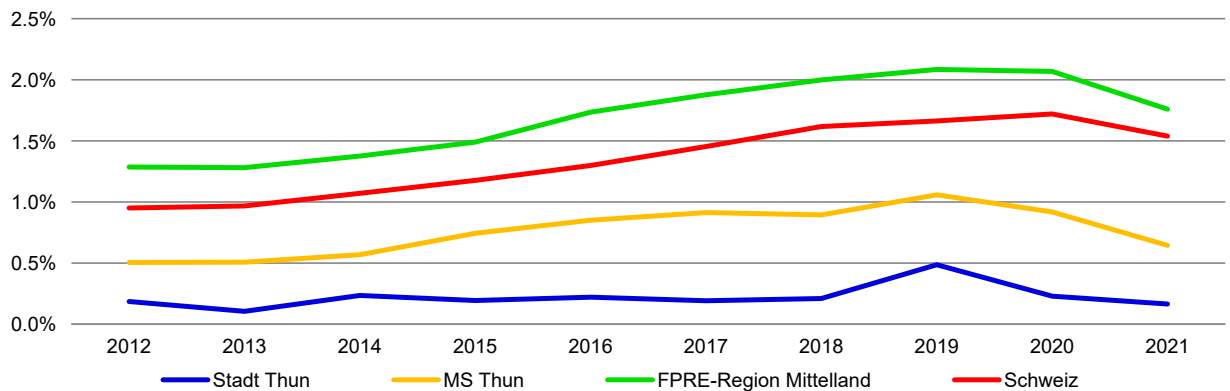
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Verteilung der Leerwohnungen nach Altbau und Neubau (2021)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Leerstandsquote



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Anmerkung: Da für 2020 noch keine Zahlen zum Neubau publiziert sind, wird in diesem Jahr mit dem Wohnungszugang gerechnet.

## Marktwerte von Eigentumswohnungen, Quartier Dürrenast

|  | CHF/m <sup>2</sup> | CHF     |
|--|--------------------|---------|
| 4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (120 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*  | 8'242              | 989'000 |
| 4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (110 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)** | 6'609              | 727'000 |
| 3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (100 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*  | 8'360              | 836'000 |
| 2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (80 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*   | 8'600              | 688'000 |

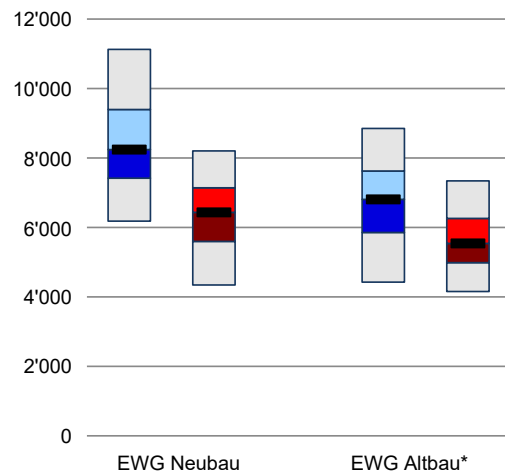
\* 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

\*\* Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

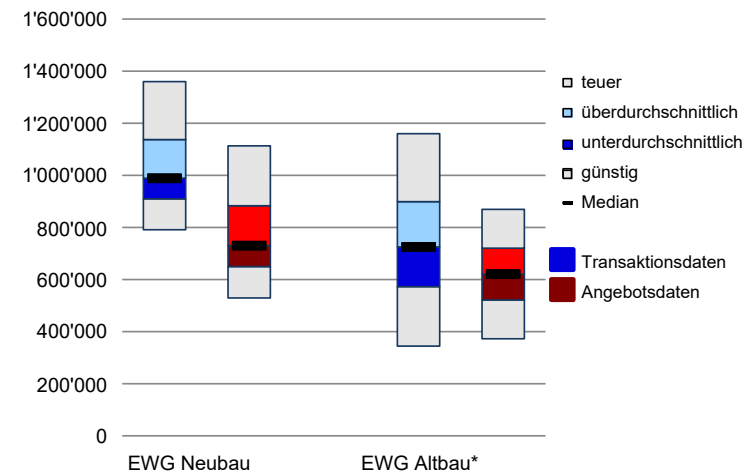
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2021.

## Verteilung der Marktwerte von Eigentumswohnungen, Quartier Dürrenast

Verteilung der Marktwerte (CHF/m<sup>2</sup>), 4-4.5 Zimmer



Verteilung der Marktwerte (CHF), 4-4.5 Zimmer



\* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2014.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2021.

## Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen), Quartier Dürrenast\*

|   | Durchschnittliche Lage | Gute Lage     | Beste Lage    |
|---|------------------------|---------------|---------------|
| CHF/m <sup>2</sup>                          | 1'880 - 1'975          | 1'955 - 2'160 | 2'170 - 2'525 |
| CHF/m <sup>2</sup> GF SIA 416 (oberirdisch) | 2'065 - 2'170          | 2'150 - 2'380 | 2'390 - 2'775 |

\* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Ausnutzungsziffer: 0.9.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2021.

