

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:	-



Inhalt

- 1 Makro-Lagetext Geschäft
- 2 Makro-Lagerating: Indikatoren
- 3 Makro-Lagerating Spitzenindustrie
- 4 Makro-Lagerating Gewerbe / Trad. Industrie
- 5 Makro-Lagerating: Interpretation

Dürrenast ist ein Quartier in Thun, das gemäss BFS die «Kernstadt» der gleichnamigen mittelgrossen Agglomeration ist. Diese zählt 80'913 Einwohner (2020) und 37'846 Haushalte (2019). Die Stadt Thun selber hat 43'455 Einwohner (2020), 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 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 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: 30. Juni 2021) bei 189 CHF/m²a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 283 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 135 - 455 CHF/m² und für eine typische Verkaufsliegenschaft 545 - 980 CHF/m². Für eine typische Gewerbeliegenschaft an durchschnittlicher Lage betragen sie 255 - 315 CHF/m². Seit dem 1. Quartal 2008 sind die Marktmieten für Büroflächen in der MS-Region Thun um -14% gesunken. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland für Büroliegenschaften sind im gleichen Zeitraum um -13.3% gesunken.

Indikatoren

	Aktuelle Einschätzung										Prospektive Einschätzung				
	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	--	-	≈	+	++	
Marktgrösse und Bauzonenreserven															
Wohnen (MWG)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Büro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkauf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spitzenindustrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Traditionelle Industrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entwicklung															
Haushalte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beschäftigte Büro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Beschäftigte Verkauf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beschäftigte Spitzenindustrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beschäftigte Tradition. Industrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bevölkerung: Stadt															
Soziale Schichtung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaufkraft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bevölkerung: Steuerbelastung															
Niveau und Veränderung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wirtschaft: Wertschöpfungsstarke Branchen															
Stadt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wirtschaft: Steuerbelastung jur. Personen															
Niveau und Veränderung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nutzermarkt: Angebotsentwicklung															
Wohnen (MWG)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Büro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkauf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spitzenindustrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Traditionelle Industrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risikofaktor															
Wohnen (MWG)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Büro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkauf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spitzenindustrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Traditionelle Industrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Quellen: BFS, RESC FPPE, IMBAS FPPE, Prospektivmodell FPPE.

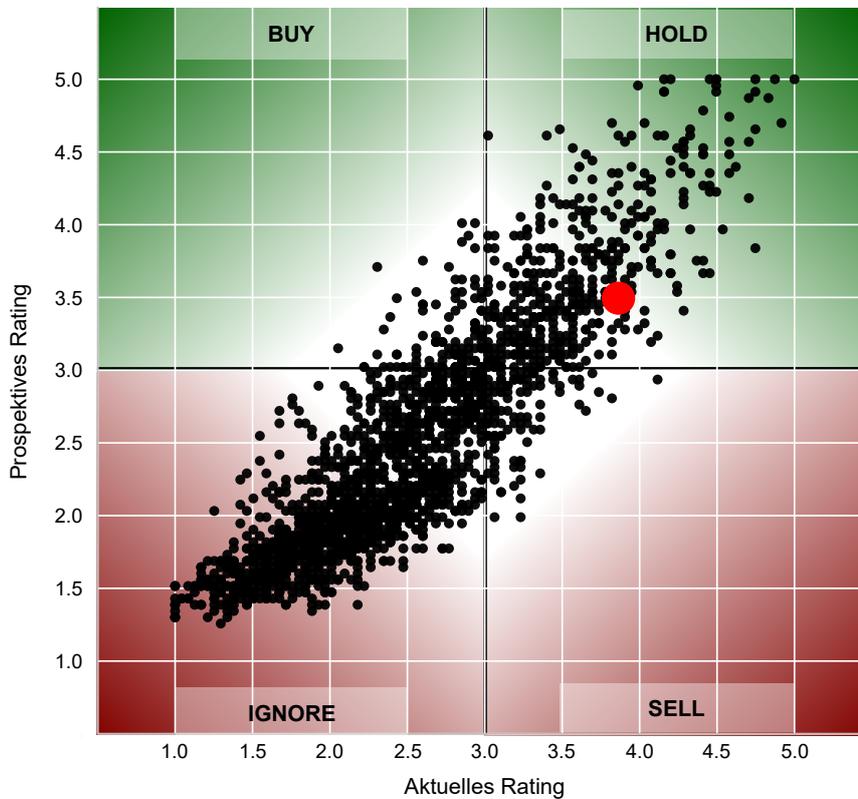
Teilratings Spitzenindustrie

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse und Bauzonenreserven	4.0	4.0
Entwicklung Beschäftigte Spitzenindustrie	2.0	2.5
Erreichbarkeit Hochschulen	2.5	2.5
Steuerbelastung	1.0	3.0
Risikofaktor		2.5
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung ≈ Nachfrageentwicklung	

Gesamtrating Spitzenindustrie

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Rating	3.86	3.49
Einschätzung	Guter Standort mit ungünstigem relativem Ausblick	

Standortanalyse



Quellen: BFS, RESC FPPE, IMBAS FPPE, Prospektivmodell FPPE.

