

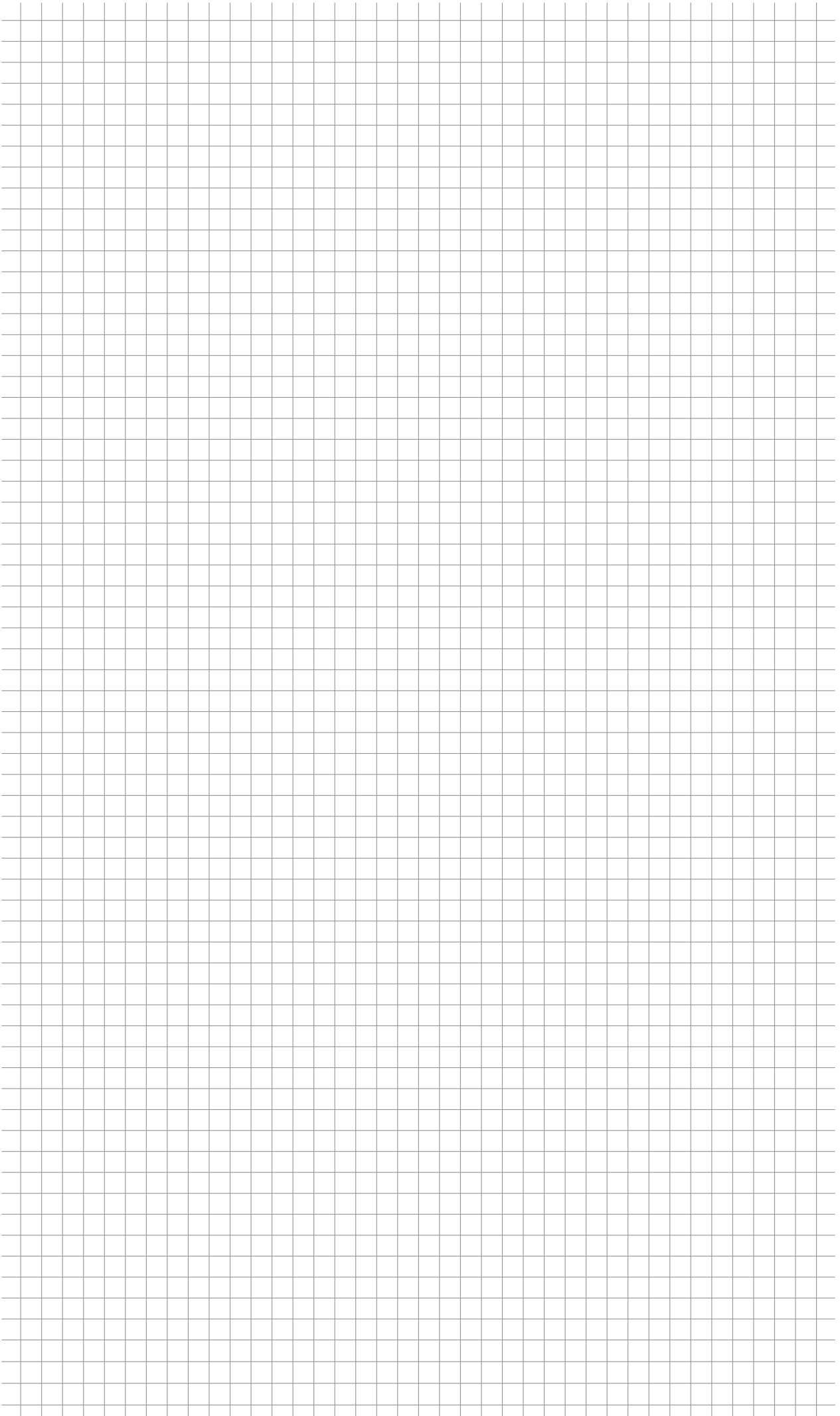
Immobilien
ALMANACH
Schweiz

2023



Inhalt

Kapitel	Seite
1 Das Wichtigste in Kürze	5
2 Verwendete Modelle und Datengrundlagen FPRE	9
3 Rahmenbedingungen	13
3.1 Makroökonomische Lage	15
3.2 Zyklisches Basisszenario Schweiz: «Nur ein paar Schrammen»	23
4 Wohneigentum Schweiz	29
4.1 Marktlage	29
4.2 Langfristiger Ausblick	35
4.3 Zyklischer Ausblick	37
5 Miet- und Transaktionsmärkte Schweiz	43
5.1 Mietwohnungsmarkt	43
5.2 Transaktionsmarkt für Mehrfamilienhäuser	48
5.3 Büroflächenmarkt	57
5.4 Verkaufsflächenmarkt	69
5.5 Transaktionsmarkt für Büro- und Verkaufsimmobilien	81
6 Risiken und Alternativszenarien	87
6.1 Alternativszenario: «Zinserhöhungen verschärfen die Situation»	88
6.2 Alternativszenario: «Alles halb so schlimm»	91
7 Baukosten- und Erneuerungskostenservice	97
8 Regionale Entwicklung der Immobilienmärkte	111
8.1 Region Genfersee	113
8.2 Region Jura	155
8.3 Region Mittelland	195
8.4 Region Basel	239
8.5 Region Zürich	279
8.6 Region Ostschweiz	323
8.7 Region Alpenraum	365
8.8 Region Südschweiz	407
9 Abkürzungen	447



Auch wenn Corona zumindest medial kaum noch eine Rolle spielt, die Folgen der Pandemie sind in aller Munde. Insbesondere die hohen Inflationsraten, ausgelöst durch Lieferkettenprobleme, die Corona-Massnahmen der Staaten und steigende Energie- und Nahrungsmittelpreise als Folge des Ukraine-Kriegs geben Anlass zur Sorge. Die Zentralbanken versuchen, den hohen Teuerungsraten durch Zinserhöhungen Herr zu werden, aber die Prognosen zur internationalen Konjunktur und zum Wirtschaftswachstum in der Schweiz sind mit hoher Unsicherheit verbunden. Vor diesem Hintergrund ist ein szenariobasierter Ansatz nützlich, um auf unterschiedliche Entwicklungen vorbereitet zu sein (siehe Kapitel 6 für Alternativszenarien).

1.1 Basisszenario «Nur ein paar Schrammen»

Das Basisszenario lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Kombination aus steigenden Zinsen, hohen Energiepreisen und anhaltenden Lieferkettenproblemen führt zu einer deutlichen Verlangsamung des globalen Wirtschaftswachstums;
- Während die Schweiz und die USA eine Rezession vermeiden können, ist in vielen europäischen Ländern mit negativen Wachstumsraten zu rechnen;
- Dank den Zinserhöhungen der SNB sowie Basiseffekten sinkt die Inflationsrate in der Schweiz 2023 deutlich, und liegt nur noch leicht über dem Zielband der SNB;
- Die Realeinkommen der Haushalte sinken vorübergehend leicht, die Konsumlust der Haushalte ist aber weiterhin hoch, was die Wirtschaft stützt;
- Ab 2024 setzt eine Erholung ein, die Inflationsraten sinken in der Schweiz wieder unter das Zielband der SNB, und Ende 2024 sind erste Zinssenkungen möglich.

1.2 Wohneigentum

Insgesamt zeigt die Preisentwicklung der vergangenen 20 Jahre, dass die Wohneigentumsmärkte sehr robust gegenüber gesamtwirtschaftlichen Veränderungen sind. Weder die Finanz- noch die Staatsschuldenkrise hatten trotz Rezession einen signifikanten Einfluss auf die Wohneigentumspreise, und gleiches gilt für die Corona-Pandemie und – in jüngster Vergangenheit – den Ukraine-Krieg. Basierend auf dieser Evidenz ist es kaum vorstellbar, dass die Wohneigentumspreise in den kommenden 12 Monaten auf breiter Front sinken werden. Der Bundesrat hat am 26. Januar 2022 entschieden, den antizyklischen Kapitalpuffer für Kredite auf inländische Wohnliegenschaften per 30. September auf das Maximum von 2.5 Prozent zu erhöhen, nachdem dieser im Zuge der Pandemie ausser Kraft gesetzt worden war. Dass dieser Entscheid trotz Ukraine-krieg, Inflation und schwächerem Wirtschaftswachstum nicht revidiert wurde, zeigt, dass auch Bundesbern von einem anhaltend starken Wohneigentumsmarkt ausgeht. Einzig im gehobenen Segment, das in der Vergangenheit schon sensibler auf negative

Entwicklungen in der Gesamtwirtschaft reagierte, dürfte die eingetrübte konjunkturelle Lage den Preisanstieg bremsen.

Tab. 1.2.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2023–2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	↘	●	→	→	↗

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

Tab. 1.2.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2023–2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	→	●	→	→	↗
Mittleres Segment	●	↗	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	→

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

1.3 Miet- und Transaktionsmärkte Schweiz

1.3.1 Nutzermarkt

2023 ist erneut mit einer erheblichen Zusatznachfrage nach Wohnraum zu rechnen, was bei gleichzeitig stagnierender Wohnbautätigkeit die Leerstände weiter reduzieren wird. Der Rückgang der Leerstände wird zwar die Ertragslage insgesamt verbessern, ob die steigende Nachfrage allerdings auf die Marktmieten durchschlagen wird, ist ungewiss. In den Regionen ausserhalb der Agglomerationen sind die Überkapazitäten – auch wenn sie sinken – nach wie vor hoch, und es ist fraglich, ob der Markt eine Erhöhung der Mieten zulässt. In den grosszentralen Agglomerationen dagegen, wo MWG schon seit langem knapp sind, dürften die Marktmieten 2023 steigen.

1.3.2 Transaktionsmarkt

Die meisten Experten gehen davon aus, dass die SNB in den kommenden Monaten einen weiteren Zinsschritt vornehmen wird. Die Diskontierungssätze für MFH dürften damit noch etwas steigen. Gleichzeitig wird die zuwanderungsbedingt hohe Zusatznachfrage nach MWG ertragsseitig für eine Verbesserung sorgen, einerseits durch sinkende Leerstände in der Peripherie, andererseits durch steigende Marktmieten in den Zentren. Zum ersten Mal seit vielen Jahren ist auch bei den

Bestandesmieten ein Anstieg zu erwarten, dank der erwarteten Erhöhung des Referenzzinssatzes und der Möglichkeit, 40 Prozent der Inflation auf die Mieter zu überwälzen. Aber auch wenn selbst im Bestand die Erträge steigen, die Diskontierungsseite wird einen stärkeren Einfluss haben, und FPRE geht davon aus, dass die Marktwerte von MFH 2023 mehrheitlich sinken werden.

Tab. 1.3.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2023–2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Altbau	●	↗	●	→	●	↗	●	↘	→	→
Neubau mittel	●	↗	●	↗	●	↗	●	↘	↘	→
Neubau gehoben	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	→

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

1.4 Büro- und Verkaufsimmobilien

1.4.1 Büroimmobilien

Krieg in Europa, Energiepreissorgen, rekordtiefe Konsumentenstimmung und so weiter. Manch einer redet schon von einem «perfekten Sturm», der auf die Weltwirtschaft zurollt. Der Schweizer Büromarkt zeigt sich davon bislang unbeeindruckt. Auch wenn die zyklische Voraussage der Nachfrageentwicklung infolge der wirtschaftlichen und geopolitischen Risiken aktuell mit überdurchschnittlichen Unsicherheiten verbunden ist, sind die Akteure gut beraten, von einer robusten Entwicklung 2023 auszugehen. FPRE geht von mehrheitlich seitwärts tendierende Büromieten aus. In den Grosszentren und insbesondere an überdurchschnittlichen Mikrolagen dürfte die Nachfrage aber weiterhin hoch sein, und leicht steigende Marktmieten sind wahrscheinlich.

1.4.2 Verkaufsimmobilien

Die Rahmenbedingungen waren 2022 für den stationären Detailhandel durchaus günstig angesichts der ausbleibenden Beschränkungen, der regen Zuwanderung und Grenzgängerbewegungen, der Rückkehr von ausländischen Touristen und der sehr guten Arbeitsmarktlage. 2023 dürften die Detailhandelsumsätze erneut wachsen, allerdings mit deutlich geringerer Dynamik als 2022. Trotz steigenden Umsätzen ist nachfrageseitig nicht mit nennenswerten Impulsen zu rechnen, und angebotsseitig ist 2023 erneut von tendenziell sinkenden Leerständen auszugehen. Insgesamt dürften die Marktmieten 2023 seitwärts tendieren, wobei an A-Lagen leicht steigende Mieten möglich sind, während an B- und C-Lagen, wo die Mieten vielerorts ohnehin zu hoch sind für die gesunkene Flächenproduktivität, die Mieten (wieder) etwas unter Druck geraten.

1.4.3 Transaktionsmärkte

Im Gegensatz zu den MFH-Märkten ist im Bereich Geschäftsimmobilien 2023 nicht mit steigenden Erträgen zu rechnen. Da gleichzeitig von einem weiteren Anstieg der Diskontierungssätze auszugehen ist, werden die Marktwerte von Geschäftsimmobilien in den kommenden Monaten deutlich sinken. Stützend wirkt einzig der anhaltende Anlagedruck der Investoren, denn die Renditen von Bundesobligationen sind zwar gestiegen, bleiben aber für viele Investoren nach wie vor unattraktiv. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Erholung werden die Marktwerte 2024 seitwärts tendieren.

Tab. 1.4.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2023–2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Büroimmobilien	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	→
Verkaufsimmobilien	●	→	●	↗	●	→	●	↘	↘	→

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

Verwendete Modelle und Datengrundlagen FPRE

2

Tab. 2.1
Modelle von Fahrländer Partner

	Kurzbeschreibung	Seit	Aktualisierung
Baukostenmodell *	Ermittlung von Baukosten für Hochbauten nach eBKP-H in frühen Projektphasen mit Hilfe von Standardkennwerten basierend auf abgerechneten Bauvorhaben.	2022	Quartalsweise
Detailhandelsmodell	Ermittlung des Kaufpotenzials der Inländer differenziert nach Warengruppen pro Gemeinde.	2011	Jährlich
Diskontierungsmodell	Landesweite Modellierung objektspezifischer Diskontierungssätze für jede Ortschaft und jedes Stadtquartier der Schweiz für sämtliche gängige Nutzungen.	2008	Quartalsweise
Fussgängerfrequenzen	Geschätzte Fussgängerfrequenz im Stundendurchschnitt mit einer räumlichen Auflösung von 25x25 Meter.	2018	Jährlich
Hedonische Modelle für Wohneigentum	Analytisch-statistische Modelle zur Punktschätzung der Marktwerte von EWG und EFH unter Berücksichtigung der Objektqualitäten.	2006	Quartalsweise
Hedonische Modelle für Marktmieten MWG, Büro- und Verkaufsflächen	Analytisch-statistische Modelle zur Punktschätzung der Marktmieten von MWG, Büro- und Verkaufsflächen unter Berücksichtigung der Objektqualitäten.	2008	Quartalsweise
Immobilienangebot	Auswertungen zu Immobilieninseraten auf Angebotsportalen für Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Mietwohnungen und Büroflächen auf Ebene MS-Region sowie höhere Aggregate.	2014	Monatlich
Immobilienumfrage	Internetbasierte Umfrage zur Entwicklung von Mieten und Preisen der Nutzungen EWG, EFH, MFH, Büro im Rück- und im Ausblick. Berechnung und Publikation von Indizes in Zusammenarbeit mit dem HEV Schweiz.	1981/2008	Halbjährlich
Mikro-Lagerating	Einschätzung der aktuellen kleinräumigen Qualität für die Nutzungen Wohnen, Büro, Verkauf, Gewerbe, Gastronomie, Hotels und Bildung.	2015	Jährlich
Makro-Lagerating MWG, Büro, Verkauf, Gewerbe/Industrie, Logistik	Einschätzung der aktuellen und prospektiven Standortattraktivität aller Schweizer Gemeinden für die Nutzungen MWG/Büro/Verkauf/Gewerbe/Industrie, Logistik aus Investorensicht.	2010/2014/2017/2022	Jährlich
Marktindizes für Renditeimmobilien	Räumlich differenzierte Wertindizes auf der Basis von transaktionsbasierten bzw. transaktionsnahen Wertelementen (Nettokapitalisierung). Es liegen Indizes für MFH, Büro- und Verkaufsimmobilien vor. Die Indizes liegen quartalsweise vor, Startquartal ist das 1. Quartal 2010 (1985–2009: jährlich).	1985/2010/2017	Jährlich / Quartalsweise
Marktmieten- und Baulandpreisindizes von Renditeliegenschaften	Qualitätsbereinigte Indizes auf der Basis von Mietverträgen. Es liegen Indizes für Mietwohnungen (Altbau und Neubau), Büroflächen (Neubau) sowie Bauland für MFH mit MWG und Bürohäuser vor. Die Indizes liegen quartalsweise vor, Startquartal ist das 1. Quartal 2008.	2014	Quartalsweise
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt **	Klassifikation aller Schweizer Haushalte nach den Dimensionen «Soziale Schicht», «Lebensstil» und «Lebensphase», mit zusätzlichen soziodemografischen Informationen zu Einkommen, Wohnumfeld, etc.	2006	Jährlich
Nachfragersegmente im Büromarkt ***	Klassifikation der für den Büromarkt relevanten Betriebe nach den Dimensionen «Wertschöpfung», «Kundenintensität» und «Betriebsgrösse», mit zusätzlichen Informationen zu Flächenbedarf, Büroorganisation, etc.	2013	Jährlich
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt ***	Klassifikation der für den Verkaufsflächenmarkt relevanten Betriebe nach den Dimensionen «Konsummotivation», «Betriebstyp» und «Flächenproduktivität», mit zusätzlichen Informationen zu Flächenbedarf, Immobilientyp, etc.	2014	Jährlich
Prospektivmodell Wohnen und Geschäft	Langfristige Prognose des Wohn- und Geschäftsflächenbedarfs auf Ebene Gemeinde, unter Berücksichtigung der gemeindespezifischen Haushalts- und Betriebsstruktur sowie des potenziellen Angebots.	2006/2008	Jährlich
Real Estate Scenario Cockpit (RESC)	Szenariobasierte Applikation zur Messung der heutigen «Markttemperatur», der Trendentwicklung sowie zur Modellierung zyklischer Effekte auf Basis von benutzerdefinierten Szenarien. Analyse der Hauptnutzungen (EWG, EFH, MWG/MFH, Büro und Verkauf) auf Ebene MS-Region.	2008	Jährlich
Transaktionspreis- und Baulandpreisindizes für Wohneigentum	Qualitätsbereinigte Indizes auf der Basis von Immobilientransaktionen (EWG, EFH). Es liegen Indizes für EWG und EFH (je 3 Segmente, Neubau) sowie Bauland für MFH mit EWG und EFH-Bauland vor. Ab 1985 liegen Jahreswerte vor, ab dem 1. Quartal 2000 zudem Quartalswerte.	2006	Quartalsweise
Wohn- und Lebensqualitätsindex (WLQI)	Index für Wohn- und Lebensqualität auf Ebene Gemeinde mit sieben Indikatoren. Der WLQI wird für neun Nachfragergruppen berechnet.	2014	2020

Anmerkung: * Fahrländer Partner & PBK, ** Fahrländer Partner & sotomo, *** Fahrländer Partner & CSL Immobilien.
Quelle: Fahrländer Partner.

Baukostenmodell

Im quartalsweise aktualisierten Baukostenmodell von PBK & FPRE werden für den Bau relevante Kosteneinflussfaktoren quantifiziert und darauf aufbauend mit Hilfe von Standardkennwerten Kostenvorschläge für Prognosen bereitgestellt. Als Datengrundlage dienen Kostenkennwerte, die auf Analysen von abgerechneten Bauvorhaben von PBK, FPRE sowie B+P Baurealisation beruhen und sich am Elementbasierten Baukostenplan Hochbau (eBKP-H) orientieren. Die aus dem Modell resultierenden Kostenvorschläge dienen der Baukostenplanung in frühen Projektphasen.

Detailhandelsmodell

Im Detailhandelsmodell von Fahrländer Partner wird ausgehend vom Reineinkommen und dessen Bereinigung um Zwangsabgaben (Steuern, Gebühren, Wohnkosten) das kommunale Konsumpotenzial ermittelt. Nach Abzug der nicht detailhandelsrelevanten Ausgaben für Automobile, Reisen, Gastronomie, Kommunikation sowie Bildung, Freizeit und Kultur resultiert das kommunale Detailhandelspotenzial der ansässigen Haushalte. Dieses wird wiederum nach einzelnen Warengruppen und deren Untergruppen differenziert. Mit dem Detailhandelsmodell kann – insbesondere in Verbindung mit Fahrzeiten – das Detailhandelspotenzial der einzelnen Verkaufsstandorte ermittelt werden.

Diskontierungsmodell

Auf Ebene Ortschaft/Stadtquartier wird auf der Basis von Vergleichswerten ein marktgerechter Diskontsatz für die wichtigsten Immobiliennutzungen modelliert. Mithilfe eines Generalisierungsmodells, welches im Wesentlichen auf den kommunalen Makro-Lageratings basiert, können auch für Regionen mit knapper Datenlage realistische Diskontierungssätze hergeleitet werden. Das Modell ist verfügbar für die Nutzungen Wohnen, Büro, Verkaufsflächen und Gewerbe.

Fussgängerfrequenzen

Die von Fahrländer Partner geschätzte Fussgängerfrequenz zeigt die durchschnittliche Anzahl Personen pro Stunde, die ein bestimmtes geographisches Gebiet passieren. Die Angaben gelten für einen Standard-Wochentag im Zeitraum von 07.00 bis 20.00 Uhr. Die Frequenzen werden in einer räumlichen Auflösung von 25×25 Meter für das gesamte Schweizer Siedlungsgebiet geschätzt.

Hedonische Modelle für Wohneigentum

Die hedonischen Modelle von Fahrländer Partner dienen der Bewertung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern in allen Ortschaften und Stadtquartieren der Schweiz und des Fürstentums Liechtenstein. Die Modelle werden quartalsweise aktualisiert und basieren auf der statistischen Analyse gut beschriebener Freihandtransaktionen von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern.

Hedonische Modelle für Wohnungs-, Büro- und Verkaufsflächenmieten

Die hedonischen Modelle von Fahrländer Partner dienen zur Ermittlung der Netto-Marktmieten von Mietwohnungen, Büro- und Verkaufsflächen. Die Modelle liegen für Mietwohnungen in praktisch allen Ortschaften und Stadtquartieren der Schweiz vor, diejenigen für Büro- und Verkaufsmieten in den grösseren Orten mit einem entsprechenden Markt. Die analytisch-statistischen Modelle werden quartalsweise aktualisiert und basieren jeweils auf gut beschriebenen Mietabschlüssen.

Immobilienumfrage

Mit der halbjährlich durchgeführten Umfrage zum Schweizer Immobilienmarkt erhebt Fahrländer Partner regional differenzierte Einschätzungen zu Mieten und Preisen für die fünf Hauptnutzungen EWG, EFH, MWG bzw. MFH sowie Büroflächen und -immobilien. An der – mittels FPRE-eigenem Internet-Umfragetool durchgeführten – Umfrage nehmen jeweils rund 500 bis 700 Experten aus allen Regionen teil. Dies ermöglicht neben landesweiten auch regionale Auswertungen. Im Rahmen einer Kooperation mit dem HEV Schweiz werden zudem räumlich gewichtete Preiserwartungsindizes publiziert.

Mikro-Lagerating

Das Mikro-Lagerating basiert auf 80 kleinräumigen Indikatoren, die landesweit in einem 25×25-Meter-Raster vorliegen. Diese werden für das gesamte Schweizer Siedlungsgebiet zu den Teilratings Besonnung, Aussicht, Image des Quartiers, Dienstleistungen, Freizeit/Erholung, öffentlicher Verkehr, Strassenanbindung und Lärmbelastung verdichtet. Die Teilratings werden danach für die Nutzungen Wohnen, Büro, Verkauf, Gewerbe, Gastronomie, Hotels und Bildung zu Mikro-Lageratings verrechnet.

Makro-Lagerating MFH, Büro, Verkauf, Gewerbe/Industrie und Logistik

Die Reduktion der Datenfülle zu den einzelnen Standorten auf eine einzige Kennzahl, die den Vergleich von Standorten untereinander erleichtert, erfolgt für mehrere Zeitpunkte: Aufgezeigt wird zunächst das heutige Rating eines Standorts im Vergleich zu allen anderen Standorten. Parallel dazu wird die relative Attraktivität eines Standorts in prospektiver Hinsicht berechnet und ausgewiesen.

Marktindizes für Renditeimmobilien

Räumlich differenzierte marktnahe Wertindizes für Renditeimmobilien für MFH, Büro- und Verkaufsimmobilien. Das Startjahr der Indizes ist 1985, wobei Jahreswerte ausgewiesen werden. Die Berechnung basiert auf einer Nettokapitalisierung von transaktionsbasierten bzw. transaktionsnahen Wertelementen, wobei diese für Index-Immobilien mit konstanter Qualität auf Ebene Ortschaften/Stadtquartiere erfolgt. Diese Elementarindizes werden marktgewichtet auf Ebene MS-Regionen, Kantone, FPRE-Regionen sowie landesweit aggregiert. Eine Verbesserung in der Datengrundlage sowie der Modellierung ermöglicht es zudem, die Zeitreihen für MFH sowie Büroimmobilien ab dem Jahr 2010 nicht nur jährlich, sondern auch quartalsweise auf Ebene MS-Region zu berechnen. Verkaufsimmobilien werden ab dem Jahr 2017 quartalsweise berechnet.

Marktmieten- und Baulandpreisindizes von Renditeliegenschaften

Quartalsweise hedonische Bewertung standardisierter Mietobjekte an praktisch jedem Standort der Schweiz mit wertgewichteter Aggregation auf MS-Regionen, Kantone, Grossregionen und Gesamtschweiz. Die Marktmietenindizes zeigen nicht die Entwicklung der Ausgaben der Bevölkerung/Betriebe für die Mietobjekte, sondern die Entwicklung der Mieten eines standardisierten Guts (Mietwohnungen, Büro- und Verkaufsflächen, Bauland) im Zeitverlauf. Es liegen Indizes für Mietwohnungen (Altbau und Neubau), Büroflächen (Neubau) sowie Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG und Bürohäuser vor.

Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt

Für die von Fahrländer Partner & sotomo entwickelten Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt werden alle Schweizer Haushalte nach den Dimensionen «Soziale Schicht» und «Lebensstil» klassiert und mit der Dimension «Lebensphase» gekreuzt. Die resultierenden Segmente werden anschliessend mit den Wohnverhältnissen der Haushalte in Verbindung gebracht. Die detailliert beschriebenen Nachfragersegmente bilden ein wichtiges Instrument zur Analyse von Standorten sowie zur Konzeption und Vermarktung von Wohnungen.

Nachfragersegmente im Büromarkt

Für die von Fahrländer Partner & CSL Immobilien entwickelten Nachfragersegmente im Büromarkt werden alle für den Schweizer Büromarkt relevanten Betriebe nach den Dimensionen «Wertschöpfung» und «Kundenintensität» klassiert. Die resultierenden Segmente werden dann hinsichtlich ihres Verhaltens auf dem Büroflächenmarkt untersucht und detailliert beschrieben. Die Nachfragersegmente bilden ein wichtiges Instrument zur Analyse von Standorten, zur Konzeption von marktkonformen Büroflächen sowie zur Vermarktung.

Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt

Für die von Fahrländer Partner & CSL Immobilien entwickelten Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt werden alle für den Schweizer Verkaufsflächenmarkt relevanten

2

3

4

5

6

7

Betriebe nach den Dimensionen «Konsummotivation» und «Betriebstyp» klassiert. Die resultierenden Segmente werden dann hinsichtlich ihres Verhaltens auf dem Verkaufsflächenmarkt untersucht und detailliert beschrieben. Die Nachfragersegmente bilden ein wichtiges Instrument zur Analyse von Standorten, zur Konzeption von marktkonformen Verkaufsflächen sowie zur Vermarktung.

Prospektivmodell Wohnen und Geschäft

Das Prospektivmodell von Fahrländer Partner bildet die langfristige Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen auf Ebene Gemeinde ab. Dabei wird sowohl nach den einzelnen Nutzungen EWG, EFH und MWG sowie nach Branchen differenziert, als auch nach verschiedenen Qualitäten der Flächen wie u. a. Grösse oder Ausbaustandard. Neben mehreren nachfrageseitigen Szenarien werden auch unterschiedliche raumplanerische Szenarien modelliert. Das Prospektivmodell erlaubt damit Aussagen zu kleinräumigen Nachfragetrends in quantitativer und qualitativer Hinsicht bis ins Jahr 2035.

Real Estate Scenario Cockpit (RESC)

Das RESC von Fahrländer Partner beschreibt die zyklischen und trendmässigen Marktwertentwicklungen der Nutzungen EWG, EFH, MFH, Büro- und Verkaufsliegenschaften auf Ebene MS-Region. Ausgehend von der gegenwärtigen «Markttemperatur» werden sowohl langfristige Trends als auch zyklisch bedingte Schwankungen abgebildet. Die anwenderseitig gesteuerten konjunkturellen Szenarien ermöglichen die Analyse zyklischer Anpassungsprozesse.

Transaktionspreis- und Baulandpreisindizes für Wohneigentum

Quartalsweise hedonische Bewertung standardisierter EWG bzw. EFH an jedem Standort der Schweiz mit wertgewichteter Aggregation auf MS-Regionen, Kantone, Grossregionen und Gesamtschweiz. Die Transaktionspreisindizes zeigen nicht die Entwicklung der Ausgaben der Bevölkerung für Wohneigentum, sondern die Entwicklung des Preises eines standardisierten Guts (Wohnung, Einfamilienhaus, Bauland) im Zeitverlauf. Es liegen Indizes für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser (je 3 Segmente, Neubau) sowie Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG und EFH-Bauland vor.

Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI)

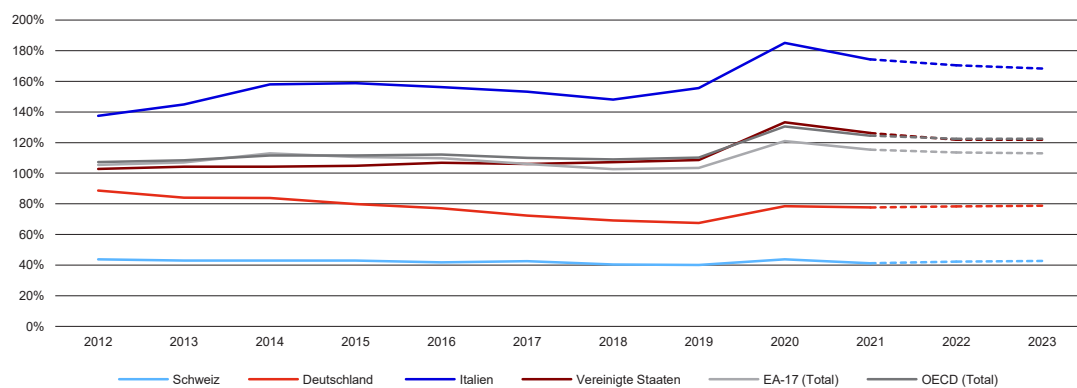
Der WLQI macht die Verbindung zwischen Nachfragepräferenzen und Angebotseigenschaften. Für jede Gemeinde wird mittels sieben Indikatoren der Bereiche Zentralität, Wohnumfeld, Image und Stabilität der Wohnverhältnisse ein Index berechnet. Dies ermöglicht die Identifikation gut geeigneter Wohnstandorte für spezifische Nachfragergruppen sowie die Eingrenzung geeigneter Nachfrager an einem spezifischen Standort.

«Nach dem Spiel ist vor dem Spiel» sagte die Trainerlegende Sepp Herberger, und meinte damit, dass direkt nach einem Fussballspiel die Vorbereitungen auf das nächste Spiel beginnen. Der Spruch gilt im übertragenen Sinn auch auf der makroökonomischen Ebene: Nach der Krise ist vor der Krise. Allerdings haben Fussballtrainer gegenüber Ökonomen und Politikern zwei entscheidende Vorteile: Erstens wissen sie genau, wann das nächste Spiel stattfinden wird, und zweitens kennen sie den Gegner. Im Gegensatz dazu ist zwar klar, dass die nächste Krise kommen wird, aber niemand weiss wann und aus welcher Ecke. Eine effektive Vorbereitung ist damit schwierig.

Der Spruch impliziert zudem, dass zwischen dem einen Ereignis und dem Nächsten eine gewisse Zeitspanne zur Verfügung steht, um sich vorzubereiten. Zumindest in den vergangenen drei Jahren scheint dies auf makroökonomischer Ebene nicht der Fall zu sein: Die Covid-19-Pandemie, die als Herausforderung für die Gesundheitssysteme und die Psyche der Menschen begann, ging auf Grund der flächendeckenden Lockdowns und der Reiseverbote nahtlos in eine Wirtschaftskrise über. Der wirtschaftliche Aufschwung nach Beendigung der Lockdowns – nicht zuletzt getrieben durch die staatlichen Unterstützungsmassnahmen während der Pandemie – bei gleichzeitig anhaltenden Lieferengpässen führten zu einem deutlichen Anstieg der Inflationsraten. Den vorläufigen Schlusspunkt dieser Serie stellt der Ukraine-Krieg dar, mit den bekannten Folgen für die Energie- und Nahrungsmittelpreise.

Angesichts der kurzen Zeitspanne, in der diese Ereignisse stattfanden bzw. immer noch stattfinden, ist es kaum erstaunlich, dass die Politik und die Zentralbanken nicht agieren konnten, sondern reagieren mussten. Und wie es so ist, wenn man schnell reagieren muss, können die Lösungen von heute zu den Problemen von morgen beitragen. Paradox ist allerdings, dass viele Staaten angesichts der steigenden Energiekosten zu den gleichen Mitteln greifen, die zu den aktuellen Problemen zumindest beigetragen haben, nämlich Unterstützungsmassnahmen nach dem Giesskannenprinzip.

Abb. 3.1
Internationale Entwicklung der Staatsverschuldung



Anmerkung: In % des Bruttoinlandsproduktes (BIP). Die Werte für 2022 und 2023 sind Prognosen.
Quelle: OECD.

Das erinnert doch stark an das Helikoptergeld-Gedankenexperiment von Milton Friedman, mit dem er zeigte, dass eine Verdoppelung der Geldmenge durch Geldschöpfung und die direkte Auszahlung an den Staat oder die Bürger ausser einer Verdoppelung der Güterpreise keine realen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft hat. Das Konzept wird seit einiger Zeit als mögliche Massnahme zur Ankurbelung der Inflation diskutiert, nachdem eine quantitative Lockerung und Negativzinsen nicht das gewünschte Resultat erbrachten. Nun, die vergangenen zwei Jahre haben gezeigt, dass Friedman zumindest nicht unrecht hatte, und es ist zu vermuten, dass die aktuellen Inflationsraten tiefer ausgefallen wären, wenn der Transfer vom Gedankenexperiment in die reale Welt unter kontrollierten Bedingungen durchgeführt hätte werden können. Aber eben: Das Agieren unter kontrollierten Bedingungen war in den letzten drei Jahren kaum möglich. Interessant ist zudem, dass Friedman in seinem Gedankenexperiment eine Null-Zins-Politik der Zentralbank sowie Vollbeschäftigung unterstellte, was doch sehr stark an die Rahmenbedingungen vor der Pandemie erinnert.

Erstaunlich ist, dass die Zusatzbelastung der Haushaltsbudgets durch die hohen Energiepreise in vielen Staaten mit denselben Methoden abgefedert werden wie die Auswirkungen der Covid-Lockdowns, nämlich mit Transfers nach dem Giesskannenprinzip. Dies dürfte den Bemühungen der Zentralbanken, die Inflation durch Anhebung der Leitzinsen auf ein «normales» Niveau zu senken, entgegenwirken. Gleiches gilt für eine staatlich verordnete Deckelung der Energiepreise, denn auch dies ermöglicht den Haushalten einen höheren Konsum als dies ohne Massnahmen der Fall wäre. Selbstverständlich sollten Haushalte mit knappem Budget angesichts des Kostenschocks staatliche Unterstützung erhalten, aber gezielte Transfers an diese Haushalte wären aus gesamtwirtschaftlicher Sicht die bessere Lösung als die – politisch attraktivere – Giesskanne, zumal damit auch der Staatshaushalt weniger belastet würde.

Vor diesem Hintergrund würde man eigentlich einen erneuten Anstieg der Staatsverschuldung erwarten, wie es im Jahr 2020 Covid-bedingt der Fall war. Entgegen den Erwartungen dürfte gemäss OECD die Schuldenquote – Staatsverschuldung in % des BIP – im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr aber sinken, obwohl die Industrieländer in den letzten 12 Monaten rund USD 250 Mia. zur Abfederung der Folgen der Energiekrise aufgewendet haben. Das ist zwar deutlich weniger als in den Zeiten von Corona, aber sicherlich kein vernachlässigbarer Betrag. Aber offensichtlich geht die OECD davon aus, dass das Wirtschaftswachstum 2022 höher ausfallen wird als der Anstieg der staatlichen Verschuldung. Angesichts der globalen Wachstumsverlangsamung ist es allerdings eher unwahrscheinlich, dass dieser Effekt auch 2023 greift.

Wie in den Vorjahren nehmen Worte wie «Unsicherheit» und «downside risk» auch aktuell einen prominenten Platz in den Prognosen der nationalen und internationalen Konjunktur-Experten ein. Neben den bereits erwähnten Gründen spielt auch die geopolitische Situation eine wichtige Rolle bei diesen Einschätzungen. Der Ukraine-Krieg könnte sich noch Jahre hinziehen, oder Putin könnte schon nächsten Monat ein Friedensangebot unterbreiten. Die Aufweichung der chinesischen Zero-Covid-Politik könnte die Lieferschwierigkeiten reduzieren, oder die zunehmenden Proteste in den betroffenen Fabriken könnten sich zu einem Flächenbrand ausweiten und die Situation verschärfen. Der Winter könnte mild ausfallen, mit entsprechenden Folgen für die Energiepreise, oder er könnte kalt werden, ebenfalls mit entsprechenden Folgen für die Energiepreise.

Die Ergebnisse der Szenarien zu den verschiedenen möglichen Entwicklungen zeigen einerseits, dass die Wahrscheinlichkeit positiver Überraschungen kleiner ist als die Wahrscheinlichkeit negativer Schocks. Andererseits kommt man zum Schluss, dass die Prognosen für die Entwicklungen in der Schweiz wohl eher im optimistischen Bereich des Spektrums liegen. Es könnte also alles viel schlimmer kommen als erwartet. Die vergangenen Krisen haben aber gezeigt, dass die Erwartungen für die Schweiz häufig negativer waren als die Realität. Die Hoffnung stirbt zuletzt.

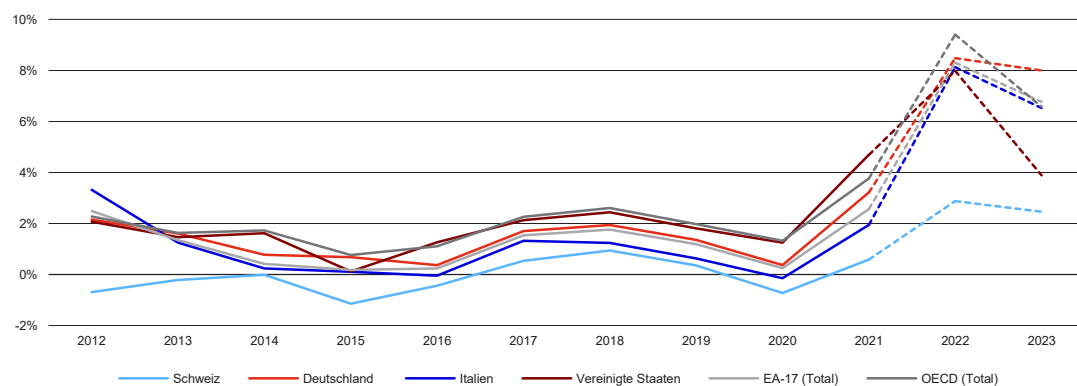
3.1 Makroökonomische Lage

3.1.1 Die Zinsen steigen, aber wie hoch?

Was die jahrelange Tiefstzinspolitik der Zentralbanken nicht erreicht hat, erledigte Corona und die staatlichen Unterstützungsmassnahmen in weniger als 12 Monate: Inflation in nennenswertem Ausmass. Wobei «nennenswert» angesichts der aktuellen Teuerungsraten natürlich eine gewaltige Untertreibung ist: Die aktuellsten Zahlen weisen für die USA im Jahresvergleich eine Inflationsrate von 7.7 Prozent aus, für Grossbritannien 11.1 Prozent, für Deutschland 10.4 Prozent und für die Euro-Zone als Ganzes 10.7 Prozent.

Als die Teuerungsraten in den USA letztmals höher waren als heute, Anfang der 80er-Jahre, sass Paul Volcker am Steuer der US-amerikanischen Notenbank Fed. Um die damaligen Teuerungsraten von gegen 15 Prozent zu bekämpfen, erhöhte er die Leitzinsen in den USA vorübergehend auf über 20 Prozent, was eine massive Rezession zur Folge hatte, und den demokratischen Präsidenten Jimmy Carter zu Gunsten des Republikaners Ronald Reagan die Wiederwahl kostete. Durch diese schmerzhaften Massnahmen konnten die Teuerungsraten aber wieder auf ein vernünftiges Niveau gedrückt werden. Geht die Entwicklung nun in die gleiche Richtung?

Abb. 3.1.1.1
Internationale Entwicklung der Teuerungsraten (Konsumentenpreise)



Anmerkung: Die Werte für 2022 und 2023 sind Prognosen.
Quelle: OECD.

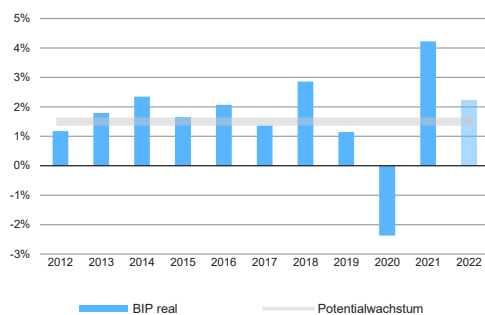
Die Zentralbanken haben jedenfalls mit Zinsschritten reagiert, und gleichzeitig angedeutet, dass sie zur Bekämpfung der Inflation auch eine zeitweilige Rezession in Kauf nehmen werden. Besonders aggressiv ging dabei das Fed vor, welches die Leitzinsen zwischen März und Oktober 2022 von praktisch Null auf knapp 4 Prozent erhöhte. Sollten die Zinsen nicht weiter steigen, so dürfte die US-Wirtschaft wohl nicht in die Rezession fallen. Ob die Zinsen weiter angehoben werden, hängt auch davon ab, wie schnell die Teuerungsraten wieder auf ein «nachhaltiges» Niveau sinken. Vieles spricht gegenwärtig dafür, dass ein allfälliger weiterer Zinsschritt deutlich geringer ausfallen dürfte als die bisherigen: Die Inflationsraten sinken seit einiger Zeit und die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf die Energie-, insbesondere die Gaspreise, sind in den USA erheblich geringer als in Europa. Eine weitere Erhöhung der Leitzinsen um 75 Basispunkte dagegen könnte auch die US-Wirtschaft in Mitleidenschaft ziehen.

Während in den USA eine Rezession vermutlich vermieden werden kann, sind sich die Experten sicher, dass viele Staaten in Europa nicht darum herumkommen werden. Dies gilt insbesondere für Deutschland, dessen Unternehmen und Privathaushalte von den steigenden Gaspreisen besonders betroffen sind. Entscheidend ist dabei der Privatkonsum: Die hohe Inflationsrate führt dazu, dass die realen Ein-

kommen der Haushalte deutlich sinken. Gleichzeitig ist es mehr als fraglich, ob die Haushalte Willens und in der Lage sind, das fehlende Einkommen durch Erspartes wettzumachen und dadurch ihren Konsum zu verstetigen, oder ob die Nachfrage nach Konsumgütern einbricht. Andere Staaten sind in einer ähnlichen Lage, was die Wahrscheinlichkeit einer Rezession entsprechend erhöht.

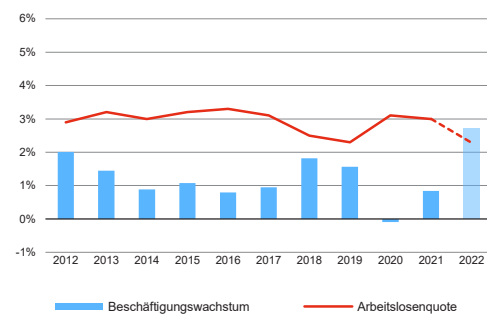
Dies bringt die Europäische Zentralbank EZB in ein Dilemma: Eigentlich würde die hohe Inflation für einen weiteren Anstieg der Leitzinsen sprechen. Gleichzeitig könnten die hohen Zinsen die Rezession noch verschärfen. Dazu kommt, dass höhere Zinsen auch die Kosten für die Bedienung der enormen Staatsschulden im Euro-Raum steigern, was für Länder wie Italien und Spanien durchaus zum Problem werden könnte. Ob es der EZB gelingt, in dieser Situation einen gangbaren Mittelweg zu finden, d. h. die Inflation zu dämpfen, ohne die Wirtschaft – und die Staatsfinanzen – zu stark zu belasten, wird sich zeigen.

Abb. 3.1.1.2
Reale BIP-Entwicklung



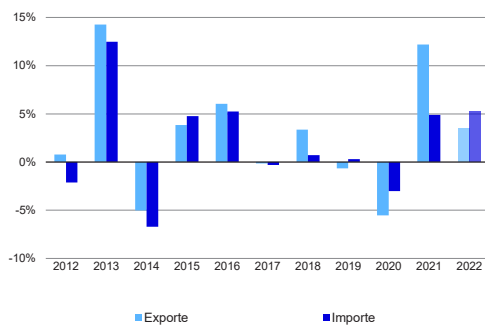
Anmerkung: BIP-Wachstum real, zu Preisen des Vorjahres.
Quelle: SECO, Fahrländer Partner (Potentialwachstum),
Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.3
Arbeitsmarkt



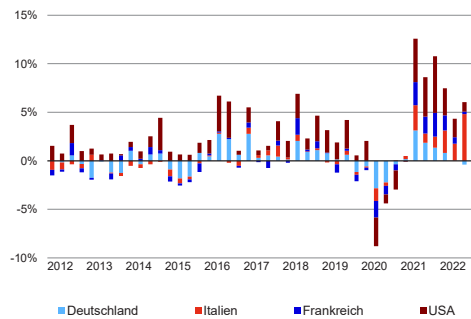
Quelle: SECO, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.4
Aussenhandelsveränderungen: Export und Import



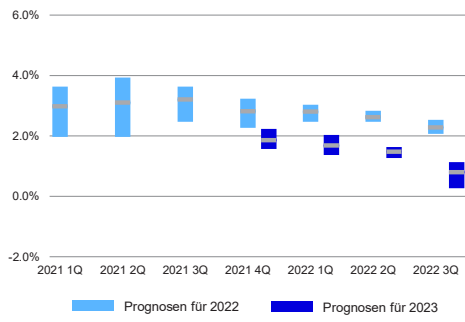
Anmerkung: Veränderung zum Vorjahr.
Quelle: SECO, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.5
Beitrag am Exportvolumenwachstum



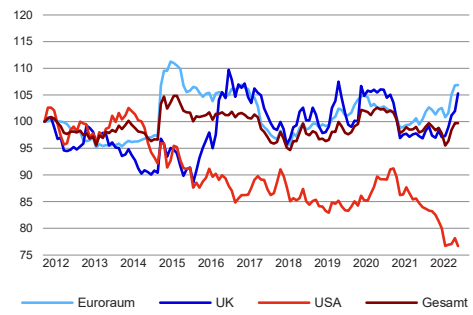
Anmerkung: Wachstumsraten mit Wachstumsbeiträgen im Vorjahresvergleich.
Quelle: EZV, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.6
BIP-Prognosen



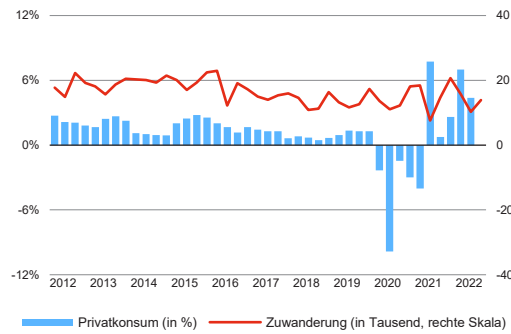
Anmerkung: Bandbreite der Prognosen, = Mittelwert.
Quelle: SECO, KOF, Créa, CS, UBS, BAK, Berechnungen
Fahrländer Partner, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.7
Exportgewichteter Wechselkurs



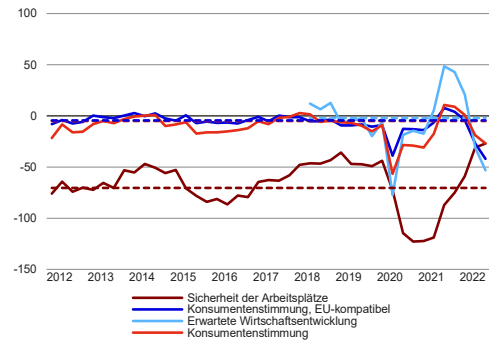
Anmerkung: Reale effektive Wechselkursindizes (KPI-basiert)
(Basis: 2012 = 100).
Quelle: SNB, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.8
Privatkonsum und Zuwanderung



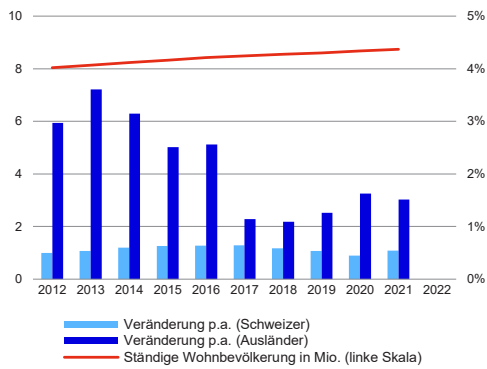
Anmerkung: Realer Privatkonsum (Veränderung zum Vorjahr).
Quelle: SECO, BFS, SEM, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.9
Index der Konsumentenstimmung



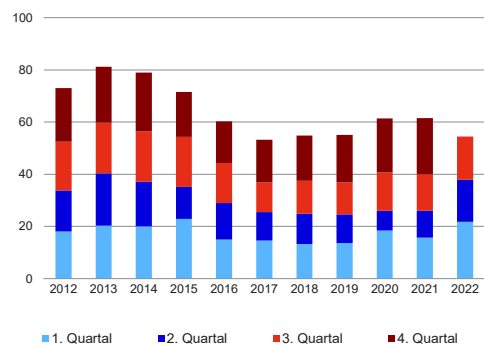
Quelle: SECO, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.10
Ständige Wohnbevölkerung



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

Abb. 3.1.1.11
Zuwanderungssaldo



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

3

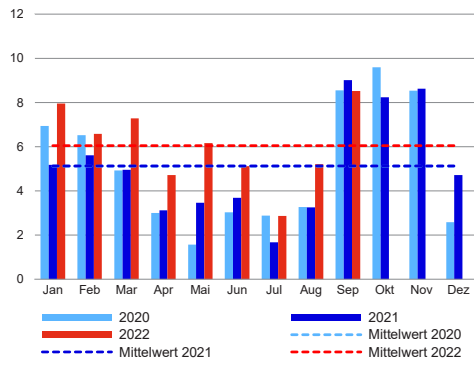
4

5

6

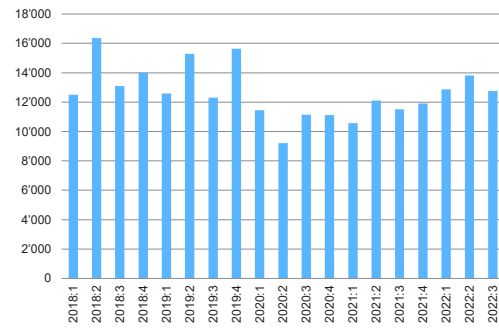
7

Abb. 3.1.1.12
Zuwanderungssaldo monatlich



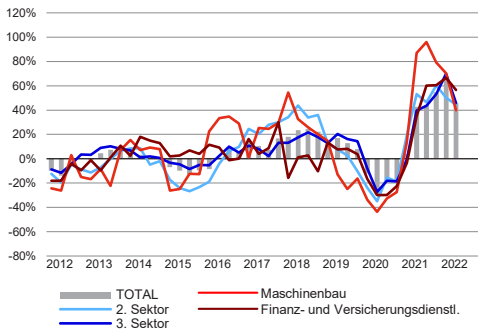
Anmerkung: Werte in '000.
Quelle: SEM, Metaanalyse Immobilien Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.13
Kurzaufenthalter/-innen (Einwanderung)



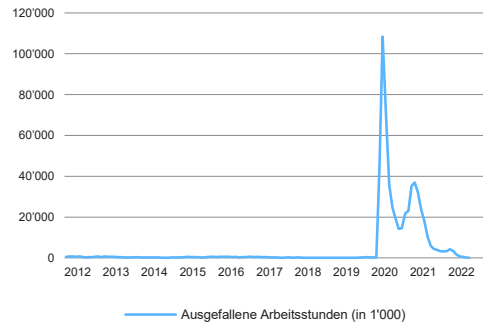
Anmerkung: Nicht-ständige ausländische Wohnbevölkerung mit Erwerb.
Quelle: SEM.

Abb. 3.1.1.14
Veränderung offene Stellen



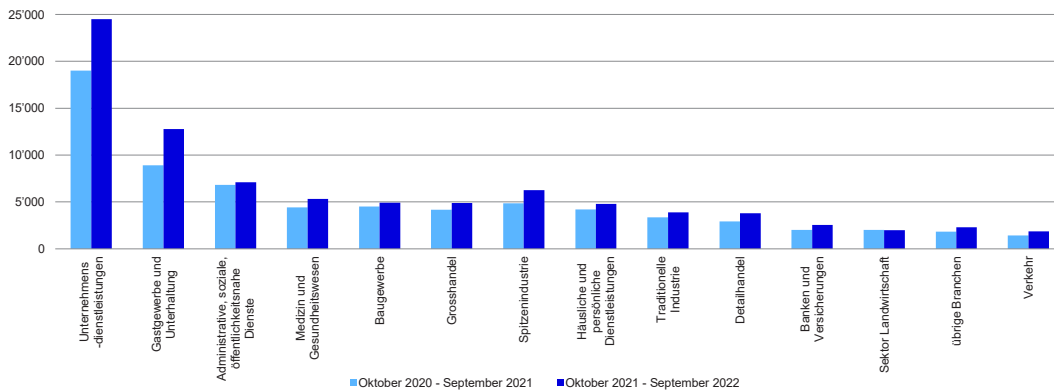
Anmerkung: Veränderung zum Vorjahr.
Quelle: SECO, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.15
Kurzarbeitszeit



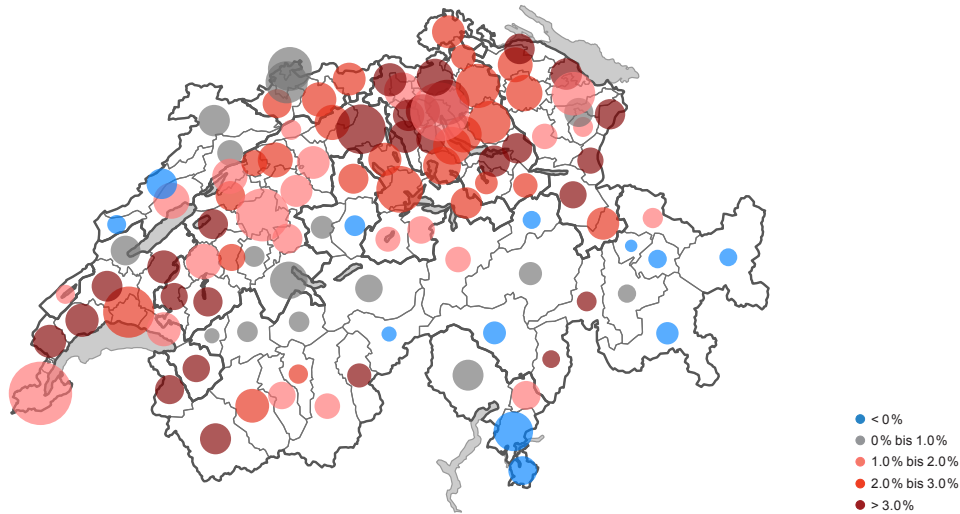
Quelle: SECO, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.1.16
Einwanderung ständige ausländische Wohnbevölkerung nach Branchen



Quelle: SEM.

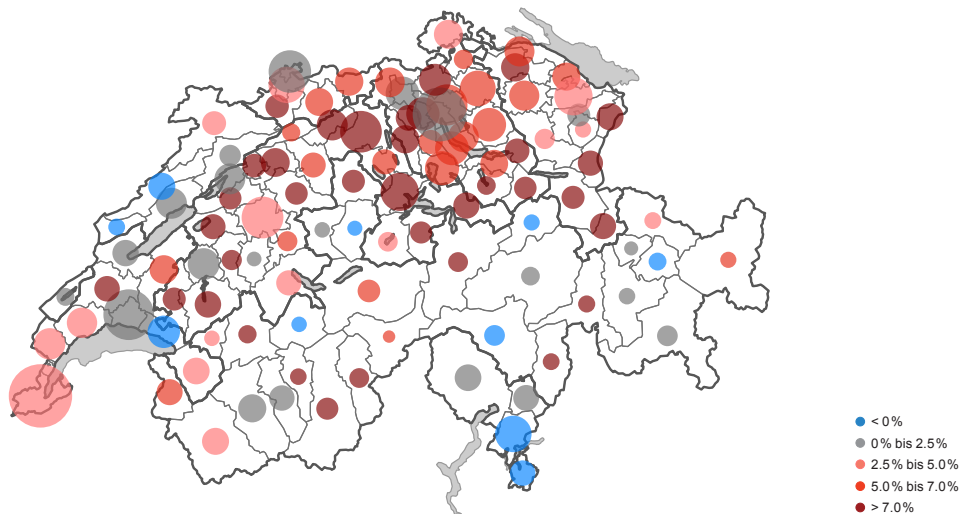
Abb. 3.1.1.17
Bevölkerungsentwicklung (2018–2021)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im schweizweiten Vergleich 2018–2021; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

3

Abb. 3.1.1.18
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2018–2021)



Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im schweizweiten Vergleich 2018–2021; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2021. Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

4

5

6

3.1.2 Die Schweiz als Insel der Glückseligkeit?

Jahrelang war die Zinspolitik der SNB von den Entscheidungen der EZB geprägt. Obwohl die Rahmenbedingungen in der Schweiz eigentlich schon seit längerem für eine Zinserhöhung sprachen, wurde diese immer wieder mit demselben Argument verschoben: Wenn die SNB unilateral die Leitzinsen erhöht, dann wird der Schweizer Franken gegenüber dem Euro noch stärker, mit entsprechend negativen Folgen für die Exportwirtschaft. Angesichts der Tatsache, dass die SNB den ersten Zinsschritt rund einen Monat vor der EZB unternahm, kommt man zum Schluss, dass diese Überlegungen dank den steigenden Inflationsraten in den Hintergrund getreten sind. Dies aus gutem Grund, denn Art. 5, Abs. 1 des Nationalbankgesetzes fordert: «Sie gewährleistet die Preisstabilität. Dabei trägt sie der konjunkturellen Entwicklung Rechnung.» So erstaunt es nicht, dass die SNB in Zeiten der Nullinflation auf die Konjunktur Rücksicht nahm, in Zeiten des Preisanstiegs aber dem Ziel der Preisstabilität Vorrang einräumt bzw. einräumen muss.

7

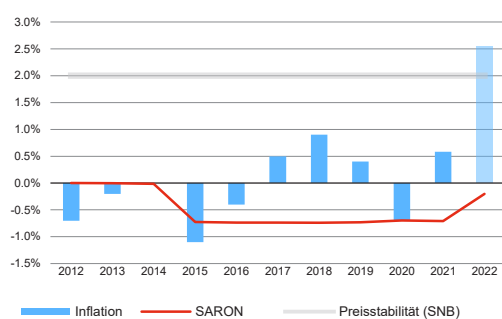
Tatsächlich hatte die Aktion der SNB den erwarteten Einfluss auf den Wechselkurs: Kostete ein Euro am Tag vor dem Zinsschritt Mitte Juni noch knapp CHF 1.05, so lag dieser Wert drei Monate später noch bei CHF 0.95. Innert drei Monaten wurden damit Güter aus Schweizer Produktion für Unternehmen im Euro-Raum um 10 Prozent teurer. Gleichzeitig lagen die Exporte im 3. Quartal 2022 um 6.5 Prozent höher als im Vorjahr, wobei anzumerken ist, dass die Preise vieler Investitionsgüter vermutlich noch vor der Zinserhöhung fixiert wurden. Es scheint aber so, als sei die Schweizer Exportindustrie in den vergangenen Jahren resilienter gegenüber Wechselkursschwankungen geworden, bzw. dass verstärkt Währungsabsicherungen vorgenommen werden.

Die Aufwertung des Frankens hat allerdings auch Vorteile: Der Import ausländischer Waren und Dienstleistungen wird billiger, was gerade in Zeiten steigender Preise für Rohstoffe und Vorprodukte die Wirtschaft stützt. Diese Entwicklung dürfte damit mitverantwortlich sein für die vergleichsweise tiefe Inflationsrate in der Schweiz. Dass die Schweiz viel weniger stark abhängig vom russischen Gas ist als beispielsweise Deutschland hat sicherlich ebenfalls dazu beigetragen.

Die tiefere Inflationsrate hat zur Folge, dass die Reallöhne in der Schweiz deutlich weniger stark rückläufig sind als in anderen Ländern. Gleichzeitig verfügen die Schweizer Haushalte über ein finanzielles Polster in Form von Erspartem: Während den Lockdowns stieg die Sparquote gemäss OECD zeitweise auf deutlich über 20 Prozent. Viele Haushalte haben damit einigen Spielraum bei der Planung ihres Konsums über die kommenden Jahre, was die Wahrscheinlichkeit von negativen Nachfrageschocks reduziert. Dementsprechend gehen die Experten davon aus, dass die Schweizer Wirtschaft 2023 ein unter dem Potenzial liegendes, aber zumindest deutlich positives Wachstum erleben wird. Es scheint also so, als ob die Schweiz einmal mehr eine Insel der Stabilität darstellt, während rundum die Wellen hoch gehen.

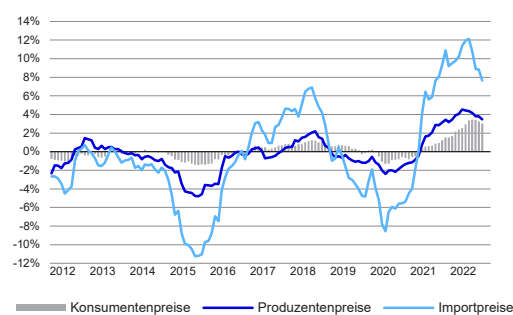
Das rosige Bild der resilienten Schweizer Wirtschaft wird – wie in vielen anderen Industrieländern – allerdings durch den herrschenden Fachkräftemangel eingetrübt. Die Experten tun sich schwer mit der Erklärung dieses Phänomens, aber der zunehmende Trend zur Teilzeitarbeit und insbesondere die demographische Alterung der Gesellschaft sind zumindest mitverantwortlich dafür. Schon seit einigen Jahren ist die Zahl der Personen, die das Arbeitsleben altershalber verlassen, grösser als die Zahl der Jungen, die ins arbeitsfähige Alter kommen. Dieser Trend wird sich in den kommenden Jahren noch erheblich akzentuieren, wenn weitere Jahrgänge der Babyboomer-Generation das Pensionsalter erreichen: In den nächsten zehn Jahren wird das Arbeitskräftepotenzial in der Schweiz um über 300'000 Personen sinken. Sofern es nicht gelingt, dieses Manko durch Produktivitätssteigerungen oder durch Zuwanderung wettzumachen, ist absehbar, dass die Wirtschaft langfristig kaum noch Wachstumsraten wie in der Vergangenheit erzielen wird. Immerhin zeigt der Zuwanderungssaldo 2022, dass die Schweiz nach wie vor ein attraktives Ziel für Arbeitsmigranten darstellt, und es ist zu hoffen, dass das auch in Zukunft so bleibt.

Abb. 3.1.2.1
Teuerungsraten



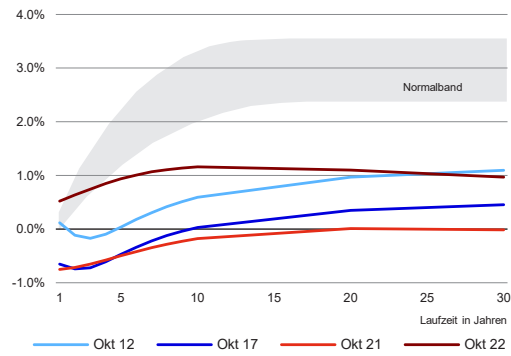
Quelle: SNB, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.2.2
Produzenten- und Importpreise



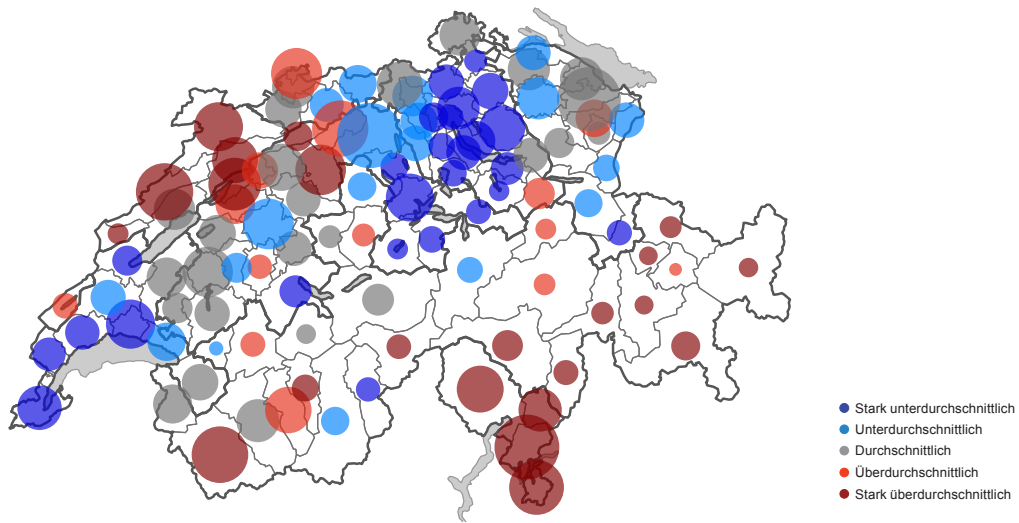
Anmerkung: Veränderung zum Vorjahr.
Quelle: BFS, Metaanalyse Konjunktur Fahrländer Partner.

Abb. 3.1.2.3
Renditen von eidgenössischen Obligationen



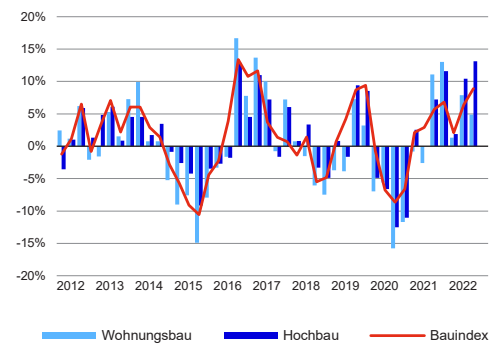
Quelle: SNB, Fahrländer Partner (Normalband).

Abb. 3.1.2.4
MarktabSORption bestehender Leerstände



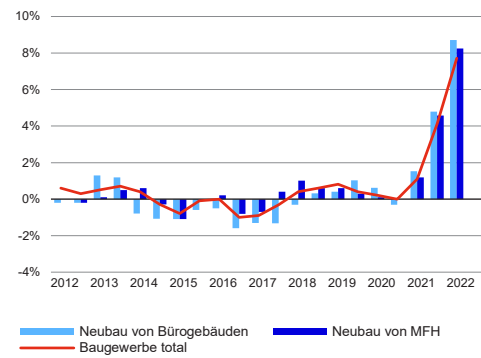
Anmerkung: Absorptionsdauer bestehender Leerwohnungen gemäss Zusatznachfrage Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher» ohne zukünftige Neubautätigkeit; Kreisradius in Relation zur Anzahl Leerwohnungen 2022.
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swiss topo.

Abb. 3.1.2.5
Bauindex Credit Suisse/SBV



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

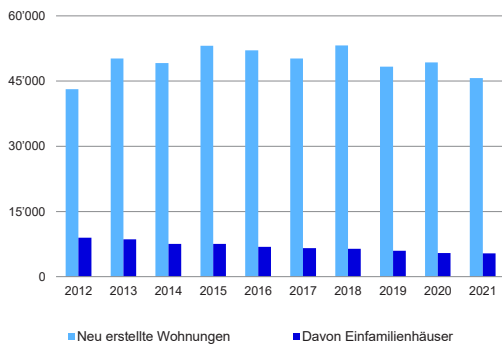
Abb. 3.1.2.6
Schweizerischer Baupreisindex



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

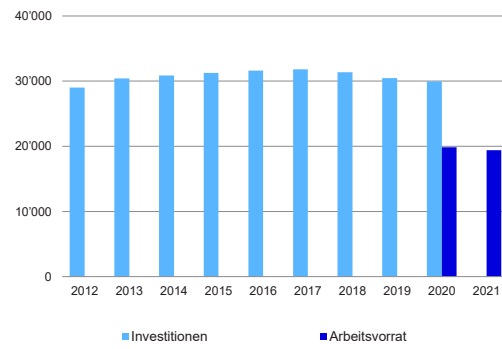
3
4
5
6
7

Abb. 3.1.2.7
Wohnbautätigkeit



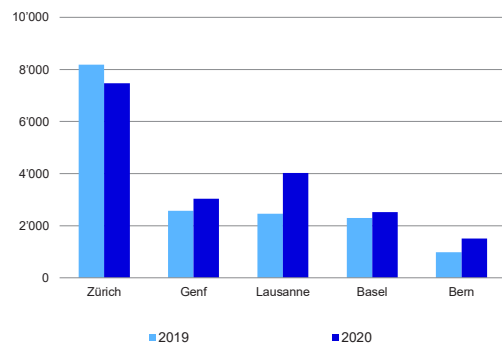
Anmerkung: Anzahl Wohnungen.
Quelle: BFS.

Abb. 3.1.2.8
Bauinvestitionen und Arbeitsvorrat Wohnen



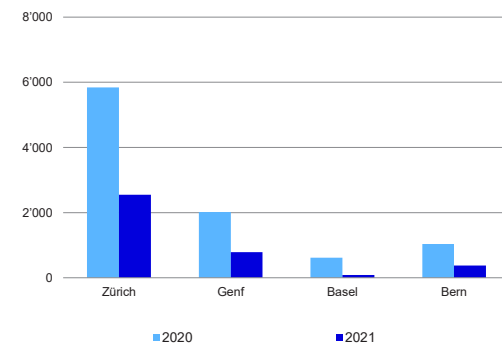
Anmerkung: In Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 3.1.2.9
Wohnbautätigkeit Agglomerationen



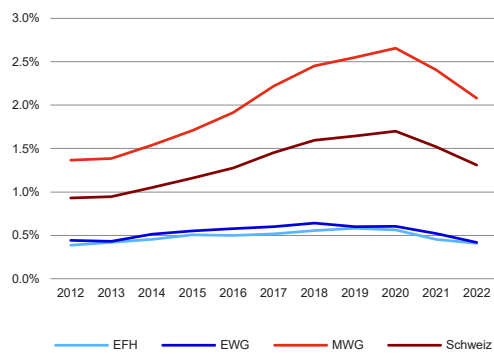
Anmerkung: Agglomerationen der fünf grössten Städte.
Quelle: BFS.

Abb. 3.1.2.10
Bewilligte Wohnungen Städte



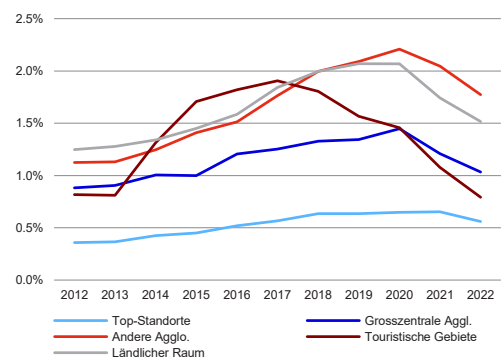
Quelle: Diverse statistische Ämter.

Abb. 3.1.2.11
Leerstandsquote Schweiz



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

Abb. 3.1.3.12
Leerstandsquote nach Raumtypen



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

3.2 Zyklisches Basisszenario Schweiz: «Nur ein paar Schrammen»

3.2.1 Makroökonomisches Umfeld

Auch wenn die Unsicherheit gross ist, über eines sind sich die allermeisten Experten einig: Das globale Wirtschaftswachstum wird sich 2023 deutlich verlangsamen. Während die grossen asiatischen Volkswirtschaften wie Indien, China, Indonesien und Südkorea – wenn überhaupt – nur geringe Wachstumseinbussen hinnehmen müssen, sind insbesondere die USA und Europa von einer deutlichen Wachstumsschwäche betroffen. Die Gründe sind bekannt: In den USA drücken die hohe Inflation und steigende Zinsen auf das Wirtschaftswachstum, in Europa sind es die hohe Inflation und insbesondere die exorbitanten Energiepreise; trotz einem Rückgang in den letzten Wochen liegen die Gaspreise sechsmal höher als im langjährigen Mittel.

Auch wenn die Situation in der Schweiz bis anhin weniger kritisch ist, gänzlich kann sich die Schweizer Wirtschaft diesen Entwicklungen nicht entziehen. Wenn das Wirtschaftswachstum der grössten Handelspartner rückläufig ist, dann leidet auch die Exportwirtschaft in der Schweiz. Eine Rezession kann aus heutiger Sicht – vor allem dank dem Konsum der privaten Haushalte – wohl vermieden werden, aber das BIP-Wachstum dürfte 2023 unter 1 Prozent zu liegen kommen, was bei einem anhaltend geringen Produktivitätszuwachs allerdings beschäftigungsneutral sein dürfte. Angesichts der bestehenden Risiken dürfte das schon fast ein «best case»-Szenario darstellen.

3

3.2.2 Risiken

Die Erdgas-Lager in Europa sind voll, und die Sparappelle an die Bevölkerung scheinen tatsächlich Wirkung zu zeigen. Auch wenn dies hauptsächlich dem milden Herbstwetter und damit exogenen Faktoren zu verdanken ist, hat die geringere Nachfrage zumindest zu einer Dämpfung der Energiepreise geführt. Die Situation könnte sich aber schnell ändern: Einerseits wird der Energieverbrauch mit sinkenden Temperaturen steigen, und eine längere Periode mit Temperaturen unter dem Gefrierpunkt dürfte die Reserven schnell schwinden lassen. Andererseits versuchen die Europäischen Staaten schon seit Beginn des Ukraine-Krieges, russisches Gas durch andere Quellen zu ersetzen, mit gewissem Erfolg. Allerdings ist unsicher, ob die Liefermenge am Ende des Tages den Erwartungen der Abnehmerländer entsprechen werden. Beide Faktoren könnten relativ schnell zu einer Verknappung des Angebots führen, mit entsprechenden Konsequenzen für die Energiepreise – nicht nur von Gas, sondern auch von Strom – und die Versorgungssicherheit.

Sollte es tatsächlich zu einem Energieengpass kommen, so hätte dies mit Sicherheit negative Konsequenzen für das Wirtschaftswachstum in der EU und in der Folge auch in der Schweiz. Und selbst wenn die Reserven ausreichen, um den Winter 22/23 zu überstehen, müssen die Lager vor dem nächsten Winter wieder gefüllt werden, wobei unklar ist, ob die produzierenden Unternehmen und Staaten Willens und in der Lage sind, die nötigen Mengen zu liefern. Zudem scheint sicher, dass die Energiepreise auch im nächsten Jahr noch deutlich über dem langfristigen Trend liegen werden. Die Unternehmen und Haushalte werden also auch im nächsten Jahr einen überdurchschnittlichen Anteil ihrer Mittel für Energie aufwenden müssen, mit tendenziell negativen Auswirkungen auf den Konsum anderer Güter. Die meisten Experten gehen gegenwärtig davon aus, dass die Inflationsraten dank einer Kombination von Basiseffekt, Wachstumsschwäche und Zinserhöhungen im Jahr 2023 deutlich rückläufig sein werden, wobei es allerdings länger dauern dürfte, bis sich die Situation wieder normalisiert. Nun ist es schon in «normalen» Zeiten nicht einfach für die Zentralbanken, die Zinsen auf einem Niveau festzulegen, welches zu einem mehr oder weniger stetigen Wirtschaftswachstum führt. Angesichts der aktuellen Unsicherheit in Bezug auf die zukünftigen Entwicklungen ist

4

5

6

7

diese Aufgabe noch ungleich schwieriger, und es besteht die Gefahr – beispielweise in den USA und Grossbritannien –, dass die Zinsen zu stark erhöht werden, was die Wirtschaft zusätzlich und unnötigerweise belasten würde. Im Gegensatz dazu könnte die EZB auf Grund der Staatsschuldenproblematik eher zu zögerlich reagieren, was die Periode erhöhter Inflationsraten verlängern würde. Einmal mehr steht die Schweiz diesbezüglich besser da, weil die ohnehin tiefere Inflation es der SNB erlaubt, vorsichtiger zu agieren, aber die Schweizer Wirtschaft lässt sich natürlich nicht gegenüber «Fehlentscheidungen» anderer Zentralbanken isolieren.

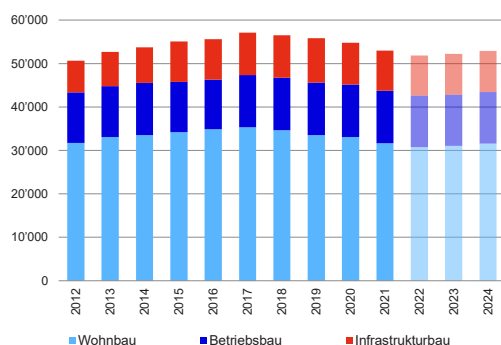
3.2.3 Eckwerte des Basisszenarios «Nur ein paar Schrammen»

Die grosse Unsicherheit über die zukünftigen Entwicklungen zeigt sich in der Schweiz besonders deutlich im Verlauf des Index der Konsumentenstimmung: Dieser lag im Oktober 2022 bei -47 Punkten und damit auf dem tiefsten Stand seit Beginn der Umfrage im Jahr 1972. Zum Vergleich: Im Corona-Jahr 2020 sank der Index auf knapp -40 Punkte. Wer unsicher ist, und sich Sorgen über die Zukunft macht, ist auch sorgfältiger beim Geldausgeben. Dementsprechend gehen die Experten davon aus, dass der Konsum der Privathaushalte 2023 deutlich weniger dynamisch sein wird als 2022, aber immerhin noch mit einer positiven Wachstumsrate. Stützend wirkt zudem die anhaltende Immigration; die Zahl der Köpfe steigt weiter. Gleiches gilt für die Ausrüstungsinvestitionen und die Exporte/Importe. Die Schweizer Wirtschaft wird also 2023 – parallel zur Weltwirtschaft – eine Wachstumsverlangsamung erleben, voraussichtlich aber keine Rezession. Bereits ab 2024 sollten die Wachstumsraten wieder in den Bereich des Potenzialwachstums ansteigen.

Die Teuerungsraten dürften aus den bereits erwähnten Gründen auf ein Niveau sinken, dass mit den Zielen der SNB korrespondiert, und ab 2024 ist wieder mit einer Inflation im Bereich von 1 Prozent zu rechnen. Seitens der SNB ist kurzfristig mit weiteren Zinsschritten zu rechnen, wobei ein Zins von 1 Prozent Mitte 2023 allgemein als Obergrenze betrachtet wird. Dass die Mindestverzinsung in der beruflichen Vorsorge für 2023 auf 1 Prozent belassen wird, und der antizyklische Kapitalpuffer per 30. September 2022 mit dem Maximalsatz von 2.5 Prozent wieder aktiviert wurde, deutet darauf hin, dass nicht von noch höheren Leitzinsen ausgegangen wird. Bereits gegen Ende 2023 könnten angesichts der tieferen Teuerungsraten erste Schritte in die andere Richtung erfolgen, wenn die SNB versucht, die Wirtschaft zu stützen und den Aufwertungsdruck auf den Schweizer Franken zu reduzieren.

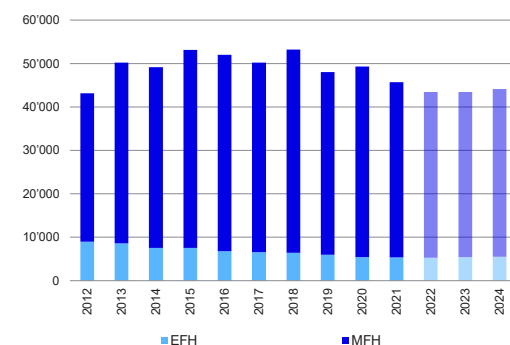
Auch wenn im Jahr 2023 vorübergehend schwierigere Zeiten für Unternehmen und Privathaushalte herrschen, die Rahmenbedingungen für die Schweizer Wirtschaft sind deutlich besser als in vielen anderen Ländern. Damit ist die Schweiz auch besser positioniert, um vom ab 2024 erwarteten Aufschwung zu profitieren.

Abb. 3.2.3.1
Bauinvestitionen



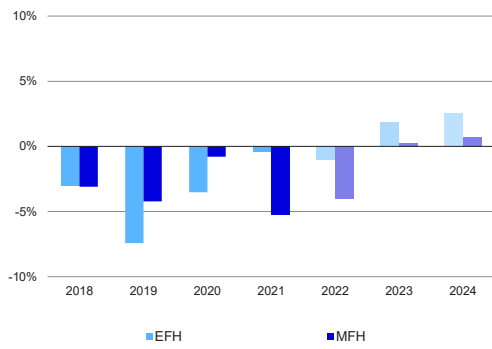
Anmerkung: In Mio. CHF.
Quelle: BAK Economics, BFS.

Abb. 3.2.3.2
Wohnungsbau



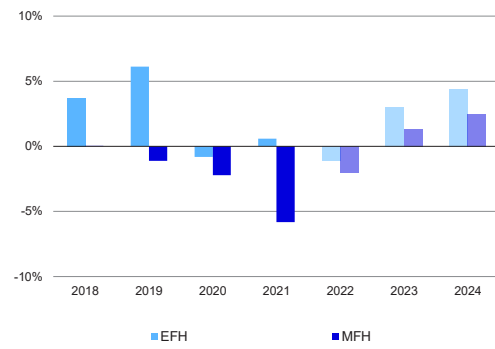
Anmerkung: Anzahl Wohnungen.
Quelle: BAK Economics, BFS.

Abb. 3.2.3.3
Bauinvestitionen Neubau



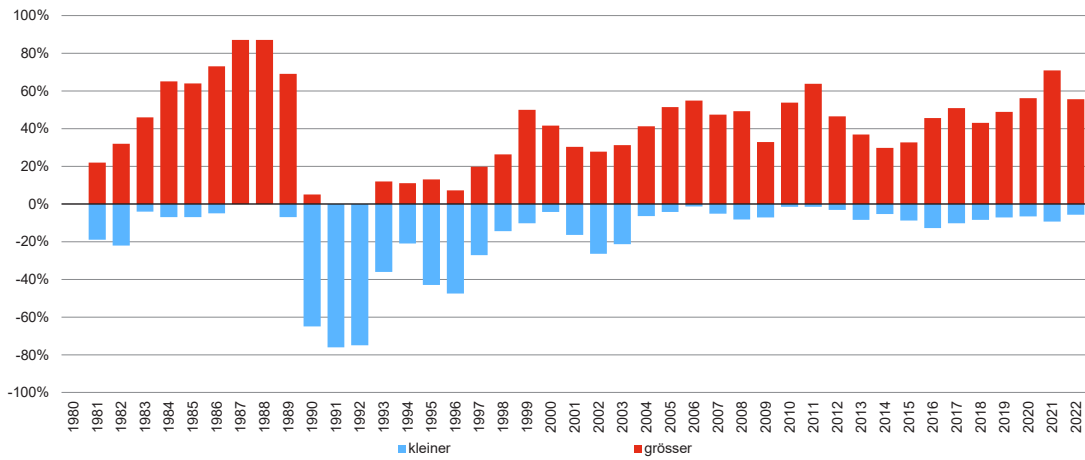
Anmerkung: Veränderung zum Vorjahr.
Quelle: BAK Economics, BFS.

Abb. 3.2.3.4
Bauinvestitionen Umbau/Renovation



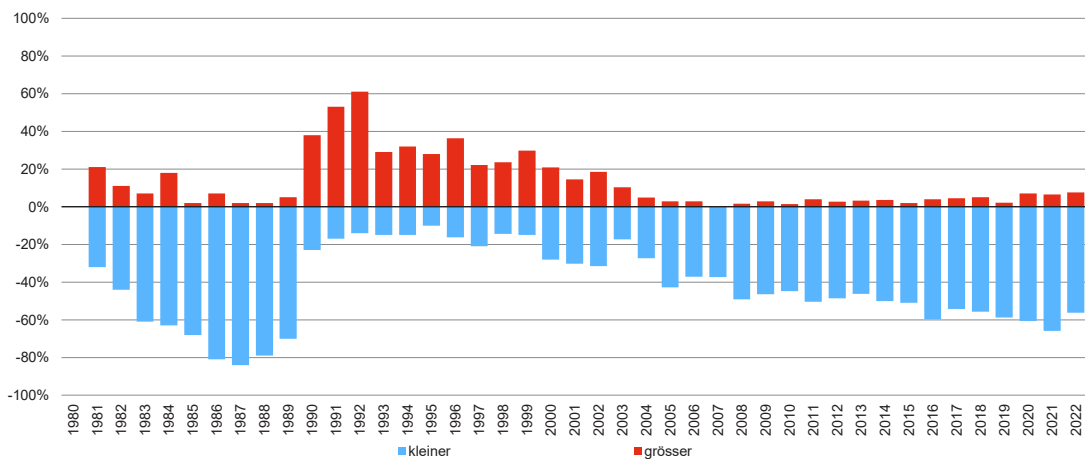
Anmerkung: Veränderung zum Vorjahr.
Quelle: BAK Economics, BFS.

Abb. 3.2.3.5
Entwicklung Nachfrage nach Bauland (letzte 12 Monate)



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 3.2.3.6
Entwicklung Angebot an Bauland (letzte 12 Monate)



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

3

4

5

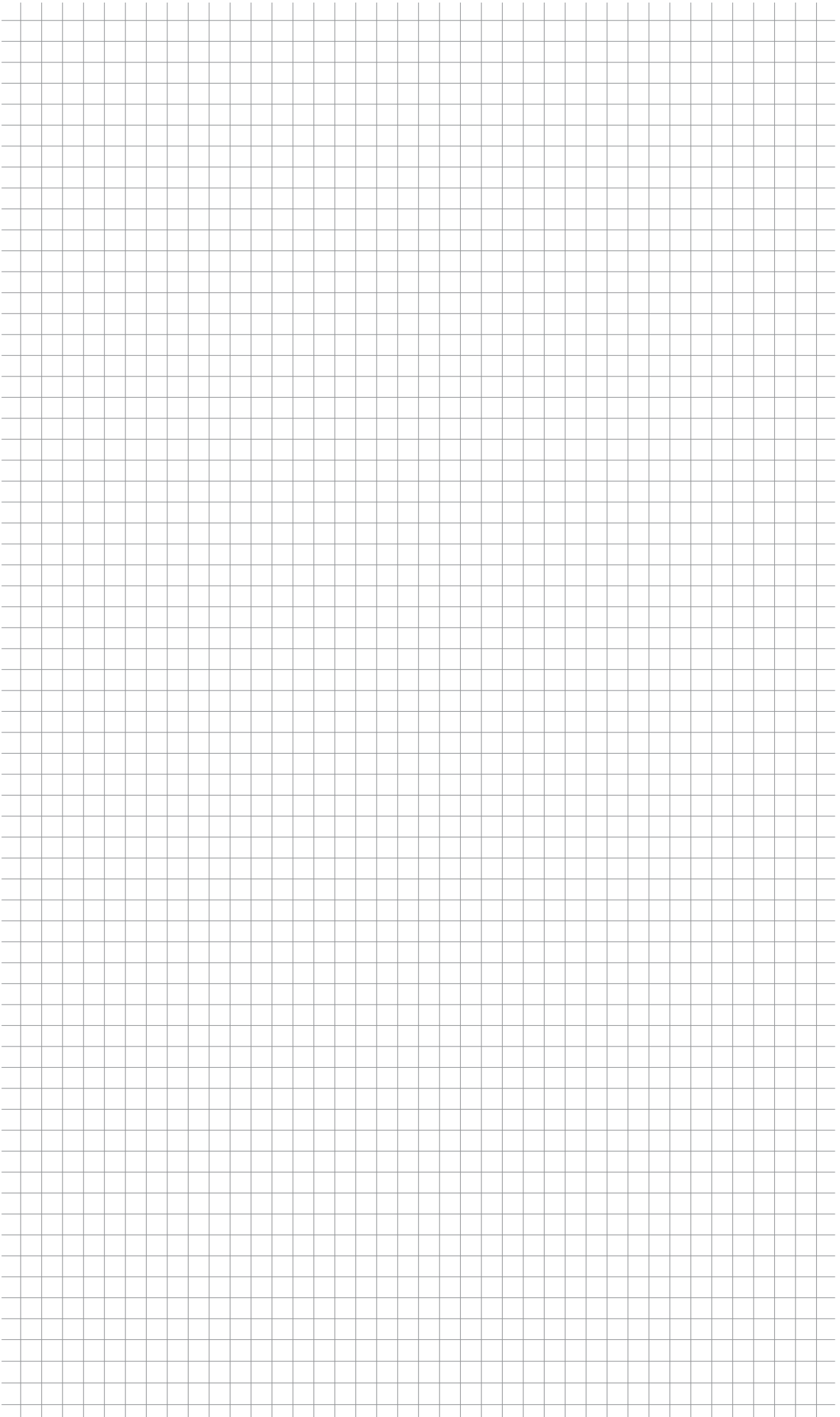
6

7

Tab. 3.2.3.7
Eckwerte Basisszenario «Nur ein paar Schrammen»

	2022	2023	2024	2025
BIP-Wachstum (real)*	2.3%	0.8%	2.1%	1.9%
Konsumentenstimmung	-29.0	-15.0	10.0	0.0
Hypothekarzinsen (fix 5J)	2.5%	3.3%	2.8%	2.4%
Rendite Bundesobligationen (10 J.)	0.7%	1.0%	1.3%	1.3%
Teuerung*	2.9%	2.1%	1.0%	1.0%
Entwicklung Reallöhne*	-0.5%	0.6%	2.1%	1.0%

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



4.1 Marktlage

Die Konjunkturtheorie untersucht – im Gegensatz zur Wachstumstheorie, die den langfristigen Trend des Wachstums einer Volkswirtschaft zu erklären sucht – die wiederkehrenden wellenförmigen Veränderungen der wirtschaftlichen Aktivität innerhalb einer Marktwirtschaft. Untersucht wird also der Konjunkturzyklus, welcher in vier Phasen unterteilt wird: Aufschwung, Hochkonjunktur (Boom), Abschwung (Rezession) und Tiefphasen (Depression). Eine wichtige Frage ist dabei die Länge eines Zyklus, d. h. die Zeit zwischen beispielsweise einer Hochkonjunkturphase und der nächsten. Leider scheint es fast unmöglich zu sein, diese Frage abschliessend zu beantworten. Misst man beispielsweise den Zyklus anhand von Wachstumsraten, so resultiert eine grössere Anzahl an kürzeren Zyklen als bei einer Messung anhand des BIP-Niveaus. Die Forschung ergibt daher für die Länge eines Konjunkturzyklus keinen festen Wert an, sondern eine Bandbreite: Mehr als ein Jahr bis zu mehreren Jahren. Nicht sehr hilfreich, nicht wahr?

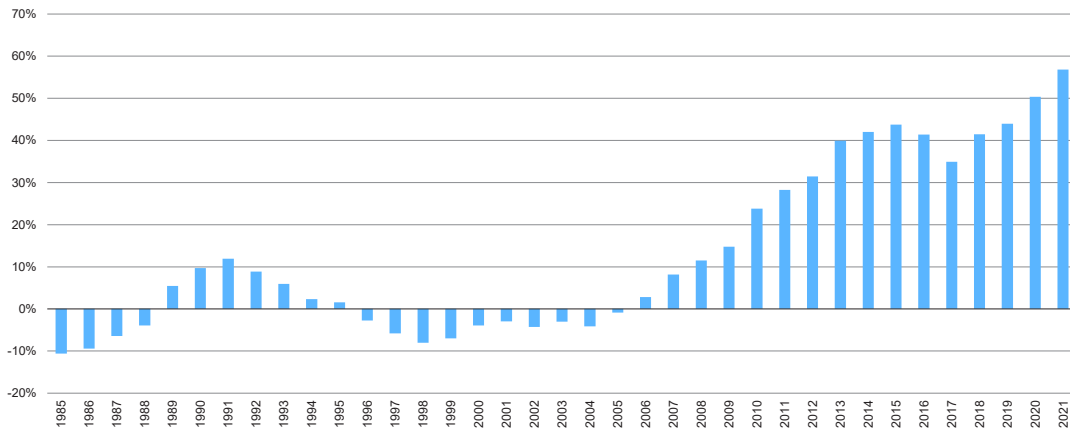
Die Schwierigkeiten werden noch grösser, wenn man versucht, die Länge eines Zyklus auf den Schweizer Wohneigentumsmärkten zu bestimmen. Analysiert man einerseits die Preisentwicklung in den vergangenen 50 Jahren, so kommt man zum Schluss, dass der Zyklus eine sehr lange Periode hat. Dauert ein Zyklus andererseits sehr lange, so benötigt man entsprechend lange Zeitreihen, um verlässliche Aussagen zur Periodizität machen zu können. Genau hier liegt das Problem: Statistisch belastbare Daten zu den Wohneigentumspreisen vor 1970 sind rar.

Betrachtet man die Entwicklung der Angebotspreisindizes der SNB ab 1970, so lassen sich denn auch nur ungefähre Aussagen zur Länge eines Zyklus machen. Basierend auf der Entwicklung der Preisniveaus kommt man zum Schluss, dass in dieser Zeit zwei Zyklen mit einer Länge von ungefähr 20 Jahren durchlaufen wurden. Gemäss dieser Interpretation würden sich die Wohneigentumsmärkte seit 2021 in einer Aufschwungphase befinden. Die Transaktionspreisindizes von FPRE reichen nicht ganz soweit zurück, und es kann nur ein Zyklus mit einer Länge von ungefähr 18 Jahren beobachtet werden. Gemäss diesem Mass befinden sich die Märkte bereits seit 2019 in der Aufschwungphase.

Diese Interpretation hängt aber stark davon ab, ob die Phase zwischen 2014 und 2018 tatsächlich als Abschwung bezeichnet werden kann. Zwar sanken die Preise für EFH in dieser Zeit um -3.1 Prozent, jene für EWG sogar um -5.8 Prozent, was auf die Einführung der verschiedenen (Selbst)Regulierungsmassnahmen in der Hypothekarvergabe zurückzuführen sein dürfte. Ein Vergleich mit den 90er-Jahren, als die Preise für Wohneigentum innert zehn Jahren um jeweils beinahe -15 Prozent rückläufig waren, zeigt, dass die Immobilienkrise am Ende des letzten Jahrhunderts eine ganz andere Dimension aufwies als die Entwicklungen im letzten Jahrzehnt.

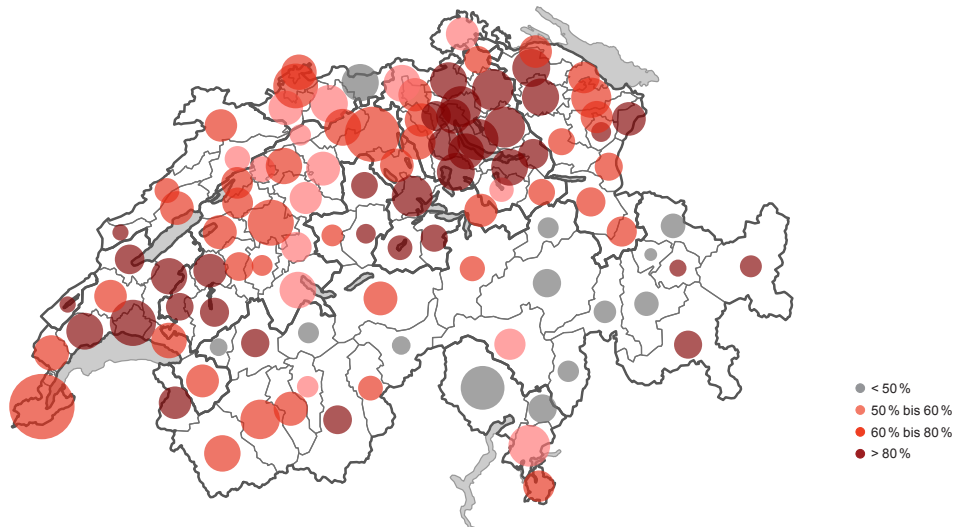
Insgesamt zeigt die Preisentwicklung der vergangenen 20 Jahre, dass die Wohneigentumsmärkte sehr robust gegenüber gesamtwirtschaftlichen Veränderungen sind. Weder die Finanz- noch die Staatsschuldenkrise hatten trotz Rezession einen signifikanten Einfluss auf die Wohneigentumspreise, und gleiches gilt für die Corona-Pandemie und – in jüngster Vergangenheit – den Ukraine-Krieg. Basierend auf dieser Evidenz ist es kaum vorstellbar, dass die Wohneigentumspreise in den kommenden 12 Monaten auf breiter Front sinken werden. Der Bundesrat hat am 26. Januar 2022 entschieden, den antizyklischen Kapitalpuffer für Kredite auf inländische Wohnliegenschaften per 30. September auf das Maximum von 2.5 Prozent zu erhöhen, nachdem dieser im Zuge der Pandemie ausser Kraft gesetzt worden war. Dass dieser Entscheid trotz Ukrainekrieg, Inflation und schwächerem Wirtschaftswachstum nicht revidiert wurde, zeigt, dass auch Bundesbern von einem anhaltend starken Wohneigentumsmarkt ausgeht.

Abb. 4.1.1
Landesweite Markttemperatur mittlere EFH



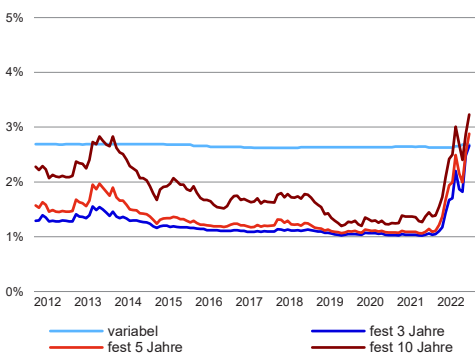
Anmerkung: Differenz zwischen beobachteten Marktpreisen und langfristigem Trendwert in Prozent. Ein Wert von 40% bedeutet, dass ein Abwärtspotenzial vom heutigen Marktwert auf den Trendwert von 28.6% besteht.
Quelle: RESC Fahländer Partner.

Abb. 4.1.2
Regionale Markttemperatur EFH (2021)



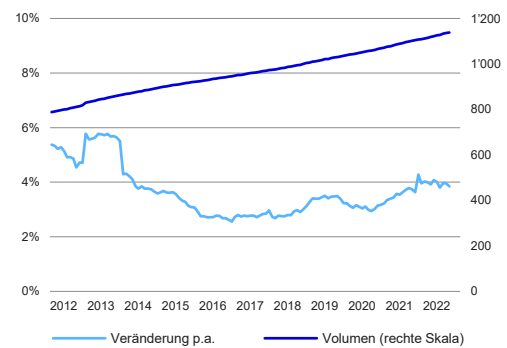
Anmerkung: Differenz zwischen Transaktionspreisen und langfristigen Trendwerten in Prozent; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2021 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 4.1.3
Hypothekarzinsen



Quelle: SNB, Metaanalyse Immobilien Fahländer Partner.

Abb. 4.1.4
Hypothekarvolumen Inland



Anmerkung: In Mrd. CHF.
Quelle: SNB, Metaanalyse Immobilien Fahländer Partner.

Tab. 4.1.5
Formelle Verschärfungen bei der Hypothekarvergabe

	Massnahme
1. Juni 2012	Selbstregulierung SBVg: mindestens 10% «hartes» Eigenkapital, maximal 10% aus der 2. Säule bei Neugeschäften. Verschärfte Amortisationspflicht.
1. Juli 2012	Schaffung des Instruments «antizyklischer Kapitalpuffer». SNB kann Aktivierung vorschlagen, Bundesrat aktiviert.
1. September 2013	Banken müssen 1 Prozent mehr Eigenkapital auf den risikogewichteten Hypotheken halten («antizyklischer Kapitalpuffer»).
30. Juni 2014	Erhöhung des «antizyklischen Kapitalpuffers» durch den Bundesrat auf 2 Prozent.
1. September 2014	Selbstregulierung SBVg (selbstgenutzte Wohnliegenschaften): Niederstwertprinzip und verschärfte Amortisationspflicht.
1. Januar 2020	Selbstregulierung SBVg (Renditeimmobilien): mindestens 25% Eigenkapital und verschärfte Amortisationspflicht.
27. März 2020	«Antizyklischer Kapitalpuffer» durch den Bundesrat per sofort deaktiviert (Corona-Krise).
30. September 2022	«Antizyklischer Kapitalpuffer» reaktiviert (neu: 2.5 Prozent).