## Marktvolumen für Eigentumswohnungen (2020)

|                        | Anzahl Transaktionen | Umsatz in Mio. CHF |
|------------------------|----------------------|--------------------|
| MS-Region Thun         | 488                  | 335                |
| FPRE-Region Mittelland | 7'239                | 4'924              |
| Schweiz                | 31'294               | 24'799             |

Anmerkung: Schätzung auf der Grundlage verschiedener Datenquellen und eigener Modelle.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Amt für Statistik der Kantone Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Freiburg, Genf, Tessin und Zürich, Modellierungen Fahrländer Partner.



## Marktwerte von Einfamilienhäusern, Quartier Dürrenast

|  | CHF/m2 | CHF       |
|--|--------|-----------|
| Freistehendes Neubau-Einfamilienhaus (450m <sup>2</sup> Land, 710m <sup>3</sup> SIA 416)*        | 9'993  | 1'349'000 |
| Einseitig angebautes Neubau-Einfamilienhaus (370m <sup>2</sup> Land, 620m <sup>3</sup> SIA 416)* | 9'658  | 1'159'000 |
| Freistehendes Altbau-Einfamilienhaus (450m <sup>2</sup> Land, 710m <sup>3</sup> SIA 416)**       | 8'289  | 1'119'000 |

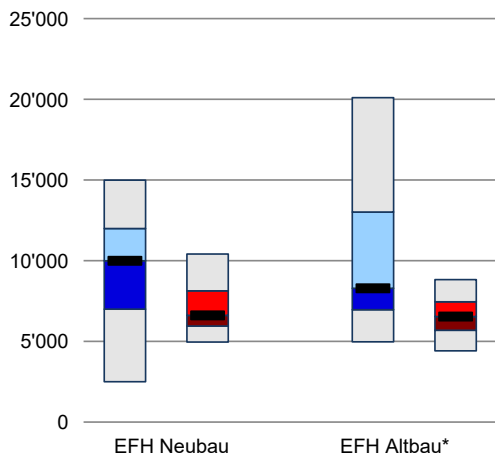
\* durchschnittlich ausgebaut, durchschnittliche-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

\*\* Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, durchschnittliche-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

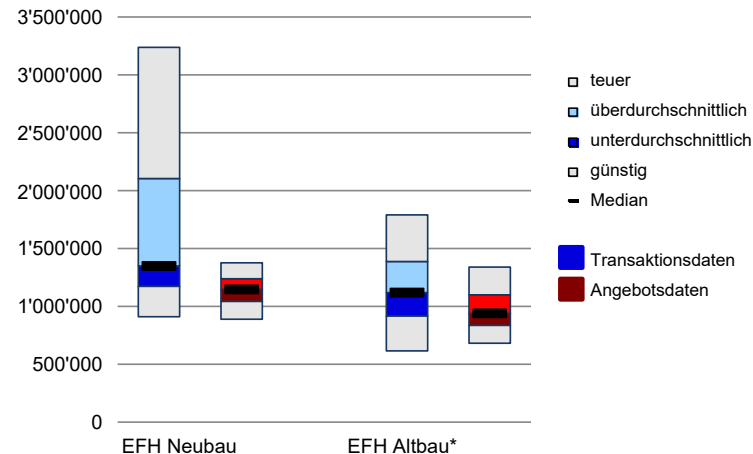
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2021.

## Verteilung der Marktwerte von Einfamilienhäusern, Quartier Dürrenast

Verteilung der Marktwerte (CHF/m<sup>2</sup>), 5-5.5 Zimmer



Verteilung der Marktwerte (CHF), 5-5.5 Zimmer



\* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2014.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2021.

## Innere Werte von Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen), Quartier Dürrenast\*

|   | Durchschnittliche Lage | Gute Lage     | Beste Lage    |
|---|------------------------|---------------|---------------|
| CHF/m <sup>2</sup>                          | 855 - 900              | 880 - 970     | 955 - 1'110   |
| CHF/m <sup>2</sup> GF SIA 416 (oberirdisch) | 3'200 - 3'360          | 3'280 - 3'625 | 3'665 - 4'260 |

\* Für freistehendes EFH mit typischer Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an der entsprechenden Lage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2021.

## Marktvolumen für Einfamilienhäuser (2020)

|                        | Anzahl Transaktionen | Umsatz in Mio. CHF |
|------------------------|----------------------|--------------------|
| MS-Region Thun         | 370                  | 357                |
| FPRE-Region Mittelland | 7'238                | 6'654              |
| Schweiz                | 27'908               | 28'510             |

Anmerkung: Schätzung auf der Grundlage verschiedener Datenquellen und eigener Modelle.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Amt für Statistik der Kantone Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Freiburg, Genf, Tessin und Zürich, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Marktmieten von Wohnungen, Quartier Dürrenast

|  | CHF/m <sup>2</sup> a | CHF/Monat (netto) |
|--|----------------------|-------------------|
| 4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (110 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*  | 214                  | 1'965             |
| 4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (100 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)** | 186                  | 1'550             |
| 3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (90 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*   | 228                  | 1'710             |
| 2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (70 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*   | 244                  | 1'425             |
| 1.5-Zimmer-Wohnung Neubau (45 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*   | 271                  | 1'015             |

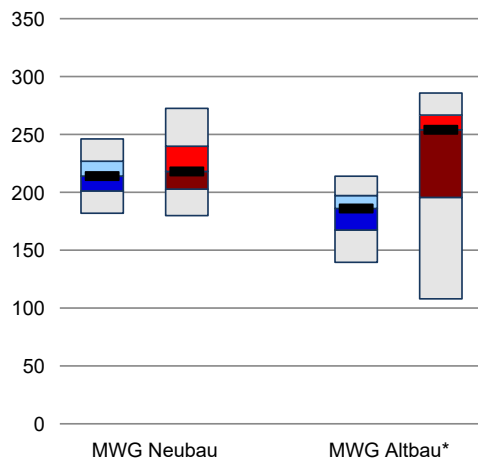
\* im 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.