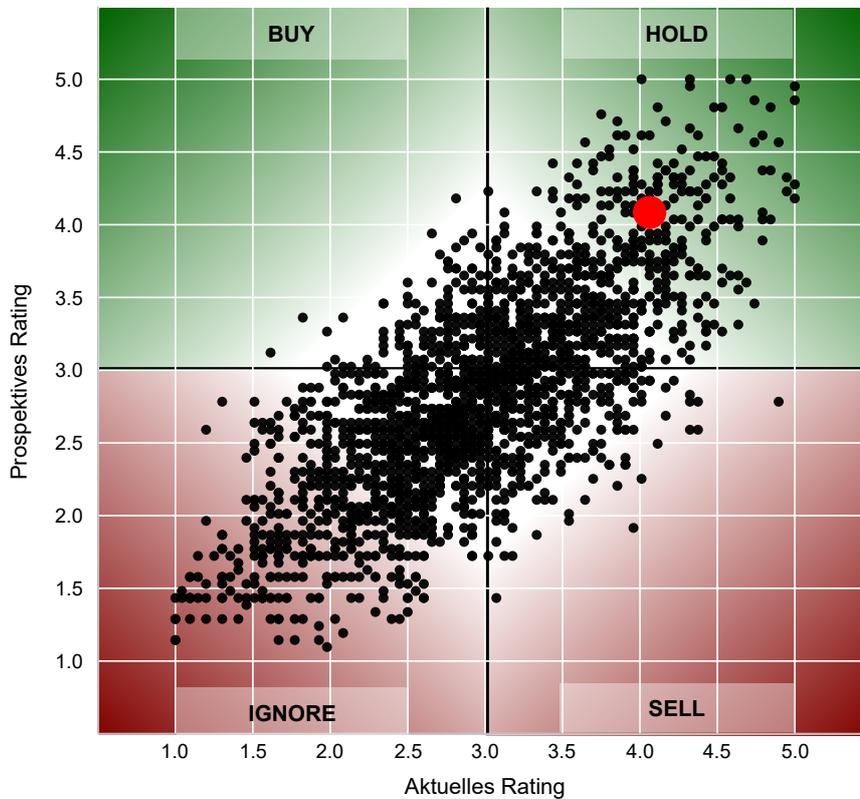
Teilratings Gewerbe / Traditionelle Industrie

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse und Bauzonenreserven	4.5	4.5
Entwicklung Beschäftigte Tradition. Industrie	2.0	2.5
Erreichbarkeit MIV	2.5	2.5
Steuerbelastung	1.0	3.0
Risikofaktor		2.0
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung ≈ Nachfrageentwicklung	

Gesamtrating Gewerbe / Trad. Industrie

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Rating	4.06	4.08
Einschätzung	Sehr guter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick	