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

4.1.1 Eigentumswohnungen

Corona, Ukraine-Krieg, steigende Inflation und Hypothekarzinsen, Unsicherheit über die zukünftigen Entwicklungen – nichts scheint einen Einfluss auf die Preisentwicklung der Eigentumswohnungen zu haben, zumindest keinen negativen. Im Gegenteil, der Preisanstieg hat sich 2022 sogar noch beschleunigt. Um 7.4 Prozent teurer wurden innert Jahresfrist EWG im unteren, um 7.5 Prozent jene im mittleren Segment. Spitzenreiter sind einmal mehr die Preise im volatileren gehobenen Segment, welche um 8.8 Prozent anstiegen. Alle Indizes erreichten neue Höchststände, und liegen aktuell rund 25 Prozent über den Werten im 3. Quartal 2017.

Am seit einigen Jahren zu beobachtenden Nachfrageüberhang hat sich offensichtlich nichts geändert. Zwar ist die Zahl der Angebote in den letzten Monaten wieder leicht gestiegen, sie liegt aber nach wie vor rund 25 Prozent unter der Angebotsmenge vor der Pandemie. Vor dem Hintergrund der tendenziell sinkenden Bautätigkeit dürfte sich an dieser Situation mittelfristig kaum etwas ändern.

Vielleicht ist aber gerade der Anstieg der Hypothekarzinsen dafür verantwortlich, dass die Preise in den letzten Quartalen so stark gestiegen sind. Wenn potenzielle Wohneigentümer damit rechnen, dass die Zinsen deutlich steigen, haben sie einen Anreiz, sich möglichst zeitnah noch eine günstige Finanzierung zu sichern. Dies könnte zu Vorhol-Effekten und damit zu steigender Nachfrage führen. Dagegen spricht allerdings der Umstand, dass die Hypothekarforderungen der Banken in den letzten 12 Monaten eher weniger stark gestiegen sind als in den Vorperioden. Das Problem ist also offenbar nicht, dass potenzielle Eigentümer sich vor steigenden Zinsen retten wollen, sondern dass es schlicht zu wenige Angebote auf dem Markt gibt. Eine andere Erklärung wäre, dass die von potenziellen Eigentümern erwartete zukünftige Zinsentwicklung auf einem derart tiefen Niveau stattfindet, dass der Zinsanstieg keinen Einfluss auf ihre Entscheidungen hat.

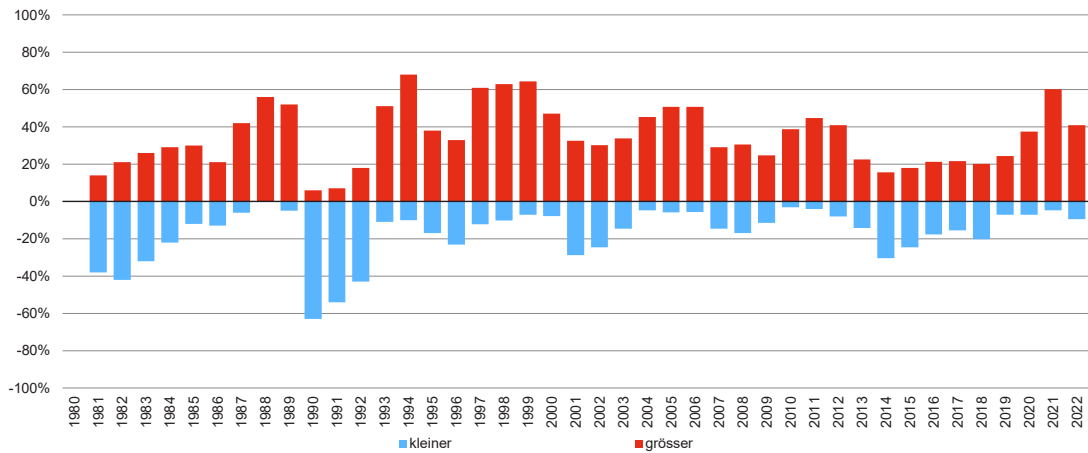
4

5

6

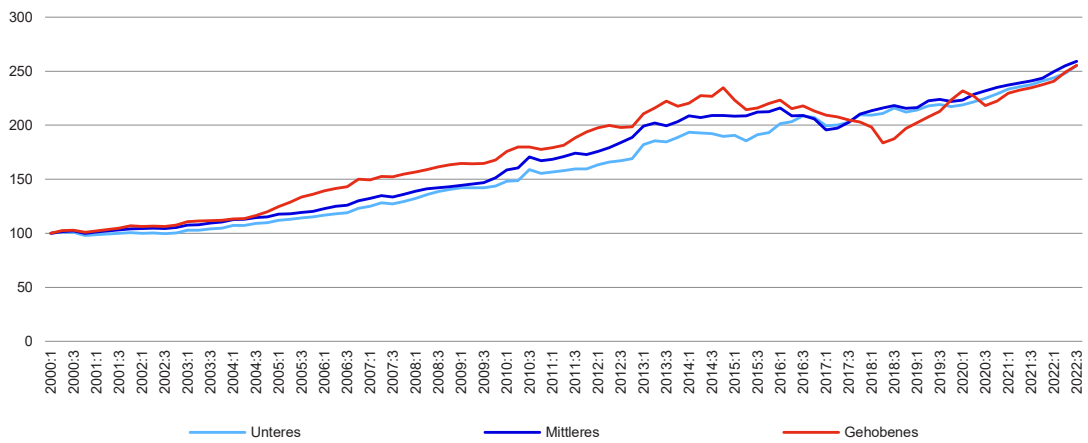
7

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



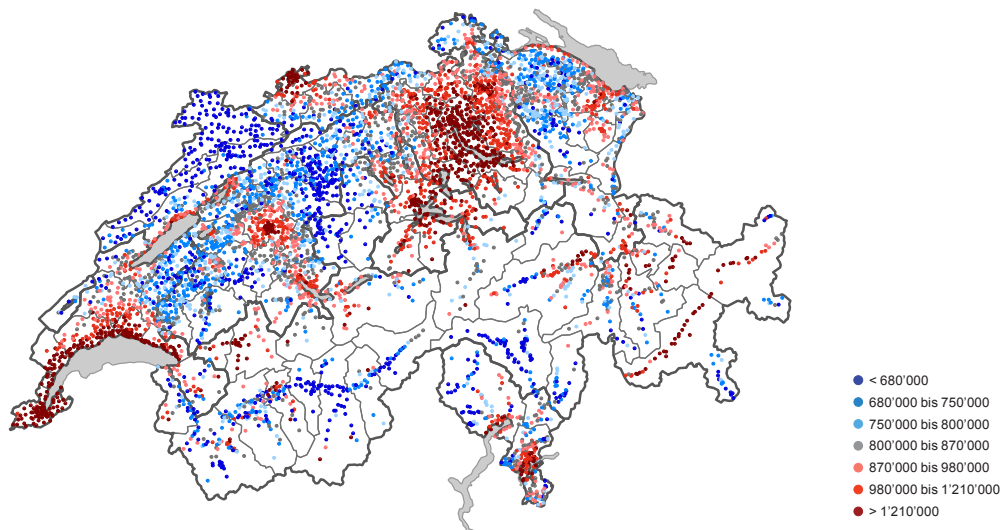
Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 4.1.1.2
Transaktionspreise nach Segmenten EWG



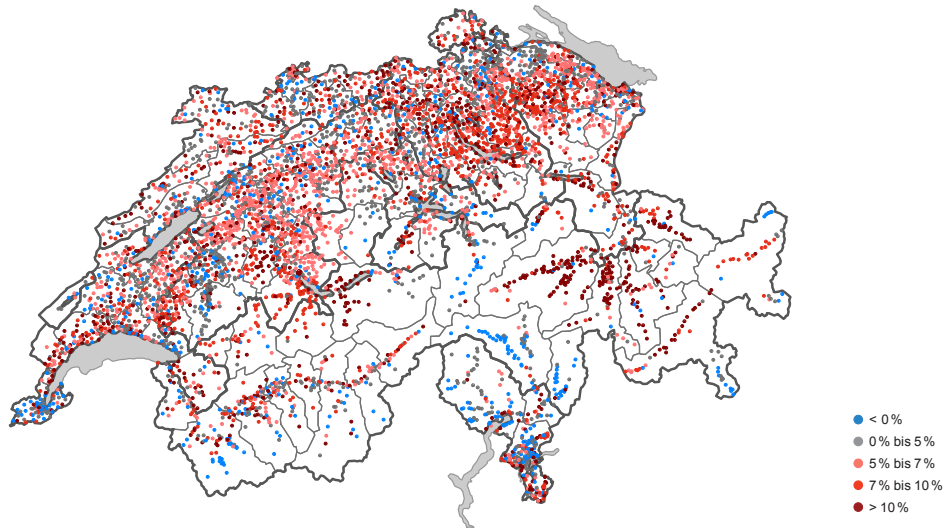
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 4.1.1.3
Durchschnittliche Eigentumswohnung: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2022)



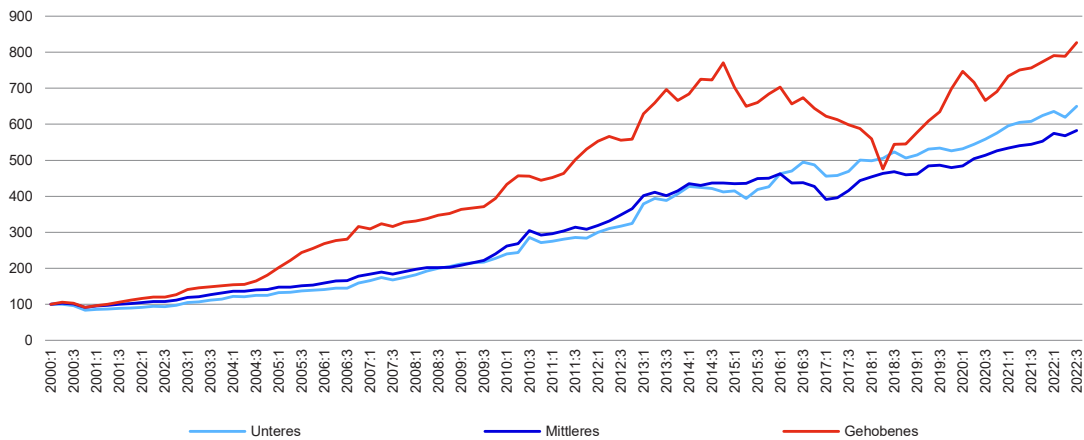
Spezifikation: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 115 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 4.1.1.4
Durchschnittliche Eigentumswohnung: Preisentwicklung (4. Quartal 2021–4. Quartal 2022)



Spezifikation: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 115 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 4.1.1.5
Baulandpreise für MFH mit EWG nach Segmenten (erschlossen)



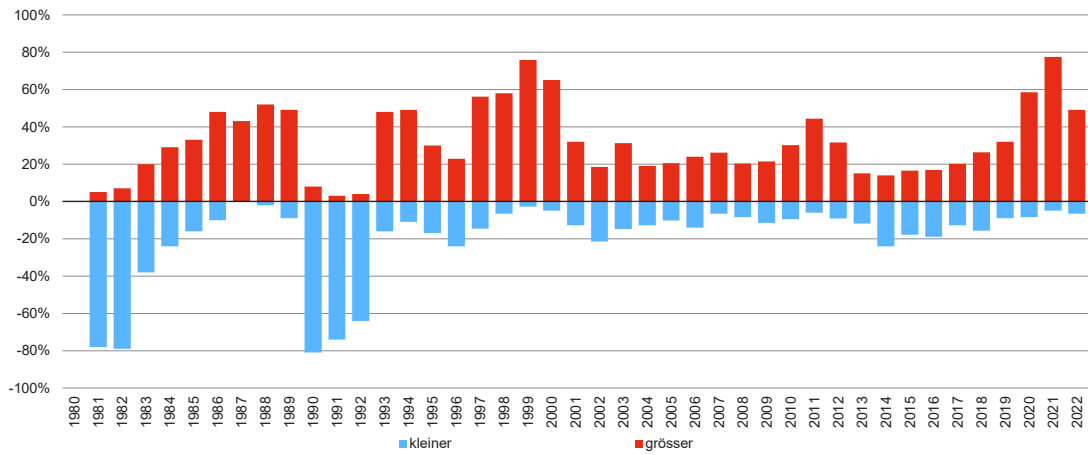
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

4.1.2 Einfamilienhäuser

Im Gegensatz zu den EWG ist auf dem EFH-Markt keine Beschleunigung der Preisentwicklung festzustellen. Der Markt zeigt sich aber nach wie vor robust: So lagen die Preise im 3. Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahresquartal im unteren Segment um 6.2 Prozent, im mittleren um 4.6 Prozent und im gehobenen Segment um 5.8 Prozent höher. Und analog zu den EWG dürfte auch bei den EFH der ausgetrocknete Markt bei gleichzeitig hoher Nachfrage für die steigenden Preise verantwortlich sein. Die Angebotsmenge hat sich zwar ebenfalls etwas erholt, aber die Differenz zum Stand vor der Pandemie ist nach wie vor erheblich.

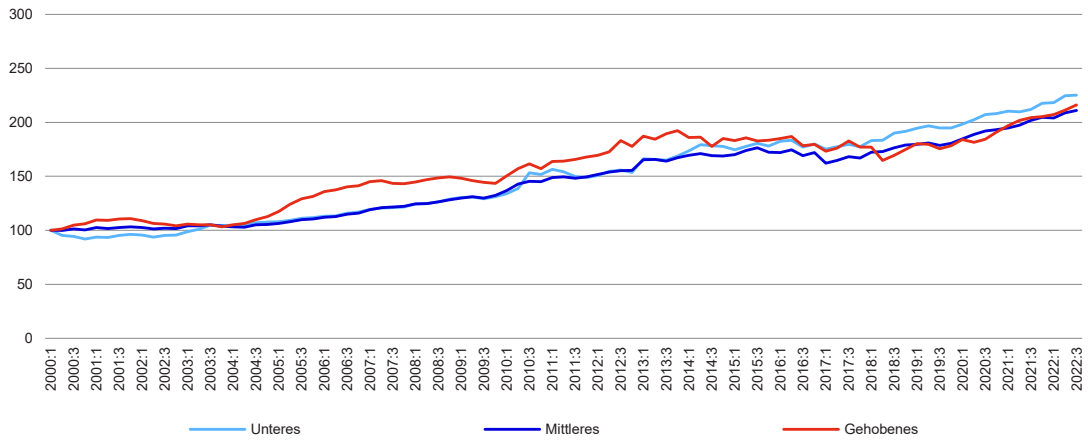
Eine Ausweitung des Angebots durch Neubau ist im Fall der EFH zudem durch raumplanerische Rahmenbedingungen zusätzlich erschwert. Die Einzonung von Flächen mit niedriger Dichte, wie sie für EFH-Zonen typisch sind, läuft dem Verdichtungsziel des neuen Raumplanungsgesetzes und den entsprechenden Vorgaben der Kantone zuwider. Es dürfte also noch einige Zeit dauern, bis der herrschende Nachfrageüberhang abgebaut ist – sofern dies überhaupt möglich ist.

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



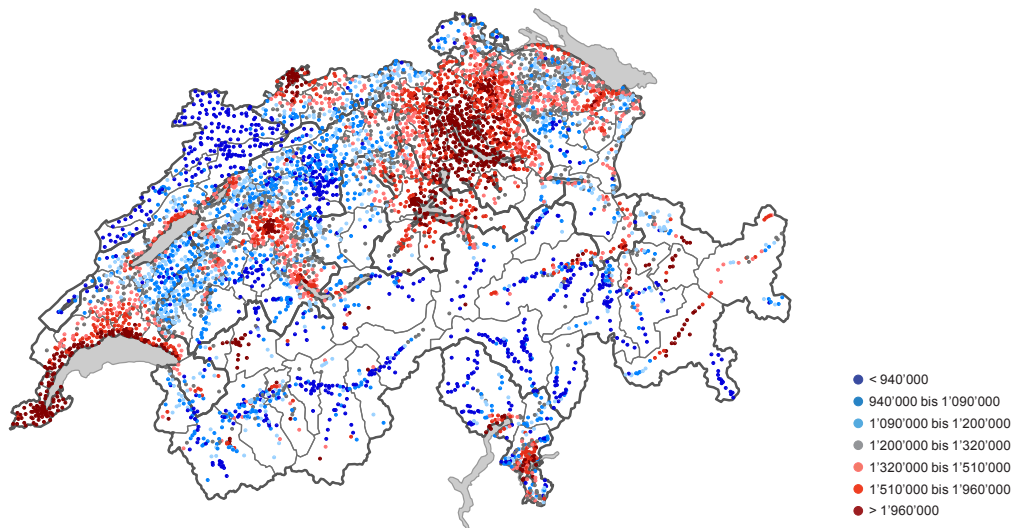
Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 4.1.2.2
Transaktionspreise nach Segmenten EFH



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

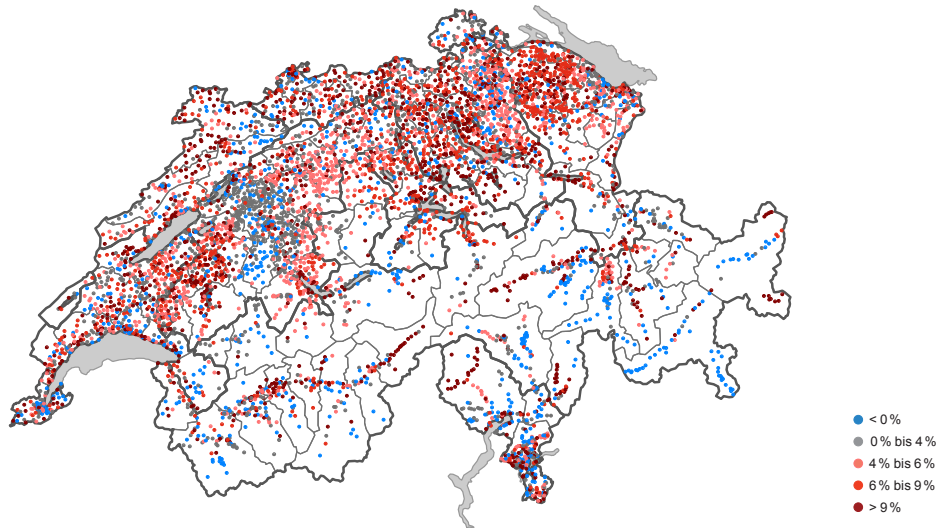
Abb. 4.1.2.3
Durchschnittliches Einfamilienhaus: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2022)



Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 520 m², Volumen 780 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

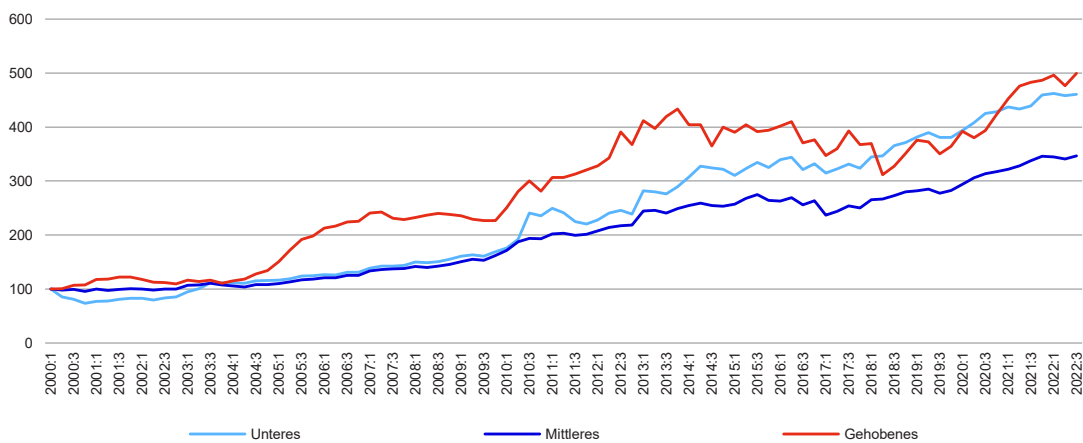
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 4.1.2.4
Durchschnittliches Einfamilienhaus: Preisentwicklung (4. Quartal 2021–4. Quartal 2022)



Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 520 m², Volumen 780 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 4.1.2.5
Baulandpreise für EFH nach Segmenten (erschlossen)



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

4.2 Langfristiger Ausblick

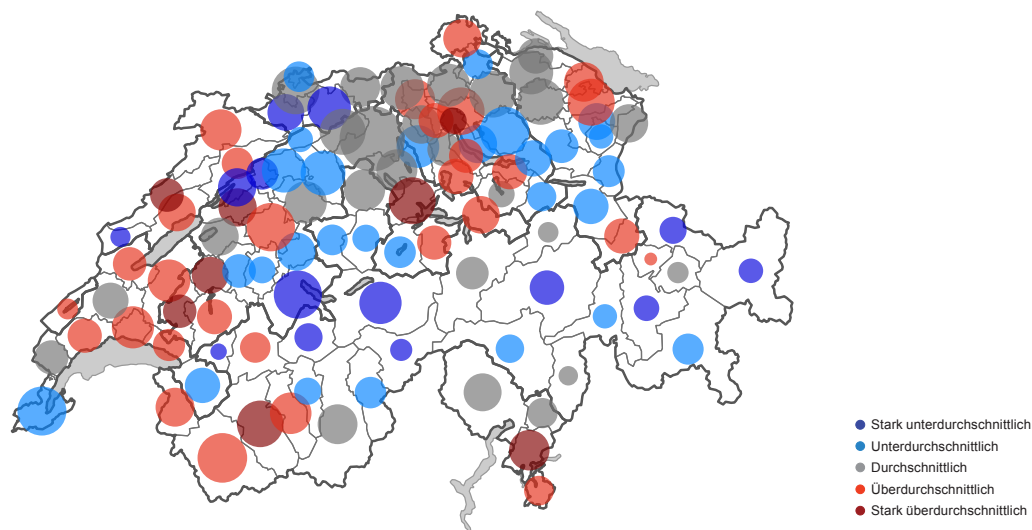
Wohneigentum bleibt der Traum vieler Haushalte. Vor diesem Hintergrund wird die Wohneigentumsquote langfristig weiter steigen, allerdings deutlich weniger schnell als in der Vergangenheit. Für viele Haushalte wird Wohneigentum ein Traum bleiben, denn bereits heute sind die Preise in einigen Regionen so hoch, dass sich nur noch wenige Haushalte ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung leisten können. Setzt sich der Preisanstieg fort, könnte es – wie in der jüngeren Vergangenheit – durchaus zu längeren Phasen mit sinkender Wohneigentumsquote kommen, denn die Haushalte fragen dann entsprechend Mietwohnungen nach. Bleiben die Preise über längere Zeit konstant oder sinken sogar, dann dürfte sich der Trend zum Wohneigentum beschleunigen. Trotz einer Zusatznachfrage nach EFH und EWG im Bereich von durchschnittlich 21'900 Einheiten pro Jahr wird die Schweizer Bevölkerung aber auch langfristig ein Volk von Mietern bleiben. Die Neubautätigkeit im EFH-Segment wird weiter abnehmen, vor allem, weil die raumplanerischen Vorgaben den Neubau auf der grünen Wiese erschweren. Zunehmen wird dage-

gen die Zahl der Ersatzneubauten, denn auf Grund der Alterung der Eigentümer ist in Zukunft mit einem steigenden Angebot aus dem Bestand zu rechnen, wobei der Ersatzneubau nicht notwendigerweise wieder ein EFH sein muss. Bereits seit einigen Jahren werden EFH aus den 1950er- und 1960er-Jahren, welche typischerweise grosse Grundstücksflächen aufweisen, vermehrt durch Neubauten mit EWG ersetzt. Dieser Trend dürfte sich auch langfristig fortsetzen und dem Markt Altbau-Objekte entziehen. Gleichzeitig ist dies ganz im Sinne der neuen Raumplanung, die höhere Dichten bevorzugt.

Insgesamt wird die Zusatznachfrage nach EWG deutlich höher ausfallen als jene nach EFH. Ältere Paar-Haushalte werden die Haupt-Nachfragegruppe darstellen, viele von ihnen ehemalige EFH-Besitzer, die eine kleinere Wohnung an einer Lage mit hoher Mikrozentralität suchen. Dies ist insofern erwünscht, da dadurch der Generationenwechsel in den EFH vollzogen, der Wohnflächenverbrauch pro Kopf gesenkt und damit beispielsweise auch der Schulraumbedarf verstetigt wird. Voraussetzung für den Generationenwechsel ist allerdings das Vorhandensein eines adäquaten Angebots an Wohnungen mit altersgerechten Standort-Qualitäten. Ist dieses Angebot nicht vorhanden, bleiben die EFH-Eigentümer lieber in ihren Häusern.

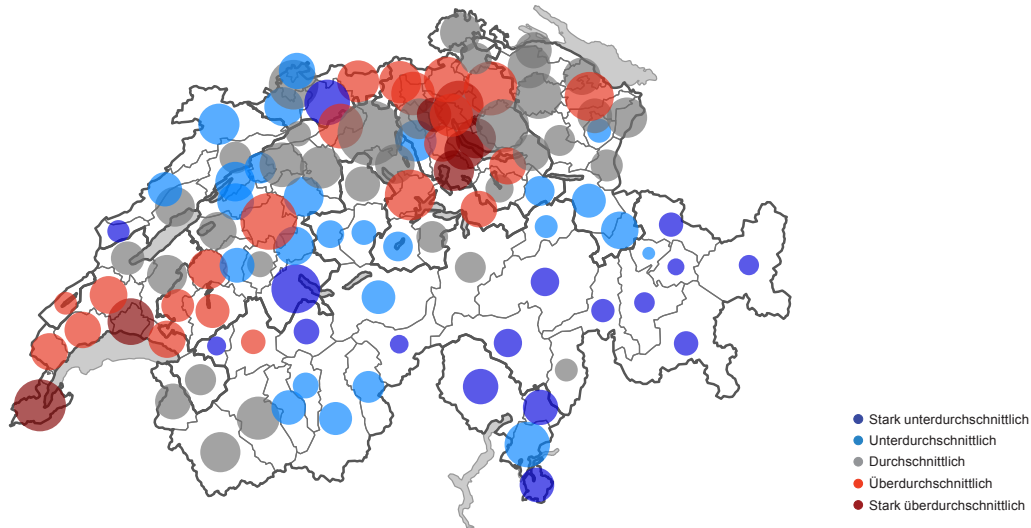
Abb. 4.2.1

Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2021 – 2035)



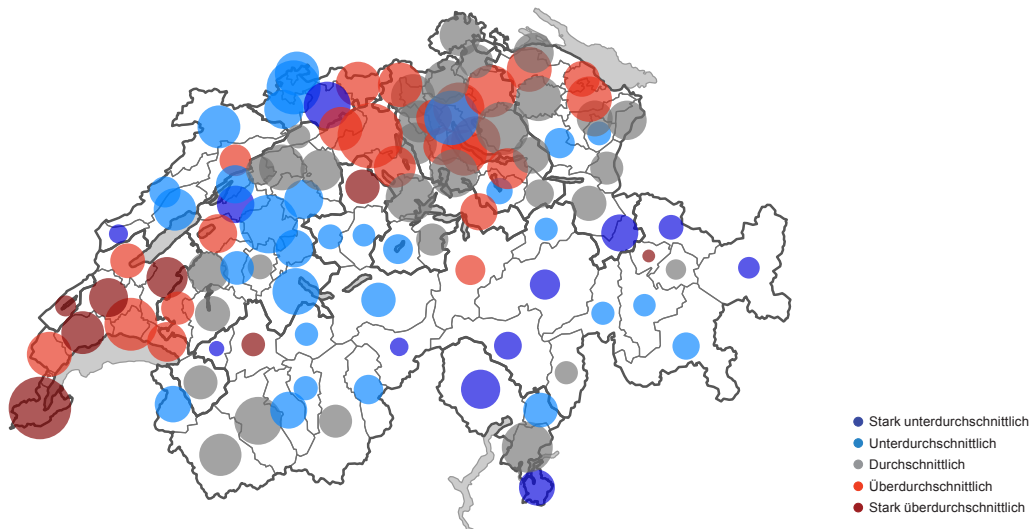
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im schweizweiten Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2021; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrlander Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 4.2.2
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im schweizweiten Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Prospektivmodell Fährländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 4.2.3
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im schweizweiten Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Prospektivmodell Fährländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

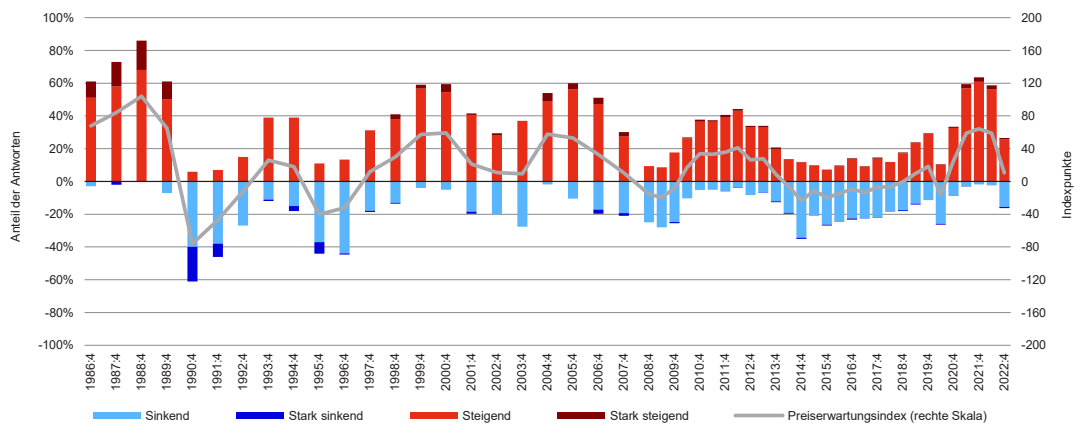
4.3 Zyklischer Ausblick

4.3.1 Eigentumswohnungen

Die Ergebnisse der Umfrage des HEV Schweiz und FPRE zeigen, dass die befragten Experten für die kommenden 12 Monate insgesamt keine signifikanten Preissteigerungen erwarten, wobei die Mehrheit von stabilen Preisen ausgeht. Knapp 30 Prozent der Umfrageteilnehmer rechnen allerdings mit weiter steigenden Preisen, und angesichts des herrschenden Nachfrageüberhangs und der rückläufigen Bautätigkeit erscheint dies als die plausible Einschätzung. Einzig im gehobenen Segment, das in der Vergangenheit schon sensibler auf negative Entwicklungen in der Gesamtwirtschaft reagierte, dürfte die eingetrübte konjunkturelle Lage den Preisanstieg bremsen.

Auch wenn die Hypothekarzinsen in den kommenden Monaten noch weiter steigen, wird dies die Nachfrage nach EWG kaum so stark beeinflussen, dass ein Überangebot entsteht und die Preise signifikant unter Druck kommen. Allenfalls entschliessen sich jüngere Haushalte mit knappem Eigenkapital, den Erwerb einer Eigentumswohnung zu verschieben, bis die Zinssituation wieder attraktiver ist, was aus heutiger Sicht wohl ab Mitte 2024 der Fall sein dürfte. Die ältere Generation, die dank Ersparnissen oder dem Verkauf eines EFH über mehr als genügend Eigenmittel verfügt, wird sich durch höhere Finanzierungskosten kaum vom Kauf abhalten lassen.

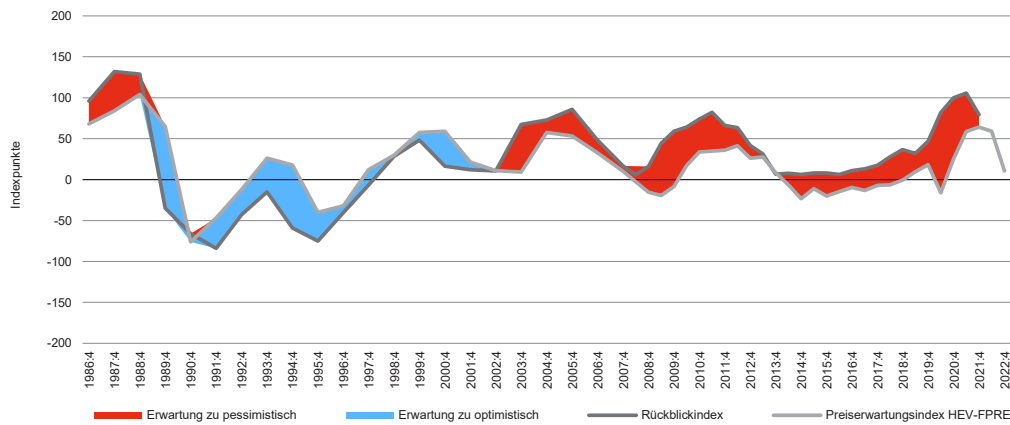
Abb. 4.3.1.1
Preiserwartung Eigentumswohnungen (kommende 12 Monate)



Anmerkung: Strukturbrüche im 4. Quartal 1996 und 4. Quartal 2008.

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

Abb. 4.3.1.2
Vergleich Erwartungen und Rückblick Eigentumswohnungen



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

Tab. 4.3.1.3
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2023–2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	↘	●	→	→	↗

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

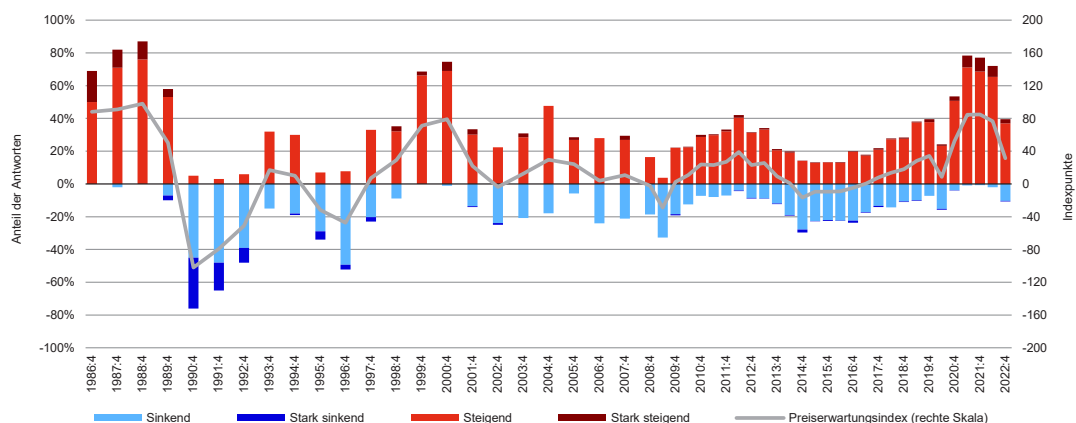
4.3.2 Einfamilienhäuser

Gemäss den Umfrageergebnissen gehen die vom HEV Schweiz und FPRE befragten Experten davon aus, dass die Preise für EFH 2023 weiter steigen werden, allerdings nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Angesichts der anhaltend tiefen Angebotsmengen scheint dies plausibel. Nachfrageseitig ist aber zu beachten, dass sich die Käufer in der jüngeren Vergangenheit aus zwei Gruppen zusammensetzen, die unterschiedliche Motive haben. Bei der ersten Gruppe handelt es sich um jüngere Haushalte, die ein EFH für die eigene Nutzung erwerben. Ähnlich wie bei den EWG dürfte die Nachfrage aus dieser Gruppe auf Grund der höheren Finanzierungskosten leicht sinken, die Preisentwicklung aber kaum beeinflussen.

Die zweite Gruppe besteht aus kleineren Entwicklern und Architekten, die Altbauten mit grossen Grundstücken erwerben, um EWG zu erstellen. Die Nachfrage aus dieser Gruppe dürfte 2023 deutlich rückläufig sein, denn die steigenden Zinsen und die konjunkturelle Unsicherheit haben die Risiken in diesem Geschäft erheblich erhöht.

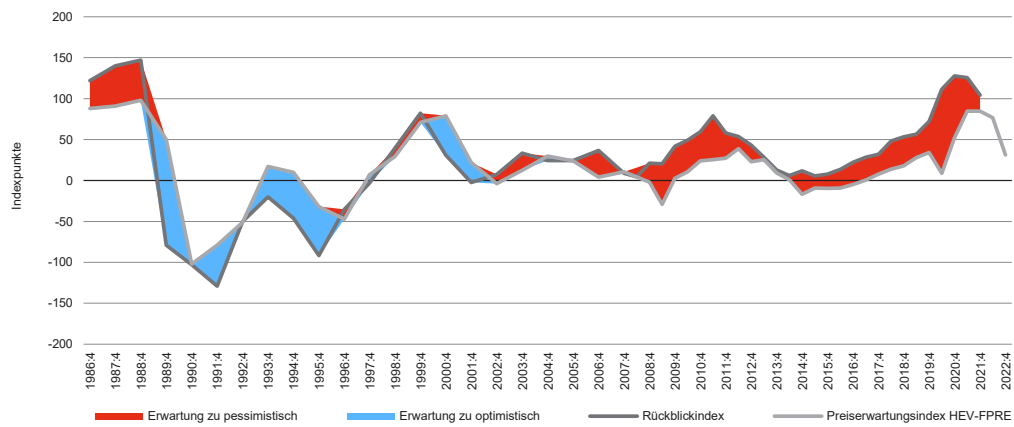
Insgesamt dürften die Preise im unteren und gehobenen Segment 2023 stagnieren, während im mittleren Segment weitere Preissteigerungen wahrscheinlich sind, wobei die Teuerung 2022 aber nicht erreicht wird. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Erholung werden die Preise im unteren Segment wieder steigen, und der Preisanstieg im mittleren Segment wird sich tendenziell beschleunigen. Im gehobenen Segment sind bestenfalls leicht steigende Preise zu erwarten.

Abb. 4.3.2.1
Preiserwartung Einfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



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

Abb. 4.3.2.2
Vergleich Erwartung und Rückblick Einfamilienhäuser

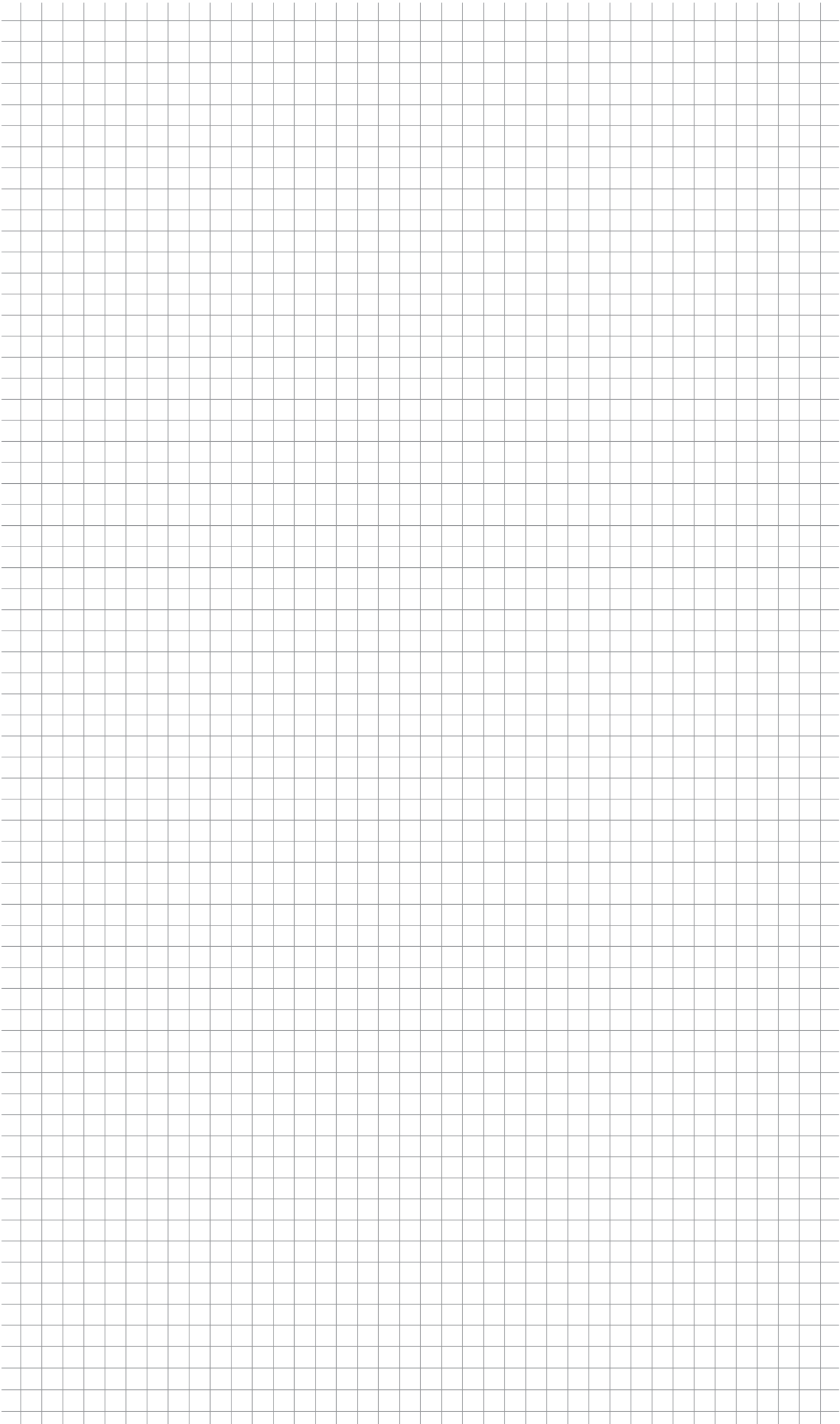


Quelle: Immobilienumfrage HEV Schweiz und Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Tab. 4.3.2.3
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2023–2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	→	●	→	→	↗
Mittleres Segment	●	↗	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	→

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

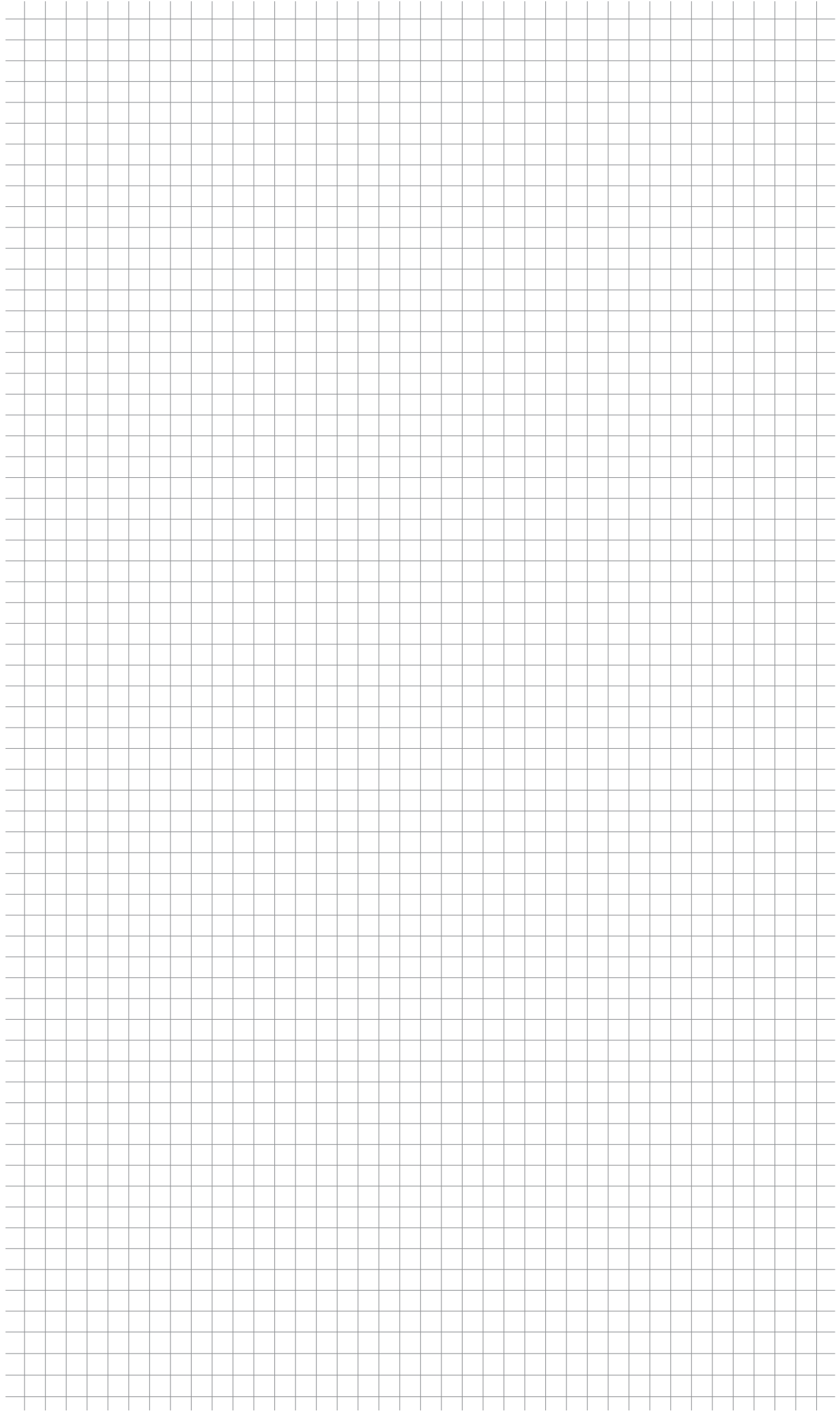


4

5

6

7



5.1 Mietwohnungsmarkt

5.1.1 Marktlage

In den ersten drei Quartalen des Jahres 2022 sind 54'410 Personen mehr zu- als abgewandert. Der Zuwanderungssaldo lag damit auf einem Niveau, wie es letztmals in den Jahren 2013 bis 2015 beobachtet wurde. Sollte die Zuwanderung weiterhin hoch bleiben – und davon ist auszugehen –, dann wird die ständige Wohnbevölkerung in der Schweiz 2022 um gegen 80'000 Zuwanderer ansteigen. Dies hat natürlich auch Konsequenzen für die Mietwohnungsmärkte.

Nachdem die Leerstände schon 2021 sanken, hat die steigende Nachfrage zwischen 2021 und 2022 die Zahl der leer stehenden Mietwohnungen um weitere 8'000 Einheiten reduziert. Die Leerstandsquote liegt damit landesweit zwar immer noch über 2 Prozent, der Rückgang um 21 Prozent seit dem Höhepunkt 2020 zeigt aber, dass der Abbau der Leerstände mindestens ebenso schnell auftreten kann wie deren Aufbau. Parallel dazu hat die Zahl der Angebote von MWG deutlich abgenommen und liegt gegenwärtig rund 30 Prozent unter den Werten des Jahres 2020. Geholfen hat dabei sicherlich die rückläufige Bautätigkeit: Gemäss den provisorischen Zahlen des BFS wurden 2021 rund 7.4 Prozent weniger Wohnungen erstellt als im Vorjahr. Dies entspricht zwar immer noch über 45'000 zusätzlichen Einheiten, im Vergleich zu den Vorjahren, als im Mittel über 50'000 Wohnungen pro Jahr neu erstellt wurden, ist die Differenz aber doch beträchtlich.

Auf die Marktmieten hatten diese Entwicklungen – zumindest vordergründig – bis anhin keinen nennenswerten Einfluss. Im Vergleich zum Vorjahresquartal lagen im 3. Quartal 2022 die Altbaumieten 2.4 Prozent, die Neubaumieten 0.4 Prozent höher. Im Vergleich zum Vorquartal betrug die Preisentwicklung aber -0.6 Prozent im Altbau und -0.7 Prozent im Neubau. Dieses Muster wiederholt sich auch auf Ebene der FPRE-Regionen: Altbauten performten besser als Neubauten. Was vielerorts fehlt, ist eine Konsistenz in der Preisentwicklung: In den meisten Regionen zeigt die Entwicklung der Marktmieten keinen eindeutigen Auf- oder Abwärtstrend. Ausnahmen sind die Region Zürich, wo die Mieten kontinuierlich steigen (im Vorjahresvergleich +4.3 Prozent bei Alt-, +1.9 Prozent bei Neubauten), und die Region Basel, wo die Mieten kontinuierlich sinken (im Vorjahresvergleich -1.8 Prozent bei Alt-, -4.6 Prozent bei Neubauten).

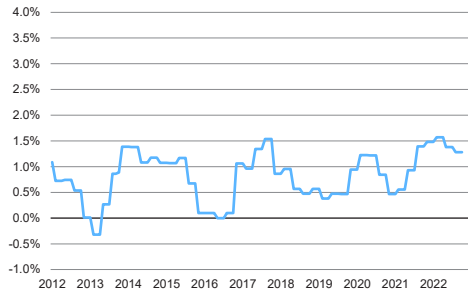
Warum sind die Mieten angesichts der hohen Zusatznachfrage nicht flächendeckend gestiegen, zumal die Leerstände flächendeckend zurückgingen? Ein Grund ist sicherlich, dass in vielen Regionen nach wie vor hohe Überkapazitäten bestehen, wodurch die Vermieter nur begrenzten Spielraum für Mietzinserhöhungen haben. Daneben könnten die eingetrübten konjunkturellen Aussichten gewisse Haushalte dazu veranlasst haben, einen Umzug zu verschieben, was die Nachfrage reduzieren würde. Der Nachfragedruck scheint also noch zu gering, um die Marktmieten signifikant zu bewegen. Dies dürfte sich in den kommenden Monaten ändern.

5

6

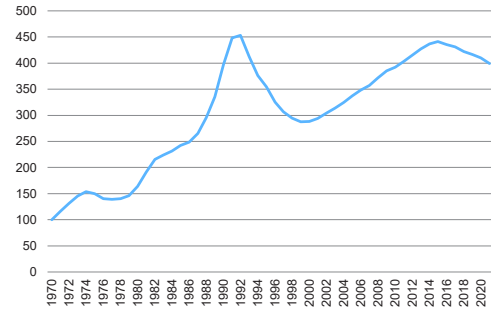
7

Abb. 5.1.1.1
LIK-Mietpreisindex



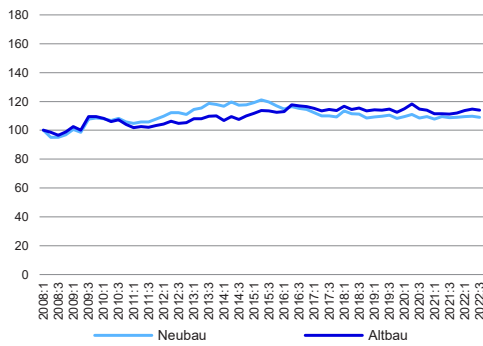
Anmerkung: Teilindex Miete des LIK.
Quelle: BFS.

Abb. 5.1.1.2
Angebotsmieten Mietwohnungen



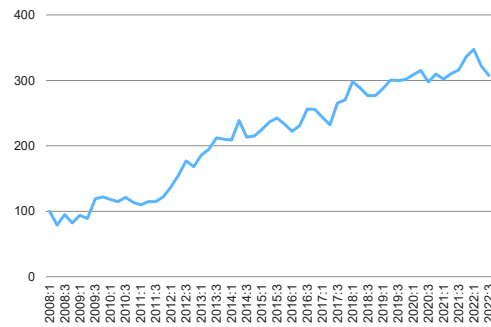
Anmerkung: Index, nominal (Basis: 1970 = 100).
Quelle: Wüest Partner.

Abb. 5.1.1.3
Marktmieten Mietwohnungen



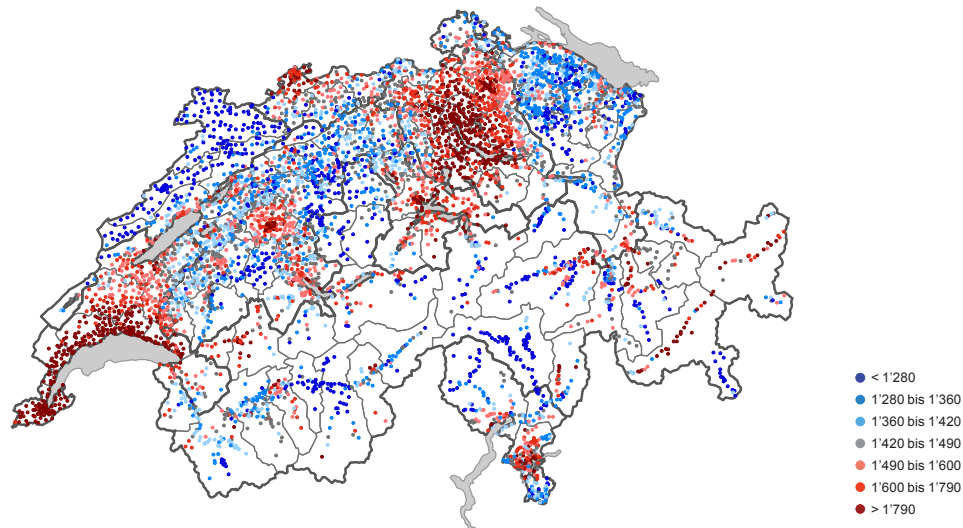
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 5.1.1.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



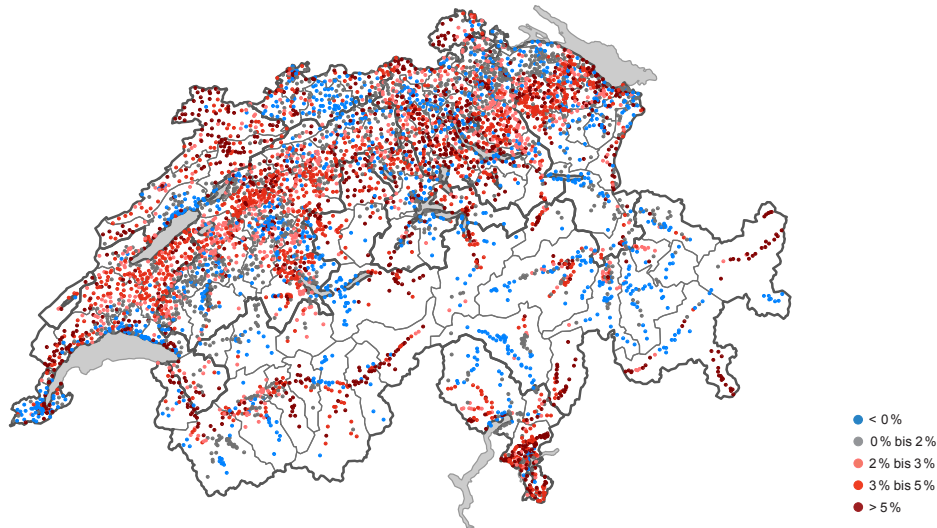
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 5.1.1.5
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2022)



Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 75 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.1.1.6
3.5-Zimmer MWG: Entwicklung der Marktmieten (4. Quartal 2021–4. Quartal 2022)



Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 75 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

5.1.2 Langfristiger Ausblick

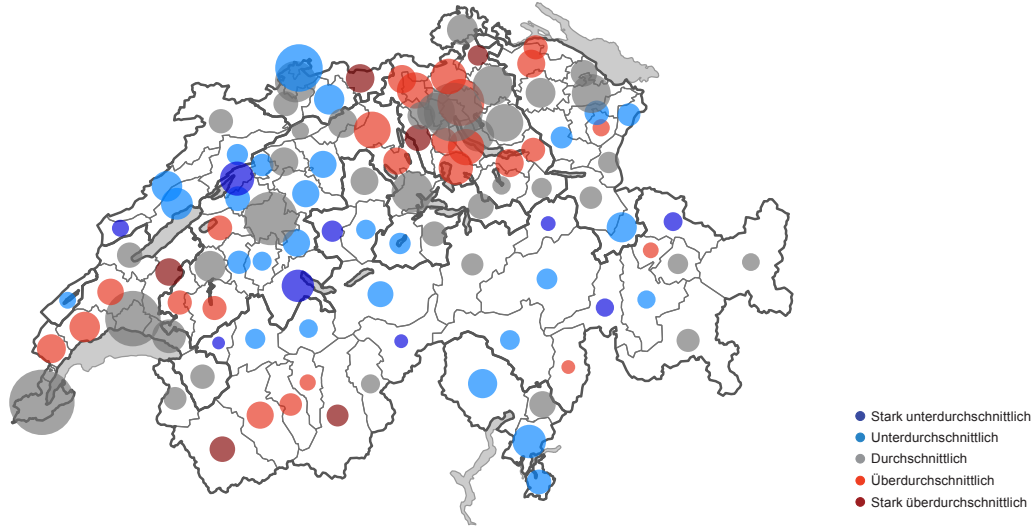
Auch wenn langfristig die Wohneigentumsquote steigt, die Zusatznachfrage nach Mietwohnungen dürfte gemäss dem Prospektivmodell von FPPE mit durchschnittlich rund 14'400 Einheiten pro Jahr zwischen 2021 und 2035 immer noch substantiell sein. Die Schweizer Bevölkerung wird auch langfristig ein Volk von Mietern bleiben. Auf Grund der räumlichen Präferenzen der für den Mietwohnungsmarkt relevanten Nachfragersegmente, des anhaltenden Umbaus der Volkswirtschaft sowie der raumplanerischen Rahmenbedingungen dürfte sich diese Zusatznachfrage langfristig insbesondere in den Zentren und inneren Agglomerationsgemeinden mit guter öV-Erschliessung manifestieren. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass in diesen Regionen das entsprechende Angebot auch zeitnah zur Verfügung gestellt werden kann. Der Umstand, dass die Leerstände nicht nur in den Zentren und Agglomerationen sanken, sondern auch in eher peripheren Regionen, deutet darauf hin, dass das mittelfristig wohl nicht der Fall sein wird. Aus Sicht der Raumplanung sind das schlechte Nachrichten, denn ein Bevölkerungswachstum in der Peripherie läuft dem Ziel der Verdichtung an gut erschlossenen Lagen zuwider. Eigentümer von Liegenschaften in der Peripherie dagegen dürfen sich über die aus den urbanen Regionen verdrängte Nachfrage freuen.

5

6

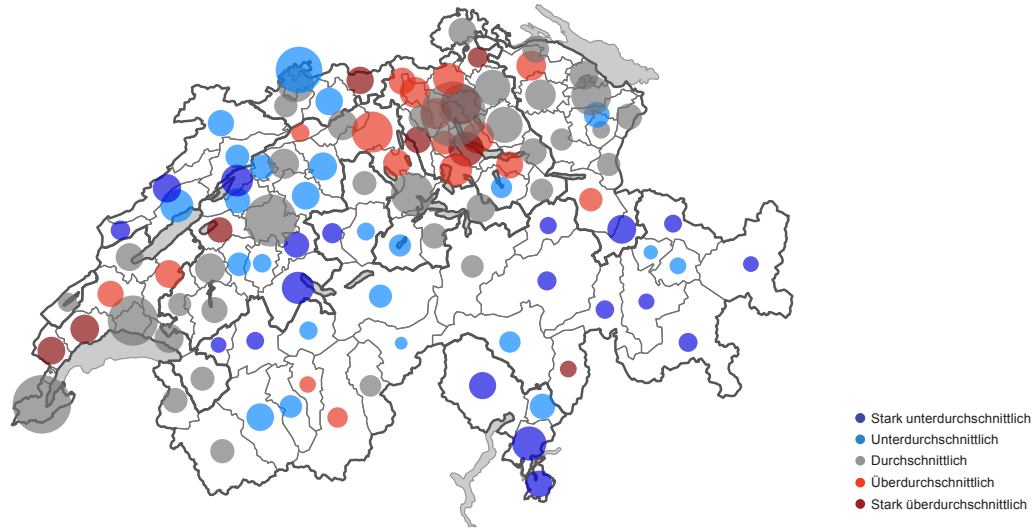
7

Abb. 5.1.2.1
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2021–2035)



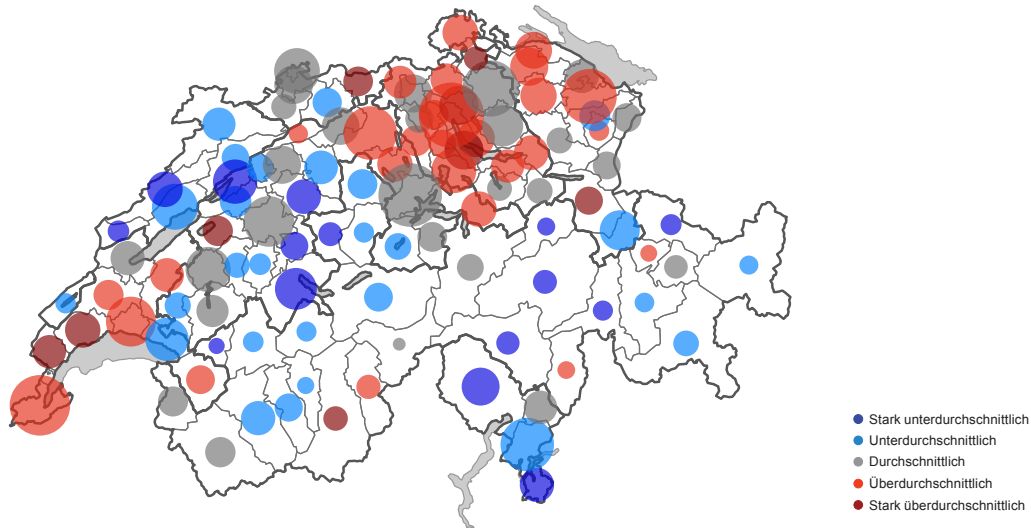
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im schweizweiten Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 5.1.2.2
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2021–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im schweizweiten Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 5.1.2.3
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2021–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im schweizweiten Vergleich 2021–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Prospektivmodell Fährländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

5.1.3 Zyklischer Ausblick

Während die Schweizer Wirtschaft 2023 ein schwaches, aber immerhin positives Wachstum erleben wird, dürften diverse Europäische Volkswirtschaften – insbesondere Deutschland – mit hoher Wahrscheinlichkeit in eine Rezession fallen. Diese Diskrepanz in den Wachstumsraten wird die Zuwanderung auch 2023 befeuern, zumal die Schweizer Wirtschaft dringend auf Arbeitskräfte angewiesen ist, und die Arbeitslosigkeit gemäss den Prognosen – wenn überhaupt – nur geringfügig steigen wird. Damit ist 2023 erneut mit einer erheblichen Zusatznachfrage nach Wohnraum zu rechnen, was bei gleichzeitig stagnierender Wohnbautätigkeit die Leerstände weiter reduzieren wird.

Der Rückgang der Leerstände wird zwar die Ertragslage insgesamt verbessern, ob die steigende Nachfrage allerdings auf die Marktmieten durchschlagen wird, ist ungewiss. In den Regionen ausserhalb der Agglomerationen sind die Überkapazitäten – auch wenn sie sinken – nach wie vor hoch, und es ist zu bezweifeln, dass der Markt einer Erhöhung der Mieten zulässt. In den grosszentralen Agglomerationen dagegen, wo MWG schon seit langen knapp sind, dürften die Marktmieten 2023 steigen. In den Zentren wie Zürich und Genf stellt sich dann die Frage, wieviel Luft nach oben noch besteht, bevor die Nachfrage in andere Regionen abwandert, oder – Beispiel Kanton Basel-Stadt – der Regulator eingreift.

5

6

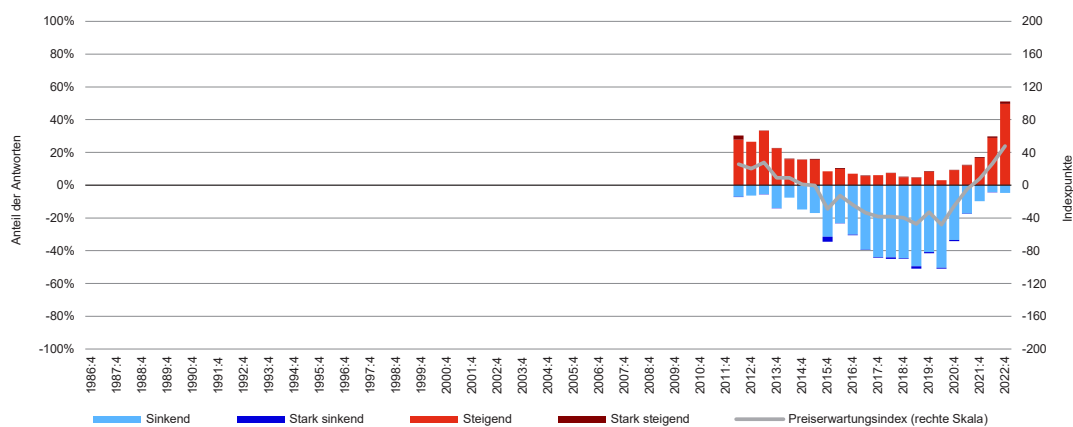
7

Tab. 5.1.3.1
Absorption von MWG nach Zentralität und Eigenschaften

Zentralität	Absorptionsfähigkeiten von Mietwohnungen	
	Altbau	Neubau
Top-Standorte	Sehr gut	Verstärkte Probleme bei grossen Wohnungen
Andere Zentren und Agglomeration	Gut	Gut, Stückmieten beachten (Konkurrenz zu Wohneigentum)
Peripheriezentren	Eher schlecht	Gut, Stückmieten beachten (erhöhtes Leerstandsrisiko)
Periurbane und periphere Gebiete	Sehr schlecht	Mässig, Stückmieten beachten (erhöhtes Leerstandsrisiko)

Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 5.1.3.2
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



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

5.2 Transaktionsmarkt für Mehrfamilienhäuser

5.2.1 Marktlage

Steigende Zinsen und damit steigende Renditeerwartungen der Investoren sind schlechte Nachrichten für Immobilieneigentümer: Die Diskontierungssätze in den Immobilienbewertungen steigen, was ceteris paribus sinkende Marktwerte zur Folge hat. Nun hat die SNB seit Juni 2022 die Leitzinsen in zwei Schritten um insgesamt 125 Basispunkte angehoben, und man würde eigentlich eine ähnliche Reaktion bei den Diskontierungssätzen erwarten.

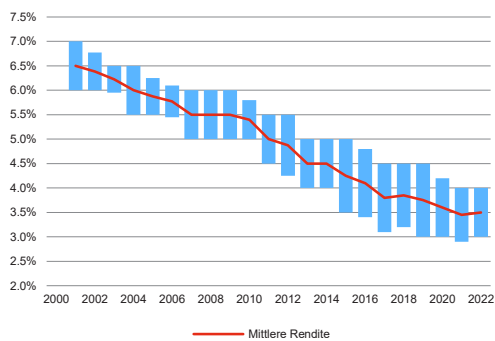
Die verfügbaren Daten zeigen, dass dies auch stattgefunden hat: Die mittleren Bruttorenditen bei MFH-Transaktionen sind laut der Umfrage des HEV Schweiz gegenüber dem Herbst 2021 um 5 Basispunkte auf 3.5 Prozent gestiegen. Auch der minimale Diskontierungssatz für eine Top-Liegenschaft ist gemäss der monatlichen Umfrage von FPRE bei den wichtigsten Bewertungshäusern gestiegen: Im Vergleich zum Juni 2022 liegt der Median der Umfrageantworten aktuell 10 Basispunkte höher auf 1.85 Prozent (netto, real). Dies entspricht einem Anstieg der Diskontierung um etwa 5 Prozent, was bei gleichbleibendem Ertrag einen entsprechenden Rückgang der Marktwerte bedeutet. FPRE beobachtet bei den Transaktionen aber schon, dass ausserhalb der Hot Spots deutlichere Preisrückgänge fest-

zustellen sind. Falls die Erwartung steigender Mieten und stagnierender bzw. gar wieder sinkender Zinsen effektiv eintritt, könnten sich an solchen Orten bereits heute durchaus Opportunitäten ergeben.

Der Markt macht also die Zinserhöhungen bisher nur bedingt mit. Eine Erklärung ist, dass die Investoren erwarten, dass die Zinsen mittelfristig wieder sinken werden. In dieser Situation ist kein Eigentümer bereit, seine Liegenschaft zu Konditionen zu veräussern, die das aktuelle Zinsniveau abbilden. Lieber warten und auf bessere Zeiten hoffen. Abgesehen davon stellt sich bei einem Verkauf angesichts der weiterhin unattraktiven Obligationenrenditen und den Turbulenzen an den Aktienmärkten die Frage, wie der Verkaufserlös investiert werden soll. Und letztlich ist für die meisten Immobilieninvestoren der Marktwert von untergeordneter Bedeutung, solange der Cashflow stimmt.

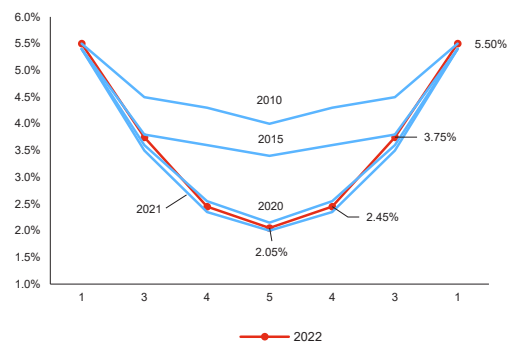
Ganz anders sieht die Situation bei den indirekten Immobilienanlagen aus. Die an der Schweizer Börse kotierten Immobilien-Fonds und -Gesellschaften mussten seit Jahresbeginn herbe Verluste hinnehmen, wobei die Fonds mit einem Minus von 18 Prozent noch stärker unter die Räder gerieten als die Gesellschaften. Ein Grund für die Verkaufswelle bei den indirekten Anlagen ist sicherlich auch das «rebalancing»: Durch den Rückgang der Aktien- und Obligationenkurse ist die Immobilienquote in den Portfolios der Investoren gestiegen, und die Verkäufe von indirekten Anlagen sollen die Verhältnisse wieder ins «Gleichgewicht» bringen.

Abb. 5.2.1.1
Aktuelle Bruttorenditen MFH (Neubau)



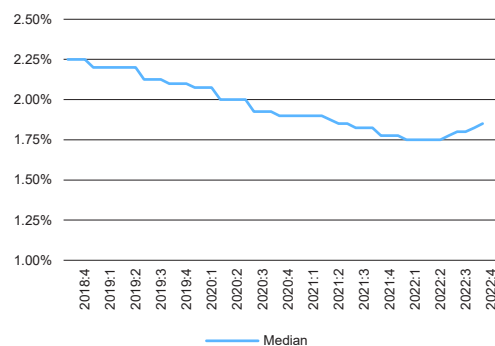
Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 5.2.1.2
Diskontierungssätze nach Lagequalitäten
(2010–2022)



Anmerkung: Lagequalität nach aktuellem Makro-Lagerating MWG (1: Schlechte Lage; 5: Exzellente Lage). Diskontierungssatz: netto, real (Neubau, durchschnittlicher Standard und Mikrolage).
Quelle: Diskontierungsmodell Fahländer Partner.

Abb. 5.2.1.3
Entwicklung minimale Diskontierungssätze



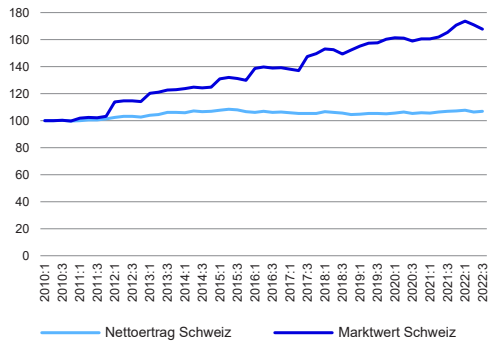
Anmerkung: Median der Umfrageresultate. Mittलगrosses MFH mit Mietwohnungen, praktisch Neubau, ohne ungünstige Eigenschaften, Top Stadtquartier in Zürich, Top Mikrolage. Diskontierungssatz: netto, real.
Quelle: CBRE, EY, FPPE, JLL, PWC, SPGI ZH, ZBI, ZKB, Metaanalyse Immobilien Fahländer Partner.

5

6

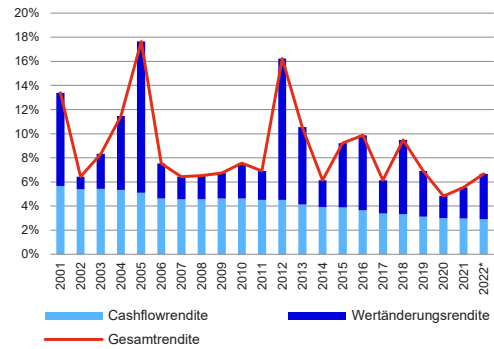
7

Abb. 5.2.1.4
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



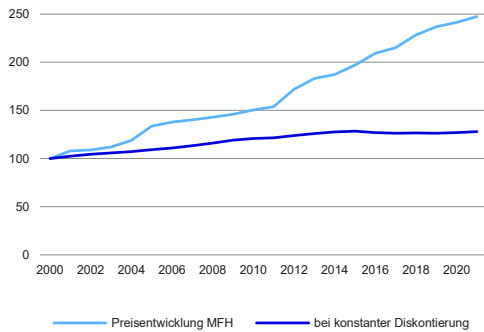
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 5.2.1.5
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



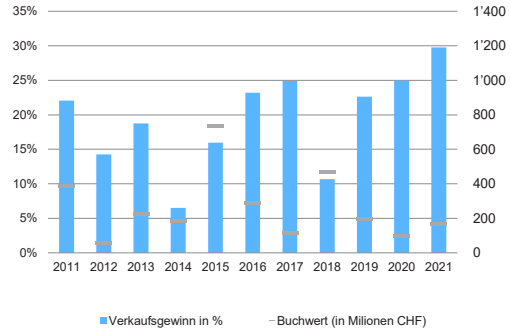
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2022.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 5.2.1.6
Preisentwicklung MFH: Diskontierung und Ertrag



Anmerkung: Indexiert (Basis: Jahr 2000 = 100).
Quelle: RESC Fahrländer Partner.

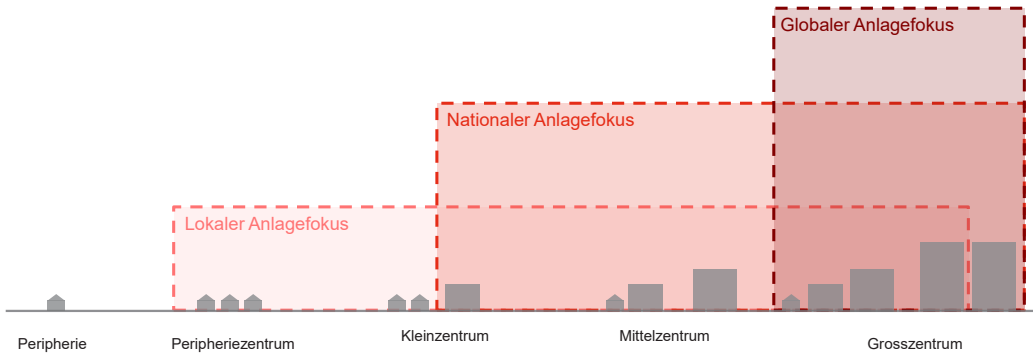
Abb. 5.2.1.7
Buchwerte und Transaktionspreise:
«Luft im System»



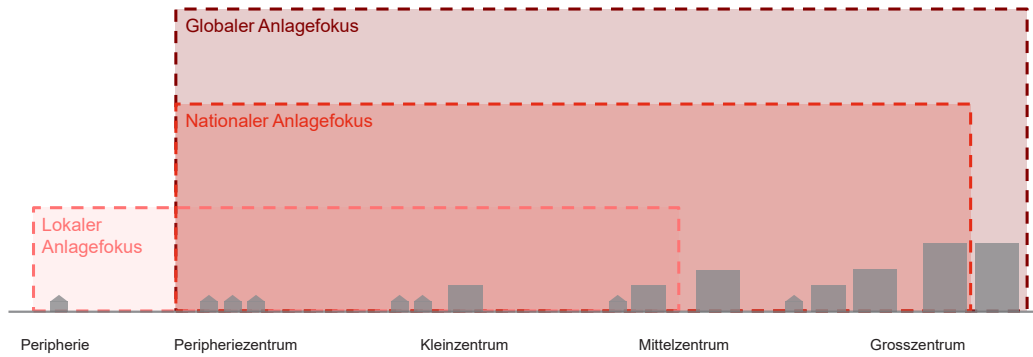
Anmerkung: Verkaufsgewinne Renditeliegenschaften im Verhältnis zum Buchwert und Buchwert der verkauften Renditeliegenschaften.
Quelle: Geschäftsberichte ausgewählter börsenkotierter Immobiliengesellschaften, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 5.2.1.8
Räumliche Verschiebung der Akquisitionsnachfrage unterschiedlicher Akteure

Gestern / Übermorgen

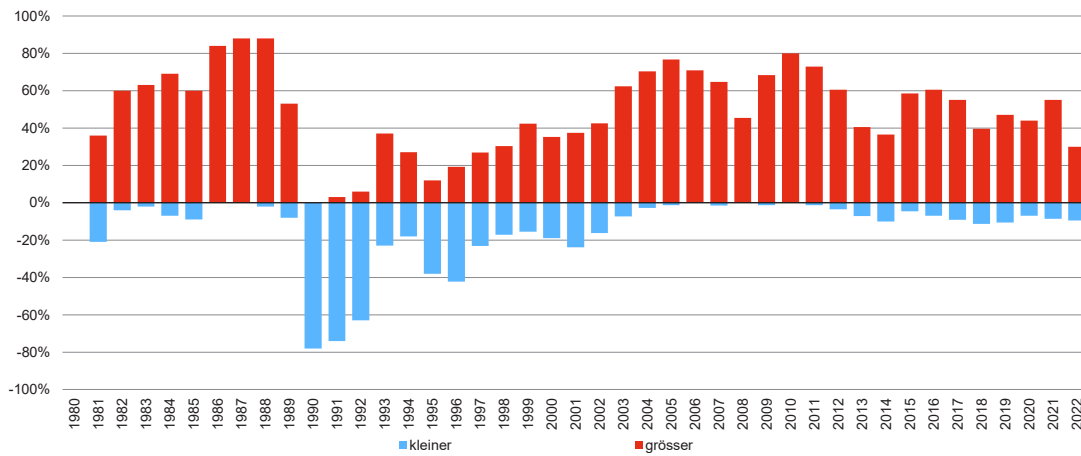


Heute / Morgen



Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 5.2.1.9
Entwicklung Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern (letzte 12 Monate)



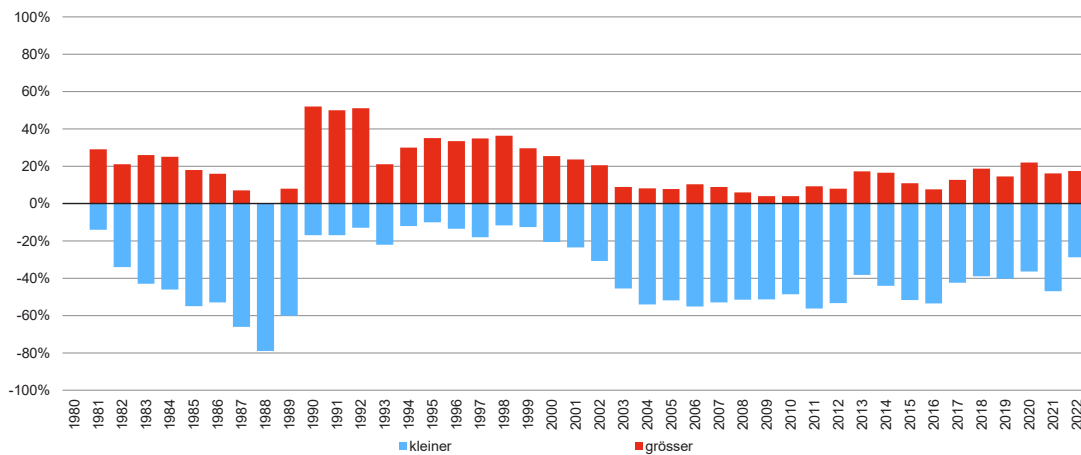
Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

5

6

7

Abb. 5.2.1.10
Entwicklung Angebot an Mehrfamilienhäusern (letzte 12 Monate)



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

5.2.2 Langfristiger Ausblick

Wenn man die langfristige Entwicklung der MFH-Transaktionsmärkte auf die Frage nach den Erträgen und Renditen reduziert, so lässt sich Folgendes sagen: Das erwartete Wachstum der Schweizer Wohnbevölkerung wird dafür sorgen, dass auch langfristig eine substantielle Nachfrage nach Mietwohnungen besteht. Dies wird die Erträge stützen, sofern die Neubautätigkeit massvoll bleibt.

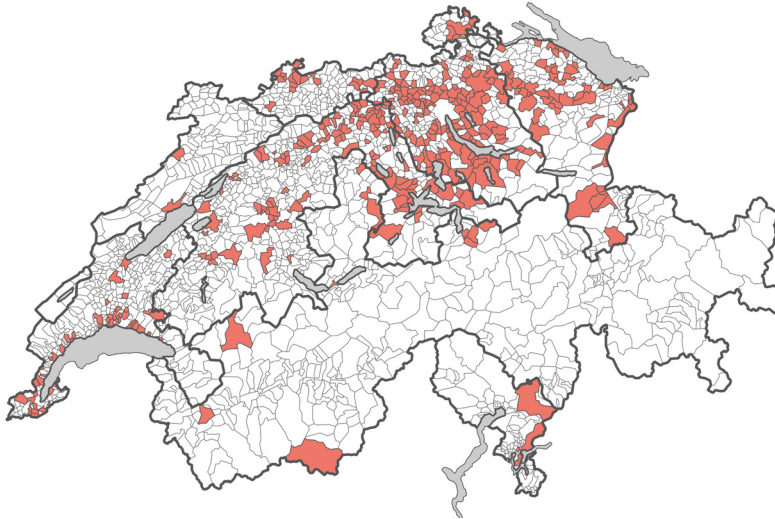
Die Entwicklung der Renditen hängt eng mit der Zinsentwicklung zusammen, wobei die aktuelle Situation zeigt, dass der Zusammenhang in der kurzen Frist nur bedingt gilt. Langfristig besteht aber eine starke Korrelation zwischen dem Zinsniveau und den Renditeerwartungen der Investoren. Auch wenn die Zinsen in den vergangenen Monaten deutlich gestiegen sind, bis zu einer «Normalisierung» ist es noch ein weiter Weg. Sollten zudem die Renditen der Bundesobligationen ein bestimmtes Niveau übersteigen, dann ist es durchaus wahrscheinlich, dass die Nachfrage nach MFH stark zurückgeht und die Bautätigkeit einbricht. Eine Modellrechnung der UBS, welche von einem relativ schnellen Anstieg der Rendite der 10-jährigen Bundesobligationen auf 2 Prozent ausgeht, kommt zum Ergebnis, dass in diesem Fall die Marktwerte von MFH innert Kürze um 10 Prozent bis 30 Prozent einbrechen würden.

Um der wahrgenommenen Überhitzung an den MFH-Transaktionsmärkten entgegenzuwirken, wurden im Januar 2020 (Selbst)Regulierungsmassnahmen bei der Vergabe von Hypotheken für MFH eingeführt. Die seitherige Entwicklung der Transaktionspreise zeigt, dass die Massnahmen wenig Erfolg hatten, wobei allerdings schon damals vermutet wurde, dass institutionelle Investoren davon kaum betroffen sein würden. Dies scheint sich nun zu bewahrheiten. Weitere Regulierungsrunden, die spezifisch auf die grossen Player ausgerichtet sind, sind bis anhin nicht eingetroffen, wohl in der Hoffnung, der Zinsanstieg würde zu einer Beruhigung führen. Obwohl es Hinweise gibt, dass nicht mehr jeder Preis bezahlt wird, und dass einzelne Deals geplatzt sind, von Beruhigung kann keine Rede sein. Sofern die Zinsen nicht stark und nachhaltig steigen, dürfte der Regulator früher oder später zusätzliche Massnahmen beschliessen, wobei die aktuelle Situation und der kurzfristige Ausblick eher für «später» sprechen.

Aber auch in anderen Bereichen drohen weitere Eingriffe durch den Regulator. Ein Thema sind die Vorgaben des neuen Raumplanungsgesetzes hinsichtlich Verdichtung. Sofern es nicht gelingt, die Verdichtung deutlich zu beschleunigen, ist mit Vorschriften zu rechnen, die die Bevölkerungsdichte erhöhen, und zwar nicht nur bei Neubauten, sondern auch im Bestand. Zu denken ist dabei an Wohnflächenbesteuerung, eine Begrenzung der Wohnfläche pro Wohnung oder die Festsetzung

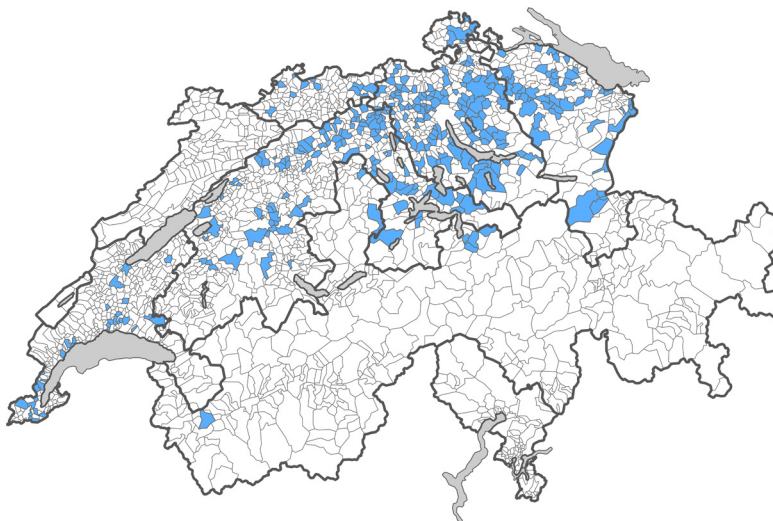
eines Mindestanteils an günstigem Wohnraum bei Neubauten. Des Weiteren ist zu erwarten, dass auch zur Erreichung der Klimaziele neue Vorschriften erlassen werden, beispielsweise zur Verhinderung von Hitzeinseln in den Zentren. Die Zukunft wird für Eigentümer von MFH damit sicher nicht einfacher.

Abb. 5.2.2.1
Bauzonenfläche: Nachfrage > Angebot (2021)



Anmerkung: Gemeinden mit Notwendigkeit zur Einzonung/Umzonung/Aufzonung um Zusatznachfrage Wohnen bis 2035 zu decken; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher»; Gemeindestand: 2022.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.2.2.2
Gemeinden mit hoher Umzonungs-Wahrscheinlichkeit (2021)



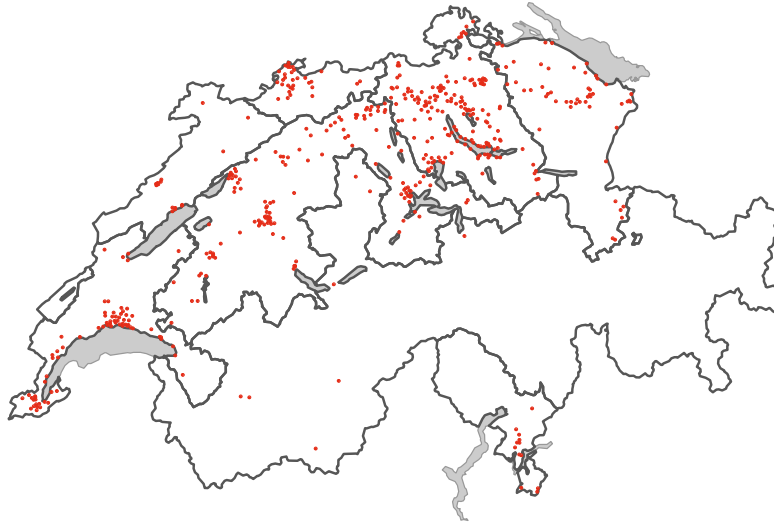
Anmerkung: Gemeinden, in welchen die Nachfrage nach Bauzonenflächen Wohnen grösser als das Angebot ist und eine negative/geringe Zusatznachfrage nach Geschäftsflächen besteht; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher»; Gemeindestand: 2022.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

5

6

7

Abb. 5.2.2.3
Räumliche Verteilung künftiger Brachen (2017)



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

Tab. 5.2.2.4
Künftige Brachen (2017)

	Perimeterfläche (ha)		Anzahl Perimeter		Perimeter > 10ha	
Region Genfersee	1'016	20 %	192	21 %	146	20 %
Region Jura	60	1 %	11	1 %	10	1 %
Region Mittelland	1'235	24 %	236	25 %	196	26 %
Region Basel	471	9 %	76	8 %	59	8 %
Region Zürich	1'770	35 %	295	32 %	244	33 %
Region Ostschweiz	416	8 %	84	9 %	68	9 %
Region Alpenraum	41	1 %	14	2 %	9	1 %
Region Südschweiz	86	2 %	20	2 %	15	2 %
Total	5'095		928		747	

Anmerkung: Als Perimeter wird eine räumlich zusammenhängende, (teilweise) parzellenübergreifende Fläche verstanden.
Quelle: Fahrländer Partner.

5.2.3 Zyklischer Ausblick

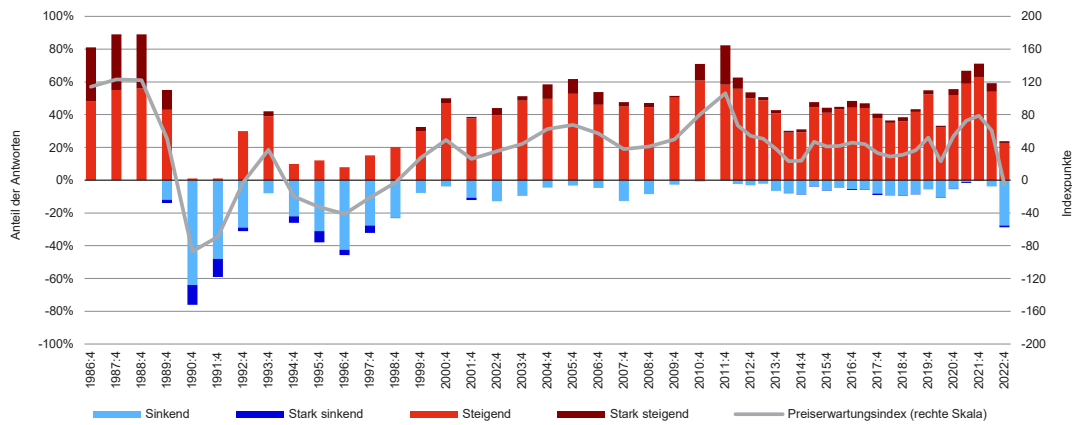
Die meisten Experten gehen davon aus, dass die SNB in den kommenden Monaten einen weiteren Zinsschritt vornehmen wird; vielleicht schon in der Zeit zwischen unserer Abgabe an die Druckerei und dem Erscheinen des Immobilien-Almanach Schweiz 2023. Die Diskontierungssätze für MFH dürften damit noch etwas steigen. Gleichzeitig wird die zuwanderungsbedingt hohe Zusatznachfrage nach MWG ertragsseitig für eine Verbesserung sorgen, einerseits durch sinkende Leerstände in der Peripherie, andererseits durch steigende Marktmieten in den Zentren. Die Diskontierungsseite wird aber einen stärkeren Einfluss haben, und FPRE geht davon aus, dass die Marktwerte von MFH 2023 mehrheitlich sinken werden. Einzig im Altbausegment sind stabile Marktwerte wahrscheinlich.

Zum ersten Mal seit vielen Jahren ist auch bei den Bestandesmieten ein Anstieg zu erwarten. Das Mietrecht erlaubt dem Eigentümer, den steigenden Referenzzinssatz, 40 Prozent der Inflation sowie Kostensteigerungen auf die Mieter zu überwäl-

zen. Die Experten sind sich einig, dass der Referenzzinssatz 2023 von gegenwärtig 1.25 Prozent auf mindestens 1.5 Prozent steigen wird. Uneinigkeit besteht über den Zeitpunkt: Schon im ersten Quartal oder erst im dritten Quartal. Die UBS rechnet bereits im März 2023 mit einem ersten Schritt, gefolgt von einem zweiten Schritt im September auf 1.75 Prozent. Zusammen mit dem Teuerungsausgleich ergäbe das nach Einschätzung der UBS einen Anstieg der Bestandesmieten um 8 Prozent. Dies würde die Auswirkung steigender Diskontierungssätze auf die Marktwerte zusätzlich abfedern, oder gar zu stabilen Werten führen.

Eigentümer von Mehrfamilienhäusern müssen sich allerdings die Frage stellen, ob der lokale Markt eine Überwälzung überhaupt zulässt. Gerade Mieter, die erst vor Kurzem eingezogen sind und daher quasi Marktmieten bezahlen, dürften über eine steigende Bestandesmiete wenig erfreut sein. Dies gilt natürlich umso mehr für MFH, die in den letzten Jahren erstellt wurden, da dann die Mieten aller Wohnungen nahe am Markt liegen. Betroffen davon sind auch zentrale Lagen, aber in der Peripherie ist das Problem virulenter, weil die bestehenden Leerstände den Mietern eine Alternative bieten.

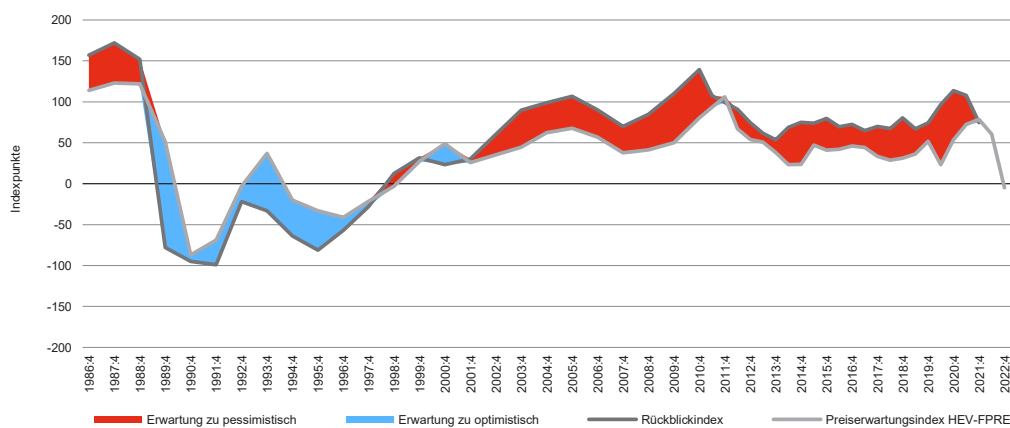
Abb. 5.2.3.1
Preiserwartung Mehrfamilienhäuser (kommende 12 Monate)



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

5

Abb. 5.2.3.2
Vergleich Erwartungen und Rückblick Mehrfamilienhäuser

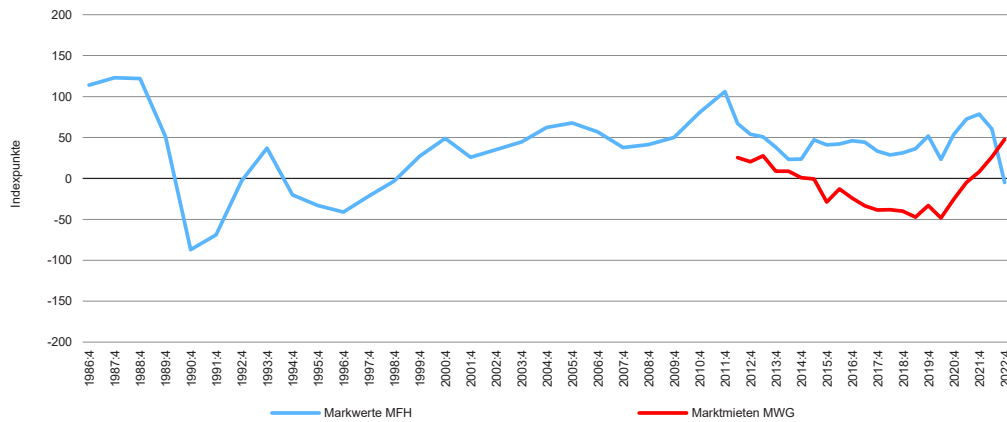


Quelle: Immobilienumfrage HEV Schweiz und Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

6

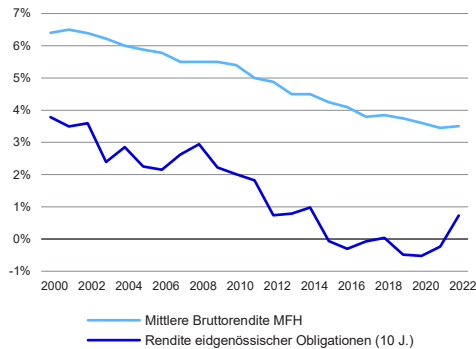
7

Abb. 5.2.3.3
Erwartung Marktwerte MFH vs. Marktmieten MWG



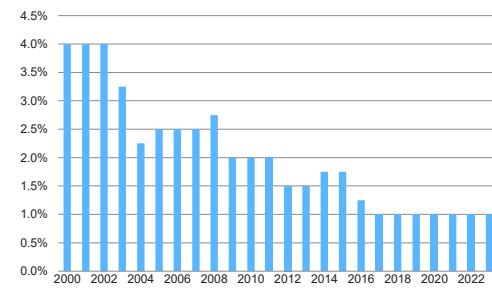
Quelle: Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 5.2.3.4
Risikoprämie bei Immobilienanlagen



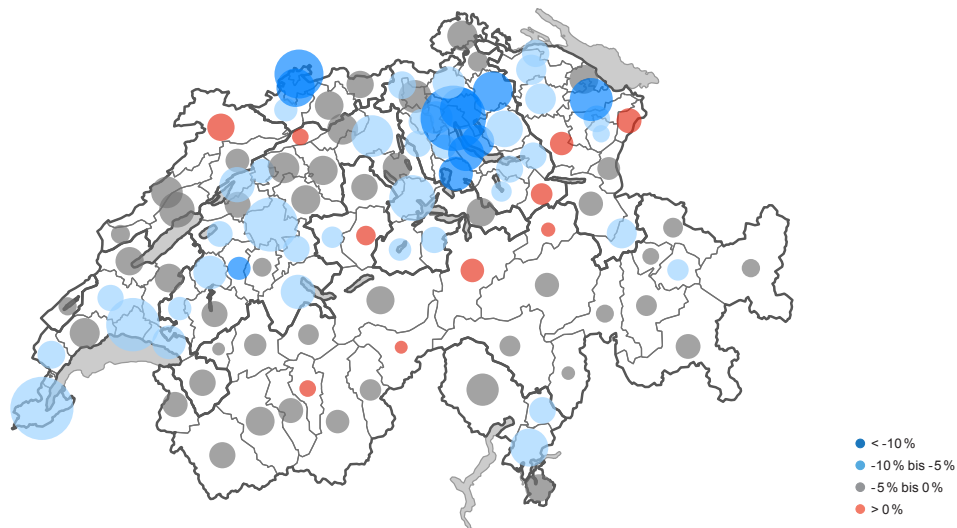
Quelle: SNB, HEV Schweiz.

Abb. 5.2.3.5
Mindestverzinsung BVG



Quelle: BVG.

Abb. 5.2.3.6
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser (2021–2025)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Mehrfamilienhäuser (Neubau) 2021–2025;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 5.2.3.7
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2023–2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Altbau	●	↗	●	→	●	↗	●	↘	→	→
Neubau mittel	●	↗	●	↗	●	↗	●	↘	↘	→
Neubau gehoben	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	→

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

5.3 Büroflächenmarkt

5.3.1 Marktlage

Krieg in Europa, Energiepreissorgen, rekordtiefe Konsumentenstimmung und so weiter. Manch einer redet schon von einem «perfekten Sturm», der auf die Weltwirtschaft zurollt. Der Schweizer Büromarkt zeigt sich davon bislang unbeeindruckt. Trotz turbulenter Grosswetterlage verlief die Nachfrage in den letzten Quartalen sehr dynamisch. Zwischen Mitte 2021 bis zum aktuell verfügbaren dritten Quartal 2022 lag das Beschäftigungswachstum der klassischen Büromarktbranchen stets über drei Prozent, was die Flächennachfrage entsprechend stimulierte. In absoluten Zahlen ausgedrückt: Die Beschäftigung in den klassischen Büromarktbranchen lag Ende September 2022 um knapp 24'000 Vollzeitstellen höher als ein Jahr zuvor. In den letzten zwanzig Jahren erlebten wir in der Schweiz nur in der Zeit vor der Finanzkrise 2008 noch höhere Wachstumsraten und in der Periode 2011/12 Vergleichbares. Auch wenn die Vorlauf-Arbeitsmarktindikatoren aktuell weiterhin auf Expansion hindeuten, dürfte es sich eher um einen Zwischenspurt auf dem Büromarkt handeln, bevor die eintrübende Konjunktur Luft aus dem Markt lässt.

Bereits gegen Ende Jahr hin zeichnet sich eine notabene geringe Abkühlung des Beschäftigungswachstums ab, womit das Jahreswachstum von 2022 mit rund 3 Prozent lediglich leicht unter jenem von 2021 (+3.4%) zu liegen kommen dürfte. Zur Nachfragedynamik tragen gegenwärtig mit Ausnahme des Immobilienwesens alle Büromarktbranchen bei, mengenmässig am stärksten die IT und die Unternehmensberatung. Dass durchaus noch mehr Nachfrageimpulse möglich gewesen wären, zeigen die offenen Stellen, welche im Sommer einen Höchststand seit Messbeginn im Jahr 1997 erreicht haben. In Bürobranchen waren über 45'000 Stellen ausgeschrieben. In wichtigen Bürosektoren waren eindruckliche drei bis fünf Prozent der Stellen unbesetzt. Die Rekrutierungsschwierigkeiten meldeten sich mit der Pandemiennormalisierung somit rasch zurück bei den grössten Unternehmensherausforderungen und waren 2022 vielleicht problematischer denn je. Die Ausritte der ersten Babyboomer aus dem Arbeitsmarkt verlangen gegenwärtig eine sehr hohe Zuwanderung und viele Grenzgänger. Zwar ist die Lage im Bürobereich nicht so problematisch wie im Industriesektor, dennoch meldet zwischen einem Drittel bis zur Hälfte der Unternehmen – je nach Branche – Schwierigkeiten, qualifiziertes Personal zu finden. Die Pandemie dürfte hier ihren Teil dazu beigetragen haben, indem doch einige Personen sich neu orientierten und Branchenwechsel vollzogen.

Die jüngsten Entwicklungen deuten darauf hin, dass die Anspannungen auf dem Arbeitsmarkt ihren vorläufigen Höhepunkt erreicht haben könnten. Zwar möchten immer noch mehr Firmen ihren Personalbestand erhöhen als reduzieren, allerdings nicht mehr im gleichen Ausmass.