\*\* Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.

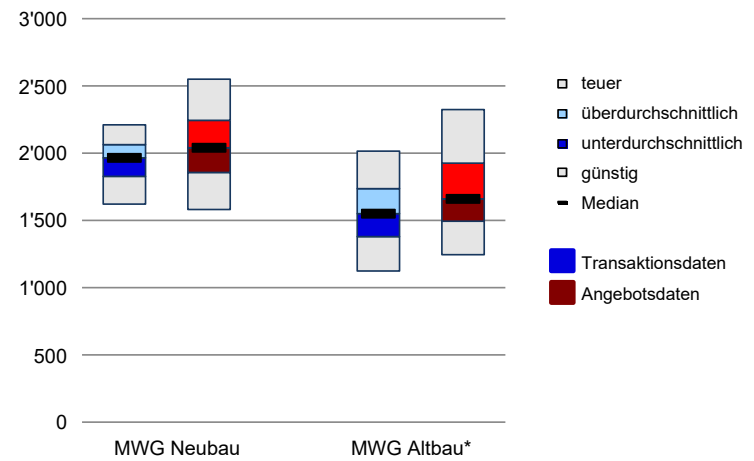
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2021.

## Verteilung der Marktmieten von Wohnungen, Quartier Dürrenast

Verteilung der Marktmieten (CHF/m<sup>2</sup>a netto), 4-4.5 Zimmer



Verteilung der Marktmieten (CHF/Monat netto), 4-4.5 Zimmer



\* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2014.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2021.

## Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen), Quartier Dürrenast\*

|   | Durchschnittliche Lage | Gute Lage     | Beste Lage    |
|---|------------------------|---------------|---------------|
| CHF/m <sup>2</sup>                          | 1'865 - 1'965          | 2'265 - 2'500 | 2'990 - 3'475 |
| CHF/m <sup>2</sup> GF SIA 416 (oberirdisch) | 2'055 - 2'160          | 2'490 - 2'750 | 3'290 - 3'825 |

\* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Ausnützungsziffer: 0.9.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2021.

## Diskontierungssatz MWG-Nutzung, Quartier Dürrenast

|   |      |
|---|------|
| netto, real (Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage) | 2.3% |
|---|------|

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2021.

## Marktwerte/Marktmieten in der Region

|                                | Eigentumswohnungen* |        | Einfamilienhäuser** |        | Mietwohnungen***     |        |
|--------------------------------|---------------------|--------|---------------------|--------|----------------------|--------|
|                                | CHF/m <sup>2</sup>  |        | CHF/m <sup>2</sup>  |        | CHF/m <sup>2</sup> a |        |
| Dürrenast (Thun)               | 8'242               |        | 9'993               |        | 214                  |        |
| Neufeld (Thun)                 | 8'550               | (+4%)  | 10'430              | (+4%)  | 211                  | (-2%)  |
| Hohmad (Thun)                  | 7'658               | (-7%)  | 10'052              | (+1%)  | 225                  | (+5%)  |
| Seefeld (Thun)                 | 6'408               | (-22%) | 10'156              | (+2%)  | 244                  | (+14%) |
| Schoren (Thun)                 | 6'900               | (-16%) | 9'000               | (-10%) | 203                  | (-5%)  |
| Gwatt (Thun)                   | 8'283               | (+1%)  | 9'733               | (-3%)  | 213                  | (-1%)  |
| Westquartier (Thun)            | 8'250               | (0%)   | 10'111              | (+1%)  | 215                  | (+1%)  |
| Hünibach (Hilterfingen)        | 9'892               | (+20%) | 11'844              | (+19%) | 217                  | (+1%)  |
| Buchholz (Thun)                | 7'233               | (-12%) | 9'600               | (-4%)  | 207                  | (-3%)  |
| Bälliz-Freienhofgasse (Thun)   | 7'233               | (-12%) | 9'600               | (-4%)  | 233                  | (+9%)  |
| Lauenen-Hofstetten-Ried (Thun) | 9'442               | (+15%) | 12'800              | (+28%) | 245                  | (+15%) |
| Aarefeld (Thun)                | 9'525               | (+16%) | 12'400              | (+24%) | 219                  | (+2%)  |
| Gwattstutz (Spiez)             | 7'700               | (-7%)  | 8'519               | (-15%) | 218                  | (+2%)  |
| Allmendingen (Thun)            | 7'367               | (-11%) | 9'726               | (-3%)  | 202                  | (-6%)  |
| Altstadt (Thun)                | 7'875               | (-4%)  | 9'600               | (-4%)  | 239                  | (+11%) |
| Hilterfingen                   | 9'408               | (+14%) | 12'341              | (+23%) | 255                  | (+19%) |
| Galgacher (Amsoldingen)        | 7'842               | (-5%)  | 10'119              | (+1%)  | 247                  | (+15%) |
| Lerchenfeld (Thun)             | 7'992               | (-3%)  | 10'304              | (+3%)  | 205                  | (-5%)  |
| Oberhofen am Thunersee         | 10'717              | (+30%) | 12'659              | (+27%) | 289                  | (+35%) |
| Stäghalte (Amsoldingen)        | 7'000               | (-15%) | 8'933               | (-11%) | 247                  | (+15%) |
| Einigen (Spiez)                | 7'875               | (-4%)  | 9'689               | (-3%)  | 207                  | (-3%)  |
| Stäghalte (Thierachern)        | 7'000               | (-15%) | 8'933               | (-11%) | 201                  | (-6%)  |
| Zwieselberg                    | 6'192               | (-25%) | 5'807               | (-42%) | 195                  | (-9%)  |
| Schwand (Thierachern)          | 7'425               | (-10%) | 9'133               | (-9%)  | 199                  | (-7%)  |
| Amsoldingen                    | 8'358               | (+1%)  | 10'904              | (+9%)  | 255                  | (+19%) |
| Buuchi (Thierachern)           | 7'000               | (-15%) | 9'111               | (-9%)  | 197                  | (-8%)  |