Standortanalyse

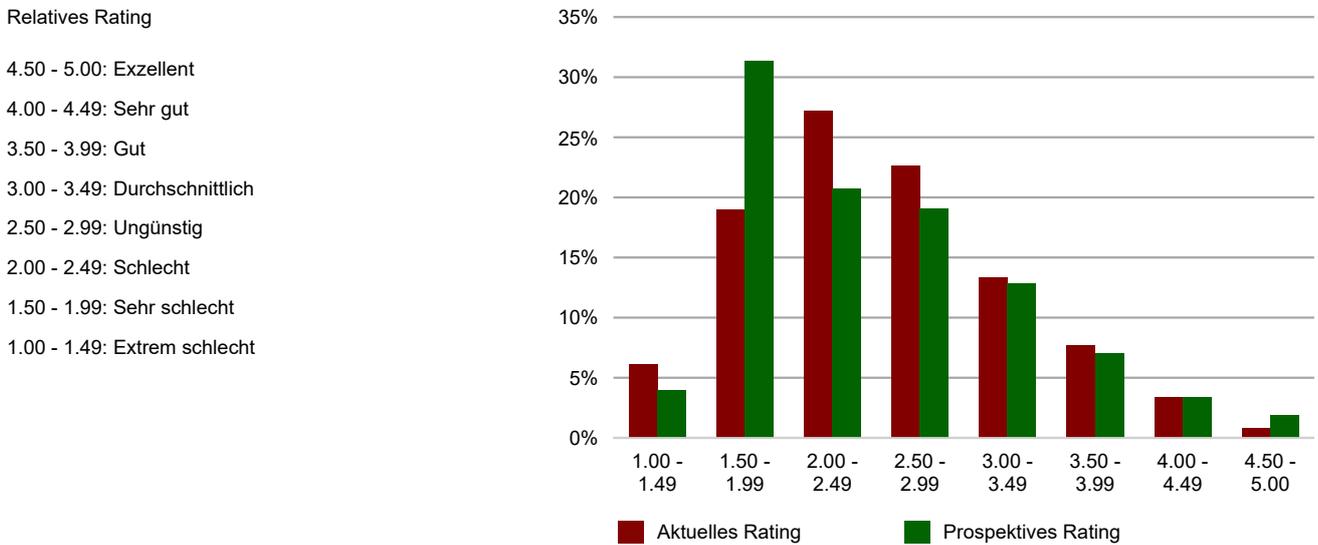


Quellen: BFS, RESC FPPE, IMBAS FPPE, Prospektivmodell FPPE.

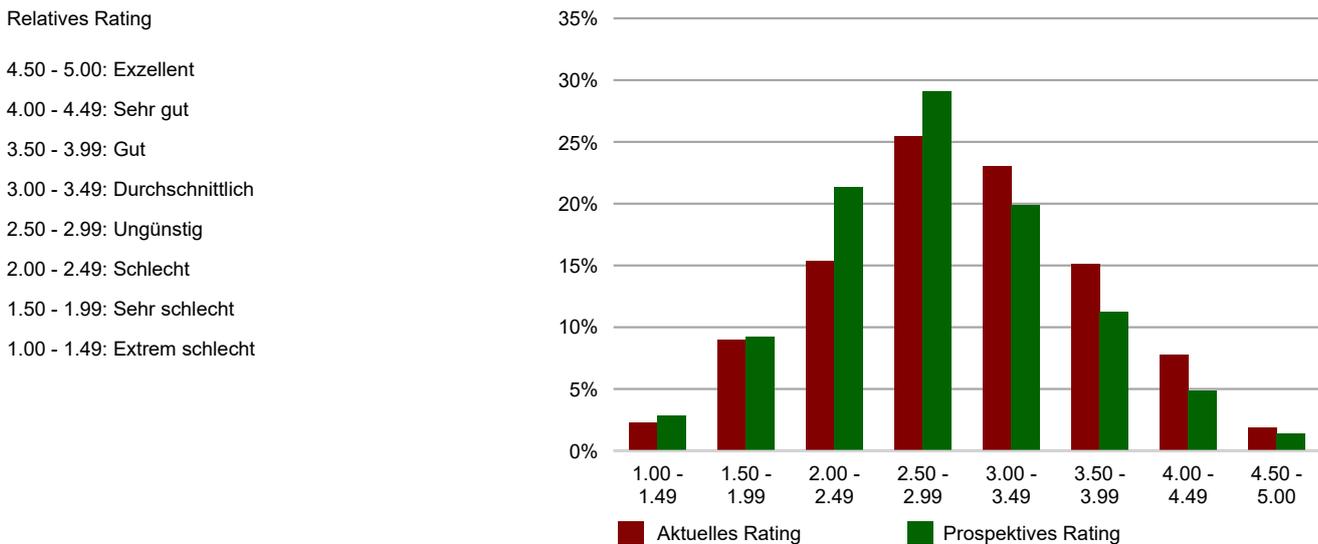
Interpretation der Ratings

Das aktuelle und das prospektive Makro-Lagerating von Fahrländer Partner beurteilt einen Standort im Vergleich zu allen anderen Standorten. Es handelt sich um ein relatives Rating. Das heisst: Eine Verbesserung des prospektiven Ratings gegenüber dem aktuellen Rating kann in einem sinkenden Markt eine negative Entwicklung bedeuten, wobei diese weniger ungünstig ist, als die Entwicklung des Gesamtmarktes.

Makro-Lagerating Spitzenindustrie



Makro-Lagerating Gewerbe / Trad. Industrie



Hinweis

Fahrländer Partner berechnet die Standort- & Marktatings mit grösster Sorgfalt anhand der jeweils verfügbaren aktuellsten Zahlen. Die Aussagen beziehen sich auf die datengestützte Einschätzung des generellen Standorts, ohne dabei die Eigenschaften der Mikrolage und des Objekts sowie die «Stimmigkeit» der Gesamtkonstellation zu berücksichtigen.