5

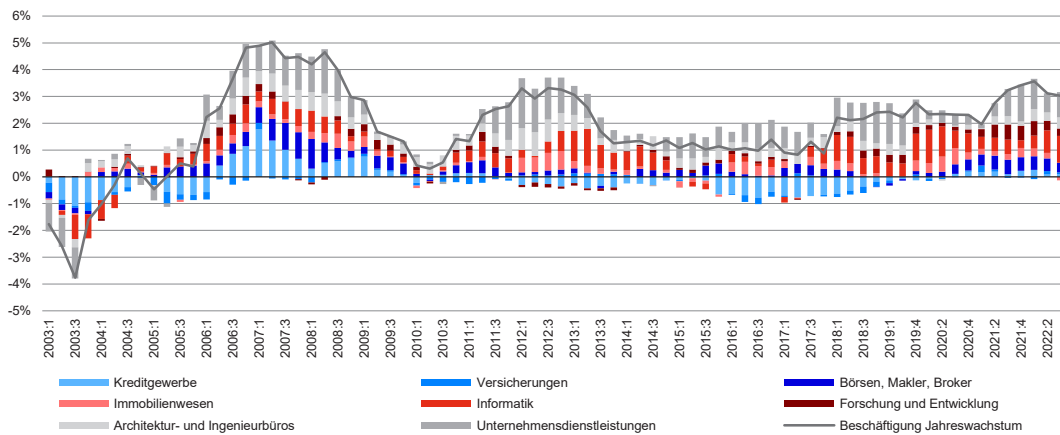
6

7

Wie im letztjährigen Immobilien-Almanach vorausgesagt, haben sich die Büromärkte der Grosszentren Zürich, Genf und Bern angebotsseitig entspannt. Die Leerstände haben sich im Jahr 2022 in vielen Regionen signifikant abgebaut. So wurde ein beträchtlicher Teil des Überangebots im Raum Genf absorbiert. Auch in den beiden Basler Kantonen gingen die Leerstandsmengen gemäss offizieller Statistik um über 10 Prozent zurück und im Grossraum Zürich reduzierte sich das Angebot ebenfalls. Die Menge leerstehender Büroflächen ist immer noch deutlich höher als im Vergleich zu vor zehn Jahren. Da die Beschäftigung aber in der gleichen Zeit beträchtlich zugenommen hat (rund +20%), bewegt sich die Leerstandsquote wieder in Richtung eines Niveaus, wo von keinem aus dem Gleichgewicht geratenen Markt gesprochen werden muss. Noch sind wir aber nicht dort angelangt. Auf Grund des stetig vorangehenden Umbaus der Volkswirtschaft sind im Bürobereich keine Leerstandsquoten in der Höhenlage des Wohnungsmarktes zu erwarten. Eine gewisse Menge an rasch verfügbaren Flächen ist notwendig, damit Start-ups und expandierende Firmen nicht «ausgebremst» werden und ihren Standort wo anders suchen müssen.

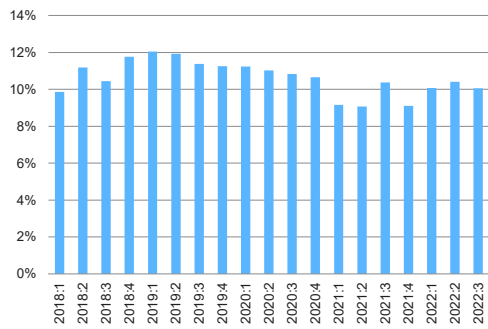
Zusammen mit der regen Nachfrage und der Inflation ist es denn auch wenig überraschend, dass die Vertragsmieten bei Neuabschlüssen gestiegen sind. Über die letzten vier Quartale (3. Q 2021 bis 3. Q 2022) ist es zu einem deutlichen Anstieg von 8.7 Prozent gekommen. Je nach Region fällt die Entwicklung jedoch sehr unterschiedlich aus. In der Südschweiz und am Genfersee war der Aufschwung am stärksten, während sich die Mieten in Basel seitwärts bewegten. Auch wenn preisbestimmenden Faktoren von Angebot und Beschäftigungswachstum diese Entwicklung geführt haben, lässt sich trotzdem bereits konstatieren, dass «new work» bislang die Büromieten nicht reduziert hat. Auch bei den Mieten zeigt sich nun aber ein Auslaufen des Zwischenspurts. Im dritten Quartal 2022 bewegten sich die Abschlussmieten zum Vorquartal erstmals wieder nur noch seitwärts (-0.3%).

Abb. 5.3.1.1
Beschäftigungsentwicklung in klassischen Büromarktbranchen



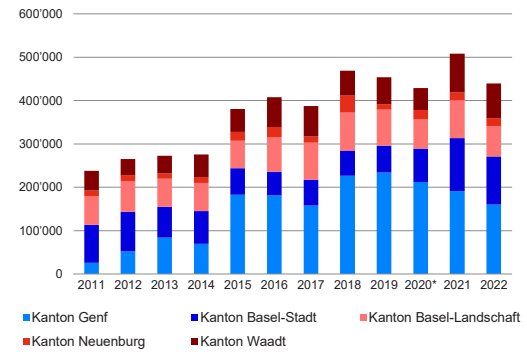
Anmerkung: Wachstumsraten mit Wachstumsbeiträgen im Vorjahresvergleich.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.1.2
Geschätzter Anteil leerstehender Büroflächen (in %)



Quelle: REIDA, Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.1.3
Leerstehende Büroflächen ausgewählter Kantone



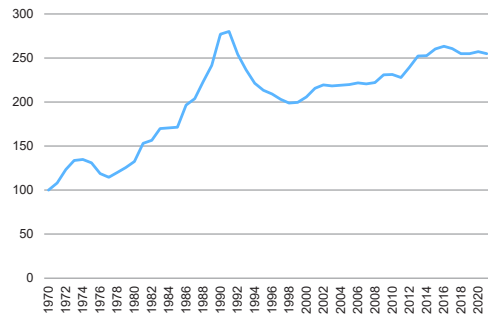
Anmerkung: In m², jeweils per 1. Juni, Teilerhebung;

* Daten des Kantons Genf für 2020 nicht verfügbar

(Mittelwert der Jahre 2019 und 2021).

Quelle: Diverse statistische Ämter, Fahrländer Partner.

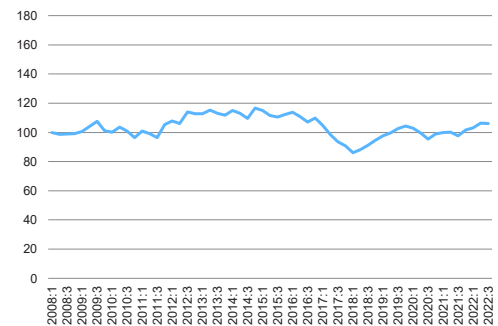
Abb. 5.3.1.4
Angebotsmieten Büroflächen



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

Quelle: Wüest Partner.

Abb. 5.3.1.5
Marktmieten Büroflächen (Neubau)

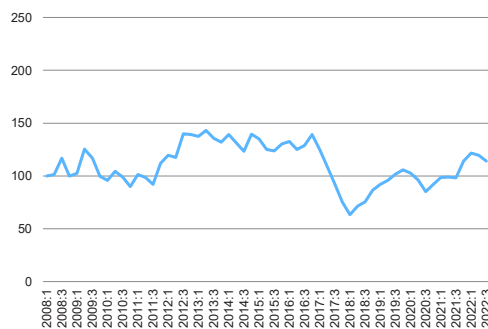


Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

5

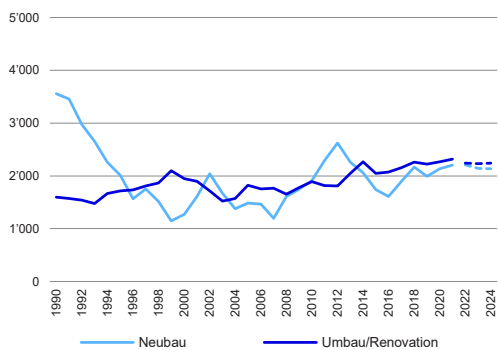
Abb. 5.3.1.6
Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)



Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.1.7
Bauinvestitionen Büroflächen



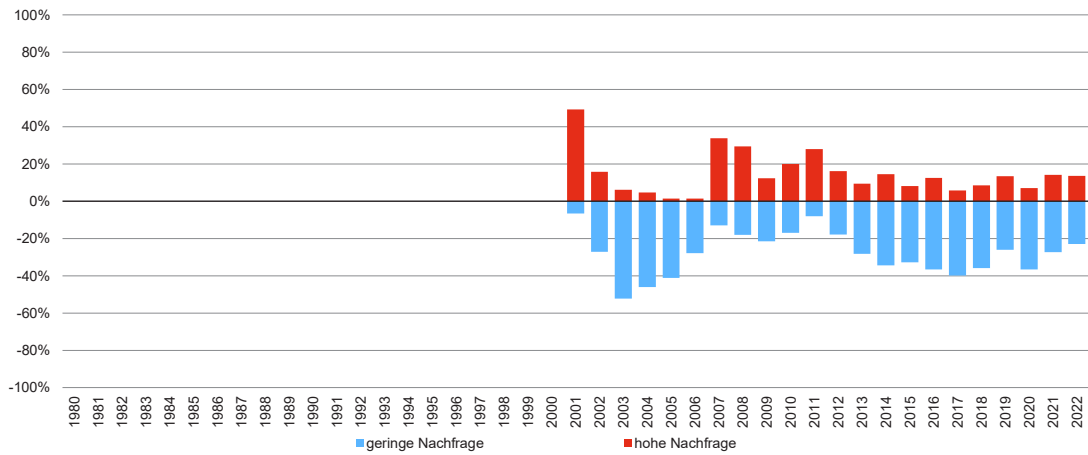
Anmerkung: In Mio. CHF.

Quelle: BAK, BFS.

6

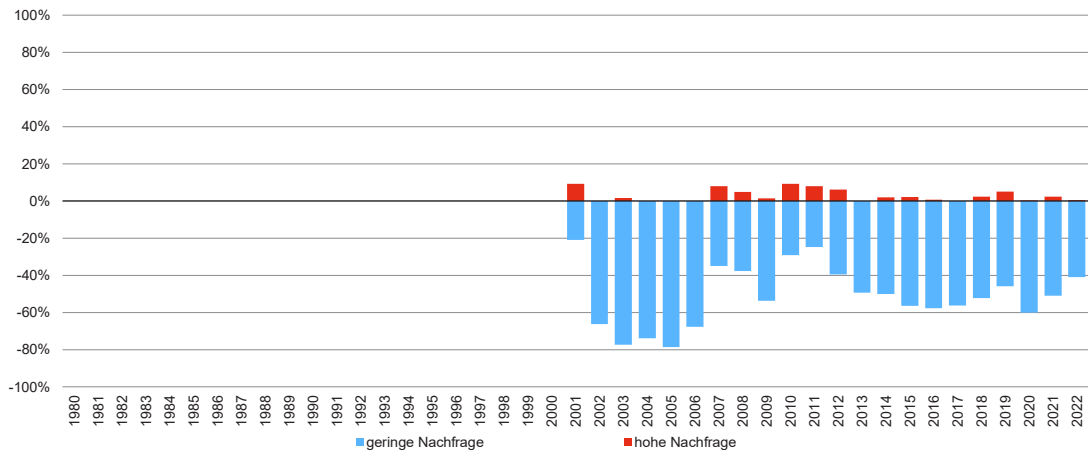
7

Abb. 5.3.1.8
Aktuelle Nachfrage nach Büro-/Geschäftsflächen an grosstädtischen Zentrumslagen



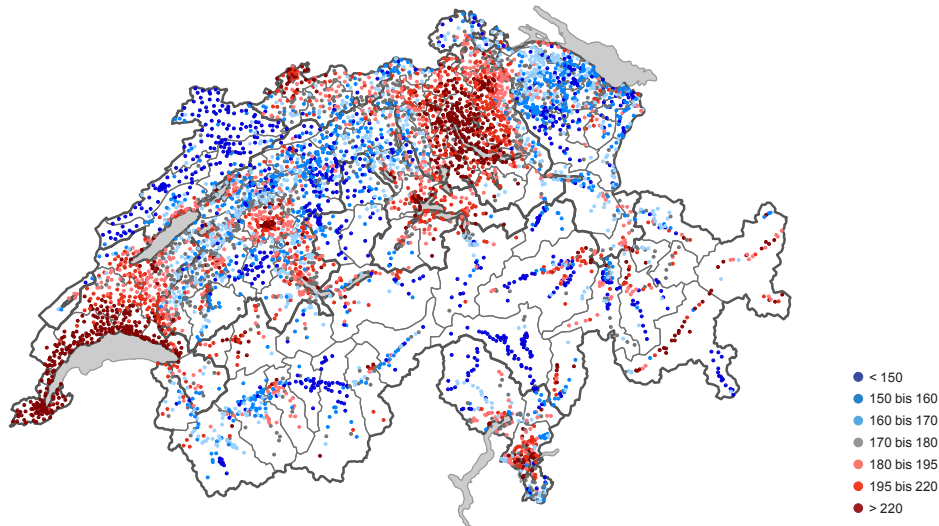
Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 5.3.1.9
Aktuelle Nachfrage nach Büro-/Geschäftsflächen in den übrigen grosstädtischen Quartieren



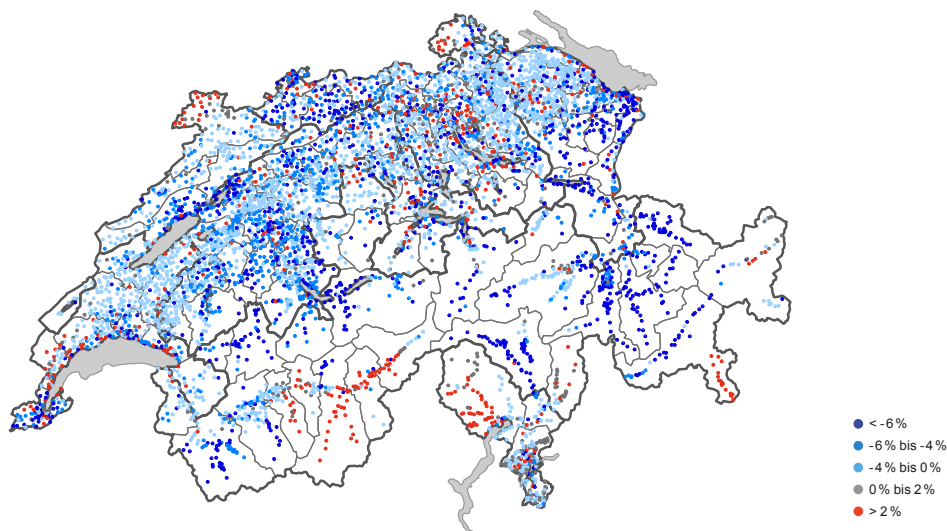
Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 5.3.1.10
Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)



Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.3.1.11
Büroflächen: Entwicklung der Marktmieten (4. Quartal 2021–4. Quartal 2022)



Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

5.3.2 Langfristiger Ausblick

FPRE bewertet die aktuellen Veränderungen auf dem Schweizer Büromarkt nicht als Umbruch. Veränderungen mit neuen Bedürfnissen und Anforderungen (Stichwort «new work») sind allerdings zweifelsfrei im Gange. Man könnte es auch als Umbau bezeichnen, was aktuell vonstattengeht. Dies ist aber im Grunde genommen nichts Aussergewöhnliches, sondern viel mehr etwas Stetiges mit aktuell erhöhtem Tempo.

Ein Aspekt der «neuen» Normalität, der gekommen ist um zu bleiben, ist der Fokus auf Flexibilität. Zum einen äussert sich dies bereits heute in der Nachfrage nach kürzeren Vertragslaufzeiten (siehe nächster Abschnitt). Andererseits wird sich der Markt für «flexible Büros» noch weiter etablieren (siehe Abbildung 5.3.2.1). Zwar sind Co-Working-Flächen weiterhin konjunktursensitiv und können Betreiber rasch in Liquiditätseingüsse bringen, aber mit zunehmender Marktgrösse und verbesserten Vertragslösungen wird die Zurückhaltung für dieses Segment abnehmen.

Grössere Immobilienbesitzer können für ihr Angebot von flexiblen Büro- und Meetingräumen eigene Plattformen betreiben, wobei Kooperationen mit Plattformanbietern mit spezifischem Wissen oftmals bevorzugt werden dürften. Der «space-as-a-service»-Gedanke wird nicht mehr nur im Retail, sondern sogar bei Laborentwicklungen gedacht.

Was sich nicht geändert hat, ist die Tatsache, dass es hinsichtlich langer Frist und damit hinsichtlich Investitionen für die Entwickler weiterhin neben der zielgruppengerechten Positionierung die regionalen Aussichten zu bewerten gilt. Büromärkte mit einem günstigen Branchenportfolio (siehe Abbildung 5.3.2.2.4) und hoher Makrolagequalität sollten mittel- und langfristig weiterhin eine Zusatznachfrage aufweisen. Aktuell dürften die häufigsten Motive für Umzüge die flächenmässige Optimierung, um attraktive Organisationsformen realisieren zu können, und Standortoptimierungen (Wachstum) sein. Die Anzahl Neugründungen – ein in seiner Summe unterschätzter Nachfragetreiber – ist in den letzten Monaten jedoch wieder abgeflacht, was auch mit der Normalisierung der pandemischen Situation zu tun haben könnte. Mengenmässig verortet FPRE die grösste Zusatznachfrage wenig überraschend in den Grosszentren der Schweiz. Prozentual werden aber auch in den städtischen Arbeitsplatzgemeinden der grossen Agglomerationen und den Mittelzentren signifikante Wachstumsraten prognostiziert. Im wirtschaftlichen

5

6

7

Trendszenario und unter der realistischen Prämisse, dass das Home-Office-Pensum nur begrenzt steigt und Kollaborations- und Begegnungsflächen für die Desk-Sharing-Flächeneinsparung kompensieren vermögen, wird der Büroflächenmarkt weiterhin deutlich wachsen mit einem durchschnittlichen jährlichen Flächenwachstum von 0.8 Prozent bis ins Jahr 2035. Dafür muss sich aber die Schweizer Wirtschaft weiterhin resilient und innovativ zeigen. Die weiter voranschreitende Tertiärisierung hilft dabei dem Büroflächenmarkt. Auf der anderen Seite sind Risiken unter anderem bei der stagnierenden Erwerbsbevölkerung in der Schweiz sowie in Europa, sinkendem Flächenverbrauch pro Kopf und einer Substitution der Arbeit durch Kapital (u. a. durch Automatisierung von Arbeitsfunktionen) zu finden.

5.3.3 Zyklischer Ausblick

Auch wenn die zyklische Voraussage der Nachfrageentwicklung infolge der wirtschaftlichen und geopolitischen Risiken aktuell mit überdurchschnittlichen Unsicherheiten verbunden ist, sind die Akteure gut beraten, von einer robusten Entwicklung 2023 auszugehen. Der Zwischenspurts dürfte sich zwar in ein Schritttempo verwandeln, aber nicht in einen Rückwärtsgang. FPRE geht davon aus, dass sich die Bürobeschäftigung in den kommenden Monaten weiter erhöhen wird, jedoch angesichts des anspruchsvollen Wirtschaftsumfelds nicht mehr im gleichen Tempo. Dies wird die Problematik des Personalengpasses ein wenig mindern. Im Basisszenario, wo für die Schweiz keine Rezession erwartet wird, dürfte die Bürobeschäftigung im Bereich von 1 Prozent wachsen. Im Gegensatz zur Industrie und zum Gewerbe sind die steigenden Energiepreise vernachlässigbar.

Die Projektplanungen konzentrieren sich in der jüngsten Vergangenheit stärker auf die Agglomerationen und weniger auf die Grosszentren. Die Baugesuche und -bewilligungen sagen eine leicht sinkende Flächenausweitung voraus. Insbesondere in den Grosszentren dürfte sich die Situation kurzfristig (weiter) entspannen. In den Städten Zürich, Zug oder auch Bern herrscht sogar eine gewisse Knappheit, während in Lausanne mehr Flächen auf den Markt kommen werden. In den Städten Basel, Bern oder Zug wird eine grössere Flächenausweitung erst mittelfristig eintreffen. Kurzfristig sind somit die Risiken weiterhin in den Agglomerationen der Grosszentren zu finden, da dort eher viel gebaut wird und nicht überall eine genug grosse Nachfrage vorhanden sein dürfte.

Die aktuelle Immobilienumfrage zeigt eine zurückhaltende und wieder leicht eingetrübte Erwartungshaltung bezüglich Büromieten. Die Mehrheit der Immobilienexperten erwartet für das kommende Jahr stagnierende Mieten und immerhin noch ein Drittel leicht sinkende Mieten. FPRE teilt die Einschätzung der Mehrheit und sieht seitwärts tendierende Büromieten und somit ein Ende des Zwischenspurts. In den Grossstädten und insbesondere an überdurchschnittlichen Mikrolagen dürfte die Nachfrage weiterhin gut sein und angesichts des teils relativ geringen Angebots sowie der inflationsbedingten Anpassungsmöglichkeiten bei Wiedervermietungen sind auch leicht steigende Marktmieten realistisch. Die Leerstände dürften sich unter dem Strich seitwärts bewegen. Eine deutliche Akzentuierung der Diskrepanzen zwischen Topstandorten und Peripherie würde sich bei einer stärkeren konjunkturellen Eintrübung ergeben.

5.3.3.1 «New work»: Kürzere Mietvertragslaufzeiten gefordert

Seit dem Coronaausbruch hat sich der Fokus weg von der konjunkturellen Marktlage hin zu einer generellen Diskussion über die zukünftige Nutzung von Büroflächen verschoben. Es wird gerne und voreilig vom Auslaufmodell Büro gesprochen. Die Pandemie hat einige (teils divergierende) Entwicklungen beschleunigt, die auf die Nachfrage sowie die Standort- und Flächenpräferenzen einwirken (vgl. Immobilien-Almanach Schweiz 2021, Seite 66). Endgültige Schlussfolgerungen über die Auswirkungen der räumlich-zeitlichen Flexibilisierung, die oft unter dem Sammelbegriff «new work» diskutiert wird, können auch heute noch nicht gezogen werden. Aber Tendenzen, wohin die Reise in den nächsten Jahren gehen könnte, lassen sich zunehmend klarer erkennen. Schon während den Lockdowns, als schätzungsweise die Hälfte aller Schweizer Bürobeschäftigten ganz oder mehrheitlich im Home-Office gearbeitet haben, hat FPRE die Meinung vertreten, dass die Chancen für einen Zusatzbedarf nach Büroflächen weiterhin gegeben sind. Dies bestätigt sich immer mehr. FPRE hat im Mai 2022 in seiner halbjährlich durchgeführten Immobilienumfrage, an der rund 750 Experten bzw. Marktteilnehmer teilgenommen haben, zum zweiten Mal nach 2020 gefragt, wie die zukünftige Nutzung von Büroflächen im Vergleich zur Vor-Pandemiezeit gesehen wird.

Die Umfrage ergibt im Wesentlichen folgendes: Es sind etwa gleich viele Immobilienmarkt-Experten, die einen leichten Rückgang bei der Bürofläche pro Mitarbeiter sehen, wie solche, die einen konstanten Pro-Kopf-Flächenbedarf erwarten. Für Grossunternehmen (250+ Beschäftigte) sieht die Mehrheit einen leichten Rückgang, während bei kleineren Betrieben weniger Veränderung angenommen wird. Dass kleinere Unternehmen ganz oder mehrheitlich auf Home-Office umstellen, wird nicht erwartet. Rasch geht vergessen, dass die Mehrheit der Schweizer Betriebe Kleinstbetriebe und KMU's sind. 98 Prozent der Unternehmen haben weniger als 50 Beschäftigte; rund 90 Prozent sogar weniger als zehn. Diese Betriebe haben weniger Möglichkeiten als ein Grosskonzern, der sein eigenes Büro baut. Dies erklärt, warum der Büromarkt auch heute eher träge ist.

Hinsichtlich Home-Office-Pensum erwartet rund die Hälfte der Befragten eine leichte Erhöhung und lediglich 15 Prozent eine starke Erhöhung. Dies bedeutet auch, dass immerhin fast 40 Prozent keine nachhaltige Erhöhung sehen. Interessant ist, dass im Vergleich zur Umfrage im Herbst 2020 heute weniger Experten einen Anstieg des Pensums in den eigenen vier Wänden erwarten als damals. Nach den Erfahrungen mit Home-Office könnten einige Entscheidungsträger zum Schluss gekommen sein, dass eine zu geringe Büropräsenz Nachteile mit sich bringt. Hier besteht das Risiko, dass einerseits die Firmenkultur und zum anderen auch der wichtige Austausch für kleinere und grössere Innovationen leiden können. Da Grossbetriebe mit Sicherheit mehr Möglichkeiten haben, effiziente und neue Arbeitsplatzkonzepte durchzusetzen oder gleich zu planen, wird hier auch überwiegend eine Abnahme der Büropräsenz angenommen. Es darf weiterhin damit gerechnet werden, dass das Büro als Treff- und Identifikationsmittelpunkt bestehen bleibt. Um die Vorteile von Remote-Arbeit zu nutzen und deren Nachteile zu minimieren, dürfte sich im Schnitt aller Branchen, die Büroflächen nutzen, eine Erhöhung des Home-Office-Pensums im Bereich von 15 Prozentpunkten als sinnvoll erweisen.

Konkrete Umsetzungen von Firmen zeigen, dass ein erheblicher Teil der Firmen als Reaktion auf mehr Zugeständnisse bei der räumlichen Flexibilität der Arbeitsverrichtung auf mehr Desk-Sharing setzen und dafür ihre Flächen für den internen Austausch, den Kundenkontakt, die Erholung und Konzentration erhöhen. Eine Flächenreduktion ist somit nicht notwendigerweise zu erwarten. Die Büros sollen das bieten, was die eigene Wohnung nicht kann. Für viele ist «activity-based-working» das Credo der Stunde; für Andere bereits wieder überholt. Es dürften sich verschiedene Büroraumkonzepte in den nächsten Jahren durchsetzen. So müssen Büros vermehrt flexibles und projektbasiertes Arbeiten ermöglichen mit Grundrissen, die eine Unterteilung in Zonen ermöglichen. Neben klassischen Arbeits-

5

6

7

plätzen werden Ruheräume für digitale Sitzungen und Konzentrationsarbeit benötigt und bei der Bürokonzepion werden Zonen für den sozialen Austausch und die Kollaboration mehr Beachtung geschenkt. Bei der Flächenbedarfsberechnung werden grössere Betriebe auch Platz für Stehtische ausserhalb der Zonen der klassische Bürotische mitkalkulieren. Hier wird grosszügig genug kalkuliert werden, so dass Mitarbeiter jederzeit und spontan ins Büro können. Die Umfrage bestätigt diese Einschätzung. Knapp über die Hälfte der Experten erwartet einen Anstieg des Anteils an Begegnungsflächen und Ruhezeiten. Zusammenfassen kann man die Tendenz auch so: Effizienz auf der einen Seite, mehr Platz für Begegnung auf der anderen Seite.

Der Büromarkt ist bekanntermassen eher träge. Doch es tut sich was. Unsere Auswertungen von Transaktionsdaten zeigen, dass sich die von der Pandemie beschleunigten Entwicklungen zu geringeren Mietvertragslaufzeiten geführt haben. So weisen die Mietabschlüsse in den ersten drei Quartalen 2022 eine durchschnittliche Vertragslaufzeit von 5.9 Jahren bei Büro- und 5.6 Jahre bei Verkaufsflächen aus, was deutlich unter den Werten aus den Jahren 2015 bis 2019 vor der Pandemie liegt (8.5 bzw. 8.7 Jahre). Der Median halbierte sich sogar von 10 auf 5.0 Jahre bei beiden Nutzungen. Der Anteil von Verträgen mit zwei bis drei Jahren Laufzeit hat klar zugenommen. Während zwischen 2015 und 2019 viele Verträge eine Laufzeit von mehr als fünf Jahre aufwiesen, sind es 2022 bei den befristeten Verträgen mehrheitlich fünf Jahre. Generell werden kleinere Flächen in der Regel mit kürzerer Vertragsdauer abgeschlossen. Auch wenn der grösste Teil der Bürotransaktionen im Jahr 2022 Flächen bis zu 500 Quadratmeter waren, ist die deutliche Reduktion der Mietvertragslaufzeiten nicht auf einen erhöhten Anteil von Kleinflächen-Transaktionen zurückzuführen. Das Bedürfnis nach mehr Flexibilität bezüglich Mietvertragslaufzeit, Mietkondition und temporärer Nutzung nimmt bei den Geschäftsflächenmärkten zu. Dabei werden Start-ups und Kleinfirmen die Flexibilität höher gewichten als die Sicherheit mit längeren Verträgen. Nicht nur im Retail müssen neue Mietmodelle gedacht werden. Bei Co-Working sind unterschiedliche Management Agreements ein aktuelles Thema.

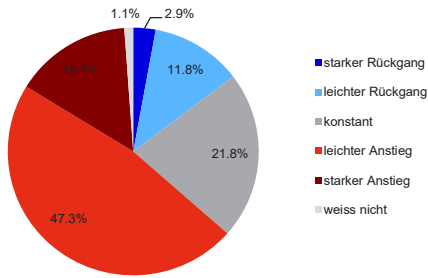
Tabelle 5.3.3.1.1
Vertragslaufzeiten von neu abgeschlossenen Mietverträgen

	Büro		Verkauf	
	2015–2019	2022*	2015–2019	2022*
Durchschnittliche Vertragsdauer	8.6 Jahre	5.9 Jahre	8.7 Jahre	5.6 Jahre
Median	10 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	5 Jahre

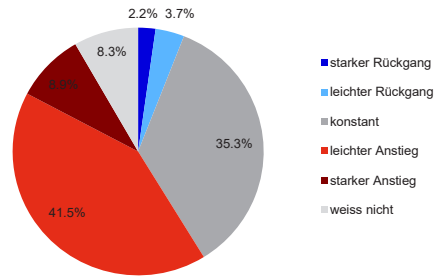
Anmerkung: * 2022: 1.–3. Quartal.
Quelle: REIDA, Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.3.1.2
Zukünftige Nutzung von Büroflächen: Einschätzungen zu den langfristigen Entwicklungen

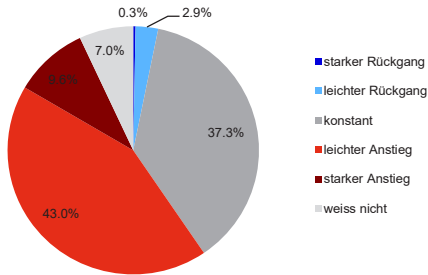
Mögliches Home-Office-Pensum (in % der Arbeitszeit)



Nutzung von Desk-Sharing-Arbeitsplätzen

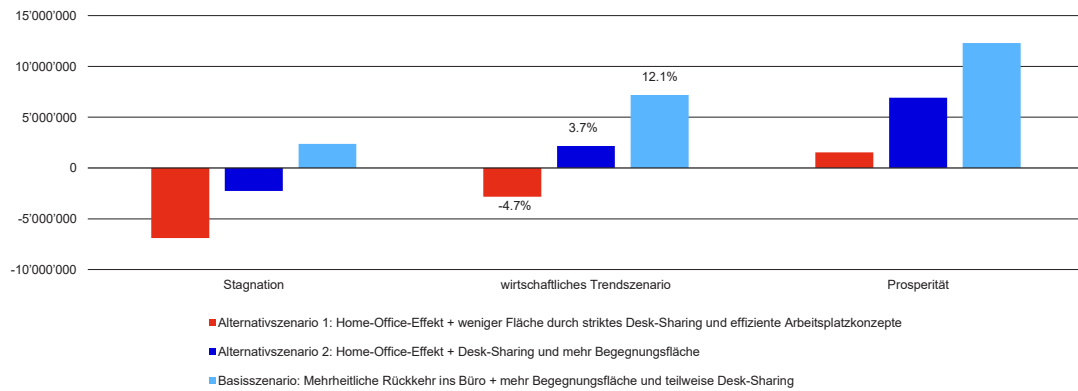


Anteil an Begegnungsflächen und Ruhezeiten für Konzentrationsarbeit



Anmerkung: Anteil der Antworten, Immobilienumfrage Frühling 2022.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.3.1.3
Home-Office-Szenarien: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2020–2035)



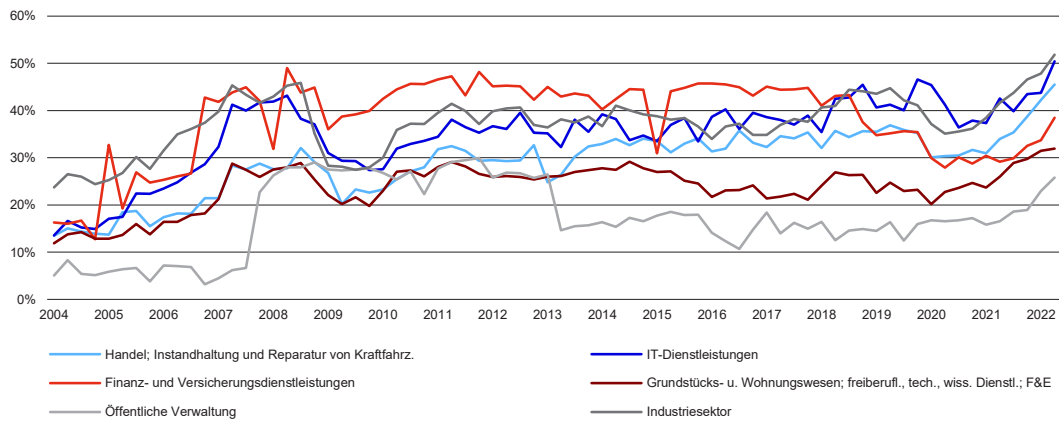
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2020–2035) in m² BGF; Veränderung in % über bzw. unter den Balken; wirtschaftliche Szenarien: «Stagnation»/«Raumplanung wie bisher», «Trend»/«Raumplanung wie bisher» bzw. «Prosperität»/«Raumplanung wie bisher» kombiniert mit drei Home-Office-Szenarien.
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner.

5

6

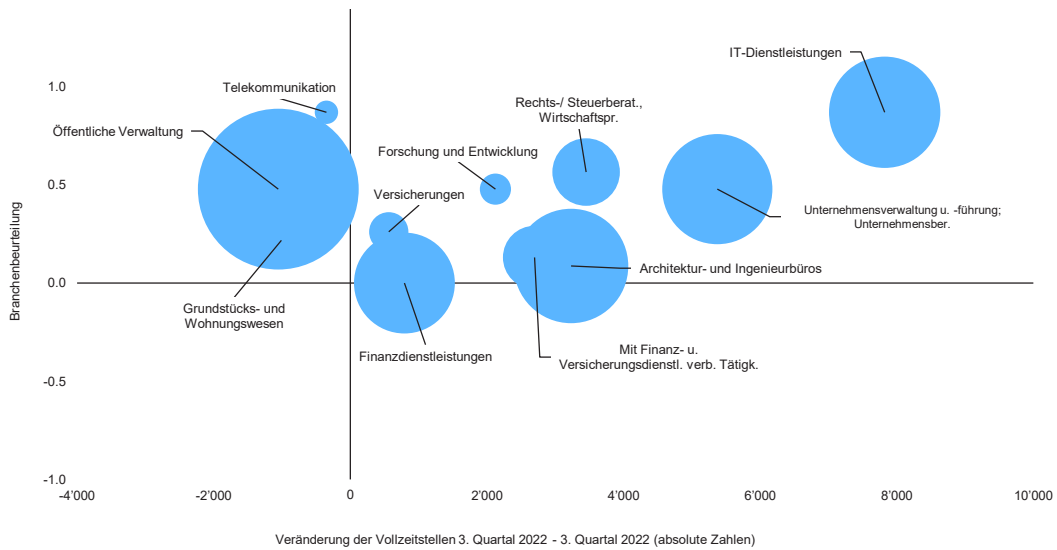
7

Abb. 5.3.3.1.4
Rekrutierungsschwierigkeiten im Zeitverlauf nach Branche



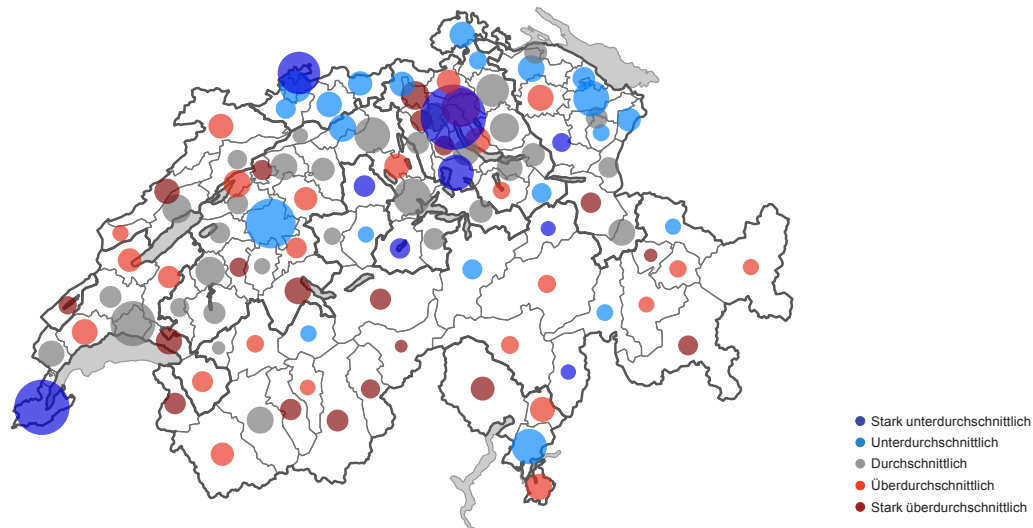
Anmerkung: Anteil der Betriebe, die Stellen nicht besetzen können oder Schwierigkeiten bei der Rekrutierung von qualifizierten Arbeitskräften vermelden.
Quelle: BFS.

Abb. 5.3.3.1.5
Jüngste Entwicklung im Vergleich zu langfristigen Beschäftigungsaussichten bei Büromarktbranchen (Schweiz)



Anmerkung: Kreisgrösse entspricht Anzahl VZA (2. Quartal 2021); Branchenbeurteilung: Normierte Wachstumsprognose der VZA pro Branche von -1 bis +1 (beste Aussichten).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.3.1.6
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2020–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im schweizweiten Vergleich 2020–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Prospektivmodell Fährländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

5.3.3.2 Co-Working-Markt

Gemäss eigener Zählung hat sich die Anzahl Standorte für Co-Working Flächen im Jahr 2022 innert Jahresfrist um rund 100 neue Angebote auf 513 erhöht, was einem Plus von 25 Prozent entspricht. Prozentual und absolut wurde das Angebot in Mittelzentren am meisten ausgebaut. 35 Prozent der Standorte befanden sich Ende November 2022 in Grosszentren; dieser Anteil ist am Abnehmen, da die Expansion in Mittelzentren und Agglomerationen der Kernstädte etwas dynamischer verläuft. Die Pandemie, welche die Auslastung stark unter Druck gesetzt und zeitweise das Ausüben des Kerngedankens der kollaborativen Gemeinschaft verunmöglicht hat, scheint die Expansionspläne der Betreiber nicht wesentlich gestört zu haben. Die Krise hat bekanntlich ja auch Chancen geschaffen durch die damit verbundene Unklarheit über den Flächenbedarf sowie die Erfahrungen der Firmen mit Remote Working.

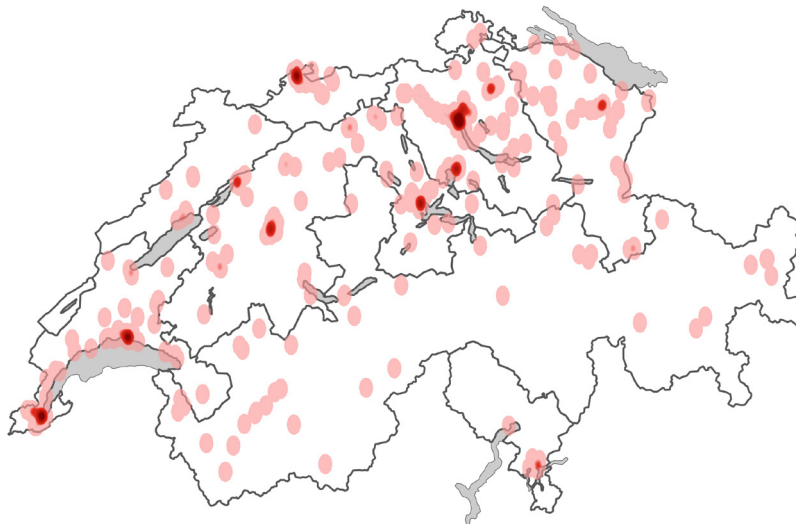
Veränderungen hat es bei VillageOffice gegeben. Zunächst wurde das Partnerschaftsprojekt mit der SBB gestoppt, da sich gemäss Mitteilung von VillageOffice letztlich nur sehr wenige SBB-Standorte für Co-Working geeignet hätten und innerhalb nützlicher Frist verfügbar gewesen wären. Schlussendlich wurde die VillageOffice-Genossenschaft per Ende 2021 aufgelöst. Die laufenden Projekte wurden an zwei kommerzielle Spin-Offs übergeben. Von den grossflächigen Anbietern hat Regus weitere Standorte eröffnet und im Frühling 2023 wird im Andreaspark in Oerlikon ein weiteres Angebot bereitstehen.

5

6

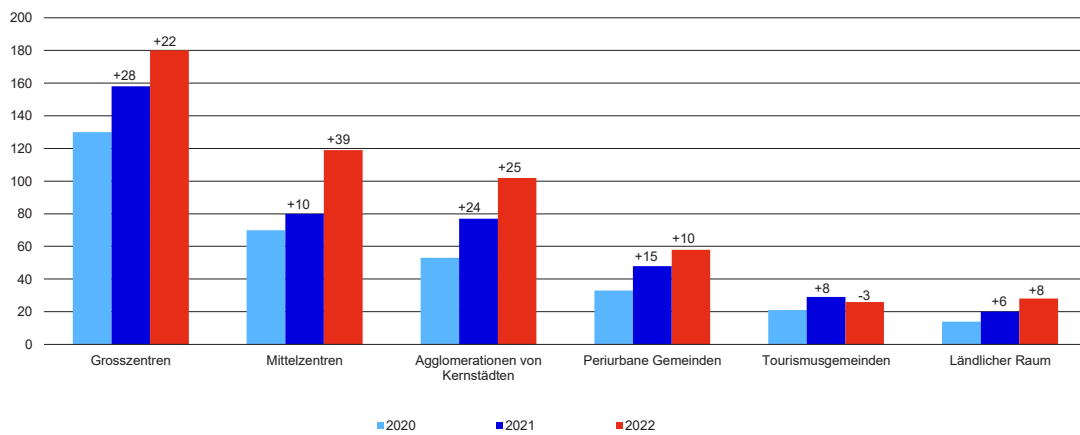
7

Abb. 5.3.3.2.1
Räumliche Verteilung der Co-Working-Standorte



Anmerkung: ■ sehr hohe Angebotsdichte, ■ nur ein Angebot vorhanden / geringe Angebotsdichte, □ kein Angebot. Datenstand: November des jeweiligen Jahres.
Quelle: Fahrländer Partner. Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.3.3.2.2
Anzahl der Co-Working Standorte



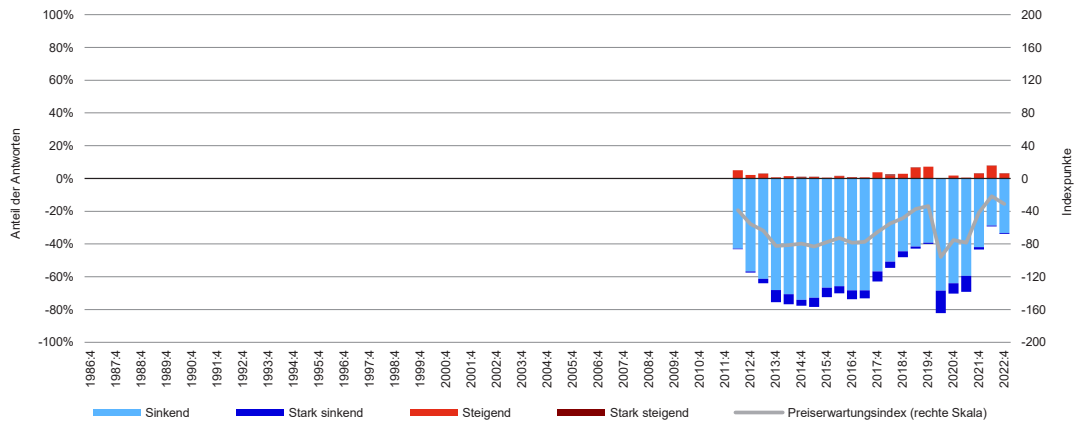
Anmerkung: Absolute Veränderung auf den Balken. Datenstand: November des jeweiligen Jahres.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.3.2.3
Lagespezifische Risiko-Profile

		Makrolage	
		Top	Zweitklassig
Mikrolage	Top	<ul style="list-style-type: none"> - Geringes Leerstandsrisiko - Hohe Volatilität der Mieten - Tiefe Rendite 	<ul style="list-style-type: none"> - Geringes Leerstandsrisiko - Geringe Volatilität der Mieten - Moderate/Überdurchschnittliche Rendite
	Zweitklassig	<ul style="list-style-type: none"> - Sehr hohes Leerstandsrisiko - Moderate Volatilität der Mieten - Moderate Rendite 	<ul style="list-style-type: none"> - Hohes Leerstandsrisiko - Hohe Volatilität der Mieten - Hohe Rendite

Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 5.3.3.2.4
Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



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

5.4 Verkaufsflächenmarkt

5.4.1 Marktlage

Im Vergleich zu den Ausnahmejahren 2020 und 2021 ist im in Kürze zu Ende gehenden Jahr Normalität zurückgekehrt. Die mit den stark gestiegenen Coronafallzahlen verbundenen Massnahmenverschärfungen um Weihnachten 2021 herum dürften den Jahresstart für die Detailhändler nicht mehr allzu negativ tangiert haben, auch wenn die Home-Office-Pflicht nochmals die Innenstadtlagen-Frequenzen beeinflusst hat. Und bereits auf den 17. Februar 2022 hin wurden alle gesundheitspolitischen Massnahmen weitgehend aufgehoben.

Die Rahmenbedingungen waren damit für den stationären Detailhandel durchaus günstig angesichts der ausbleibenden Beschränkungen, der regen Zuwanderung und Grenzgänerbewegungen, der Rückkehr von ausländischen Touristen und der sehr guten Arbeitsmarktlage. Von Januar bis September 2022 explodierten förmlich die Logiernächte von ausländischen Gästen mit einem Plus von 7 Mio. (+115%) auf 13.1 Mio. Dies ist immer noch deutlich unter dem Wert vor der Pandemie (-25%), da Chinesen und Inder noch fehlen. Die Logiernächte von ausländischen Gästen dürften sich auch in den kommenden Monaten noch nicht vollständig erholen. Die vorhandenen Umsatzzahlen bis und mit dem 3. Quartal 2022 deuten darauf hin, dass Ende Jahr ein Plus bei den nominalen Umsätzen stehen dürfte. Während sich der Umsatz im Lebensmittelbereich in den ersten drei Quartalen auf hohem Niveau leicht reduzierte, zeigen die Umsätze der Sparte Bekleidung und Schuhe nach oben. Für die Sparte, die als Frequenzbringer und Ankermieter (weiterhin) so wichtig für den Detailhandel ist, gilt es, wieder das Vor-Pandemie-Niveau zu erreichen nach dem starken Einbruch im Jahr 2020. In der Sparte sind in der Tat Aufwärtstendenzen auszumachen. Nach dem schon relativ guten letzten Weihnachtsgeschäft konnte im ersten Quartal ein grosses nominales und reales Umsatzplus verbucht werden im Vergleich zum Vorjahr, das jedoch noch unter dem Einfluss des zweiten Lockdowns stand. Dass es mit dem gebeutelten Fashionsektor aber etwas aufwärts geht, zeigen auch die Umsatzsteigerungen im zweiten und dritten Quartal 2022. Interessant für den Flächenmarkt ist gemäss Einschätzung von FPRE, dass der stationäre Umsatz 2022 insgesamt steigen dürfte, wovon die Einnahmen der vielen Umsatzmietverträge profitieren. Der Onlineumsatz hingegen dürfte erstmalig nicht zunehmen, je nach Erfolg der Special Days wie Black Friday stagnieren oder sogar marginal abnehmen. Für die Onlinehändler ist das aber kein Grund zur Sorge. Das

5

6

7

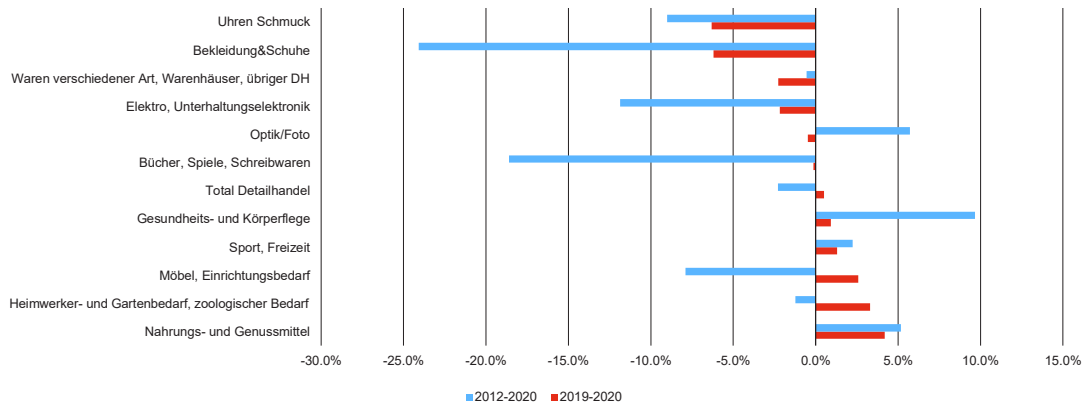
Umsatzwachstum des ganzen Sektors korrigiert sich quasi wieder zurück auf den langfristigen Wachstumspfad. Aus den aktuellen Kredit- und Debitkartenumsätzen lässt sich ablesen, dass auch der Umsatz im Non-Food-Segment stationär sprich in den Geschäften in der Schweiz am Wachsen zu sein scheint, obwohl die Debitkartenumsätze zeigen, dass mit dem Übergang in die endemische Lage auch der Auslandseinkauf wieder zunimmt. Die Schweizer scheinen hier dem starken Franken mehr Beachtung zu schenken als dem Bedürfnis des lokalen Einkaufens. Durch das mengengetriebene Umsatzwachstum bewegten sich die Leerstände im Laufe des Jahres 2022 – wenn auch nicht in allen Regionen – nach unten.

Die Inflation ist auch bei Jacken und Schuhen angekommen mit einem Preisanstieg von 3.3 Prozent im dritten Quartal. Auch die Lebensmittelhändler müssen die gestiegenen Kosten an ihre Kunden weitergeben. Insbesondere Teigwaren, Fisch, Speiseöl oder Butter sind deutlich teurer. Trotz der höchsten Inflationsraten in der Schweiz seit gut dreissig Jahren werden auch heuer nicht alle Produkte teurer. So sind etwa die Preise für Computer oder Elektrofahrräder am Sinken, für Haushaltsgeräte blieben sie bislang stabil. Der Wettbewerb mit dem internationalen Onlinehandel und den Geschäften jenseits der Grenzen reduziert den Spielraum der gesamten Branche für Preiserhöhungen.

Dass die Beschäftigung im Detailhandel im dritten Quartal 2022 leicht unter dem Vorjahreszeitpunkt liegt, ist auf die Rekrutierungsprobleme zurückzuführen. Der Detailhandel ist eine der Branchen, die am meisten Mühe mit der Rekrutierung von Personal hat. Fast jedes zweite Unternehmen meldet hier Schwierigkeiten. Das deckt sich auch mit der Tatsache, dass die Anzahl offener Stellen im Laufe des Jahres 2022 überdurchschnittlich stark zugenommen hat. Gemäss Hörensagen läuft die Branche auch Gefahr, zu viele Abgänge an Personal zu erfahren durch Branchenwechsel infolge von Unzufriedenheit. Eine Herausforderung, die aktuell auch in der Gastronomie und in der Pflege besonders akut ist. Medial vernachlässigt wurde bislang die Tatsache, dass der Aufwärtstrend beim Umsatz auch beim Arbeitseinsatz angekommen ist. Nach rund zehnjähriger Reduktion der Vollzeitstellen bewegt sich die Beschäftigung seit 2018 tendenziell seitwärts. Und hier könnte die Statistik durchaus etwas zu negativ ausfallen, da allenfalls vermehrt nicht mitgezählte Mitarbeiter/-innen auf Abruf eingesetzt werden, was sich aber statistisch nicht nachweisen lässt. Neben dem Umsatzwachstum der letzten Jahre spielt hier sicherlich auch die Bestrebung eine Rolle, mit hoher Beratungsqualität dem Internetkauf entgegenzutreten.

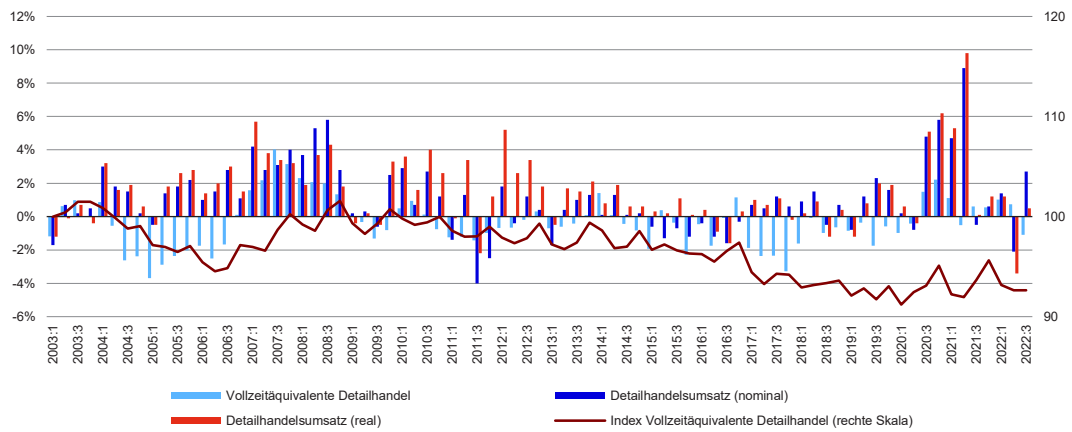
Und welche Verkaufssparten sind denn nun für die Beschäftigungsstabilisierung verantwortlich? Die Betrachtung der kurzfristigen Entwicklung von Ende 2019 bis Ende 2020 zeigt: Läden und Fachmärkte bei Heimwerker- und Gartenbedarf, Möbel- und Einrichtungsbedarf sowie Bücher/Spiele/Schreibwaren haben jüngst ihre Beschäftigung ausgebaut nach einer mehrjährigen Reduktionsphase. Ohnehin wächst die Mitarbeiteranzahl bei Lebensmittelverkäufern sowie auch bei der Sparten Freizeit/Sport und Gesundheits- und Körperpflege. Bei den beiden Bereichen Fashion und Unterhaltungselektronik, wo der Onlinekonsum den grössten Anteil ausmacht, war bis Ende 2020 kein Umschwung beobachtbar.

Abb. 5.4.1.1
Veränderung der Vollzeitäquivalente nach Gütergruppen



Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

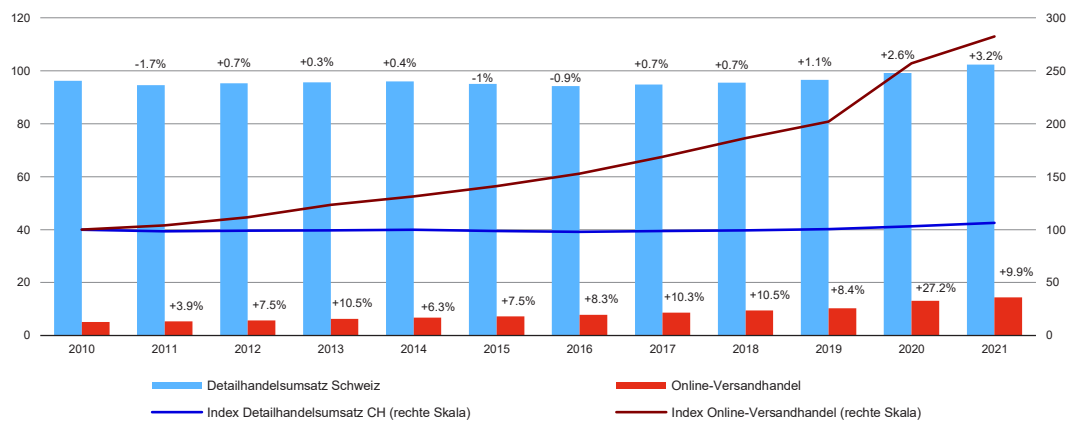
Abb. 5.4.1.2
Beschäftigungs- und Umsatzentwicklung im Detailhandel



Anmerkung: Wachstumsraten im Vorjahresvergleich, indiziert (Basis: 1. Quartal 2003 = 100), Detailhandelsumsatz ohne Treibstoffe.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

5

Abb. 5.4.1.3
Umsatzentwicklung im Detailhandel

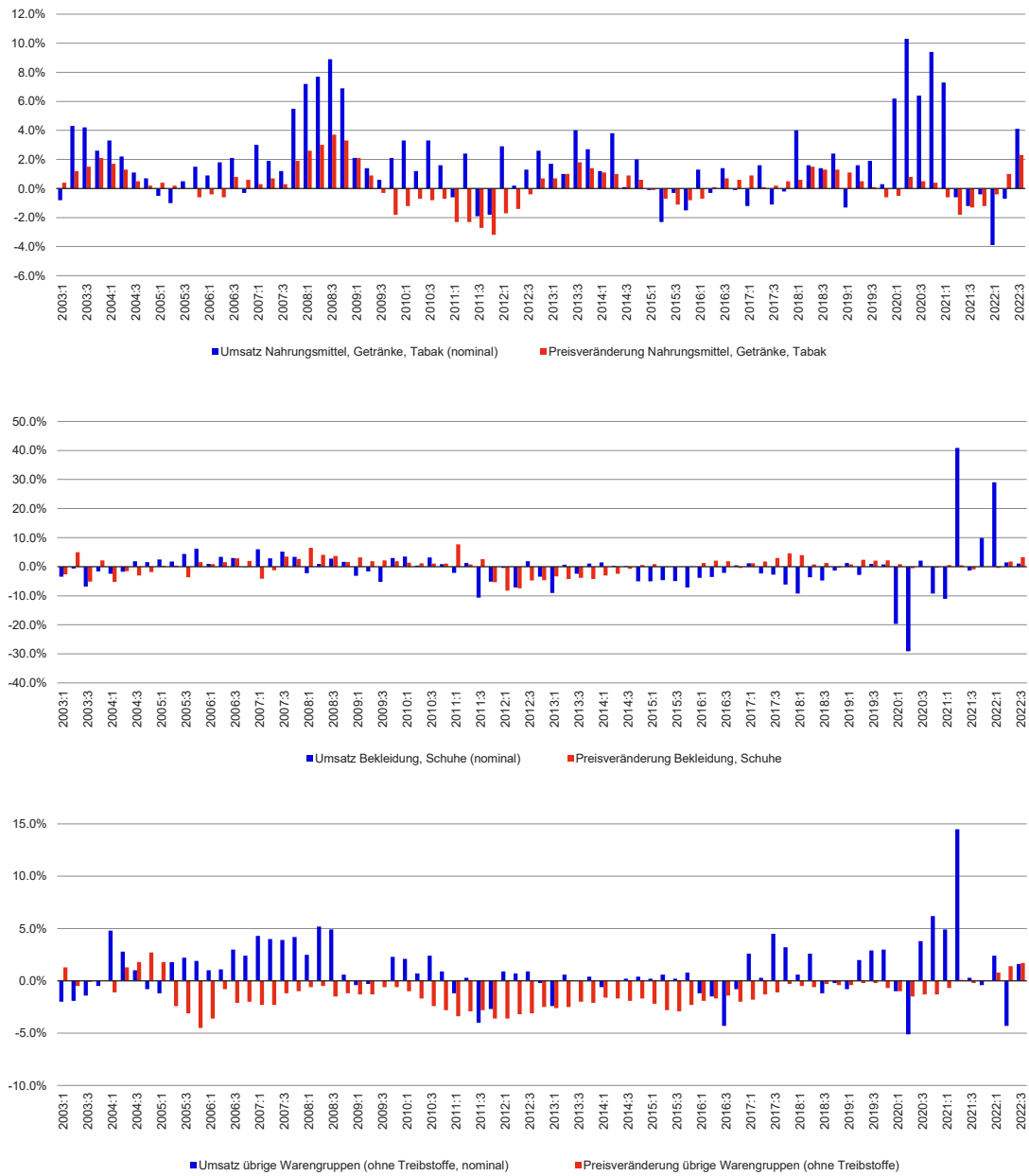


Anmerkung: In Mrd. CHF, zu laufenden Preisen, indiziert (Basis: 2010 = 100), Vorjahresveränderung in % über den Balken. Detailhandelsumsatz inkl. inländischer Online-Versandhandel. Online-Versandhandel bei in- und ausländischen Onlinehändlern.
Quelle: BAK Economics, BFS, GfK, VSV.

6

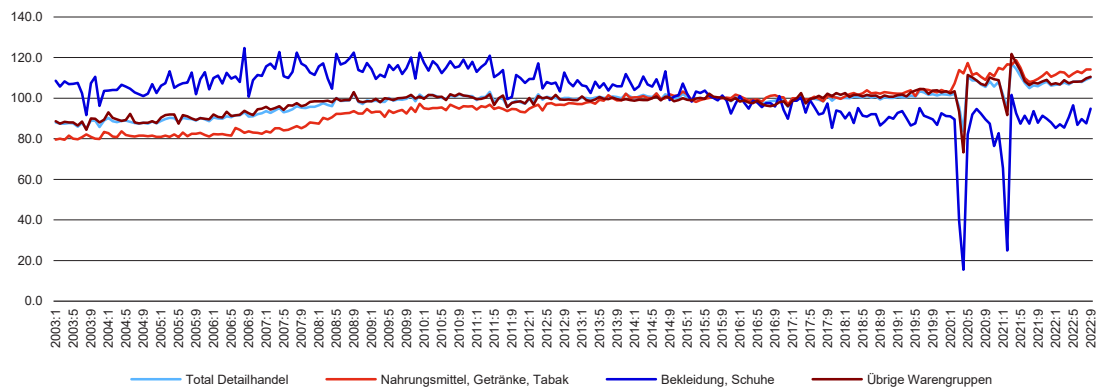
7

Abb. 5.4.1.4
Entwicklung des Detailhandelsumsatzes (nominal) nach Warengruppen in der Schweiz



Anmerkung: Wachstumsraten im Vorjahresvergleich. Revision der Detailhandelsumsatzstatistik durch das BFS mit rückwirkender Korrektur der Umsätze für die Jahre 2015 bis 2020.
Quelle: BFS

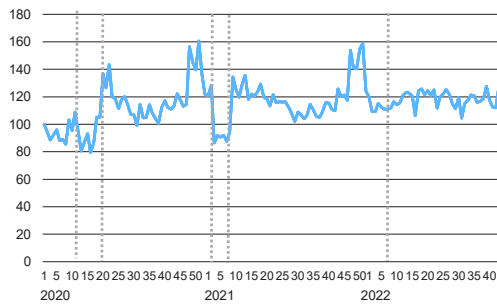
Abb. 5.4.1.5
Nominale Detailhandelsumsätze nach Warengruppen in der Schweiz



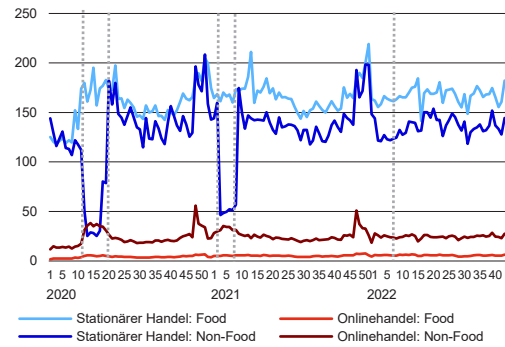
Anmerkung: Indexiert (Basis: Januar 2005 = 100) und saisonbereinigt.
Quelle: BFS.

Abb. 5.4.1.6
Wöchentliche Umsätze mit Kartenzahlungen im Detailhandel

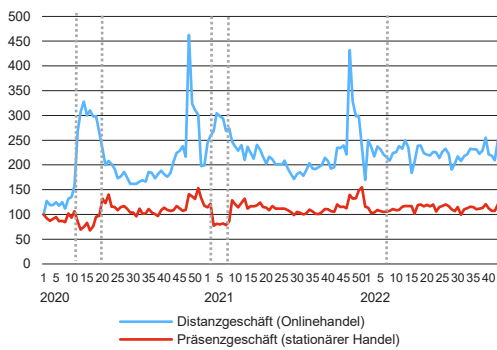
Im Inland, indiziert (Basis: 1. Kalenderwoche 2020 = 100)



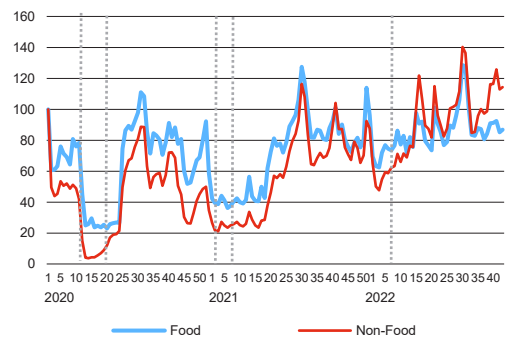
Im Inland, skaliert (relationsgetreu)*



Im Inland, indiziert (Basis: 1. Kalenderwoche 2020 = 100)



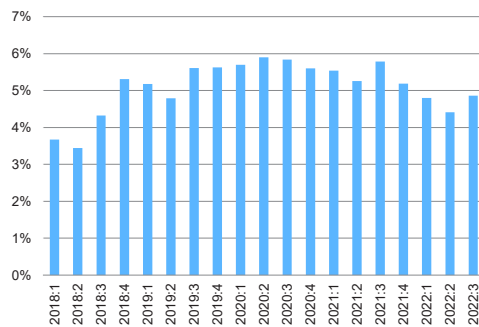
Stationär im Ausland, nur mit Debitkarten, indiziert (Basis: 1. Kalenderwoche 2020 = 100)



Anmerkung: Lockdown von 16. März bis 10. Mai 2020 (KW 12 bis 19) und von 18. Januar bis 1. März 2021 (KW 3 bis 8); Aufhebung aller Covid-Bekämpfungsmassnahmen am 17. Februar 2022 (KW7). Der Datensatz umfasst die in der Schweiz getätigten Transaktionen von in- und ausländischen Karteninhabern bzw. im Ausland getätigten Transaktionen von Schweizer Debitkarten-Inhabern.
*Als Skalierungsfaktor wird der durchschnittliche Tagesumsatz mit allen Zahlungsmitteln im Januar 2020 verwendet. Es werden alle Datenpunkte durch den gleichen Wert geteilt, damit ist eine relative Aussagekraft gegeben.
Quelle: Monitoring Consumption Switzerland, Berechnungen Fahrländer Partner.

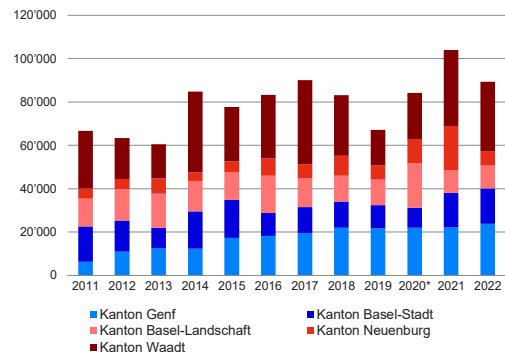
5

Abb. 5.4.1.7
Geschätzter Anteil leerstehender Verkaufsflächen (in %)



Quelle: REIDA, Fahrländer Partner.

Abb. 5.4.1.8
Leerstehende Verkaufsflächen ausgewählter Kantone

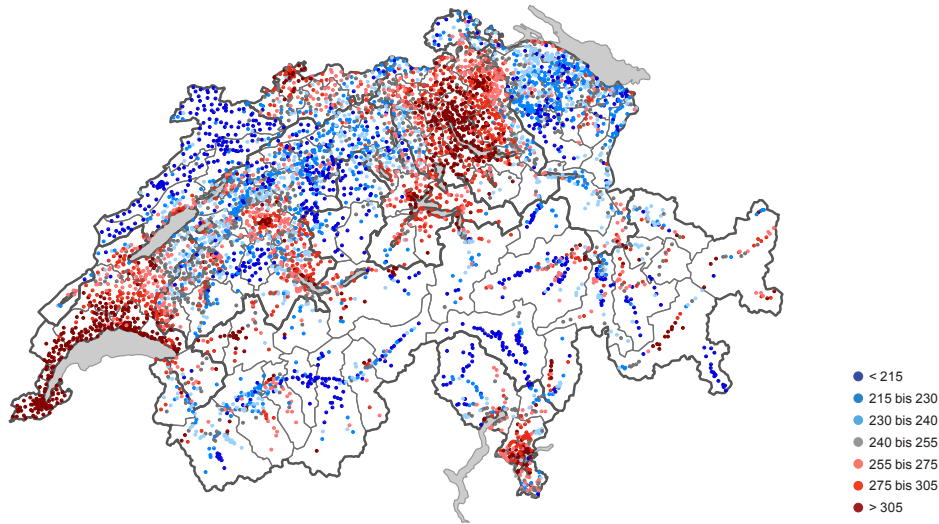


Anmerkung: In m², jeweils per 1. Juni, Teilerhebung;
* Daten des Kantons Genf für 2020 nicht verfügbar (Mittelwert der Jahre 2019 und 2021).
Quelle: Diverse statistische Ämter, Fahrländer Partner.

6

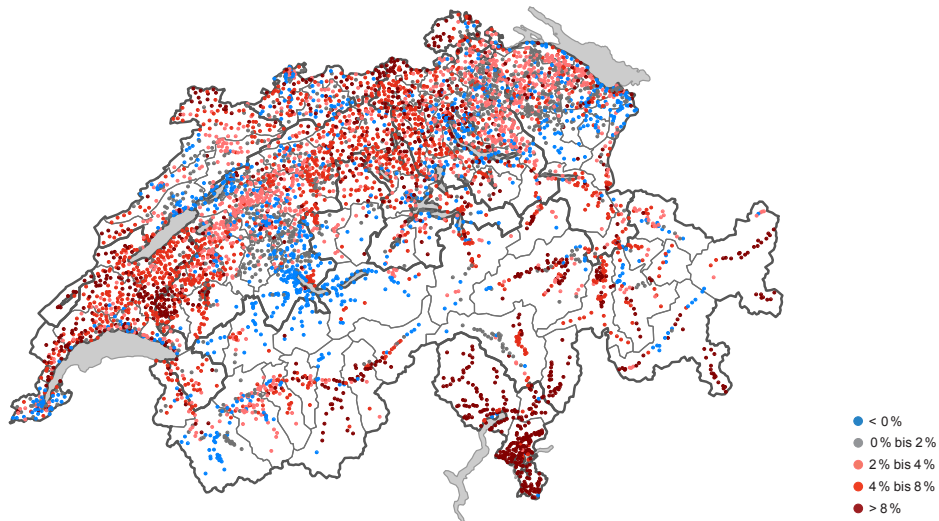
7

Abb. 5.4.1.9
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)



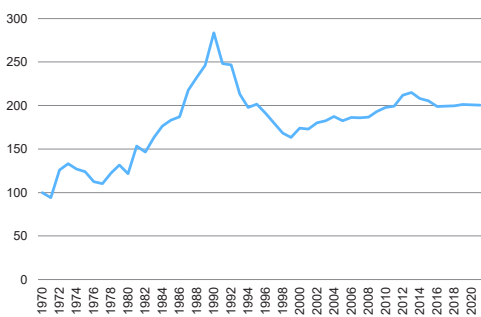
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.4.1.10
Verkaufsflächen: Entwicklung der Marktmieten (4. Quartal 2021–4. Quartal 2022)



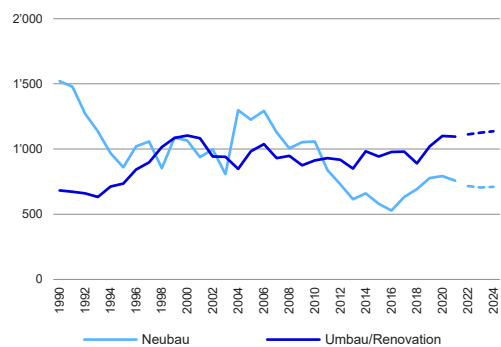
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.4.1.11
Angebotsmieten Verkaufsflächen



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

Abb. 5.4.1.12
Bauinvestitionen Verkaufsflächen



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

5.4.2 Langfristiger Ausblick

Die jüngsten Entwicklungen der stationären Detailhandelsumsätze bestätigen FPRE in der Einschätzung, dass die Pandemie die bisherigen Funktionsweisen, Trends und Triebkräfte nicht nachhaltig auf den Kopf gestellt hat. Der schon im letzten Jahrzehnt eingeläutete Strukturwandel mit seiner Transformation der Einkaufsverhaltens- und Angebotsänderungen wird aller Voraussicht nach in die gleiche Richtung weitergehen. Nicht alle Pandemie-Profiteure haben positive post-Corona Aussichten und umgekehrt werden etwa dem Bereich Beauty/Kosmetik – der unter dem Lockdown litt – gute Zukunftsaussichten attestiert. Auch bieten Konsumverschiebungen für im letzten Jahrzehnt geschrumpfte Gütergruppen und Formate neue Chancen. So sollte für das Format der Fachmärkte im Bau- und Heimwerkerbereich in nächster Zeit ein Markt vorhanden sein.

Das Segment Bekleidung und Schuhe wiederum verliert auf Grund von Konsumverschiebungen, Onlinehandel und Preiszerfall seit rund 10 Jahren an Bedeutung im stationären Handel und wird vermehrt durch Service-Dienstleister und Handelsgastronomen komplementiert. Gemäss Prognosen von FPRE wird beim «Platzhirsch Fashion» trotz einem Wachstum des Detailhandelskonsumpotenzials für Bekleidung und Schuhe von fast 20 Prozent bis ins Jahr 2035 stationär weniger Umsatz erzielt werden als heute, da bei Bekleidung der online konsumierte Anteil weiter stark zunehmen wird. Dies müsste trotz Showrooming in einem weiteren Rückgang von Bekleidungsgeschäften resultieren.

Zukünftige Innenstadtgeschäftshäuser und Shoppingcenter dürften neben Retail und Gastronomie in den Obergeschossen Kliniken, Ausbildungsinstitute, Co-Working, Fitness oder Hotelnutzungen aufweisen. Geschäfte aus den Bereichen Optiker, Kosmetik/Gesundheit und Sport/Freizeit dürften sich gemäss unseren Einschätzungen auch in den nächsten Jahren gut halten und ganz generell wird die Nachfrage nach physischen Flächen im Bereich Gastronomie und Dienstleistungen weiter gegeben sein durch die steigende Bevölkerungszahl.

Das auch beim Retail vorhandene Nachhaltigkeitsthema, das sich im Wunsch, vermehrt lokal zu konsumieren, und bei Refurbishment und Second-Hand manifestiert, dürfte für den Flächenmarkt und die Investoren wenig bedeutend bleiben. Dennoch ist es für die einzelnen Anbieter wichtig, hier mit dem Trend mitzugehen. So startete Jelmoli eine Partnerschaft mit einer Sharingplattform, Ikea versucht sich beim Möbelvermieten und sogar Designkleider und Schmuck können heute gemietet werden.

5

Tab. 5.4.2.1
Beurteilung des stationären Detailhandels: Rück- und Ausblick

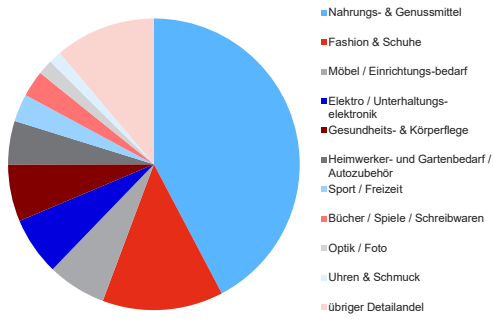
	Gestern: im letzten Jahrzehnt	Ausblick
↗	<ul style="list-style-type: none"> - Gesundheits- und Körperpflege - Optiker - Sport/Freizeit - Nahrungs- und Genussmittel 	<ul style="list-style-type: none"> - Gesundheits- und Körperpflege - Nahrungs- und Genussmittel - Optik/Hörakustik - Sport/Freizeit - Dienstleistungsverkäufer - Heimwerker- und Gartenbedarf
→	<ul style="list-style-type: none"> - Waren verschiedener Art, Warenhäuser 	<ul style="list-style-type: none"> - Möbel/Einrichtungsbedarf - Uhren/Schmuck
↘	<ul style="list-style-type: none"> - Bekleidung/Schuhe - Bücher/Schreibaren - IT/Unterhaltungselektronik - Spielwaren - Möbel/Einrichtungsbedarf - Uhren/Schmuck - Heimwerker- und Gartenbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> - Bekleidung/Schuhe - IT/Unterhaltungselektronik - Bücher/Schreibaren - Spielwaren

Anmerkung: ↗: positive Flächennachfrage, →: stabile Flächennachfrage, ↘: negative Flächennachfrage.
Quelle: Fahrländer Partner.

6

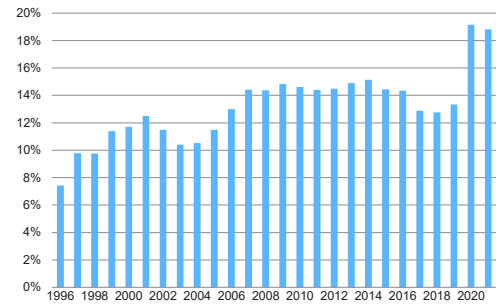
7

Abb. 5.4.2.2
Anteile der Gütergruppen am Wachstum des
Detailhandelspotenzials (2019–2035)



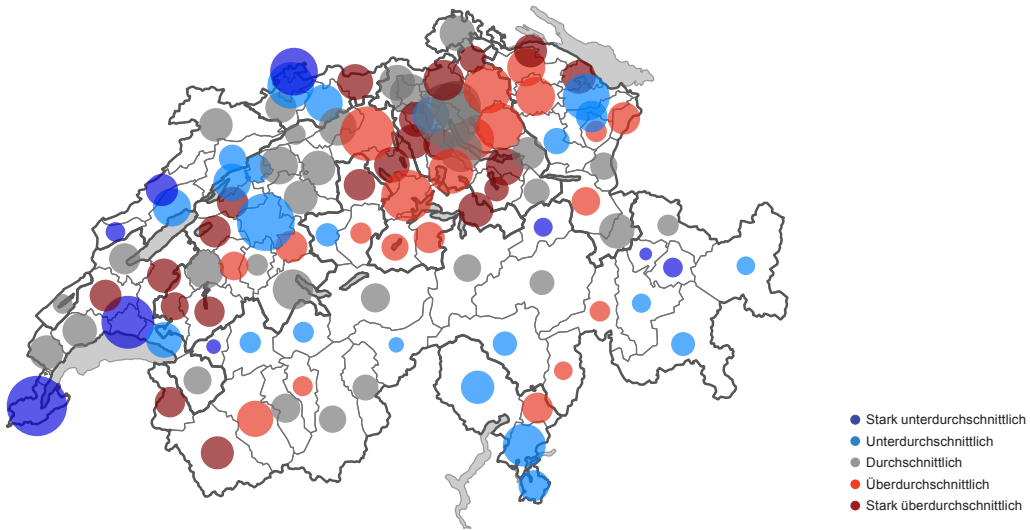
Anmerkung: Potenziale der ansässigen Haushalte; Bruttoeinkommen abzüglich obl. Transferausgaben, übrige Versicherungen, Gebühren, Übertragungen, Wohnen, Energie, Sparen und nichtdetailhandelsrelevante Ausgaben.
Quelle: Detailhandelsmodell 2022, Fahrländer Partner.

Abb. 5.4.2.3
Sparquote der privaten Haushalte



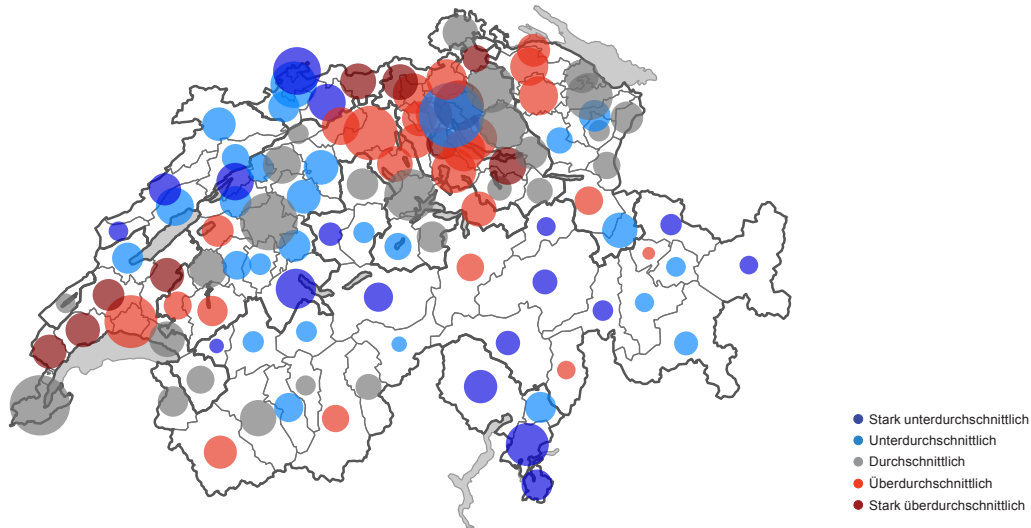
Anmerkung: Sparquote als freiwilliges Sparen: Ersparnis in % des verfügbaren zwangssparenbereinigten Einkommens.
Quelle: BFS.

Abb. 5.4.2.4
Entwicklung Detailhandelspotenzial (2000–2019)



Anmerkung: Entwicklung des Detailhandelspotenzials im schweizweiten Vergleich 2000–2019; Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2019.
Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 5.4.2.5
 Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2019–2035)



Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im schweizerweiten Vergleich 2019–2035; Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2019.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 5.4.2.6
 Vermietbarkeit und Ertragspotenzial von Verkaufsflächen nach Zentralität

	Vermietbarkeit	Ertragspotenzial
Grosszentren - Innenstadt - Quartierzentrum - Ungünstige Mikrozentralität (innenstadtnah) - Ungünstige Mikrozentralität (innenstadtfern)	sehr gut sehr gut gut schlecht	sehr hoch mittel gering sehr gering
Mittelzentren - Innenstadt - Ungünstige Mikrozentralität (innenstadtnah) - Ungünstige Mikrozentralität (innenstadtfern)	gut mittel schlecht	hoch gering sehr gering
Klein-, und Peripheriezentren, grössere Dörfer - Zentrum - Ungünstige Mikrozentralität	mittel schlecht	gering sehr gering
Einkaufszentren, Geschäfts-Agglomeration - Top-Shoppingcenter, Geschäfts-Agglomeration - Einkaufszentren mit kleinerem Einzugsgebiet	gut mittel	hoch mittel

Quelle: Fahrländer Partner.

5.4.3 Zyklischer Ausblick

Wenn die Detailhändler Glück haben, verdrängen die Schweizer Haushalte die noch anstehenden Inflationskopfschmerzen mit Krankenkassen- und Wohnkostenaufschlägen bis nach der «Weihnachtsgeschäftsparty». Bis dahin dürfte auch der generelle Preisdruck weiter abgenommen haben. Die Schweizer Nationalbank geht aktuell von einer Reduktion der Inflation auf 2.4 Prozent für das kommende Jahr aus – die Konjunkturexperten rechnen sogar mit 2.1 Prozent –, was nicht nur weit unter den Werten in anderen Ländern liegt, sondern auch nahe dem Zielband. Während vor einem Jahr die Pandemiemassnahmen und die Lieferkettenprobleme die Hauptsorgen für die Geschäfte darstellten, sind es heute Preisdruck und die mit der Eintrübung der Wirtschaft verbundene schlechte Konsumentenstimmung. Der Index der Konsumentenstimmung (SECO) hat sich im Laufe des Jahres deutlich eingetrübt. Die Haushalte beurteilen ihre eigene finanzielle Lage so schlecht wie noch nie seit Messbeginn. Für den Detailhandel problematisch ist die fehlende Neigung

zu grossen Anschaffungen. Die nun schon länger deutlich sinkende Konsumentenstimmung hat sich aber bislang noch nicht bei den Ladenumständen gezeigt. Dies stimmt optimistisch. Allzu viel Grund für einen Einbruch ist denn auch nicht vorhanden. Der Arbeitsmarkt zeigt sich immer noch in mehr als robustem Zustand. Es darf mit Lohnerhöhungen im Bereich der Inflation des ablaufenden Jahres gerechnet werden. Trotzdem wird sich 2023 ein Kaufkraftverlust (pro Kopf) ergeben infolge von steigenden Krankenkassenprämien, Mieten und Nebenkosten. Auf der anderen Seite wächst die Zahl der Bevölkerung, Beschäftigung und der ausländischen Touristen und im Vergleich zu Deutschland dürfte sich die Mehrheit der Schweizer Haushalte nicht zu markanten Einschränkungen gezwungen fühlen. Dennoch dürften Niedriglohnhaushalte bei Restaurantbesuchen oder Ferien Abstriche planen und nach preisgünstigen Lebensmittelprodukten oder Alternativen zu Markenprodukten Ausschau halten.

Von Seiten des Angebots ergeben sich keine nennenswerten Veränderungen bei den Neubauinvestitionen, die im Ausblick etwas nachgeben. Zugenommen haben hingegen die Investitionen in Renovationen und Umbauten mit weiter leicht steigender Tendenz im zyklischen Ausblick. Der viel diskutierte Wandel von Shoppingcentern und Warenhäusern zu sogenannten Mixed-Use-Destinationen zeigt sich hierbei in den Investitionen. Hinsichtlich Einkaufszentren hat keine Ausweitung im ablaufenden Jahr stattgefunden und auch für 2023 wird das Angebot hier nicht ausgeweitet. Die neu entstehenden Flächen beziehen sich auf Lebensmittelhändler und publikumsintensive Flächen in gemischt genutzten Gebäuden. Unsere Erfahrungen bei der Beratung von Projektentwicklungen zeigen, dass die Notwendigkeit der mengenmässigen Begrenzung der für Retail geplanten Flächen bei den Immobilieneigentümern angekommen ist.

Unter dem Strich dürfen sich die positiven und negativen Einflussfaktoren aufheben und den Umsatz in den kommenden Monaten stagnieren lassen. Die Inflation kann wie bei Büroverträgen bei Vertragsverlängerungen zu höheren Mieteinnahmen führen. Allerdings nur dort, wo die Flächenproduktivität oder der Werbeeffekt des Standortes dies auch zulassen. Im Vergleich zum Büromarkt ist aber ein beträchtlicher Teil der Mieten an den Umsatz gekoppelt. Hier können die Mindestmieten prinzipiell mit der Inflation angehoben werden und darüber hinaus führt die Preissteigerung von Produkten zu höheren nominalen Umsätzen. Auch hier dürfen Eigentümer aber nicht flächendeckend mit höheren Einnahmen kalkulieren, denn nicht alle Güterpreise steigen und teurere Preise können auch zu weniger Verkaufsabsatz führen. Daher wird an guten Verkaufslagen die Inflation die Mieten stützen, während an B- und C-Lagen – wo die Mieten vielerorts ohnehin zu hoch für die gesunkene Flächenproduktivität sind – die Mieten (wieder) etwas unter Druck geraten. Bei den Leerständen sehen wir für die nächsten Monate keine grossen Bewegungen. Gemäss Erhebungen der CRIF lagen in den ersten drei Quartalen des Jahres 2022 die Konkurse signifikant über der Vorjahresperiode und gleichzeitig die Neugründungen leicht tiefer. Mit dem Auslaufen der Unterstützungsmassnahmen dürften hier Nachholeffekte spielen und in den kommenden Monaten ist in einzelnen Branchen wie dem Detailhandel mit einer erhöhten Anzahl an Firmenkonkursen zu rechnen, zumal neu auch noch erhöhte Energiekosten dazukommen. Mit einer regelrechten Konkurswelle muss aber im Detailhandel und im Büromarkt weiterhin nicht gerechnet werden, aber an B- oder C-Lagen mit Mieterwechseln und entsprechenden Fluktuationsleerständen.

Für die Innenstädte bleibt der Ausblick intakt. Einkaufszentren mit zu kleinem Einzugsgebiet und veraltetem Angebot weisen heute bereits erhöhte Leerstände auf und werden 2023 marktseitig nicht entlastet werden.

Exkurs: Logistikimmobilien – neues Makro-Lagerating

Der Logistikmarkt ist längst auch bei Immobilieninvestoren in den Fokus geraten und dies auch in der Schweiz, wo es sich bisher um einen eher kleinen und wenig liquiden Markt handelt. Der grösste Teil der Neubaufächen wird noch immer für den Eigenbedarf erstellt. Dennoch stammen rund 15 Prozent der Investitionen für diesen wachsenden Markt von institutionellen Anlegern und von Bau- und Immobilienfirmen. Und bei bestehenden Lager- und Logistikimmobilien ist der Anteil zur Eigennutzung geringer. Der Bestand bietet für Investoren durchaus Potential, da etwa durch die Automatisierungsentwicklungen der Bedarf an Investitionen steigt. Zudem sind die Mieten für Lager- und Logistikflächen am Steigen und für eine Renditeerzielung interessant geworden. Heute umfasst der Schweizer Logistikmarkt gemäss Abgrenzung von FPRE knapp 7'000 Betriebe mit 95'000 Beschäftigten (VZA), wenn man zur Logistikbranche im engeren Sinne – den Spediteuren, die die Lagerungen und Organisation von Beförderungsleistungen ausüben – auch die Transportbetriebe zählt. In den nächsten Jahren wird der Bedarf nach Lager- und Logistikflächen weiter zunehmen. Unter anderem führt das starke Wachstum des Online-Handels zu mehr Versand von Konsumgütern, wofür wiederum mehr Lagerflächen benötigt werden.

Aus diesem Grund hat FPRE ein Makro-Lagerating Logistik entworfen, um Investoren bei der Suche und Beurteilung von Standorten für Logistikimmobilien eine objektive und flächendeckende Vergleichbarkeit zu ermöglichen. Auch für die Logistikunternehmen selbst, die einen Standort suchen, ermöglicht insbesondere das prospektive Rating eine erste Selektion von Makrolagen, bevor oder während man geeignete Parzellen oder Flächen sucht. Das Makro-Lagerating Logistik von FPRE beurteilt Gemeinden nach ihrer heutigen Attraktivität sowie nach ihrer prospektiven Attraktivität im Vergleich zu allen anderen Gemeinden. Das Rating richtet sich an die grössere B2B-Logistik. Das Gesamtrating basiert auf 17 Indikatoren. Diese Indikatoren werden zu folgenden fünf Hauptindikatoren verdichtet:

- Marktgrösse;
- Verkehrserschliessung;
- Erreichbarkeit;
- Steuerbelastung.

Während die Erreichbarkeit verhältnismässig einfach gemessen und verglichen werden kann, spielen bei der Verkehrserschliessung mehrere Faktoren eine Rolle. Für Logistiker ist nicht nur die Distanz zur nächsten Autobahneinfahrt oder die Fahrzeit zum nächsten Flughafen, Güterbahnhof oder bald zum nächsten Cargo Sous Terrain Standort relevant, sondern auch, ob man bis zur Autobahnauffahrt durch eine Zentrumszone oder ganz allgemein durch ein Nadelöhr durchfahren muss oder nicht. Alles kostet Zeit und somit Geld beim Sektor, welcher die Transportkosten optimieren muss. Nicht nur für die Logistikbetriebe selbst ist die Routenführung zur nächsten Autobahneinfahrt relevant, sondern auch für die Investoren. Auf der Suche nach neuen Standorten scheitern viele in Frage kommenden Parzellen, die sich hinsichtlich Rangierfläche und Grösse eignen würden, an den Entwicklungsabsichten der Gemeinden. Viele Gemeinden und Standortförderer in der Schweiz möchten keine verkehrsintensiven Betriebe (mehr) ansiedeln, da sie den Widerstand der ansässigen Bevölkerung antizipieren, wenn dies Fahrten durch oder an Zentrums- und Wohnzonen vorbei bedeutet. Dazu gesellt sich auch noch das Ziel, wertschöpfungsintensivere Firmen zwecks Steuereinnahmen in der Gemeinde zu haben. Dieser «Standortfaktor» der Route durch Wohnzonen ist exemplarisch in

5

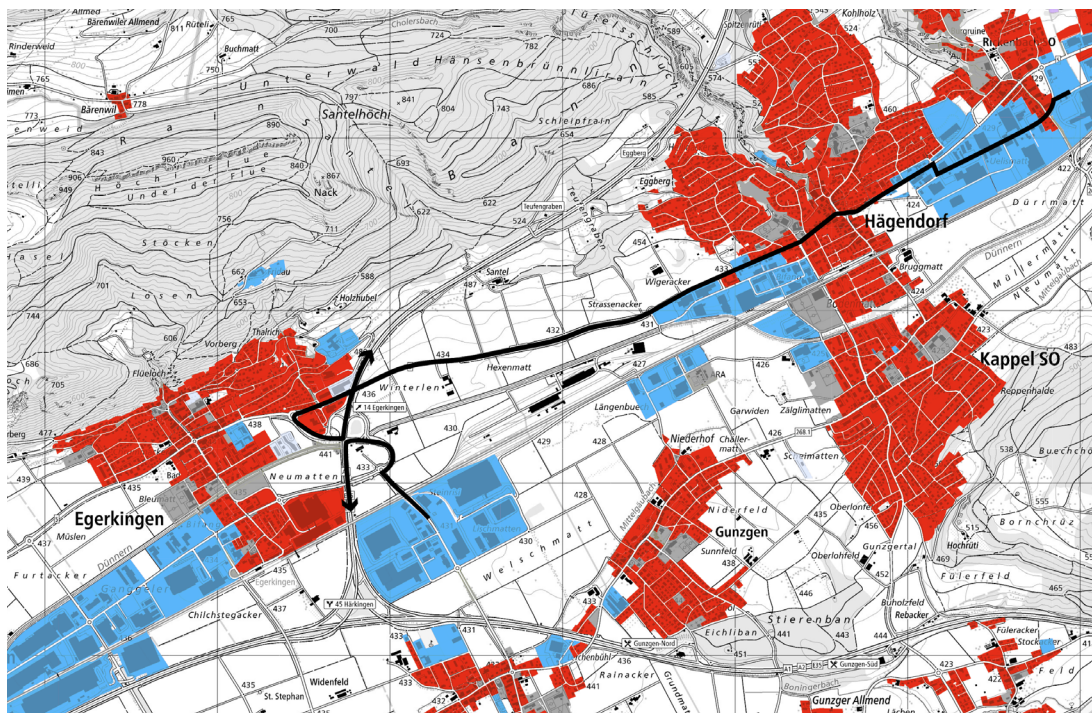
6

7

der untenstehenden Abbildung dargestellt. Dargestellt sind mehrere Arbeitsplatzgemeinden im Kanton Solothurn. Es handelt sich hierbei um Mittelland-Gemeinden, welche durch ihre Lage am Autobahnkreuz A1/A2 einen für die Schweiz wichtigen Logistik-Cluster darstellen. Vergleich man nun die Gemeinden Rickenbach und Hägendorf mit dem etwas südwestlich gelegenen Härkingen, zeigt sich exemplarisch, dass die Lage der Gewerbezone und die Siedlungsstruktur in Letzterer für Logistiknutzung vorteilhaft(er) ist. Während man in Rickenbach von der Gewerbezone aus durch eine Zentrums- und Wohnzone fahren muss, um auf die Autobahnzufahrt zu gelangen, ist dies in Härkingen nicht der Fall. Hier ist somit mit deutlich weniger Widerstand seitens der Gemeinde für weitere Logistikinvestitionen zu rechnen und ebenfalls mit geringeren Fahrzeiten für die Lastwagen. Dies führt im Makro-Lagerating von FPRE in der Gemeinde Rickenbach zu einem Abschlag beim Teilrating Verkehrserschliessung. Alle drei genannten Gemeinden sowie auch das benachbarte Neuendorf punkten als Logistikstandort durch ihre Marktgrösse mit den zahlreich vorhandenen Spediteuren und Transportbetrieben, ihre gute überregionale Erreichbarkeit sowie die Nähe zum nächsten Autobahnanschluss und dem nächsten Güterbahnhof. Gemäss Gesamtrating zählt speziell Härkingen für eine Logistiknutzung zu den absoluten Topstandorten der Schweiz. So ist es denn auch sinnvoll, dass hier einer der ersten Cargo Sous Terrain Standorte vorgesehen ist.

Abb. E.1

Exemplarische Darstellung der Bedeutung der Routenführung von Logistikstandorten zum Autobahnnetz



Anmerkung: ■ Zone mit beträchtlichem Wohnanteil (Wohnzone, Mischzone, Zentrumszone), ■ Arbeitszone, ■ weitere Bauzonen.
Eingezeichnet sind die Routen zur nächsten Autobahnausfahrt (A2) von den entsprechenden Gewerbezone.
Quelle: Fahrländer Partner; Kartengrundlagen: ARE, Kantone, swisstopo.

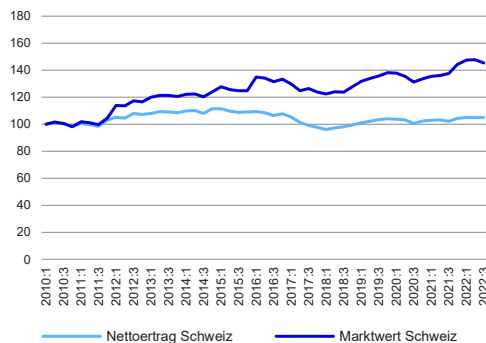
5.5 Transaktionsmarkt für Büro- und Verkaufsimmobilien

5.5.1 Marktlage

Innert Jahresfrist haben sich die Cashflows bei Geschäftsgebäuden vielerorts positiv entwickelt und die Unsicherheiten bezüglich zukünftigem Flächenbedarf mit «new work» und post-Pandemie-Einkauf weiter reduziert. Dies erklärt, dass gemäss provisorischen Daten Investoren in gemischt genutzten Renditeimmobilien in der Schweiz im Jahr 2022 mit einer Gesamtrendite von 9.4 Prozent rechnen können, zusammengesetzt aus der durch die Mieteinnahmen generierte Cashflowrendite (3.2%) sowie der Wertänderungsrendite (6.2%). Bei Bürohäusern kann der Anstieg der Gesamtrenditen als Erholungseffekt nach schwierigen Jahren betrachtet werden.

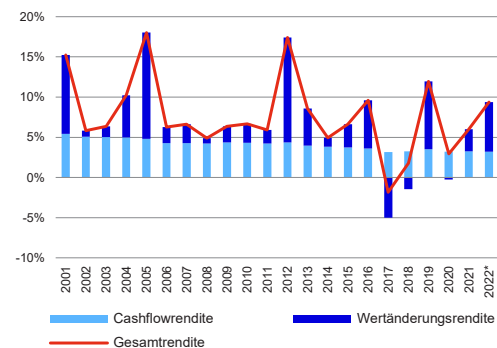
Die aktuelle Situation kann als Wendepunkt bei den Renditemärkten beschrieben werden. Die Rückkehr der Inflation sowie der Anstieg der Zinsen haben einen bedeutenden Einfluss auf die Bewertung von Renditeliegenschaften. Die ersten Bremsspuren sind in den neusten Marktdaten erkennbar. Die Marktwerte von Büroimmobilien waren im dritten Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal wieder rückläufig (-1.3%), zum Vorjahresquartal legte der Marktwert hingegen um deutliche 12.2 Prozent zu. Dabei gibt es grössere regionale Differenzen. Die Bekämpfung der Inflation hat die Zinswende früher und stärker ausfallen lassen als erwartet. Mit den neuen Finanzierungskosten für Fremdkapital kalkulieren die Investoren neu und reduzieren ihre Zahlungsbereitschaft für Liegenschaften.