\* 4.5 Zimmer, 120 m<sup>2</sup> HNF SIA 416, Neubau, im 1. OG, durchschn. ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschn.-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

\*\* 450m<sup>2</sup> Grundstückfläche, 710m<sup>3</sup> SIA 416, freistehend, Neubau, durchschn. ausgebaut, durchschn.-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

\*\*\* 4.5 Zimmer, 110 m<sup>2</sup> HNF SIA 416, Neubau, im 1. OG, durchschn. ausgebaut, Balkon vorhanden, Hülle isoliert, durchschn. Mikrolage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2021.

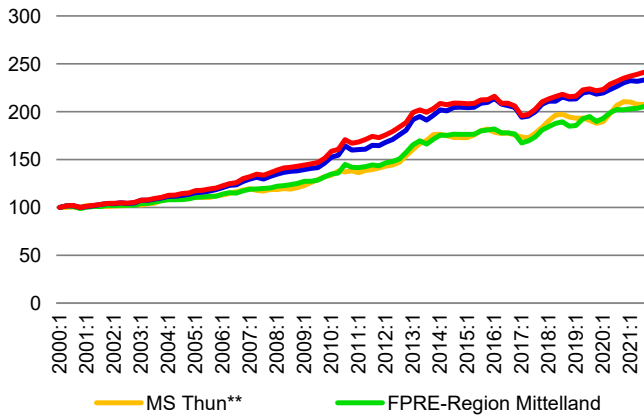
## Preisniveau, Stadt Thun, Quartier Dürrenast

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Vergleich mit MS-Region Thun           | überdurchschnittlich  |
| Vergleich mit Kanton Bern              | überdurchschnittlich  |
| Vergleich mit Schweiz                  | unterdurchschnittlich |
| Einschätzung des heutigen Preisniveaus | eher hoch bewertet    |

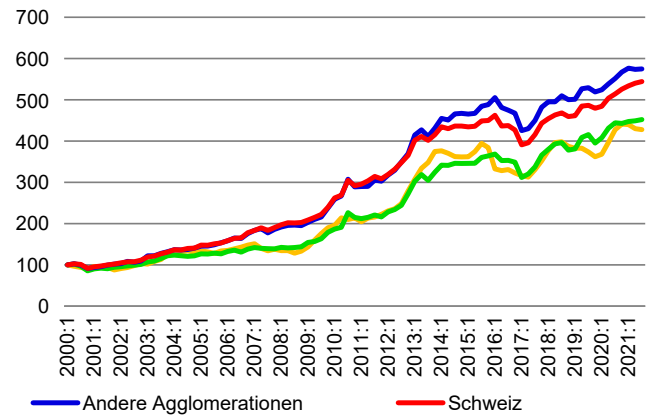
Quelle: IMBAS & RESC Fahrländer Partner.

Preisentwicklung: Eigentumswohnungen / Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG\*

EWG: mittleres Segment



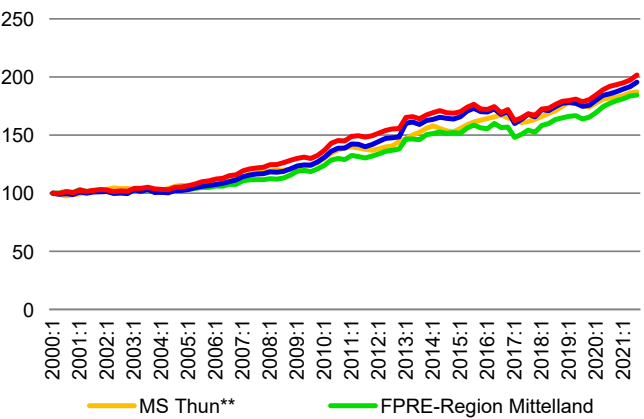
Innere Werte von Bauland für MFH mit EWG (erschlossen)



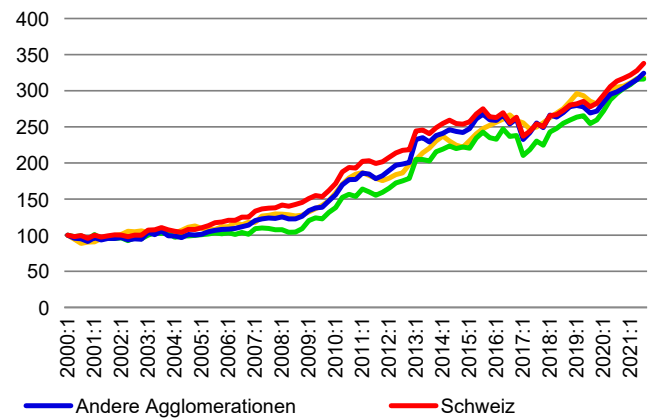
\*Indiziert, 1. Quartal 2000 = 100. \*\* Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.  
Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2021.