Abb. 5.5.1.1
Marktindizes gemischt genutzte Immobilien



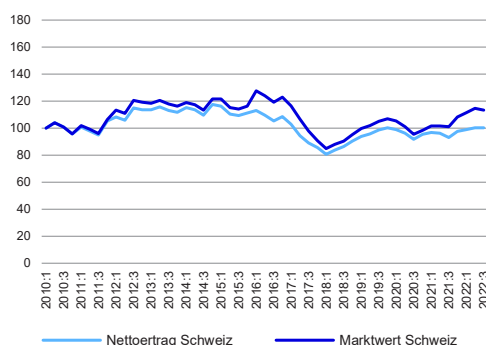
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Gemischt genutzte Immobilien: 60% Wohnanteil, 40% Büroanteil.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 5.5.1.2
Gesamtrendite gemischt genutzte Immobilien



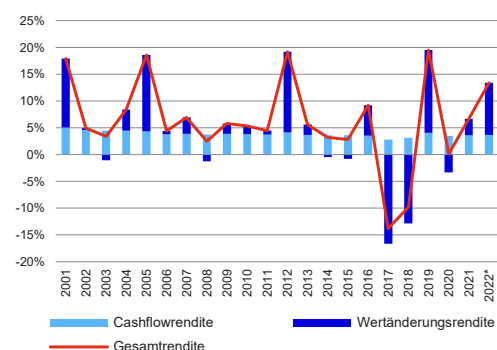
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2022.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 5.5.1.3
Marktindizes Büroimmobilien



Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 5.5.1.4
Gesamtrendite Büroimmobilien



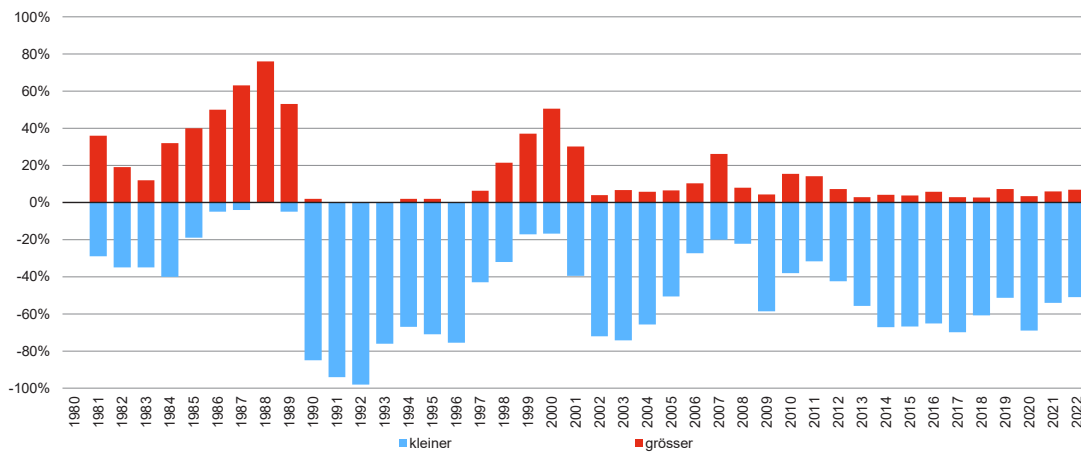
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2022.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

5

6

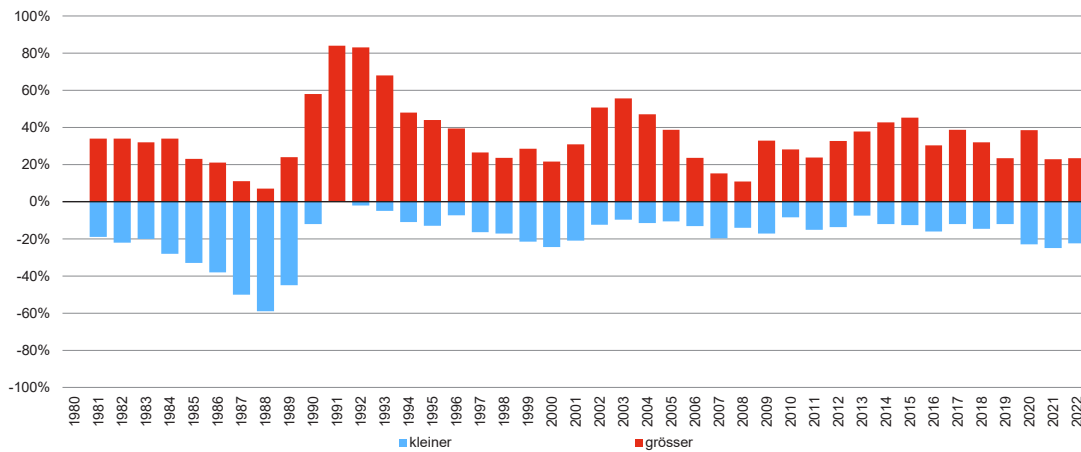
7

Abb. 5.5.1.5
Entwicklung Nachfrage nach Büro-/Geschäftshäusern (letzte 12 Monate)



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

Abb. 5.5.1.6
Entwicklung Angebot an Büro-/Geschäftshäusern (letzte 12 Monate)



Anmerkung: Immobilienumfrage.
Quelle: HEV Schweiz.

5.5.2 Langfristiger Ausblick

FPRE bewertet die aktuellen Veränderungen auf den Geschäftsflächenmärkten wie beschrieben nicht als Umbruch, sondern als sukzessiven Umbau, der aktuell relativ zügig vorangeht. Die neue Normalität mit kürzeren Vertragslaufzeiten und grösserem Marktanteil von «flexiblen Büros» wird höchstwahrscheinlich bleiben. Mit zunehmender Marktgrösse und verbesserten Vertragslösungen wird der von Investoren getätigte Risikoaufschlag bei Gebäuden mit Co-Working und Co. unter Druck geraten.

Das sich etablierende Thema der Mixed-Use-Destinationen verändert die bisherige Sicht des «highest and best use»/ Nutzungsmix'. Bei den meisten Projekten ist es angesagt, den Anteil Verkaufsflächen zu reduzieren. Dabei sollte immer auch die Zusammensetzung des Umfelds bzw. des Quartiers berücksichtigt und nicht der Gebäudemix isoliert betrachtet werden. In Shoppingcentern mit einem grossen Einzugsgebiet und Warenhäusern an den Toplagen der Grossstädte dürfte der Markt aber weiterhin einen grossen Retailanteil zulassen. Neben dem Investoreninteresse an Logistikimmobilien und Technoparks für etwa Labornutzungen wird auch in den kommenden Jahren eine grosse Zahlungsbereitschaft für Büro- und Geschäftshäuser an den Toplagen vorhanden sein, auch wenn diese wie jetzt sensibel auf Zinsänderungen reagieren.

5.5.3 Zyklischer Ausblick

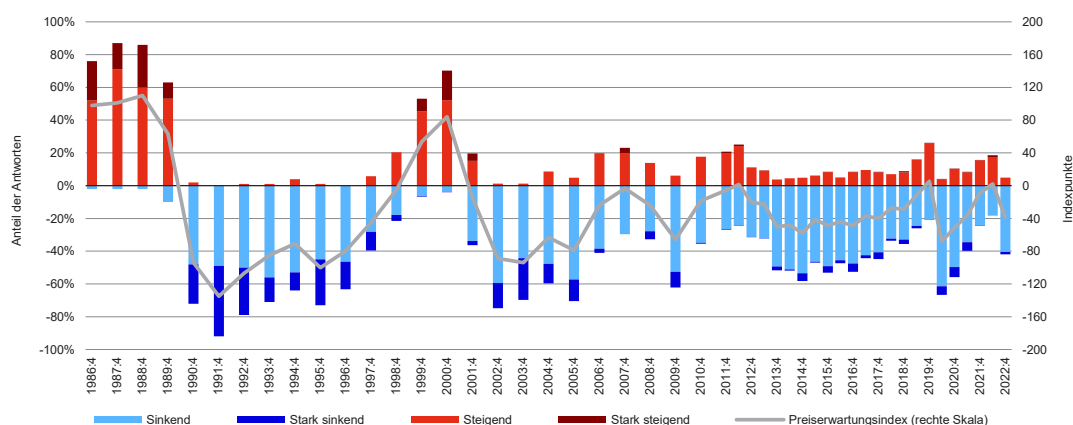
Die Ansicht, dass der Anlagenotstand nun vollständig beendet sei, würde zu kurz greifen. Trotz Erhöhung der Renditen auf den Bundesobligationen ist der Anlage- druck nicht einfach vorbei. In den kommenden Monaten ist zu erwarten, dass das Transaktionsvolumen tief ausfällt. Zwar könnten die Pensionskassen die Preise stabilisieren, da sie nicht auf Fremdkapital angewiesen sind. Allerdings hat der Einbruch des Aktienmarkts bei vielen Institutionellen zu einer Überschreitung der Bandbreiten für Immobilienanlagen geführt (maximal 30%), was sie in Einzelfällen zu Verkäufen zwingen könnte. Gemäss Swisscanto-Studie lag der Immobilienanteil bei den Pensionskassen bei 24.6 Prozent im Jahr 2021.

Ebenfalls kann die Indexierung der Geschäftsflächenmieten an den Landesindex der Konsumentenpreise stabilisierend wirken. Aber wie stark der «Inflationsschutz» bei Geschäftsgebäuden schlussendlich ist, hängt stark von der Konjunktur ab und die trübt sich aller Voraussicht nach deutlich ein. Und da die Zahlungsfähigkeit von vielen Mietern nicht allzu hoch sein dürfte, kann die Inflation nicht einfach überwältigt werden. Im Gegensatz zu Mehrfamilienhäusern wird daher in der kurzen Frist der «Inflationsschutz» und die Cashflow-Seite nicht für den Zinseffekt kompensieren, sondern ihn an guten Lagen lediglich ein wenig abfedern können. Was aber mit Bestimmtheit helfen wird, ist die Tatsache, dass diesmal das Zyklusende glücklicherweise nicht mit einem überschüssenden Angebot konfrontiert ist.

Es überrascht wenig, dass bei den Transaktionspreisen von Büro- und Geschäftshäusern die Einschätzung der Teilnehmer der aktuellen Immobilienumfrage düsterer geworden ist: 40 Prozent erwarten sinkende Preise für Geschäftshäuser und die Übrigen stabile Preise. Wie stark der Zinseffekt ausfallen wird, hängt vom konjunkturellen Umfeld ab. Falls eine Rezession die Schweiz erreichen sollte, was Stand heute nicht erwartet wird, und gleichzeitig die Inflation nicht rasch abnimmt, würden die Marktwerte deutlich nachgeben. Laut Einschätzung von FPRE ist dies aber aktuell nicht sehr wahrscheinlich.

5

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



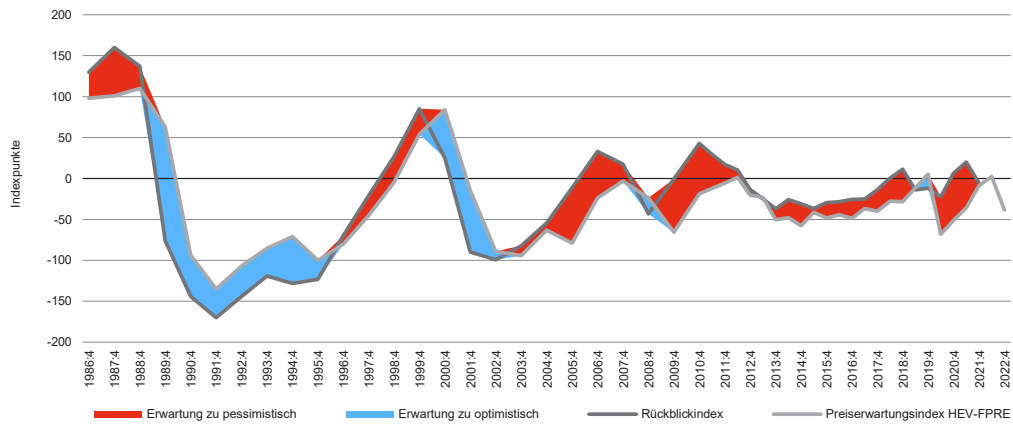
6

7

Anmerkung: Strukturbrüche im 4. Quartal 1996 und 2. Quartal 2012.

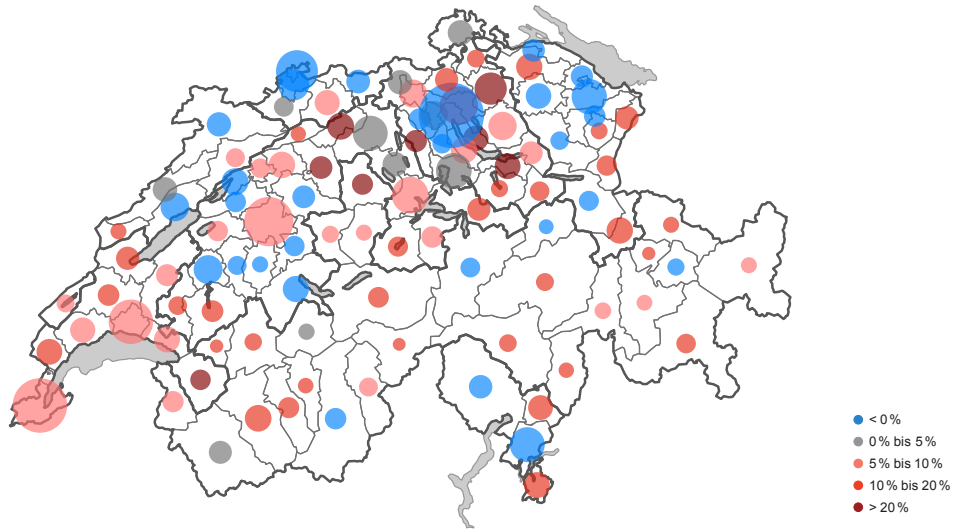
Quelle: Immobilienumfrage HEV Schweiz und Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 5.5.3.2
Vergleich Erwartung und Rückblick Büro-/Geschäftshäuser



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

Abb. 5.5.3.3
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2021 – 2025)

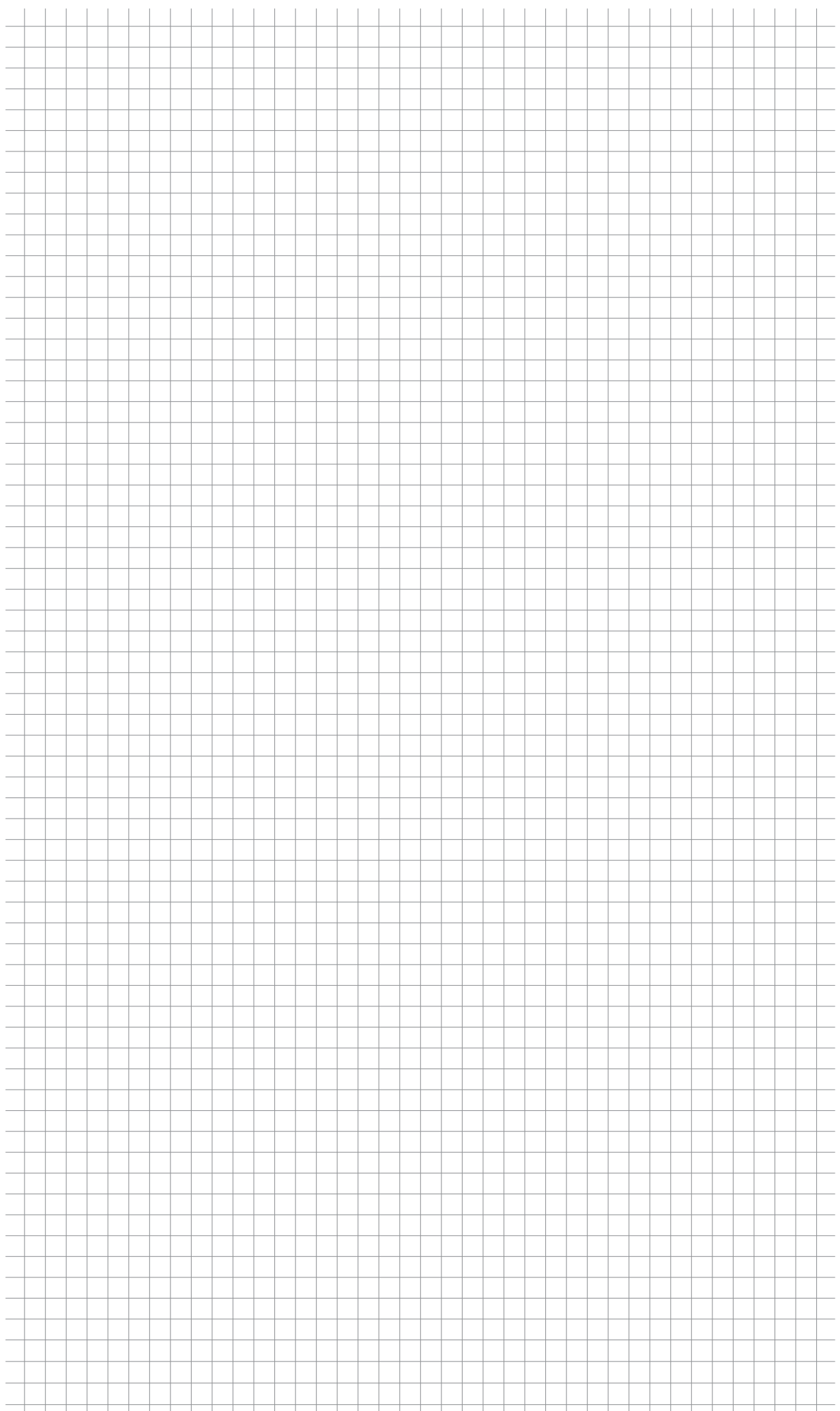


Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (Neubau) 2021 – 2025;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 5.5.3.4
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilen 2023–2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Büroimmobilien	●	→	●	→	●	→	●	↓	↓	→
Verkaufsimmobilen	●	→	●	↗	●	→	●	↓	↓	→

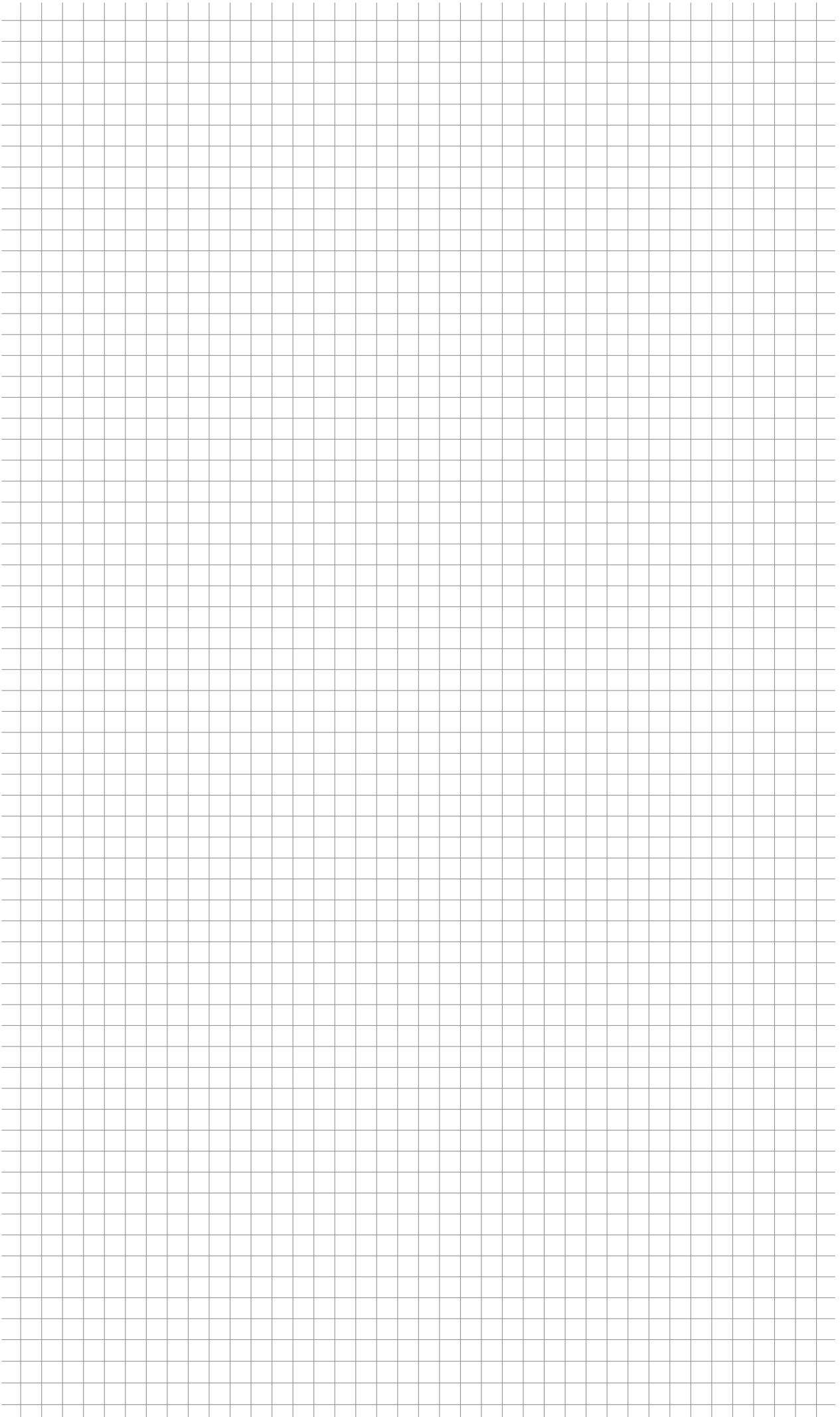
Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch;
Ausblick aus Eigentümersicht: †: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.



5

6

7



Wie schnell sich die Zeiten ändern können! Im Herbst 2021 war die grosse Frage, ob die steigenden Covid-Fallzahlen und das Auftauchen immer neuer Virus-Varianten erneut zu Massnahmen führen, die die Wirtschaft und den Staatshaushalt belasten, ähnlich oder noch schlimmer als 2020. Im Rückblick ist man versucht zu sagen: Das waren noch gute Zeiten. Tatsächlich ist die Einschätzung der zukünftigen Entwicklungen ungleich schwieriger geworden, denn anstelle von Covid ist aktuell eine Vielzahl von Fragestellungen auf dem Tisch: Inflation, Zinsanstieg, Energiepreise, Ukraine-Krieg, globale Wachstumsverlangsamung, wobei die Liste fast beliebig verlängert werden kann. Es bestehen massive innenpolitische Probleme in diversen asiatischen Ländern, die auch nach Aussen umgeleitet werden können; es gibt Kriegsrisiken. Wo soll man anfangen?

Beginnen wir mit den Marktrisiken. Die aktuellen Prognosen für das Jahr 2023 liegen gemäss Einschätzungen von FPRE eher auf der optimistischen Seite. Vieles hängt davon ab, ob und wie schnell die Inflation in Schach gehalten bzw. reduziert werden kann. Mitentscheidend ist dabei das Verhalten der Zentralbanken: Steigen die Zinsen zu stark, wird die ohnehin schon fragile Wirtschaft zusätzlich in Mitleidenschaft gezogen. Steigen die Zinsen zu wenig stark, bleibt die Inflation länger hoch, was zu Kaufkraftverlusten und sinkender Nachfrage führt, oder eine Lohn-Preis-Spirale auslösen könnte. In beiden Fällen ist es fraglich, ob die Schweiz eine Rezession vermeiden kann, welche für Immobilieneigentümer ertragsseitige Konsequenzen hätte.

Auf globaler Ebene liegen die Risiken hauptsächlich in den Entwicklungen in der Ukraine und in China, wobei der Ukraine-Krieg einen unmittelbareren Einfluss auf die Situation in Europa hat. Die Frage ist einerseits, wie lange der Krieg noch anhält, und andererseits, ob es zu einer Eskalation kommt. Je länger der Krieg dauert, desto länger werden die Energiepreise hoch bleiben, und desto grösser ist die Wahrscheinlichkeit, dass es auch im Winter 2023/2024 zu Versorgungsengpässen kommt. Gleichzeitig haben die Staaten aber die Zeit genutzt, die Versorgungslage zu verbessern und Energielieferverträge auf andere Lieferanten umzulegen. Eskaliert der Krieg, im schlimmsten Fall bis zum Einsatz nuklearer Waffen, dann «all bets are off». Was dies für Folgen hätte, ist beinahe unmöglich einzuschätzen. Sicher ist nur, dass es für die Volkswirtschaften in Europa einschneidende Konsequenzen hätte, und zwar nicht im positiven Sinn. Die Entwicklungen in China scheinen momentan weniger akut, aber die Konsequenzen wären nicht nur in Europa, sondern weltweit massiv spürbar. Der Staat hat in den letzten Jahren diverse Entscheidungen getroffen, die in der Bevölkerung für Unbehagen sorgen: Die Durchsetzung der Zero-Covid-Politik, Eingriffe in den Immobilienmarkt, den Finanzsektor und die grossen Technologie-Konzerne, und nicht zuletzt die faktische Abschottung des chinesischen Internets gegenüber der restlichen Welt sowie die damit verbundene Zensur. Die zunehmenden Unruhen und Proteste sind nur ein Symptom für die Unzufriedenheit der Bevölkerung mit der Regierung. Die grösste Gefahr für die chinesische Wirtschaft liegt aber in der demographischen Entwicklung: Bereits im laufenden Jahrzehnt wird die Bevölkerung zu schrumpfen beginnen, und die starke Überalterung wird die zukünftige Tragfähigkeit der sozialen Systeme gefährden. Daran wird auch die 3-Kind-Politik kaum etwas ändern. Angesichts dieser innenpolitischen Probleme könnte sich der Staatspräsident Xi Jinping, der sich kürzlich eine präzedenzlose dritte Amtszeit gesichert hat, veranlasst sehen, ein aussenpolitisches Zeichen zu setzen, z.B. in Form eines Angriffs auf Taiwan. Dies hätte massive Konsequenzen für die Weltwirtschaft, denn der weltgrösste Hersteller von Halbleiterchips TSMC produziert überwiegend in Taiwan. Ein kriegsbedingter Lieferstopp dieser essentiellen Komponenten wäre für viele globale Wertschöpfungsketten eine Katastrophe, und hätte auch Konsequenzen für die Schweizer Immobilienmärkte.

Auf den Schweizer Immobilienmärkten lauern allerdings auch Risiken, insbesondere solche regulatorischer Natur. Dies betrifft einerseits mögliche Vorschriften zur Erreichung der Ziele des neuen Raumplanungsgesetzes wie z. B. Massnahmen zur Erhöhung der Belegungsdichte im Bestand. Die Erreichung der Klimaziele dürfte ebenfalls Anlass für neue Vorschriften geben. Dazu kommen nun vermehrt Vorstösse, die den Mietpreisanstieg in den Zentren bremsen bzw. sogar stoppen wollen.

Während die bisherigen politischen Vorstösse auf die Marktmieten abzielten, kommt nun auf Grund des erwarteten Anstiegs des Referenzzinssatzes eine weitere Komplikation dazu: Wenn in den Zentren, wo die Mieten sowieso schon hoch sind, auch noch die Bestandesmieten steigen, dann ist absehbar, dass früher oder später auch dieser Mechanismus auf Ebene der Politik in Frage gestellt wird. Entsprechende Initiativen, die eine Deckelung der Bestandesmieten zum Ziel haben, dürften nicht lange auf sich warten lassen. Die Lage ist also unübersichtlich und für Eigentümer steigt der Aufwand, um den Überblick zu behalten. Abhilfe schafft der «Monitor Regulierung» von FPRE, der neben der Bundesebene auch für die Wohnungsmärkte wichtige Kantone und Gemeinden umfasst.

6.1 Alternativszenario: «Zinserhöhungen verschärfen die Situation»

6.1.1 Makroökonomie

Obwohl die Inflation in den USA rückläufig ist, erhöht die Fed die Zinsen weiter deutlich mit der Begründung, eine Beschleunigung der Lohn-Preis-Spirale zu verhindern. Dies ist für die US-amerikanische Wirtschaft zu viel des Guten: Die Folge sind eine tiefe Rezession und steigende Arbeitslosenzahlen. Die Inflation wird zwar erfolgreich bekämpft, die wirtschaftliche Erholung dauert aber lange.

Die hohen Zinsen in den USA ziehen viel internationales Kapital an, was zu einer deutlichen Aufwertung des US-Dollars gegenüber anderen Währungen führt, nicht zuletzt gegenüber dem Schweizer Franken. Die rezessionsbedingt sinkende Nachfrage nach Rohstoffen drückt zwar deren Preise, da diese aber in Dollar gehandelt werden, steigen die Kosten in Schweizer Franken trotzdem, wodurch die Inflation länger auf erhöhtem Niveau verharrt, was die SNB zu weiteren Zinserhöhungen veranlasst. Die Weltwirtschaft schrumpft und zieht auch die Schweiz in eine Rezession. Die Arbeitslosigkeit steigt deutlich, die Zuwanderung nimmt ab und die Reallöhne sinken nach 2022 erneut. Erst Mitte 2024 werden wieder positive Wachstumsraten erzielt, die Inflation sinkt auf ein Niveau, das mit den Zielen der SNB korrespondiert, und die Zinsen sinken langsam. Die Arbeitslosigkeit bleibt aber weiter relativ hoch, und hemmt die Konsumlust der Haushalte.

Tab. 6.1.1.1
Eckwerte im Szenario «Zinserhöhungen verschärfen die Situation»

	2022	2023	2024	2025
BIP-Wachstum (real)*	2.3%	-0.8%	0.5%	1.2%
Konsumentenstimmung	-29.0	-32.0	-8.0	-8.0
Hypothekarzinsen (fix 5 J.)	2.5%	3.8%	3.3%	2.8%
Rendite Bundesobligationen (10 J.)	0.7%	1.2%	1.3%	1.3%
Teuerung*	2.9%	1.5%	1.4%	1.3%
Entwicklung Reallöhne*	-0.5%	-0.5%	0.5%	0.5%
Branchenausblick - Überdurchschnittlich - Durchschnittlich - Unterdurchschnittlich	Banken, Versicherungen, Chemie und Pharma Medizinaltechnik und Uhren, Grosshandel Maschinenbau, Elektro- und Elektrizitätswerkbau, Automobile und -teile, Textilindustrie			

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

6.1.2 Wohneigentum

Sinkende Reallöhne, steigende Arbeitslosigkeit und die generelle Unsicherheit hinsichtlich der zukünftigen Entwicklungen dämpfen kurzfristig die Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere EFH. Auf Grund des knappen Angebots bleiben die Preise 2023 aber mehrheitlich stabil, erst 2024 kommen die Preise in gewissen Segmenten ins Rutschen. Ein massiver Rückgang der Preise ist aber nicht zu erwarten, denn die wirtschaftliche Situation verbessert sich und die Aussichten sind positiv. Die EFH-Märkte entwickeln sich uneinheitlich, bei den EWG zeigen sich Anzeichen einer Erholung der Nachfrage.

Tab. 6.1.2.1
«Zinserhöhungen verschärfen die Situation»: Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2023–2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	↘	●	→	→	→
Mittleres Segment	●	↘	●	→	→	↘
Gehobenes Segment	●	↘	●	→	↘	↘

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

Tab. 6.1.2.2

«Zinserhöhungen verschärfen die Situation»: Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2022–2023

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	↘	●	→	↘	→
Mittleres Segment	●	↘	●	→	→	↘
Gehobenes Segment	●	↘	●	→	→	↘

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

6.1.3 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Die steigende Arbeitslosigkeit und die sinkenden Reallöhne zeigen auch auf den Mietwohnungsmärkten Wirkung. Die Situation wird noch verschärft durch den Rückgang der Zuwanderung. Die Zusatznachfrage nach MWG bricht ein, die Leerstände und die Marktmieten sinken, mit entsprechenden Folgen für die Mieterträge. Zwar erlaubt der Anstieg des Referenzzinssatzes eine Erhöhung der Mieten im Bestand, auf Grund der Marktsituation ist eine Überwälzung allerdings schwierig.

Die vor dem Hintergrund der Zinserhöhungen ebenfalls steigenden Renditeerwartungen der Investoren führen zusammen mit den Ertragseinbrüchen zu deutlich sinkenden Marktwerten von MFH. Betroffen sind vor allem Neubauten, insbesondere im gehobenen Segment, während die Preise von Altbauten weniger stark beeinträchtigt werden. Erschwert wird die Lage dadurch, dass Obligationen dank steigender Renditen gegenüber Immobilien relativ an Attraktivität gewinnen. Der Preisrückgang wird sich 2024 fortsetzen, wenn auch nicht mehr im gleichen Tempo wie 2023.

Tab. 6.1.3.1

«Zinserhöhungen verschärfen die Situation»: Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2023–2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Altbau	●	→	●	↘	●	↘	●	↘	↘	↘
Neubau mittel	●	↘	●	→	●	↘	●	↘	↓	↘
Neubau gehoben	●	↘	●	→	●	↘	●	↘	↓	↘

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

6.1.4 Büro- und Verkaufsflächen und Geschäftsimmobilien

Die Wachstumsverlangsamung dämpft die Nachfrage nach Büroflächen und die Konsumlust der Haushalte. Die Büromieten sinken und die Leerstände steigen. Die Detailhandelsumsätze bei Gütern des täglichen Bedarfs entwickeln sich stabil, die Nachfrage nach langfristigen Gebrauchsgütern wie Autos, Computer oder Möbeln sinkt aber deutlich. Die Nachfrage nach Verkaufsflächen sinkt parallel zu den Umsätzen und den Mietpreisen.

Analog zu den MFH geraten die Marktwerte von Geschäftsimmobilien stark unter Druck. Der Grund ist auch hier eine Kombination aus steigenden Renditeerwartun-

gen und tendenziell sinkenden Mieterträgen. Die Indexierung der Mieten würde angesichts der überdurchschnittlichen Inflation eigentlich ertragsseitig Entspannung bringen, aber auch hier müssen sich die Eigentümer fragen, ob die Marktsituation eine Überwälzung zulässt. Eigentümer von Geschäftsimmobilien brauchen in den Jahren 2023 und 2024 gute Nerven.

Tab. 6.1.4.1

«Zinserhöhungen verschärfen die Situation»: Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2023–2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Büroimmobilien	●	↘	●	→	●	↘	●	↘	↓	↘
Verkaufsimmobilien	●	↘	●	→	●	↘	●	↘	↓	↘

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

6.2 Alternativszenario: «Alles halb so schlimm»

6.2.1 Makroökonomie

Der milde Winter 2022/2023 bringt Entspannung. Die Energiepreise sinken und reduzieren auch die hohen Inflationsraten. Die EZB lässt verlauten, dass sie neuerdings ein mittelfristiges Inflationsziel von 3.5 Prozent entschlossen durchsetzen wird, was mit einer nur geringen Zinserhöhung zu erreichen sein sollte. Die globale Wachstumsverlangsamung fällt wesentlich weniger stark aus als befürchtet, selbst Deutschland kann eine Rezession vermeiden, nicht zuletzt, weil die Öl- und Gaslager im Frühjahr und Sommer zu tieferen Preisen wieder gefüllt werden können, so dass die Versorgung im Winter 2023/2024 gesichert ist.

Die Schweiz profitiert von der dynamischeren Wirtschaftsentwicklung im Ausland. Das BIP-Wachstum schwächt sich 2023 zwar ab, auf dem Arbeitsmarkt tritt aber keine Entspannung ein. In vielen Branchen müssen die Firmen höhere Löhne bezahlen, wodurch die Inflation nur langsam sinkt, wozu auch der Verzicht der SNB auf eine weitere Zinserhöhung beiträgt. Sowohl 2023 als auch 2024 liegt die Teuerungsrate im oberen Bereich des Zielbandes der SNB. Trotzdem beginnt die SNB Ende 2023, die Zinsen zurückzufahren, insbesondere auch, um die Differenz zu den sinkenden Leitzinsen in Europa zu verstetigen.

Die Wirtschaft nimmt 2024 Fahrt auf, sowohl in Europa als auch global. Die Zinsen und die Obligationenrenditen sinken, bleiben aber deutlich über dem Niveau von 2020. Der Arbeitsmarkt bleibt eng, zumal die Zuwanderung vor dem Hintergrund der internationalen Konjunkturlage tendenziell rückläufig ist.

6

7

Tab. 6.2.1.1
Eckwerte im Szenario «Alles halb so schlimm»

	2022	2023	2024	2025
BIP-Wachstum (real)*	2.3 %	1.5 %	2.8 %	2.1 %
Konsumentenstimmung	-29.0	10.0	12.0	-8.0
Hypothekarzinsen (fix 5 J.)	2.5 %	3.5 %	3.0 %	3.0 %
Rendite Bundesobligationen (10 J.)	0.7 %	1.5 %	2.0 %	2.2 %
Teuerung*	2.9 %	2.2 %	2.0 %	1.5 %
Entwicklung Reallöhne*	-0.5 %	1.0 %	2.0 %	1.0 %
Branchenausblick - Überdurchschnittlich - Durchschnittlich - Unterdurchschnittlich	Maschinenbau, Elektro- und Elektrizitätswerkbau, Automobile und -teile, Grosshandel Chemie und Pharma, Versicherungen, Medizinaltechnik und Uhren Banken, Textilindustrie			

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

6.2.2 Wohneigentum

Selbst wenn die Abschwächung des Wirtschaftswachstums und die vorübergehend steigenden Hypothekarzinsen 2023 einige Haushalte davon abhalten, Wohneigentum zu erwerben, auf die Preisentwicklung dürfte dies kaum einen Einfluss haben. Dazu ist das Angebot viel zu gering, und ein leichter Rückgang der Nachfrage wird höchstens den Nachfrageüberhang etwas reduzieren.

Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Erholung dürfte 2024 die Wohnbautätigkeit anziehen, was vor allem bei den EWG etwas Entspannung bringt. Mit Ausnahme des gehobenen Segments ist aber auch mittelfristig mit weiter steigenden Preisen zu rechnen.

Tab. 6.2.2.1
«Alles halb so schlimm»: Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2023–2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	→

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

Tab. 6.2.2.2

«Alles halb so schlimm»: Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2023–2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	↗

Symbole: Heutige Lage aus Verkäufersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch;

Ausblick aus Verkäufersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

6.2.3 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Das schwächere Wirtschaftswachstum und die leicht sinkenden Reallöhne werden die Nachfrage der Privathaushalte nach Mietwohnungen 2023 kaum beeinträchtigen. Entscheidender für die Nachfrage ist der Umstand, dass die Entwicklungen 2023 wesentlich positiver ausfallen, als dies aus heutiger Sicht zu erwarten war: Die Konsumentenstimmung steigt, die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung nimmt ab. Dies führt zu einem Anstieg der Wohnflächennachfrage, weil Haushalte eine grössere Wohnung beziehen, und Junge früher das Elternhaus verlassen. Gleichzeitig sinkt aber die Zuwanderung auf das Vor-Pandemie-Niveau, so dass insgesamt keine signifikanten positiven Nachfrageimpulse eintreten. Die Bautätigkeit zieht erst Ende 2023 an, so dass zumindest die Leerstände bei MWG nicht wieder steigen. Der Referenzzinssatz wird um 25 Basispunkte auf 1.5 Prozent erhöht, und die positive Wirtschaftsentwicklung lässt vielerorts eine Überwälzung auf die Mieter zu. Während die Bestandesmieten leicht steigen, tendieren die Marktmieten seitwärts. 2024 verharrt die Zuwanderung auf vergleichsweise tiefem Niveau, während die Wohnbautätigkeit anzieht. Die Leerstände steigen, die Marktmieten sinken leicht.

Auch wenn die Zinsen und Renditen nicht mehr auf das Niveau von 2020 sinken, die Obligationenrenditen sind für viele Investoren weiterhin unattraktiv, und trotz der Erholung an den Aktienmärkten bleiben Immobilien – insbesondere MFH – stark nachgefragt, allerdings nicht mehr zu den Spitzenpreisen der letzten Jahre. Die Renditeerwartungen der Investoren sind nachhaltig gestiegen, was sich auf die Marktwerte auswirkt. Der Rückgang hält sich aber in Grenzen, und die Transaktionspreise tendieren 2024 seitwärts.

6

Tab. 6.2.3.1

«Alles halb so schlimm»: Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2023–2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Altbau	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	→
Neubau mittel	●	→	●	↗	●	→	●	↘	↘	→
Neubau gehoben	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	→

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch;

Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.
Quelle: Fahrländer Partner.

7

6.2.4 Büro- und Verkaufsflächen und Geschäftsimmobilien

Die Wachstumsverlangsamung senkt 2023 die Nachfrage nach Büro- und Verkaufsflächen, aber nur geringfügig. Die Abschlussmieten bleiben stabil, und im Bestand erlauben die Indexierung der Mietverträge und die Marktsituation den Eigentümern eine Weitergabe der Inflation. Die Erträge im Verkaufsflächenbereich steigen weiter, wenn auch nicht mehr im gleichen Tempo wie 2021/2022. Im Zug der wirtschaftlichen Erholung steigt die Nachfrage nach Büro- und Verkaufsflächen 2024, was sich positiv auf die Leerstände und die Abschlussmieten auswirkt.

Analog zu den MFH sinken auch die Marktwerte von Geschäftsimmobilien. Die Preiskorrekturen im Transaktionsmarkt und in den Beständen sind aber moderat. Mit der wirtschaftlichen Erholung 2024 verbessert sich die Situation zwar ertragsseitig, die Renditeerwartungen bleiben aber «hoch», und die Marktwerte stagnieren oder steigen sogar leicht. Bewertungen, wie sie 2021 noch üblich waren, gehören aber der Vergangenheit an.

Tab. 6.2.4.1

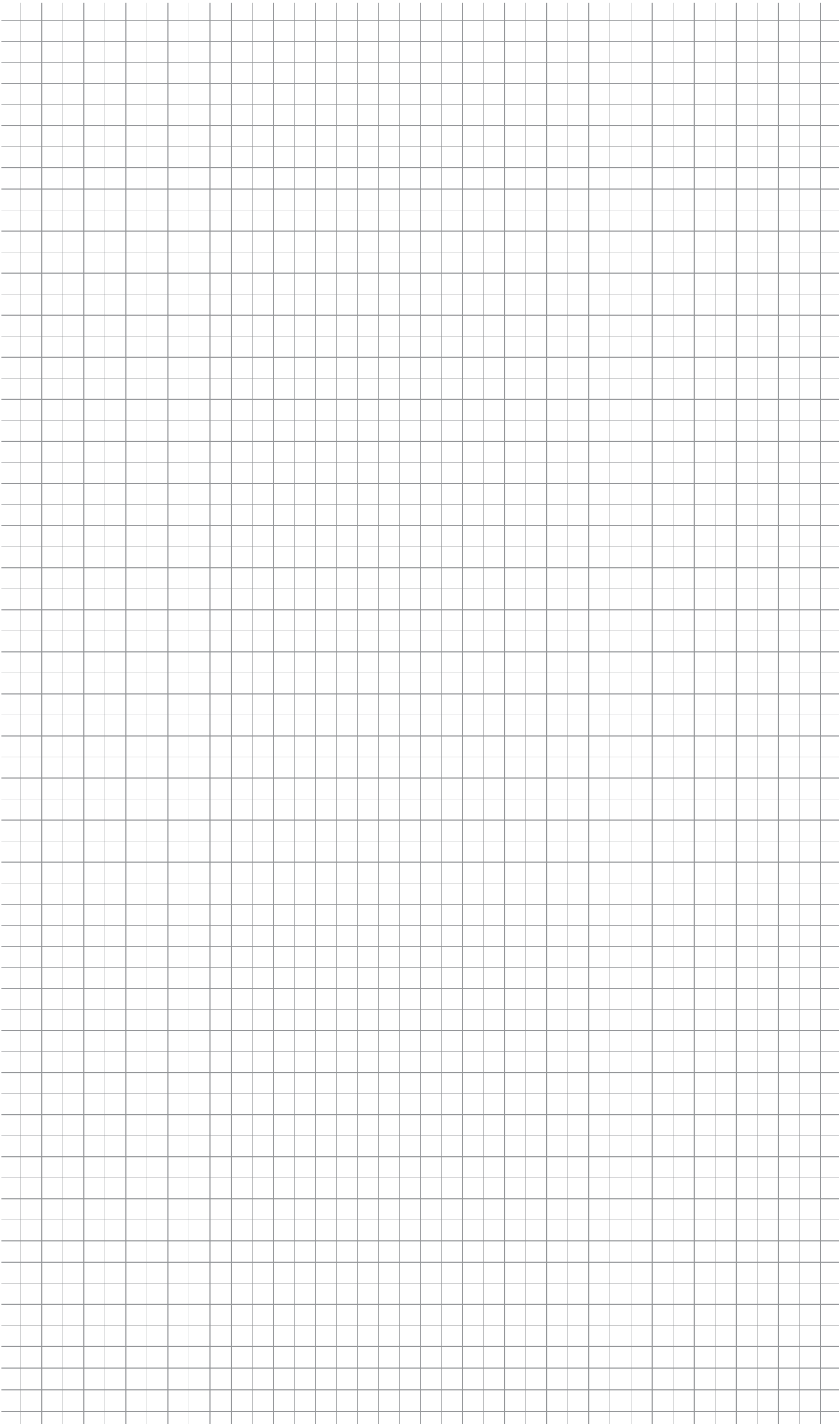
«Alles halb so schlimm»: Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2023–2024

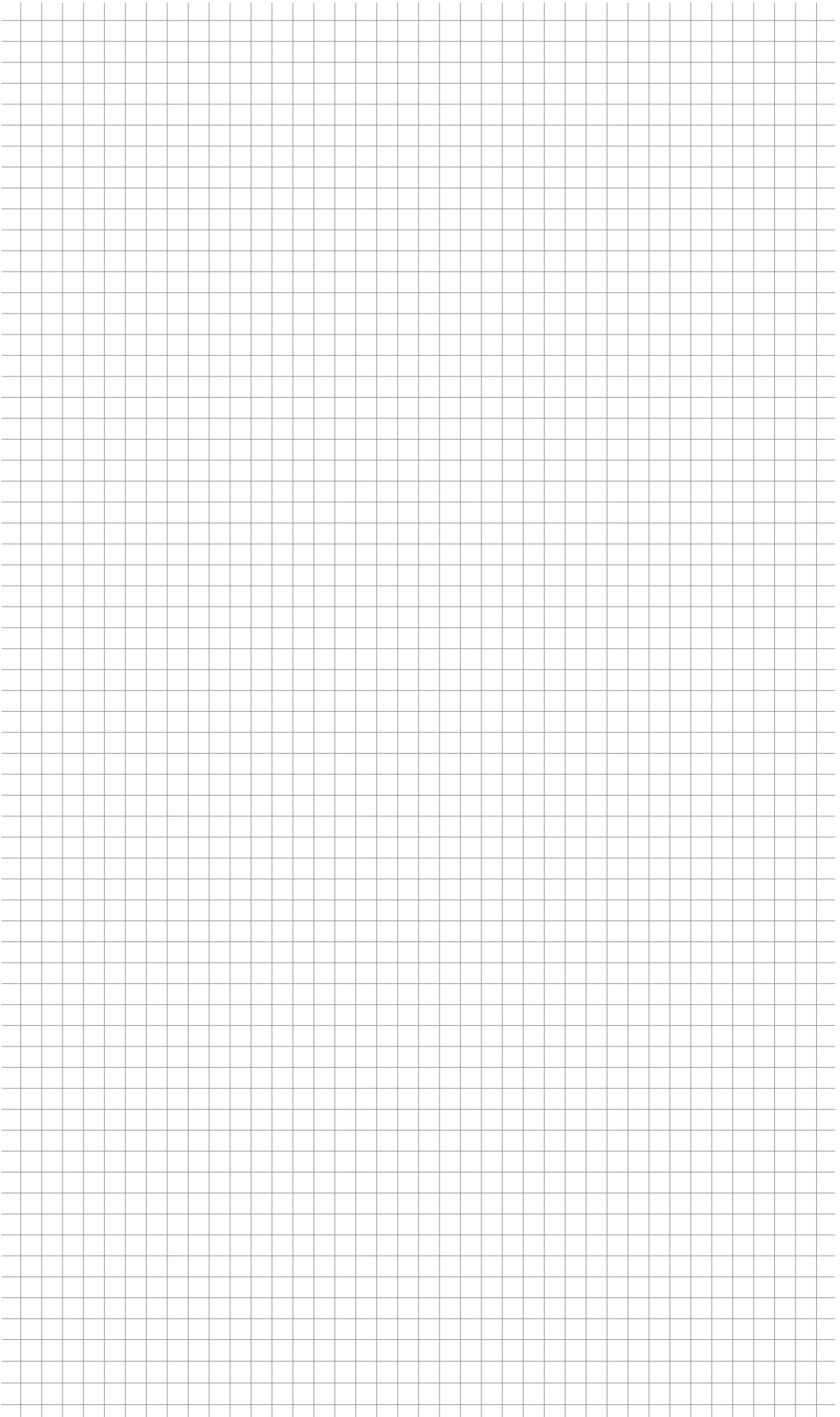
	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Büroimmobilien	●	↘	●	→	●	→	●	↘	↘	→
Verkaufsimmobilien	●	↘	●	→	●	→	●	↘	↘	→

Symbole: Heutige Lage aus Eigentümersicht: ●: unproblematisch, ●: gewisse Probleme, ●: problematisch;

Ausblick aus Eigentümersicht: ↑: starke Verbesserung, ↗: Verbesserung, →: gleich bleibend, ↘: Verschlechterung, ↓: starke Verschlechterung.

Quelle: Fahrländer Partner.





7 Baukosten- und Erneuerungskostenservice

7

Eine fundierte Baukostenplanung ist mitentscheidend für den wirtschaftlichen Erfolg von Bauprojekten. Nur basiert gerade in frühen Projektphasen eine solche Einschätzung auf nur wenigen Informationen zu den Projekteigenschaften, weshalb entsprechende Abschätzungen mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sind. In der Konsequenz kann die Abweichung zu den effektiven Kosten hoch sein. Viele Akteure setzen in dieser Phase auf das simple Hochrechnen von Kennwerten über bauliche Kubik- oder Quadratmeter, um die Kosten ungefähr abschätzen zu können. An sich würden aber bereits mehr Informationen vorliegen als die reinen Flächen- oder Volumenangaben, denn anhand der angedachten Nutzungskonzeption kann die Kostenermittlung bereits verfeinert werden.

Eine einfach handhabbare Möglichkeit bietet der von FPRE in Kooperation mit PBK entwickelte digitale Baukostenservice. Dieser quantifiziert relevante Kosteneinflussfaktoren und stellt darauf aufbauend Kostenmodelle für frühzeitige Prognosen bereit. Als Datengrundlage dienen Kostenkennwerte, die auf Analysen von abgerechneten Bauvorhaben von PBK, FPRE sowie B+P Baurealisation beruhen und sich am «Elementbasierten Baukostenplan Hochbau», oder kurz «eBKP-H» orientieren.

Dieses Sonderkapitel widmet sich einerseits den Baukosten, die für die Erstellung eines Bauwerks bis zur Übergabe an den Auftraggeber aufgewendet werden müssen. Neben dem Blick auf die Baukostenplanung im Projektablauf sowie auf die aktuelle Entwicklung der Baupreise in der Schweiz wird der Hauptfokus auf den Baukostenservice von PBK und FPRE gelegt. Zudem wird im letzten Teil dieses Kapitels auch die Zeit nach der Erstellung beleuchtet, wenn unter anderem wiederkehrende Aufwendungen für Erneuerungen einzelner Gebäudeteile anfallen.

**FP
RE** **PBK**

7.1 Grundlagen

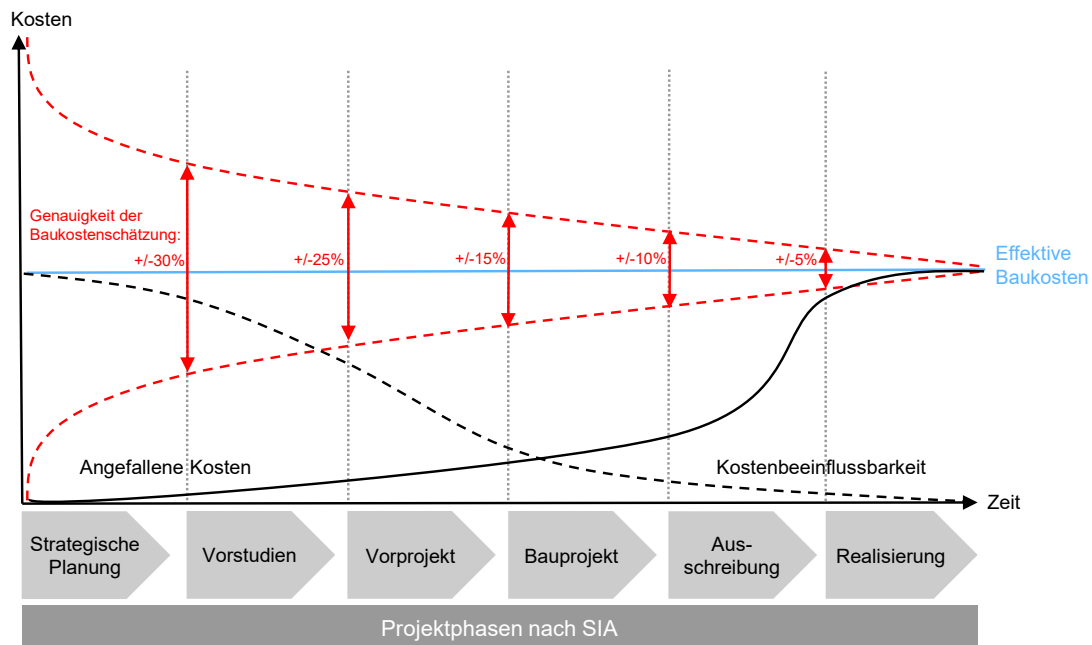
7.1.1 Baukostenplanung im Projektablauf

Durch die Kostenplanung soll im Rahmen eines festgelegten Budgets die wirtschaftlich beste Lösung für ein Projekt gefunden werden. Zur Erreichung dieses Ziels bedarf es der Ermittlung, Kontrolle und Steuerung der Kosten über den gesamten Projektablauf – von der strategischen Planung bis zur Realisierung. Kommt es während des Planungs- und Bauprozesses zu Veränderungen am Bauvorhaben, sollten deren finanzielle Auswirkungen möglichst früh quantifiziert werden. Der Planer eines Projekts wird in der Regel an seinen Kostenaussagen, die er in einer frühen Projektphase abgeben muss, gemessen. Umso wichtiger ist es, die Kosten stets transparent und möglichst exakt auszuweisen.

Die Beeinflussbarkeit im Hinblick auf die Kostenplanung ist zu Beginn und in den ersten Planungsphasen eines Bauprojekts am grössten und nimmt in der Folge stark ab. Gleichzeitig sind die frühen Projektphasen aber auch grösseren Unsi-

cherheiten ausgesetzt: Die genaue Kostenhöhe kann noch nicht eruiert werden. Das ist teilweise damit begründbar, dass schlicht die genauen Anforderungen an den Bau noch nicht definiert sind, aber auch damit, dass die Kosten-Vorhersagen einen längeren Zeitraum betreffen. Zwischen der ersten Kostenermittlung bis zur Zahlung können schnell einmal mehrere Jahre vergehen – eine Zeit, in der vieles, auch Unerwartetes, geschehen kann.

Abb. 7.1.1.1
Projektphasen, Kosten und Beeinflussbarkeit



Quellen: CRB (2012), FPRE, PBK, SIA102.

Abbildung 7.1.1.1 zeigt, wie stark die Abweichung der einzelnen Kostenermittlungen zu den effektiven Kosten im Projektablauf sein kann. Gerade in frühen Projektphasen ist diese Diskrepanz teilweise recht hoch, in der Phase der Strategischen Planung sind Abweichungen von plus/minus 30 Prozent nichts Aussergewöhnliches, bei den Vorstudien können Abweichungen von noch immer bis zu 25 Prozent vorkommen. Schlussendlich ist die Genauigkeit der Kostenaussage von der Art des Bauvorhabens abhängig und kann variieren. Es sind denn auch diese beiden frühen Projektphasen, in denen die Beeinflussung der Kosten eindeutig am höchsten ist. In der Folge nimmt deren Beeinflussbarkeit schnell ab. Daher müssen hier die Weichen richtig gestellt werden, um ein Bauvorhaben erfolgreich umsetzen zu können. Ein Planer sollte speziell in frühen Projektphasen mit einer gewissen Flughöhe unterwegs sein und die Kostenplanung noch nicht detailliert für jede Elementart auflisten. Dieser Planungsgrad ist zu diesem Zeitpunkt schlicht noch nicht erreicht.

Während der Strategischen Planung bestimmt der Auftraggebende die Ziele. Bedürfnisse und Rahmenbedingungen werden ausformuliert und Grundlagen werden festgelegt, um ein Konzept erarbeiten zu können. In dieser Phase findet eine erste Schätzung des Finanzbedarfs statt. In der Regel erfolgt diese auf Ebene der Hauptgruppen der Baukostenpläne, das wären zum Beispiel die Kosten für das Grundstück, für die Bedachung oder für die Gebäudekonstruktion. Doch auch wenn Abweichungen zu den effektiven Kosten in dieser Phase nicht selten sind, ist diese erste Kostenangabe von zentraler Bedeutung, zumal diese Zahl in der Regel während der ganzen Projektdauer in den Köpfen aller Beteiligten hängen bleibt. Man spricht in diesem Zusammenhang auch vom «Fluch der ersten Zahl». Spätere Abweichungen müssen gerechtfertigt werden und stossen mitunter auf Unver-

ständnis, was die Akzeptanz der angepassten Kostenaussagen schwierig macht, oder im schlimmsten Fall gar das ganze Projekt scheitern lässt.

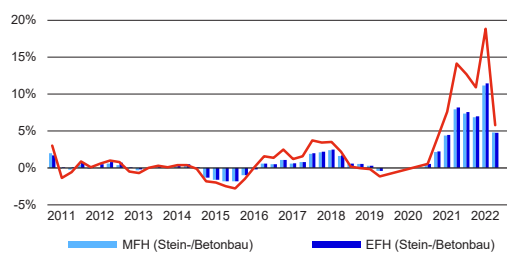
Für die nachfolgende Vorstudie stehen bereits etwas umfangreichere Informationen zur Verfügung, es existieren erste Beschreibungen oder Pläne von denkbaren Lösungsansätzen. Eine etwas genauere Kostengrobschätzung ist möglich, in der Regel auf Stufe Elementgruppe gemäss eBKP-H. In der Folge wird die Unsicherheit von Projektphase zu Projektphase weiter abgebaut, bis schliesslich bei der Realisierung die effektiven Kosten in Form einer Schlussabrechnung vorliegen.

Baukosten spielen auch bei der Immobilienbewertung eine wichtige Rolle, etwa wenn es um Landwertermittlungen oder Projektbewertungen geht. Häufig werden Vorstudien einer wirtschaftlichen Prüfung unterzogen, bei der unter anderem die Erstellungskosten geschätzt werden.

7.1.2 Aktuelle Entwicklung der Baukosten

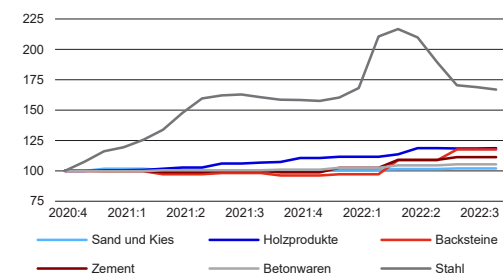
Das Jahr 2022 war aussergewöhnlich, auch für die Baubranche. Bedingt durch die Covidkrise und den Ukraine Konflikt kam es zu Lieferengpässen, Volatilitäten und einer massiven Materialteuerung. Die Auswirkungen dieser Gemengelage sind deutlich spürbar im Produktionskostenindex PKI des Schweizerischen Baumeisterverbandes – er spiegelt die Preisänderung der Produktionskosten von Baumeisterarbeiten. Mehrfamilienhäuser sowie Einfamilienhäuser (Stein-/Betonbau) haben sich demnach im zweiten Quartal 2022 gegenüber dem gleichen Zeitpunkt im Vorjahr um über 11 Prozent verteuert. Es ist der stärkste Anstieg seit Messbeginn 1998. Im dritten Quartal 2022 schwächte sich diese Entwicklung allerdings bereits wieder etwas ab – der Anstieg zum dritten Quartal 2021 betrug noch knapp 5 Prozent.

Abb. 7.1.2.1
Produktionskostenindex



Quelle: SBV.

Abb. 7.1.2.2
Preisentwicklung von Baumaterialien



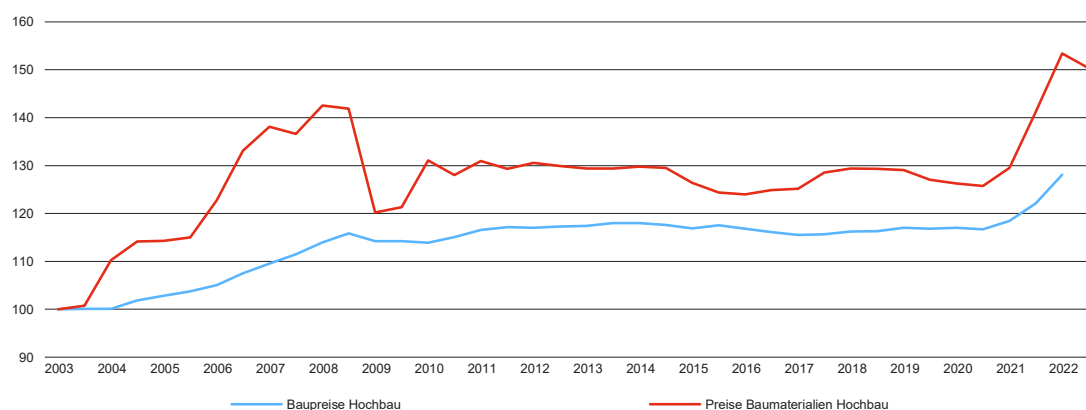
Anmerkung: Indiziert (Basis: Dezember 2020 = 100).

Quelle: KBOB.

Starke Preisanstiege über einen kurzen Zeitraum stellen die Baubranche vor grosse Herausforderungen, da dies die Planungssicherheit mindert und die Kostenplanung, die in frühen Projektphasen ohnehin schon von Unsicherheiten geprägt ist, weiter verkompliziert. Getrieben sind die gegenwärtigen Volatilitäten in erster Linie von der Verteuerung der Baumaterialien. Abbildung 7.1.2.2 zeigt die Preisentwicklung ausgewählter Baumaterialien von Dezember 2020 bis Oktober 2022. Sand und Kies weisen mit plus 2.0 Prozent eine vergleichsweise moderate Teuerung auf, während etwa Backsteine (+17.6 Prozent), Holzprodukte (+18.8 Prozent) sowie vor allem Stahl (+67.0 Prozent) regelrechte Preisexplosionen erlebt haben. Dass die Stahlpreise besonders stark auf den Kriegsausbruch in der Ukraine im Frühling 2022 reagiert haben, ist kein Zufall. Die Ukraine und Russland gehören zu den fünf grössten Nettoexporteuren von Stahl und Vorprodukten weltweit. Sanktionen gegenüber Weissrussland und Russland erschweren den Handel, zudem wurden in der Ukraine Stahl-Produktionsstätten geschlossen beziehungsweise teilweise bei Gefechten zerstört.

Die gegenwärtigen kurzfristigen Preisschwankungen im Baubereich sind aussergewöhnlichen Umständen geschuldet. Zuvor waren die Baupreise in der Schweiz über zehn Jahre lang praktisch stabil, wie die langfristige Baupreisentwicklung in der Schweiz (Abbildung 7.1.2.3) zeigt. Die Hochbaupreise haben von April 2003 bis Oktober 2022 zwar um fast 30 Prozent zugelegt, doch zwischen 2008 bis 2020 gab es praktisch keinen Anstieg. Volatiler zeigt sich der Materialpreisindex für den Hochbau, er legt von 2003 bis 2022 um 50 Prozent zu – verzeichnet jedoch zwischenzeitliche Einbrüche, am stärksten war die Korrektur zu Zeiten der Finanzkrise 2008.

Abb. 7.1.2.3
Langfristige Baupreisentwicklung Schweiz



Anmerkung: Index April 2003 = 100, jeweils Daten von April und Oktober.
Quelle: BFS und KBOB.

Da im Hochbauindex zusätzlich zu den reinen Baumaterialien auch die Löhne dazugezählt werden und es sich zudem um einen Preis- und keinen Kostenindex handelt, ist dieser weniger starken Schwankungen unterworfen.

Die Lohnentwicklung stellt in der Baubranche ebenfalls einen entscheidenden Kostenfaktor dar. Gemäss Wertschöpfungsstatistik des BFS sind Personal- und Sozialaufwände für rund 25 Prozent aller Aufwände im Hochbau verantwortlich. Die Löhne blieben über die letzten Monate und Jahre relativ stabil – zumindest verglichen mit den Ausschlägen der Baumaterialpreise. 2022 stieg das Lohnniveau des Baustellenpersonals gemäss SBV gegenüber dem Vorjahr um 1.5 Prozent an, was allerdings über der allgemeinen Teuerung des Jahres 2021 (+0.6 Prozent) lag. Für 2023 zeichnen sich erneut Lohnerhöhungen über dem allgemeinen Inflationsniveau – welches 2022 bei ungefähr 3 Prozent liegen dürfte – ab. Die Lohnverhandlungen sind Stand Ende November 2022 noch im Gange. Mittelfristig dürften sich die Kosten für Baumaterialien wieder stabilisieren, da sich die Lieferengpässe wieder auflösen werden und der nachfrageseitige Nachholbedarf nach der Pandemie nachlassen wird. Dann dürften die Löhne als Treiber der Baukosten wieder stärker in den Fokus geraten.

7.2 Digitaler Baukostenservice von PBK und FPPE

Unberechenbare Zeiten erhöhen die Ungenauigkeiten bei der Baukostenplanung zusätzlich – und schlussendlich die Kosten. Denn häufig wird ein Generalunternehmer (GU)/Totalunternehmer (TU)-Modell gewählt, in welchem die Unsicherheit vermeintlich an den GU/TU in Form von höheren Preisen weitergeben werden. Umso wichtiger ist es, für eine erste Kostenaussage auf möglichst zuverlässige Daten und Modelle zurückzugreifen. Der digitale Baukostenservice von PBK und FPPE quantifiziert relevante Kosteneinflussfaktoren und stellt darauf aufbauend mit Hilfe von Standardkennwerten einfache Kostenmodelle für frühzeitige Prognosen bereit. Die Qualität der dabei entwickelten Modelle ist unterschiedlich. Sie erreicht bei den überschlägigen Ermittlungen auf der Hauptgruppenebene gemäss elementbasiertem Baukostenplan Hochbau eBKP-H (2020) eine durchschnittliche Ungenauigkeit von weniger als 30 Prozent bezogen auf den Gesamtbetrag der Ermittlung. Gerade in sehr frühen Projektphasen ist dies ein guter Wert. Die Prognosefähigkeit des jeweiligen Kostenmodells kann zusätzlich verbessert werden, indem nicht auf der Haupt-, sondern der Elementgruppenebene nach eBKP-H gearbeitet wird. Dabei werden einzelne Elementgruppen mit den jeweiligen Mengen- und Kostenkennwerten abgefragt bzw. geeignete Vorgabewerte bereitgestellt. Auf diese Weise können zusätzliche, projektspezifische Informationen in die Ermittlung einfließen, welche die Prognosegenauigkeit erhöhen.

Die erste Baukostenermittlung innerhalb eines Projekts, die mit dem Baukostenservice unterstützt wird, muss als Startpunkt eines Prozesses verstanden werden. Dieser Prozess beginnt meist mit ersten Kostenaussagen, die auf den grundsätzlichen Anforderungen in Anbetracht der finanziellen Möglichkeiten des Bestellers basieren. Die Anforderungen sind dabei vor allem die Objekteigenschaften, wie Flächen (z. B. m² Geschossfläche gemäss SIA 416) und deren jeweiliger Standard (z. B. mit hohem Ausbaustandard, aber geringem Standard der technischen Anlagen). Aber auch andere Parameter können darüber hinaus relevant sein, wie beispielsweise erhöhte Projektrisiken. All diese Informationen gilt es in frühen Kostenprognosen abzubilden, weshalb deren systematische Erfassung und Berücksichtigung bei der Kostenermittlung im Mittelpunkt des methodischen Ansatzes stehen, der mit dem Baukostenservice verfolgt wird.

7.2.1 Methodischer Ansatz

Die Definitionen der verwendeten Kostenbegriffe folgen dem elementbasierten Baukostenplan Hochbau eBKP-H (2020), der den relevanten Standard der Schweizer Baukostenplanung darstellt. In der Norm sind auch die Mengendefinitionen der Elementgruppen – zweite Ebene der normierten Kostengliederung, beispielsweise Fläche Aussenwand über Terrain – zu finden, die ebenfalls relevant für die Anwendung sind. Im Gegensatz dazu finden sich die Definitionen zu übergeordneten Mengenangaben (wie m² Geschossfläche), die für die Arbeit mit dem Baukostenservice wichtig sind, in der SIA 416 (2003). Eine konsequente Anwendung der genannten Normen ist die Voraussetzung für die Arbeit mit dem Baukostenservice.

Die Kostenermittlung kann grundsätzlich auf der Hauptgruppenebene – der ersten Ebene – gemäss eBKP-H unter gesamthafter Betrachtung des Bauwerkes (Hauptgruppen C bis G) durchgeführt werden, wobei den Anwendenden relevante Kosteneinflussfaktoren bei der Auswahl des projektspezifischen Kostenkennwertes unterstützen.

Im nachfolgenden eine Auflistung der Kostengruppen gemäss eBKP nach Hauptgruppen (CRB, 2020):

- A Grundstück
Erwerb und Nebenkosten zu Grundstück und Baurecht.
- B Vorbereitung
Untersuchung, Aufnahme, Messung; Baustelleneinrichtung; Aushub (nicht kontaminiert) und Gerüst.
- C Konstruktion Gebäude
Konstruktive Bauteile, wie Fundament, Bodenplatte; Wandkonstruktion; Stützenkonstruktion; Deckenkonstruktion, Dachkonstruktion; ergänzende Leistung zu Konstruktion.
- D Technik Gebäude
Technische Anlagen des Gebäudes, wie Elektroanlage; Gebäudeautomation; Sicherheitsanlage; technische Brandschutzanlage; wärmetechnische Anlage; kältetechnische Anlage; lufttechnische Anlage; wassertechnische Anlage; abwassertechnische Anlage und Beförderungsanlage.
- E Äussere Wandbekleidung Gebäude
Äussere Bekleidungen und Beschichtungen von Aussenwänden unter und über Terrain einschliesslich Einbauten, wie Fenster, Türen, Tore, Sonnenschutz und dgl.
- F Bedachung Gebäude
Dachhäute und Dacheinbauten einschliesslich Spenglerarbeiten und Blitzschutz.
- G Ausbau Gebäude
Trennwände, Bodenbeläge, innere Bekleidungen und feste Einbauten sowie ergänzende Leistungen zu Ausbau.
- H Nutzungsspezifische Anlage Gebäude
Anlagen für spezifische Nutzungen.
- I Umgebung Gebäude
Gestaltung und Einrichtungen in der Umgebung von Gebäuden.
- J Ausstattung Gebäude
Ausstattung von Gebäuden, wie Mobiliar, Kleininventar und Textilien sowie Kunstobjekte.
- V Planungskosten
Planungs- und Nebenkosten von Planern, Unternehmern und Auftraggebern.
- W Nebenkosten zu Erstellung
Nebenkosten, wie Gebühren, Versicherungsprämien, Vergütungen für Öffentlichkeitsarbeit und dgl.
- Y Reserve, Teuerung
Kalkulatorischen Kosten für Unvorhergesehenes. Teuerung auf Grund Baupreisentwicklung ist nicht enthalten.
- Z Mehrwertsteuer
Mehrwertsteuer zu anteiligen Anlagekosten.

Eine konsequente Detaillierung der oben dargestellten Kostenstruktur der ersten Ebene wird dem Anwendenden innerhalb der kostenrelevanten Hauptgruppen (B, I, V und W) angeboten.

Der Anwendende sollte grundsätzlich auf der Detaillierungsstufe arbeiten, die ihm die Berücksichtigung möglichst aller verfügbaren Informationen erlaubt. Sollten bereits Vorstellungen hinsichtlich der Hauptgruppen des Bauwerks (C bis G) vorhanden und die zugehörigen Mengenangaben abschätzbar sein, so empfiehlt sich eine detailliertere Ermittlung. Auf diese Weise werden die verfügbaren Informationen in die Ermittlung eingebracht und die Genauigkeit des Ermittlungsergebnisses optimiert. Andernfalls ist auch eine Ermittlung auf der Ebene des Bauwerks (gesamthafte Betrachtung von C bis G) möglich, die naturgemäss weniger projektspezifische Einflussfaktoren berücksichtigen kann.

7.2.2 Einflussfaktoren

Unabhängig vom Detaillierungsgrad handelt es sich bei derartigen Ermittlungen um einfache Einfaktorenrechnungen. Als Ausgangsgrösse muss beispielsweise die Geschossfläche (GF), das Gebäudevolumen (GV) oder die weiteren Elementmengen (wie Fläche Aussenwand und dgl.) zur Verfügung stehen. Zusätzlich sind aber auch Kostenkennwerte erforderlich, wie [CHF/m² Geschossfläche (GF)], um die Kosten [CHF] entsprechend der nachfolgenden Gleichung ermitteln zu können:

$$\text{Menge [m}^2 \text{ GF]} \times \text{Kostenkennwert [CHF/m}^2 \text{ GF]} = \text{Kosten [CHF]}$$

Hinsichtlich beider Eingabegrössen – Menge und Kostenkennwert – bietet der Baukostenservice dem Anwendenden eine Unterstützung, indem jeweils Vorschlagswerte bereitgestellt werden. Diese Werte beruhen auf Analysen von abgerechneten Bauvorhaben von FPPE, PBK sowie B + P Baurealisation. Es werden die projektspezifischen Einflussfaktoren analysiert, um spezifische Kostenkennwerte je Kostengruppe zu bestimmen. Dabei werden zur Bildung der jeweiligen Vorschlagswerte u. a. die nachfolgenden Anwenderangaben berücksichtigt: Lage, Abwicklungsmodell (GU/TU- versus Einzelleistungsvergaben), Energiestandard, Öffnungsflächenanteil der Aussenwand über Terrain, Art der äusseren Wandbekleidung, Komplexität des Tragwerks, Standard des Ausbaus, Standard der technischen Anlagen, Standard der Umgebung, Aufwand der Fachplaner und Spezialisten, Kostenrisiken und dgl.

Ungeachtet dieses modellbasierten Ansatzes von Ausgangskostenkennwerten und relevanten Einflussfaktoren erfolgt die Auswahl des Kennwertes für die Ermittlung grundsätzlich durch den Anwendenden selbst. Der Anwendende kann dabei auf den jeweiligen Vorschlagswert zurückgreifen, hat aber auch die Möglichkeit, davon abzuweichen, wenn spezifische Randbedingungen eine «Abweichung vom Normalfall» rechtfertigen.

7.2.3 Unterschiede BKP und eBKP-H

Baukostenpläne dienen als Gliederung für die Darstellung der Kosten eines Bauvorhabens. Eine Aufteilung ist entweder nach Arbeitsgattungen (z. B. Maler, Elektriker etc.) oder Bauteilen (z. B. Bodenplatte, Aussenwand etc.) möglich. Die Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung CRB stellt dazu unterschiedliche Kostengliederungen zur Verfügung: Baukostenplan BKP, der sich an den Arbeitsgattungen orientiert, oder für den Baukostenservice der elementorientierte Baukostenplan Hochbau eBKP-H, der eine Aufgliederung nach Bauteilen vorsieht. Die Vorteile der eBKP-Methodik sind dessen Eindeutigkeit, Transparenz sowie Bauteilorientierung. eBKP-H wird in der Praxis immer gefragter, zumal auch im Rahmen der Digitalisierung – als Stichwort sei hier etwa BIM genannt – eine Aufteilung nach eBKP-H leichter umzusetzen ist.

7.2.4 Arbeitsschritte der Ermittlung

Das Planen eines Gebäudes ist ein iterativer Prozess. Konzeptionelle und detaillierte Lösungsansätze werden erarbeitet, verworfen und weiterentwickelt. Trotz des sich ständig ändernden Planungsergebnisses lassen sich für die Ermittlung der Kosten allerdings klare, aufeinander abgestimmte Arbeitsschritte definieren:

- Zusammenstellung der Grundlagen;
- Erfassung der kostenrelevanten Einflussfaktoren;
- Prognose der Mengen;
- Ermittlung der Kostenkennwerte;
- Prüfung der Plausibilität;
- Darstellung der Ergebnisse.

7.2.5 Anwendungsbeispiel Baukostenservice

Im Folgenden wird ein Anwendungsbeispiel des digitalen Baukostenservice für eine gemischt genutzte Immobilie vorgestellt. Der Anwendende des Service füllt zunächst die Objektangaben aus. In diesem Beispiel handelt es sich um eine Immobilie mit 30 Mietwohnungen zu einer Geschossfläche von 4'000 m², 3'000 m² Bürofläche sowie einer Tiefgarage à 1'200 m². Total beträgt die Geschossfläche 8'200 m², das Gebäudevolumen liegt bei 26'000 m³. Neben der Erfassung von Angaben zu den Geschossen/Einheiten sowie für die Flächen und Gebäudevolumen können optional auch detailliertere Angaben zu den Flächen für die Aussenwand und die Bedachung des Gebäudes gemacht werden. Des Weiteren werden die Projekteigenschaften bestimmt. Verschiedene Standards (Energie, Ausbau, technische Anlagen sowie Umgebung) werden definiert. Der Energiestandard ist im vorliegenden Beispiel ein «erhöhter Standard». Weitere Projekteigenschaften betreffen die Konstruktion/Komplexität (Öffnungsflächenanteil der Aussenwand, Art der äusseren Wandbekleidung und Komplexität des Tragwerks) sowie die Abwicklungsform (GU-/TU-Vergabe, erhöhter Aufwand der Fachplanung bzw. Spezialisten und Kostenrisiken).

Basierend auf den gemachten Angaben erfolgt die Ermittlung der Erstellungskosten. Hier werden die Kostengruppen nach eBKP-H ausgewiesen. Der Anwendende kann die vom Service vorgeschlagenen Kosteneingaben akzeptieren oder durch einen für die spezifische Situation plausibleren Wert ersetzen. Das Modell schätzt die gesamten Erstellungskosten im Anwendungsbeispiel auf CHF 24.53 Millionen – das sind 2'990 CHF/m² GF resp. 940 CHF/m³ GV. Das Bauwerk selbst (Kostengruppen C bis G) macht – ohne die Grundstückskosten (A) zu berücksichtigen – fast zwei Drittel der Gesamtkosten aus (63%). Hinzu kommen Vorbereitung (7%), Umgebung Gebäude (1%), Planungskosten (13%), Nebenkosten Erstellung (4%), Reserven (4%) sowie die Mehrwertsteuer (7%). In diesem Anwendungsfall wurden durchschnittliche Kostenrisiken berücksichtigt.

Abb. 7.2.5.1
Anwendungsbeispiel «Baukostenservice Schweiz PBK und FPPE»

Objekt, Kubatur

Geschosse / Einheiten			
Obergeschosse (inkl Erdgeschoss)	5	Anzahl Mietwohnungen	30
Untergeschosse	1	Anzahl Eigentumswohnungen	0
Geschosse total	6		
Flächen / Gebäudevolumen			
	GF m ²	GV m ³	
Mietwohnung	4'000	12'000	
Eigentumswohnung	0	0	
Büro	3'000	10'500	
Verkauf	0	0	
Gewerbe	0	0	
Restaurant	0	0	
Tiefgarage	1'200	3'500	
Weitere	0	0	
Total	8'200	26'000	
Lage / Grundstück			
Standort	4600 Olten		
Grundstücksfläche	3'000 m ² GSF		
Bearbeitete Umgebungsfläche	1'600 m ² BUF		
Detaillierte Erfassung (optional)			
Flächen Aussenwand	6'000 m ² FGA		
Fläche Bedachung Gebäude	2'000 m ² BRGA		

Projekteigenschaften

Standard	
Energiestandard	erhöhter Standard
Standard Ausbau	durchschnittlich - hoch
Standard technische Anlagen	hoch
Standard Umgebung	durchschnittlich
Konstruktion / Komplexität	
Öffnungsflächenanteil der Aussenwand	hoch (mehr als 40%)
Art der äusseren Wandbekleidung	mittel
Komplexität des Tragwerks	gering
Realisierung	
GU-/ TU-Vergabe	nein
Erhöhter Aufwand der Fachplaner und Spezialisten	nein
Kostenrisiken	durchschnittlich

Berechnung Baukosten

Kostenposition	Einheit	Kennwert	Kosten	Anteil
A Grundstück		0	0 CHF	
B Vorbereitung	8'200 m ² GF	220 CHF/m ²	1'804'000 CHF	7%
C-G Bauwerk			15'480'000 CHF	63%
C-G Bauwerk - Übergeordnet			15'480'000 CHF	
Mietwohnung	4'000 m ² GF	2'220 CHF/m ²	8'880'000 CHF	
Büro	3'000 m ² GF	1'760 CHF/m ²	5'280'000 CHF	
Tiefgarage	1'200 m ² GF	1'100 CHF/m ²	1'320'000 CHF	
C-G Bauwerk - Detail			15'478'000 CHF	
C Konstruktion Gebäude	8'200 m ² GF	490 CHF/m ²	4'018'000 CHF	16%
D Technik Gebäude			4'046'000 CHF	16%
Mietwohnung	4'000 m ² GF	590 CHF/m ²	2'360'000 CHF	
Büro	3'000 m ² GF	490 CHF/m ²	1'470'000 CHF	
Tiefgarage	1'200 m ² GF	180 CHF/m ²	216'000 CHF	
E Äussere Wandbekleidung	6'000 m ² FGA	620 CHF/m ²	3'720'000 CHF	15%
F Bedachung Gebäude	2'000 m ² BRGA	290 CHF/m ²	580'000 CHF	2%
G Ausbau Gebäude			3'114'000 CHF	13%
Mietwohnung	4'000 m ² GF	570 CHF/m ²	2'280'000 CHF	
Büro	3'000 m ² GF	230 CHF/m ²	690'000 CHF	
Tiefgarage	1'200 m ² GF	120 CHF/m ²	144'000 CHF	
H Nutzungsspezifische Anlage Gebäude		0 CHF	0 CHF	
I Umgebung Gebäude	1'600 m ² BUF	220 CHF/m ²	352'000 CHF	1%
J Ausstattung Gebäude		0 CHF	0 CHF	
V Planungskosten	17'636'000 Summe B-J	18 % B-J	3'174'500 CHF	13%
W Nebenkosten Erstellung	17'636'000 Summe B-J	5 % B-J	881'800 CHF	4%
Y Reserve, Teuerung	21'692'300 Summe B-W	5 % B-W	1'084'615 CHF	4%
Z Mehrwertsteuer	22'776'915 Summe B-Y	7.7 % B-Y	1'753'800 CHF	7%
Baukosten			24'530'715 CHF	
			2'990 CHF/m² GF	
			940 CHF/m³ GV	

Anmerkung: Kostenstand Modellvorschläge April 2022.
Quelle: Baukostenservice von PBK und FPPE.

7.2.6 Verfügbarkeit und Integration des Services

Der Baukostenservice Schweiz von PBK und FPRE für Hochbauten ist im Immobilien Bewertungs- und Analysesystem IMBAS von FPRE als eigenes Modul verfügbar, sowie direkt in das IMBAS-Modul «Projektentwicklung und -bewertung» integriert. Zudem besteht die Möglichkeit, den Service über die Programmierschnittstelle (API) von FPRE bruchfrei in bestehende externe Ökosysteme zu integrieren. Der Service ist auch für Deutschland erhältlich, wo sich die Baukosten an den dortigen DIN-Normen orientieren, dem Pendant zum schweizerischen eBKP-H- resp. BKP-Standard.

7.3 Erneuerungskosten

Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung sollten neben den Baukosten auch Kosten während der Nutzung berücksichtigt werden. Letztere fallen ab der Fertigstellung des Gebäudes an. Ein wichtiger Bestandteil dieser Nutzungskosten sind die wiederkehrenden Aufwendungen für Erneuerungen einzelner Gebäudeteile. Erneuerungskosten weisen eine tiefe Beeinflussbarkeit aus, sind im Vergleich zu den Baukosten jedoch einigermaßen gut planbar. Im Folgenden die Nutzungsdauer einiger Gebäudeteile gemäss der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB):

Tab. 7.3.1
Nutzungsdauer von ausgewählten Gebäudeteilen

	Durchschnittliche Nutzungsdauer (in Klammer Bandbreite)
Konstruktion Gebäude	75 Jahre (40–120 Jahre)
Bodenplatte, Fundament	75 Jahre (40–100 Jahre)
Elektroanlage	45 Jahre (20–60 Jahre)
Wärmeerzeugung	20 Jahre (15–25 Jahre)
Äussere Wandbekleidung	35 Jahre (20–80 Jahre)
Fenster	35 Jahre (25–45 Jahre)
Flachdach	25 Jahre (15–40 Jahre)
Geneigtes Dach	40 Jahre (25–100 Jahre)
Einbauküche	25 Jahre (15–40 Jahre)

Quelle: CRB (2012).

Bei diesen Nutzungsdauern, die der Ermittlung der Instandsetzungskosten (einschliesslich Erneuerung) dienen, handelt es sich um statistische Werte aus ungefähr 20 Quellen. Wie lange ein Gebäudeteil schlussendlich hält, kann in der Praxis natürlich stark variieren und etwa von den Witterungsverhältnissen, den getroffenen Instandhaltungsmassnahmen und der Art der Nutzung abhängen. Früher oder später steht jedoch eine Erneuerung an. Und um abschätzen zu können, wie hoch die Erneuerungskosten ausfallen werden, bietet FPRE einen Service an, der durch Eingabe von Objektinformationen (Nutzung, Baujahr, Volumen und Fläche) sowie Eigenschaften (Ausbaustandard, Art der Wärmeerzeugung) einen Richtwert liefert. Dabei kann für jedes Element entschieden werden, ob eine Ersatzinvestition notwendig ist oder nicht – der Anwendende entscheidet, ob das Ende der Nutzungsdauer erreicht ist. Es geht um eine erste Abschätzung der anfallenden Kosten in dem Sinne, dass

beispielsweise der Ersatz einer Küche als Pauschalwert eingesetzt wird. Dabei wird nicht nach den einzelnen Arbeitsgruppen – z. B. Küchenkombination, Anpassung Anschlüsse, Gipser, Maler etc. – unterschieden, sondern quasi der Werkpreis eingesetzt. Im Folgenden ein Anwendungsbeispiel für den Erneuerungskostenservice. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit Baujahr 1995, welches einen durchschnittlich-gehobenen Ausbaustandard aufweist. Bezüglich Wärmeerzeugung wird beabsichtigt, die bestehende Ölheizung durch eine Luft-Wärmepumpe zu ersetzen.

Abb. 7.3.2
Anwendungsbeispiel «Erneuerungskostenservice Schweiz FPPE»

Objekt, Kubatur

Nutzung	EFH
Baujahr	1995
Gebäudevolumen	600 m ³
Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksfläche	300 m ²

Objekteigenschaften

Standard Ausbau	durchschnittlich-gehoben
Wärmeerzeugung	Ersatz Ölheizung durch Luft-Wärmepumpe

Berechnung Erneuerungskosten anhand der Bauteile

Kostenposition	Einheit		Kennwert	Kosten
BKP 2 Gebäude				
Fenster inkl. Fensterläden	40	m ²	1'050 CHF/m ²	42'000 CHF
Dach	70	m ²	0 CHF/m ²	0 CHF
Fassade inkl. Dämmung	250	m ²	0 CHF/m ²	0 CHF
Elektroanlagen				0 CHF
Wärmeerzeugung/-verteilung				35'000 CHF
Lüftungs-/Klimaanlagen				0 CHF
Badezimmer	1	Anzahl		17'500 CHF
WC / Dusche	1	Anzahl		12'500 CHF
Küche				30'000 CHF
Wände	600	m ²	40 CHF/m ²	24'000 CHF
Böden	150	m ²	160 CHF/m ²	24'000 CHF
Malerarbeiten	750	m ²	35 CHF/m ²	26'250 CHF
Honorare			18 % BKP 20-28	38'000 CHF
				249'250 CHF
BKP 3 Betriebseinrichtungen				0 CHF
BKP 4 Umgebung	220	m ²	125 CHF/m ²	27'500 CHF
BKP 5 Baunebenkosten			2 % BKP 2	5'000 CHF
BKP 9 Ausstattung				0 CHF
Korrektur / Reserve			10 % BKP 2-5	28'200 CHF
Erneuerungskosten				309'950 CHF

Anmerkung: Alle Angaben inkl. Mehrwertsteuer; Kostenstand Modellvorschläge April 2022.
Quelle: Erneuerungskostenservice von FPPE.

Für dieses Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 150 m² fallen gemäss dem Service Erneuerungskosten von insgesamt CHF 309'950 an. Es sollen Fenster inkl. Fensterläden (Kostenpunkt: CHF 42'000), Badezimmer (CHF 17'500), WC/Dusche (CHF 12'500) und Küche (CHF 30'000) ersetzt werden. Ausserdem soll eine neue Luft-Wärmepumpe (CHF 35'000) installiert werden, hinzu kommen Arbeiten an den Wänden (CHF 24'000) und Böden (CHF 24'000) sowie Malerarbeiten (CHF 26'250). Die Honorare belaufen sich auf CHF 38'000. Nicht erneuert werden Dach, Fassade inkl. Dämmung, Elektroanlagen sowie Lüftungs-/Klimaanlagen.

Unter «Einheit» wird im Service durch den Anwendenden jeweils die zu erneuernde Fläche in Quadratmeter eingegeben, respektive die absolute Zahl bei gewissen Kostenpositionen (z. B. zu erneuernde Badezimmer oder WC/Duschen). Der Erneuerungskostenservice orientiert sich am Baukostenplan BKP und weist die Hauptgruppen 2 bis 9 aus, mit Fokus auf die einzelnen Bestandteile des Gebäudes (BKP 2). Es können aber auch die verbleibenden Hauptgruppen 3 bis 9 ergänzt werden. Im Anwendungsbeispiel sind Arbeiten an der Umgebung (BKP 4) in der Höhe von CHF 27'500 erforderlich (220 m² à 125 CHF/m²), es fallen Baunebenkosten (BKP 5) von 2 Prozent des BKP 2 an (insgesamt CHF 5'000), zudem wird eine Reserve von 10 Prozent des BKP 2 einkalkuliert (CHF 28'200). Der Anwendende kann nun einschätzen, wie hoch die erwarteten Erneuerungskosten für sein Einfamilienhaus ausfallen werden.

7.4 Kostenplanung vor und nach dem Bau

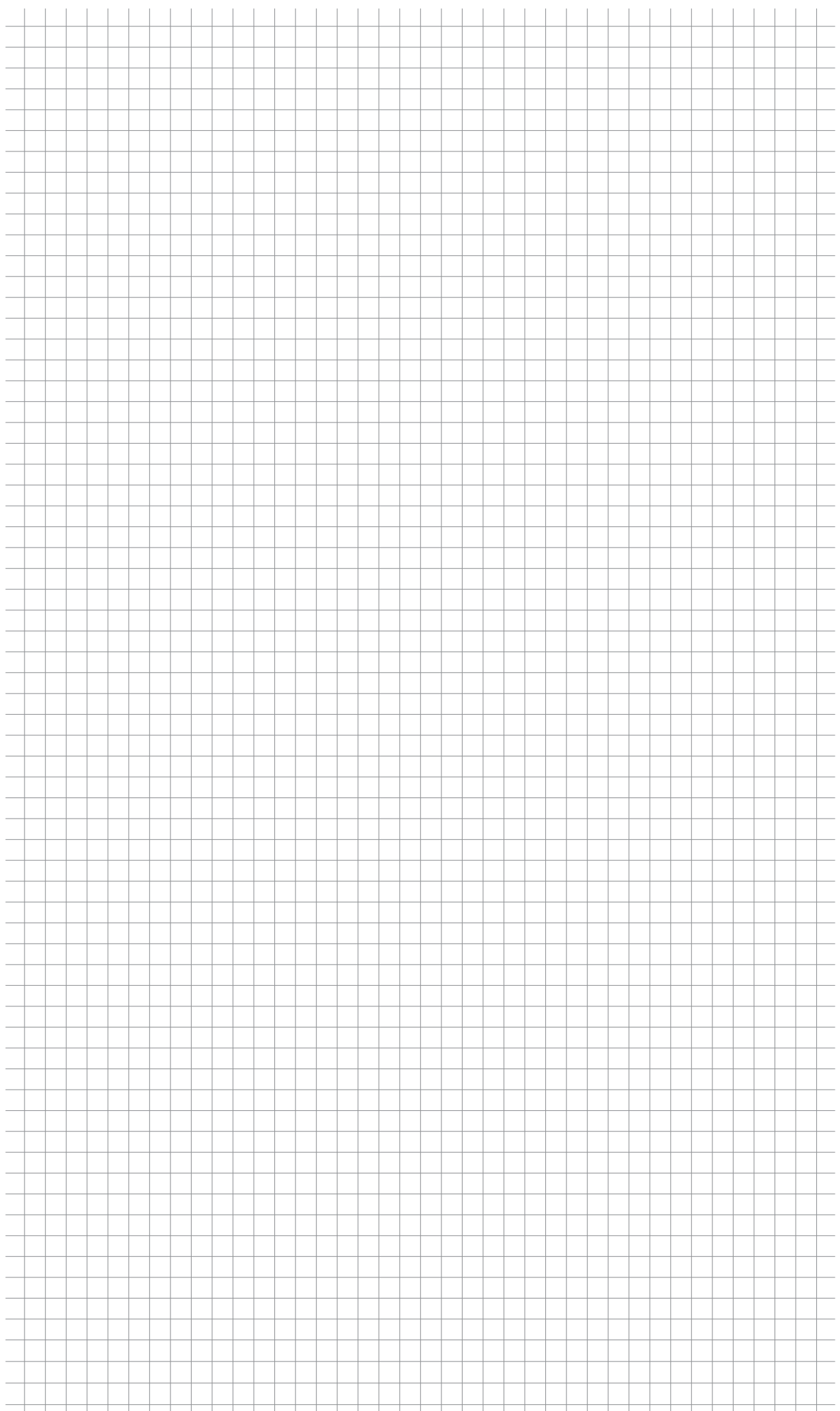
Die frühzeitig beginnende Baukostenplanung ist entscheidend für den wirtschaftlichen Erfolg von Bauprojekten. Grundlage der Baukostenplanung in frühen Projektphasen der Projektentwicklung sind Ermittlungen, die auf nur wenigen Informationen beruhen. Bislang sind derartige Prognosen mit erheblichen Unsicherheiten von meist mehr als 30 Prozent behaftet. Diesen Defiziten der Baukostenplanung tritt der Baukostenservice von PBK und FPPE entgegen, indem die Wirkungsweise relevanter Kosteneinflussfaktoren quantifiziert und darauf aufbauend mit Hilfe von Standardkennwerten einfache Kostenmodelle für frühzeitige Prognosen bereitgestellt werden.

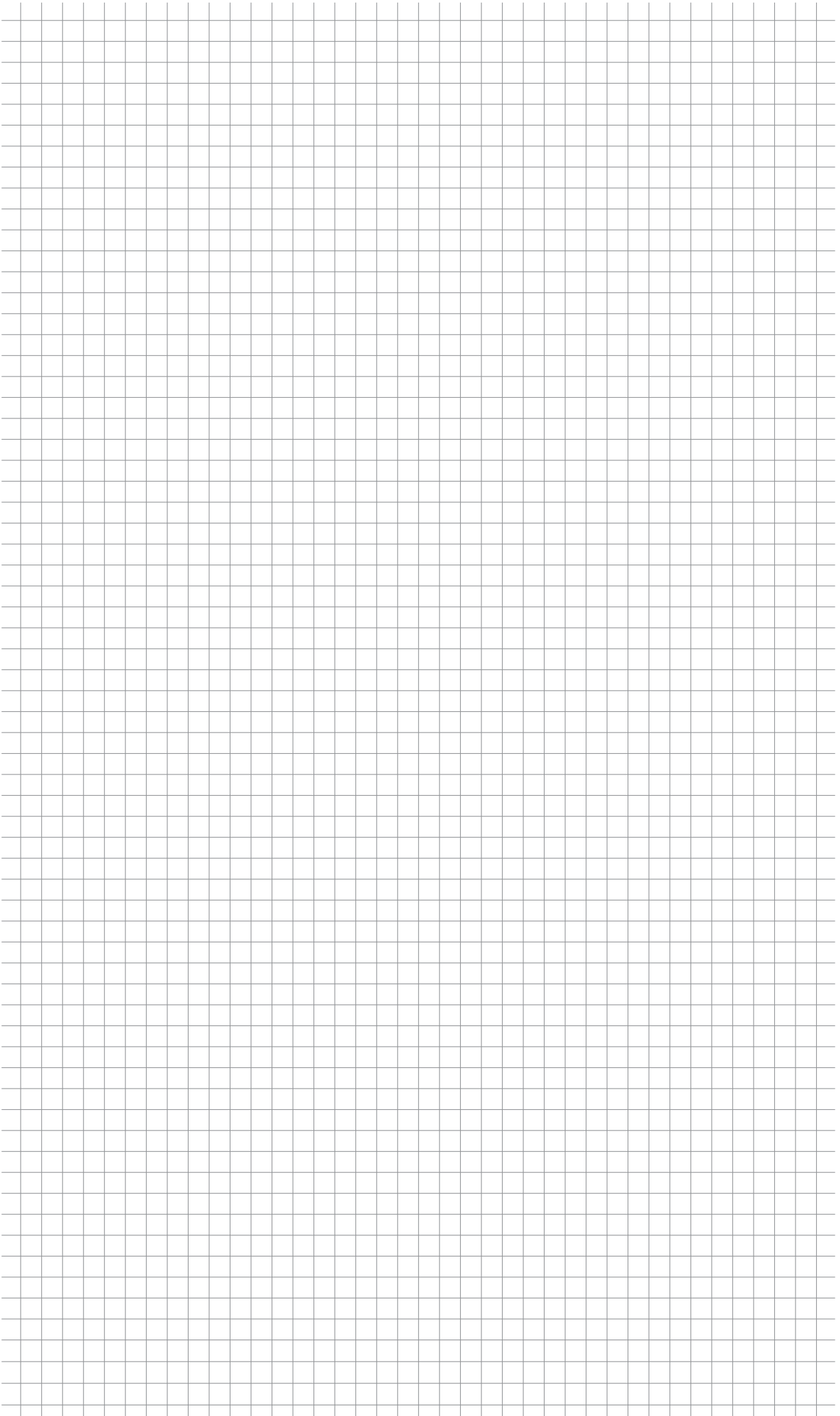
In frühen Projektphasen getroffene Baukosten-Entscheide haben auch massgeblichen Anteil daran, wie hoch die Kosten in der Zeit nach dem Bau ausfallen werden. FPPE bietet mit dem Baukostenservice sowie dem Erneuerungskostenservice zwei Dienstleistungen an, die zwar dem Entscheidungsträger die Kostenplanung nicht gänzlich abnehmen, aber eine wertvolle Stütze für wichtige Kostenentscheide über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie liefern. Die Services liefern so wichtige Erkenntnisse für die Kosten, die während des Baus anfallen, aber auch für die während der Nutzung anfallenden Kosten für Erneuerungen.

Anmerkungen

¹ Als Reaktion werden einerseits Reserven berücksichtigt und andererseits ist das Realisierungsrisiko Teil der Sicherheitsmarge (vgl. dazu Immobilien-Almanach Schweiz 2021, Fahrländer Partner, Kapitel 7).

² Es erschliesst sich aus der Kostenposition, ob es sich dabei um Bodenflächen, Wandflächen oder Umgebungsflächen etc. handelt.





FPRE-Regionen

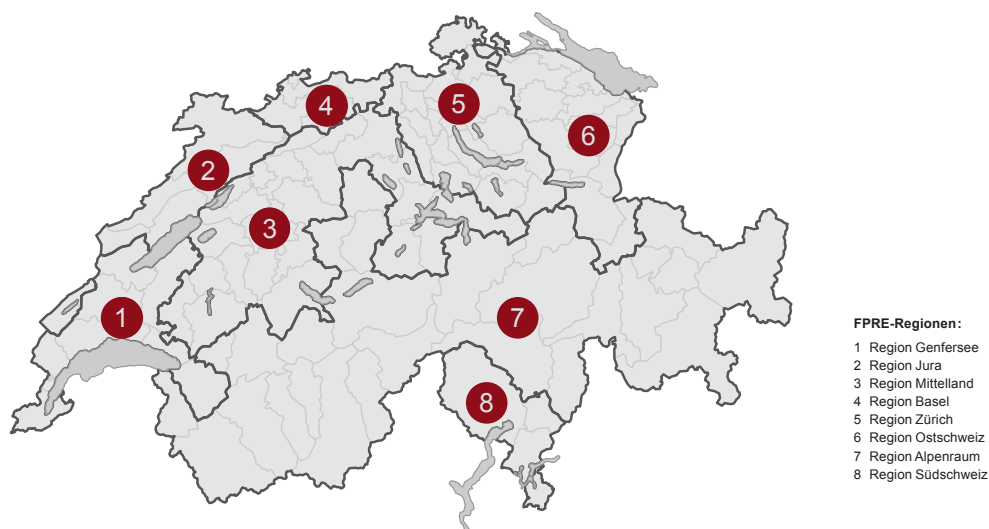
Bei der Regionalisierung von FPRE sind funktionale und morphologische Kriterien ausschlaggebend. Es ist für räumliche Analysen – insbesondere auch für die Immobilienbewertung – zentral, eine «Feinkörnigkeit» zu verwenden, um genauere, marktspezifische Aussagen zu erhalten.

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

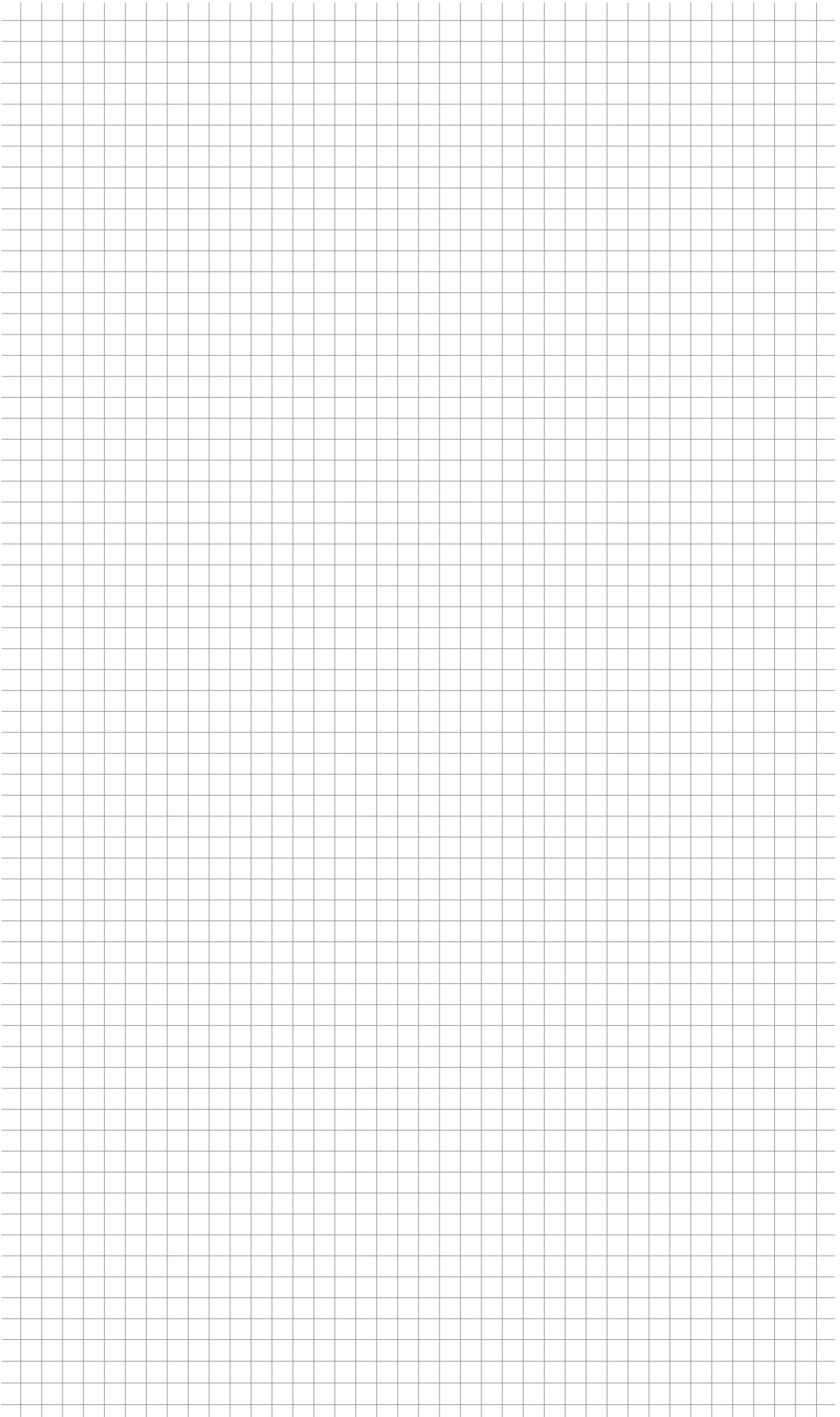
Zunächst werden die Agglomerationen des BFS ausgeschieden und um weitere FPRE-Orte in der jeweiligen MS-Region ergänzt. So werden bereits grosse Teile der Regionen – insbesondere im Mittelland – aus den MS-Regionen gebildet. Die verbleibenden MS-Regionen werden anhand topographischer Kriterien, der Stärke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

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

Abb. 8.1
FPRE-Regionen

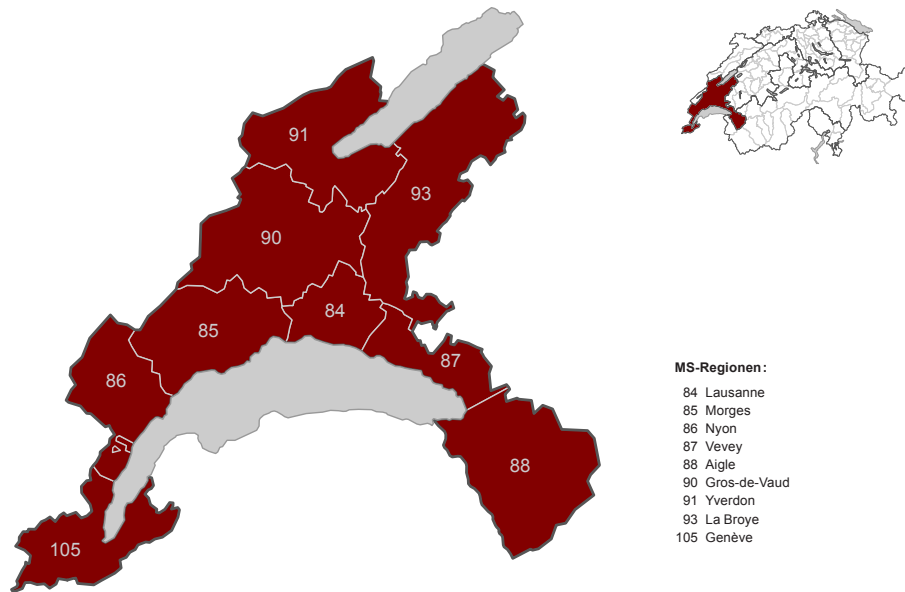


Quelle: Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.



8.1 Region Genfersee

Abb. 8.1.1
Region Genfersee



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

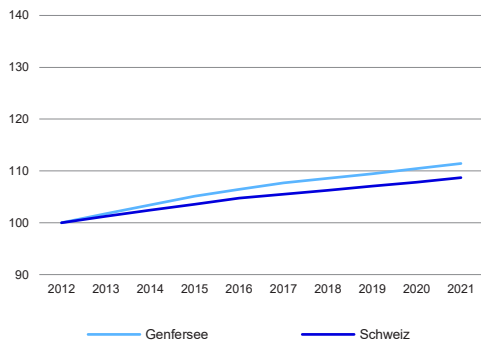
Tab. 8.1.2
Demographische Eckwerte

	Region Genfersee		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2021)	1'339'283	0.9% (2020)	8'738'791	0.8% (2020)
Ausländer (2021)				
Anzahl	478'964	1.0% (2020)	2'244'181	1.5% (2020)
Anteil	35.8%	0.05* (2020)	25.7%	0.18* (2020)
Durchschnittl Reineinkommen (2019)	86'862	-1.4% (2014)	83'361	2.9% (2014)
Soziale Schichten (2020)				
Untere Schichten**	33.3%	-0.55* (2000)	34.4%	0.37* (2000)
Mittlere Schichten**	26.7%	-10.06* (2000)	31.4%	-9.02* (2000)
Obere Schichten**	40.0%	10.61* (2000)	34.2%	8.65* (2000)

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

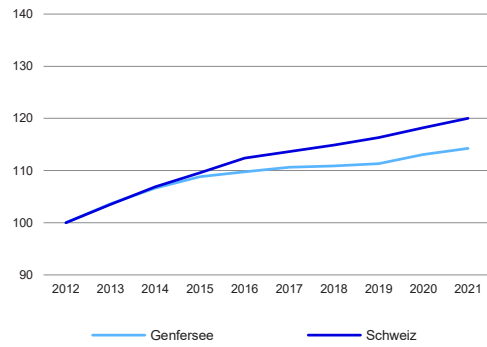
Quelle: BFS, ESTV, Fährländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.3
Bevölkerungsentwicklung



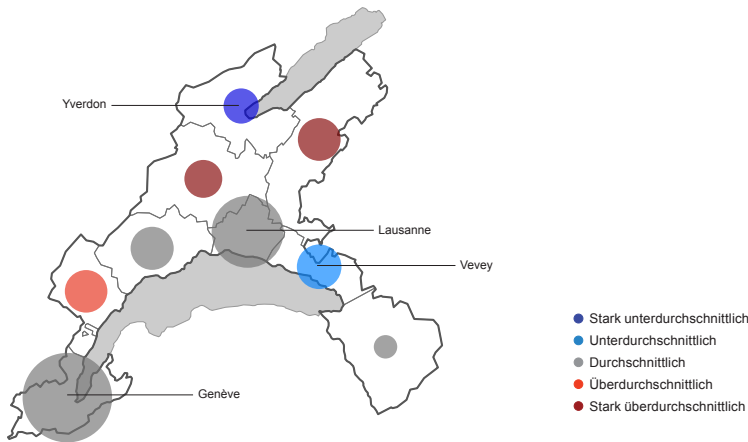
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2012 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



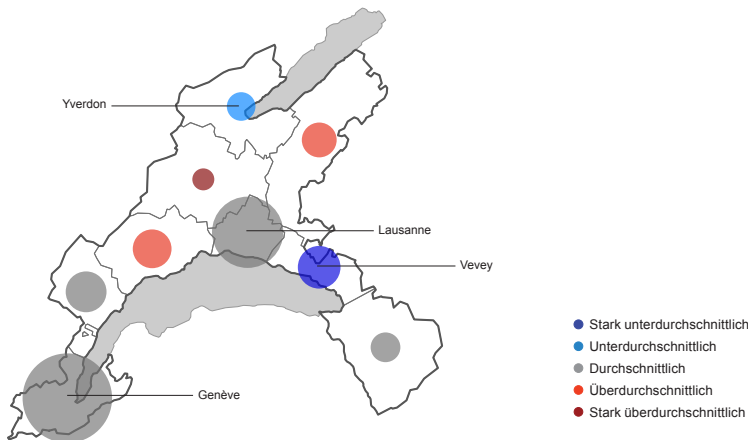
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2012 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.5
Bevölkerungsentwicklung (2018–2021)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2018–2021; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2018–2021)



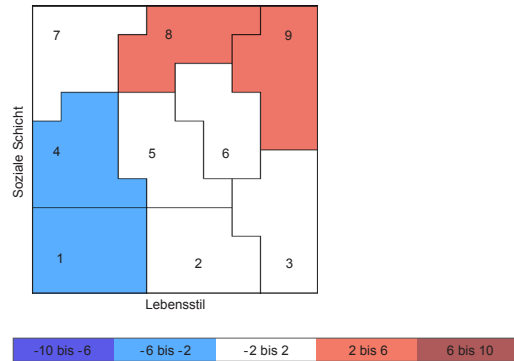
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2018–2021;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.1.7
Verteilung Nachfragersegmente im
Wohnungsmarkt (2020)

	Region Genfersee	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	56'636	10.0%
2 Moderne Arbeiter	58'370	10.3%
3 Improvisierte Alternative	74'112	13.1%
4 Klassischer Mittelstand	38'334	6.8%
5 Aufgeschlossene Mitte	55'057	9.7%
6 Etablierte Alternative	58'436	10.3%
7 Bürgerliche Oberschicht	40'474	7.1%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	63'891	11.3%
9 Urbane Avantgarde	122'493	21.6%
Total	567'802	100.0%

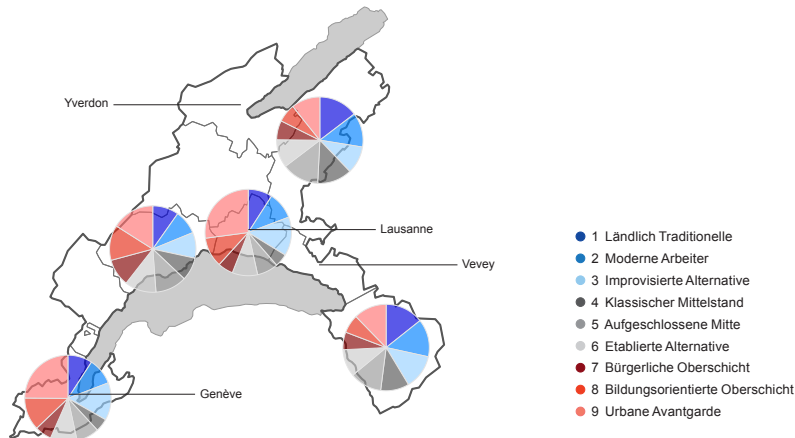
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt –
Differenz zur Schweiz (2020)



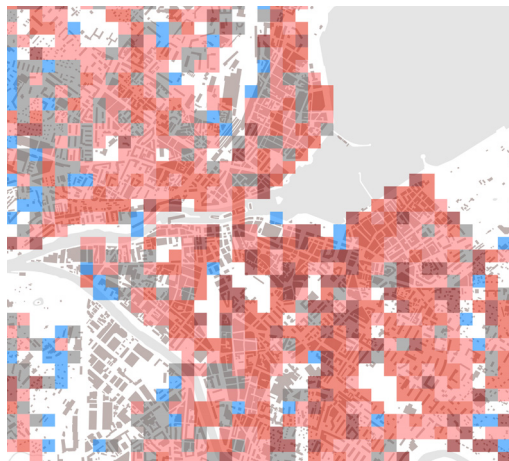
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2020)



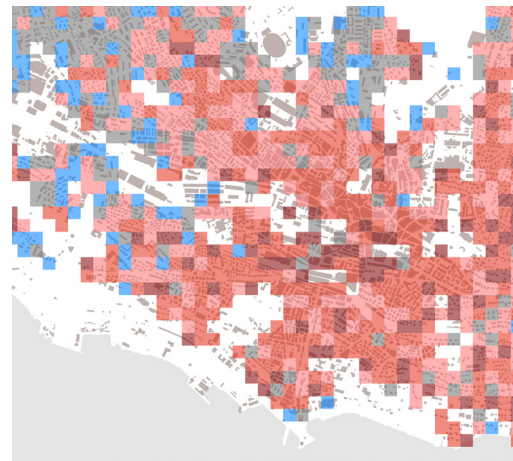
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.10
Anteil obergeschichtige Haushalte (2020)
Stadtzentrum Genève



Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.11
Anteil obergeschichtige Haushalte (2020)
Stadtzentrum Lausanne



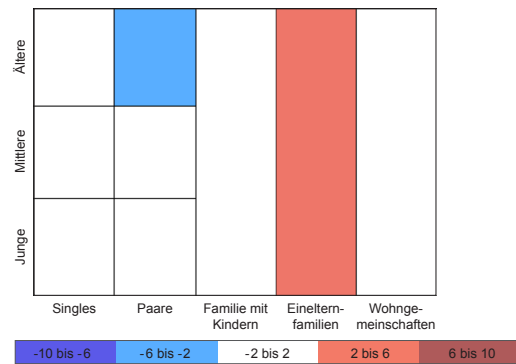
Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.1.12
Verteilung Lebensphasen (2020)

	Region Genfersee	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	44'272	7.8%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	61'223	10.8%
Älterer Single (55+ J.)	104'313	18.4%
Junges Paar (bis 34 J.)	23'232	4.1%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	25'582	4.5%
Älteres Paar (55+ J.)	86'899	15.3%
Familie mit Kindern*	141'573	24.9%
Einelternfamilie*	48'022	8.5%
Wohngemeinschaft*	32'725	5.8%
Total	567'841	100.0%

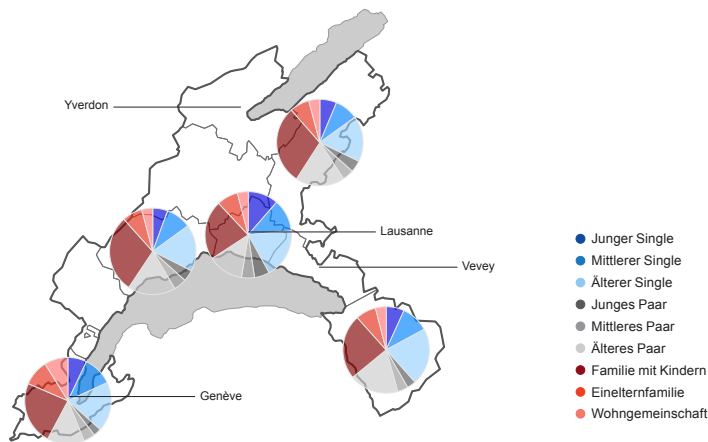
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.13
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2020)



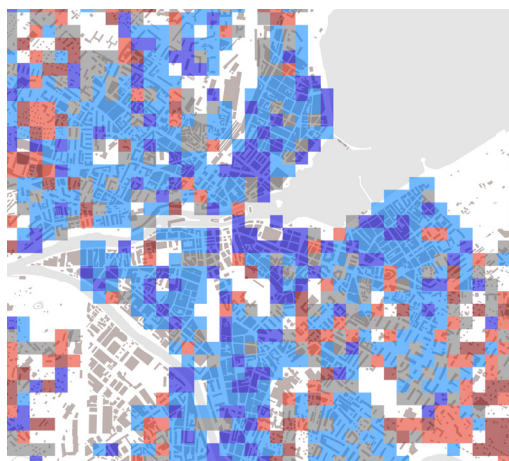
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.1.14
Verteilung Lebensphasen (2020)



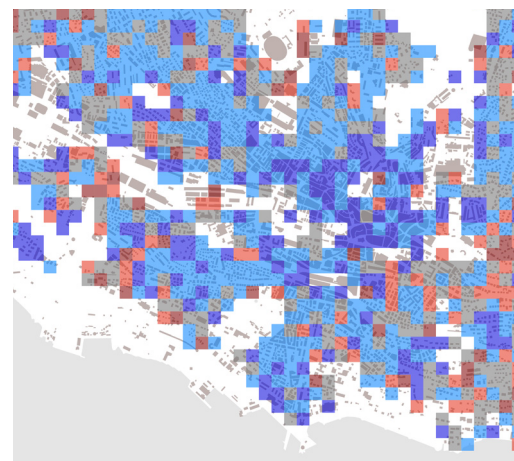
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.15
Anteil Familien mit Kindern (2020)
Stadtzentrum Genève



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.16
Anteil Familien mit Kindern (2020)
Stadtzentrum Lausanne



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

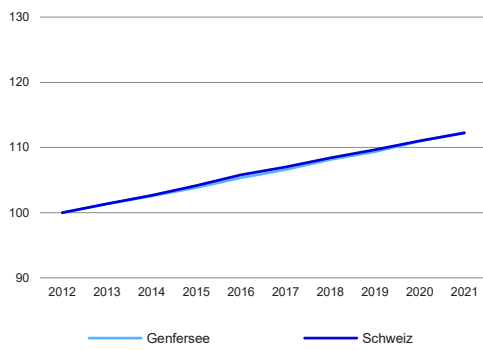
8.1.1 Wohnungsmarkt Region Genfersee

Tab. 8.1.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Genfersee		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2021)	669'669	1.2% (2020)	4'688'288	1.1% (2020)
Leerstandsquote (2022)	0.83%	-0.21* (2021)	1.31%	-0.23* (2021)
Bauinvestitionen Wohnen (2020)	5'218	-3.9% (2019)	29'973	-1.5% (2019)

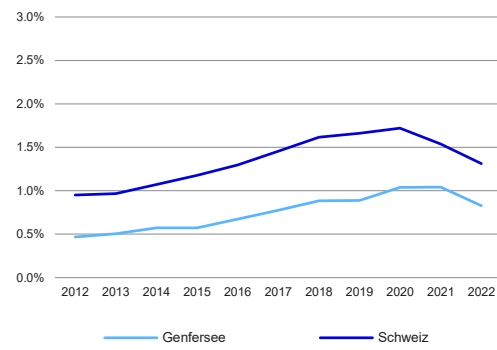
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



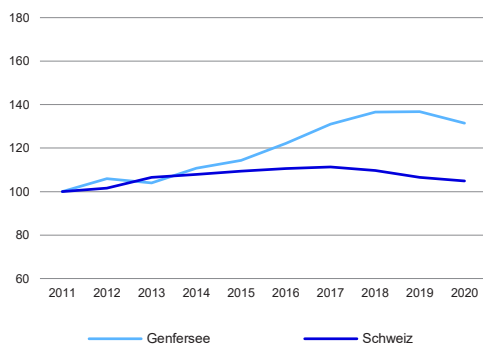
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2012 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



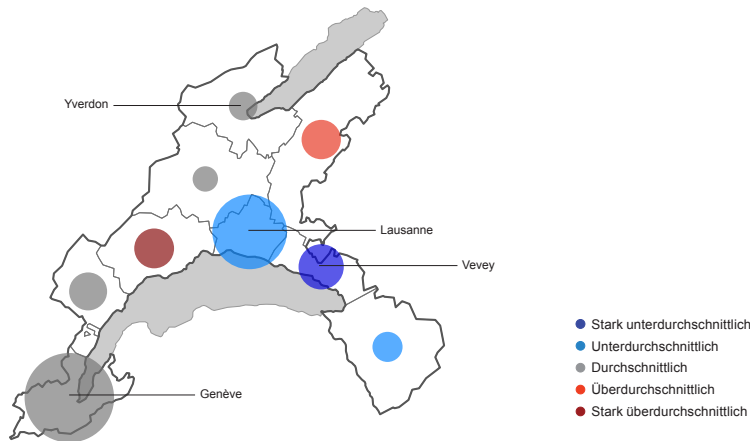
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.1.4
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



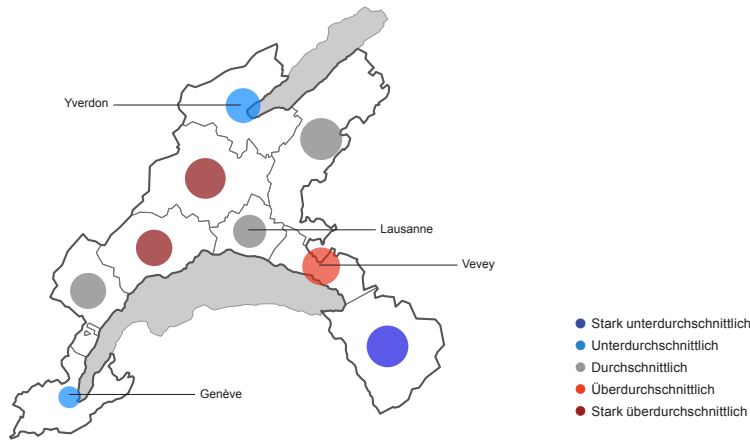
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.1.1.5
Entwicklung Wohnungsbestand (2020–2021)



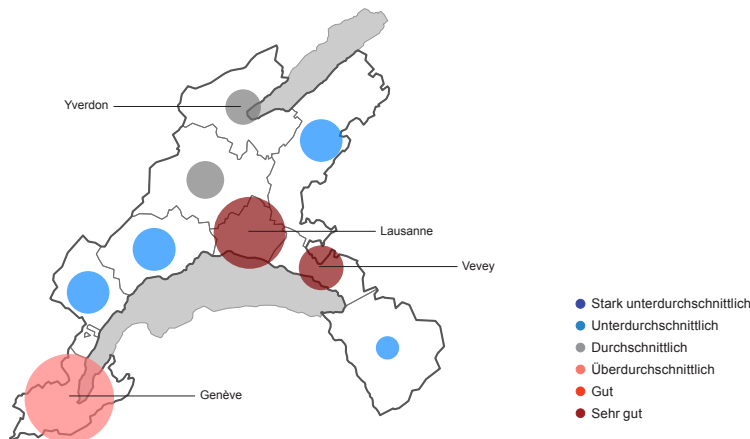
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2020–2021; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.1.6
Entwicklung Leerwohnungen (2021–2022)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2021–2022; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2022.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

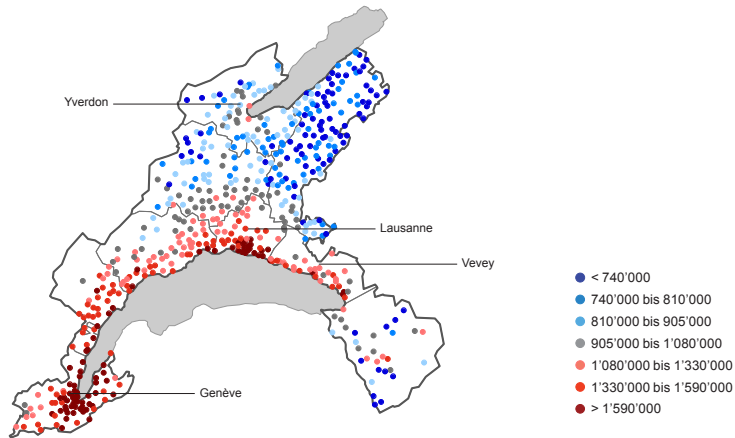
Abb. 8.1.1.7
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2022)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2022; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2021.
Quelle: WLQI Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

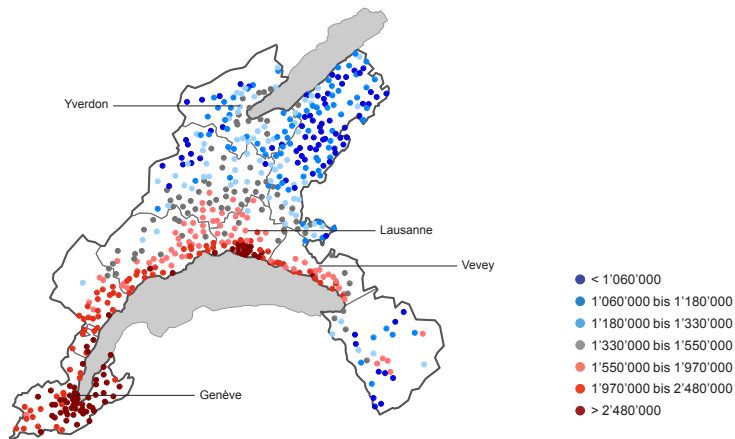
8.1.2 Wohneigentum Region Genfersee

Abb. 8.1.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2022)



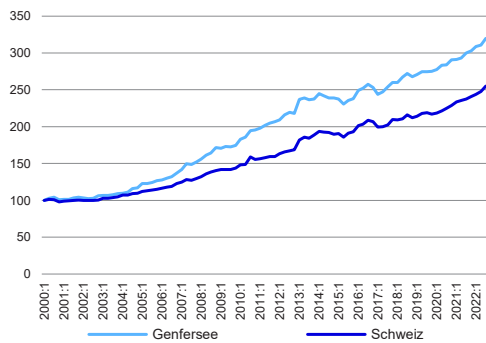
Spezifikation: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 115 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2022)



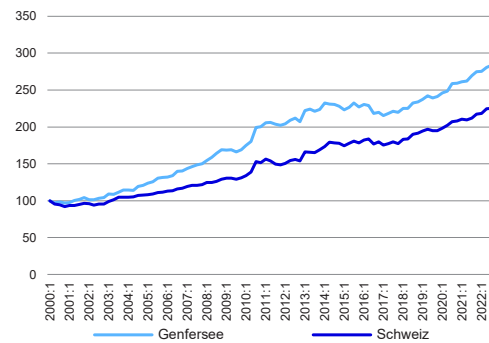
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 520 m², Volumen 780 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



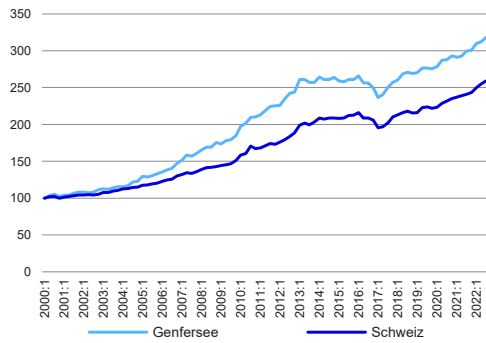
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



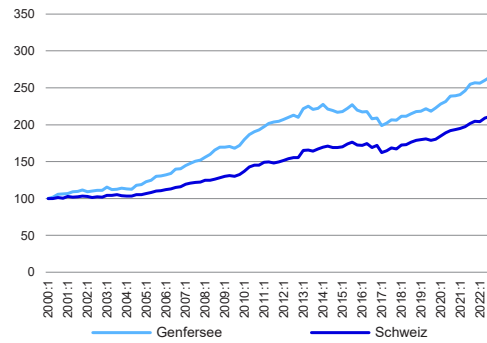
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



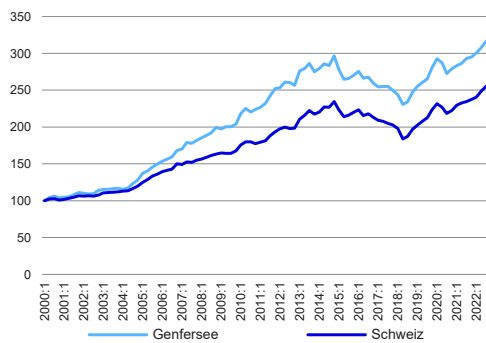
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



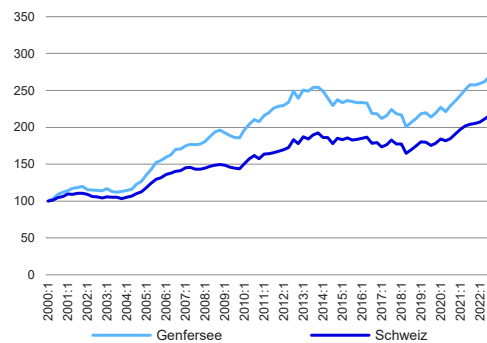
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



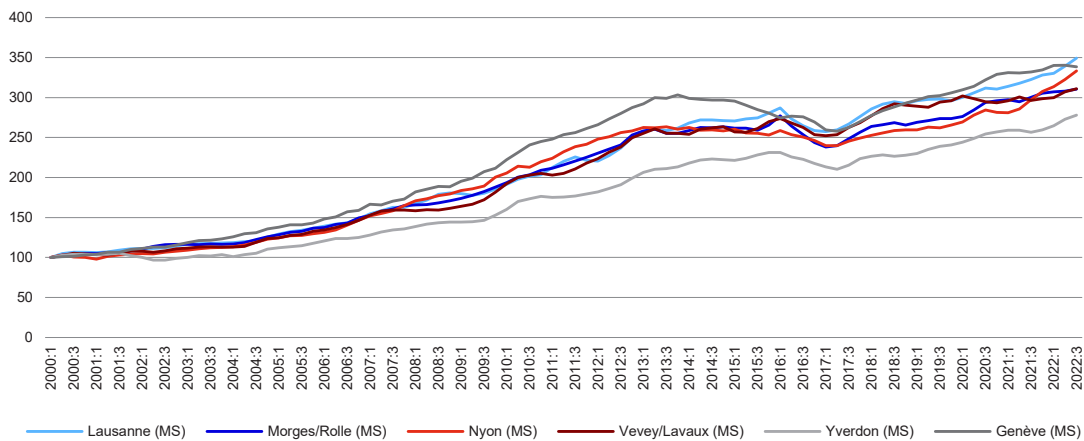
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



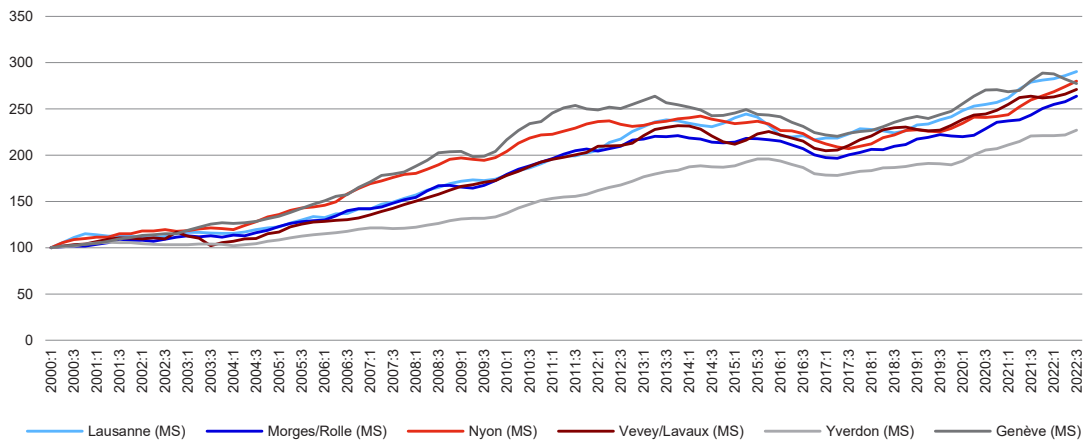
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



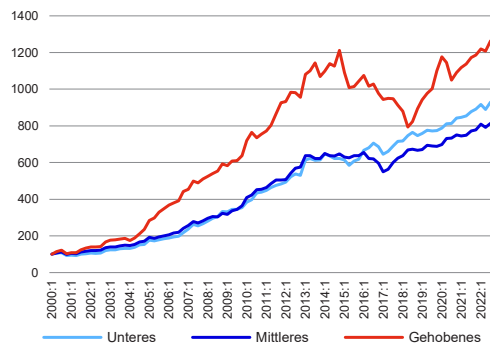
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



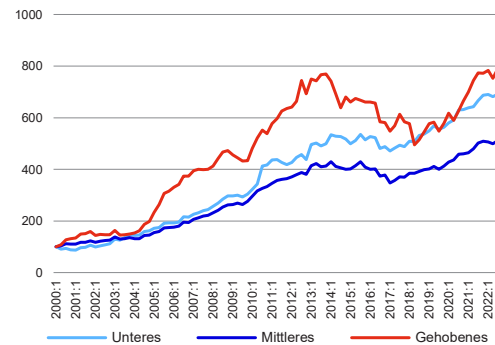
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



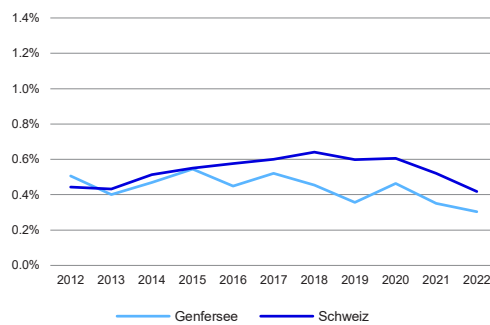
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



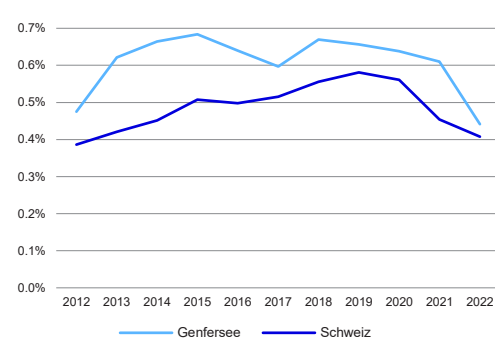
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



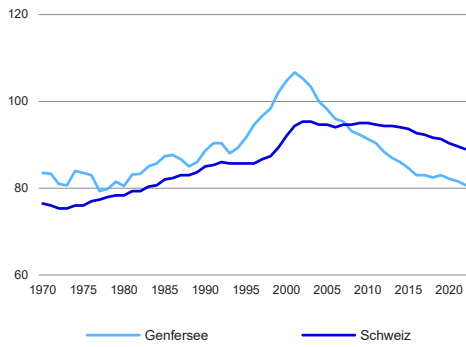
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



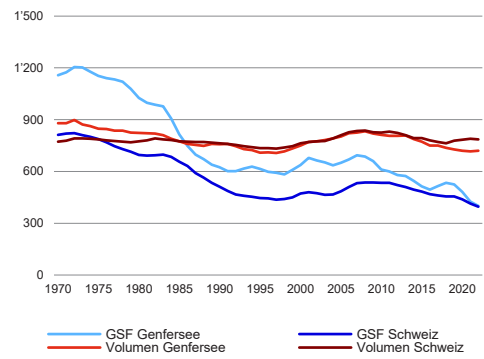
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.15
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG
nach Baujahr



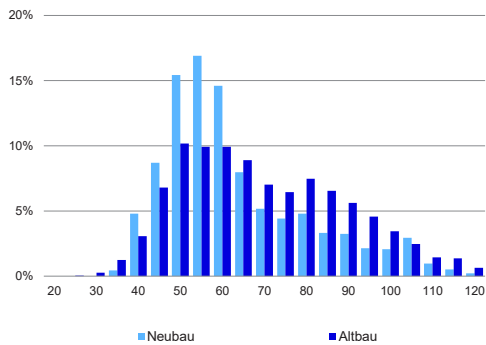
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.16
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH
nach Baujahr



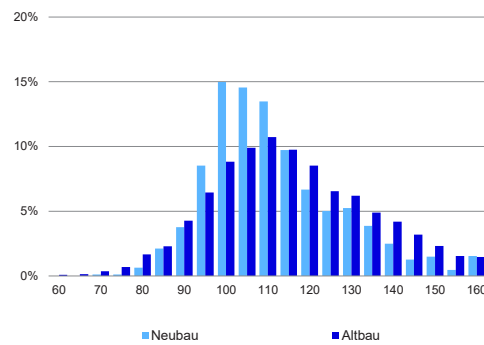
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw.
Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.17
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



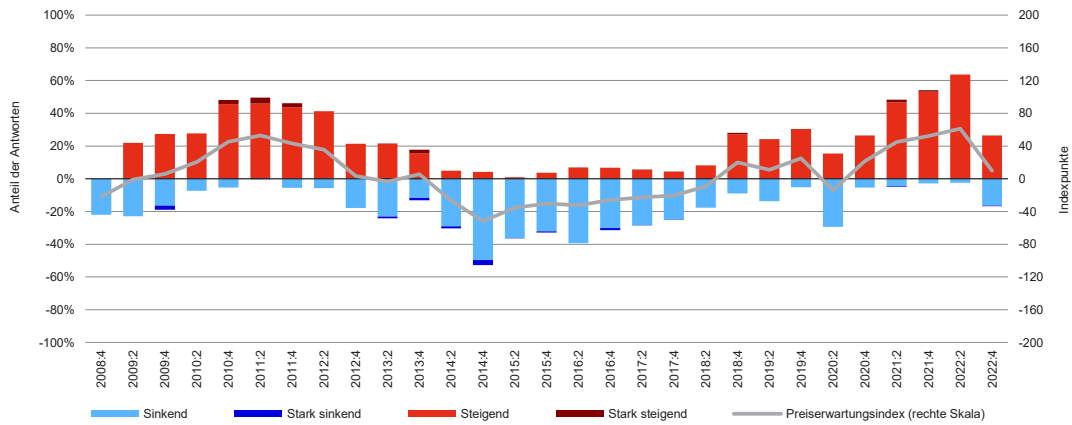
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.18
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



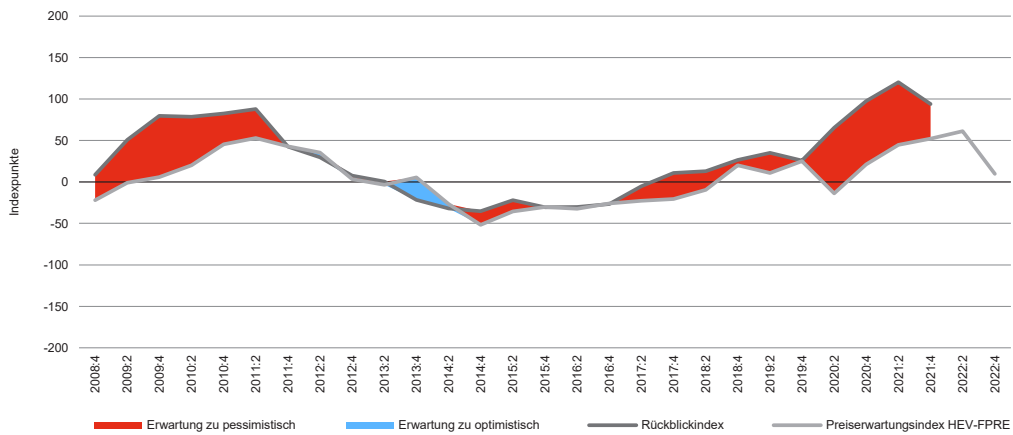
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.2.19
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



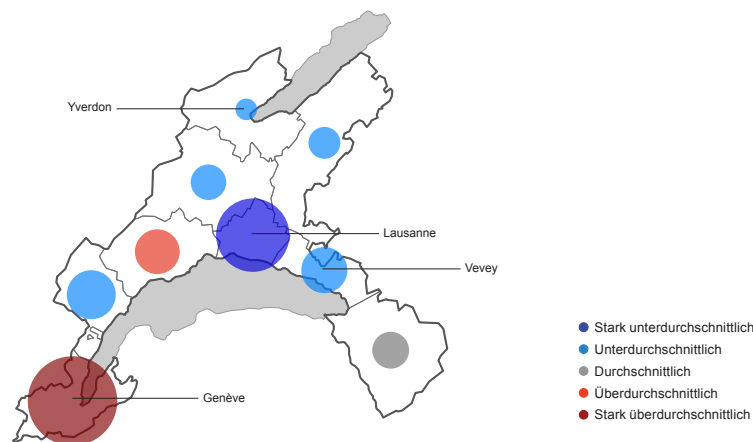
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.1.2.20
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



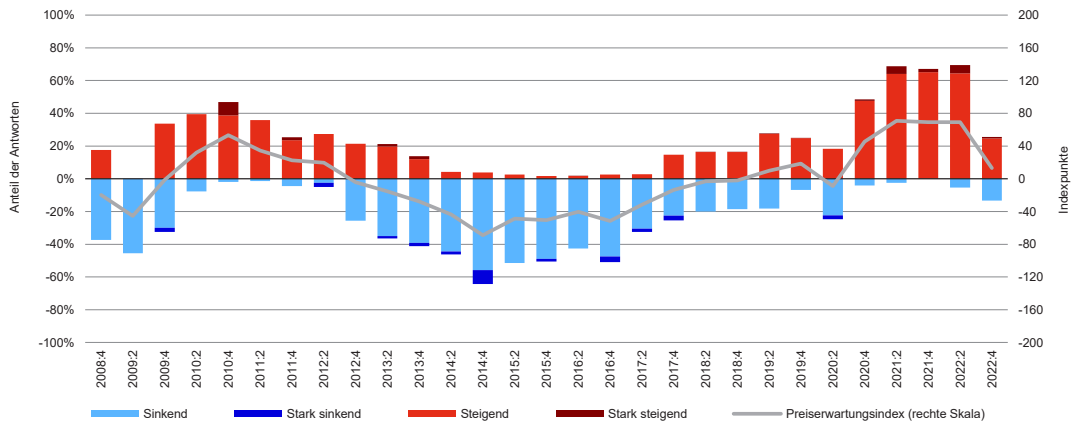
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.1.2.21
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2021–2025)



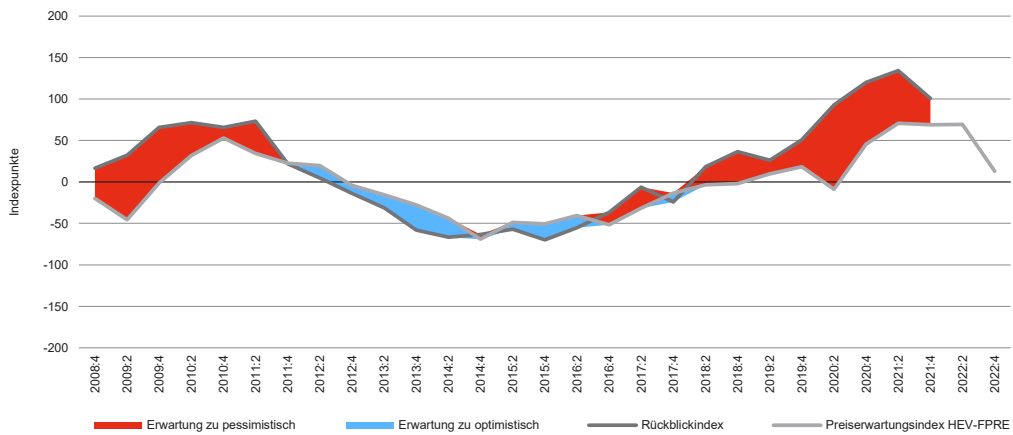
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2021 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.1.2.22
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



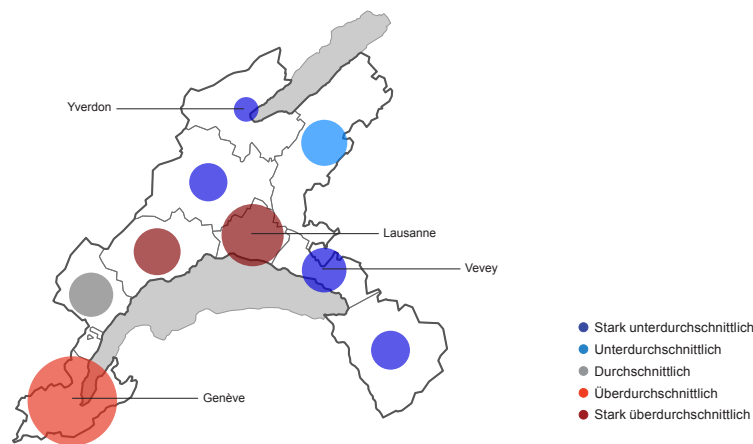
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.1.2.23
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



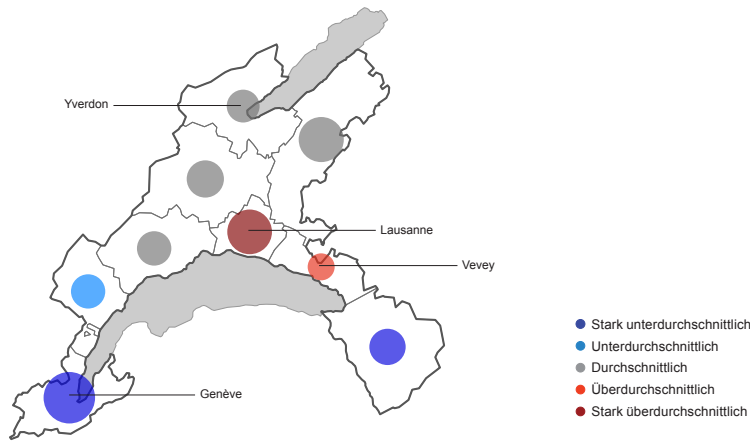
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.1.2.24
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2021–2025)



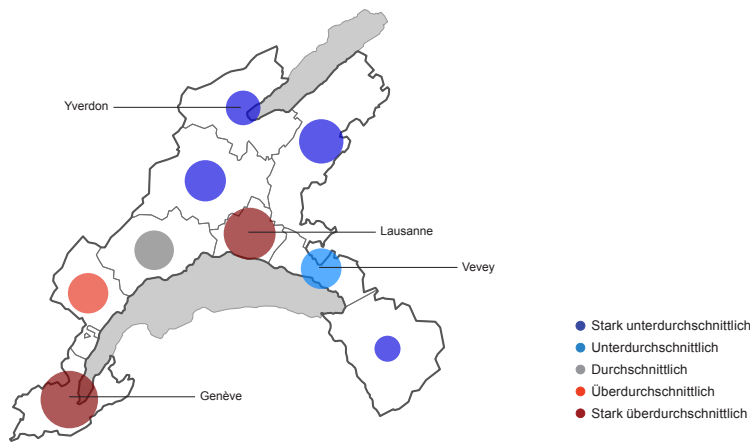
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2021 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.1.2.25
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2021 – 2035)



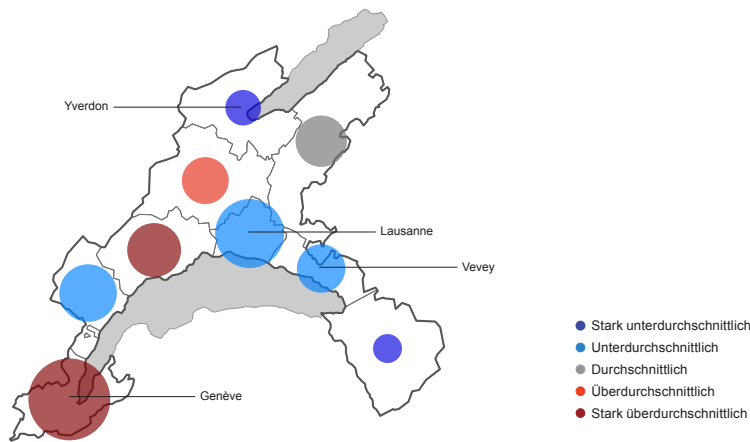
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.2.26
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

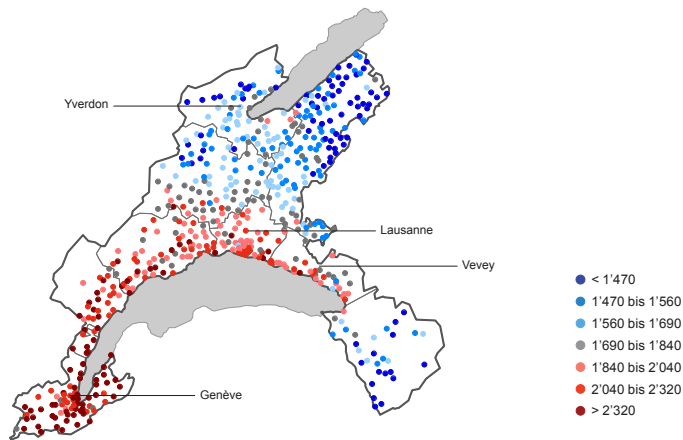
Abb. 8.1.2.27
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

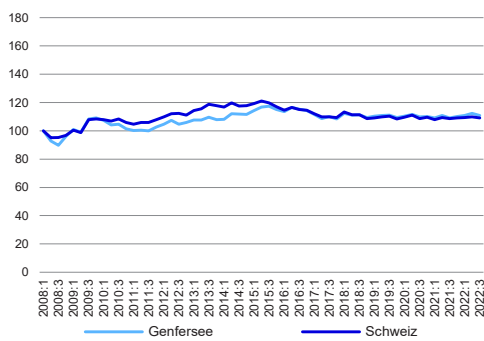
8.1.3 Mietwohnungen Region Genfersee

Abb. 8.1.3.1
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2022)



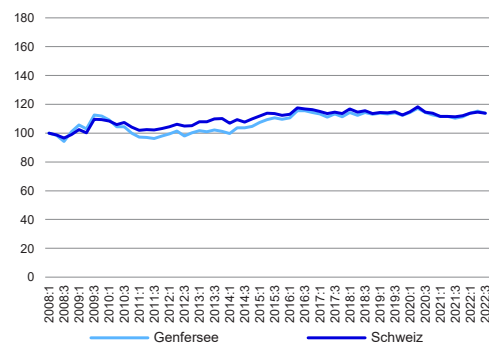
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 – 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 75 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



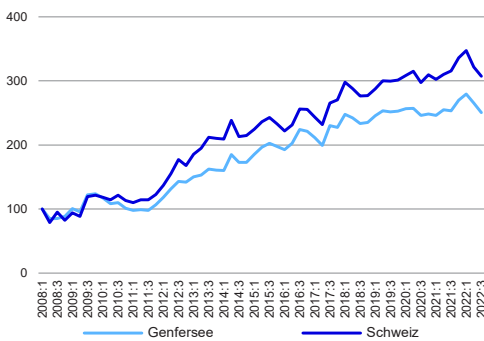
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



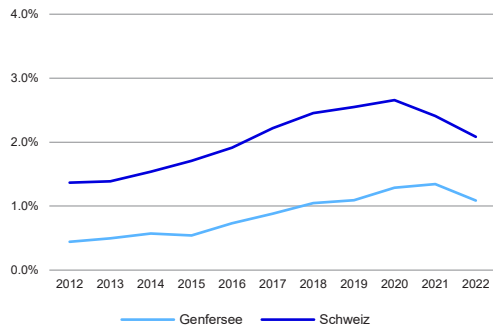
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



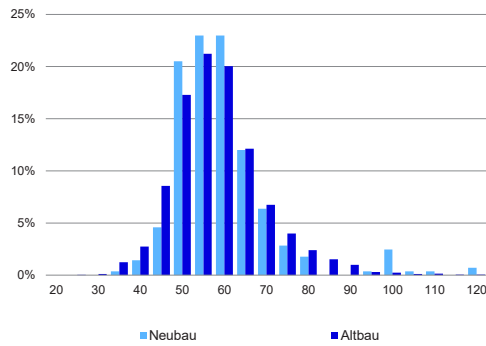
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baublatt, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.5
Entwicklung Leerstandsquote MWG



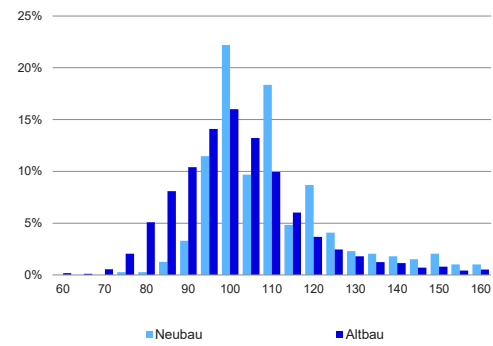
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.6
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



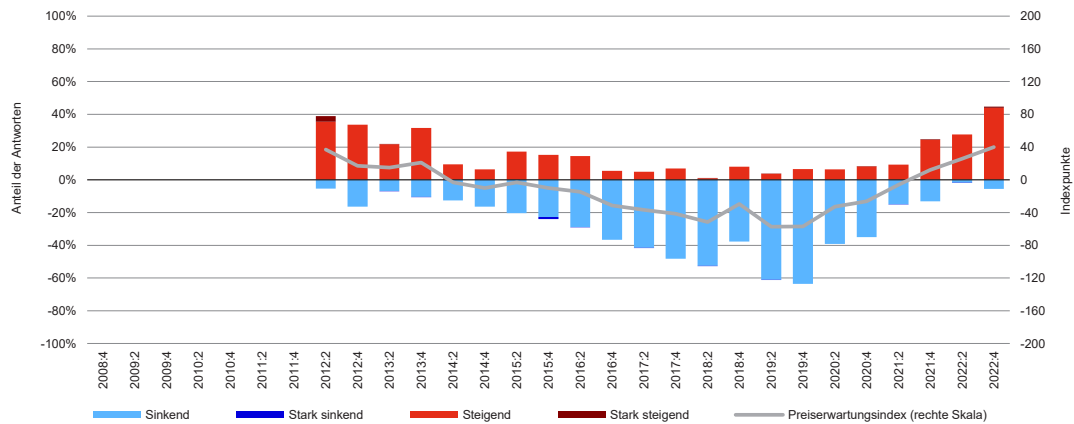
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.7
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



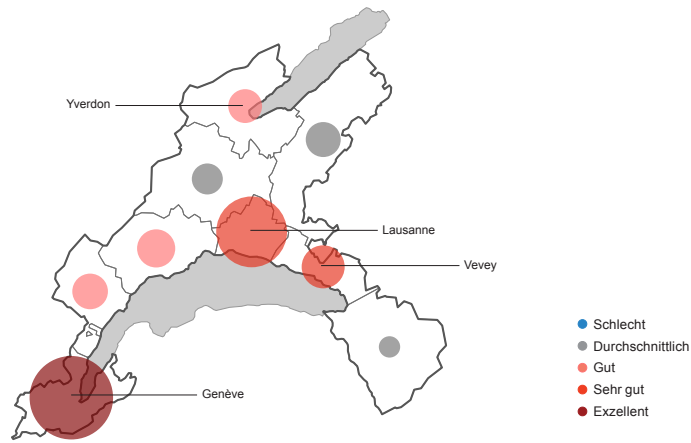
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.3.8
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



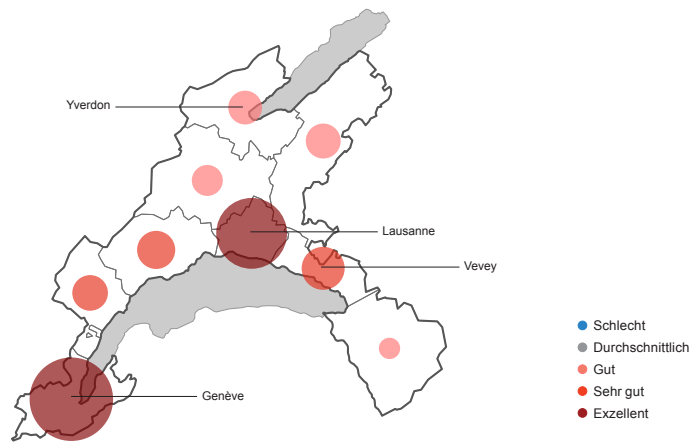
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.1.3.9
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2022)



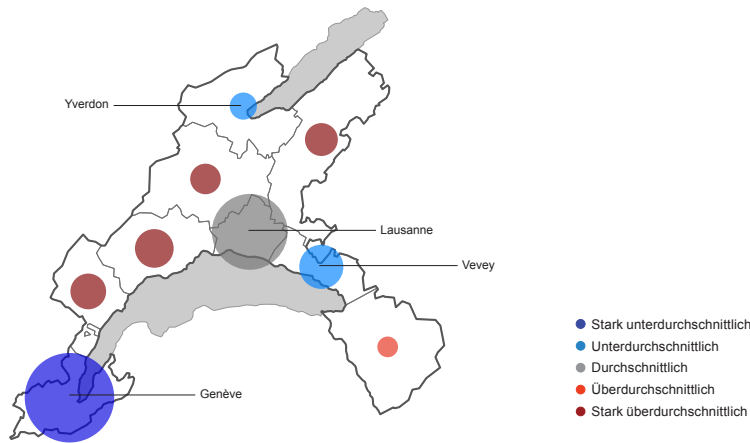
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.3.10
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2022)



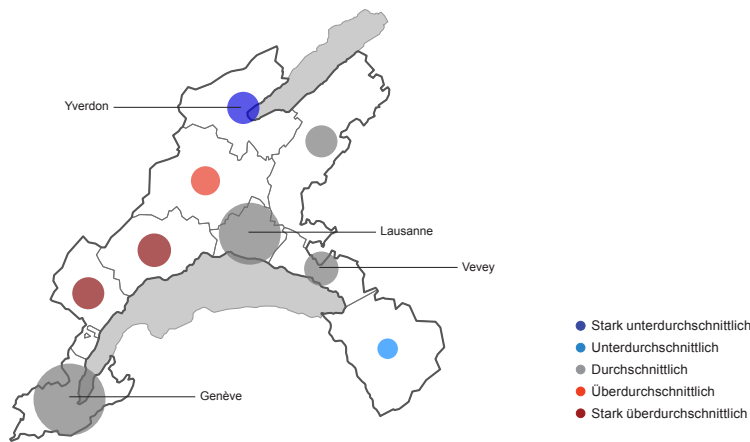
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.3.11
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2021 – 2035)



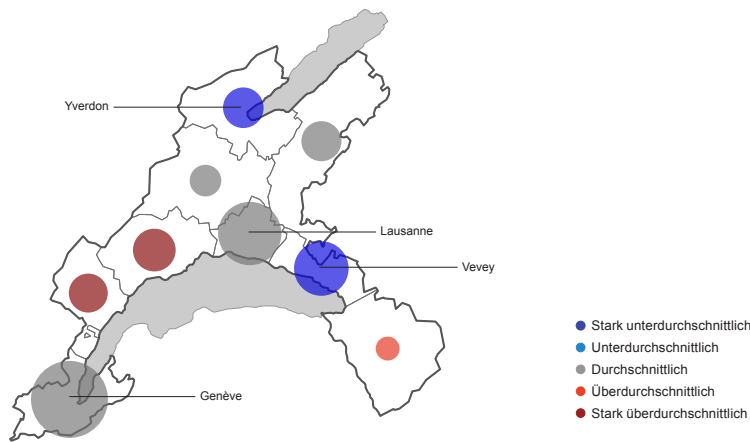
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2021; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.3.12
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2021; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.3.13
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2021; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

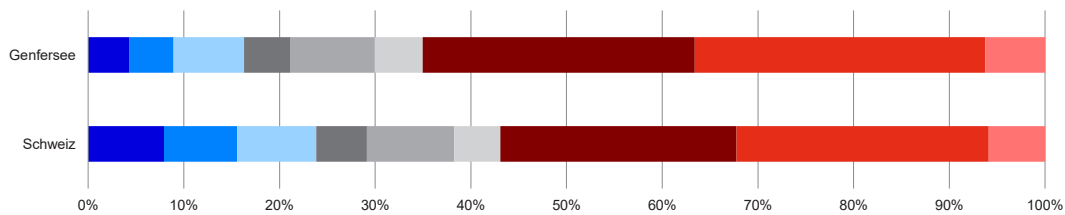
8.1.4 Geschäftsflächenmarkt Region Genfersee

Tab. 8.1.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

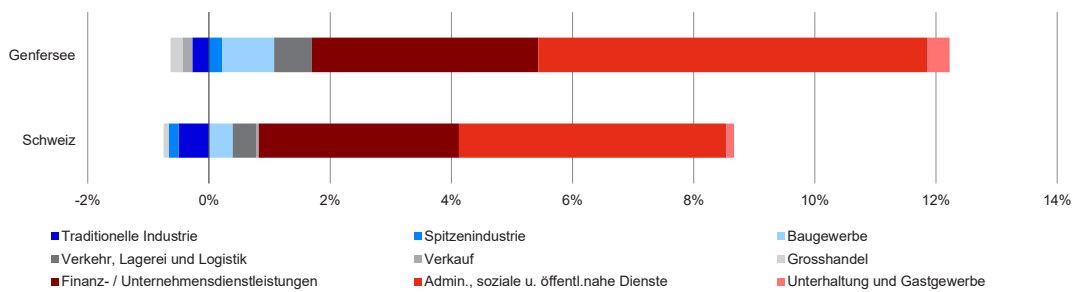
	Region Genfersee		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2020)	104'886	11.3 % (2012)	694'851	8.0 % (2012)
Vollzeitäquivalente (2020)	668'520	11.3 % (2012)	4'119'202	7.5 % (2012)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2020)	51'479'272		358'551'563	
Bauinvestitionen Geschäft (2020)	1'969	4.3 % (2019)	10'348	0.9 % (2019)

Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern. Bauinvestitionen Geschäft in Mio. CHF.
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.4.2
Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2020)

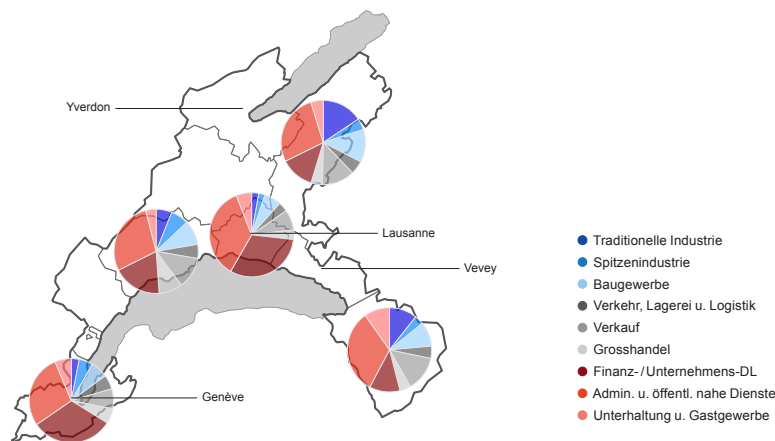


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2012 – 2020)



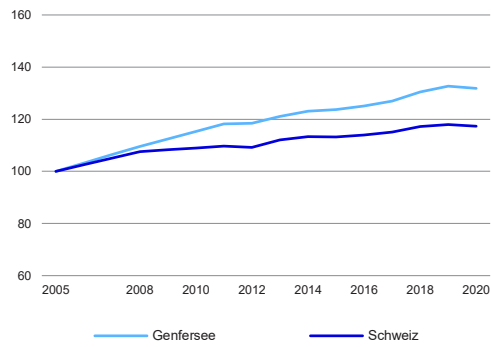
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2020)



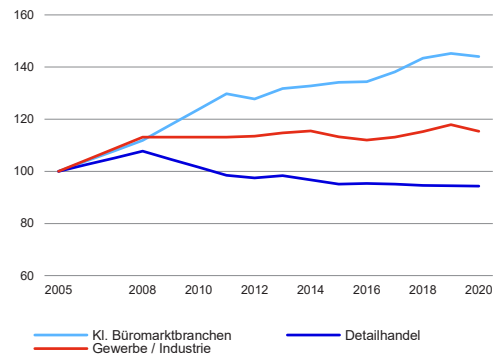
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



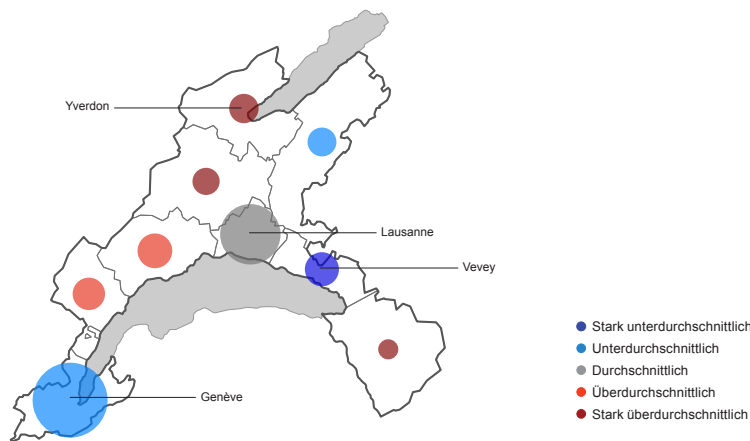
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

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



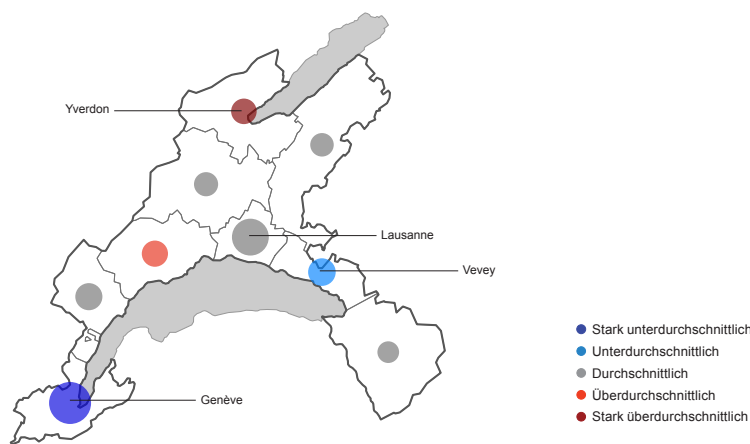
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2012–2020)



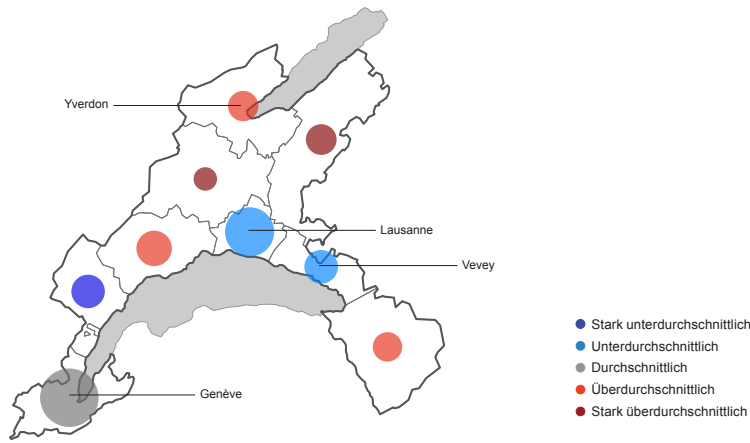
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2012–2020;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2020.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2012–2020)



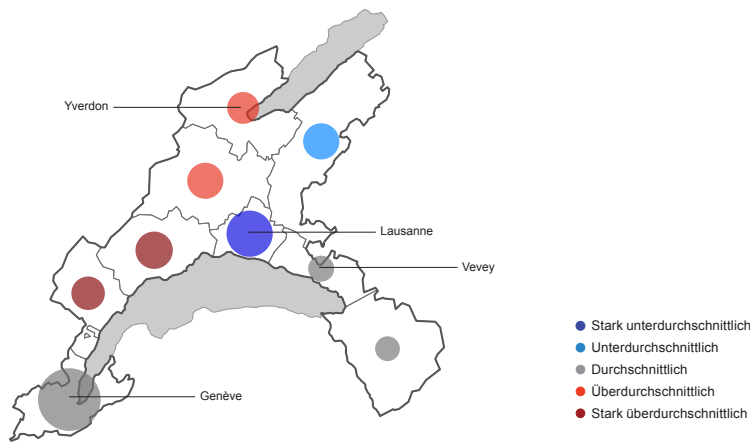
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2012–2020; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2020; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2012–2020)



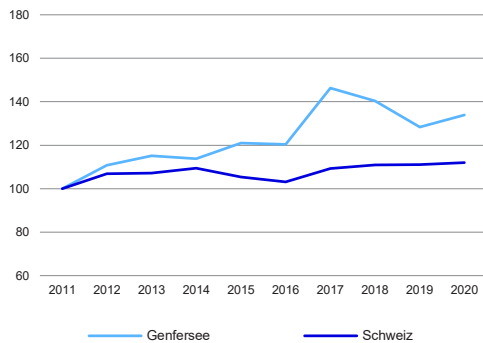
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2012–2020; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2020.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2012–2020)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2012–2020; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2020.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.4.10
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



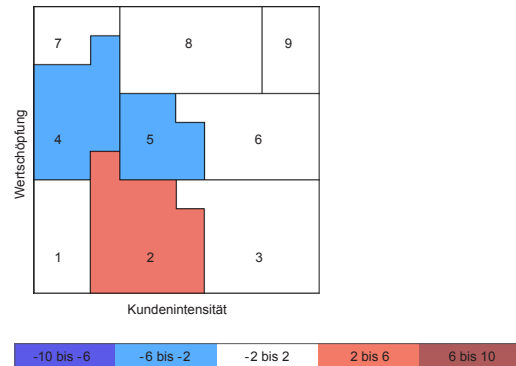
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.1.4.11
Verteilung Nachfragersegmente im
Büroflächenmarkt (2015)

	Region Genfersee	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungszentralen	17'086	6.3 %
2 Lokale Dienstleister	55'058	20.4 %
3 Kreative Denker	34'217	12.7 %
4 Back Offices	25'057	9.3 %
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	63'295	23.4 %
6 Diskrete Berater	31'908	11.8 %
7 Spezialisierte Performer	24'455	9.1 %
8 Hauptsitze	14'450	5.3 %
9 Exklusive Frontoffices	4'676	1.7 %
Total	270'201	100.0 %

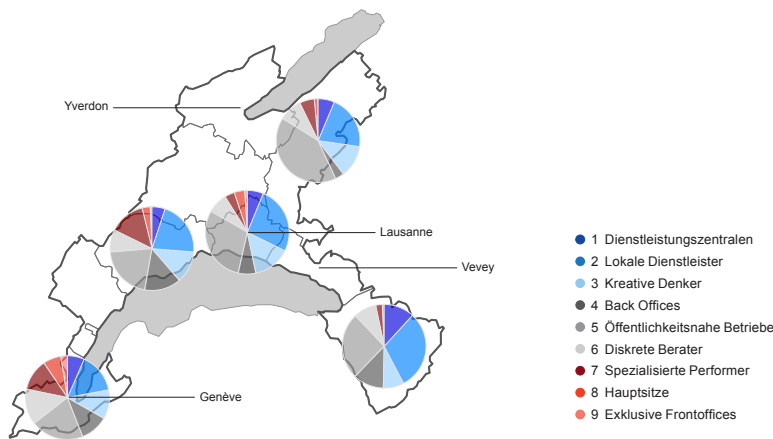
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.1.4.12
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt –
Differenz zur Schweiz (2015)



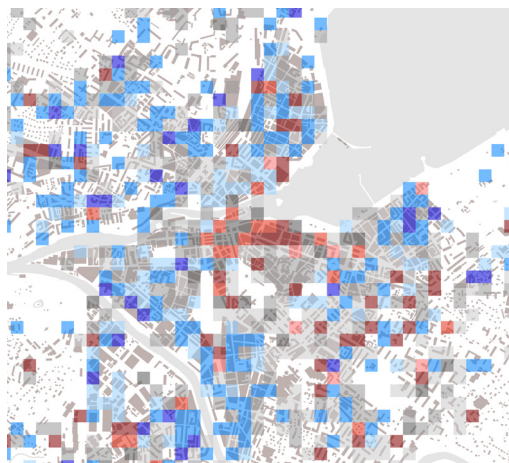
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.1.4.13
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



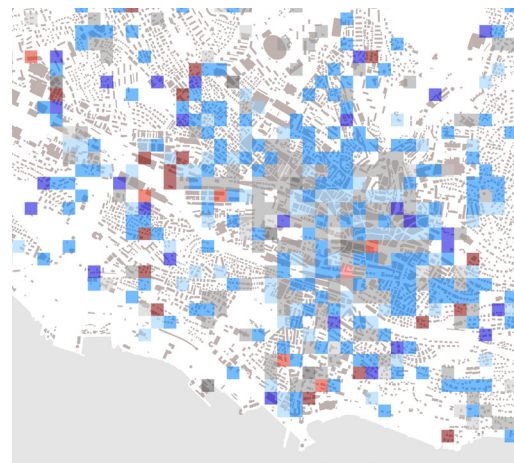
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.4.14
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum Genève



Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister, ■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices, ■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater, ■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze, ■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.4.15
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum Lausanne



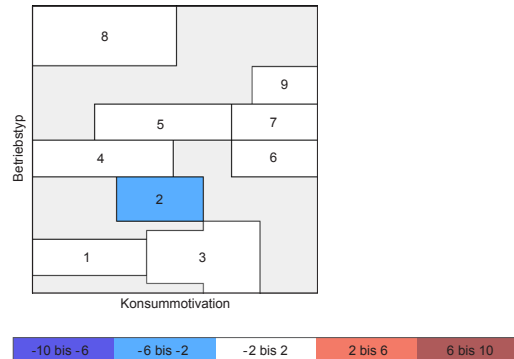
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister, ■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices, ■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater, ■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze, ■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.1.4.16
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2020)

	Region Genfersee	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	11'069	25.0 %
2 PW-Versorger	2'460	5.6 %
3 Nahversorger	9'546	21.6 %
4 Spezialgeschäfte	5'292	12.0 %
5 Standortgeneralisten	4'616	10.4 %
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	2'066	4.7 %
7 Filialisierte Shoppingmagnete	4'074	9.2 %
8 Fachmärkte	2'772	6.3 %
9 Waren- und Kaufhäuser	2'319	5.2 %
Total	44'214	100.0 %

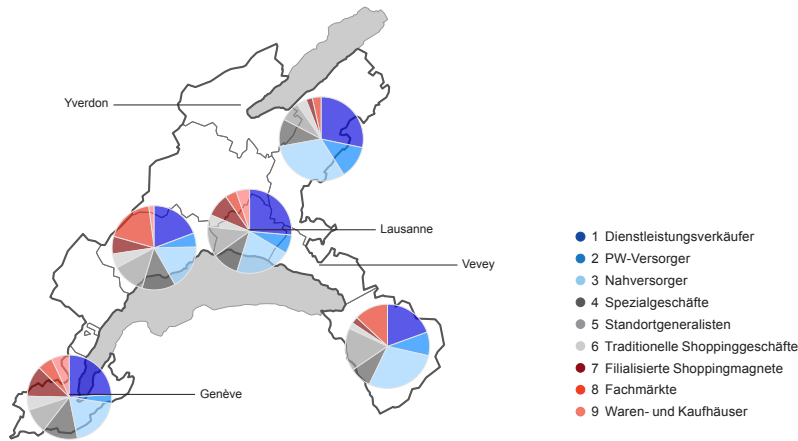
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.1.4.17
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2020)



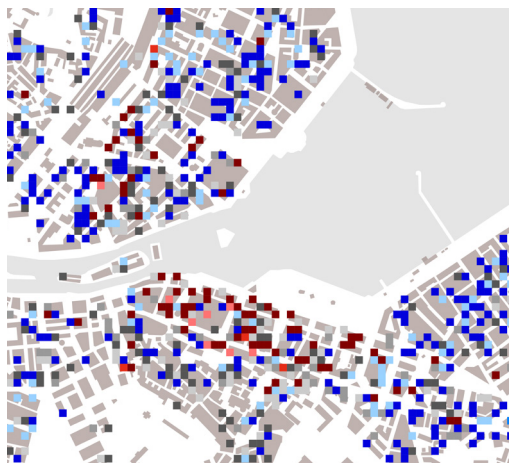
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.1.4.18
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2020)



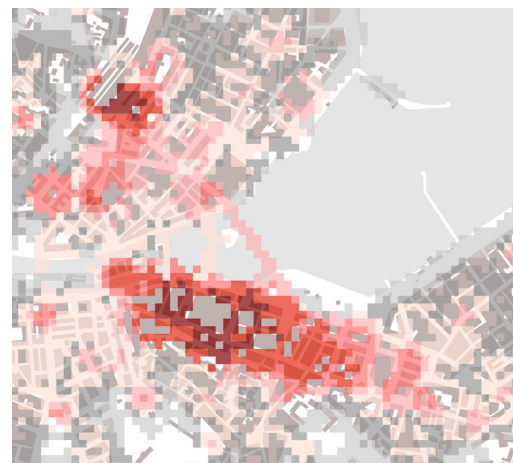
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.4.19
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2020) – Stadtzentrum Genève



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

Abb. 8.1.4.20
Fussgängerfrequenzen (2018)
Stadtzentrum Genève

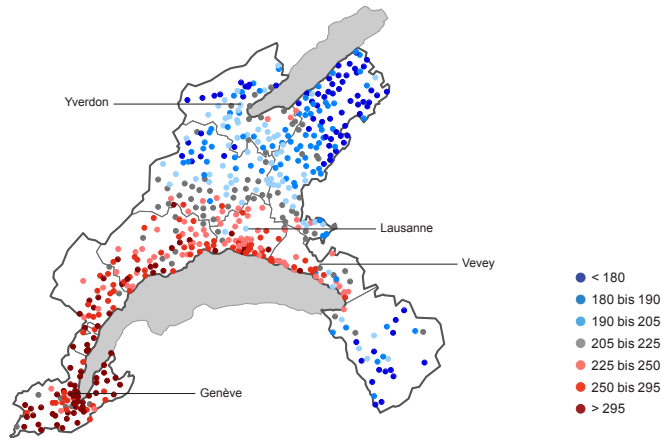


Anmerkung: ■ 10–60 Personen pro Stunde (Pers./h), ■ 60–120 Pers./h, ■ 120–300 Pers./h, ■ 300–600 Pers./h, ■ 600–1200 Pers./h, ■ 1'200–3'000 Pers./h, ■ > 3'000 Pers./h; mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von 07:00–20:00 Uhr; Darstellung im 25 m-Raster;
Quelle: Fahrländer Partner;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.1.5 Büroflächenmarkt Region Genfersee

Abb. 8.1.5.1

Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)

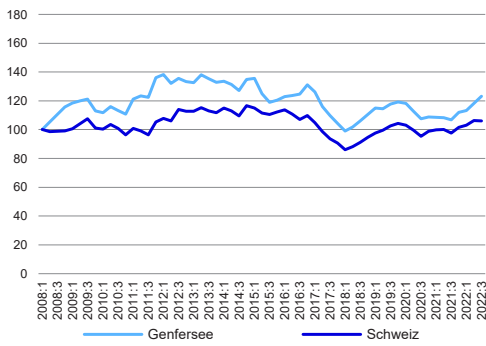


Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.1.5.2

Marktmieten Büroflächen (Neubau)

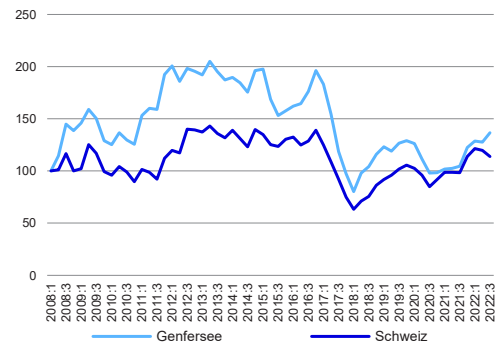


Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.5.3

Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)

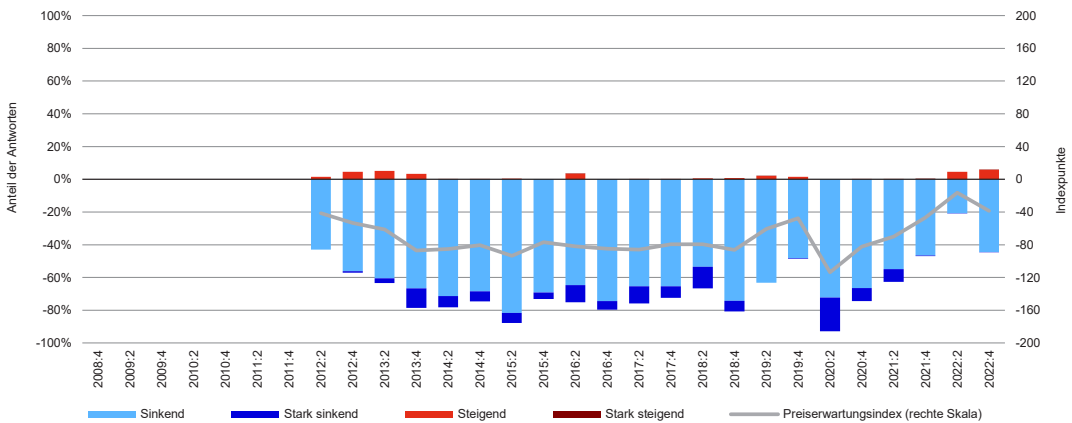


Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

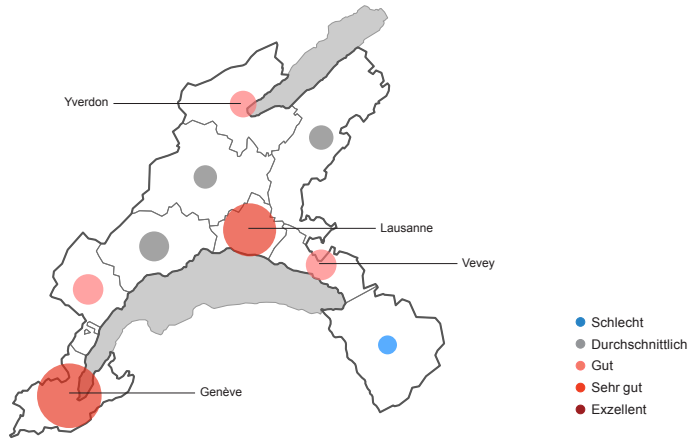
Abb. 8.1.5.4

Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



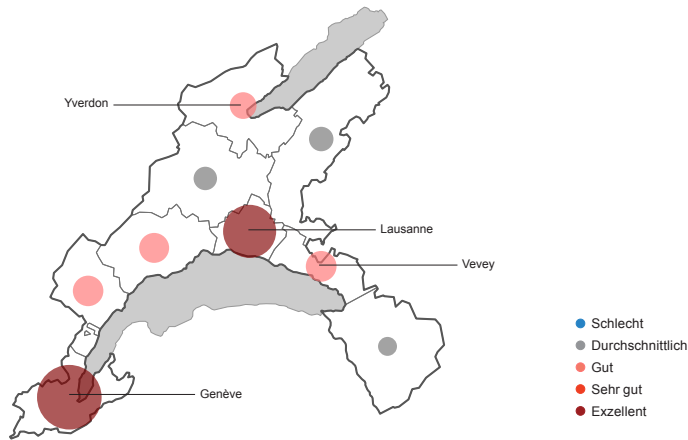
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.1.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2022)



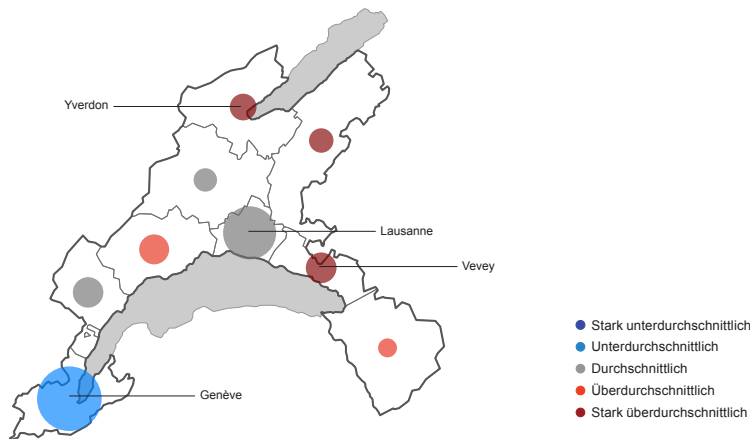
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.5.7
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2020–2035)

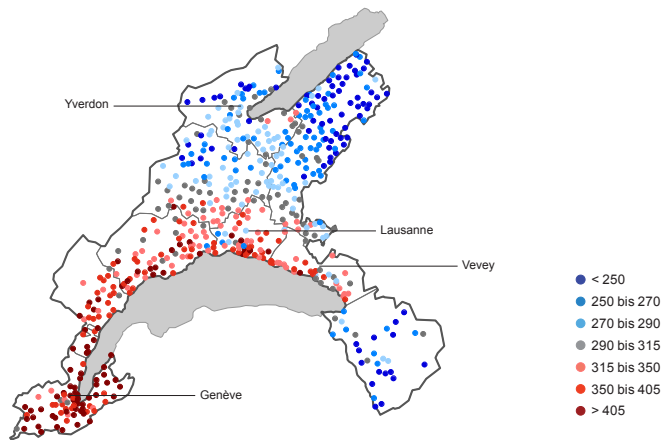


Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2020–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.1.6 Verkaufsflächenmarkt Region Genfersee

Abb. 8.1.6.1

Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)

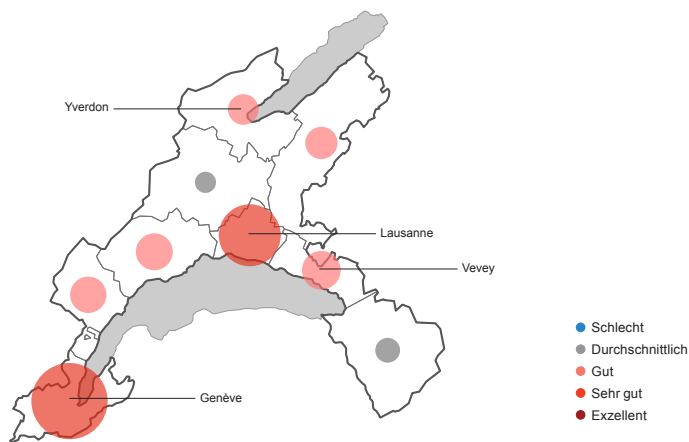


Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.1.6.2

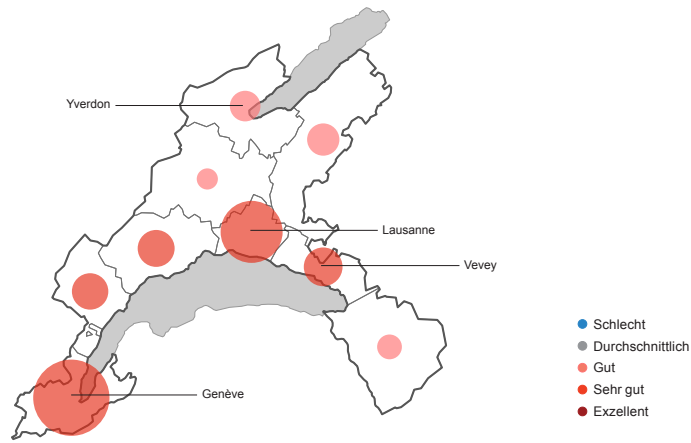
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2020.

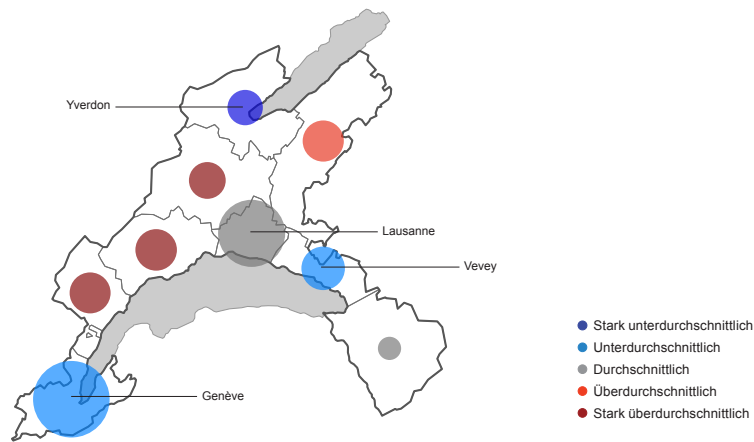
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.6.3
 Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2020.
 Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.6.4
 Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2019–2035)

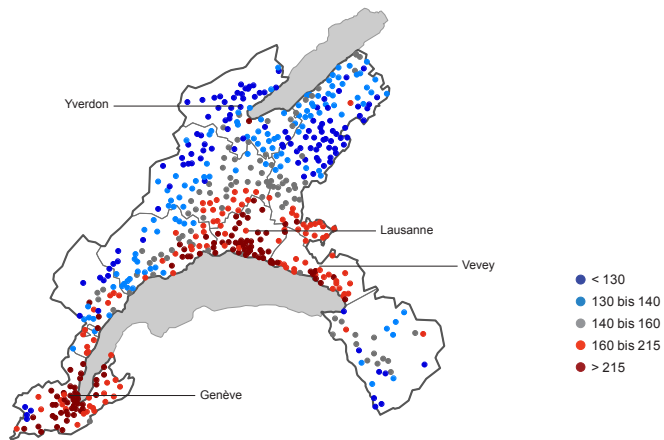


Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2019–2035;
 Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2019.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.1.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Genfersee

Abb. 8.1.7.1

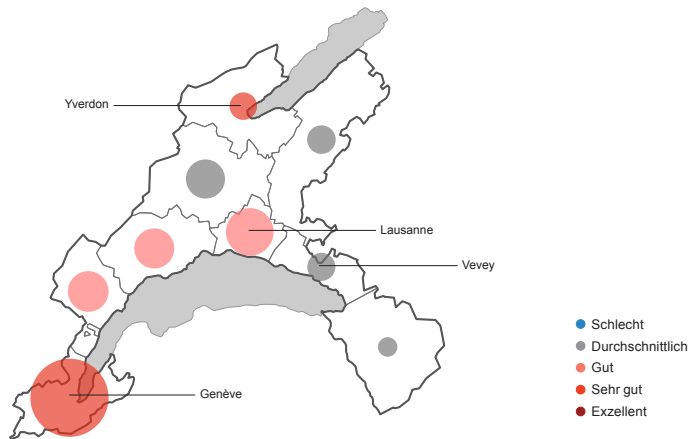
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)



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

Abb. 8.1.7.2

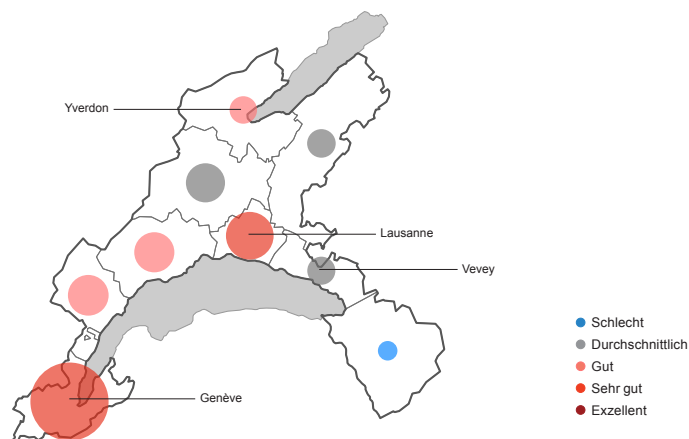
Aktuelles Makro-Lagering Spitzenindustrie (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2020.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

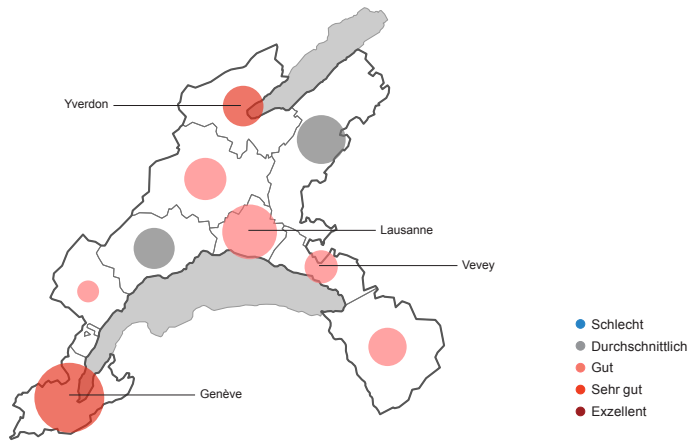
Abb. 8.1.7.3

Prospektives Makro-Lagering Spitzenindustrie (4. Quartal 2022)



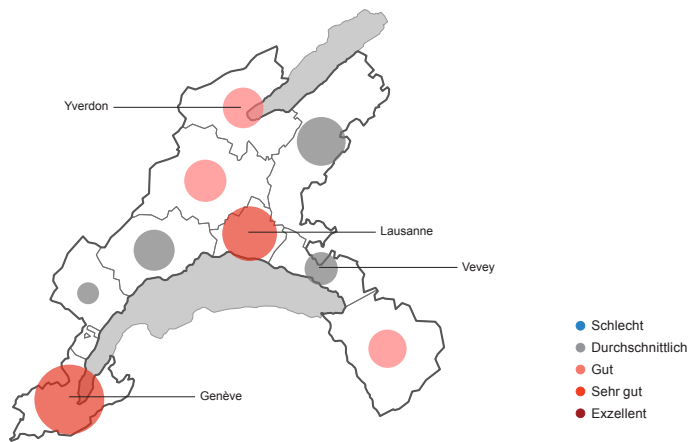
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2020.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.7.4
Aktuelles Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2022)



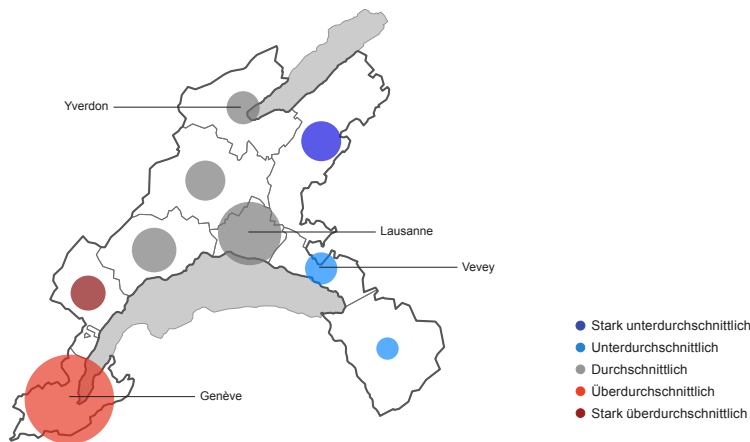
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.7.5
Prospektives Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2022)



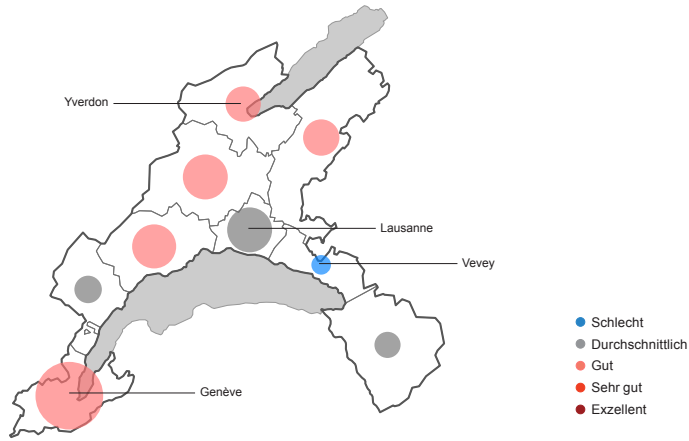
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.7.6
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2020 – 2035)



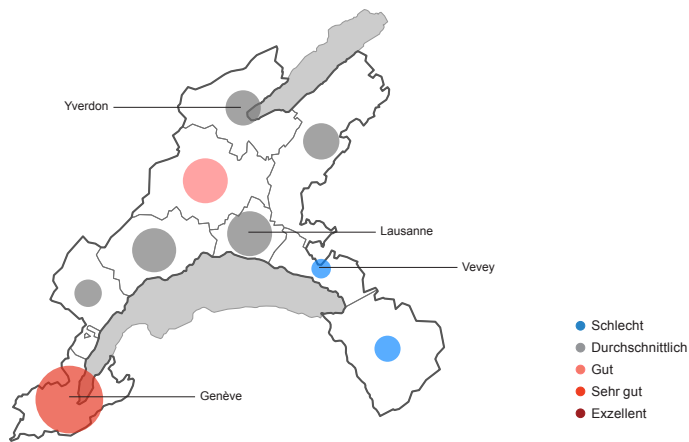
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2020 – 2035;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2020; Szenario «Trends» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.7.7
Aktuelles Makro-Lagerating Logistik (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Logistik 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.7.8
Prospektives Makro-Lagerating Logistik (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Logistik 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

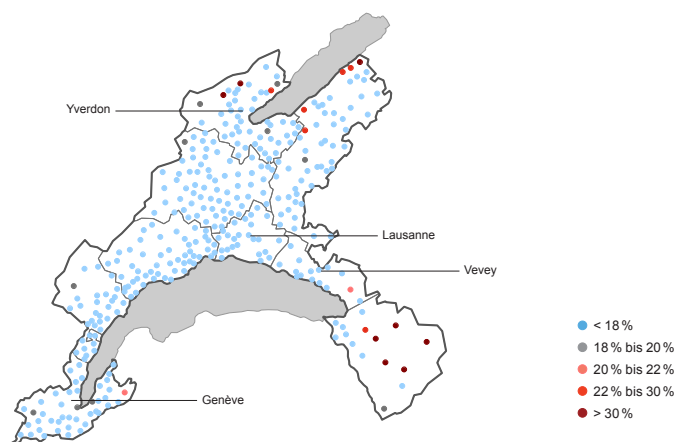
8.1.8 Tourismus Region Genfersee

Tab. 8.1.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Genfersee		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2021/22)	341	3.6% (2020/21)	3'875	-1.1% (2020/21)
Logiernächte (2021/22)	5'150'538	79.5% (2020/21)	36'624'205	36.4% (2020/21)
Auslastung (2021/22)	41.0%	14.9* (2020/21)	38.8%	6.68* (2020/21)
Zweitwohnungen (2021)	94'335		725'287	

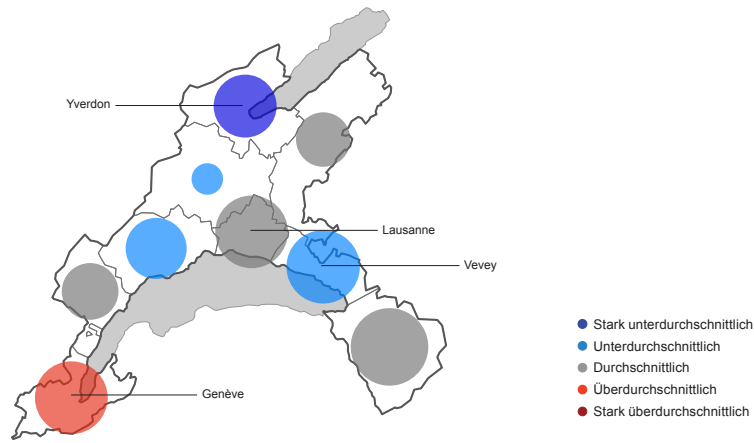
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2020/21: 3. Quartal 2021 – 3. Quartal 2022; 2020/21: 3. Quartal 2020 – 3. Quartal 2021.
Quelle: ARE, BFS.