Preisentwicklung: Einfamilienhäuser / Bauland für Einfamilienhäuser\*

EFH: mittleres Segment



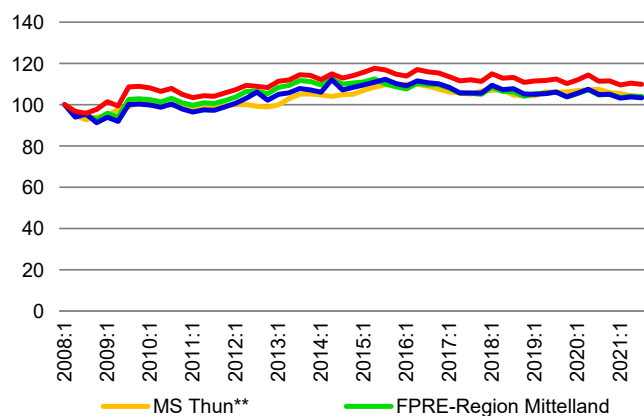
Innere Werte von Bauland für EFH (erschlossen)



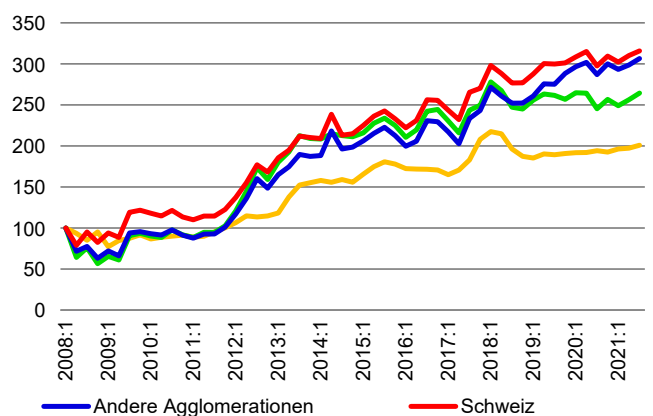
\*Indiziert, 1. Quartal 2000 = 100. \*\* Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.  
Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2021.

Preisentwicklung: Mietwohnungen / Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG\*

Marktmietenindizes MWG



Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG (erschlossen)



\* Indiziert, 1. Quartal 2008 = 100. \*\* Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.  
Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2021.

## Am schnellsten erreichbare Zentren von 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 von 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. |

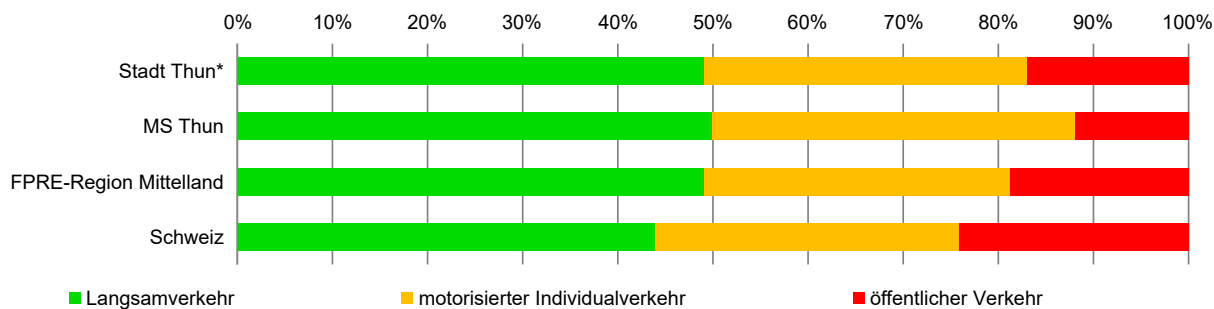
\* Reisezeit unter Belastung des mittleren Werktagverkehrs.  
Quelle: ARE, Modellierungen Fahrländer Partner.

## 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   |

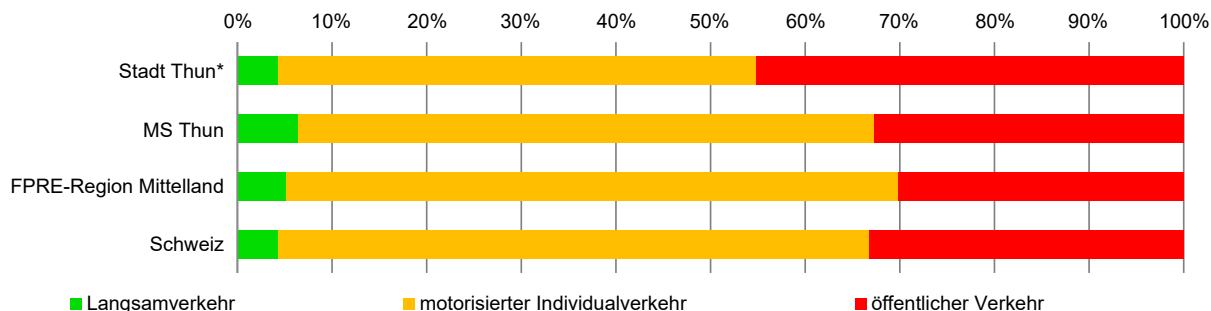
\* Erreichbare Bevölkerung (2019) / Beschäftigte (2018) mit öV (2010) / MIV (2010).  
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Pendler: Modal Split (Arbeitsort in Wohngemeinde)



\*Anzahl Beobachtungen: 1'598. \*\* Hochrechnung basierend auf Strukturhebungen 2015 - 2019 (gepoolt).  
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Pendler: Modal Split (Arbeitsort ausserhalb Wohngemeinde)



\*Anzahl Beobachtungen: 1'731. \*\* Hochrechnung basierend auf Strukturhebungen 2015 - 2019 (gepoolt).  
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Grundflächen, Bauzonenflächen und Reserven (2017)

|                                 | in Hektaren | in %                    | Wohnungen/<br>Hektare | Zusatzpotenzial<br>Wohnungen* | Zusatzpotenzial<br>Bevölkerung* |
|---------------------------------|-------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Gesamtfläche                    | 2'157       | 100%                    |                       |                               |                                 |
| Besiedelbare Fläche             | 1'680       | 78%                     |                       | 30'191 - 33'347               | 56'085 - 61'948                 |
| Bauzonenfläche                  | 1'072       | 64% <sup>1)</sup>       | 22                    |                               |                                 |
| davon überbaut                  | 983 - 1'021 | 92% - 95% <sup>2)</sup> |                       |                               |                                 |
| davon unüberbaut                | 51 - 89     | 5% - 8% <sup>2)</sup>   |                       | 2'326 - 4'271                 | 4'321 - 7'934                   |
| Bauzonenfläche Wohnen           | 532         | 50% <sup>2)</sup>       | 44                    |                               |                                 |
| davon überbaut                  | 490 - 512   | 92% - 96% <sup>3)</sup> | 46 - 48               |                               |                                 |
| davon unüberbaut                | 20 - 42     | 4% - 8% <sup>3)</sup>   |                       | 938 - 1'997                   | 1'742 - 3'710                   |
| Bauzonenfläche Arbeitsnutzungen | 196         | 18% <sup>2)</sup>       |                       |                               |                                 |
| davon überbaut                  | 148 - 165   | 76% - 85% <sup>3)</sup> |                       |                               |                                 |
| davon unüberbaut                | 30 - 48     | 15% - 24% <sup>3)</sup> |                       |                               |                                 |

\* Bei konstanter mittlerer Ausnutzung und konstantem Flächenkonsum pro Wohnung bzw. pro Person auf Basis Datenstand 2017.

1) In % der besiedelbaren Fläche; 2) In % der Bauzonenfläche; 3) In % der Bauzonenfläche Wohnen bzw. Arbeitsnutzungen.

Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

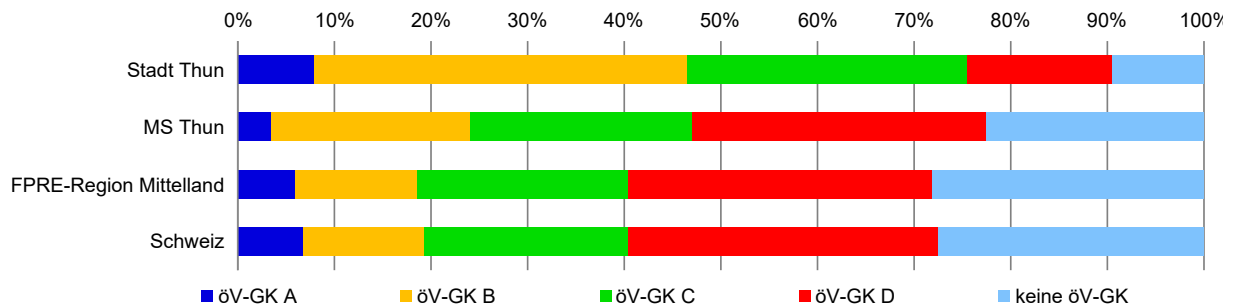
Entwicklung der unüberbauten Bauzonenflächen 2012-2017

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

\* starker Rückgang (-2), Rückgang (-1), Konstanz (0), Zunahme (1) der unüberbauten Bauzonenflächen.