Abb. 8.1.8.2
Zweitwohnungsanteile (2021)



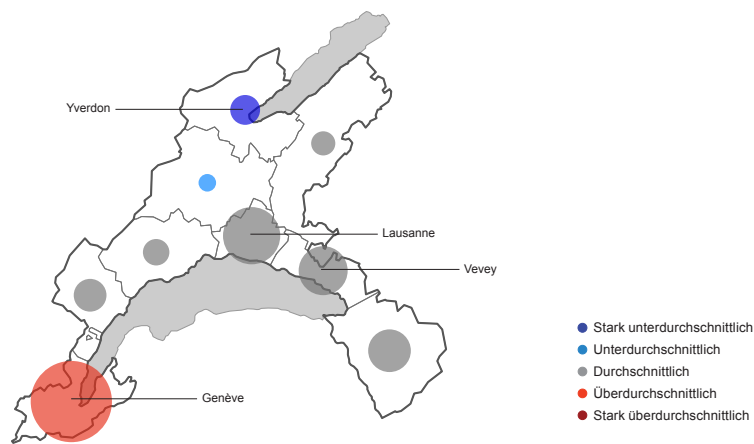
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2021).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2020/21 – 2021/22)



Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2020/21 – 2021/22 (Netto-Auslastung);
Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2021/2022.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

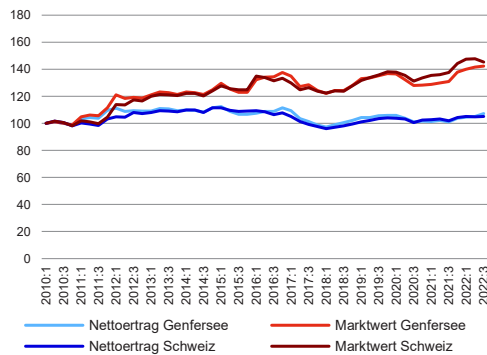
Abb. 8.1.8.4
Entwicklung Logiernächte (2020/21 – 2021/22)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2020/21 – 2021/22; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2021/22.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

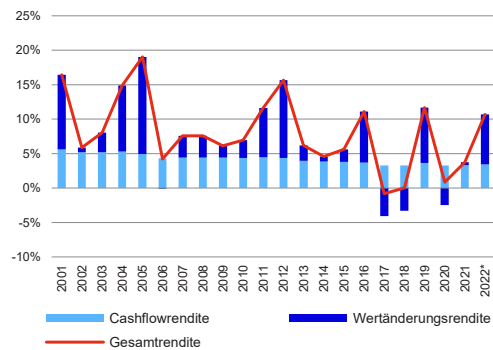
8.1.9 Renditeigenschaften Region Genfersee

Abb. 8.1.9.1
Marktindizes gemischt genutzte Immobilien



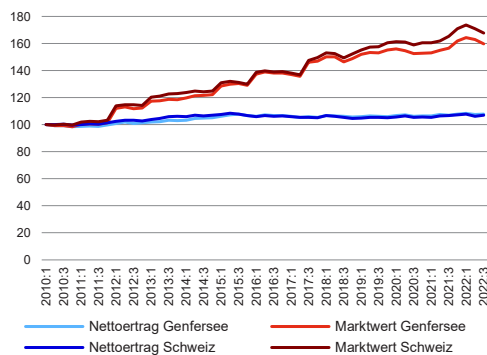
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100). Gemischt genutzte Immobilien: 60% Wohnanteil, 40% Büroanteil.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.9.2
Gesamtrendite gemischt genutzte Immobilien



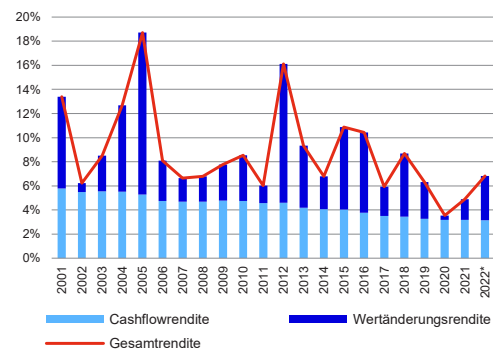
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2022.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.9.3
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



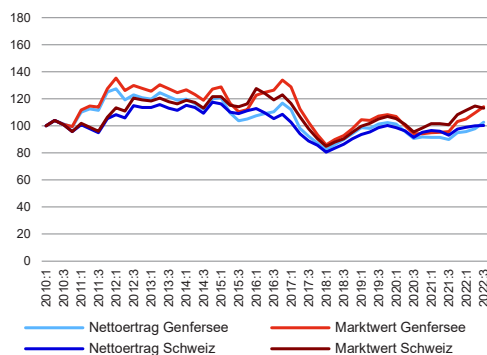
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.9.4
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



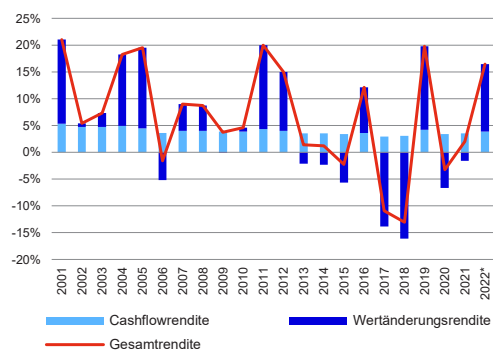
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2022.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.9.5
Marktindizes Büroimmobilien



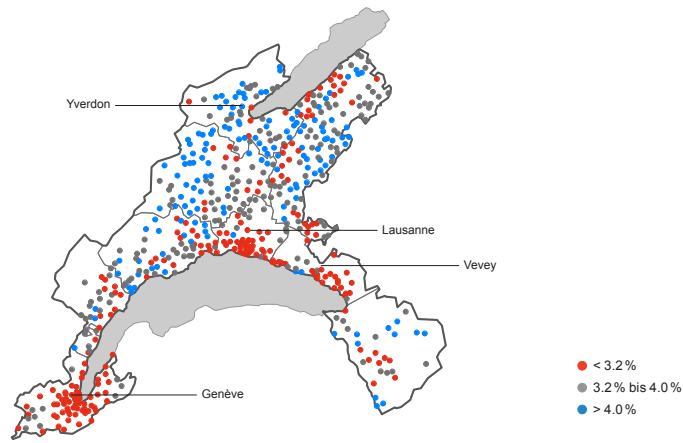
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.9.6
Gesamtrendite Büroimmobilien



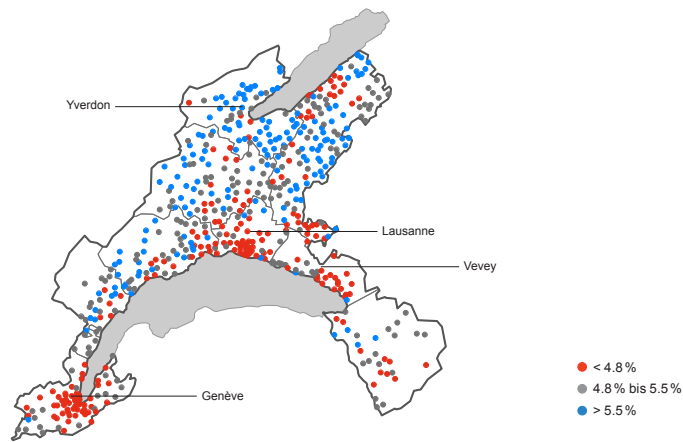
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2022.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.1.9.7
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2022)



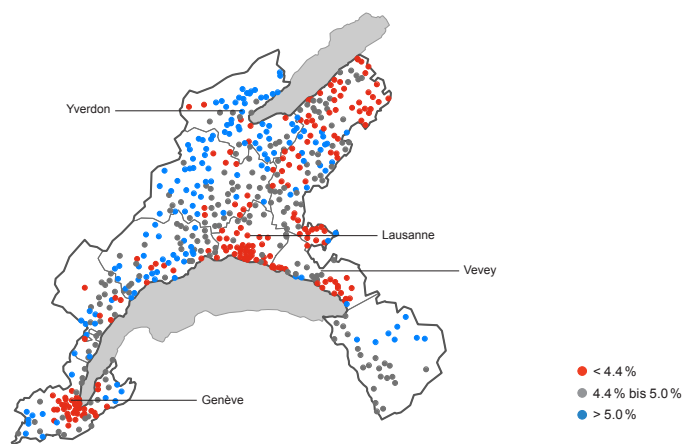
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.9.8
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2022)



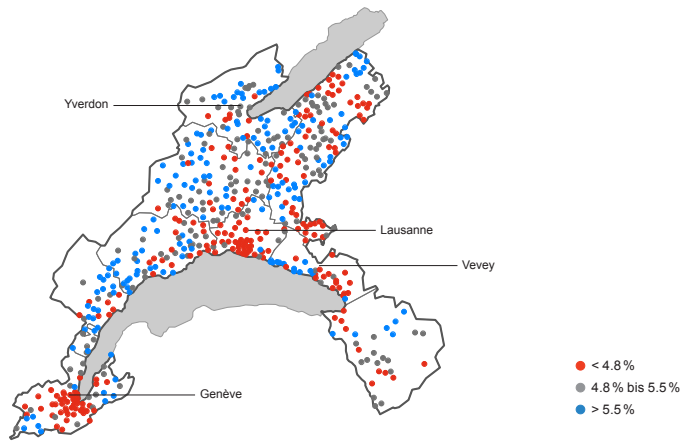
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.9.9
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2022)



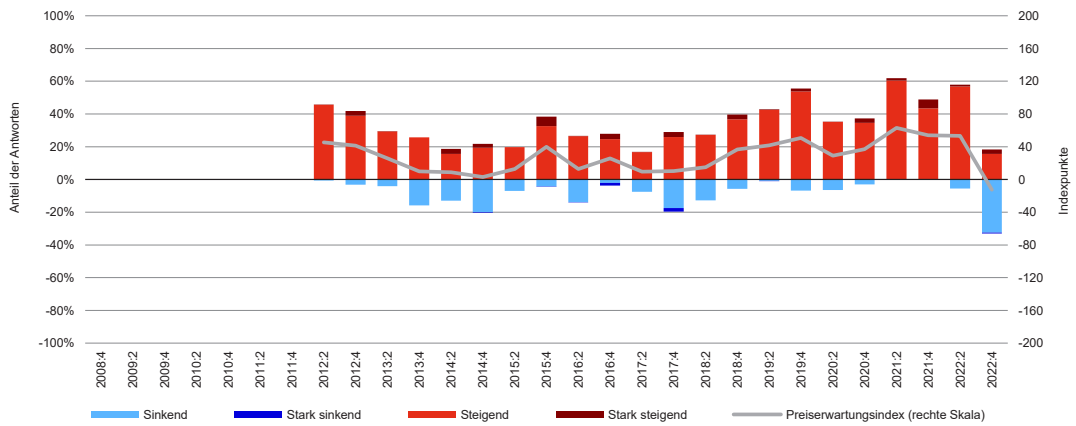
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.9.10
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2022)



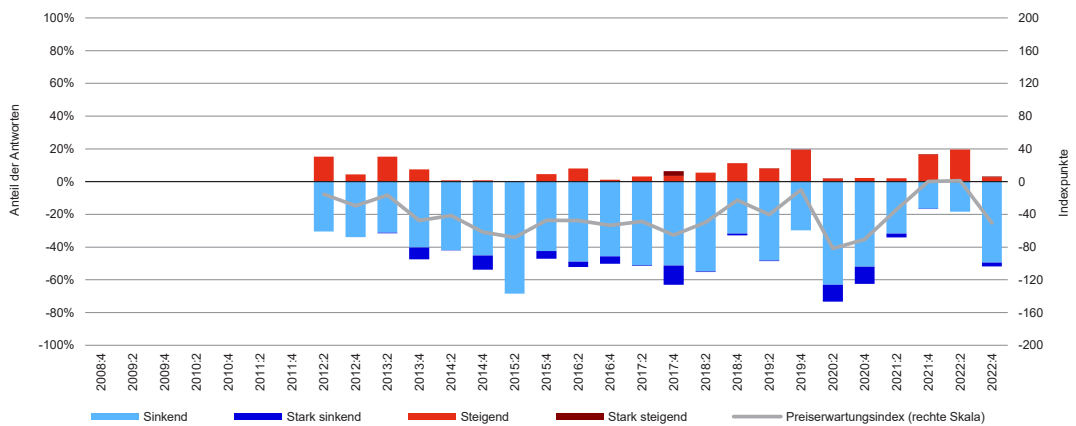
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.1.9.11
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



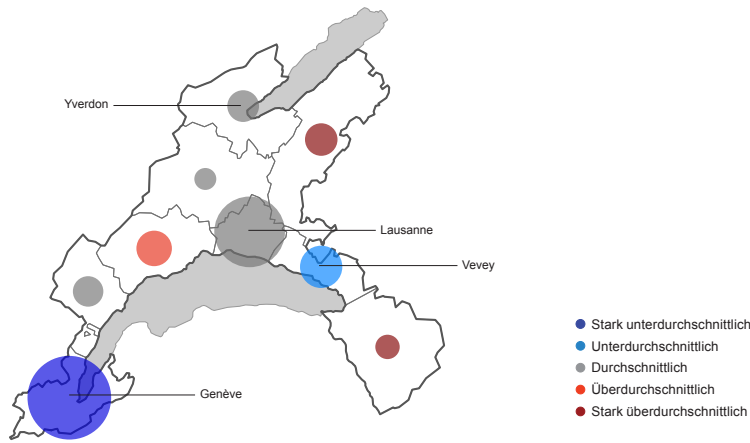
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.1.9.12
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



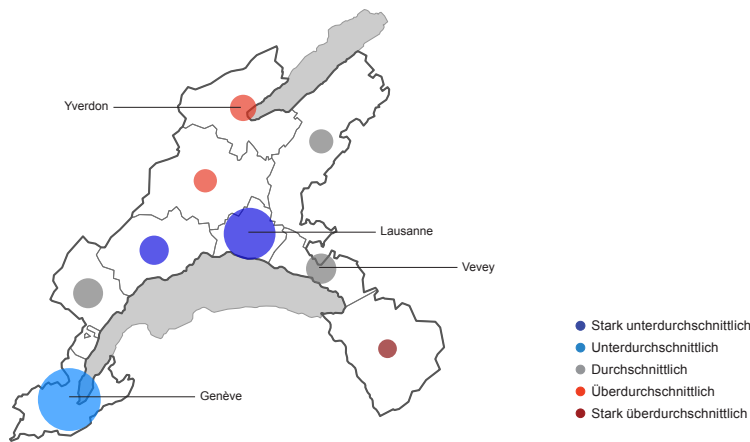
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.1.9.13
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2021–2025)



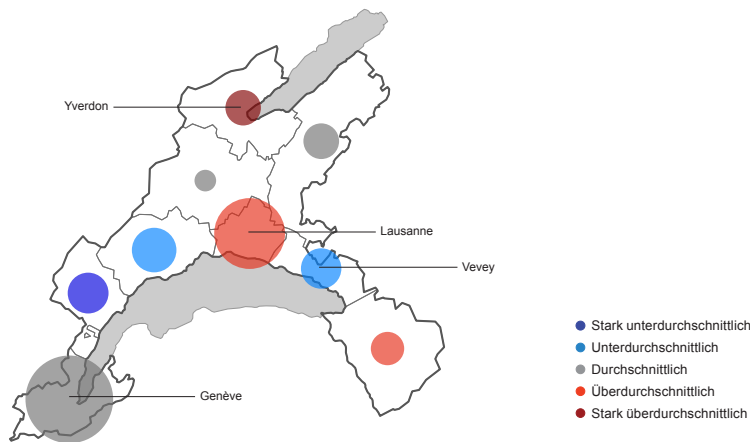
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.9.14
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2021–2025)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.1.9.15
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2021–2025)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2020.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.1.10 Fazit Region Genfersee

- Die Bevölkerungsentwicklung in der Region Genfersee liegt mit einer Zunahme von 0.9% zwischen 2020 und 2021 auf 1'338'165 Einwohner auf einem im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt (+0.8%) leicht höheren Niveau. Während sich alle der Region zugehörigen MS-Regionen zumindest leicht positiv entwickelt haben, weisen die MS-Regionen Aigle, Gros-de-Vaud, Morges/Rolle und La Broye ein überdurchschnittlich dynamisches Bevölkerungswachstum auf.
- Nach dem Rückgang der Leerstandsquote zwischen 2020 und 2021 hat sich dieser Trend in der Region Genfersee, wie auch im gesamtschweizerischen Durchschnitt, fortgesetzt. Mit einer Quote von 0.83% verzeichnet die Region den tiefsten Leerstand im Regionen-Vergleich, wobei sich die Veränderung zum Vorjahr mit einem Minus von 0.21%p im landesweiten Durchschnitt befindet. Die regionale Leerstandsquote wird primär durch die MS-Region Genève gedrückt, welche mit einem Wert von 0.38% zu den Regionen mit dem angespanntesten Wohnungsmarkt in der ganzen Schweiz gehört.
- Mit einem Preisanstieg von 5.6% weist der Wohneigentumsmarkt im Vergleich zum 3. Quartal 2021 insgesamt eine durchschnittliche Entwicklung auf. Im Gegensatz zum Vorjahr wird der stärkere Preisimpuls im Wohneigentumsmarkt den Eigentumswohnungen (+7.1%) zugeschrieben, während die Preisveränderung zum Vorjahresquartal bei Einfamilienhäusern mit 4.5% beziffert wird. FPRE erwartet – ausser im gehobenen Segment – steigende Preise im Wohneigentumsbereich für die Genferseeregion.
- Auch im Mietwohnungsmarkt sind die Preise im Vergleich zum 3. Quartal 2021 gestiegen, wenn auch in einem tieferen Ausmass: Insgesamt betrug der Anstieg 2.3%, wobei die Marktmieten im Altbau-Segment 2.9%, jene von Neubauten 1.6% höher lagen. Die grosse Mehrheit der Immobilienumfrageteilnehmer erwartet für die kommenden 12 Monate steigende Marktmieten. FPRE rechnet mit sinkenden Marktwerten für MFH in den Neubau-Segmenten, während die Preise im Altbau-Segment als stabil eingeschätzt werden.
- Mit einem Beschäftigungswachstum von 10.3% zwischen 2012 und 2020 weist die Region Genfersee nach der Region Südschweiz die dynamischste Entwicklung auf. Dabei schwingen die drei MS-Regionen Gros-de-Vaud, Aigle und Yverdon mit einem Wachstum von je über 17% oben aus, Genève liegt mit einem Plus von 9.4% am unteren Ende der Verteilung innerhalb der Region.
- Das Preisniveau im Büroflächenmarkt hat seit dem 3. Quartal 2021 stark angezogen und verzeichnet mit einem Plus von 15.5% den zweithöchsten Preisanstieg im Regionen-Vergleich. Damit zeichnet sich eine Trendwende im zuletzt unter Druck stehenden Büroflächenmarkt in der Genfersee-Region ab. Die im Rahmen der Immobilienumfrage befragten Experten rechnen in den kommenden 12 Monaten mit sinkenden Mieten. FPRE erwartet im Büroimmobilien-Bereich steigende, im Verkaufsimmobiliën-Bereich gleichbleibende Erträge.

8.1.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.1.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2023–2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	↗	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	↗

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

Tab. 8.1.10.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2023–2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	→
Mittleres Segment	●	↗	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	→

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

8.1.10.2 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.1.10.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2023–2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Altbau	●	→	●	→	●	↗	●	↘	→	→
Neubau mittel	●	→	●	↗	●	↗	●	↘	↘	→
Neubau gehoben	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	→

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

8.1.10.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.1.10.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2023–2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Büroimmobilien	●	→	●	→	●	↗	●	↘	↘	→
Verkaufsimmobilien	●	→	●	→	●	→	●	↘	→	→

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

8.1.11 Eckwerte Region Genfersee

Tab. 8.1.11.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2019	2014–2019	Untere	Mittlere	Obere
84 Lausanne	296'471	0.9%	116'769	0.5%	39.4%	-0.16%p	83'893	-0.1%	34%	22%	44%
85 Morges/Rolle	88'082	1.6%	26'063	1.8%	29.6%	0.05%p	99'811	1.9%	28%	32%	39%
86 Nyon	85'814	0.8%	29'163	-0.3%	34.0%	-0.38%p	113'866	-2.4%	23%	31%	46%
87 Vevey/Lavaux	94'649	0.2%	32'254	-0.9%	34.1%	-0.37%p	87'305	0.4%	34%	26%	40%
88 Aigle	47'125	1.9%	16'714	2.3%	35.5%	0.14%p	73'088	1.5%	41%	33%	26%
90 Gros-de-Vaud	69'222	1.7%	14'167	2.5%	20.5%	0.15%p	84'411	1.5%	33%	38%	29%
91 Yverdon	61'807	0.1%	16'033	0.0%	25.9%	-0.03%p	74'539	1.9%	40%	33%	27%
93 La Broye	86'665	1.6%	21'157	2.0%	24.4%	0.11%p	76'172	3.0%	38%	37%	25%
105 Genève	509'448	0.6%	206'644	1.5%	40.6%	0.35%p	87'102	-4.3%	33%	23%	43%
Region Genfersee	1'339'283	0.9%	478'964	1.0%	35.7%	0.03%p	87'641	0.7%	33%	27%	40%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2021	2020–2021	2022	2021–2022	2022	2021–2022	2022	2021–2022	2022	2021–2022
84 Lausanne	156'199	1.0%	0.77%	-0.24%p	0.34%	-0.26%p	0.16%	0.08%p	0.97%	-0.30%p
85 Morges/Rolle	42'188	2.3%	1.05%	-0.07%p	0.67%	-0.26%p	0.34%	0.13%p	1.54%	-0.05%p
86 Nyon	39'602	1.3%	1.02%	-0.22%p	0.58%	-0.26%p	0.25%	-0.14%p	1.77%	-0.21%p
87 Vevey/Lavaux	51'674	0.6%	1.18%	-0.14%p	0.63%	-0.34%p	0.37%	-0.04%p	1.61%	-0.11%p
88 Aigle	32'569	1.0%	1.62%	-0.66%p	0.81%	-0.36%p	0.80%	-0.59%p	2.61%	-0.83%p
90 Gros-de-Vaud	31'418	1.4%	1.50%	-0.09%p	0.44%	0.06%p	0.34%	-0.10%p	2.82%	-0.13%p
91 Yverdon	31'947	1.1%	0.90%	-0.32%p	0.40%	-0.30%p	0.36%	0.03%p	1.29%	-0.43%p
93 La Broye	41'451	1.5%	1.66%	-0.43%p	0.28%	-0.10%p	0.36%	-0.05%p	3.24%	-0.77%p
105 Genève	242'621	1.2%	0.38%	-0.14%p	0.26%	0.00%p	0.24%	-0.03%p	0.42%	-0.18%p
Region Genfersee	669'669	1.2%	0.83%	-0.21%p	0.44%	-0.17%p	0.30%	-0.05%p	1.09%	-0.26%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitaquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF 2020
	2020	2012–2020	2020	2012–2020	2020	2012–2020	
84 Lausanne	23'039	16.6%	213'833	9.3%	173'064	-0.2%	11'985'006
85 Morges/Rolle	6'886	16.9%	46'449	15.0%	37'920	0.9%	3'332'223
86 Nyon	6'458	18.3%	38'486	13.5%	31'544	-0.1%	2'466'825
87 Vevey/Lavaux	7'142	14.1%	42'841	2.5%	34'141	-4.7%	2'554'832
88 Aigle	3'593	15.3%	22'591	17.2%	18'155	7.0%	1'635'154
90 Gros-de-Vaud	4'764	19.2%	27'151	17.6%	22'069	1.2%	2'165'845
91 Yverdon	4'613	11.5%	32'061	17.1%	25'490	1.1%	2'108'983
93 La Broye	5'909	11.1%	31'456	9.9%	24'216	-0.6%	2'326'367
105 Genève	42'482	16.1%	361'987	9.4%	301'919	-1.3%	22'904'038
Region Genfersee	104'886	15.8%	816'855	10.3%	668'520	11.3%	51'479'272

Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo, Fahrländer Partner.

Tab. 8.1.11.2

Wohnungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Genève						
Chêne-Bougeries	2'105'000	5'435–6'005	3'717'000	3'755–4'150	2'110	1'785–1'880
Genève-Bâtie-Acacias	2'298'000	9'910–10'955	3'641'000	3'610–3'990	2'165	5'025–5'285
Genève-Cité Rive Droite	1'947'000	8'080–8'930	2'744'000	2'460–2'720	2'835	7'760–8'155
Genève-Cité-Centre	2'216'000	9'670–10'690	3'384'000	3'305–3'655	2'960	8'770–9'220
Genève-Petit-Saconnex	2'136'000	9'155–10'120	3'488'000	3'445–3'805	2'750	7'755–8'150
Lancy	1'804'000	4'840–5'350	2'713'000	2'405–2'660	2'360	3'910–4'110
Le Grand-Saconnex	1'880'000	5'125–5'665	2'667'000	2'355–2'605	2'065	2'345–2'465
Meyrin	1'545'000	3'815–4'215	2'491'000	2'130–2'355	2'325	2'540–2'670
Onex	1'684'000	4'350–4'810	2'859'000	2'615–2'890	2'025	2'440–2'565
Thônex	1'559'000	3'895–4'305	2'664'000	2'355–2'605	2'210	2'965–3'115
Vernier	1'410'000	3'280–3'630	2'364'000	1'965–2'175	2'035	2'155–2'265
Versoix	1'677'000	4'325–4'780	2'557'000	2'220–2'455	2'390	3'190–3'355
Vaud						
Aigle	918'000	1'555–1'720	1'264'000	520–575	1'675	740–775
Chailly-Sur-Lausanne	1'694'000	6'515–7'205	2'547'000	2'200–2'430	2'035	4'490–4'720
Gland	1'463'000	3'470–3'835	2'361'000	1'965–2'170	1'950	1'970–2'070
La Tour-de-Peilz	1'330'000	2'805–3'100	1'972'000	1'450–1'600	1'915	1'860–1'955
Lausanne-Centre	1'904'000	7'735–8'550	2'707'000	2'430–2'685	2'160	4'980–5'235
Lausanne-Sous-Gare	2'308'000	9'995–11'050	3'480'000	3'370–3'725	2'175	5'090–5'350
Montreux	1'481'000	4'490–4'960	2'000'000	1'470–1'625	1'700	1'870–1'965
Morges	1'624'000	4'130–4'560	1'983'000	1'465–1'615	2'040	2'605–2'740
Moudon	810'000	790–870	1'123'000	335–370	1'685	135–145
Nyon	1'731'000	4'535–5'010	2'713'000	2'420–2'670	2'310	3'365–3'535
Orbe	887'000	1'060–1'170	1'366'000	655–725	1'565	135–145
Payerne	809'000	820–905	1'156'000	375–415	1'410	135–145
Prilly	1'353'000	3'050–3'375	2'143'000	1'655–1'830	1'900	1'825–1'920
Pully	2'012'000	5'090–5'625	2'919'000	2'680–2'960	2'625	2'430–2'555
Vevey	1'450'000	4'270–4'720	2'195'000	1'730–1'915	2'035	3'230–3'395
Yverdon-les-Bains	1'122'000	1'870–2'065	1'554'000	900–995	1'665	1'175–1'235

EWG: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 115 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an guter Lage.

EFH: Neubau, freistehend, Grundstück 520 m², Volumen 780 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EFH: Innere Werte von Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen); Basis: Freistehendes EFH mit typischer Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an guter Lage.

MWG: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 75 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.

Bauland MWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an durchschnittlicher Lage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2022.

Tab. 8.1.11.3

Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	Büro*	Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Gewerbe	Bauland Gewerbe
Genève						
Chêne-Bougeries	211	230–250	395	1'230–1'360	190	385–415
Genève-Bâtie-Acacias	220	1'020–1'095	382	1'795–1'980	242	600–645
Genève-Cité Rive Droite	346 (650)	4'350–4'680	442	2'800–3'095	429	770–830
Genève-Cité-Centre	598 (1'000)	10'265–11'055	946	8'355–9'235	1'141	1'040–1'120
Genève-Petit-Saconnex	325	3'495–3'765	460	2'545–2'815	345	745–805
Lancy	288 (440)	905–975	406	1'700–1'880	382	635–685
Le Grand-Saconnex	343 (605)	1'945–2'095	429	1'400–1'550	451	450–485
Meyrin	249	940–1'015	332	980–1'085	247	710–765
Onex	252	710–765	358	795–875	238	495–535
Thônex	248	370–400	356	985–1'090	171	465–500
Vernier	485 (500)	4'140–4'460	409	1'780–1'965	349	795–855
Versoix	283 (400)	855–920	374	880–975	233	425–455
Vaud						
Aigle	202	135–145	200	135–145	119	260–280
Chailly-Sur-Lausanne	284	2'615–2'815	391	1'775–1'960	407	615–660
Gland	219	410–440	311	890–985	192	540–585
La Tour-de-Peilz	235	305–330	295	500–555	238	350–380
Lausanne-Centre	346 (510)	3'950–4'255	477	3'565–3'940	404	685–740
Lausanne-Sous-Gare	314 (475)	3'005–3'235	424	2'380–2'630	150	650–700
Montreux	244	540–580	404	1'545–1'710	237	325–350
Morges	287	1'120–1'205	477	2'150–2'375	378	500–540
Moudon	195	135–145	234	135–145	114	295–320
Nyon	325 (455)	1'835–1'975	388	1'620–1'790	140	715–770
Orbe	191	135–145	190	135–145	129	275–295
Payerne	168	135–145	240	160–180	161	230–245
Prilly	235	185–200	295	710–785	258	460–495
Pully	260	325–350	366	1'310–1'450	346	415–445
Vevey	250	940–1'015	314	860–950	231	285–305
Yverdon-les-Bains	209	350–375	221	135–145	217	415–445

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

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

Bauland Gewerbe- und Industrieflächen: Modellierete Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2022.

Tab. 8.1.11.4

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

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2021	2035	%	2021	2035	%	2021	2035	%	2021	2035	%
84 Lausanne	296'471	335'801	13.3%	138'347	158'014	14.2%	111'189	122'075	9.8%	27'158	35'939	32.3%
85 Morges/Rolle	88'082	106'820	21.3%	37'316	45'781	22.7%	22'699	26'623	17.3%	14'617	19'159	31.1%
86 Nyon	85'814	104'020	21.2%	35'387	43'372	22.6%	19'496	22'925	17.6%	15'891	20'446	28.7%
87 Vevey/Lavaux	94'649	105'755	11.7%	43'725	49'407	13.0%	30'348	32'305	6.4%	13'377	17'102	27.8%
88 Aigle	47'125	52'695	11.8%	20'511	23'176	13.0%	11'149	12'219	9.6%	9'362	10'957	17.0%
90 Gros-de-Vaud	69'222	82'537	19.2%	28'894	34'880	20.7%	14'962	17'115	14.4%	13'932	17'764	27.5%
91 Yverdon	61'807	68'334	10.6%	27'660	30'885	11.7%	17'519	18'514	5.7%	10'141	12'371	22.0%
93 La Broye	86'665	102'035	17.7%	36'257	43'660	20.4%	18'743	21'424	14.3%	17'514	22'236	27.0%
105 Genève	509'448	579'649	13.8%	207'976	233'471	12.3%	168'967	181'737	7.6%	39'009	51'734	32.6%
Region Genfersee	1'339'283	1'537'646	14.8%	576'073	662'645	15.0%	415'071	454'937	9.6%	161'002	207'708	29.0%

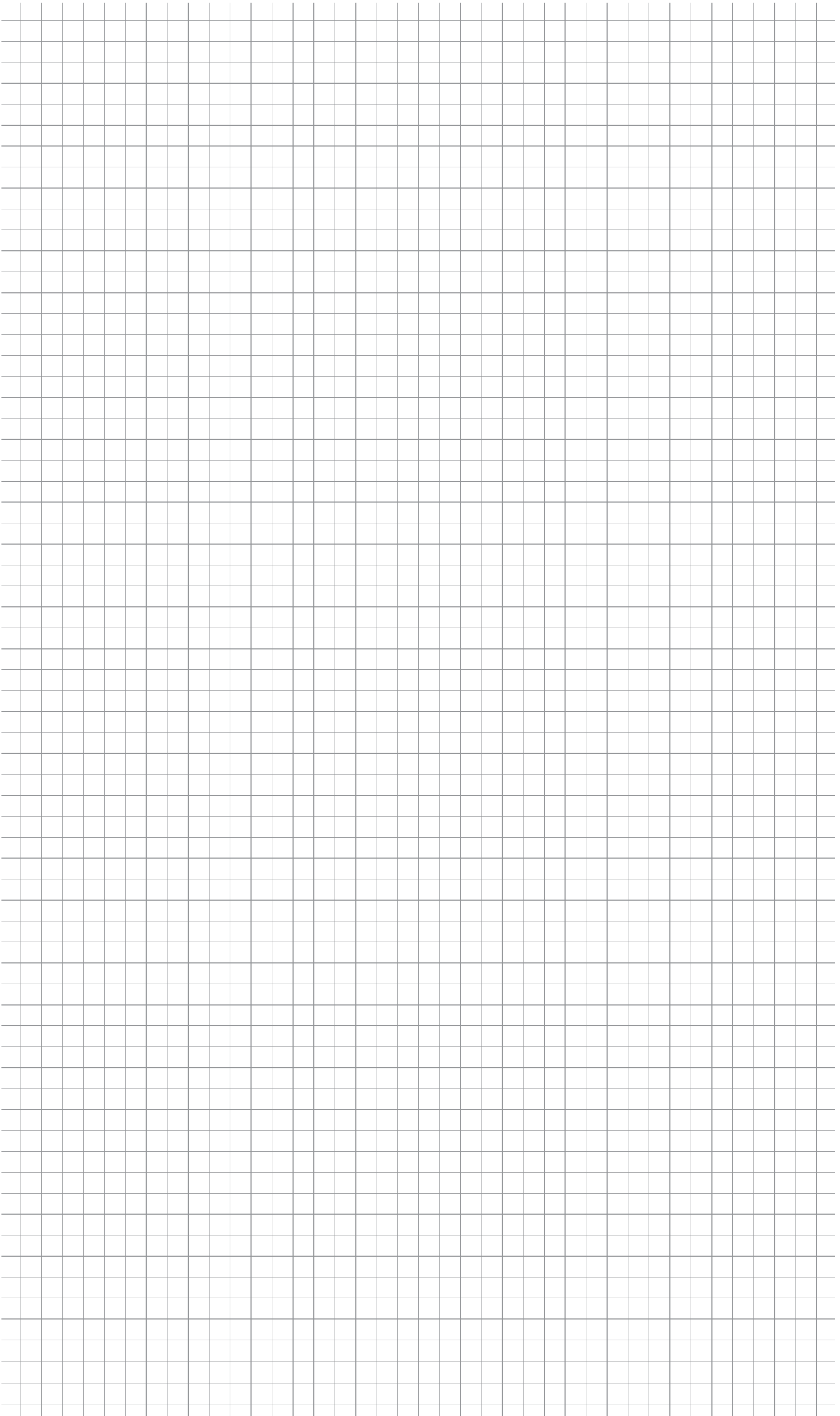
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Tab. 8.1.11.5

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

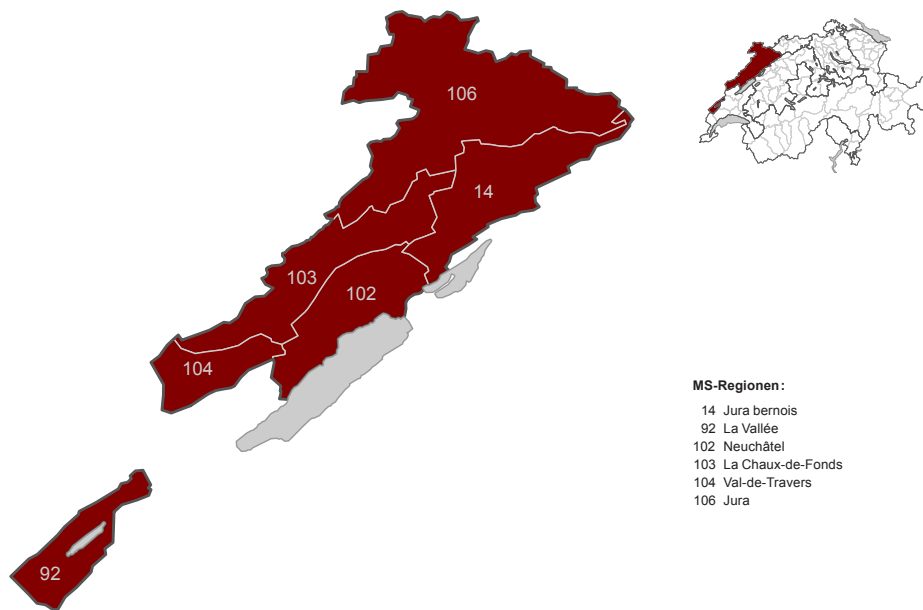
MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%
84 Lausanne	21'003	22'151	5.5%	151'603	171'374	13.0%	2'485'514	2'647'488	6.5%	9'497'204	10'613'121	11.7%
85 Morges/Rolle	8'540	9'049	6.0%	27'678	30'636	10.7%	1'201'479	1'275'460	6.2%	2'130'389	2'305'501	8.2%
86 Nyon	5'613	6'183	10.1%	25'311	28'161	11.3%	801'775	898'770	12.1%	1'664'679	1'829'083	9.9%
87 Vevey/Lavaux	4'644	4'862	4.7%	28'726	32'541	13.3%	609'223	637'291	4.6%	1'944'910	2'188'190	12.5%
88 Aigle	4'275	4'463	4.4%	12'992	14'593	12.3%	609'436	632'981	3.9%	1'025'507	1'144'730	11.6%
90 Gros-de-Vaud	7'714	8'115	5.2%	12'897	14'293	10.8%	1'219'474	1'284'916	5.4%	946'084	1'029'352	8.8%
91 Yverdon	5'103	5'370	5.2%	19'222	21'657	12.7%	759'170	799'857	5.4%	1'349'533	1'497'735	11.0%
93 La Broye	7'323	7'604	3.8%	14'875	16'427	10.4%	1'212'018	1'247'376	2.9%	1'114'094	1'210'305	8.6%
105 Genève	46'473	50'858	9.4%	253'972	284'096	11.9%	6'379'703	7'110'717	11.5%	16'520'879	18'318'634	10.9%
Region Genfersee	110'689	118'654	7.2%	547'275	613'778	12.2%	15'277'792	16'534'858	8.2%	36'193'279	40'136'652	10.9%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.



8.2 Region Jura

Abb. 8.2.1
Region Jura



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

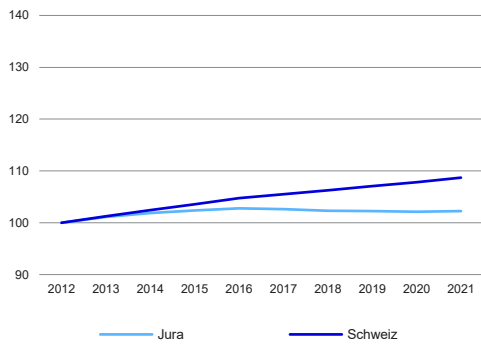
Tab. 8.2.2
Demographische Eckwerte

	Region Jura		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2021)	315'751	0.1 % (2020)	8'738'791	0.8 % (2020)
Ausländer (2021)				
Anzahl	68'629	0.6 % (2020)	2'244'181	1.5 % (2020)
Anteil	21.7 %	0.10* (2020)	25.7 %	0.18* (2020)
Durchschnittl. Reineinkommen (2019)	73'198	2.1 % (2014)	83'361	2.9 % (2014)
Soziale Schichten (2020)				
Untere Schichten**	37.0 %	-1.63* (2000)	34.4 %	0.37* (2000)
Mittlere Schichten**	34.8 %	-6.65* (2000)	31.4 %	-9.02* (2000)
Obere Schichten**	28.2 %	8.28* (2000)	34.2 %	8.65* (2000)

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

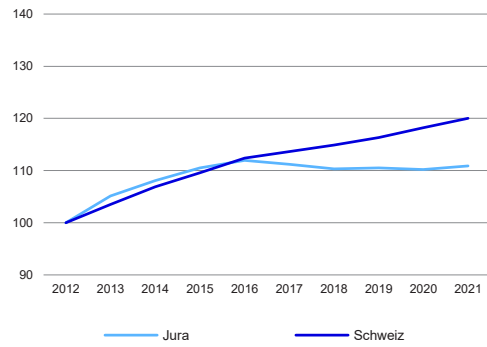
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.3
Bevölkerungsentwicklung



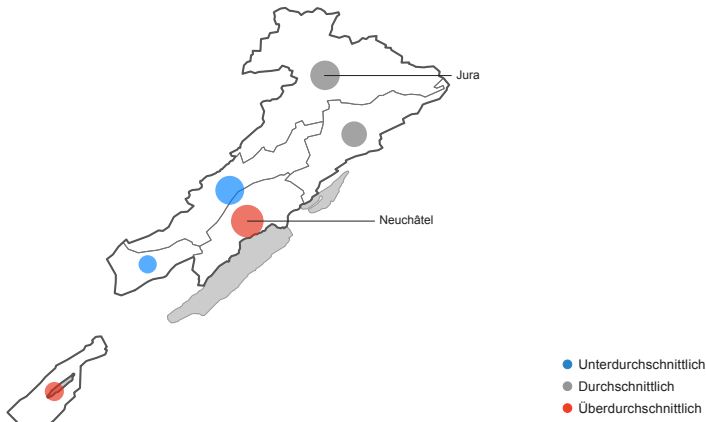
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2012 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



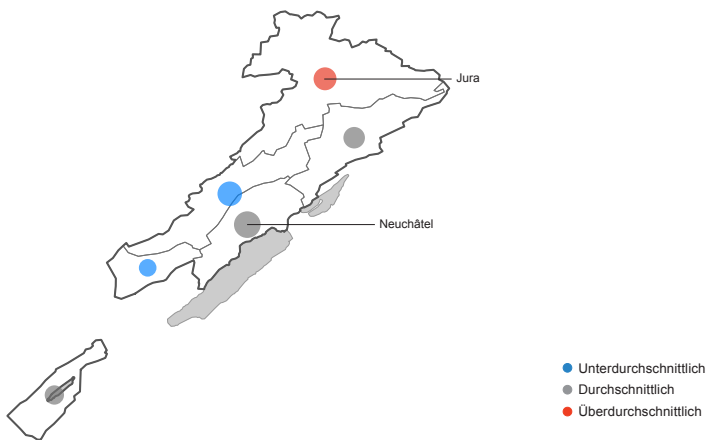
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2012 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.5
Bevölkerungsentwicklung (2018–2021)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2018–2021; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2018–2021)



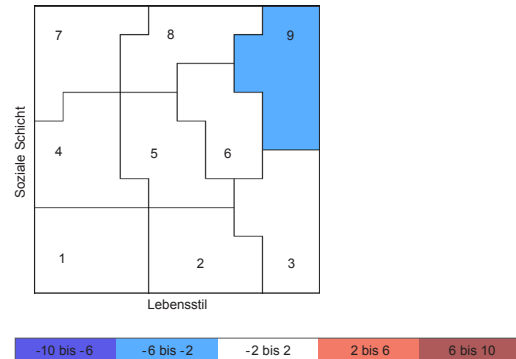
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2018–2021; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.2.7
Verteilung Nachfragersegmente im
Wohnungsmarkt (2020)

	Region Jura	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	18'488	12.8%
2 Moderne Arbeiter	17'680	12.2%
3 Improvisierte Alternative	17'452	12.1%
4 Klassischer Mittelstand	16'479	11.4%
5 Aufgeschlossene Mitte	18'878	13.0%
6 Etablierte Alternative	14'992	10.4%
7 Bürgerliche Oberschicht	10'405	7.2%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	10'956	7.6%
9 Urbane Avantgarde	19'402	13.4%
Total	144'731	100.0%

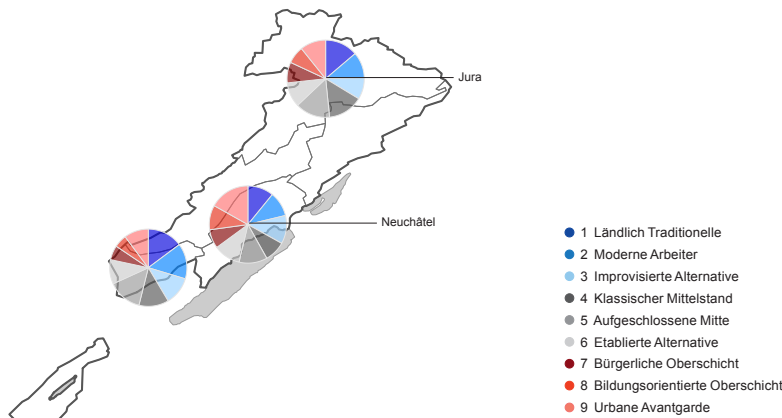
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt –
Differenz zur Schweiz (2020)



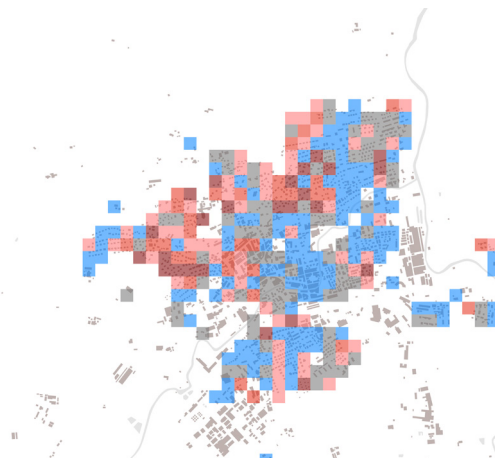
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2020)



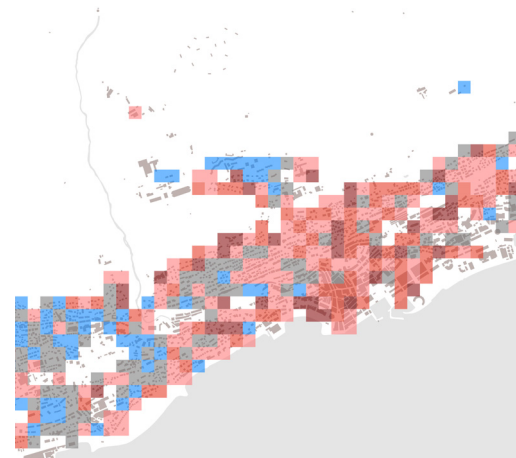
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.10
Anteil obergeschichtige Haushalte (2020)
Stadtzentrum Delémont



Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.11
Anteil obergeschichtige Haushalte (2020)
Stadtzentrum Neuchâtel



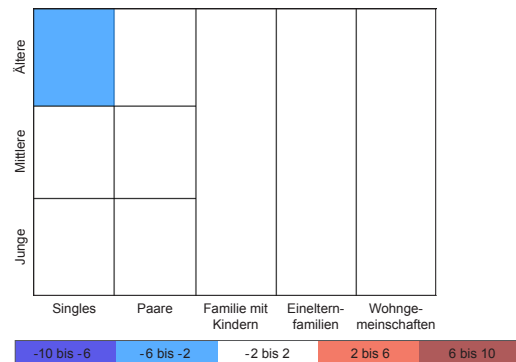
Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.2.12
Verteilung Lebensphasen (2020)

	Region Jura	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	10'790	7.4%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	14'803	10.2%
Älterer Single (55+ J.)	31'261	21.6%
Junges Paar (bis 34 J.)	5'481	3.8%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	5'167	3.6%
Älteres Paar (55+ J.)	27'987	19.3%
Familie mit Kindern*	34'122	23.6%
Einelternfamilie*	10'879	7.5%
Wohngemeinschaft*	4'384	3.0%
Total	144'874	100.0%

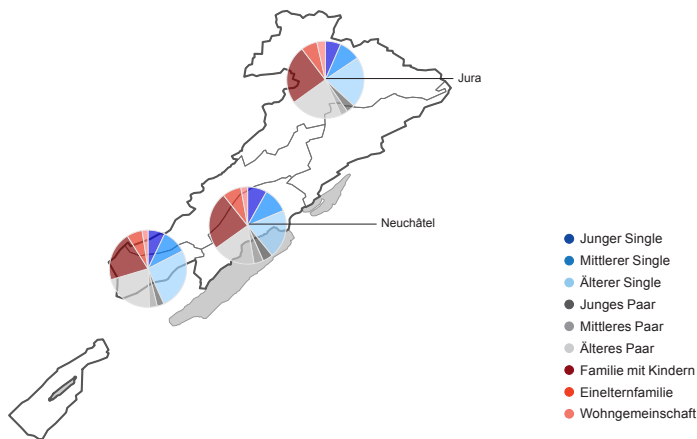
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.13
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2020)



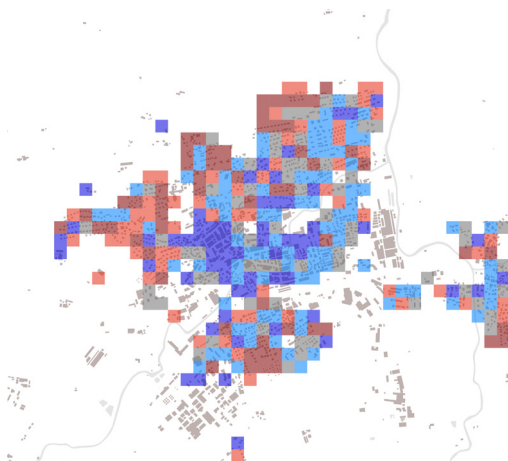
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.2.14
Verteilung Lebensphasen (2020)



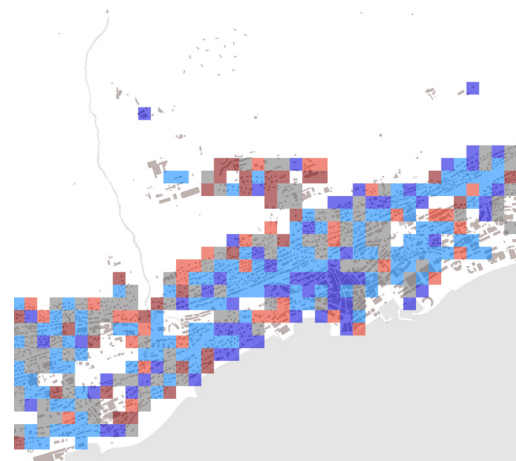
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.15
Anteil Familie mit Kindern (2020)
Stadtzentrum Delémont



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.16
Anteil Familie mit Kindern (2020)
Stadtzentrum Neuchâtel



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

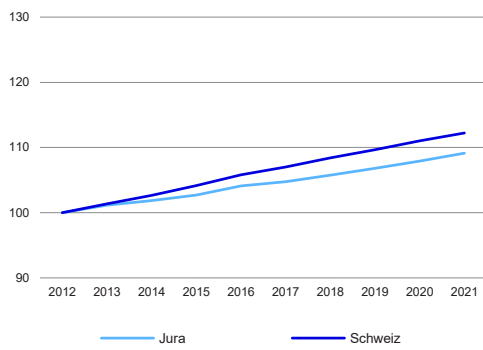
8.2.1 Wohnungsmarkt Region Jura

Tab. 8.2.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Jura		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2021)	175'570	1.1 % (2020)	4'688'288	1.1 % (2020)
Leerstandsquote (2022)	2.84 %	0.08* (2021)	1.31 %	-0.23* (2021)
Bauinvestitionen Wohnen (2020)	625	5.9 % (2019)	29'973	-1.5 % (2019)

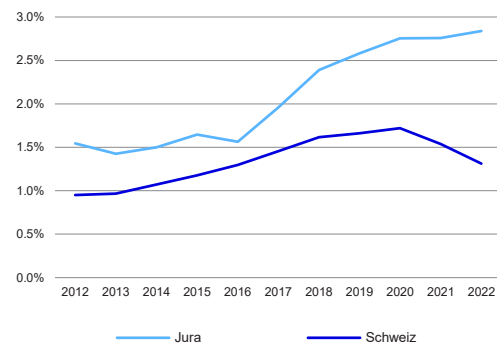
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



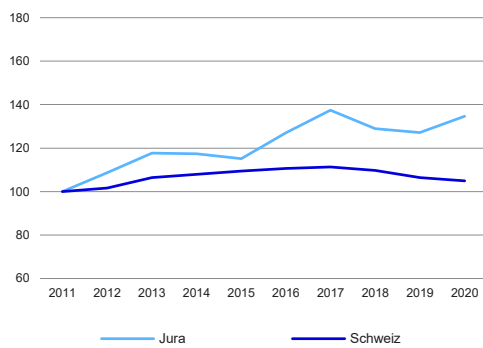
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2012 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



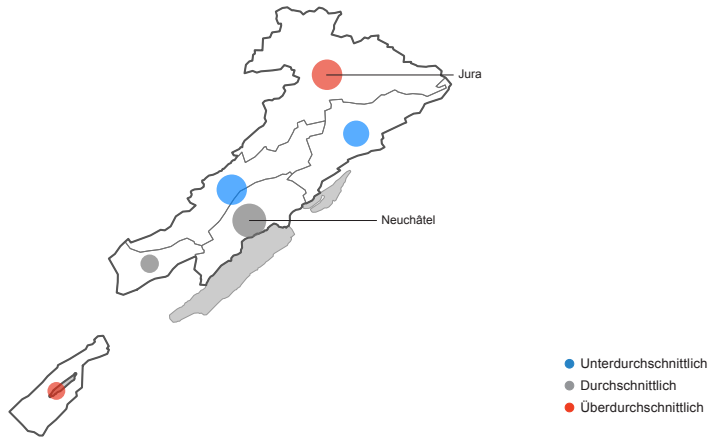
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.1.4
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



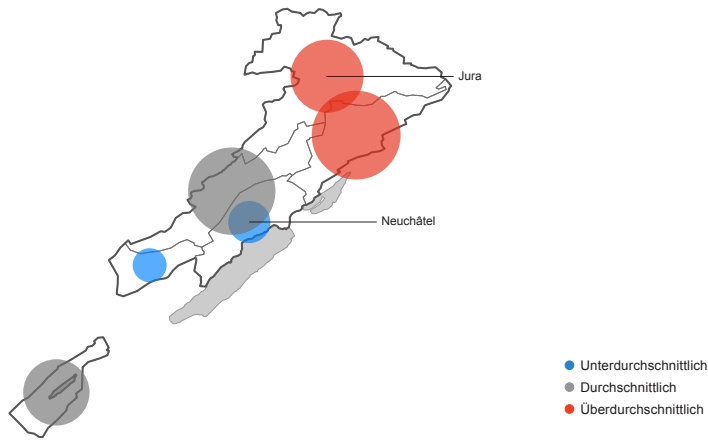
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.2.1.5
Entwicklung Wohnungsbestand (2020–2021)



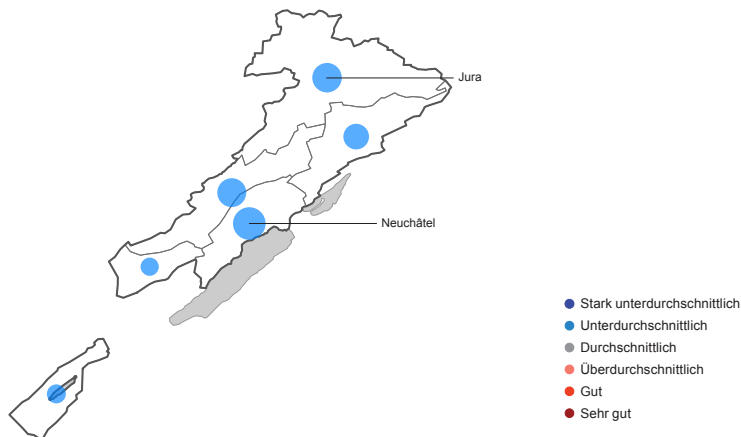
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2020–2021; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.1.6
Entwicklung Leerwohnungen (2021–2022)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2021–2022; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2022.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

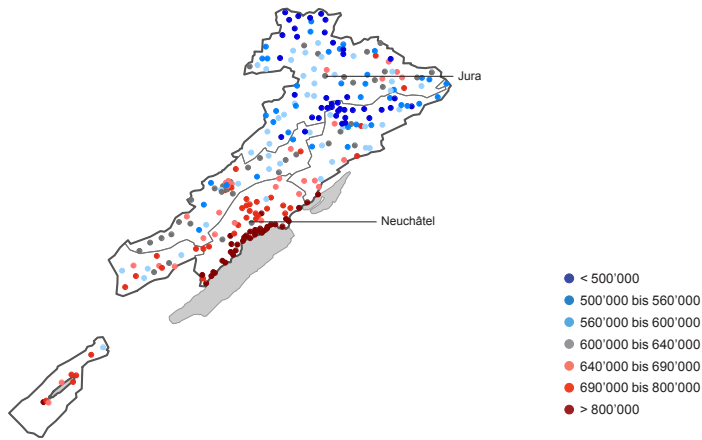
Abb. 8.2.1.7
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2022)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2022; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2021.
Quelle: WLQI Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

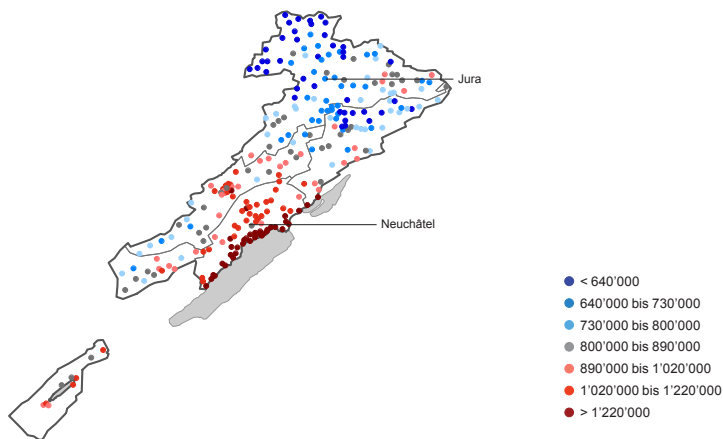
8.2.2 Wohneigentum Region Jura

Abb. 8.2.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2022)



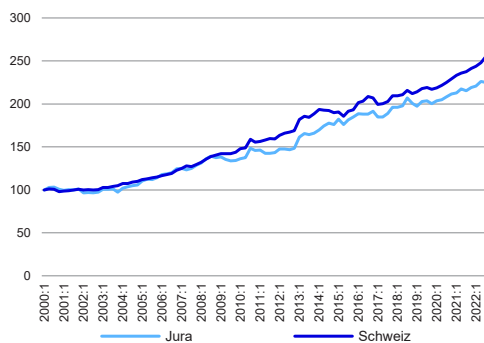
Spezifikation: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 115 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2022)



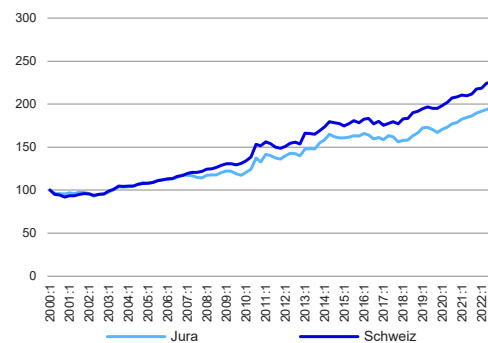
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 520 m², Volumen 780 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



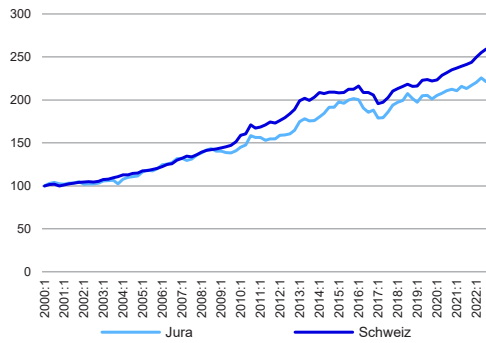
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



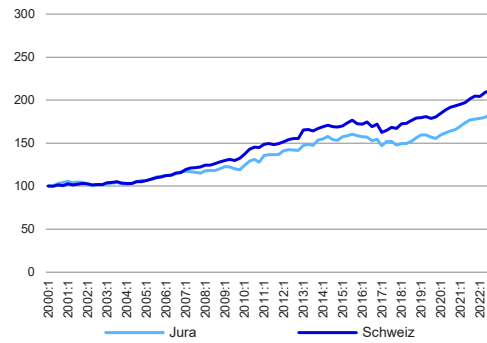
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



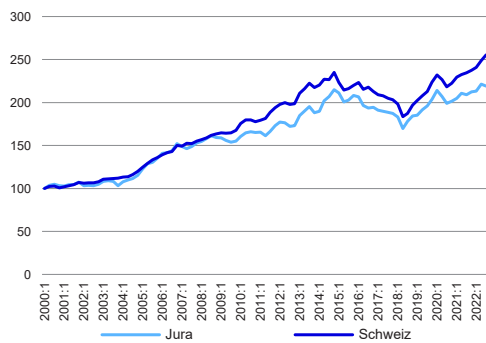
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



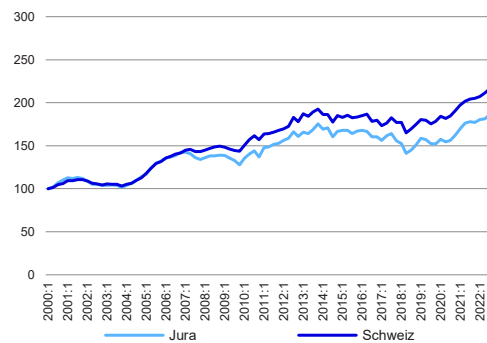
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



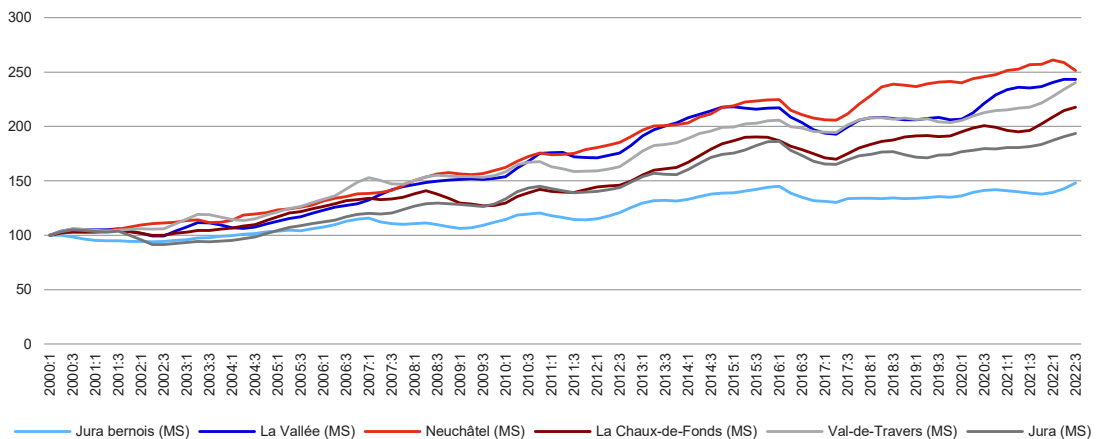
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



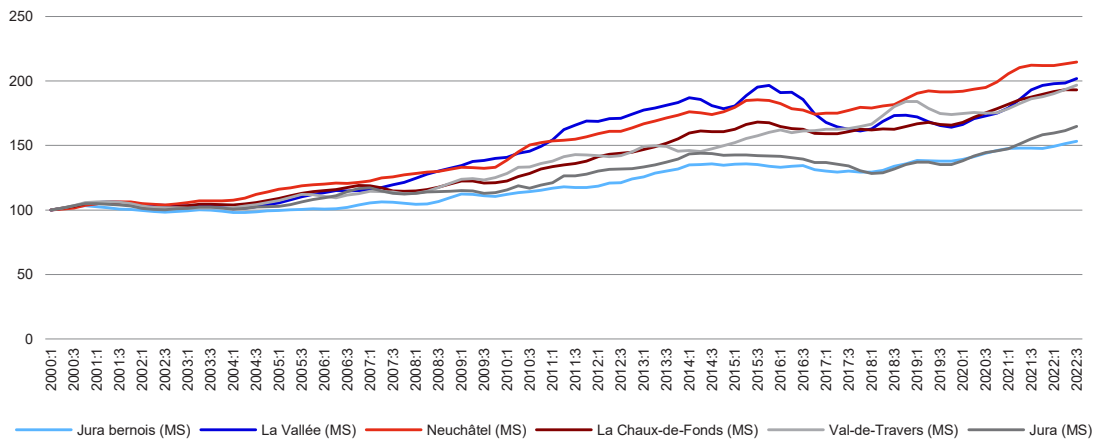
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



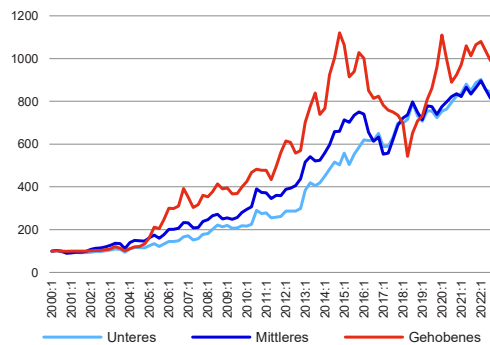
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



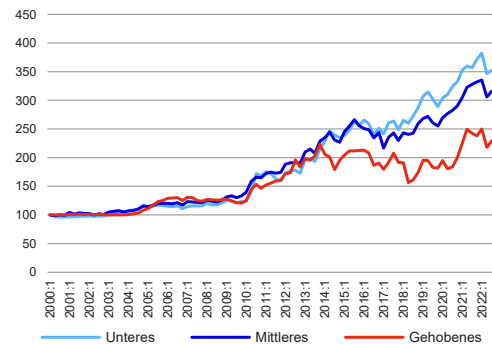
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



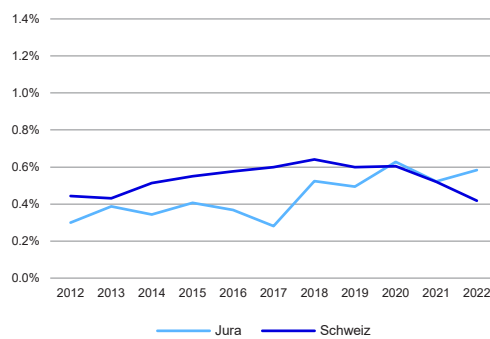
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



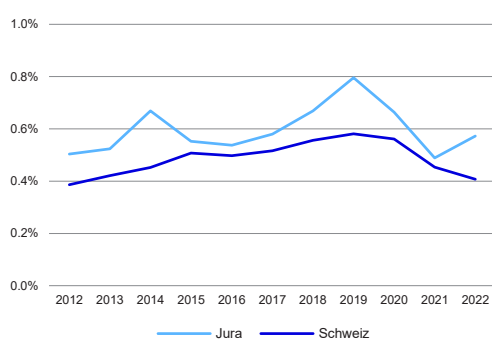
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



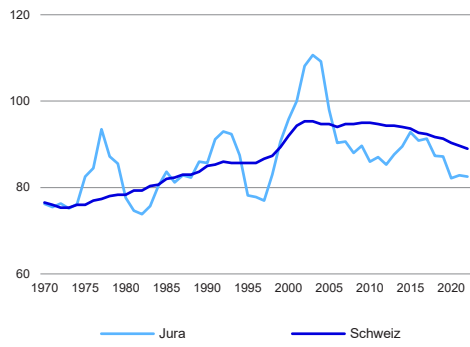
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



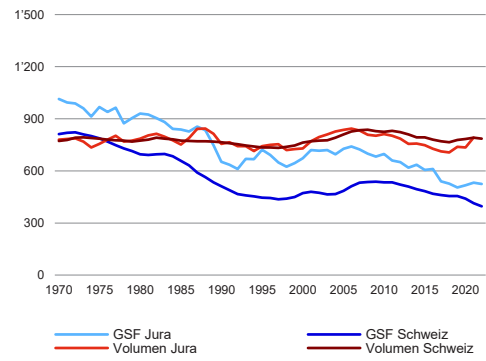
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.15
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG
nach Baujahr



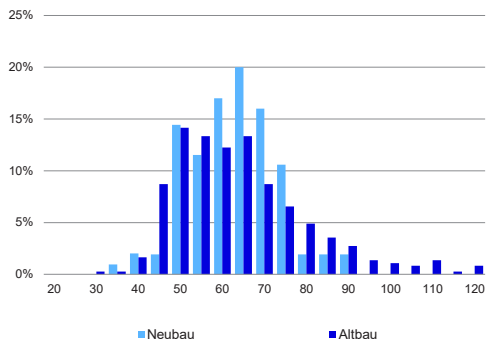
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.16
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH
nach Baujahr



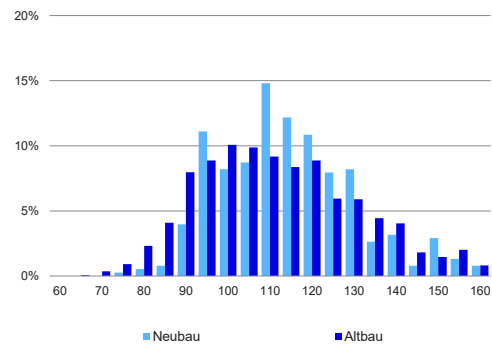
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw.
Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.17
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



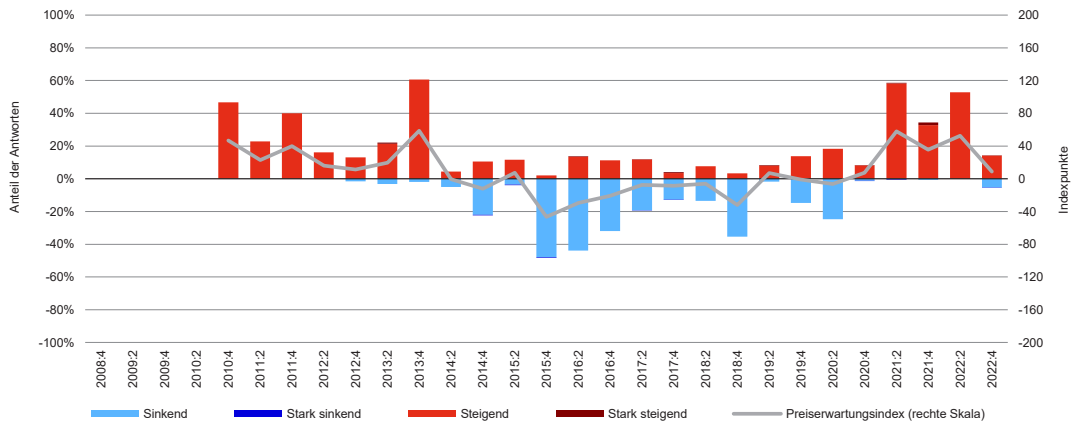
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.18
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



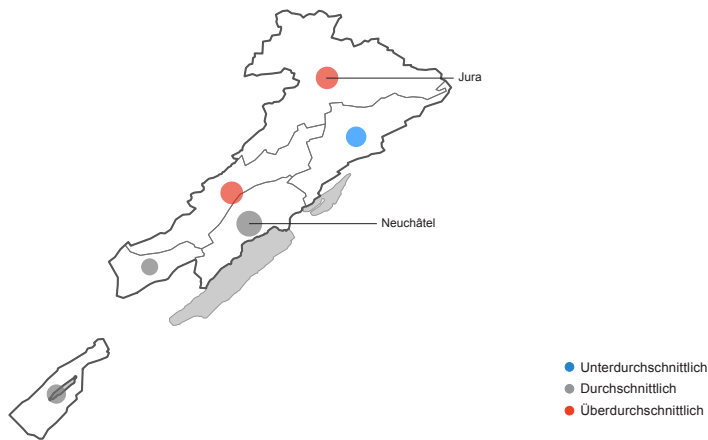
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.2.19
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



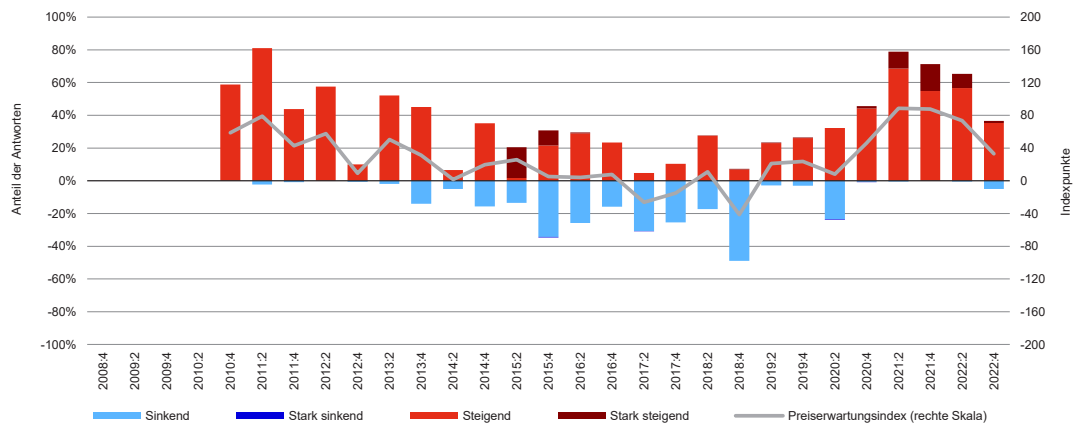
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.2.2.20
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2021 – 2025)



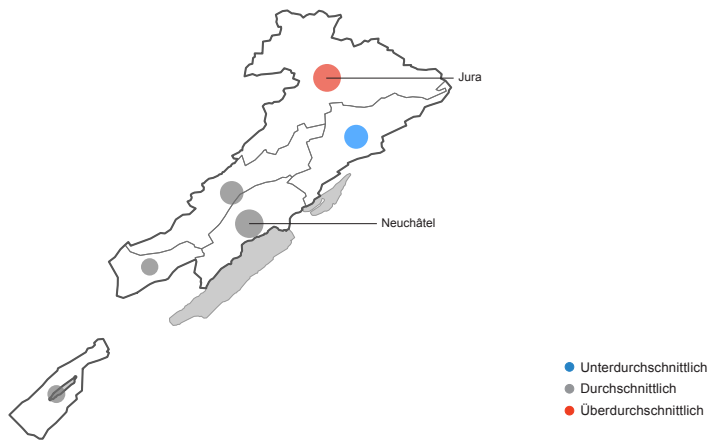
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2021 – 2025; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2021 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.2.2.21
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



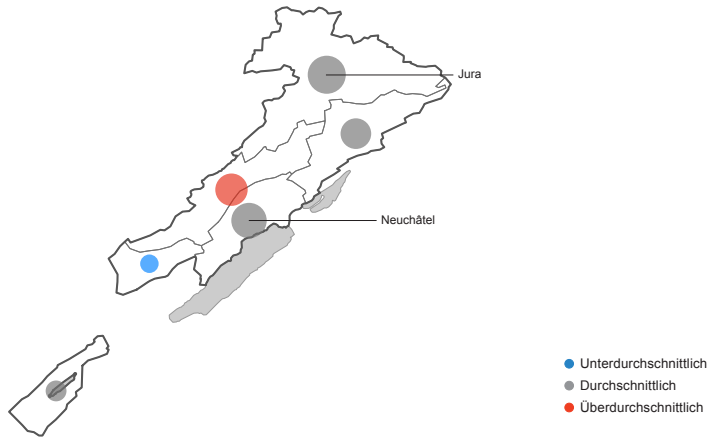
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.2.2.22
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2021–2025)



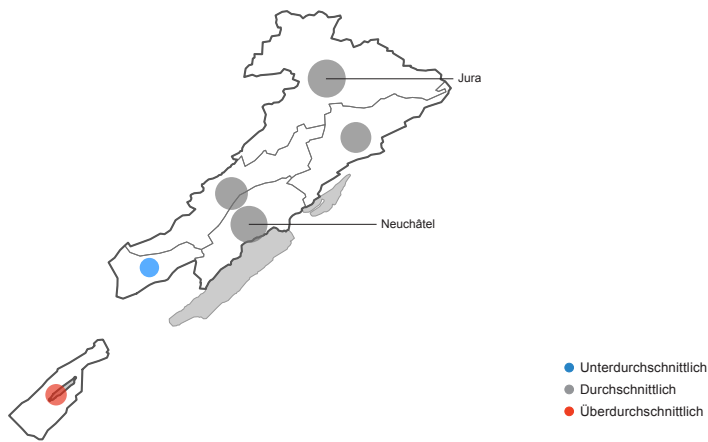
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2021 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.2.2.23
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2021 – 2035)



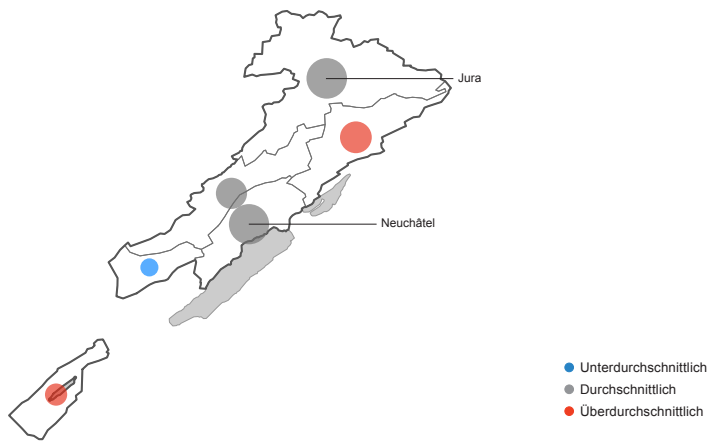
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.2.24
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

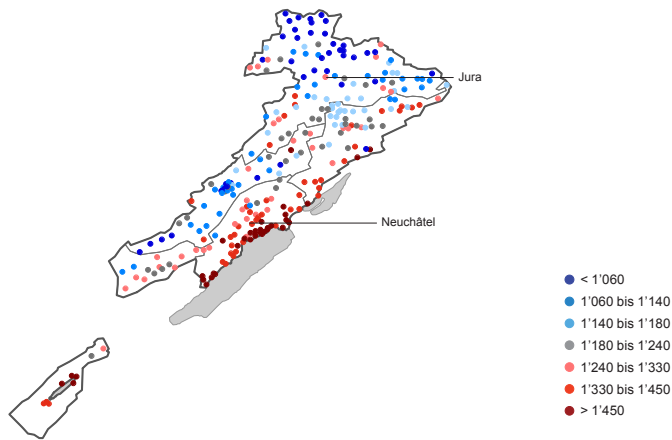
Abb. 8.2.2.25
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

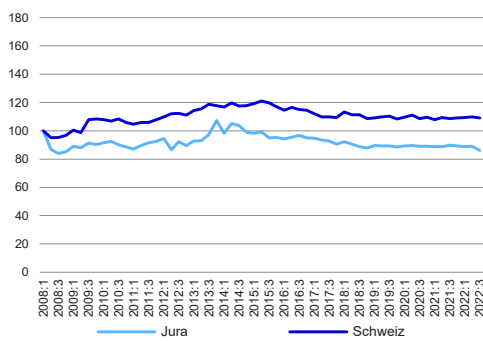
8.2.3 Mietwohnungen Region Jura

Abb. 8.2.3.1
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2022)



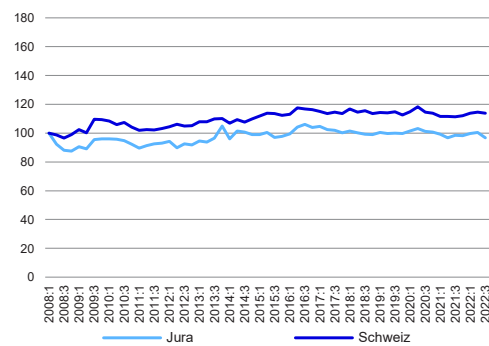
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 – 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 75 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



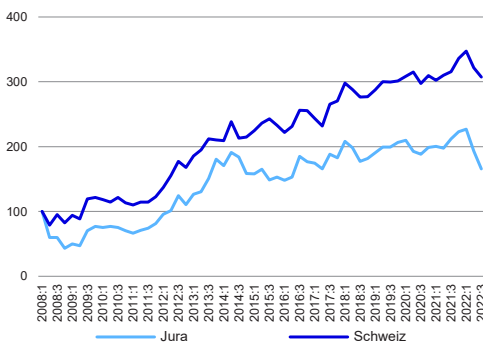
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



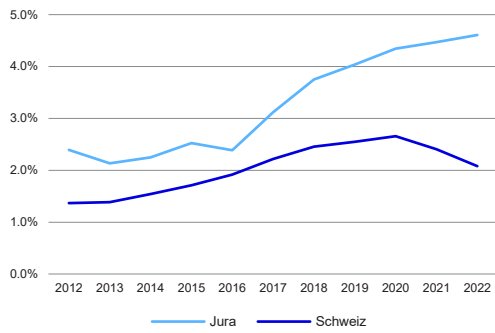
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



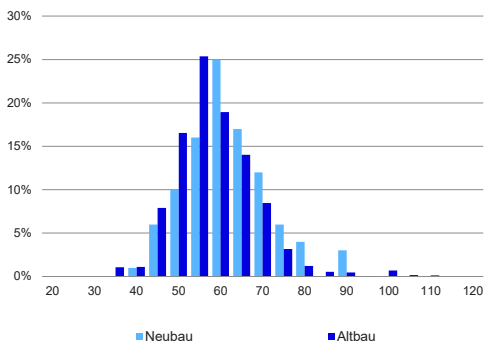
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.5
Entwicklung Leerstandsquote MWG



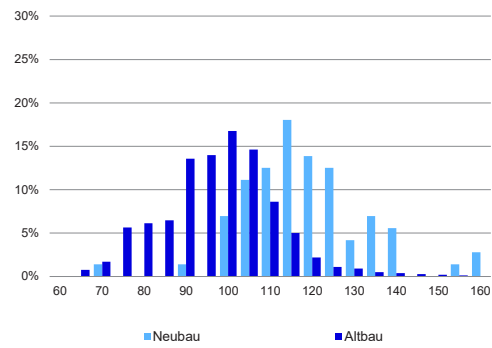
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.6
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



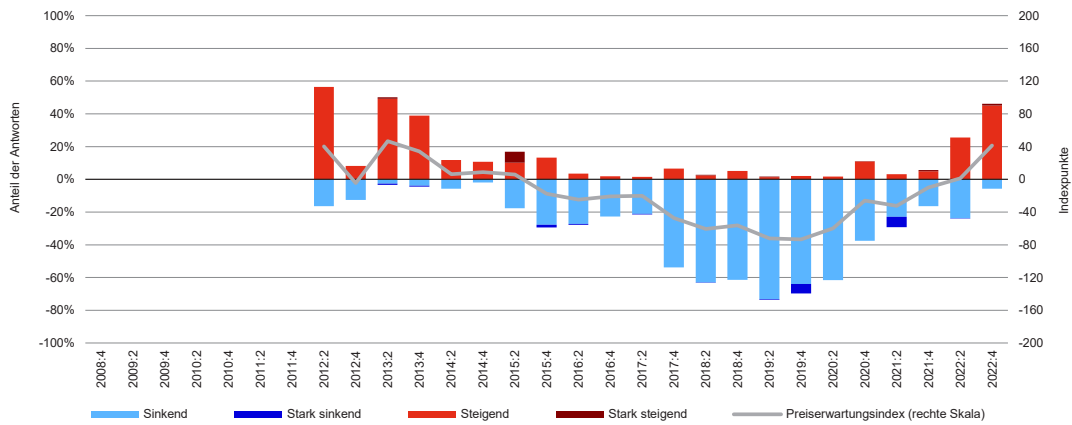
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.7
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



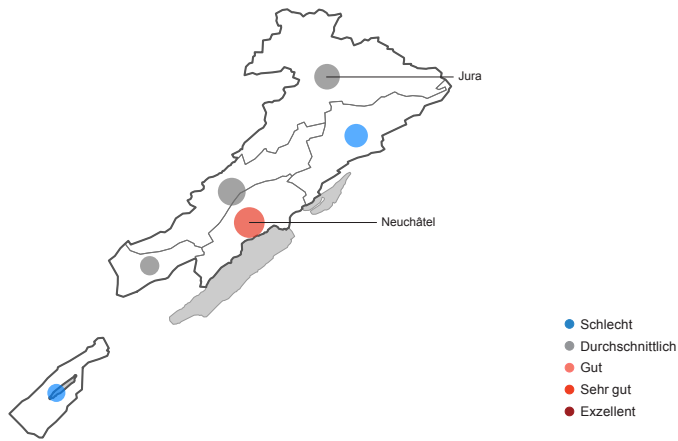
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.3.8
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



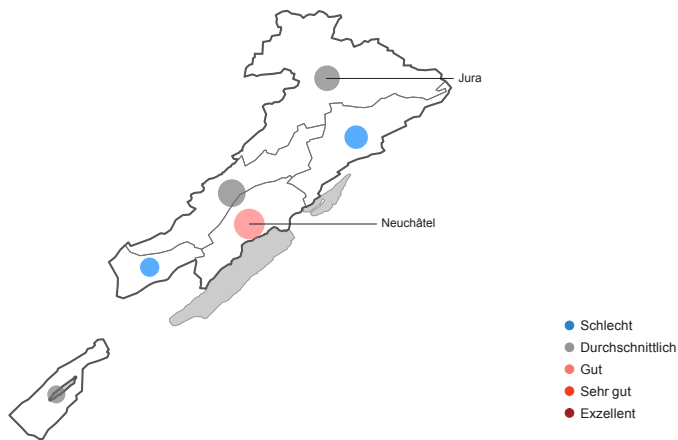
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preisermwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.2.3.9
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2022)



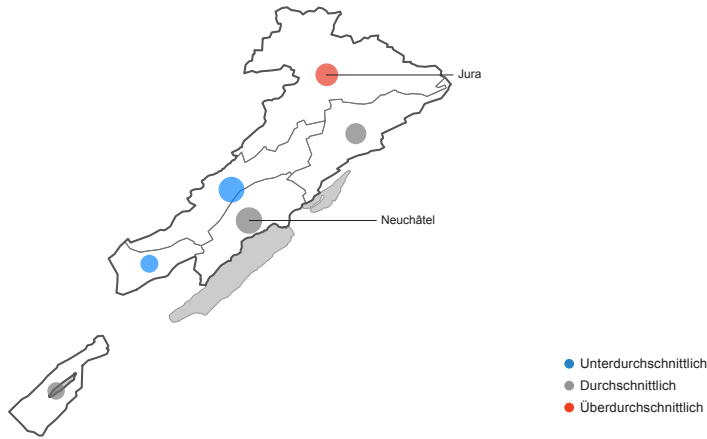
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.3.10
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2022)



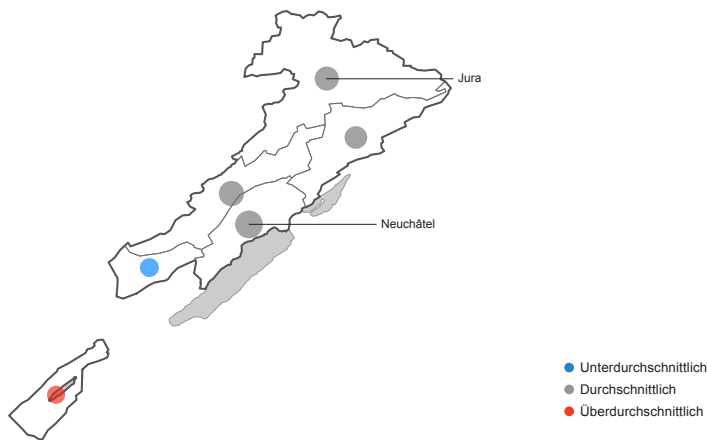
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.3.11
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2021 – 2035)



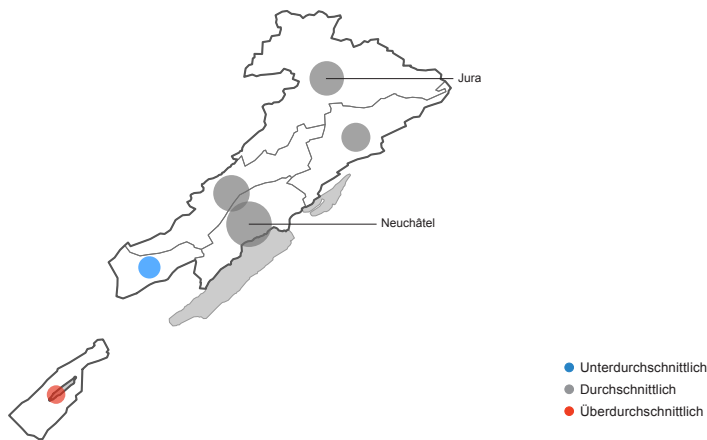
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.3.12
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.3.13
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

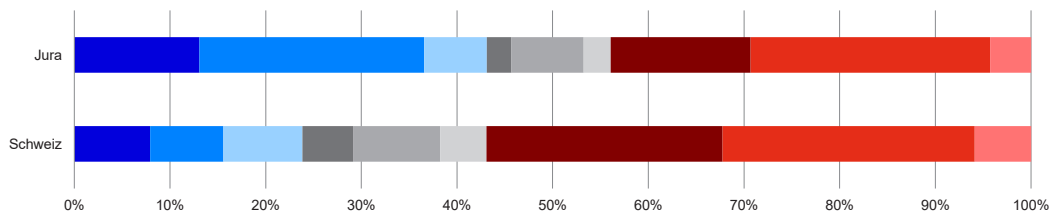
8.2.4 Geschäftsflächenmarkt Region Jura

Tab. 8.2.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

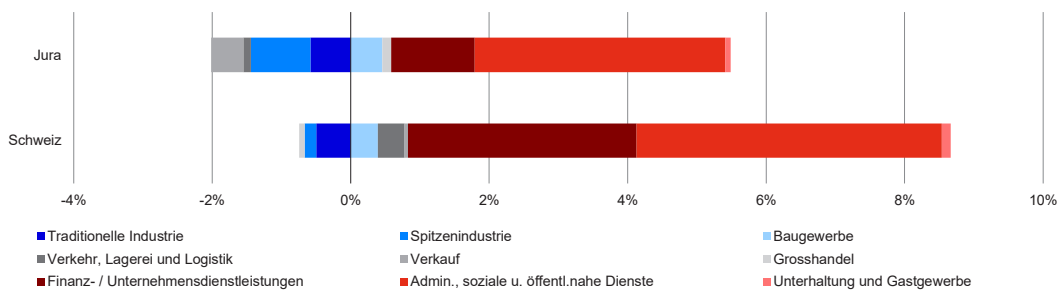
	Region Jura		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2020)	24'947	6.1 % (2012)	694'851	8.0 % (2012)
Vollzeitäquivalente (2020)	147'553	3.1 % (2012)	4'119'202	7.5 % (2012)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2020)	16'520'076		358'551'563	
Bauinvestitionen Geschäft (2020)	224	4.8 % (2019)	10'348	0.9 % (2019)

Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern. Bauinvestitionen Geschäft in Mio. CHF.
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.4.2
Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2020)

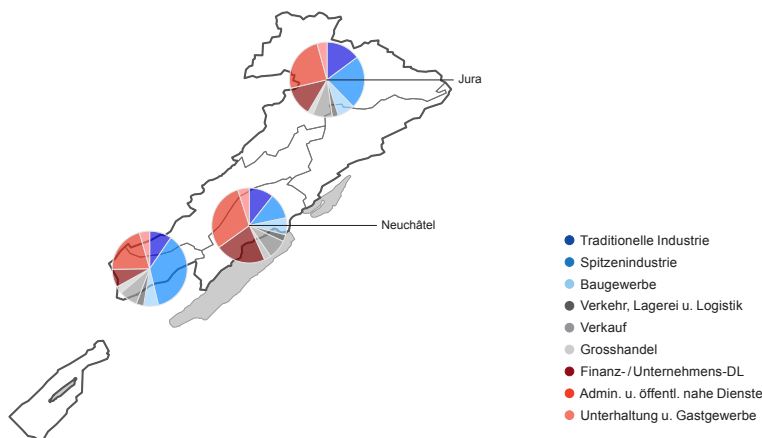


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2012 – 2020)



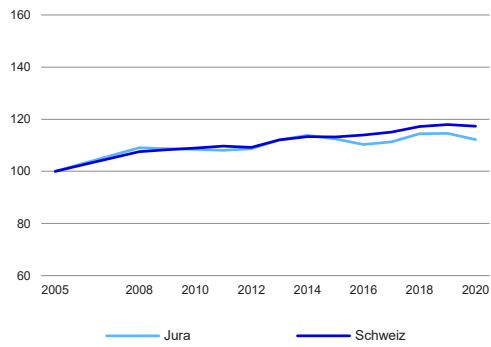
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2020)



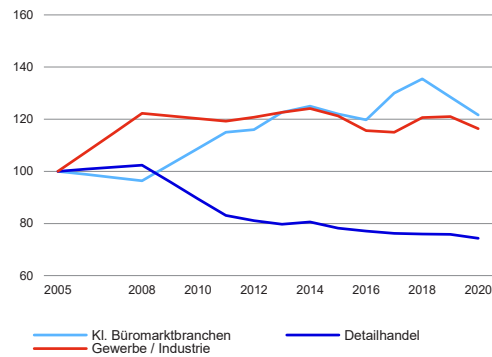
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



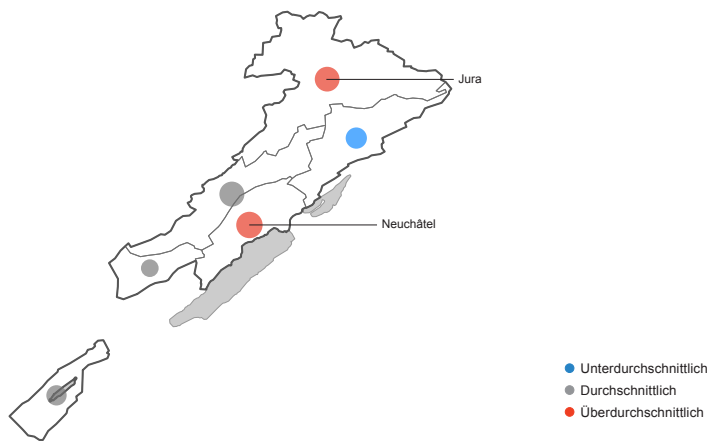
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

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



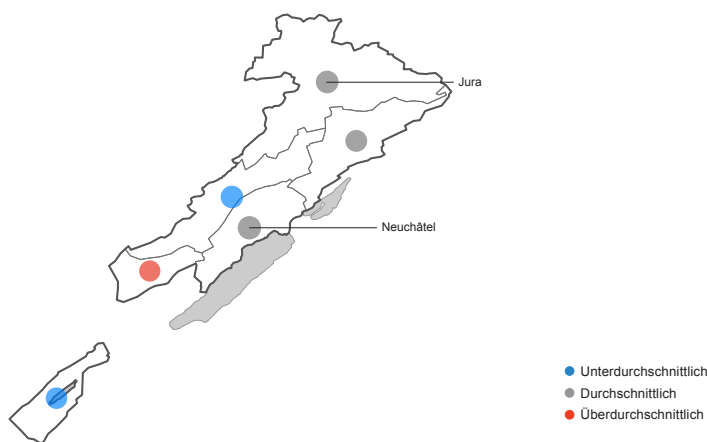
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2012–2020)



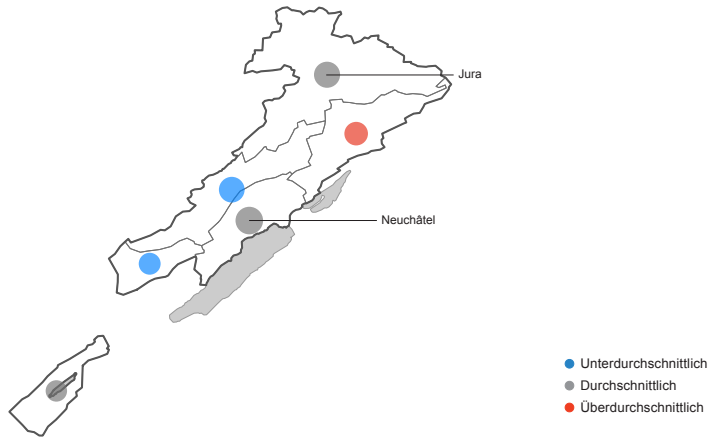
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2012–2020;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2020.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2012–2020)



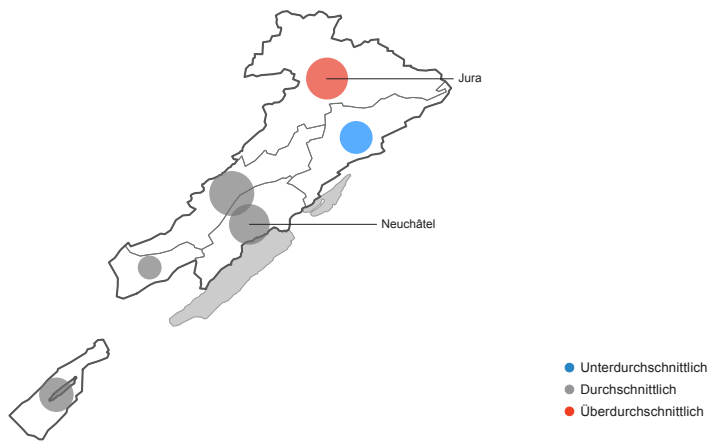
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2012–2020; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2020; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2012–2020)



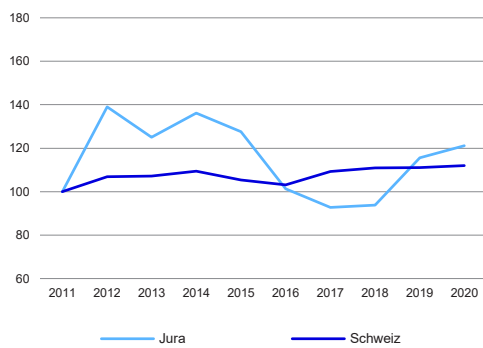
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2012–2020; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2020.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2012–2020)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2012–2020; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2020.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.4.10
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



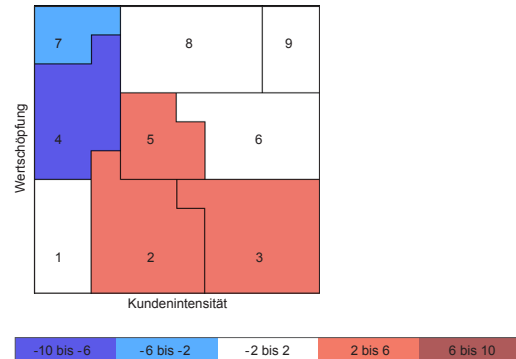
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.2.4.11
Verteilung Nachfragersegmente im
Büroflächenmarkt (2015)

	Region Jura	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungszentralen	1'633	5.2%
2 Lokale Dienstleister	6'478	20.5%
3 Kreative Denker	5'409	17.2%
4 Back Offices	1'537	4.9%
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	10'082	32.0%
6 Diskrete Berater	3'966	12.6%
7 Spezialisierte Performer	1'468	4.7%
8 Hauptsitze	879	2.8%
9 Exklusive Frontoffices	80	0.3%
Total	31'533	100.0%

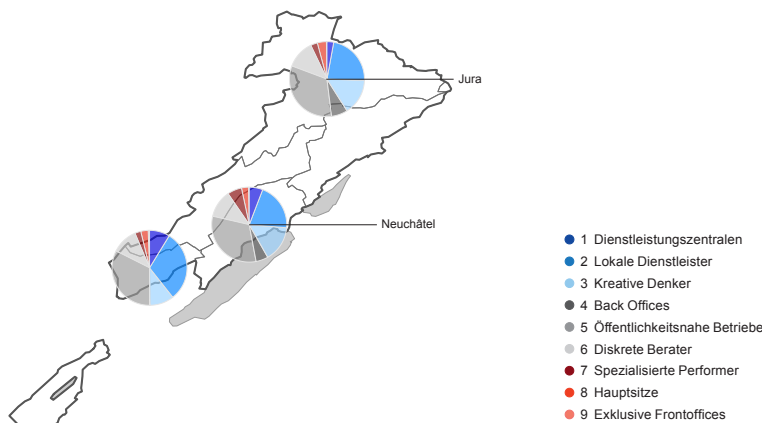
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.2.4.12
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt –
Differenz zur Schweiz (2015)



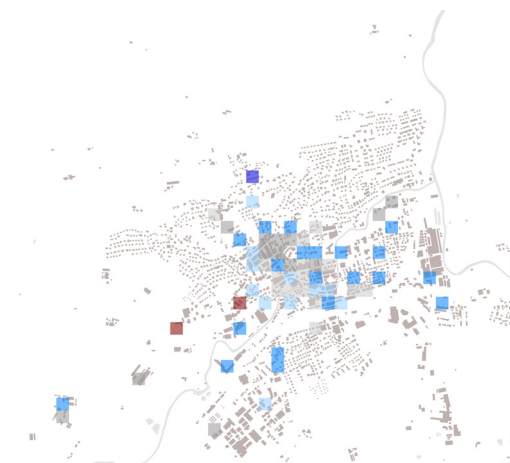
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.2.4.13
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



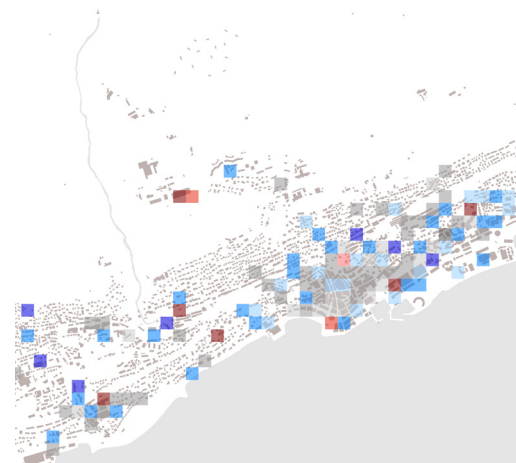
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.4.14
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum Delémont



Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.4.15
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum Neuchâtel



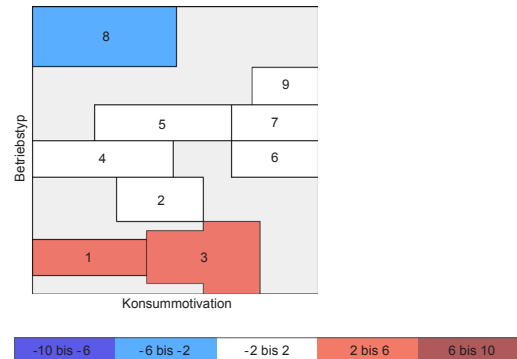
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.2.4.16
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2020)

	Region Jura	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	2'257	27.8 %
2 PW-Versorger	731	9.0 %
3 Nahversorger	2'044	25.2 %
4 Spezialgeschäfte	912	11.2 %
5 Standortgeneralisten	889	11.0 %
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	315	3.9 %
7 Filialisierte Shoppingmagnete	506	6.2 %
8 Fachmärkte	200	2.5 %
9 Waren- und Kaufhäuser	263	3.2 %
Total	8'117	100.0 %

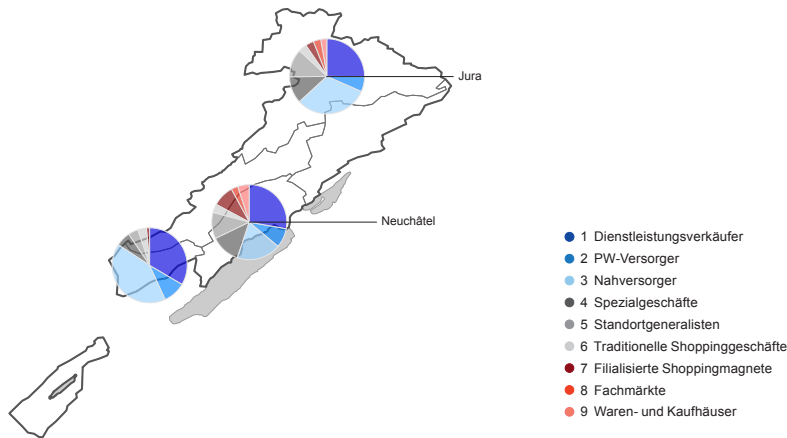
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.2.4.17
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2020)



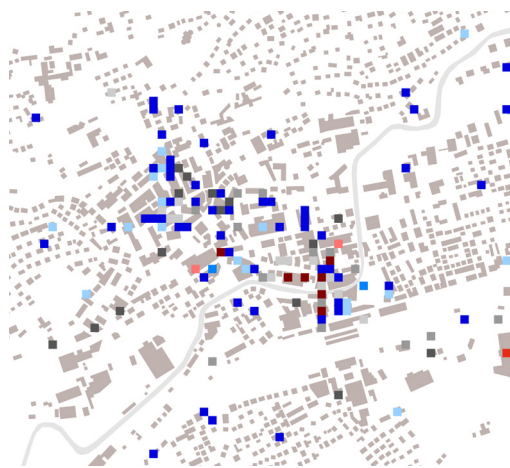
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.2.4.18
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2020)



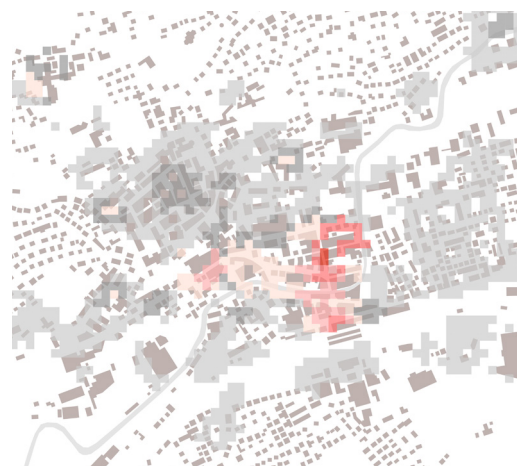
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.4.19
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2020) – Stadtzentrum Delémont



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

Abb. 8.2.4.20
Fussgängerfrequenzen (2018)
Stadtzentrum Delémont

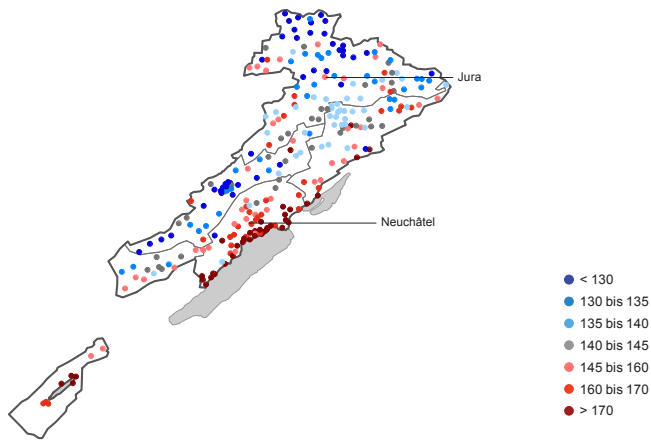


Anmerkung: ■ 10–60 Personen pro Stunde (Pers./h), ■ 60–120 Pers./h, ■ 120–300 Pers./h, ■ 300–600 Pers./h, ■ 600–1200 Pers./h, ■ 1'200–3'000 Pers./h, ■ > 3'000 Pers./h; mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von 07:00–20:00 Uhr; Darstellung im 25 m-Raster;
Quelle: Fahrländer Partner;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.2.5 Büroflächenmarkt Region Jura

Abb. 8.2.5.1

Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)

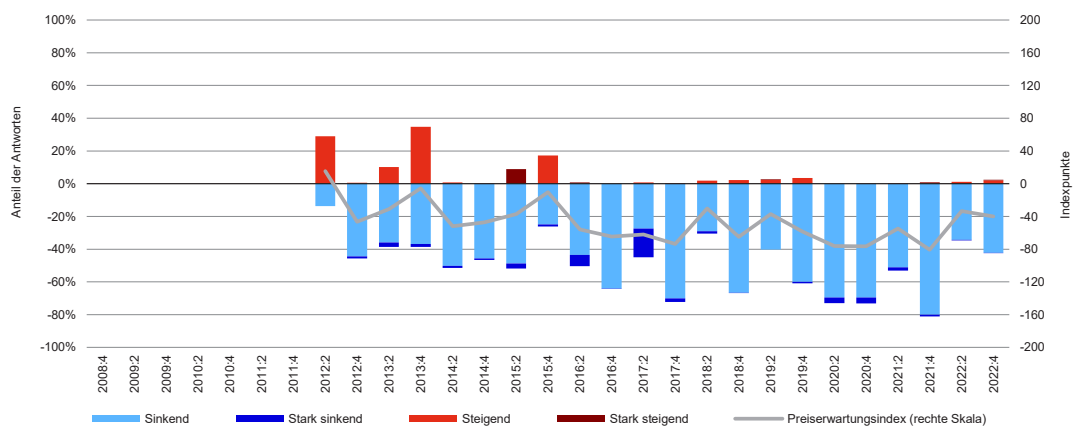


Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

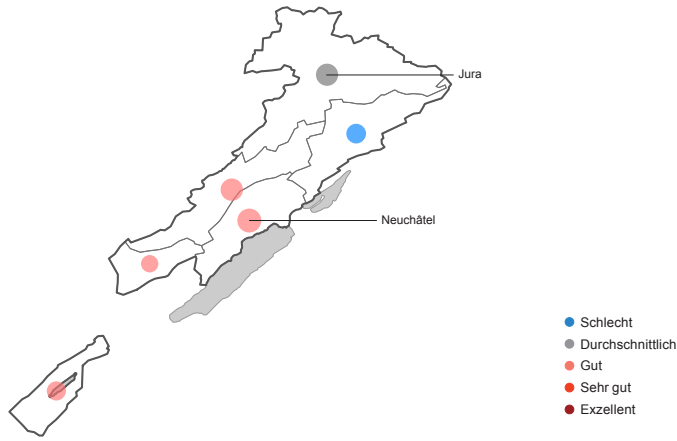
Abb. 8.2.5.2

Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



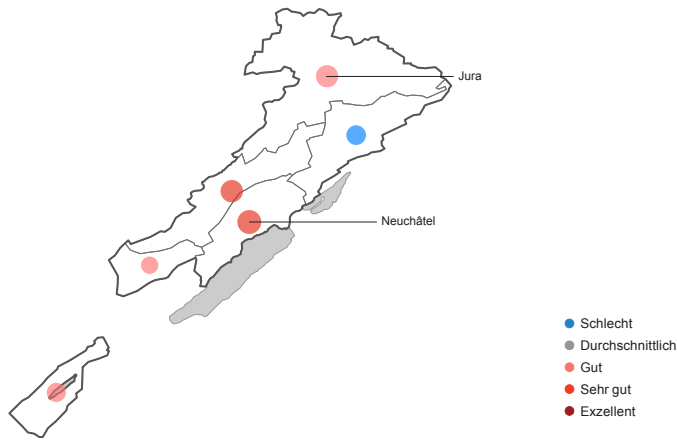
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.2.5.3
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2022)



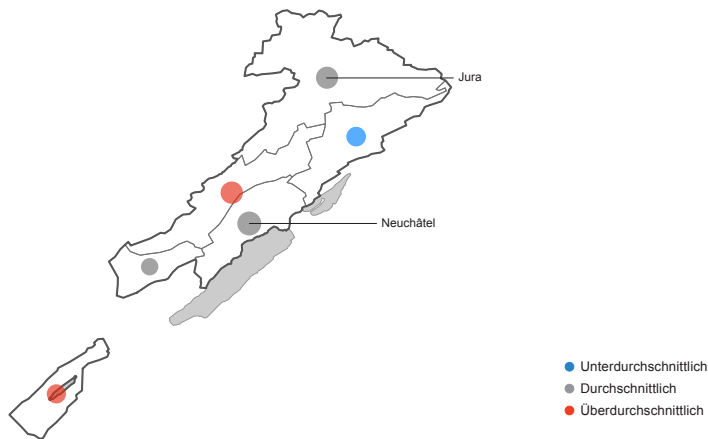
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.5.4
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.5.5
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2020–2035)

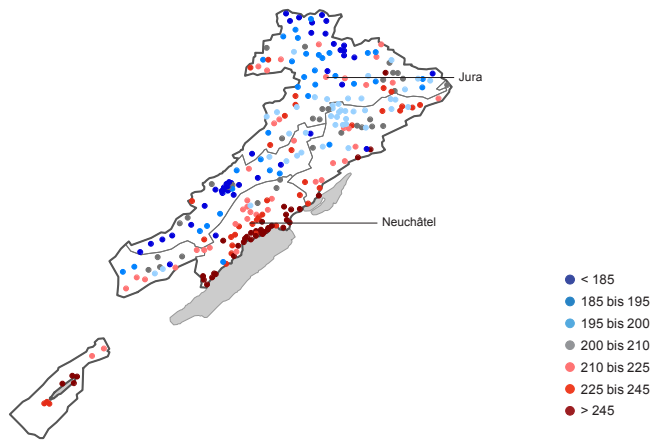


Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2020–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.2.6 Verkaufsflächenmarkt Region Jura

Abb. 8.2.6.1

Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)

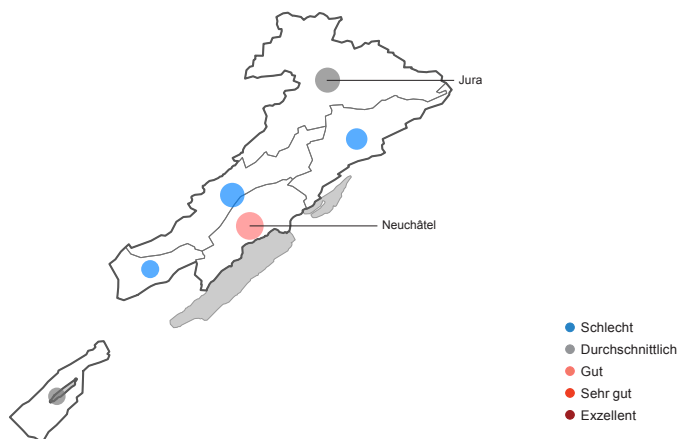


Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.2.6.2

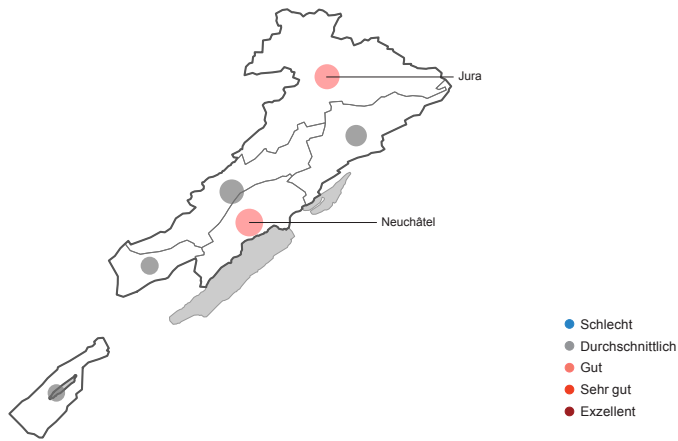
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2020.