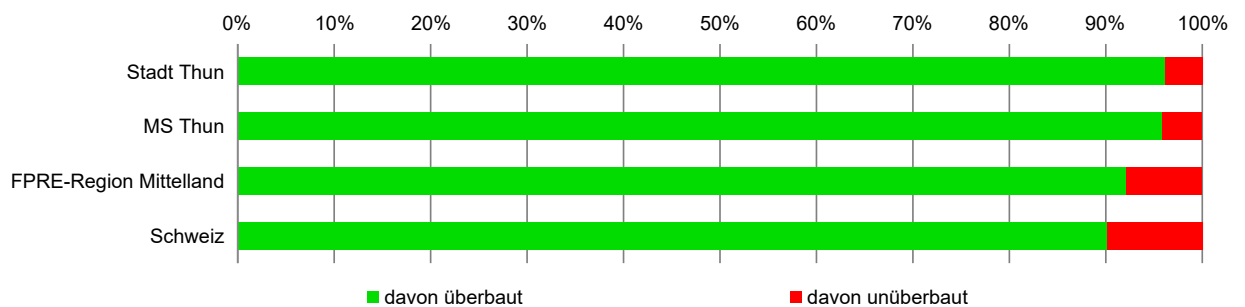
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Anteil der Bauzonenfläche 2017 nach öV-Güteklassen



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bauzonenfläche Wohnen



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Perspektiven 2035 (Wohnen) Stadt Thun

|  | Stagnation |       | Trend             |       | Prosperität |                         |
|--|------------|-------|-------------------|-------|-------------|-------------------------|
| Bevölkerungswachstum 2020 - 2035         | 700        | 1.6%  | 1'844             | 4.2%  | 2'981       | 6.9%                    |
| Veränderung Anzahl Haushalte 2020 - 2035 | 744        | 3.5%  | 1'309             | 6.2%  | 1'761       | 8.4%                    |
| Zusatznachfrage MWG 2020 - 2035          | -3         | 0.0%  | -85               | -0.6% | 16          | 0.1%                    |
| unteres Segment                          | -          |       | ± 1% (0)          |       | -           |                         |
| mittleres Segment                        | -          |       | -10% bis -5% (-2) |       | -           |                         |
| gehobenes Segment                        | -          |       | ± 1% (0)          |       | -           |                         |
| Zusatznachfrage Wohneigentum 2020 - 2035 | 747        | 10.7% | 1'394             | 20.0% | 1'745       | 25.1%                   |
| unteres Segment                          | -          |       | > 20% (4)         |       | -           |                         |
| mittleres Segment                        | -          |       | +10% bis +20% (3) |       | -           |                         |
| gehobenes Segment                        | -          |       | +10% bis +20% (3) |       | -           |                         |
| Relatives Wertsteigerungspotenzial MWG   |            |       |                   |       |             | Unter-Performance (-1)* |

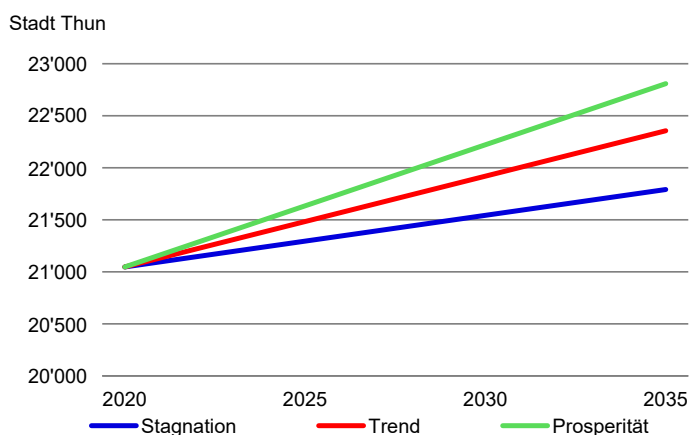
\*-5 bis -2: Potenzielles Verlustrisiko, -1: Unter-Performance, 0: Neutral, 1 bis 2: Potenzial vorhanden, 3 bis 4: Erhebliches Potenzial, 5: Hohes Potenzial.  
Quelle: Propektivmodell 2021 Fahrländer Partner.

## Perspektiven 2035 (Wohnen) MS-Region Thun

|  | Stagnation |      | Trend             |       | Prosperität |       |
|--|------------|------|-------------------|-------|-------------|-------|
| Bevölkerungswachstum 2020 - 2035         | 7'316      | 5.8% | 10'493            | 8.4%  | 13'945      | 11.1% |
| Veränderung Anzahl Haushalte 2020 - 2035 | 4'571      | 7.8% | 6'088             | 10.4% | 7'423       | 12.7% |
| Zusatznachfrage MWG 2020 - 2035          | 2'079      | 6.5% | 1'714             | 5.4%  | 2'223       | 7.0%  |
| unteres Segment                          | -          |      | +1% bis +5% (1)   |       | -           |       |
| mittleres Segment                        | -          |      | +1% bis +5% (1)   |       | -           |       |
| gehobenes Segment                        | -          |      | +1% bis +5% (1)   |       | -           |       |
| Zusatznachfrage Wohneigentum 2020 - 2035 | 2'491      | 9.3% | 4'374             | 16.4% | 5'201       | 19.5% |
| unteres Segment                          | -          |      | +10% bis +20% (3) |       | -           |       |
| mittleres Segment                        | -          |      | +5% bis +10% (2)  |       | -           |       |
| gehobenes Segment                        | -          |      | +10% bis +20% (3) |       | -           |       |

Quelle: Propektivmodell 2021 Fahrländer Partner.

## Entwicklung Anzahl Haushalte



Quelle: Propektivmodell 2021 Fahrländer Partner.