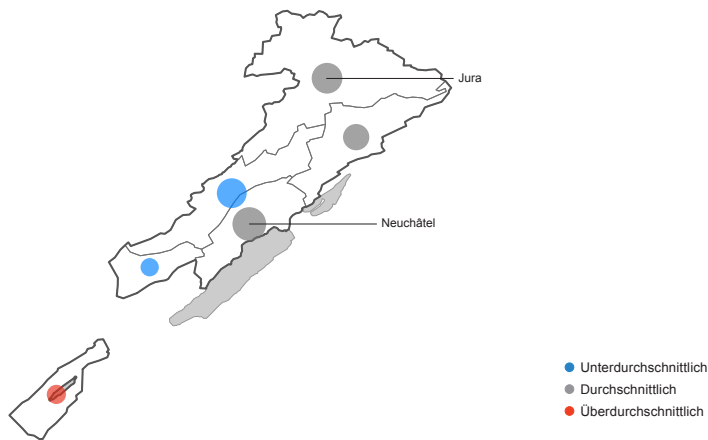
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.6.3
 Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2020.
 Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.6.4
 Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2019–2035)

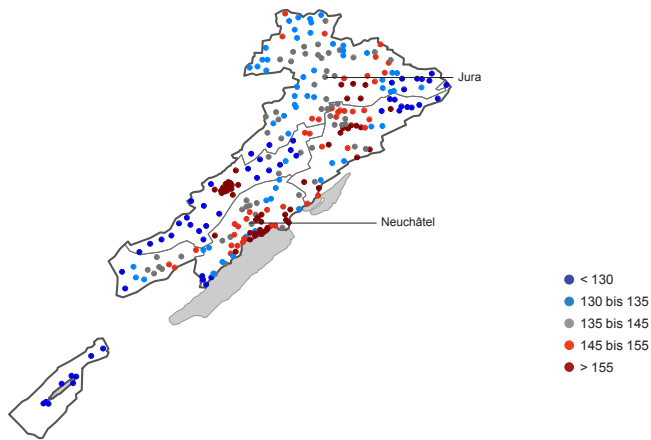


Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2019–2035;
 Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2019.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.2.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Jura

Abb. 8.2.7.1

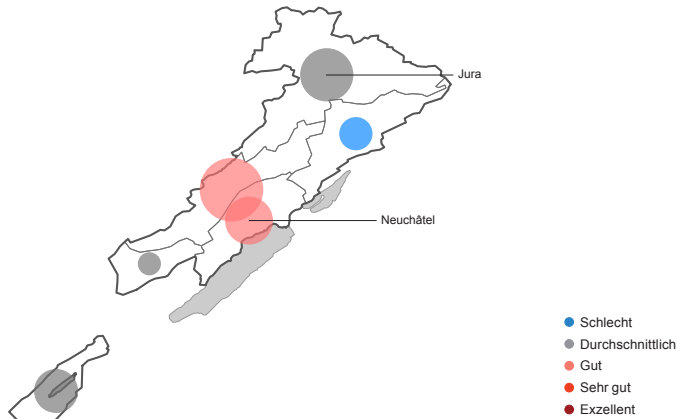
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)



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

Abb. 8.2.7.2

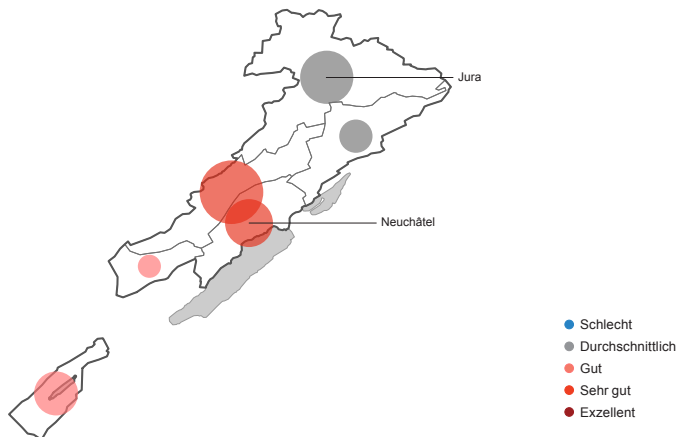
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

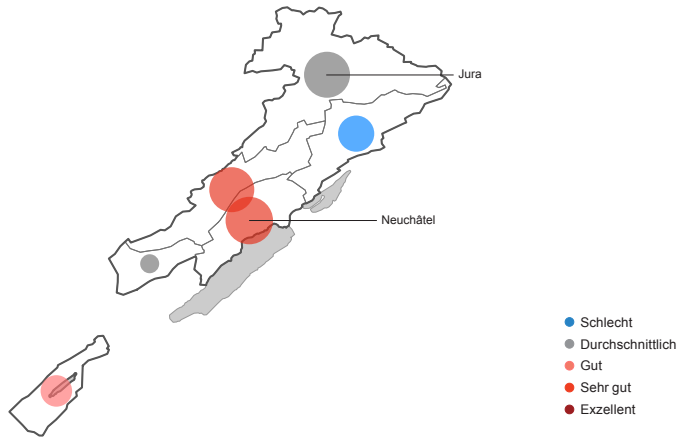
Abb. 8.2.7.3

Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2022)



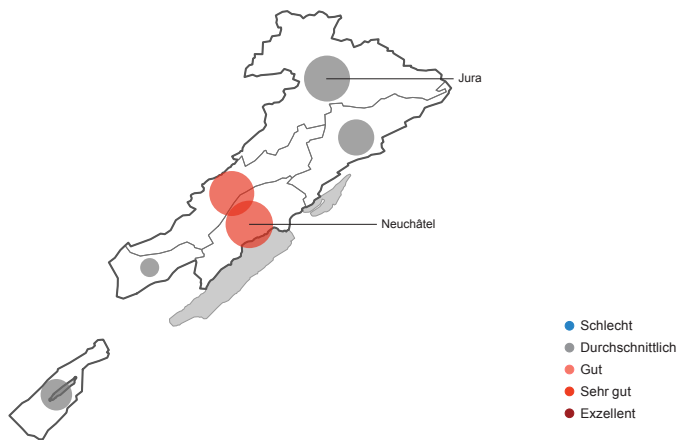
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.7.4
Aktuelles Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2022)



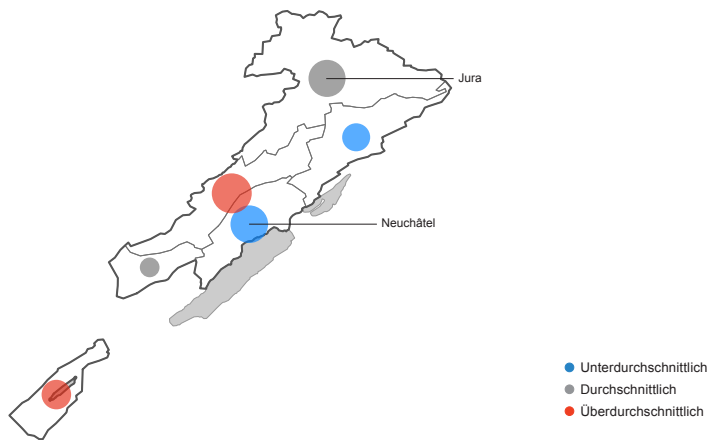
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.7.5
Prospektives Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2022)



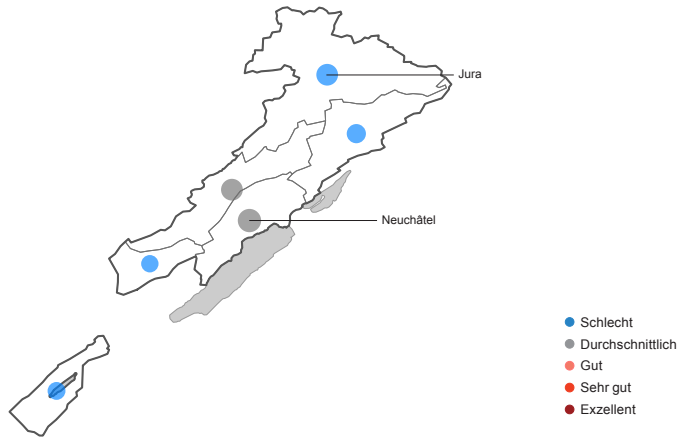
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.7.6
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2020 – 2035)



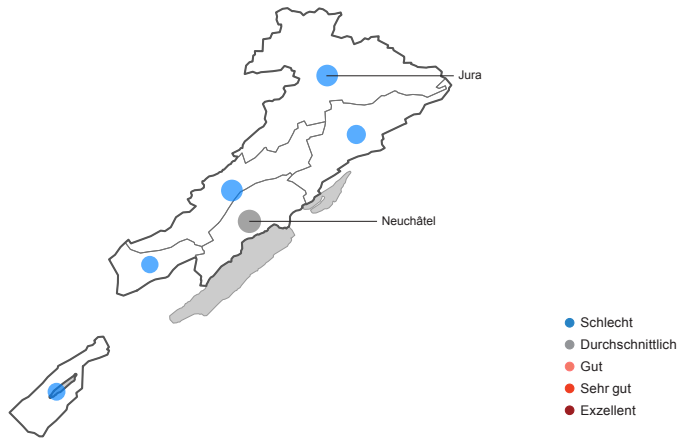
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2020 – 2035;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2020; Szenario «Trends» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.7.7
Aktuelles Makro-Lagering Logistik (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.2.7.8
Prospektives Makro-Lagering Logistik (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

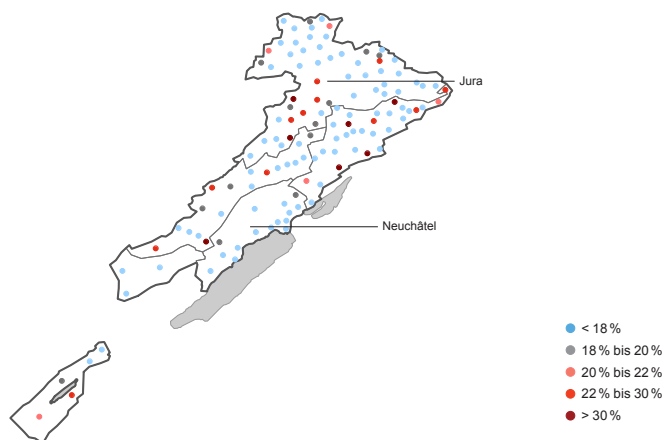
8.2.8 Tourismus Region Jura

Tab. 8.2.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Jura		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2021/22)	153	-3.0% (2020/21)	3'875	-1.1% (2020/21)
Logiernächte (2021/22)	470'223	10.8% (2020/21)	36'624'205	36.4% (2020/21)
Auslastung (2021/22)	26.2%	-0.46* (2020/21)	38.8%	6.68* (2020/21)
Zweitwohnungen (2021)	26'606		725'287	

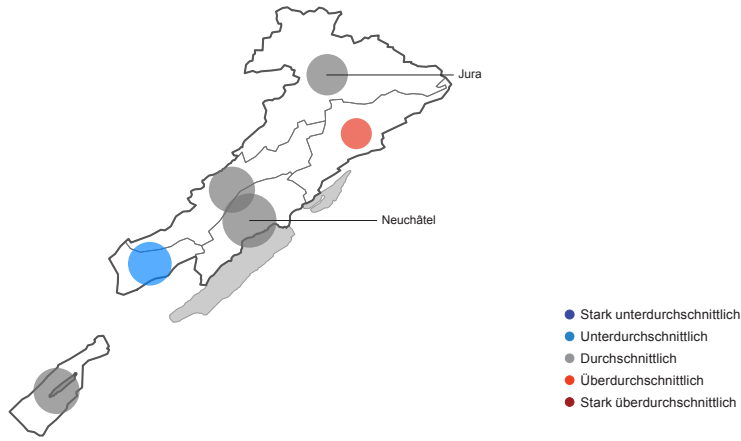
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2021/22: 3. Quartal 2021 – 3. Quartal 2022; 2020/21: 3. Quartal 2020 – 3. Quartal 2021.
Quelle: ARE, BFS.

Abb. 8.2.8.2
Zweitwohnungsanteile (2021)



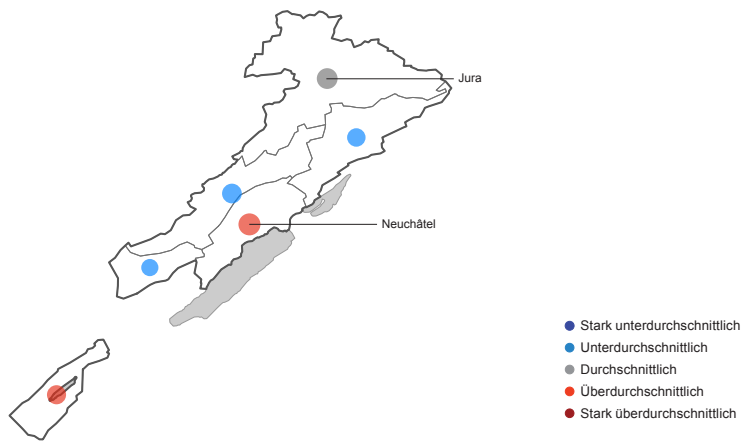
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2021).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.2.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2020/21 – 2021/22)



Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2020/21 – 2021/22 (Netto-Auslastung);
Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2021/2022.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

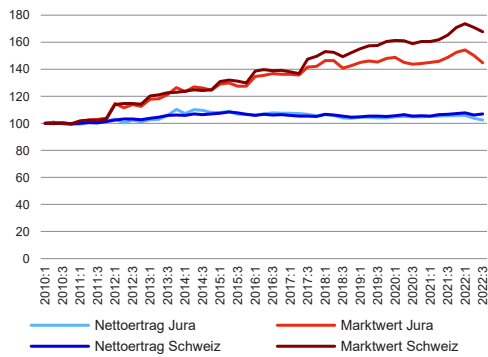
Abb. 8.2.8.4
Entwicklung Logiernächte (2020/21 – 2021/22)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2020/21 – 2021/22; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2021/22.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

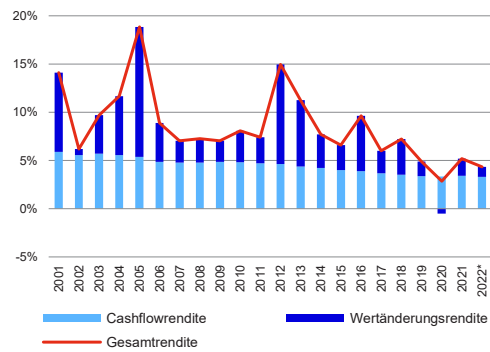
8.2.9 Renditeliegenschaften Region Jura

Abb. 8.2.9.1
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



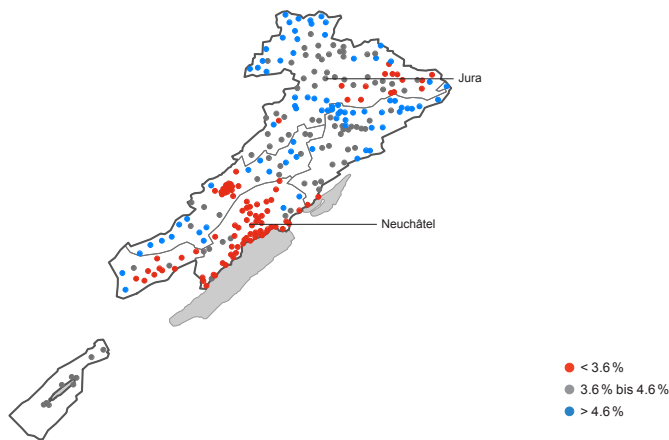
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.9.2
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



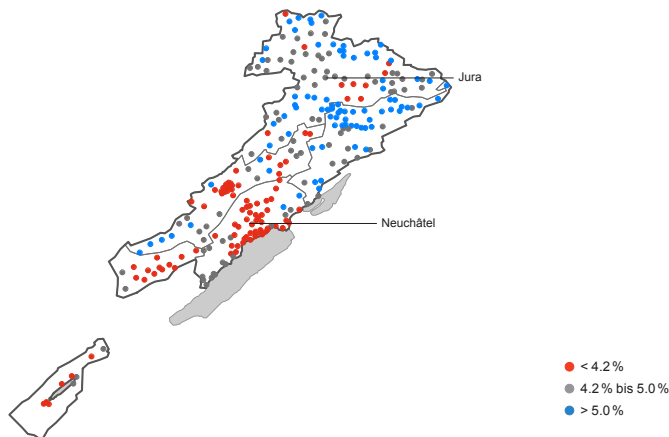
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2022.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.2.9.3
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2022)



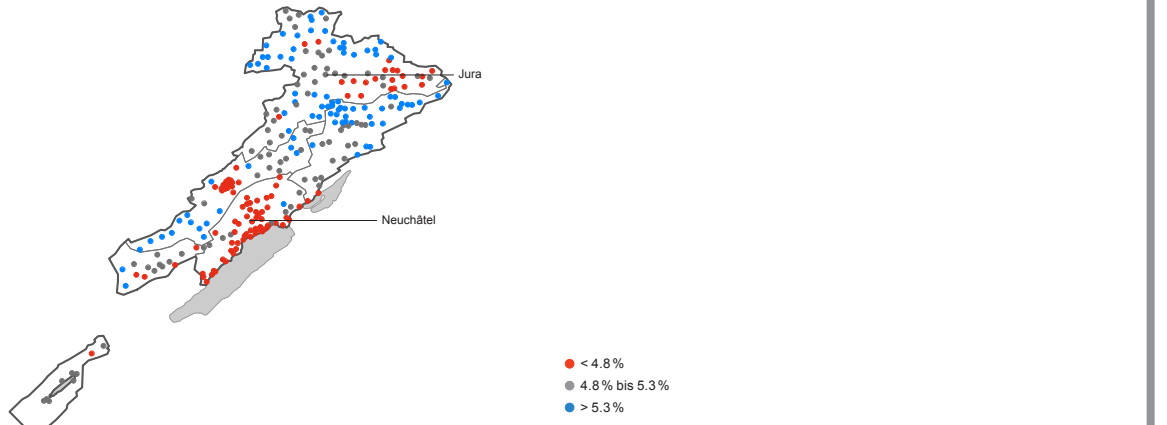
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.9.4
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2022)



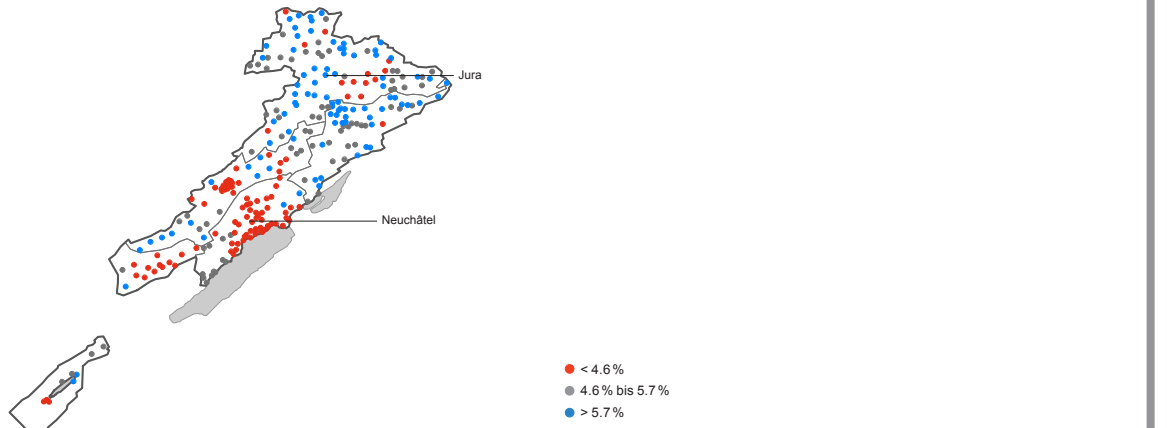
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.9.5
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2022)



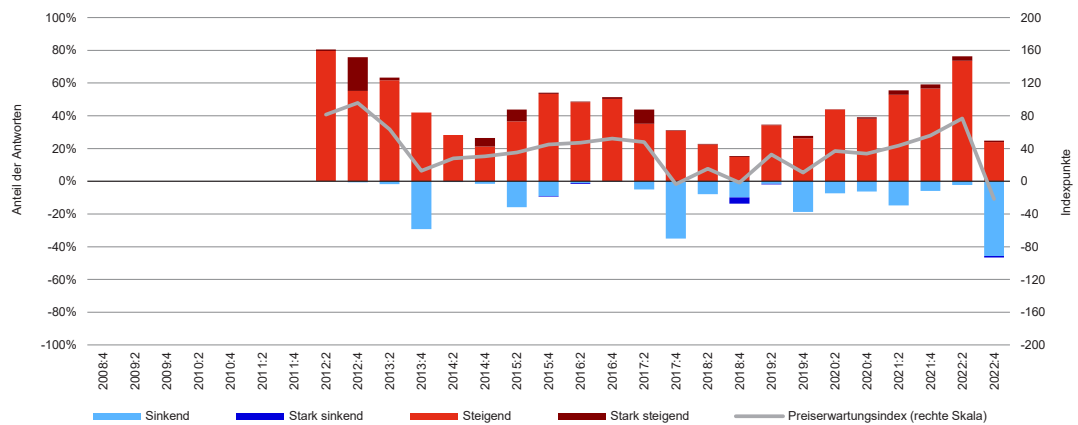
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.9.6
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2022)



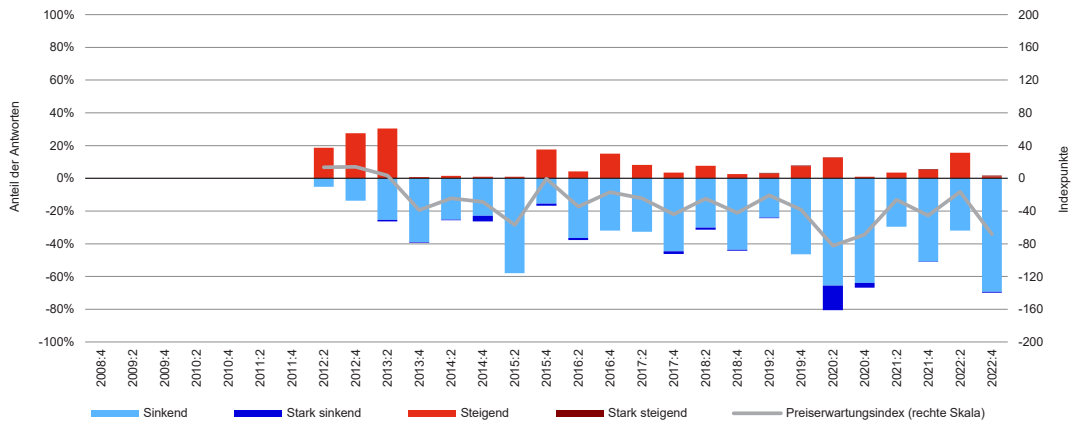
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.2.9.7
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



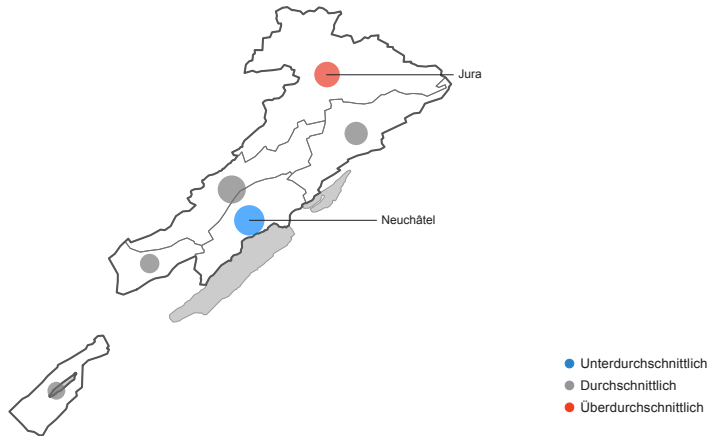
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.2.9.8
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



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

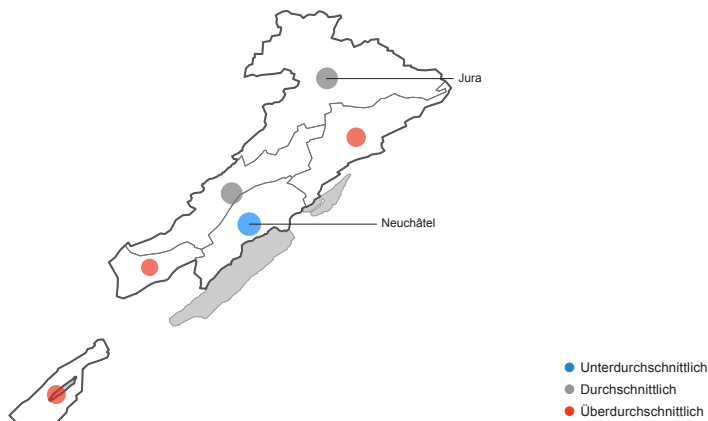
Abb. 8.2.9.9
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2021 – 2025)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2021 – 2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.

Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

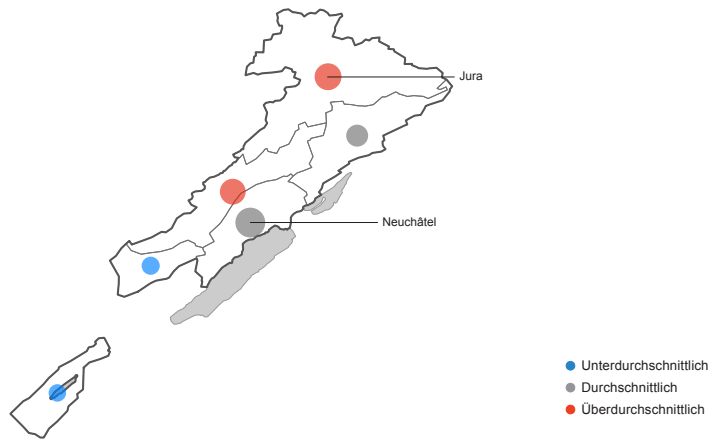
Abb. 8.2.9.10
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2021 – 2025)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2021 – 2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.

Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.2.9.11
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2021–2025)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2021–2025;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2020.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.2.10 Fazit Region Jura

- Mit einem Bevölkerungszuwachs von 0.1 % weist die Region Jura die am wenigsten dynamische Entwicklung im Regionen-Vergleich zwischen 2020 und 2021 auf, im Jahr 2021 wird die Einwohnerzahl mit 315'751 Personen beziffert. Während die MS-Regionen La Chaux-de-Fonds und Val-de-Travers eine negative Bevölkerungsentwicklung aufweisen, liegen die Regionen La Vallée und Neuchâtel mit einem Zuwachs von 0.6 respektive 0.7 % nur leicht unter dem schweizweiten Durchschnitt (+0.8 %).
- Mit einem Bevölkerungszuwachs von 0.1 % weist die Region Jura die am wenigsten dynamische Entwicklung im Regionen-Vergleich zwischen 2020 und 2021 auf, im Jahr 2021 wird die Einwohnerzahl mit 315'751 Personen beziffert. Während die MS-Regionen La Chaux-de-Fonds und Val-de-Travers eine negative Bevölkerungsentwicklung aufweisen, liegen die Regionen La Vallée und Neuchâtel mit einem Zuwachs von 0.6 respektive 0.7 % nur leicht unter dem schweizweiten Durchschnitt (+0.8 %).
- Während der Wohnungsbestand in der Region Jura zwischen 2020 und 2021 um 1.1 % zugenommen hat, liegt die Leerstandsquote im Jahr 2022 mit 2.84% auf dem höchsten Niveau im Regionen-Vergleich. Ausserdem verzeichnet die Region Jura als einzige Region eine höhere Leerstandsquote als noch im Jahr 2021. Dabei haben die Leerstände primär in den MS-Regionen Jura bernois (+0.82 %p) und Jura (+0.41 %p) deutlich zugenommen, keine MS-Region in der Schweiz weist eine höhere Zunahme der Leerstände zwischen 2021 und 2022 auf. Die höchsten Leerstandsquoten innerhalb der Region weisen wie schon im Vorjahr die MS-Regionen Jura bernois (4.71 %) und La Chaux-de-Fonds (4.52 %) auf, welche auch im schweizweiten Vergleich zu den MS-Regionen mit den höchsten Leerständen zählen.
- Das Preisniveau im Wohneigentumsmarkt hat sich im Vergleich zum 3. Quartal 2021 positiv entwickelt. Insgesamt haben die Preise um 4.3 % zugelegt, wobei sowohl Eigentumswohnungen (+4.4 %) wie auch Einfamilienhäuser (+4.3 %) zu dieser Entwicklung beigetragen haben. Die im Rahmen der Immobilienumfrage befragten Experten rechnen für die kommenden 12 Monate mit steigenden Preisen von Wohneigentum. Der Optimismus ist im Vergleich zu den Ergebnissen der drei vorangegangenen Umfragen aber deutlich zurückgegangen. FPRE geht von steigenden Marktwerten im unteren und mittleren EWG-Segment aus, während im gehobenen Segment stabile Preise erwartet werden. Im EFH-Bereich sind gleichbleibende bzw. sinkende Preise (gehobenes Segment) zu erwarten.
- Im Mietwohnungsmarkt zeichnet sich eine andere Entwicklung ab: Die Marktmieten sind in der Region seit dem 3. Quartal 2021 um 2.8 % gesunken. Der stärkere Preisrückgang ging dabei vom Neubau-Segment mit einem Minus von 4.0 % aus, während die Preise von Wohnungen in Altbauten mit -1.8 % vergleichsweise nur leicht zurückgegangen sind. Die befragten Immobilienexperten rechnen mit steigenden Mieten in den nächsten 12 Monaten. FPRE geht davon aus, dass Erträge und Marktwerte in den Neubau-Segmenten sinken, während sie im Altbau-Segment stabil bleiben.
- Zwischen 2012 und 2020 hat sich die Beschäftigung in der Region Jura positiv entwickelt, mit einer Zunahme um 4.3 % ist das Beschäftigungswachstum in Regionen-Vergleich jedoch am tiefsten ausgefallen.
- Die überwiegende Mehrheit der befragten Teilnehmer der Immobilienumfrage erwartet für die kommenden 12 Monate sinkende Marktmieten für Büroflächen. FPRE rechnet sowohl im Büro- als auch im Verkaufsflächenmarkt mit sinkenden Erträgen und Marktwerten.

8.2.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.2.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2023–2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	→
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	↘	●	→	→	→

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

Tab. 8.2.10.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2023–2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	→	●	→	→	→
Mittleres Segment	●	→	●	→	→	↗
Gehobenes Segment	●	↘	●	→	↘	→

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

8.2.10.2 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.2.10.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2023–2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Altbau	●	↗	●	→	●	→	●	↘	→	↘
Neubau mittel	●	→	●	→	●	↘	●	↘	↘	↘
Neubau gehoben	●	→	●	→	●	↘	●	↘	↘	→

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

8.2.10.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.2.10.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2023–2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Büroimmobilien	●	↘	●	→	●	↘	●	↘	↘	↘
Verkaufsimmobilien	●	↘	●	→	●	↘	●	↘	↘	→

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

8.2.11 Eckwerte Region Jura

Tab. 8.2.11.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2019	2014–2019	Untere	Mittlere	Obere
14 Jura bernois	38'351	0.1%	6'990	0.1%	18.2%	-0.01%p	70'511	1.9%	38%	39%	23%
92 La Vallée	12'043	0.7%	2'998	0.6%	24.9%	-0.01%p	70'932	0.1%	42%	38%	20%
102 Neuchâtel	112'813	0.6%	27'948	1.1%	24.8%	0.14%p	81'444	2.9%	33%	32%	35%
103 La Chaux-de-Fonds	67'119	-0.5%	17'535	0.0%	26.1%	0.11%p	67'407	0.2%	45%	32%	24%
104 Val-de-Travers	11'627	-0.5%	2'092	0.3%	18.0%	0.15%p	62'849	1.7%	41%	37%	22%
106 Jura	73'798	0.1%	11'066	0.9%	15.0%	0.11%p	69'562	2.9%	34%	40%	27%
Region Jura	315'751	0.1%	68'629	0.6%	21.7%	0.10%p	71'387	0.9%	37%	35%	28%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2021	2020–2021	2022	2021–2022	2022	2021–2022	2022	2021–2022	2022	2021–2022
14 Jura bernois	21'294	0.8%	4.71%	0.82%p	0.83%	0.36%p	0.36%	0.11%p	9.14%	1.48%p
92 La Vallée	7'053	1.7%	2.40%	-0.10%p	0.67%	0.12%p	0.53%	-0.67%p	3.82%	0.10%p
102 Neuchâtel	60'266	1.2%	1.24%	-0.20%p	0.25%	0.12%p	0.12%	-0.06%p	1.90%	-0.31%p
103 La Chaux-de-Fonds	39'566	0.6%	4.52%	-0.05%p	0.38%	0.14%p	0.29%	0.01%p	6.65%	-0.07%p
104 Val-de-Travers	7'132	1.1%	1.16%	-0.58%p	0.07%	0.07%p	0.00%	-0.08%p	1.82%	-0.89%p
106 Jura	40'259	1.6%	2.96%	0.40%p	0.77%	-0.08%p	1.84%	0.43%p	5.60%	0.94%p
Region Jura	175'570	1.1%	2.84%	0.08%p	0.57%	0.08%p	0.58%	0.06%p	4.61%	0.14%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF 2020
	2020	2012–2020	2020	2012–2020	2020	2012–2020	
14 Jura bernois	2'705	3.0%	15'812	-4.6%	12'258	-2.8%	1'356'212
92 La Vallée	879	16.4%	10'029	0.3%	8'811	-2.7%	1'384'483
102 Neuchâtel	8'709	10.0%	65'252	8.6%	51'034	-0.2%	4'740'356
103 La Chaux-de-Fonds	5'183	2.6%	44'176	-0.4%	36'218	-3.9%	4'634'885
104 Val-de-Travers	1'017	-0.3%	5'759	-0.1%	4'622	-3.7%	585'254
106 Jura	6'454	5.1%	43'845	8.2%	34'610	-2.3%	3'818'885
Region Jura	24'947	6.1%	184'873	4.3%	147'553	3.1%	16'520'076

Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo, Fahrländer Partner.

Tab. 8.2.11.2
Wohnungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Bern/Berne						
Moutier	457'000	135–145	738'000	135–145	1'140	135–145
St-Imier	590'000	135–145	896'000	135–145	960	135–145
Jura						
Delémont	644'000	250–280	941'000	135–145	1'125	135–145
Porrentruy	622'000	150–165	700'000	135–145	1'140	135–145
Neuchâtel						
Fleurier	630'000	165–180	857'000	135–145	1'185	135–145
La Chaux-de-Fonds	686'000	495–545	1'096'000	295–330	1'185	135–145
Le Locle	551'000	135–145	892'000	135–145	1'085	135–145
Neuchâtel	1'106'000	2'585–2'855	1'607'000	980–1'080	1'665	2'000–2'105

EWG: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 115 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an guter Lage.

EFH: Neubau, freistehend, Grundstück 520 m², Volumen 780 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EFH: Innere Werte von Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen); Basis: Freistehendes EFH mit typischer Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an guter Lage.

MWG: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 75 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.

Bauland MWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an durchschnittlicher Lage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2022.

Tab. 8.2.11.3
Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	Büro*	Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Gewerbe	Bauland Gewerbe
Bern/Berne						
Moutier	134	135–145	195	135–145	172	165–180
St-Imier	112	135–145	165	135–145	106	220–235
Jura						
Delémont	165	135–145	247	135–145	153	265–285
Porrentruy	141	135–145	208	135–145	144	245–265
Neuchâtel						
Fleurier	138	135–145	196	135–145	143	200–215
La Chaux-de-Fonds	144	135–145	202	135–145	161	305–330
Le Locle	127	135–145	177	135–145	129	190–205
Neuchâtel	171 (280)	155–165	358	1'120–1'240	321	350–380

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

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

Bauland Gewerbe- und Industrieflächen: Modellerte Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2022.

Tab. 8.2.11.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

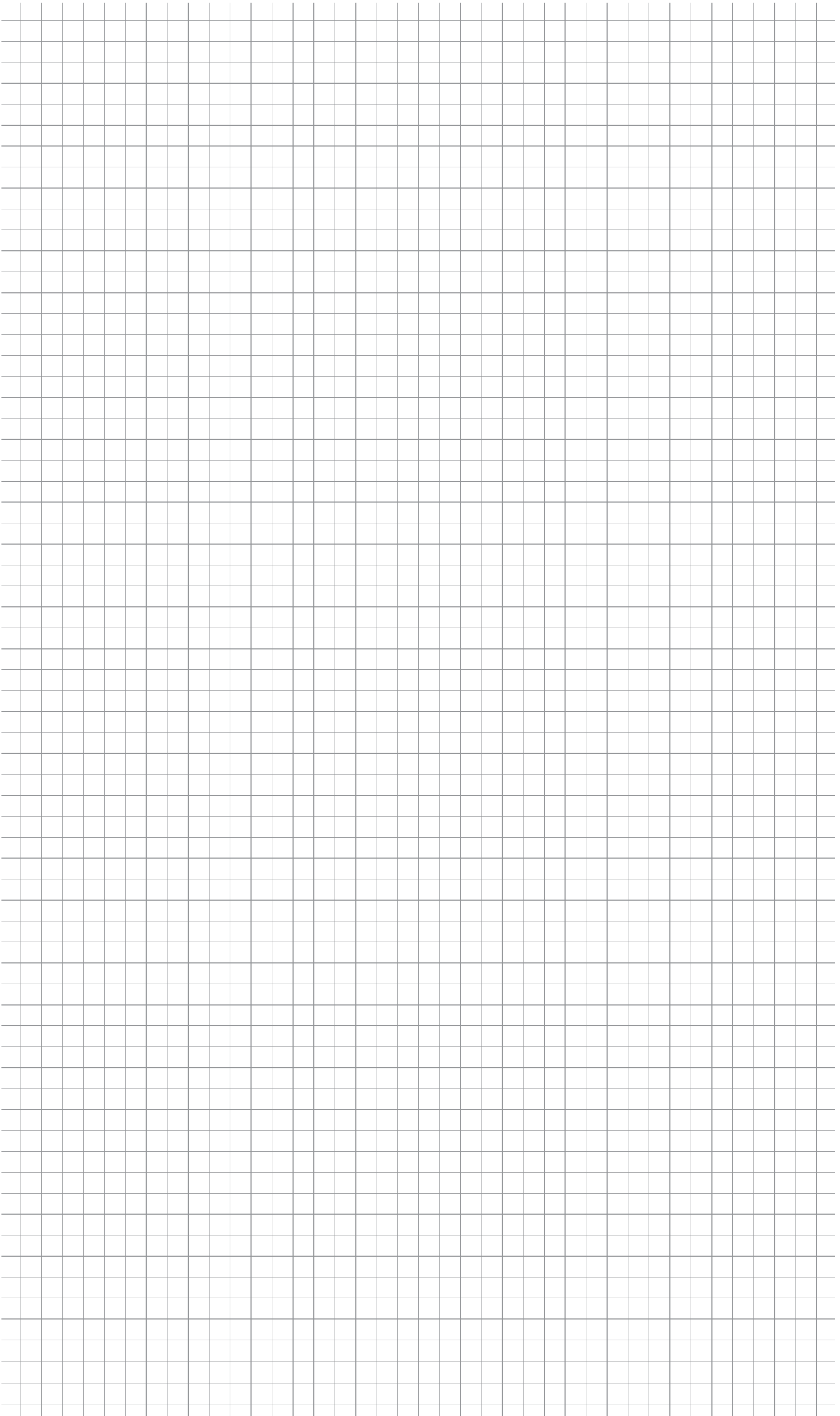
MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2021	2035	%	2021	2035	%	2021	2035	%	2021	2035	%
14 Jura bernois	38'351	41'464	8.1%	17'425	19'167	10.0%	9'135	9'252	1.3%	8'290	9'915	19.6%
92 La Vallée	12'043	13'446	11.7%	5'661	6'404	13.1%	3'196	3'376	5.6%	2'465	3'028	22.9%
102 Neuchâtel	112'813	117'949	4.6%	52'195	56'213	7.7%	35'446	36'358	2.6%	16'749	19'855	18.5%
103 La Chaux-de-Fonds	67'119	67'415	0.4%	31'790	32'743	3.0%	22'357	21'693	-3.0%	9'433	11'049	17.1%
104 Val-de-Travers	11'627	10'838	-6.8%	5'626	5'396	-4.1%	3'501	3'187	-9.0%	2'125	2'209	4.0%
106 Jura	73'798	77'609	5.2%	33'185	36'326	9.5%	14'754	15'204	3.0%	18'431	21'122	14.6%
Region Jura	315'751	328'722	4.1%	145'882	156'249	7.1%	88'390	89'071	0.8%	57'492	67'178	16.8%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Tab. 8.2.11.5
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Geschäft gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

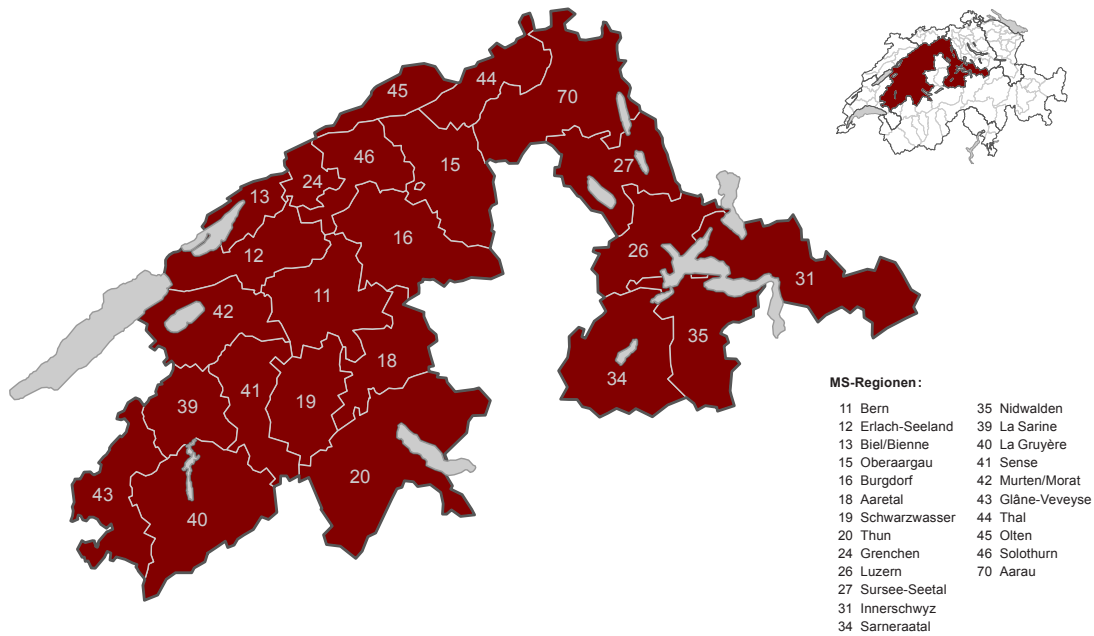
MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%
14 Jura bernois	5'527	6'008	8.7%	5'986	6'668	11.4%	938'517	1'022'132	8.9%	417'656	460'599	10.3%
92 La Vallée	6'095	7'215	18.4%	2'564	2'850	11.1%	1'179'664	1'397'182	18.4%	204'816	224'094	9.4%
102 Neuchâtel	14'839	16'106	8.5%	35'336	39'752	12.5%	2'474'352	2'696'255	9.0%	2'265'255	2'516'352	11.1%
103 La Chaux-de-Fonds	18'581	21'693	16.8%	16'600	18'597	12.0%	3'471'745	4'071'112	17.3%	1'162'851	1'284'644	10.5%
104 Val-de-Travers	2'303	2'619	13.7%	2'015	2'232	10.8%	430'489	488'813	13.5%	154'749	169'101	9.3%
106 Jura	14'803	16'776	13.3%	17'750	19'871	12.0%	2'586'589	2'953'185	14.2%	1'232'051	1'362'022	10.5%
Region Jura	62'148	70'416	13.3%	80'251	89'970	12.1%	11'081'355	12'628'679	14.0%	5'437'378	6'016'812	10.7%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.



8.3 Region Mittelland

Abb. 8.3.1
Region Mittelland



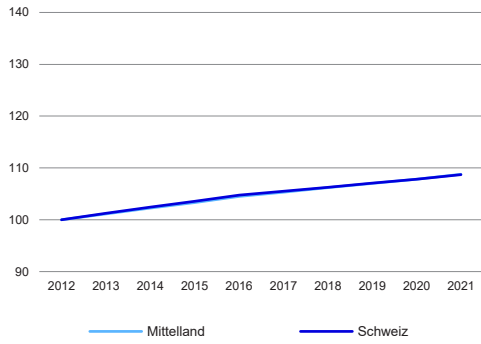
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.3.2
Demographische Eckwerte

	Region Mittelland		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2021)	2'186'032	0.9% (2020)	8'738'791	0.8% (2020)
Ausländer (2021)				
Anzahl	446'969	2.2% (2020)	2'244'181	1.5% (2020)
Anteil	20.4%	0.27* (2020)	25.7%	0.18* (2020)
Durchschnittl. Reineinkommen (2019)	79'113	3.9% (2014)	83'361	2.9% (2014)
Soziale Schichten (2020)				
Untere Schichten**	35.8%	0.33* (2000)	34.4%	0.37* (2000)
Mittlere Schichten**	33.0%	-9.44* (2000)	31.4%	-9.02* (2000)
Obere Schichten**	31.2%	9.11* (2000)	34.2%	8.65* (2000)

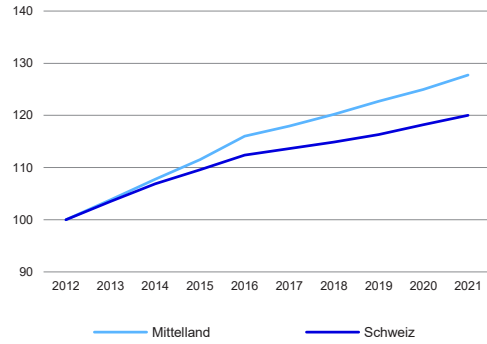
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte, ** Untere Schichten: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative; Mittlere Schichten: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht,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

Abb. 8.3.3
Bevölkerungsentwicklung



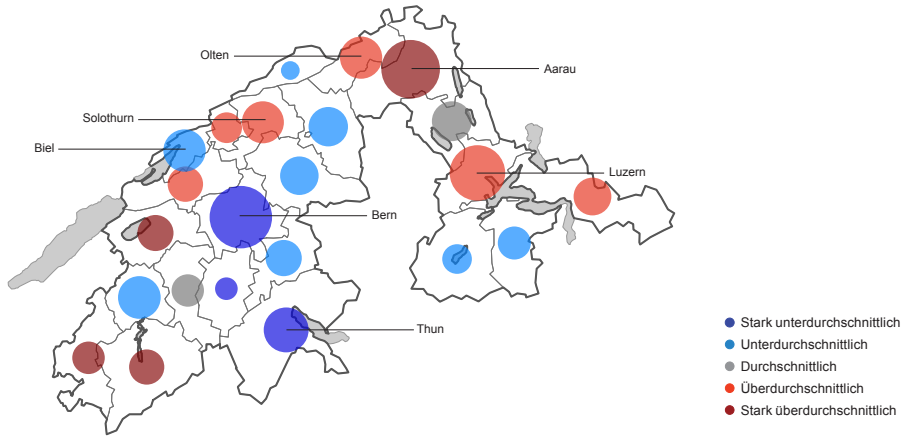
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2012 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



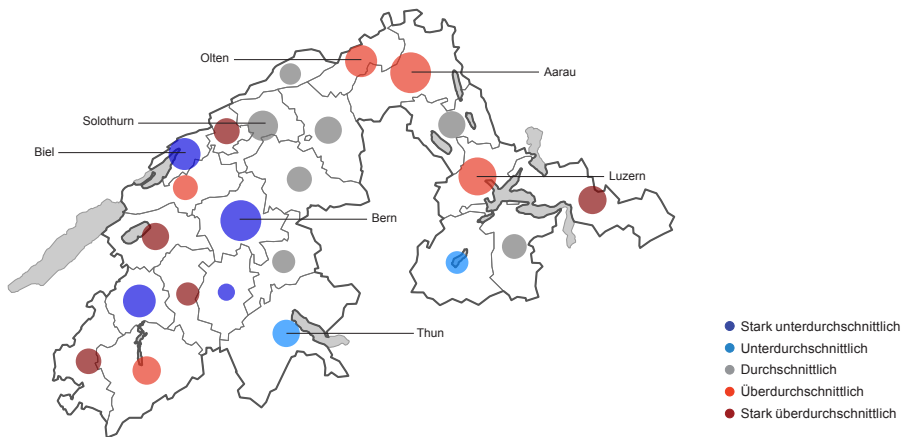
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2012 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.5
Bevölkerungsentwicklung (2018–2021)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2018–2021; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2018–2021)



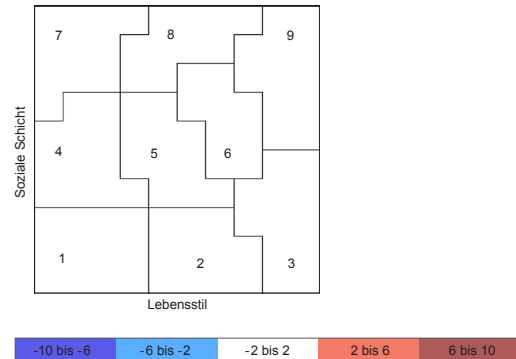
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2018–2021; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.3.7
Verteilung Nachfragersegmente im
Wohnungsmarkt (2020)

	Region Mittelland	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	125'111	12.9%
2 Moderne Arbeiter	109'392	11.3%
3 Improvisierte Alternative	113'042	11.6%
4 Klassischer Mittelstand	107'404	11.1%
5 Aufgeschlossene Mitte	112'414	11.6%
6 Etablierte Alternative	101'257	10.4%
7 Bürgerliche Oberschicht	74'959	7.7%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	72'123	7.4%
9 Urbane Avantgarde	155'780	16.0%
Total	971'482	100.0%

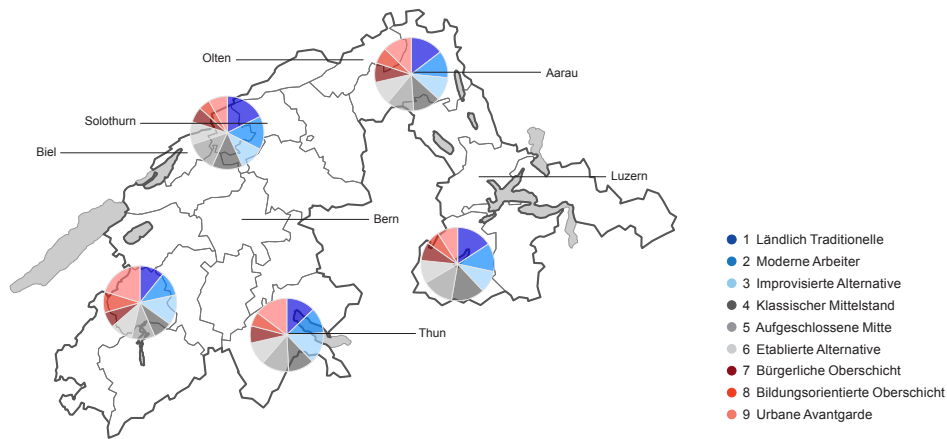
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt –
Differenz zur Schweiz (2020)



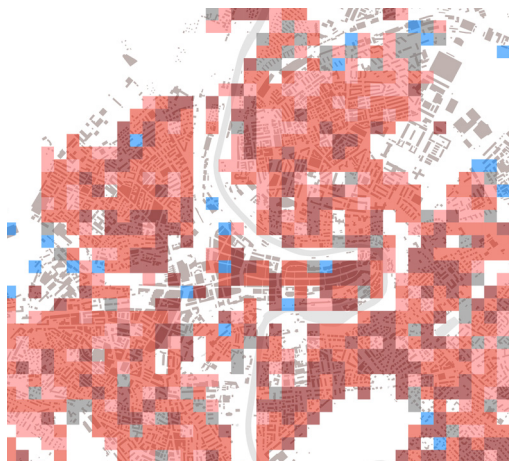
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2020)



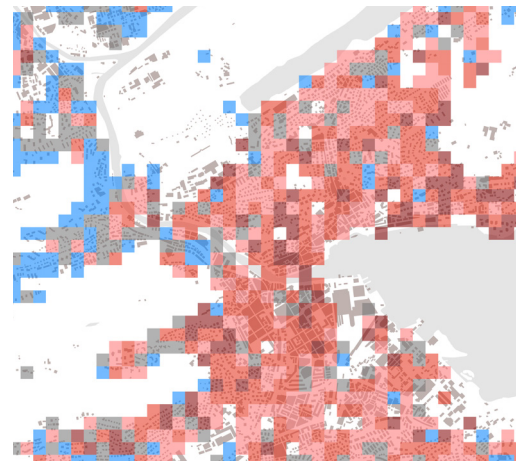
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.10
Anteil obergeschichtige Haushalte (2020)
Stadtzentrum Bern



Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.11
Anteil obergeschichtige Haushalte (2020)
Stadtzentrum Luzern



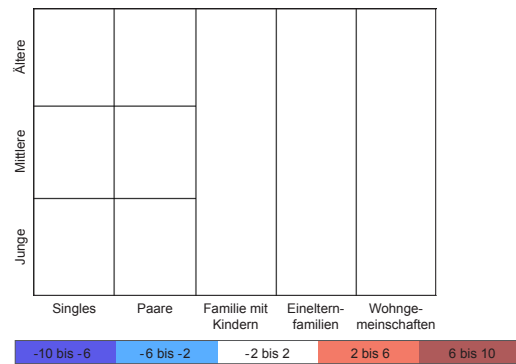
Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.3.12
Verteilung Lebensphasen (2020)

	Region Mittelland	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	67'318	6.9%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	96'363	9.9%
Älterer Single (55+ J.)	182'253	18.7%
Junges Paar (bis 34 J.)	49'103	5.0%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	53'344	5.5%
Älteres Paar (55+ J.)	206'346	21.2%
Familie mit Kindern*	229'525	23.6%
Einelternfamilie*	50'812	5.2%
Wohngemeinschaft*	37'433	3.8%
Total	972'497	100.0%

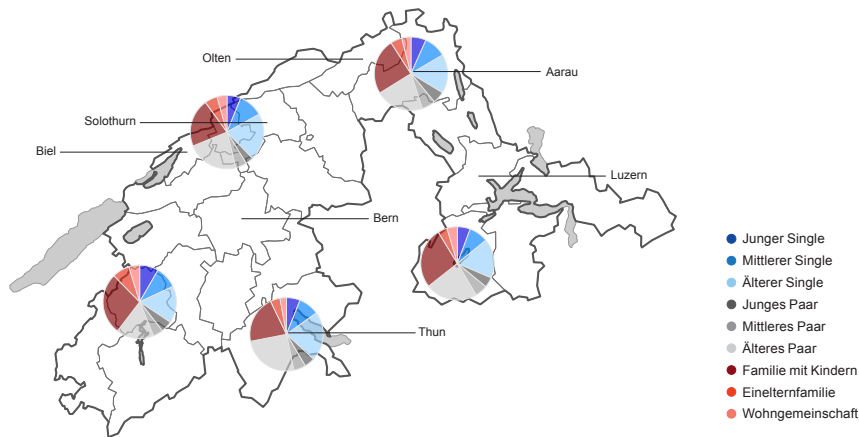
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.13
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2020)



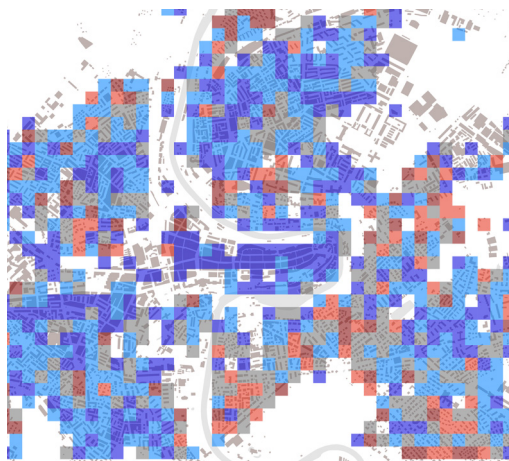
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.3.14
Verteilung Lebensphasen (2020)



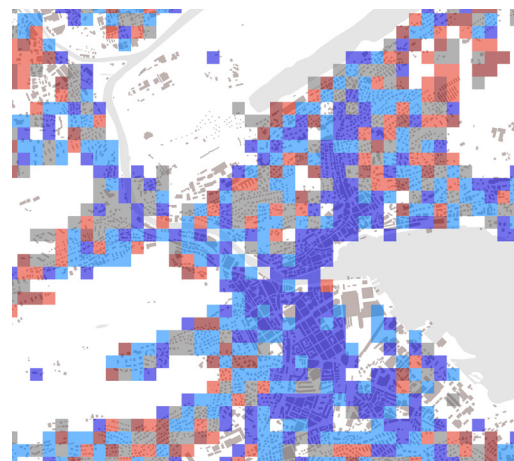
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.15
Anteil Familie mit Kindern (2020)
Stadtzentrum Bern



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.16
Anteil Familie mit Kindern (2020)
Stadtzentrum Luzern



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

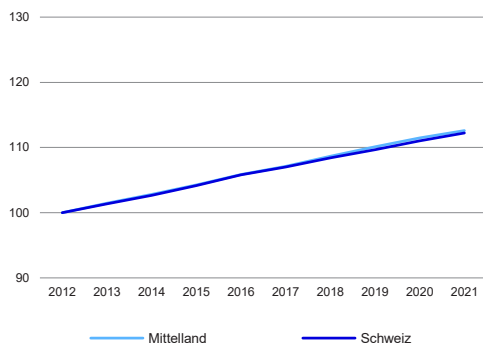
8.3.1 Wohnungsmarkt Region Mittelland

Tab. 8.3.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Mittelland		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2021)	1'119'621	1.0 % (2020)	4'688'288	1.1 % (2020)
Leerstandsquote (2022)	1.51 %	-0.25* (2021)	1.31 %	-0.23* (2021)
Bauinvestitionen Wohnen (2020)	7'732	-5.3 % (2019)	29'973	-1.5 % (2019)

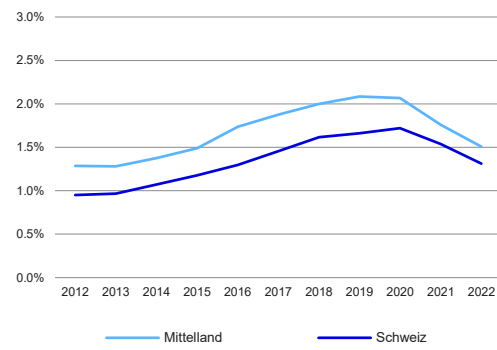
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



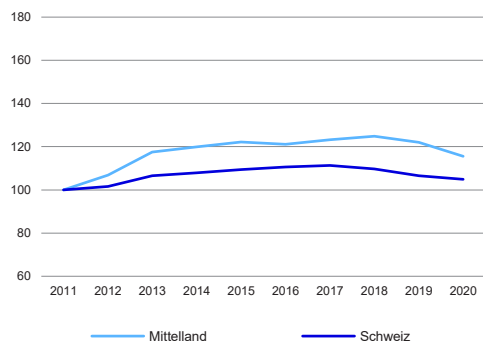
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2012 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



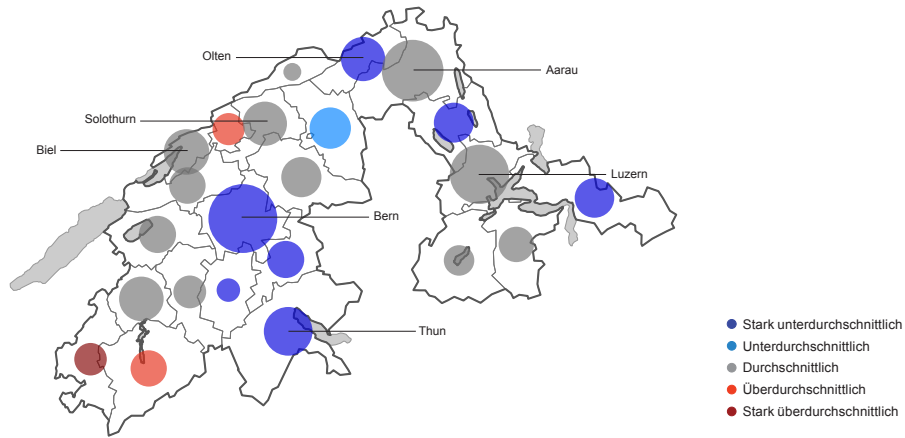
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.1.4
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



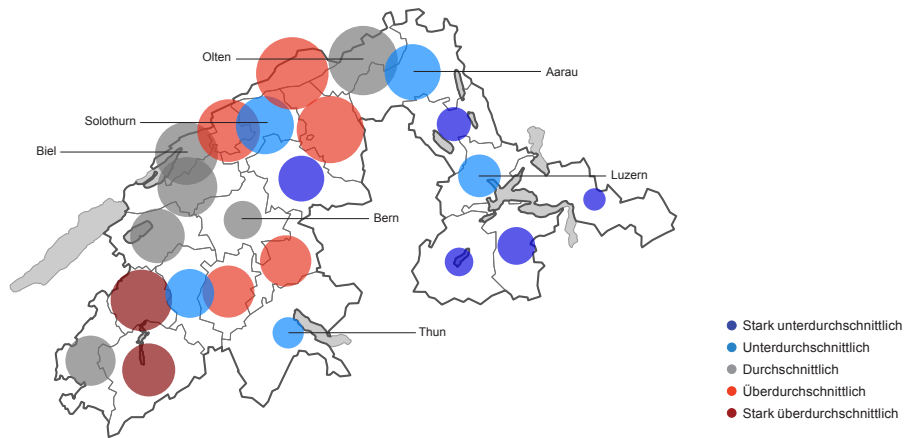
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.3.1.5
Entwicklung Wohnungsbestand (2020–2021)



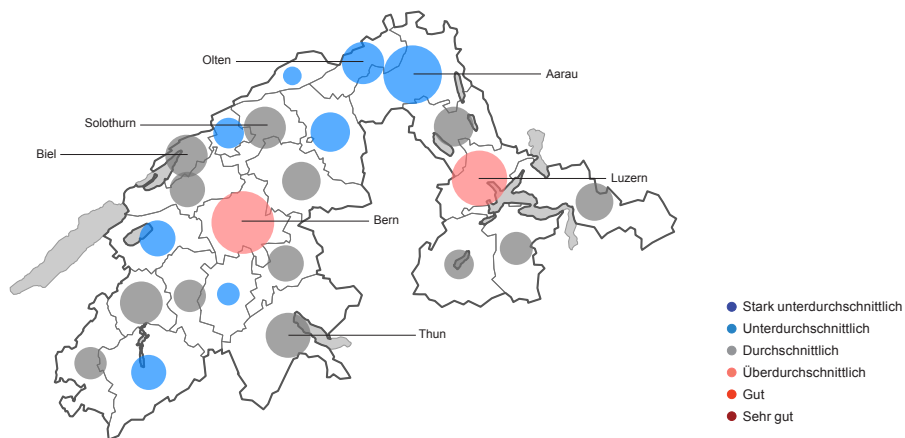
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2020–2021; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.1.6
Entwicklung Leerwohnungen (2021–2022)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2021–2022; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2022.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

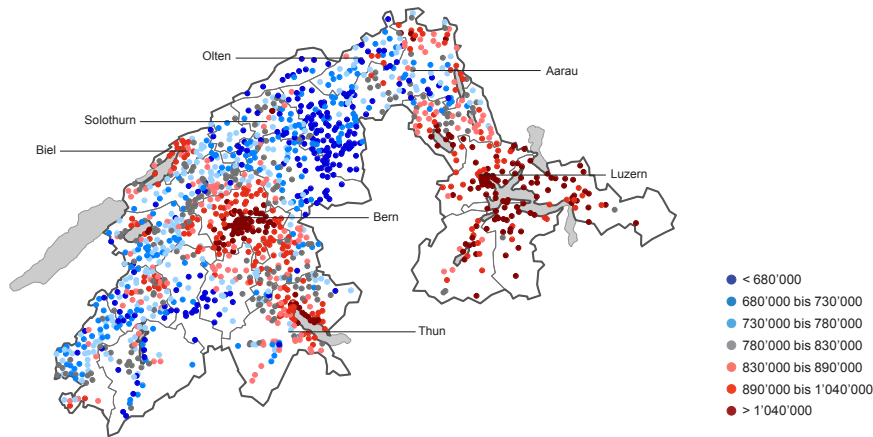
Abb. 8.3.1.7
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2022)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2022; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2021.
Quelle: WLQI Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

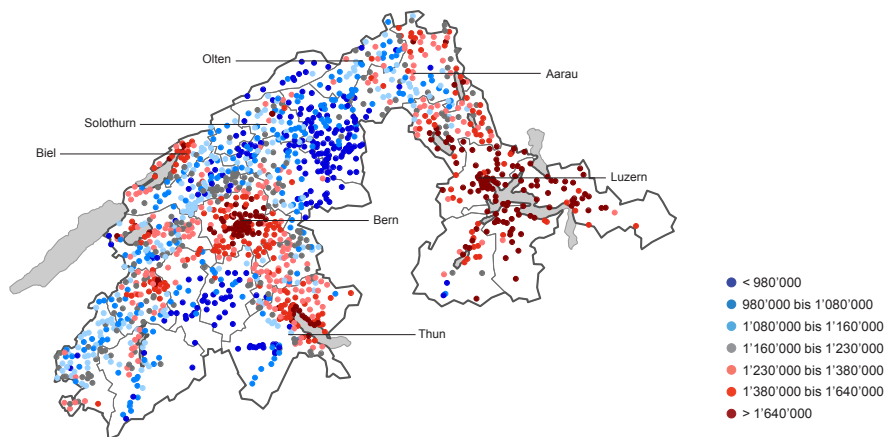
8.3.2 Wohneigentum Region Mittelland

Abb. 8.3.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2022)



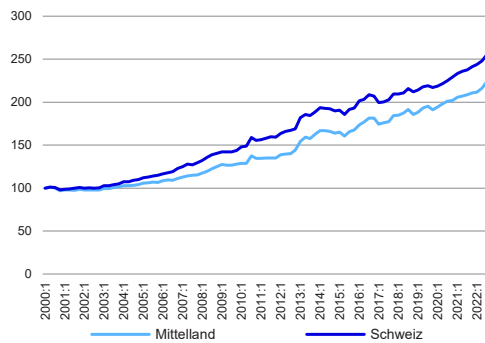
Spezifikation: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 115 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2022)



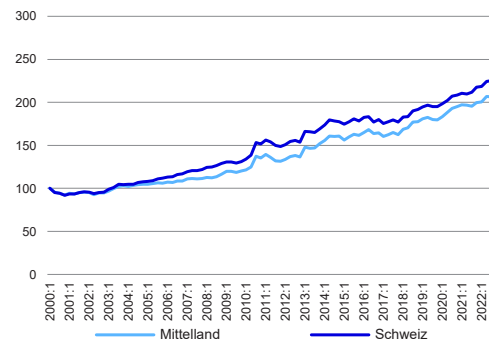
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 520 m², Volumen 780 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



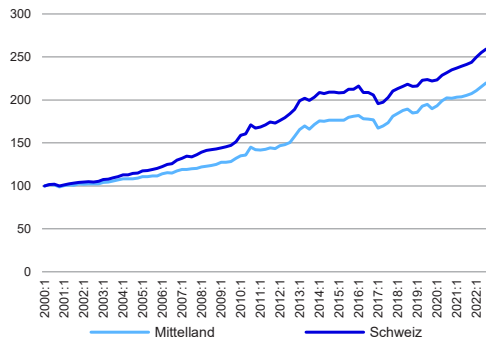
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



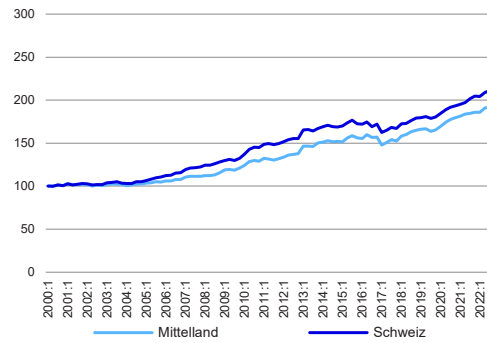
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



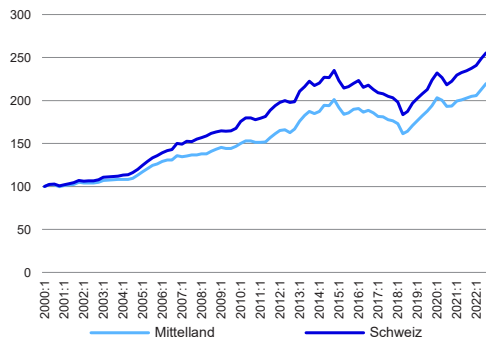
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



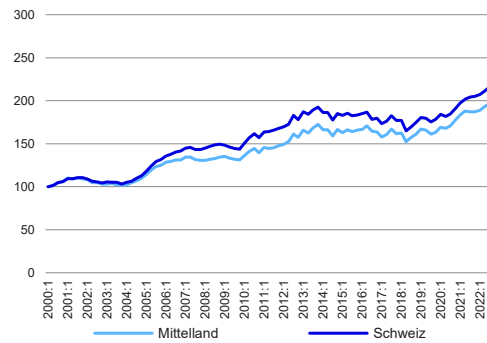
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



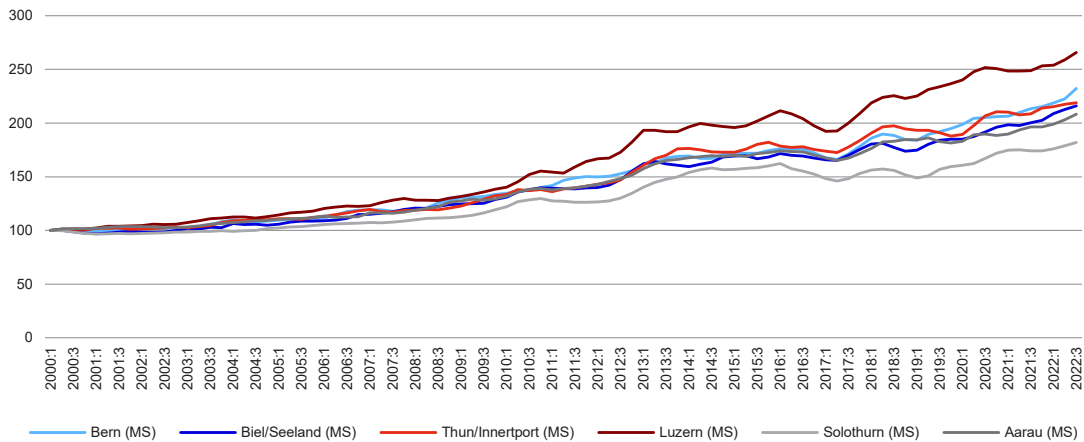
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



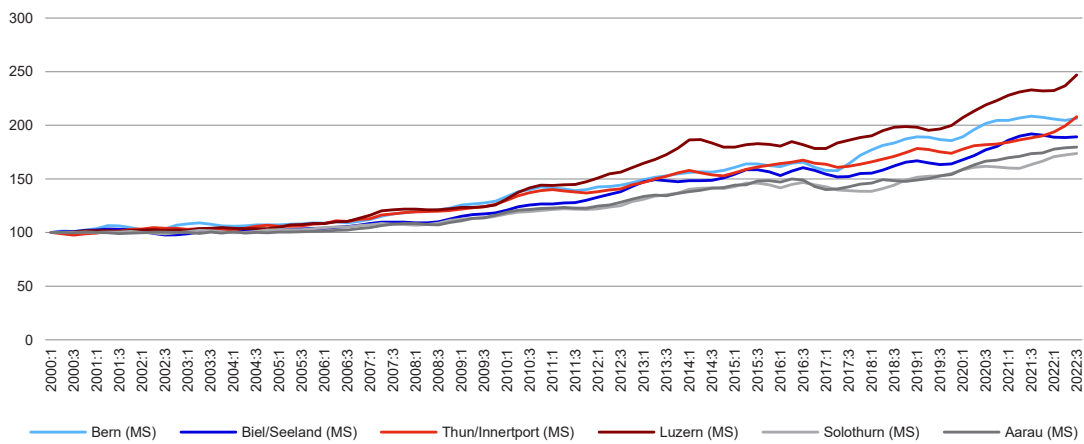
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



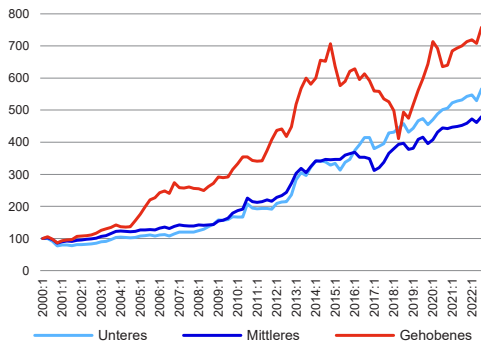
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

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



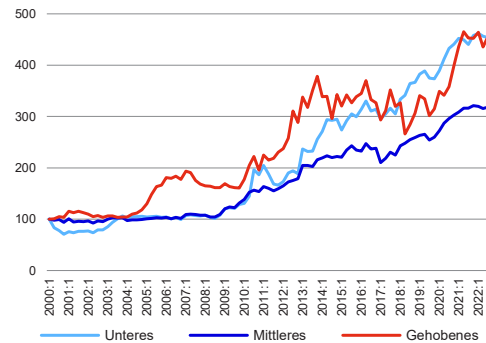
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



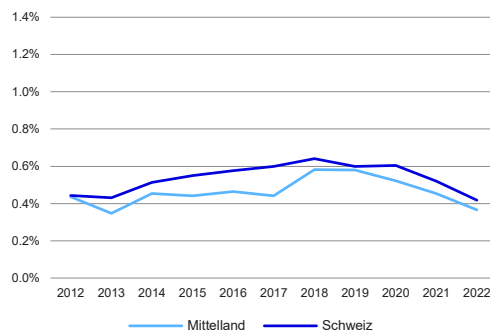
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



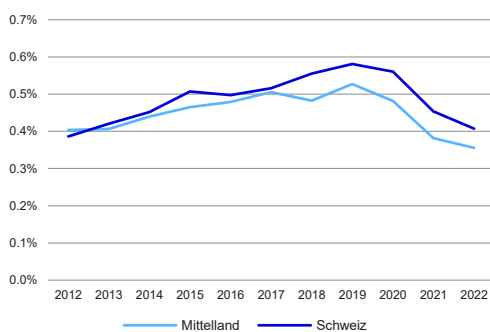
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



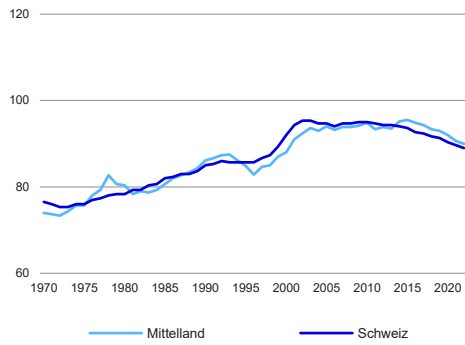
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



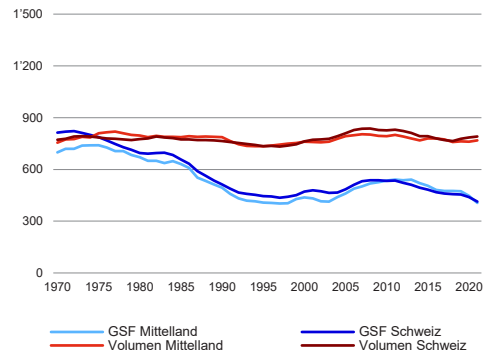
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.15
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG
nach Baujahr



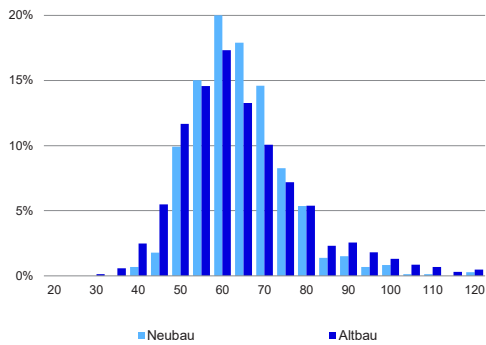
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.16
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH
nach Baujahr



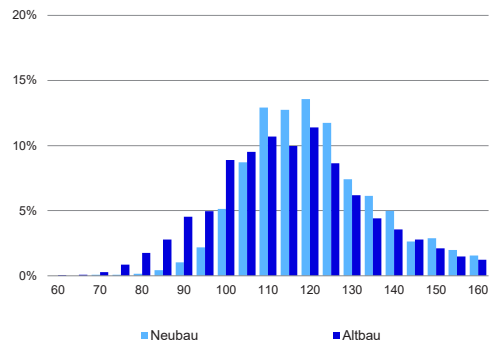
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw.
Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.17
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



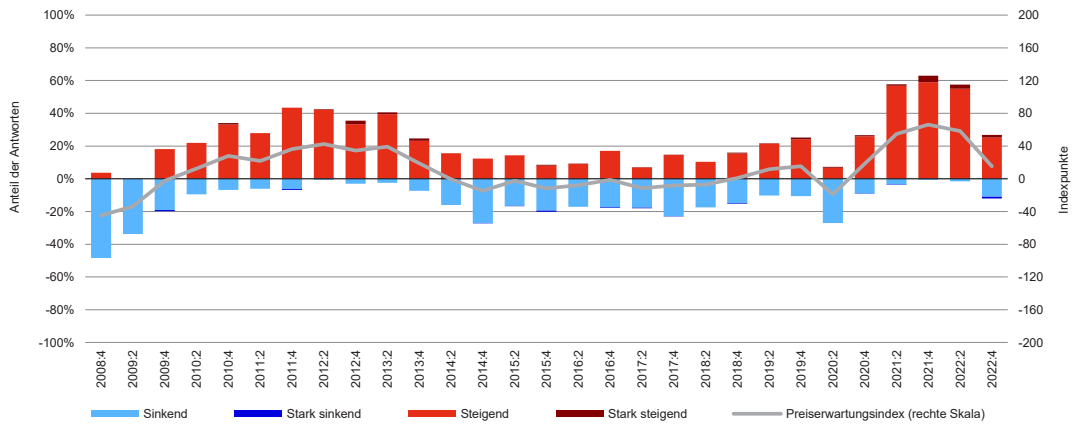
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.18
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



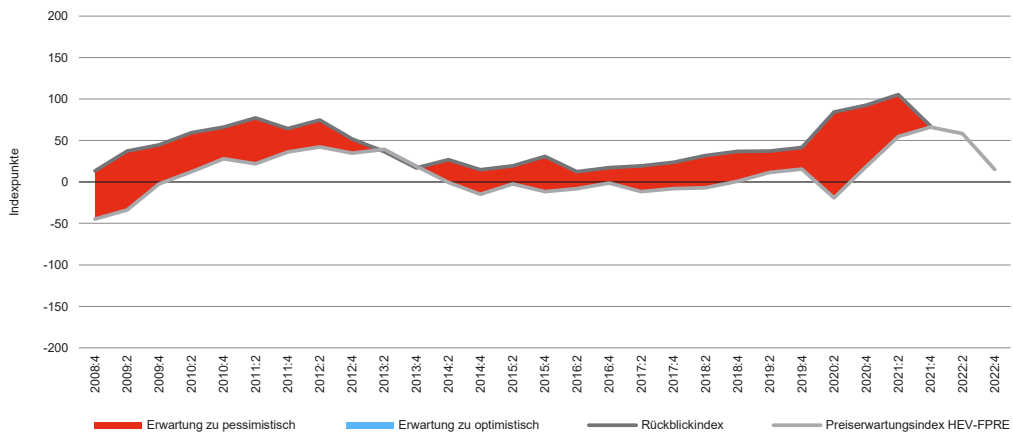
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.2.19
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



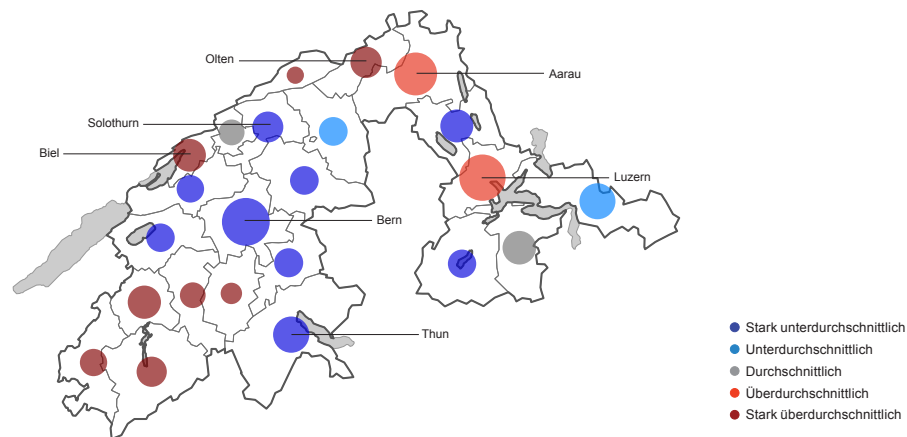
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.3.2.20
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



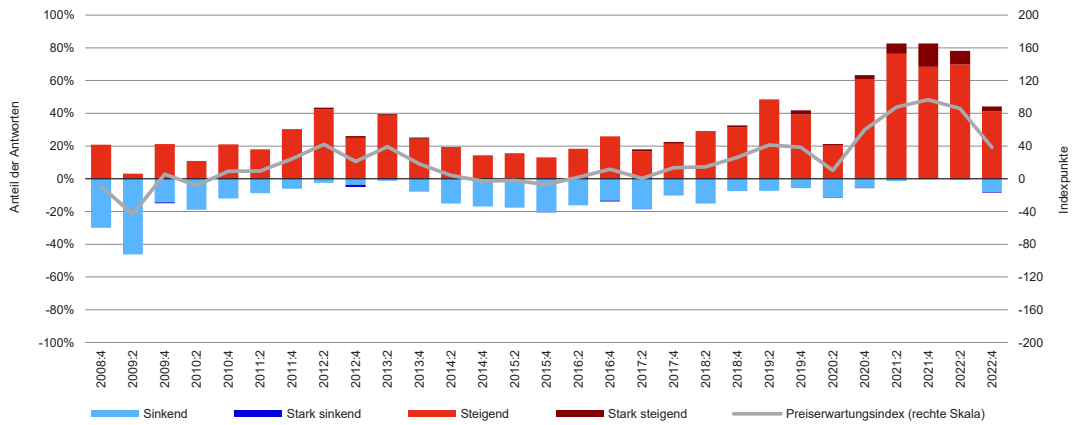
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.3.2.21
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2021–2025)



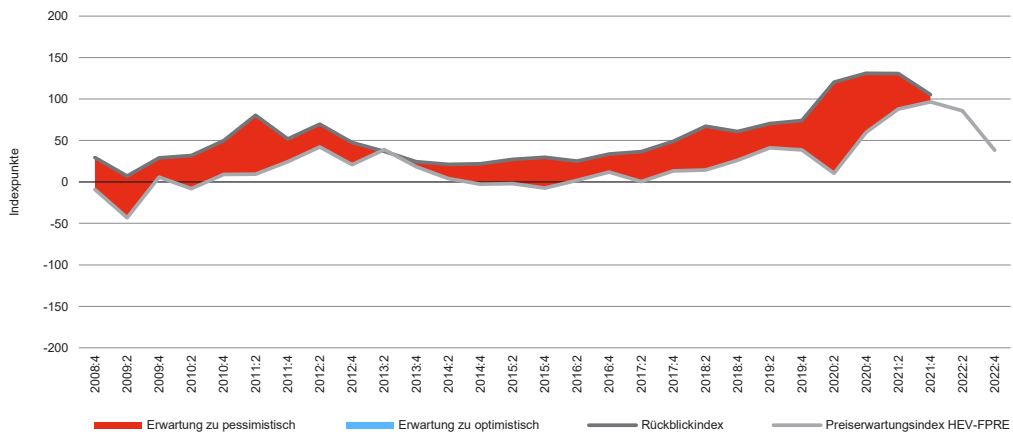
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2021–2025;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2021 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.3.2.22
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



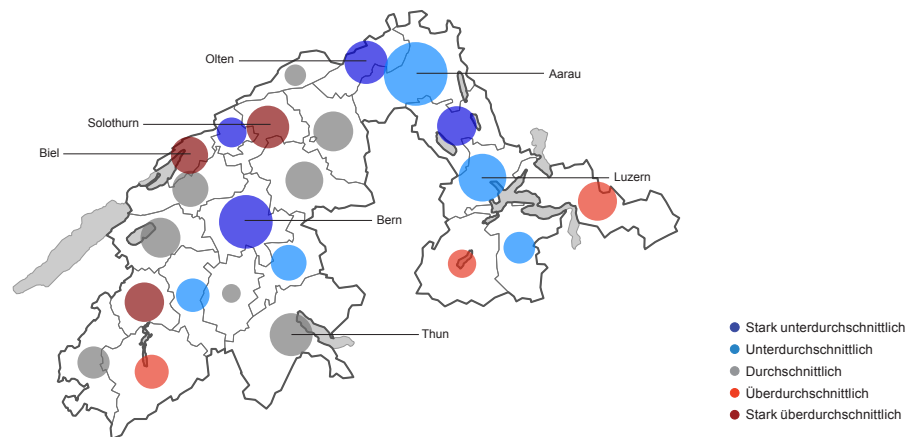
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.3.2.23
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



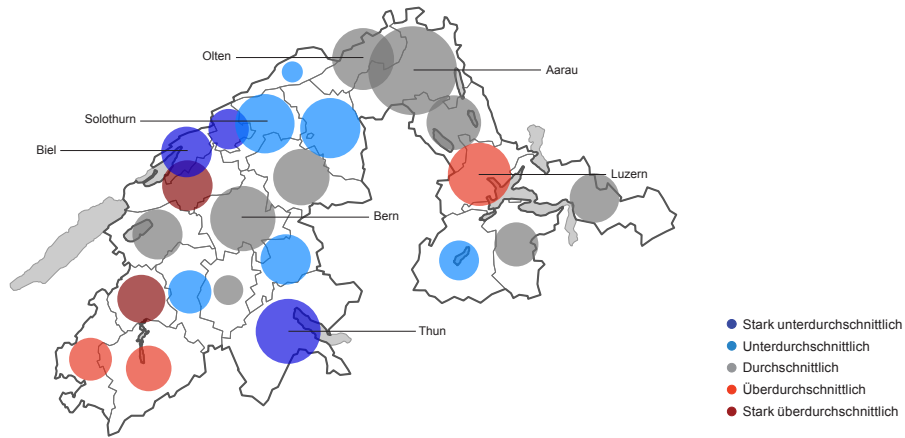
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.3.2.24
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2021–2025)



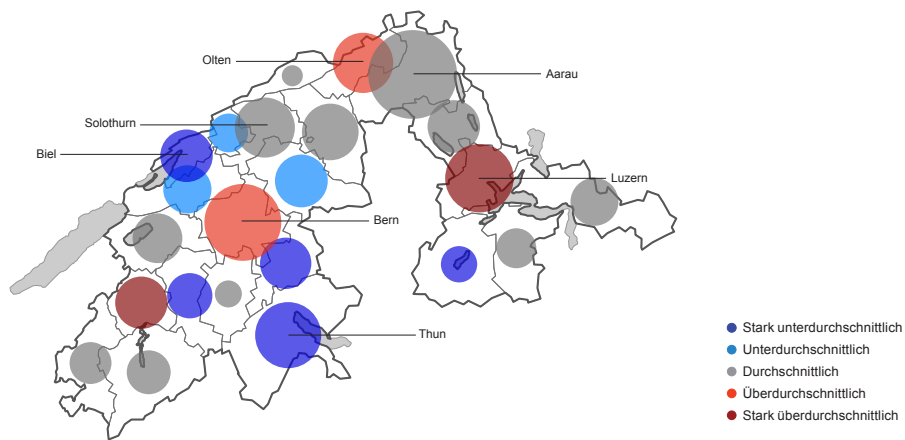
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2021 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.3.2.25
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2021 – 2035)



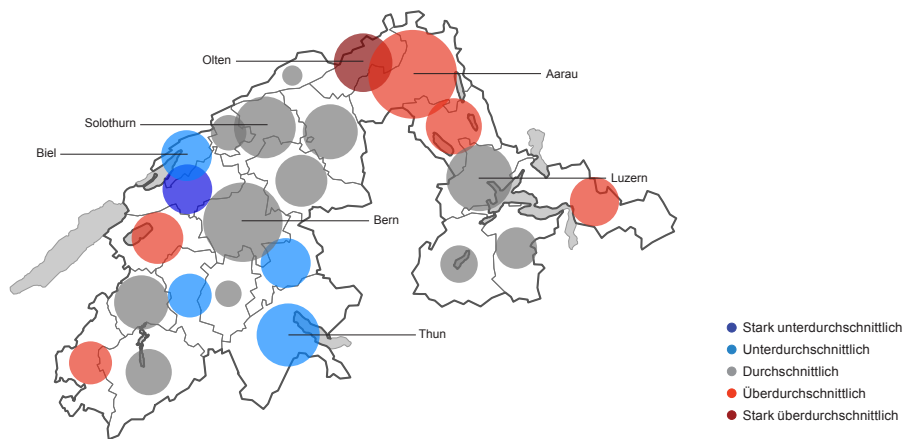
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.2.26
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

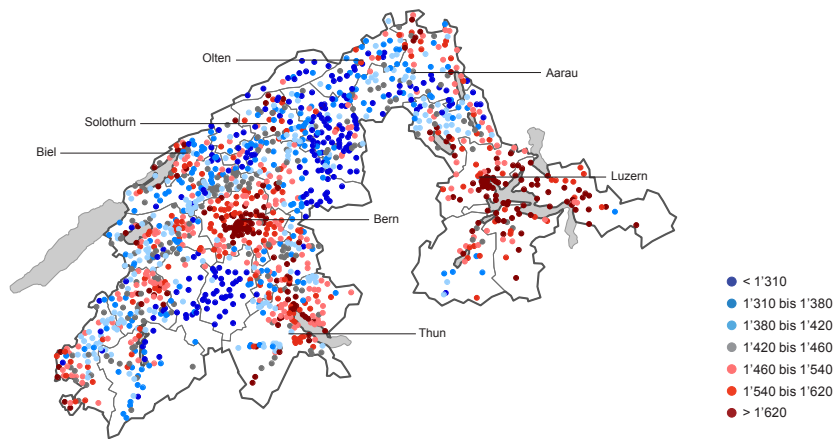
Abb. 8.3.2.27
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

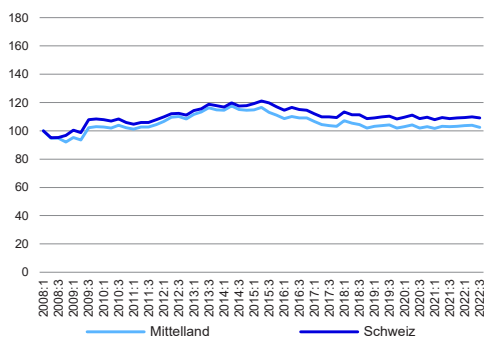
8.3.3 Mietwohnungen Region Mittelland

Abb. 8.3.3.1
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2022)



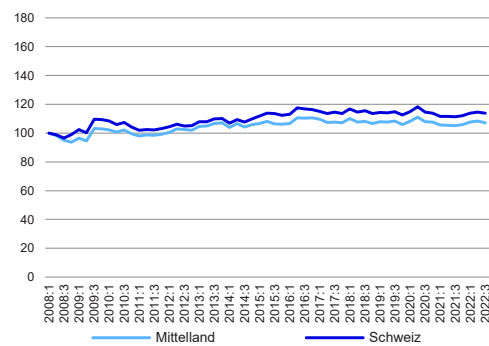
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 – 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 75 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



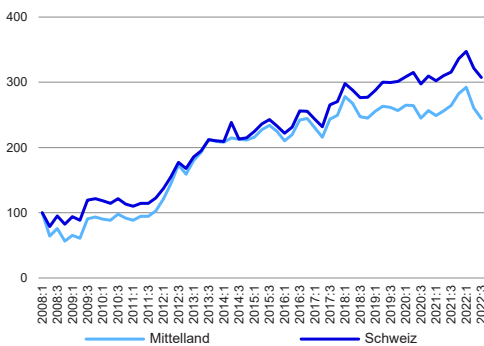
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



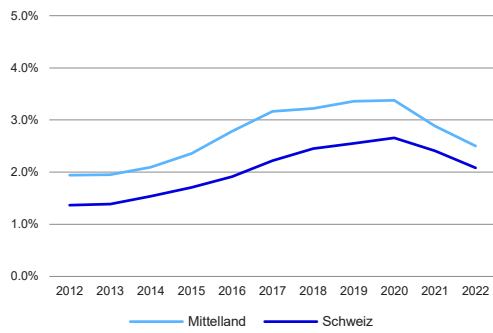
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