## Perspektiven 2035 (Wohnen) pro Jahr, Trend

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Stadt Thun                        |     |
| Bevölkerungswachstum p.a.         | 123 |
| Veränderung Anzahl Haushalte p.a. | 87  |
| Zusatznachfrage MWG p.a.          | -6  |
| Zusatznachfrage Wohneigentum p.a. | 93  |
| MS-Region Thun                    |     |
| Bevölkerungswachstum p.a.         | 700 |
| Veränderung Anzahl Haushalte p.a. | 406 |
| Zusatznachfrage MWG p.a.          | 114 |
| Zusatznachfrage Wohneigentum p.a. | 292 |

## Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (Stadt Thun)

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| Hauptsegment          | 9 Urbane Avantgarde         |
| Komplementärsegment 1 | 3 Improvisierte Alternative |
| Komplementärsegment 2 | 2 Moderne Arbeiter          |

Quelle: Propektivmodell 2021 Fahrländer Partner.

## Perspektiven 2035 (Wohnen) Stadt Thun

|                                  | Stagnation |          | Trend  |          | Prosperität |          |
|----------------------------------|------------|----------|--------|----------|-------------|----------|
|                                  | Anzahl     | Wachstum | Anzahl | Wachstum | Anzahl      | Wachstum |
| Bevölkerungswachstum 2020 - 2035 | 786        | 1.8%     | 2'671  | 6.1%     | 3'055       | 7.0%     |
| Veränderung Anzahl Haushalte     | 783        | 3.7%     | 1'723  | 8.2%     | 1'794       | 8.5%     |
| Zusatznachfrage MWG              | 17         | 0.1%     | 123    | 0.9%     | 33          | 0.2%     |
| Zusatznachfrage Wohneigentum     | 766        | 11.0%    | 1'600  | 23.0%    | 1'761       | 25.3%    |

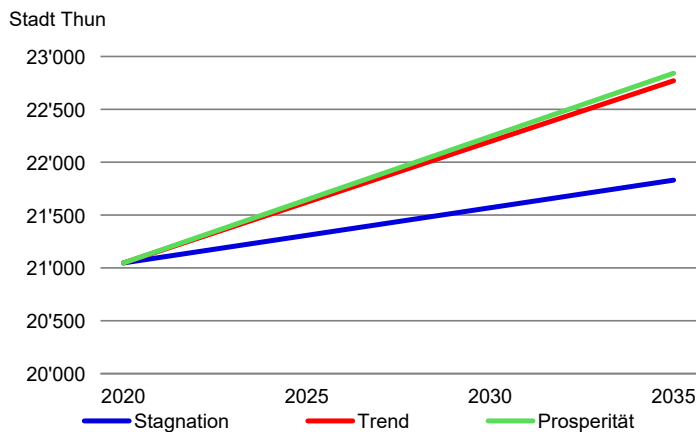
Quelle: Propektivmodell 2021 Fahrländer Partner.

## Perspektiven 2035 (Wohnen) MS-Region Thun

|                                  | Stagnation |          | Trend  |          | Prosperität |          |
|----------------------------------|------------|----------|--------|----------|-------------|----------|
|                                  | Anzahl     | Wachstum | Anzahl | Wachstum | Anzahl      | Wachstum |
| Bevölkerungswachstum 2020 - 2035 | 6'633      | 5.3%     | 11'993 | 9.6%     | 12'179      | 9.7%     |
| Veränderung Anzahl Haushalte     | 4'271      | 7.3%     | 6'818  | 11.6%    | 6'636       | 11.3%    |
| Zusatznachfrage MWG              | 1'928      | 6.0%     | 2'075  | 6.5%     | 1'825       | 5.7%     |
| Zusatznachfrage Wohneigentum     | 2'343      | 8.8%     | 4'743  | 17.7%    | 4'811       | 18.0%    |

Quelle: Propektivmodell 2021 Fahrländer Partner.

## Entwicklung Anzahl Haushalte



Quelle: Propektivmodell 2021 Fahrländer Partner.

## Perspektiven 2035 (Wohnen) pro Jahr, Trend

| Stadt Thun                        |     |
|-----------------------------------|-----|
| Bevölkerungswachstum p.a.         | 178 |
| Veränderung Anzahl Haushalte p.a. | 115 |
| Zusatznachfrage MWG p.a.          | 8   |
| Zusatznachfrage Wohneigentum p.a. | 107 |
| MS-Region Thun                    |     |
| Bevölkerungswachstum p.a.         | 800 |
| Veränderung Anzahl Haushalte p.a. | 455 |
| Zusatznachfrage MWG p.a.          | 138 |
| Zusatznachfrage Wohneigentum p.a. | 316 |

## Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (Stadt Thun)

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| Hauptsegment          | 9 Urbane Avantgarde         |
| Komplementärsegment 1 | 3 Improvisierte Alternative |
| Komplementärsegment 2 | 2 Moderne Arbeiter          |

Quelle: Propektivmodell 2021 Fahrländer Partner.

## Verordnung über Zweitwohnungen

|  |        |
|--|--------|
| Anzahl Erstwohnungen (inkl. Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen) | 21'024 |
| Anzahl Zweitwohnungen  | 2'502  |
| Zweitwohnungsanteil  | 10.6%  |
| Gemeinde fällt unter den Geltungsbereich der Verordnung              | Nein   |

Quelle: ARE (Wohnungsinventar vom 31.03.2021, basierend auf Auswertungen per 31.12.2020).