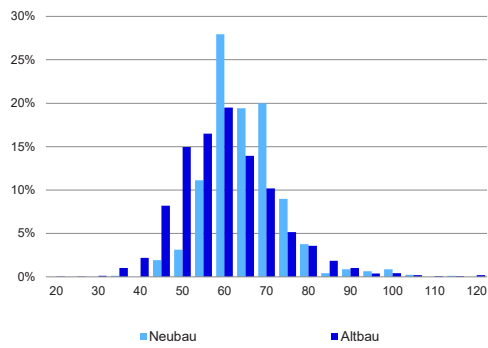
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.5
Entwicklung Leerstandsquote MWG



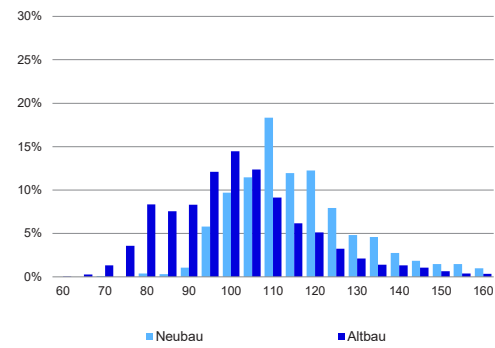
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.6
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



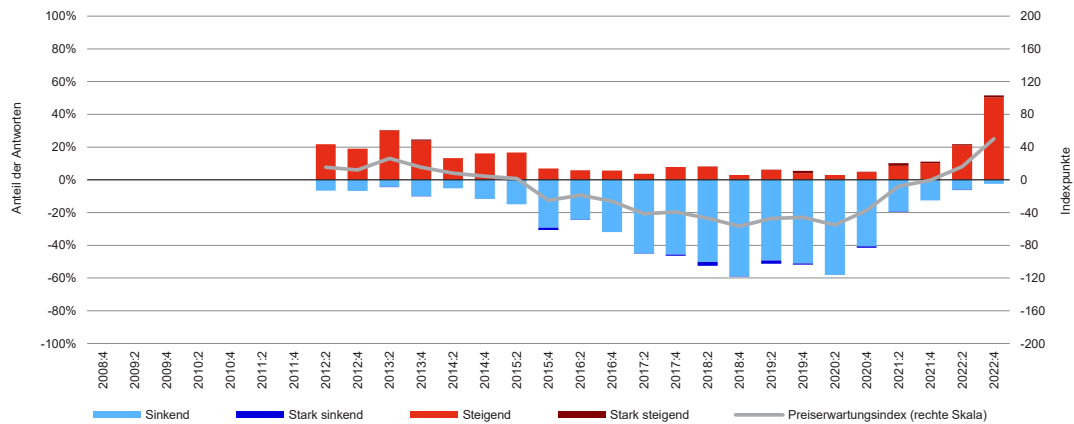
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.7
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



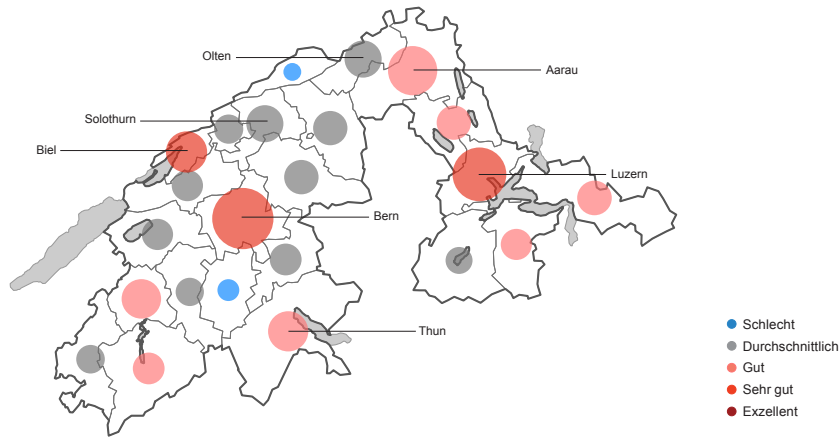
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.3.8
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



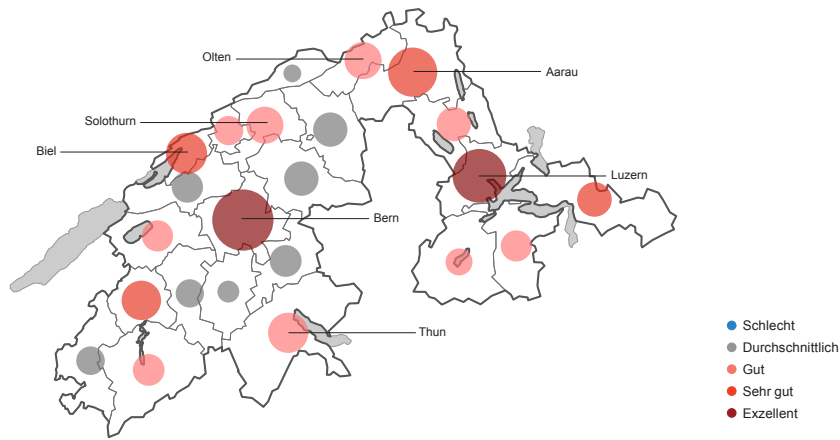
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.3.3.9
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2022)



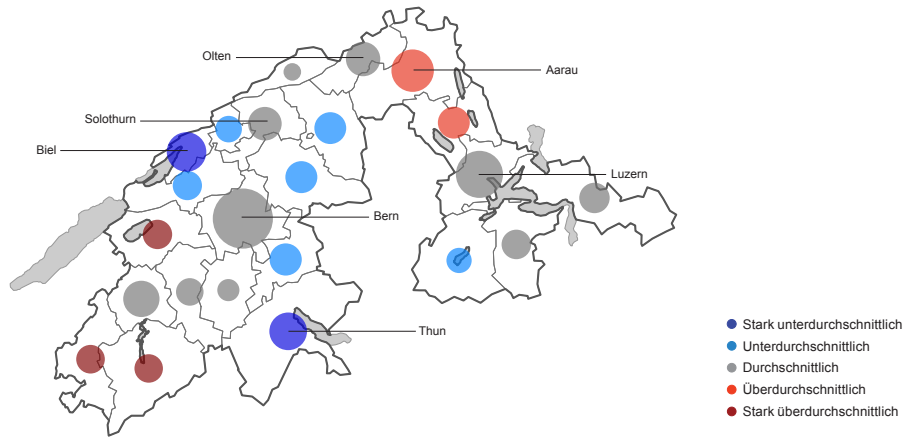
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.3.10
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2022)



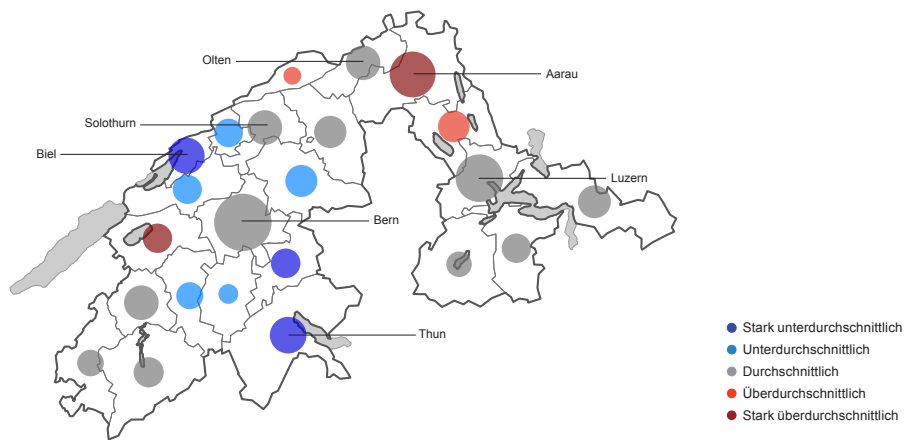
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.3.11
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2021 – 2035)



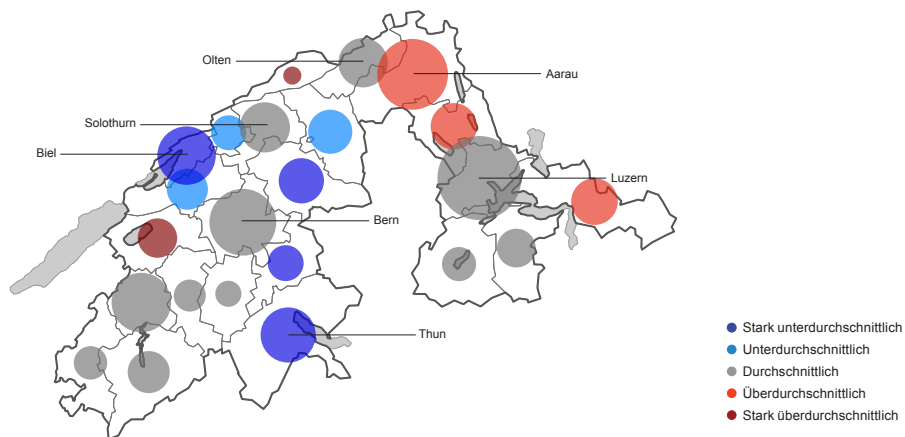
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.3.12
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.3.13
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

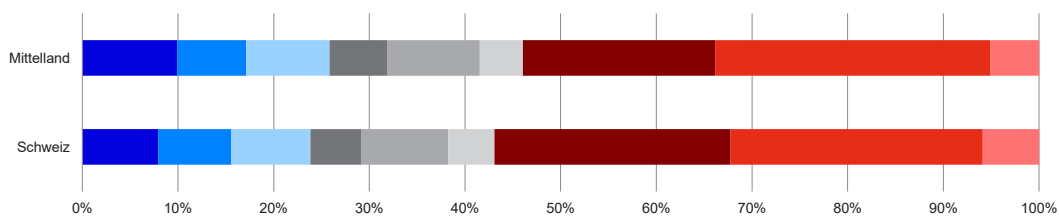
8.3.4 Geschäftsflächenmarkt Region Mittelland

Tab. 8.3.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

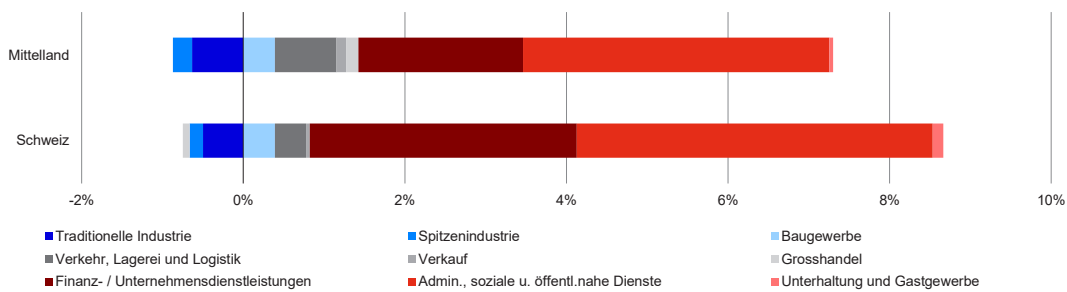
	Region Mittelland		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2020)	158'304	4.9 % (2012)	694'851	8.0 % (2012)
Vollzeitäquivalente (2020)	959'107	5.9 % (2012)	4'119'202	7.5 % (2012)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2020)	86'219'800		358'551'563	
Bauinvestitionen Geschäft (2020)	2'193	-7.9 % (2019)	10'348	0.9 % (2019)

Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern. Bauinvestitionen Geschäft in Mio. CHF.
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.4.2
Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2020)

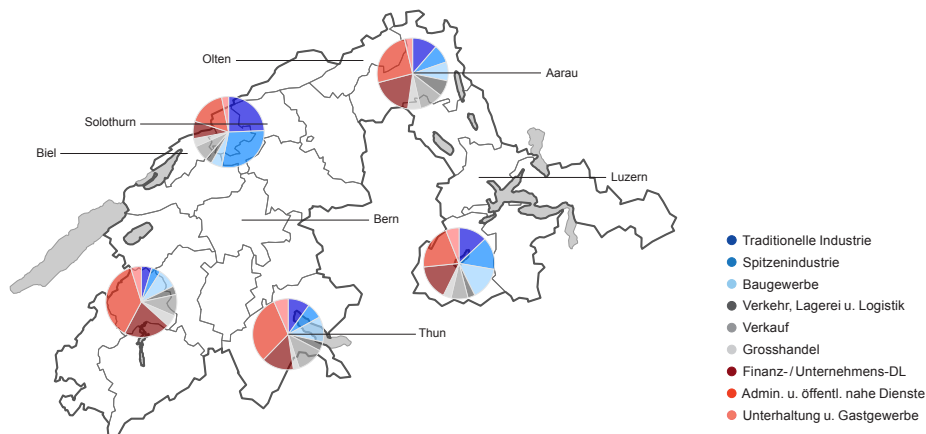


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2012 – 2020)



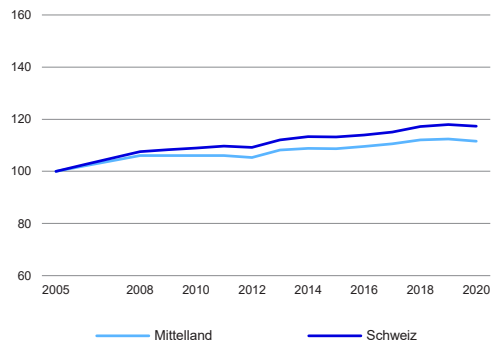
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2020)



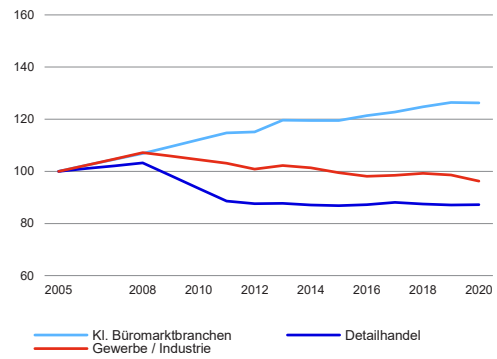
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



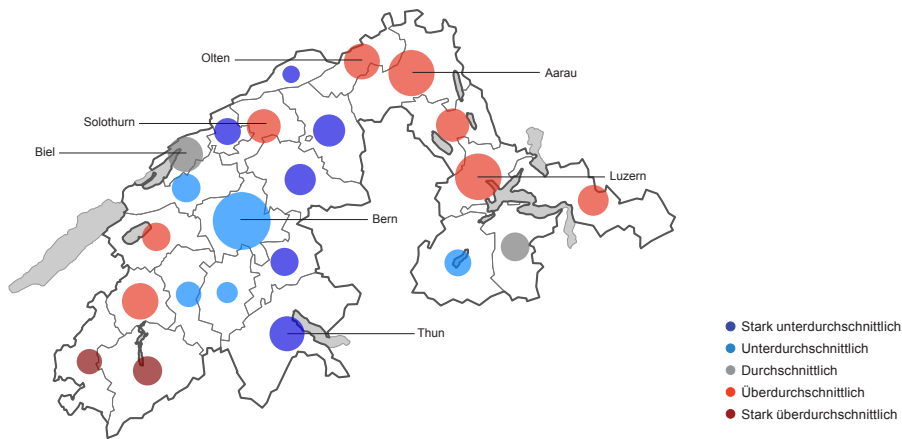
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

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



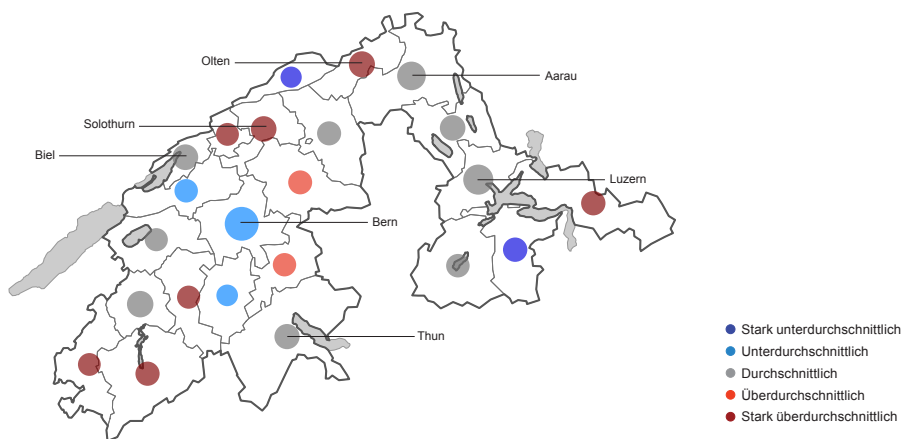
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2012–2020)



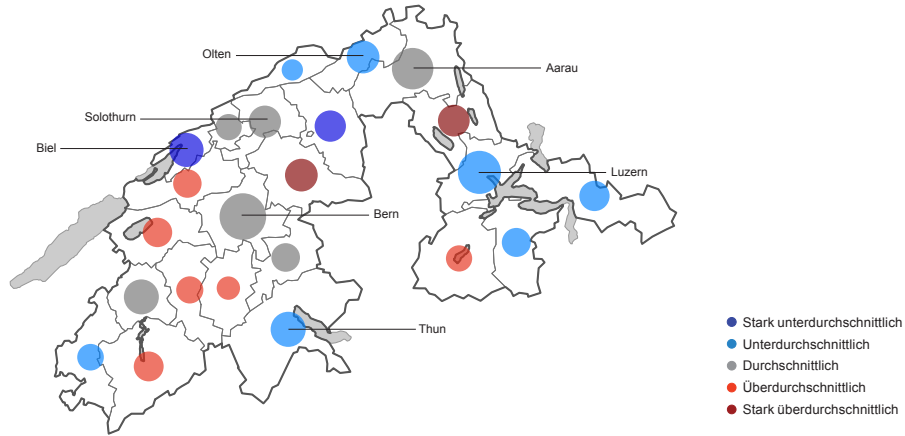
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2012–2020; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2020.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2012–2020)



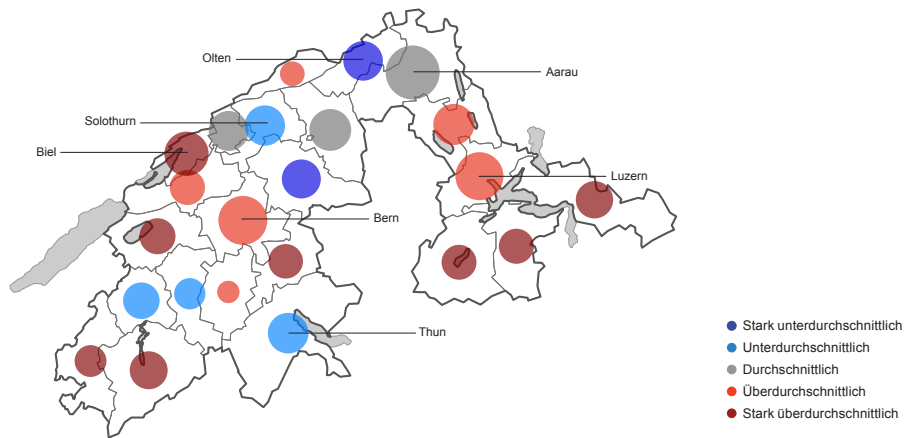
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2012–2020; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2020; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2012–2020)



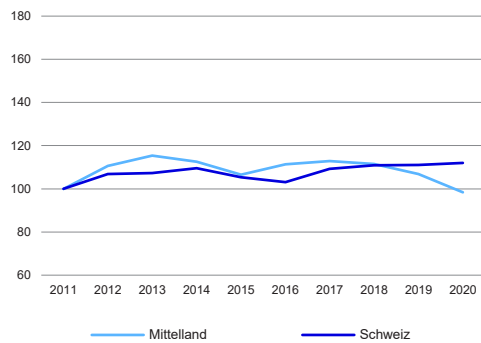
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2012–2020; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2020.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2012–2020)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2012–2020; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2020.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.4.10
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



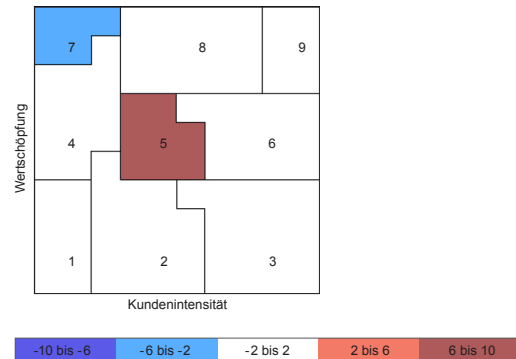
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.3.4.11
Verteilung Nachfragersegmente im
Büroflächenmarkt (2015)

	Region Mittelland	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungszentralen	15'472	5.0 %
2 Lokale Dienstleister	55'094	17.9 %
3 Kreative Denker	34'799	11.3 %
4 Back Offices	29'365	9.6 %
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	110'447	35.9 %
6 Diskrete Berater	37'489	12.1 %
7 Spezialisierte Performer	13'393	4.3 %
8 Hauptsitze	10'672	3.5 %
9 Exklusive Frontoffices	1'262	0.4 %
Total	307'994	100.0 %

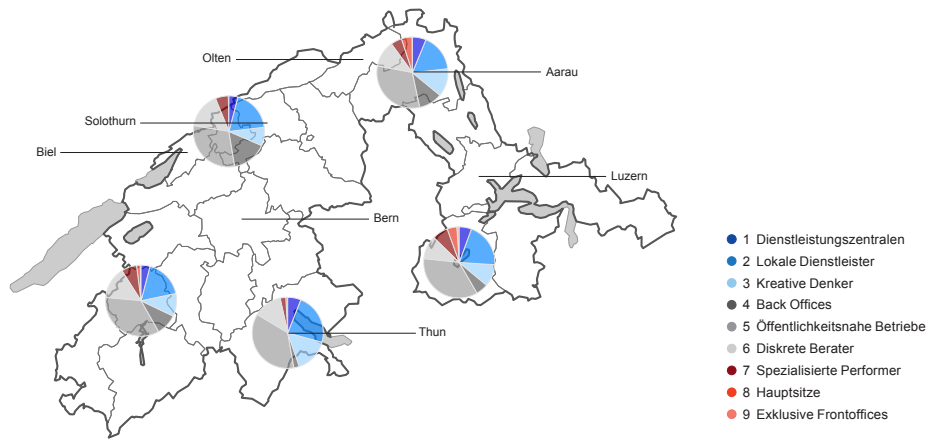
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.3.4.12
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt –
Differenz zur Schweiz (2015)



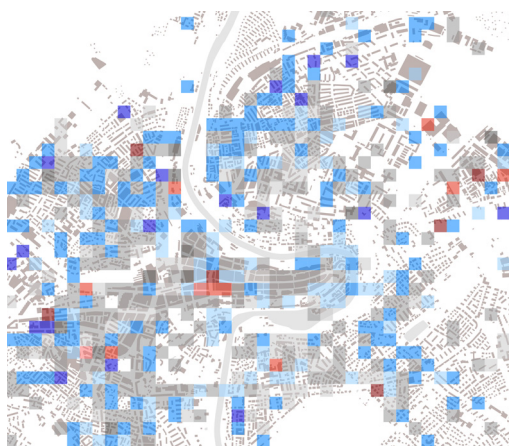
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.3.4.13
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



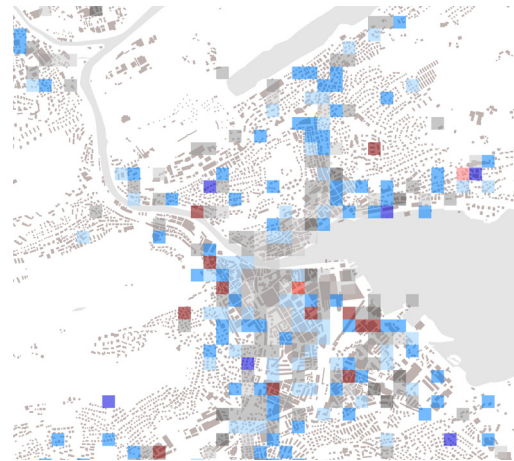
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.4.14
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum Bern



Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.4.15
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum Luzern



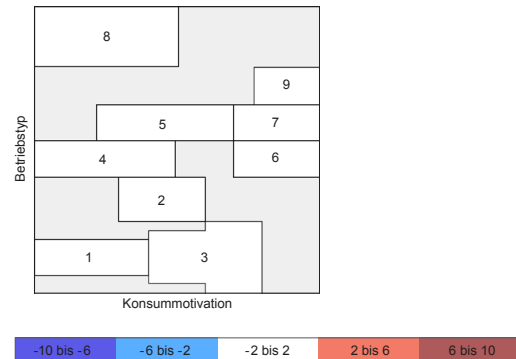
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.3.4.16
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2020)

	Region Mittelland	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	15'742	23.4 %
2 PW-Versorger	5'888	8.8 %
3 Nahversorger	14'627	21.7 %
4 Spezialgeschäfte	8'278	12.3 %
5 Standortgeneralisten	7'667	11.4 %
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	2'085	3.1 %
7 Filialisierte Shoppingmagnete	5'625	8.4 %
8 Fachmärkte	5'514	8.2 %
9 Waren- und Kaufhäuser	1'832	2.7 %
Total	67'259	100.0 %

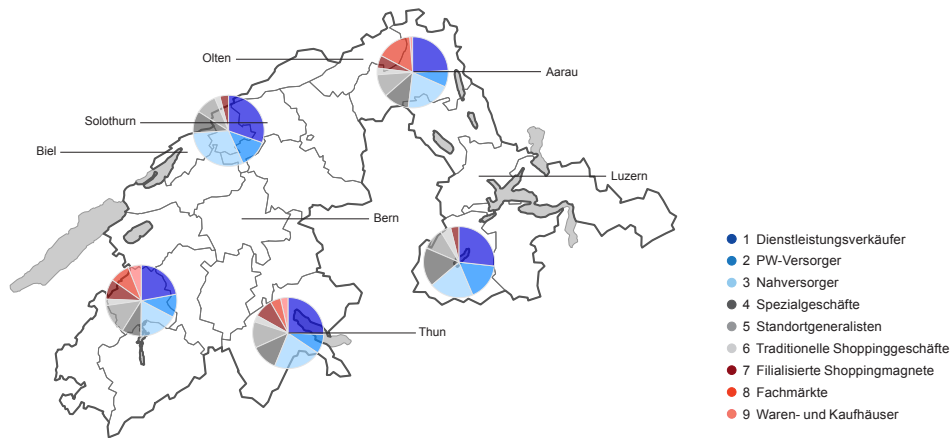
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.3.4.17
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2020)



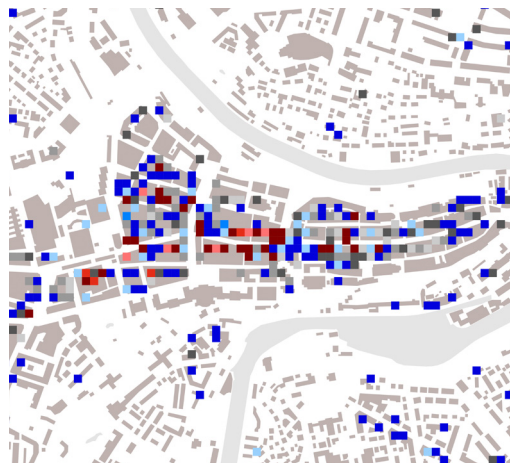
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.3.4.18
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2020)



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

Abb. 8.3.4.19
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2020) – Stadtzentrum Bern



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

Abb. 8.3.4.20
Fussgängerfrequenzen (2018)
Stadtzentrum Bern

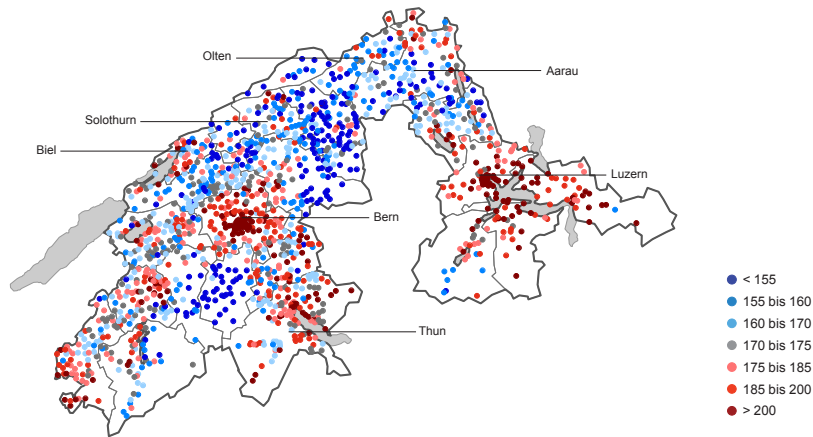


Anmerkung: ■ 10–60 Personen pro Stunde (Pers./h), ■ 60–120 Pers./h, ■ 120–300 Pers./h, ■ 300–600 Pers./h, ■ 600–1200 Pers./h, ■ 1'200–3'000 Pers./h, ■ > 3'000 Pers./h; mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von 07:00–20:00 Uhr; Darstellung im 25 m-Raster;
Quelle: Fahrländer Partner;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.3.5 Büroflächenmarkt Region Mittelland

Abb. 8.3.5.1

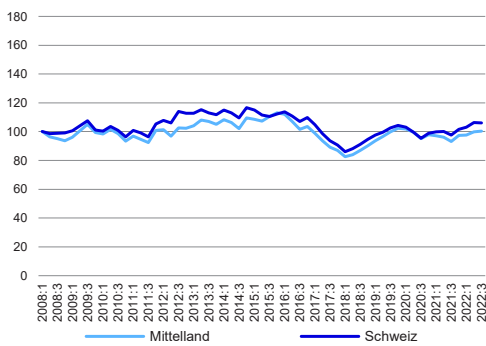
Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)



Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.5.2

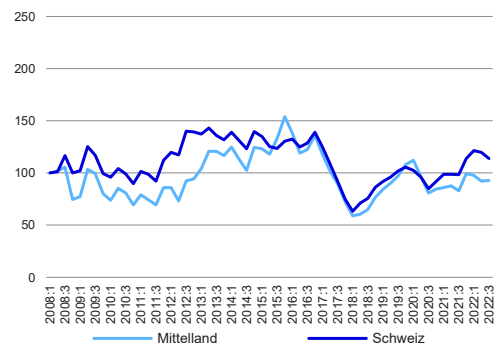
Marktmieten Büroflächen (Neubau)



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

Abb. 8.3.5.3

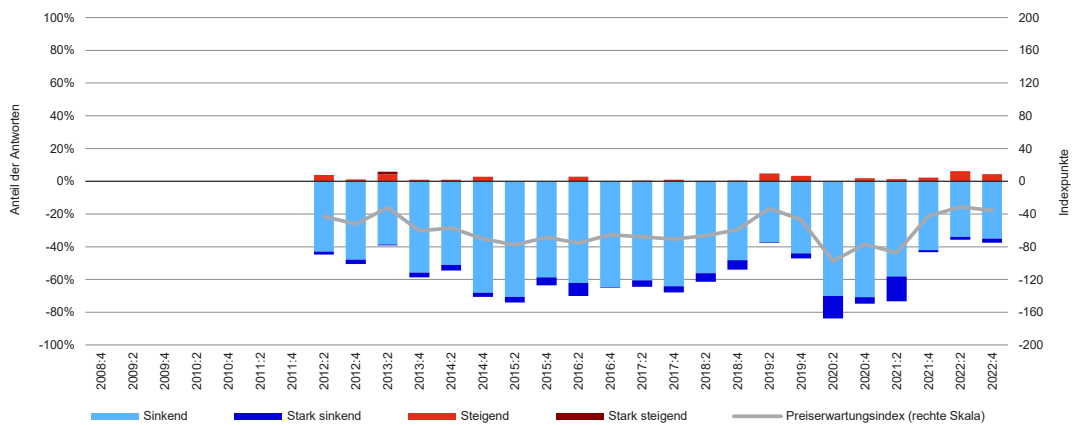
Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)



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

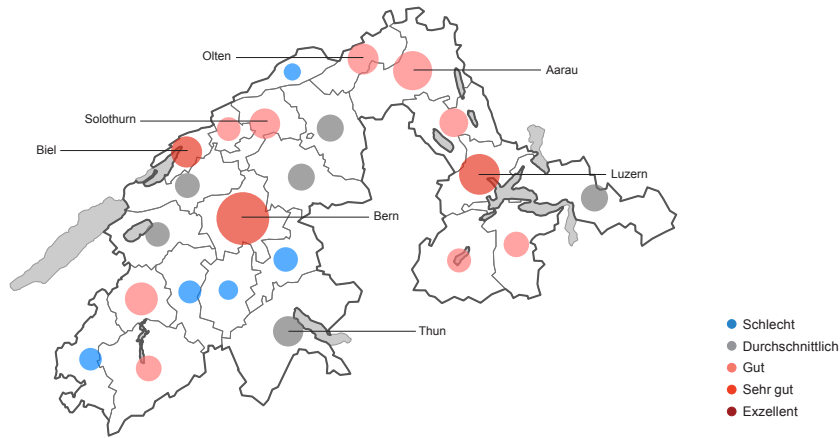
Abb. 8.3.5.4

Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



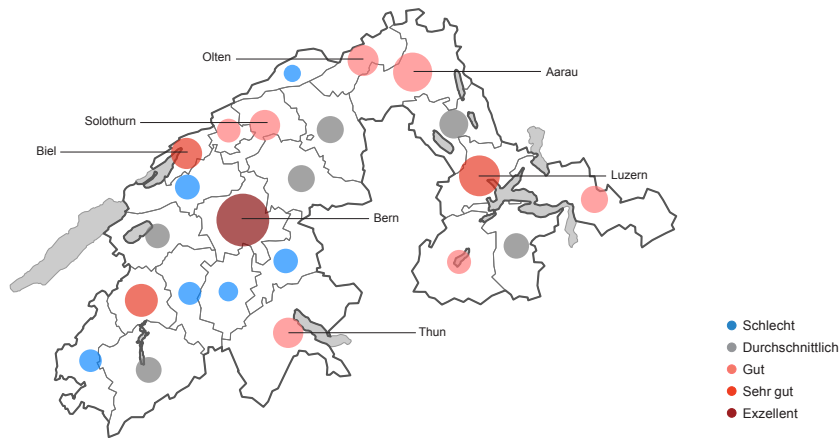
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.3.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2022)



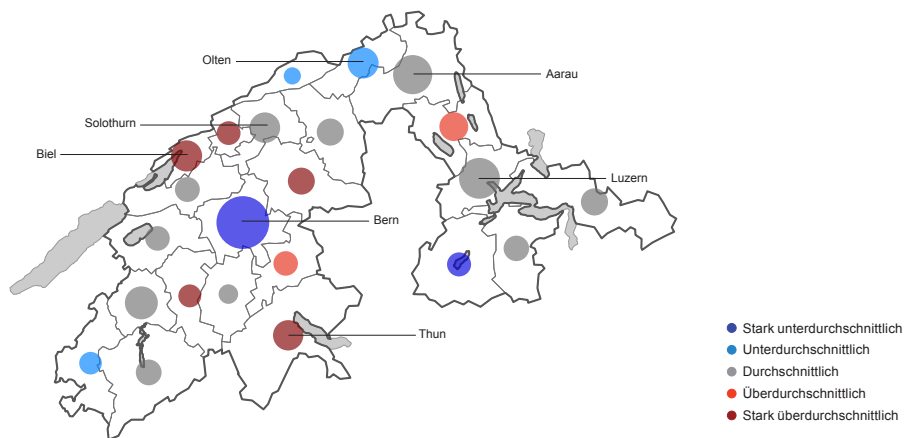
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

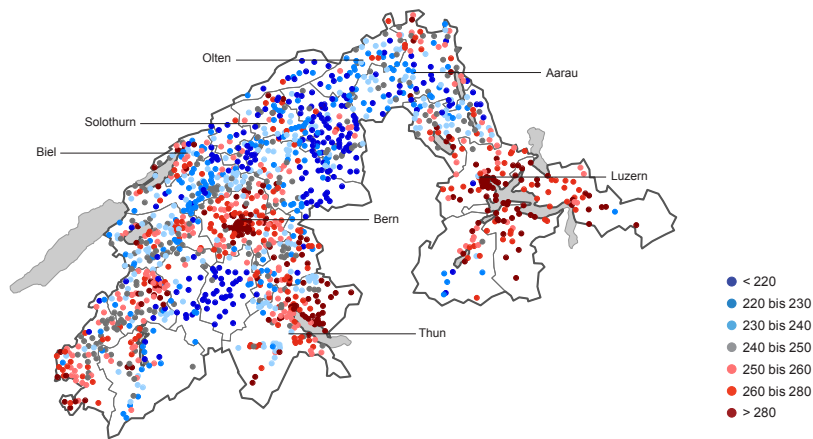
Abb. 8.3.5.7
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2020–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2020–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

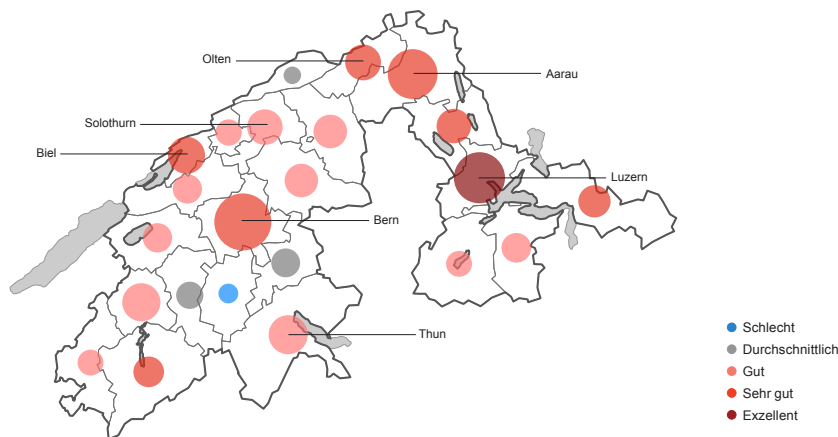
8.3.6 Verkaufsflächenmarkt Region Mittelland

Abb. 8.3.6.1
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)



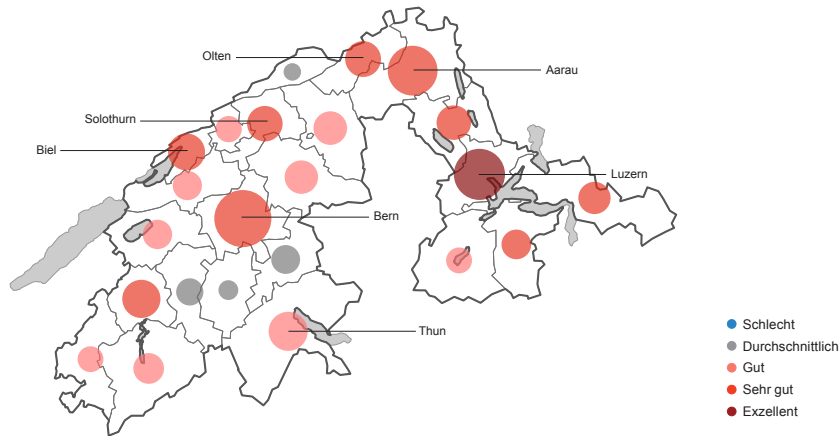
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage.
Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.6.2
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2022)



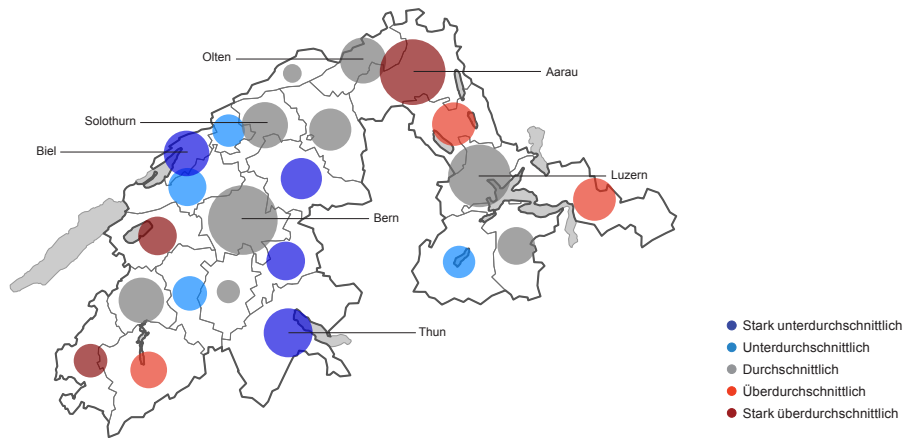
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.6.3
 Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2020.
 Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.6.4
 Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2019–2035)

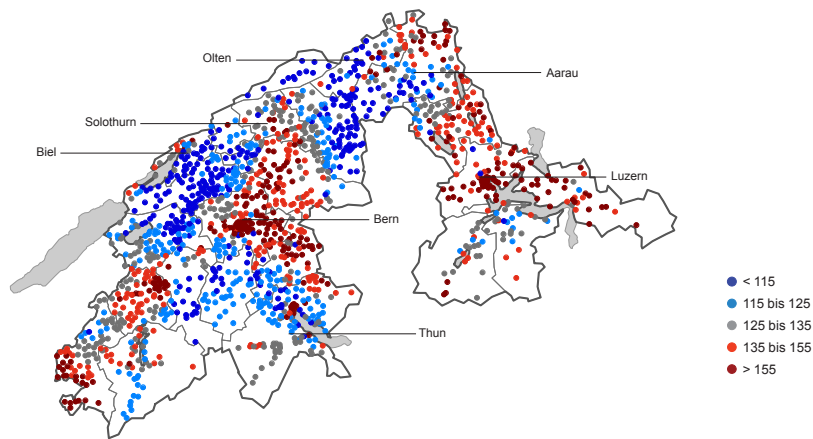


Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2019–2035;
 Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2019.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.3.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Mittelland

Abb. 8.3.7.1

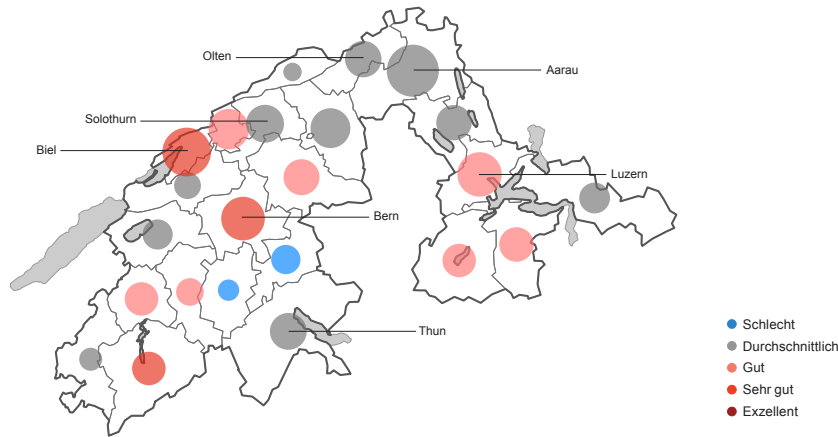
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)



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

Abb. 8.3.7.2

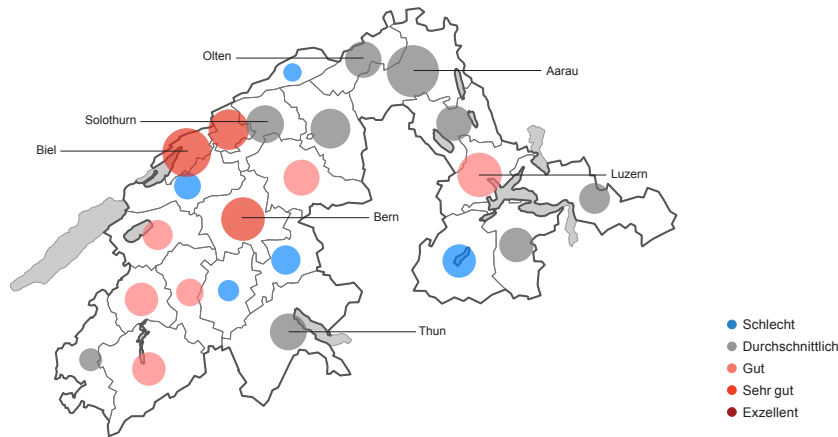
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

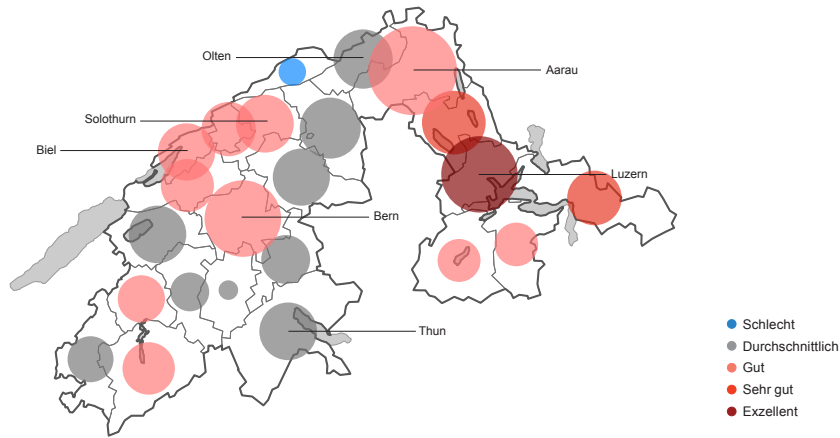
Abb. 8.3.7.3

Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2022)



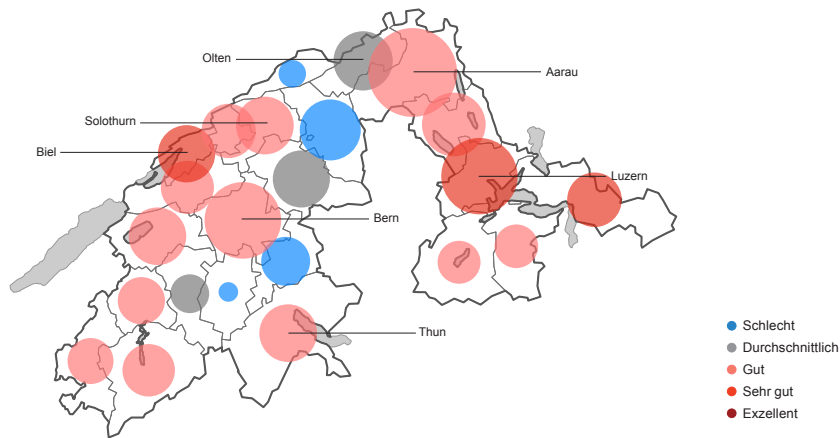
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.7.4
Aktuelles Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2022)



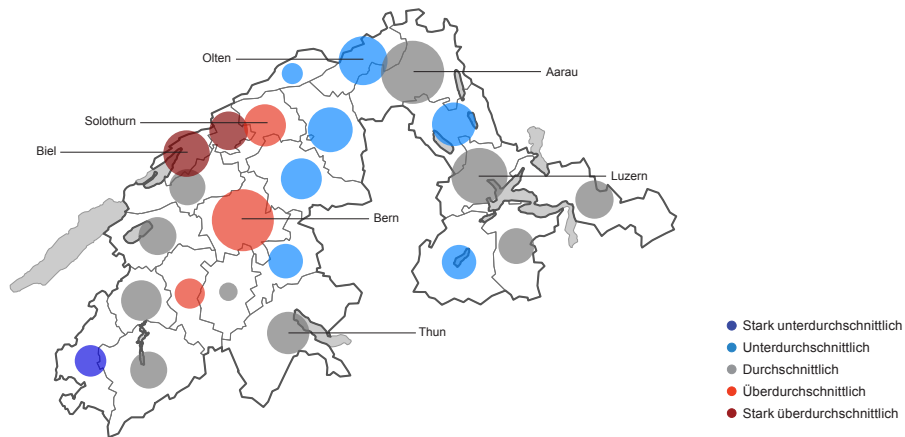
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.7.5
Prospektives Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2022)



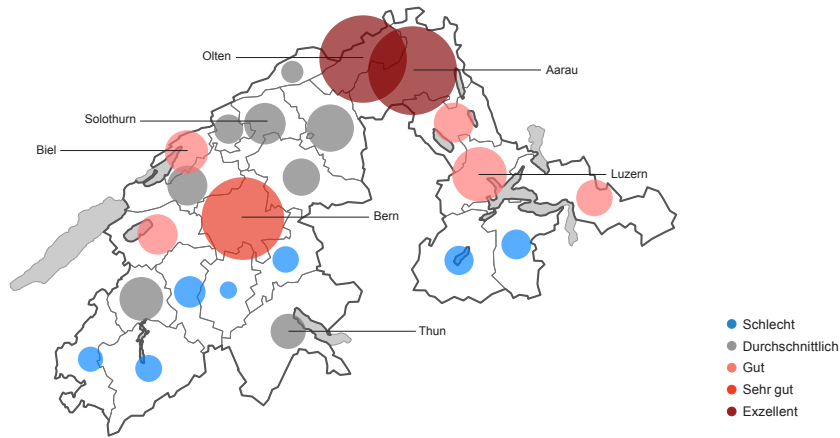
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.7.6
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2020 – 2035)



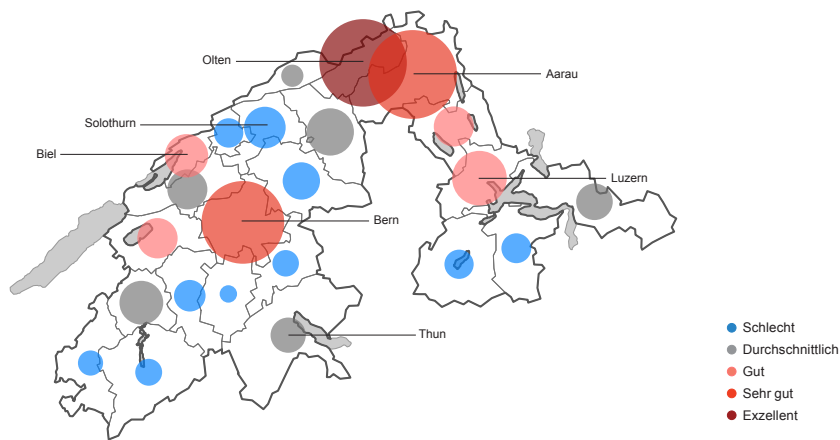
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2020 – 2035;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2020; Szenario «Trends» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.7.7
Aktuelles Makro-Lagerating Logistik (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.7.8
Prospektives Makro-Lagerating Logistik (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

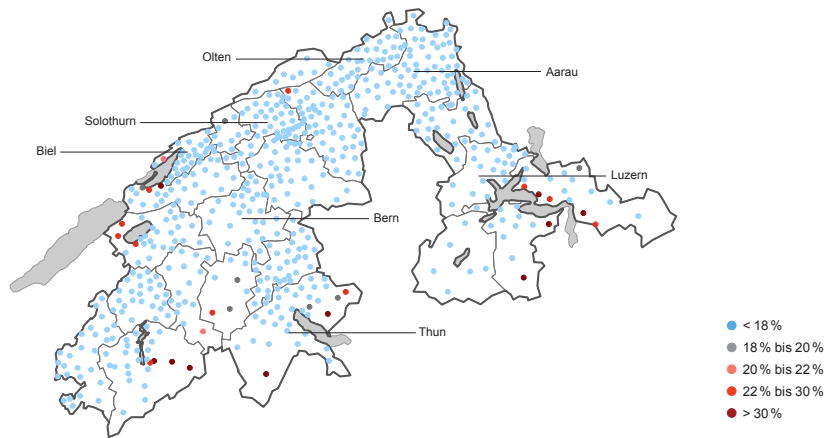
8.3.8 Tourismus Region Mittelland

Tab. 8.3.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Mittelland		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2021/22)	691	0.4 % (2020/21)	3'875	-1.1 % (2020/21)
Logiernächte (2021/22)	5'685'765	34.9 % (2020/21)	36'624'205	36.4 % (2020/21)
Auslastung (2021/22)	38.1 %	7.75* (2020/21)	38.8 %	6.68* (2020/21)
Zweitwohnungen (2021)	129'353		725'287	

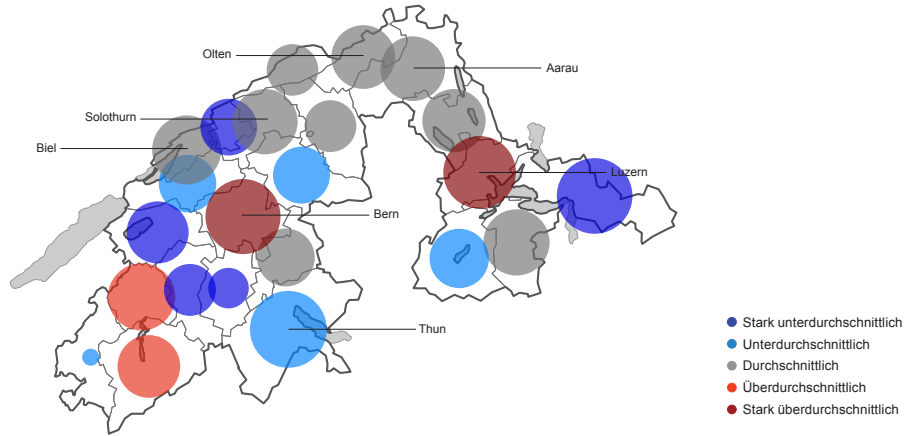
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2021/22: 3. Quartal 2021 – 3. Quartal 2022; 2020/21: 3. Quartal 2020 – 3. Quartal 2021.
Quelle: ARE, BFS.

Abb. 8.3.8.2
Zweitwohnungsanteile (2021)



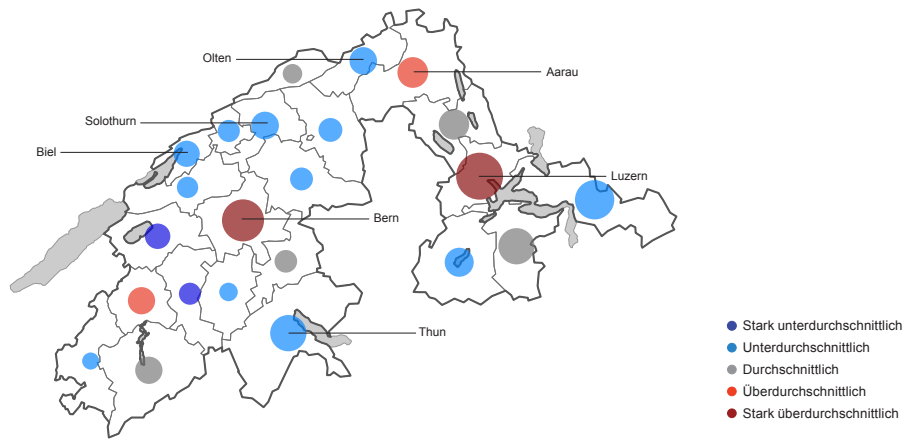
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2021).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2020/21 – 2021/22)



Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2020/21 – 2021/22 (Netto-Auslastung);
Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2021/2022.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

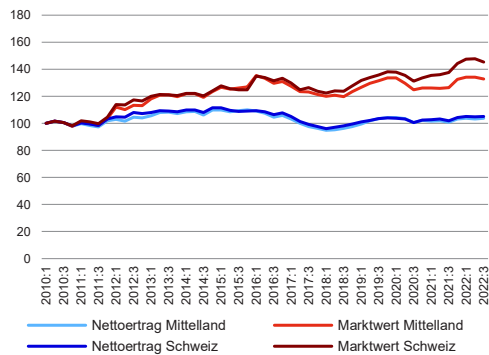
Abb. 8.3.8.4
Entwicklung Logiernächte (2020/21 – 2021/22)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2020/21 – 2021/22; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2021/22.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

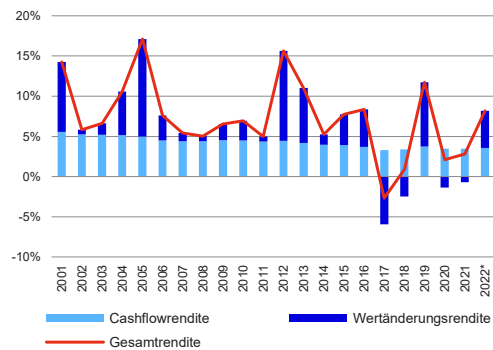
8.3.9 Renditeliegenschaften Region Mittelland

Abb. 8.3.9.1
Marktindizes gemischt genutzte Immobilien



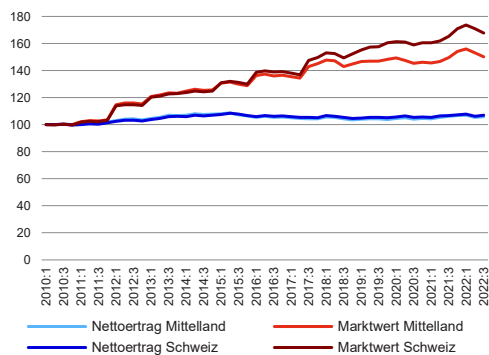
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100). Gemischt genutzte Immobilien: 60% Wohnanteil, 40% Büroanteil.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.9.2
Gesamtrendite gemischt genutzte Immobilien



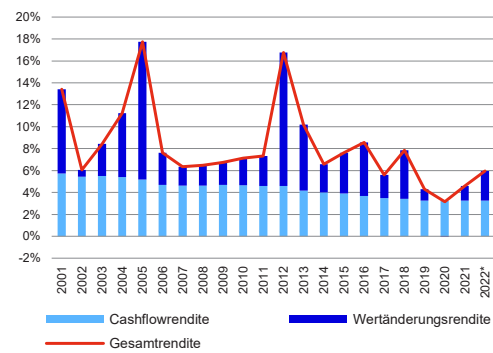
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2022.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.9.3
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



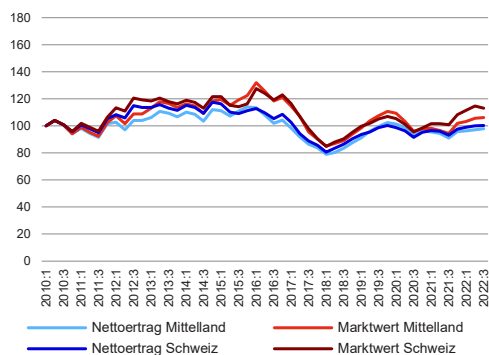
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.9.4
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



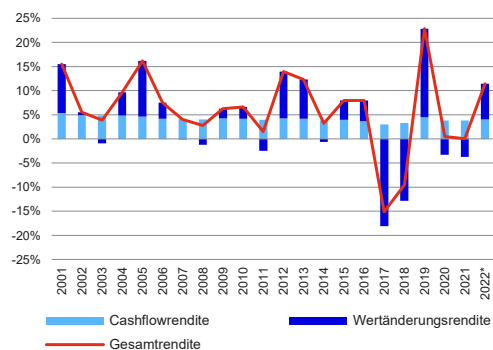
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2022.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.9.5
Marktindizes Büroimmobilien



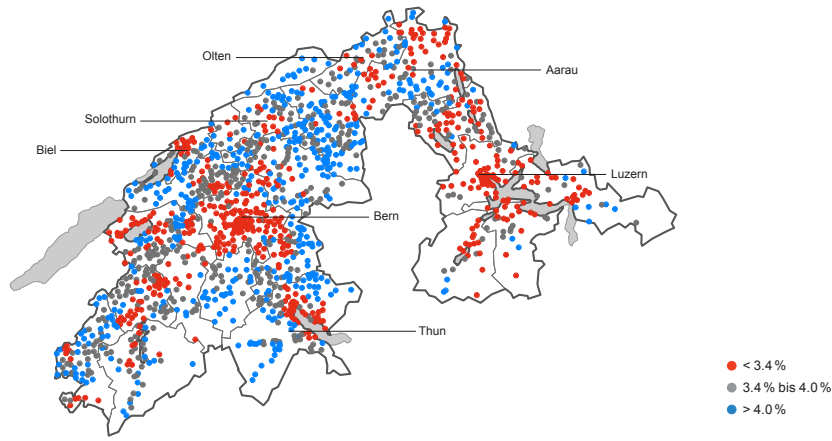
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.9.6
Gesamtrendite Büroimmobilien



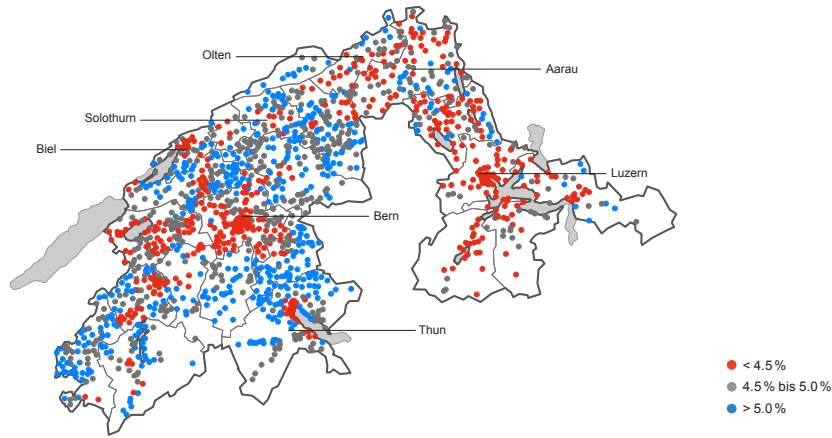
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2022.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.3.9.7
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2022)



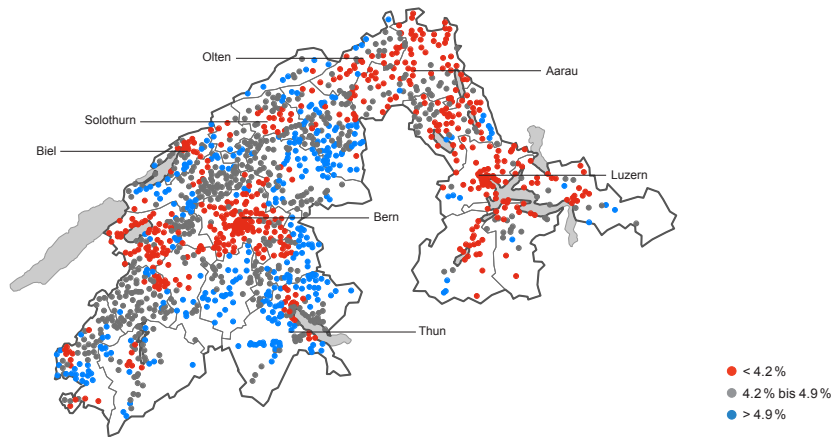
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.9.8
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2022)



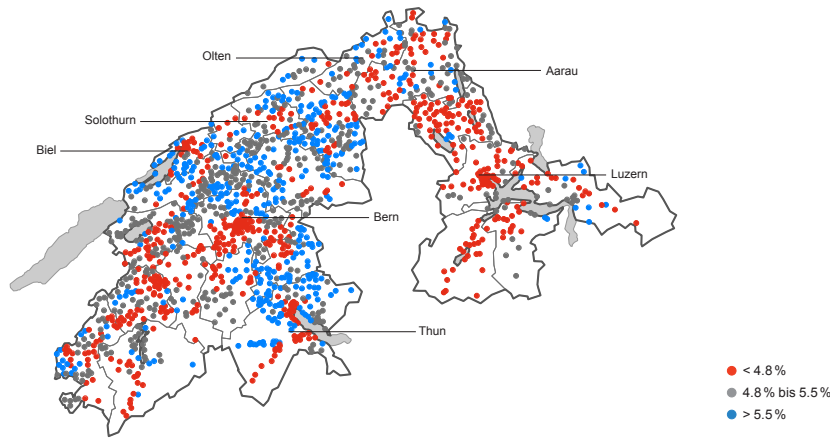
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.9.9
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2022)



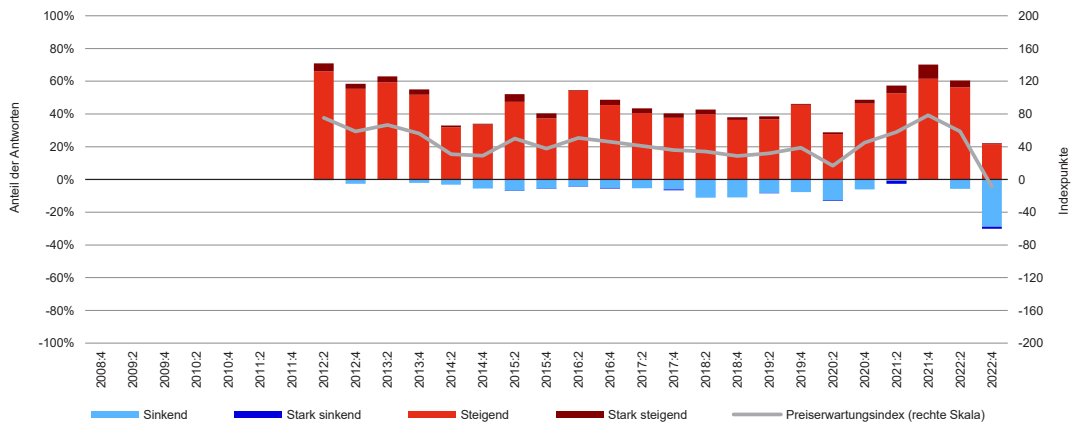
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.9.10
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2022)



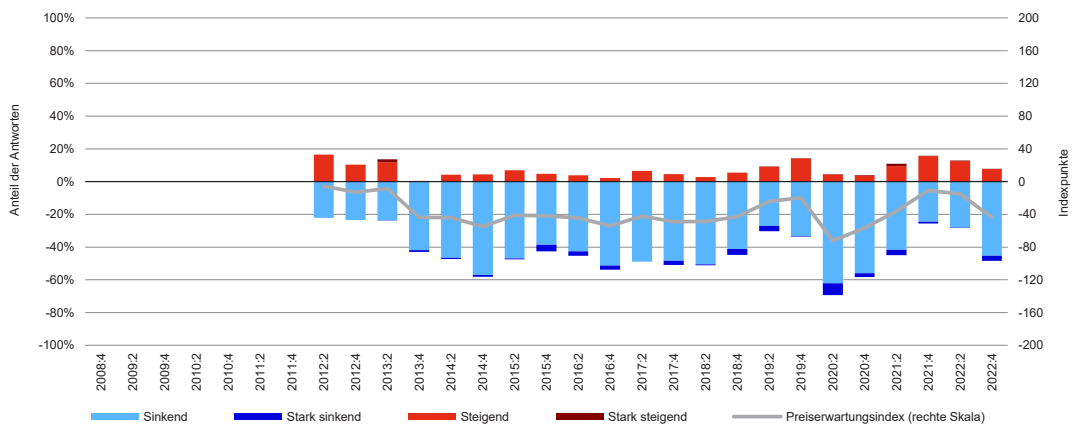
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.3.9.11
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



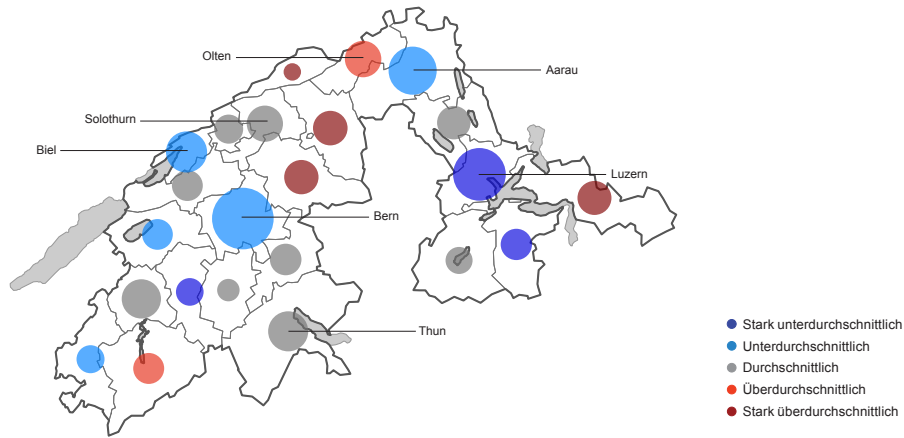
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.3.9.12
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



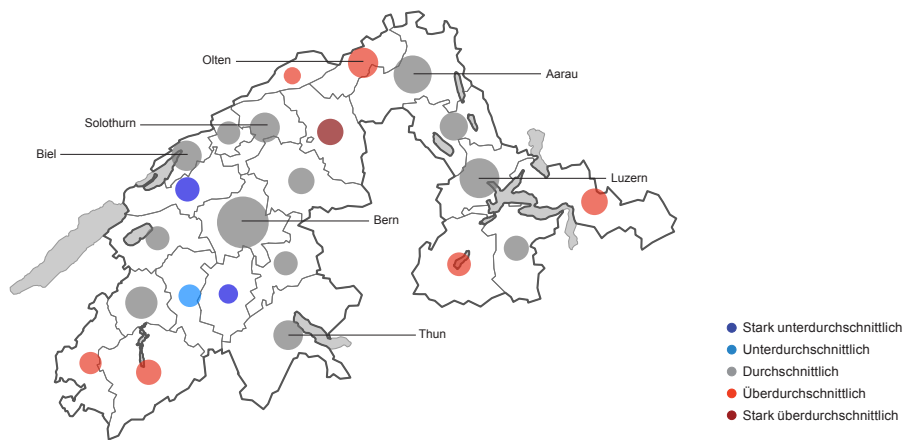
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.3.9.13
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2021–2025)



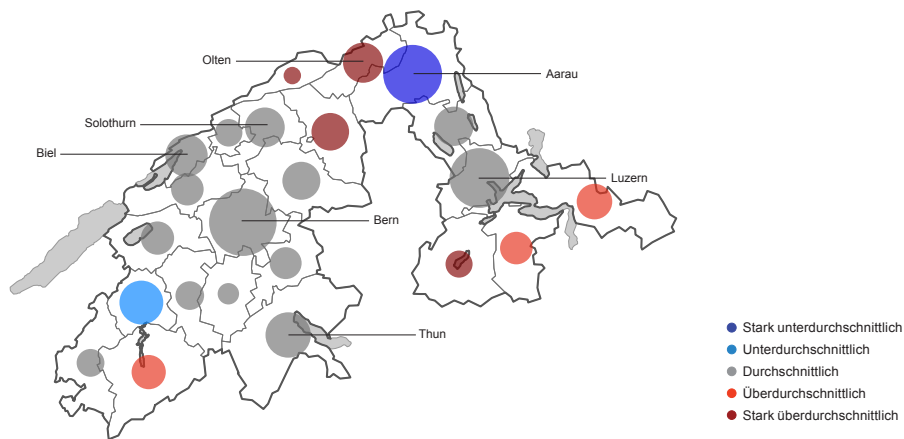
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2021–2025
Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.9.14
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2021–2025)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2021–2025;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.3.9.15
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2021–2025)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2021–2025;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2020.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.3.10 Fazit Region Mittelland

- Die Bevölkerungsdynamik in der Region Mittelland weist zwischen 2020 und 2021 einen Anstieg von 0.9% und damit eine der höchsten Wachstumsraten auf. Zudem verzeichnet keine der 23 zugehörigen MS-Regionen ein Bevölkerungsrückgang, die MS-Regionen Glâne/Veveyse und La Gruyère haben zudem mit 2.4 respektive 2.0% bevölkerungsmässig am stärksten zugelegt im landesweiten Vergleich.
- Mit einem Wachstum von 1.0% zwischen 2020 und 2021 hat sich der Wohnungsbestand in der Region Mittelland leicht unterdurchschnittlich entwickelt, zu den Spitzenreitern der zugehörigen MS-Regionen gehören Glâne/Veveyse mit einem Plus von 2.2 und La Gruyère mit einer Zunahme von 1.9%. Trotz des vergleichsweise tiefen Wachstums des Wohnungsbestands auf Regionen-Ebene weist die Leerstandsquote zwischen 2021 und 2022 nur einen durchschnittlichen Rückgang auf (-0.25%p).
- Die Preise für Wohneigentum liegen im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5.9% höher, wobei der Preisanstieg bei Eigentumswohnungen mit 7.7% deutlich höher ausfällt als bei Einfamilienhäusern (+4.8%). Auch in der Region Mittelland hat sich der Optimismus der befragten Immobilienexperten etwas gelegt, wenn auch weiterhin mit steigenden Preisen im Bereich Wohneigentum gerechnet wird. FPRE rechnet sowohl für EWG als auch für EFH mit steigenden Marktwerten im Altbau- sowie im mittleren Neubau-Segment, während für das gehobene Segment gleichbleibende Preise zu erwarten sind.
- Die Marktmieten von Mietwohnungen haben in der Region Mittelland seit dem 3. Quartal 2021 um 0.7% zugelegt, wobei dieser Wachstumsimpuls nur auf das Altbau-Segment zurückzuführen ist (+1.9%). Mietwohnungen in Neubauten hingegen weisen einen Preisrückgang von -0.4% auf. Die Teilnehmer der Immobilienumfrage erwarten im Schnitt steigende Wohnungsmieten, die aktuelle Prognose ist im Vergleich zu den vorangegangenen Umfragen deutlich positiver ausgefallen. FPRE erwartet steigende Erträge im Altbau- und mittleren Neubau-Segment, während für das gehobene Neubau-Segment stabile Erträge prognostiziert werden. Die Marktwerte von MFH werden 2023 mehrheitlich sinken.
- Die Beschäftigung hat sich zwischen 2012 und 2020 durchschnittlich entwickelt, mit einem Anstieg von 6.7% liegt die Region Mittelland im Mittelfeld der Regionen. Innerhalb der Region gab es erwartungsgemäss heterogene Entwicklungen, wobei nur die MS-Region Thal ein negatives Beschäftigungswachstum aufweist (-3.5%). Die wachstumsstärkste MS-Region ist La Gruyère mit einem Beschäftigungswachstum von 17.5%, gefolgt von Glâne/Veveyse (+12.1%) und Solothurn (+10.6%).
- Nach längerer Stagnation der Marktmieten von Büroflächen liegen diese im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 7.6% höher und weisen damit einen leicht schwächeren Preisanstieg als der schweizweite Durchschnitt auf (+8.7%). Für die kommenden 12 Monate werden die Marktmieten von Büroflächen von den befragten Immobilienexperten als sinkend prognostiziert. FPRE rechnet sowohl bei Büro- als auch Verkaufsimmobilien mit gleichbleibenden Erträgen und sinkenden Marktwerten.

8.3.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.3.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2023–2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	↗	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	↗	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	↘	●	→	→	→

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

Tab. 8.3.10.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2023–2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	→	●	↘	→	↗
Mittleres Segment	●	↗	●	→	↗	→
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	→

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

8.3.10.2 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.3.10.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2023–2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Altbau	●	↗	●	→	●	↗	●	↘	→	↘
Neubau mittel	●	↗	●	↗	●	↗	●	↘	↘	→
Neubau gehoben	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	→

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

8.3.10.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.3.10.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2023–2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Büroimmobilien	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	→
Verkaufsimmobilien	●	↘	●	→	●	→	●	↘	↘	→

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

8.3.11 Eckwerte Region Mittelland

Tab. 8.3.11.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2019	2014–2019	Untere	Mittlere	Obere
11 Bern	323'666	0.1 %	68'951	0.5 %	21.3 %	0.10 %p	81'660	2.9 %	30 %	26 %	44 %
12 Erlach/Seeland	59'900	1.2 %	8'237	2.9 %	13.8 %	0.23 %p	78'059	5.5 %	36 %	38 %	26 %
13 Biel/Seeland	104'980	0.7 %	27'517	1.2 %	26.2 %	0.11 %p	73'238	2.9 %	40 %	28 %	32 %
15 Oberaargau	84'088	0.7 %	13'138	2.3 %	15.6 %	0.25 %p	69'864	1.5 %	39 %	38 %	23 %
16 Burgdorf	78'165	0.8 %	8'653	3.0 %	11.1 %	0.25 %p	71'379	4.0 %	38 %	38 %	25 %
18 Aaretal	64'358	0.4 %	5'153	0.8 %	8.0 %	0.03 %p	75'737	3.5 %	35 %	39 %	27 %
19 Schwarzwasser	17'365	0.2 %	993	-1.4 %	5.7 %	-0.09 %p	68'858	4.8 %	37 %	41 %	22 %
20 Thun/Innertport	125'583	0.3 %	13'497	1.9 %	10.7 %	0.17 %p	73'106	4.2 %	38 %	34 %	29 %
24 Grenchen	38'128	1.4 %	10'517	4.6 %	27.6 %	0.84 %p	72'207	3.1 %	43 %	37 %	20 %
26 Luzern	233'228	1.0 %	53'171	2.9 %	22.8 %	0.41 %p	84'285	8.0 %	35 %	29 %	36 %
27 Sursee/Seetal	87'053	0.7 %	13'087	0.9 %	15.0 %	0.02 %p	81'092	4.1 %	34 %	38 %	27 %
31 Innerschwyz	73'428	1.0 %	15'631	3.1 %	21.3 %	0.42 %p	89'599	6.0 %	37 %	36 %	27 %
34 Sarneraatal	34'205	0.9 %	4'666	2.5 %	13.6 %	0.21 %p	81'605	7.5 %	38 %	39 %	23 %
35 Nidwalden/Engelberg	48'124	0.9 %	7'960	4.7 %	16.5 %	0.61 %p	98'963	-5.5 %	35 %	36 %	29 %
39 La Sarine	107'592	0.4 %	30'298	0.6 %	28.2 %	0.05 %p	80'643	1.1 %	35 %	29 %	36 %
40 La Gruyère	58'798	2.0 %	16'194	3.3 %	27.5 %	0.33 %p	77'991	4.3 %	38 %	36 %	26 %
41 Sense	45'135	1.2 %	5'377	3.3 %	11.9 %	0.24 %p	75'335	4.9 %	35 %	39 %	26 %
42 Murten	63'597	1.2 %	13'259	2.7 %	20.8 %	0.31 %p	81'657	3.4 %	35 %	39 %	26 %
43 Glâne/Veveyse	45'619	2.4 %	9'570	3.9 %	21.0 %	0.30 %p	78'951	4.9 %	36 %	39 %	26 %
44 Olten/Gösgen/Gäu	104'065	1.1 %	27'720	2.5 %	26.6 %	0.35 %p	76'552	4.2 %	39 %	34 %	27 %
45 Thal	14'909	1.1 %	3'135	3.7 %	21.0 %	0.54 %p	70'920	5.7 %	40 %	39 %	21 %
46 Solothurn	102'690	1.0 %	21'884	2.1 %	21.3 %	0.22 %p	77'339	3.5 %	36 %	34 %	30 %
70 Aarau	271'356	1.5 %	68'361	3.2 %	25.2 %	0.41 %p	78'770	4.7 %	37 %	35 %	29 %
Region Mittelland	2'186'032	0.9 %	446'969	2.2 %	20.5 %	0.27 %p	75'626	3.2 %	36 %	33 %	31 %

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2021	2020–2021	2022	2021–2022	2022	2021–2022	2022	2021–2022	2022	2021–2022
11 Bern	176'279	0.6 %	0.74 %	-0.06 %p	0.24 %	0.10 %p	0.18 %	-0.02 %p	1.00 %	-0.09 %p
12 Erlach/Seeland	29'849	1.2 %	2.23 %	-0.44 %p	0.39 %	-0.37 %p	0.67 %	0.26 %p	4.23 %	-0.82 %p
13 Biel/Seeland	57'005	1.1 %	2.54 %	-0.26 %p	0.45 %	-0.07 %p	0.65 %	0.29 %p	3.65 %	-0.44 %p
15 Oberaargau	43'262	0.9 %	3.00 %	-0.14 %p	0.56 %	0.02 %p	0.75 %	-0.18 %p	5.62 %	-0.17 %p
16 Burgdorf	39'730	1.5 %	1.12 %	-0.64 %p	0.18 %	-0.13 %p	0.42 %	-0.07 %p	1.93 %	-1.12 %p
18 Aaretal	31'436	0.7 %	1.50 %	0.03 %p	0.36 %	0.15 %p	0.32 %	0.06 %p	2.79 %	-0.03 %p
19 Schwarzwasser	9'394	0.7 %	1.55 %	0.02 %p	0.37 %	-0.04 %p	0.16 %	0.04 %p	3.02 %	0.07 %p
20 Thun/Innertport	69'133	0.6 %	0.52 %	-0.13 %p	0.28 %	0.04 %p	0.18 %	-0.05 %p	0.83 %	-0.24 %p
24 Grenchen	20'596	1.8 %	2.51 %	-0.04 %p	0.15 %	-0.17 %p	0.64 %	-0.12 %p	4.35 %	0.15 %p
26 Luzern	118'933	1.2 %	0.95 %	-0.24 %p	0.24 %	-0.05 %p	0.18 %	-0.74 %p	1.35 %	-0.06 %p
27 Sursee/Seetal	38'991	0.7 %	0.59 %	-0.34 %p	0.08 %	0.00 %p	0.30 %	0.06 %p	1.03 %	-0.74 %p
31 Innerschwyz	37'920	0.7 %	0.41 %	-0.30 %p	0.25 %	0.00 %p	0.21 %	-0.08 %p	0.59 %	-0.53 %p
34 Sarneraatal	17'684	1.0 %	0.46 %	-0.61 %p	0.09 %	-0.29 %p	0.24 %	-0.74 %p	0.77 %	-0.63 %p
35 Nidwalden/Engelberg	27'265	1.2 %	0.72 %	-0.39 %p	0.09 %	-0.09 %p	0.25 %	-0.17 %p	1.17 %	-0.58 %p
39 La Sarine	53'724	1.4 %	2.38 %	0.35 %p	0.22 %	0.02 %p	0.32 %	-0.04 %p	3.88 %	0.66 %p
40 La Gruyère	29'340	1.9 %	1.63 %	0.13 %p	0.43 %	0.11 %p	0.62 %	0.17 %p	2.86 %	0.18 %p
41 Sense	21'772	1.6 %	1.32 %	-0.37 %p	0.26 %	0.00 %p	0.14 %	-0.16 %p	2.86 %	-0.72 %p
42 Murten	31'571	1.2 %	1.75 %	-0.17 %p	0.59 %	0.21 %p	0.33 %	-0.72 %p	3.46 %	-0.08 %p
43 Glâne/Veveyse	21'278	2.2 %	1.41 %	-0.24 %p	0.24 %	0.04 %p	1.09 %	0.63 %p	2.41 %	-0.80 %p
44 Olten/Gösgen/Gäu	52'448	0.7 %	3.26 %	-0.47 %p	0.42 %	-0.07 %p	0.25 %	-0.09 %p	6.57 %	-0.85 %p
45 Thal	7'358	1.3 %	3.66 %	-0.17 %p	0.45 %	-0.29 %p	0.07 %	-0.07 %p	8.76 %	0.03 %p
46 Solothurn	52'503	1.2 %	2.06 %	-0.66 %p	0.39 %	0.02 %p	0.47 %	0.13 %p	3.99 %	-1.45 %p
70 Aarau	132'150	1.0 %	1.88 %	-0.55 %p	0.53 %	-0.12 %p	0.57 %	0.13 %p	3.51 %	-1.16 %p
Region Mittelland	1'119'621	1.0 %	1.51 %	-0.25 %p	0.36 %	-0.03 %p	0.37 %	-0.09 %p	2.50 %	-0.38 %p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF 2020
	2020	2012–2020	2020	2012–2020	2020	2012–2020	
11 Bern	25'127	5.6%	286'391	5.5%	216'045	-1.0%	15'028'095
12 Erlach/Seeland	4'141	3.0%	26'685	5.4%	20'101	-1.6%	1'953'787
13 Biel/Seeland	7'243	6.9%	57'985	5.9%	44'508	-2.0%	4'551'656
15 Oberaargau	6'184	1.4%	41'898	1.0%	31'547	-1.9%	3'588'693
16 Burgdorf	5'750	1.5%	38'620	2.9%	28'571	-0.9%	2'911'030
18 Aaretal	4'365	-0.4%	25'087	2.3%	18'255	-2.5%	1'753'839
19 Schwarzwasser	1'663	-3.8%	7'787	1.8%	5'480	-2.3%	450'640
20 Thun/Innertport	9'142	2.4%	59'768	2.3%	43'754	-1.1%	3'926'506
24 Grenchen	2'238	-0.8%	18'509	0.7%	14'797	-4.5%	2'059'101
26 Luzern	17'343	10.9%	152'801	8.5%	114'160	-0.9%	9'571'400
27 Sursee/Seetal	6'745	7.9%	48'809	8.8%	36'554	-1.7%	3'631'154
31 Innerschwyz	6'005	6.3%	36'720	9.8%	27'519	1.3%	2'614'255
34 Sarneraatal	3'222	0.8%	20'058	3.5%	15'364	-0.4%	1'600'919
35 Nidwalden/Engelberg	4'611	1.3%	26'588	5.4%	20'072	-2.7%	2'030'728
39 La Sarine	7'958	9.4%	69'042	8.3%	51'608	0.2%	4'002'228
40 La Gruyère	3'896	14.8%	27'925	17.5%	21'844	-0.9%	2'198'213
41 Sense	2'989	0.4%	16'399	4.9%	12'063	-2.2%	1'111'675
42 Murten	4'183	3.6%	25'548	9.6%	19'713	0.5%	2'178'605
43 Glâne/Veveyse	3'210	11.1%	15'844	12.1%	12'122	1.8%	1'195'794
44 Olten/Gösgen/Gäu	6'614	2.8%	62'715	9.6%	49'251	1.1%	4'928'092
45 Thal	1'020	-2.6%	5'090	-3.5%	3'619	-3.8%	393'962
46 Solothurn	6'913	1.2%	54'463	10.6%	40'201	0.8%	3'615'422
70 Aarau	17'742	4.2%	145'827	7.9%	111'959	-0.3%	10'924'007
Region Mittelland	158'304	4.9%	1'270'559	6.7%	959'107	5.9%	86'219'800

Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo, Fahrländer Partner.

Tab. 8.3.11.2

Wohnungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Aargau						
Aarau	1'104'000	2'630–2'905	1'994'000	1'490–1'645	1'650	2'165–2'275
Lenzburg	1'060'000	2'240–2'475	1'723'000	1'130–1'250	1'575	1'375–1'445
Oftringen	822'000	915–1'010	1'322'000	605–670	1'410	135–145
Reinach	695'000	435–485	1'021'000	205–225	1'350	135–145
Zofingen	969'000	1'460–1'615	1'395'000	700–775	1'450	655–690
Bern/Berne						
Bern-Breitenrain	1'708'000	6'615–7'315	2'675'000	2'360–2'610	1'890	3'215–3'380
Bern-Bümpliz	1'130'000	3'250–3'590	1'980'000	1'465–1'615	1'685	1'885–1'985
Bern-City	1'320'000	4'380–4'845	2'067'000	1'590–1'755	1'900	3'570–3'755
Bern-Mattenhof	1'347'000	4'480–4'955	2'797'000	2'550–2'820	1'750	2'890–3'040
Biel/Bienne	864'000	1'415–1'560	1'359'000	650–715	1'535	1'450–1'525
Burgdorf	800'000	1'045–1'155	1'410'000	715–790	1'515	980–1'030
Herzogenbuchsee	651'000	340–375	1'005'000	185–205	1'425	135–145
Ittigen	1'096'000	2'055–2'270	1'968'000	1'455–1'610	1'725	980–1'030
Köniz	1'083'000	2'005–2'215	1'550'000	905–1'000	1'710	1'665–1'750
Langenthal	759'000	645–710	1'195'000	430–475	1'400	135–145
Lyss	737'000	740–820	1'306'000	575–640	1'540	610–640
Münsingen	1'033'000	1'805–1'995	1'642'000	1'030–1'140	1'865	2'020–2'125
Muri bei Bern	1'533'000	3'405–3'765	2'365'000	1'975–2'185	1'750	1'090–1'145
Ostermundigen	1'076'000	1'980–2'190	1'591'000	955–1'060	1'710	1'340–1'410
Spiez	1'006'000	1'610–1'780	1'646'000	1'030–1'140	1'775	1'550–1'630
Steffisburg	1'049'000	1'760–1'945	1'547'000	895–990	1'650	975–1'025
Thun	891'000	1'570–1'735	1'479'000	810–895	1'750	2'530–2'660
Worb	911'000	1'330–1'465	1'456'000	775–855	1'565	540–565
Fribourg/Freiburg						
Bulle	808'000	1'045–1'155	1'217'000	455–505	1'435	670–705
Fribourg	825'000	1'245–1'380	1'410'000	720–800	1'560	1'330–1'400
Romont	842'000	1'175–1'300	1'146'000	360–400	1'400	135–145
Villars-sur-Glâne	1'014'000	1'615–1'780	1'429'000	745–820	1'690	985–1'035
Luzern						
Ebikon	1'038'000	1'715–1'895	2'118'000	1'640–1'815	1'640	1'145–1'200
Emmen	963'000	1'435–1'585	1'603'000	965–1'065	1'465	665–700
Horw	1'309'000	2'720–3'005	2'429'000	2'045–2'260	1'660	1'315–1'385
Kriens	1'226'000	2'415–2'670	2'091'000	1'610–1'780	1'660	1'300–1'365
Luzern-Allmend	1'687'000	5'520–6'105	2'661'000	2'355–2'600	2'175	4'130–4'340
Luzern-Innenstadt	1'559'000	4'875–5'385	2'623'000	2'305–2'550	1'875	2'845–2'990
Sursee	1'044'000	1'730–1'915	1'919'000	1'375–1'520	1'635	1'180–1'240
Nidwalden						
Stans	1'239'000	3'055–3'375	2'201'000	1'740–1'920	1'725	1'595–1'680
Obwalden						
Sarnen	1'255'000	2'500–2'765	1'949'000	1'415–1'565	1'625	1'000–1'050
Schwyz						
Arth	1'344'000	2'700–2'985	2'103'000	1'620–1'790	1'715	925–970
Schwyz	1'112'000	2'485–2'745	1'925'000	1'395–1'540	1'775	1'885–1'980
Solothurn						
Balsthal	707'000	460–510	1'110'000	320–355	1'340	135–145
Grenchen	721'000	660–730	1'066'000	260–290	1'425	135–145
Oltten	939'000	1'810–2'005	1'624'000	1'000–1'105	1'465	750–790
Solothurn	881'000	1'500–1'660	1'379'000	675–745	1'565	1'375–1'445

EWG: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 115 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an guter Lage.

EFH: Neubau, freistehend, Grundstück 520 m², Volumen 780 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF

Bauland EFH: Innere Werte von Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen); Basis: Freistehendes EFH mit typischer Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an guter Lage.

MWG: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 75 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.

Bauland MWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an durchschnittlicher Lage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2022.

Tab. 8.3.11.3

Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	Büro*	Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Gewerbe	Bauland Gewerbe
Aargau						
Aarau	218 (330)	1'040–1'120	435	3'650–4'035	191	330–355
Lenzburg	185	135–145	208	600–665	182	310–335
Oftringen	153	135–145	215	480–530	176	375–405
Reinach	160	135–145	232	510–560	144	210–225
Zofingen	172	135–145	247	810–895	137	250–270
Bern/Berne						
Bern-Breitenrain	234	2'045–2'200	320	1'875–2'070	299	590–635
Bern-Bümpliz	208	1'080–1'165	245	750–830	147	555–600
Bern-City	246 (370)	2'020–2'175	345	2'110–2'330	206	610–655
Bern-Mattenhof	230 (350)	1'620–1'745	319	1'770–1'955	139	585–630
Biel/Bienne	185 (250)	620–670	289	930–1'025	161	335–360
Burgdorf	173	135–145	247	295–325	240	320–345
Herzogenbuchsee	167	135–145	239	210–230	129	325–350
Ittigen	213	480–520	292	775–855	124	335–360
Köniz	210	320–345	281	1'135–1'250	129	430–460
Langenthal	158	135–145	251	300–330	125	205–220
Lyss	178	135–145	267	650–720	118	310–335
Münsingen	225	135–145	309	955–1'055	134	480–515
Muri bei Bern	213	135–145	298	845–930	113	430–460
Ostermundigen	223 (225)	135–145	280	810–895	234	365–395
Spiez	213	135–145	297	645–710	168	395–425
Steffisburg	197	135–145	276	495–545	97	325–350
Thun	211	400–430	299	800–880	165	290–310
Worb	191	135–145	272	680–750	160	370–400
Fribourg/Freiburg						
Bulle	199	195–205	244	510–565	179	340–370
Fribourg	221	585–630	374	2'030–2'240	216	275–295
Romont	173	135–145	204	135–145	115	295–320
Villars-sur-Glâne	205	280–300	300	610–675	159	480–515
Luzern						
Ebikon	214	200–225	278	1'130–1'245	174	430–480
Emmen	175	135–145	252	760–840	149	570–630
Horw	217	135–145	311	1'260–1'390	213	325–355
Kriens	179 (275)	135–145	270	895–990	218	430–475
Luzern-Allmend	278	2'050–2'265	477	3'470–3'835	427	480–530
Luzern-Innenstadt	253	1'450–1'600	354	1'830–2'025	216	455–505
Sursee	196	185–200	274	925–1'025	100	310–340
Nidwalden						
Stans	215	545–600	297	765–845	89	285–315
Obwalden						
Sarnen	193	135–145	275	640–710	131	280–310
Schwyz						
Arth	205	135–145	289	885–975	165	300–330
Schwyz	212	275–305	299	1'190–1'315	168	260–290
Solothurn						
Balsthal	157	135–145	223	135–145	103	230–250
Grenchen	157	135–145	215	135–145	185	240–270
Oiten	188	420–465	275	955–1'055	210	290–320
Solothurn	174 (260)	135–145	254	810–895	197	280–310

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

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

Bauland Gewerbe- und Industrieflächen: Modellerte Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2022.

Tab. 8.3.11.4

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

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2021	2035	%	2021	2035	%	2021	2035	%	2021	2035	%
11 Bern	323'666	358'276	10.7%	153'607	172'946	12.6%	113'725	124'707	9.7%	39'882	48'239	21.0%
12 Erlach/Seeland	59'900	64'145	7.1%	26'691	29'085	9.0%	13'301	13'518	1.6%	13'390	15'567	16.3%
13 Biel/Seeland	104'980	105'890	0.9%	49'839	51'121	2.6%	34'758	33'559	-3.4%	15'081	17'562	16.5%
15 Oberaargau	84'088	91'002	8.2%	37'872	41'717	10.2%	18'637	19'132	2.7%	19'235	22'585	17.4%
16 Burgdorf	78'165	82'194	5.2%	35'126	37'581	7.0%	18'785	18'647	-0.7%	16'341	18'934	15.9%
18 Aaretal	64'358	66'398	3.2%	28'604	30'051	5.1%	14'144	14'037	-0.8%	14'460	16'014	10.7%
19 Schwarzwasser	17'365	18'888	8.8%	7'885	8'744	10.9%	3'595	3'717	3.4%	4'290	5'027	17.2%
20 Thun/Innertport	125'583	125'671	0.1%	59'096	60'208	1.9%	32'148	31'204	-2.9%	26'948	29'004	7.6%
24 Grenchen	38'128	40'307	5.7%	17'604	18'825	6.9%	10'284	10'413	1.3%	7'320	8'412	14.9%
26 Luzern	233'228	258'320	10.8%	107'758	122'205	13.4%	78'739	84'928	7.9%	29'019	37'277	28.5%
27 Sursee/Seetal	87'053	98'806	13.5%	35'737	41'677	16.6%	18'642	20'853	11.9%	17'095	20'824	21.8%
31 Innerschwyz	73'428	82'479	12.3%	32'246	37'339	15.8%	19'187	20'955	9.2%	13'059	16'384	25.5%
34 Sarneraatal	34'205	35'948	5.1%	14'616	15'909	8.8%	7'542	7'813	3.6%	7'074	8'096	14.4%
35 Nidwalden/Engelberg	48'124	52'452	9.0%	21'864	24'666	12.8%	13'050	14'061	7.7%	8'814	10'605	20.3%
39 La Sarine	107'592	118'223	9.9%	45'912	52'361	14.0%	30'253	32'758	8.3%	15'659	19'604	25.2%
40 La Gruyère	58'798	65'897	12.1%	24'859	28'961	16.5%	14'068	15'656	11.3%	10'791	13'304	23.3%
41 Sense	45'135	46'589	3.2%	19'487	20'906	7.3%	9'059	9'405	3.8%	10'428	11'501	10.3%
42 Murten	63'597	73'768	16.0%	27'480	32'827	19.5%	13'181	15'532	17.8%	14'299	17'295	21.0%
43 Glâne/Veveyse	45'619	51'486	12.9%	18'835	22'063	17.1%	9'456	10'394	9.9%	9'379	11'669	24.4%
44 Olten/Gösgen/Gäu	104'065	119'813	15.1%	46'729	54'165	15.9%	24'579	26'795	9.0%	22'150	27'370	23.6%
45 Thal	14'909	17'034	14.3%	6'413	7'398	15.4%	2'654	2'952	11.2%	3'759	4'446	18.3%
46 Solothurn	102'690	113'942	11.0%	47'090	52'720	12.0%	24'447	25'937	6.1%	22'643	26'783	18.3%
70 Aarau	27'1356	315'852	16.4%	119'713	142'149	18.7%	60'720	69'460	14.4%	58'993	72'689	23.2%
Region Mittelland	2'186'032	2'403'378	9.9%	985'063	1'105'623	12.2%	584'955	626'433	7.1%	400'108	479'190	19.8%

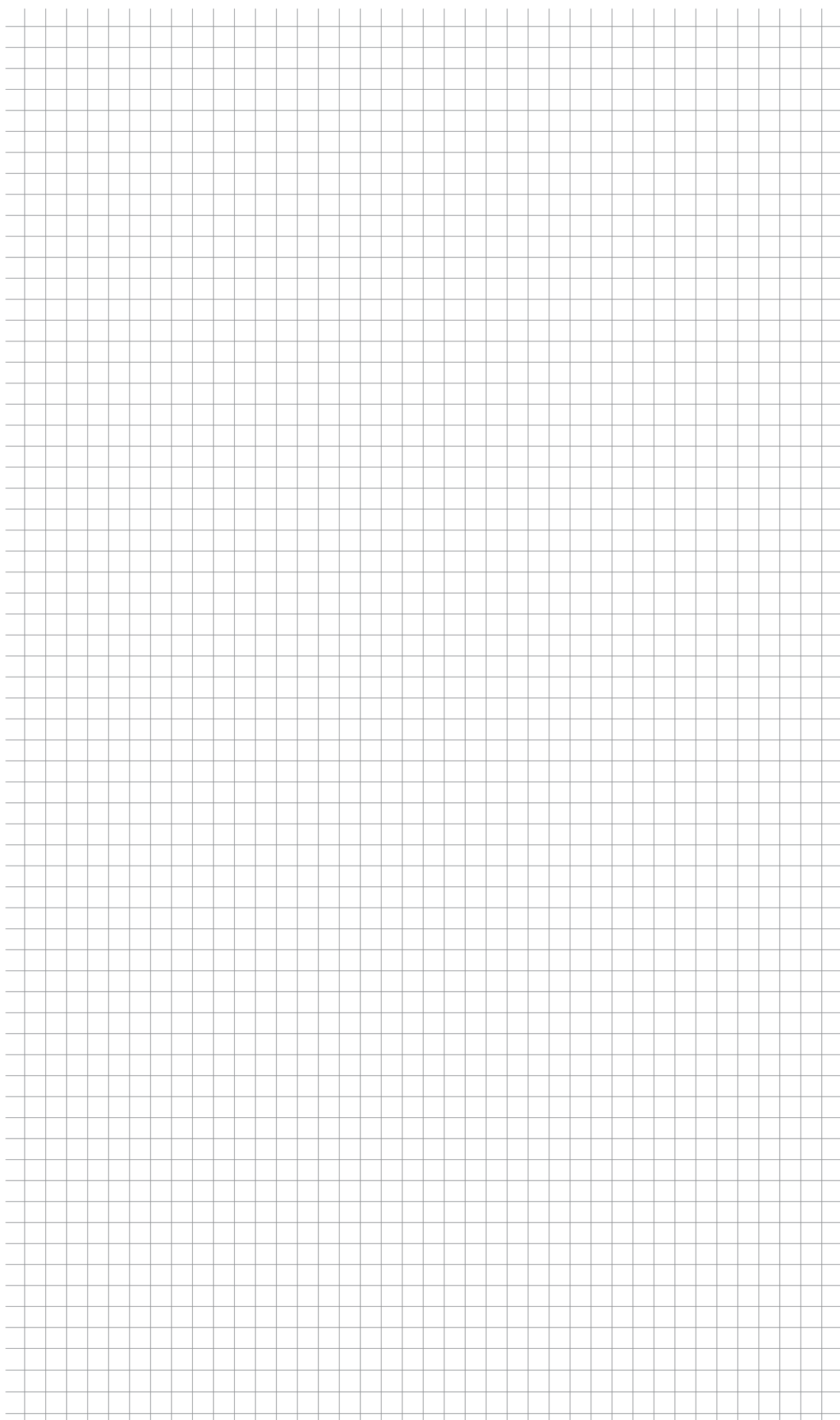
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Tab. 8.3.11.5

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

MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%
11 Bern	27'826	29'055	4.4%	186'079	210'328	13.0%	3'654'670	3'826'542	4.7%	11'370'543	12'664'153	11.4%
12 Erlach/Seeland	6'334	6'676	5.4%	11'810	13'002	10.1%	997'539	1'046'471	4.9%	956'103	1'032'615	8.0%
13 Biel/Seeland	14'275	16'115	12.9%	29'736	33'185	11.6%	2'454'660	2'795'914	13.9%	2'096'276	2'297'177	9.6%
15 Oberaargau	11'823	12'282	3.9%	17'614	19'283	9.5%	2'141'022	2'202'758	2.9%	1'447'370	1'555'933	7.5%
16 Burgdorf	9'342	9'817	5.1%	17'018	18'700	9.9%	1'615'967	1'686'659	4.4%	1'294'806	1'395'840	7.8%
18 Aaretal	6'135	6'350	3.5%	10'392	11'615	11.8%	1'010'784	1'040'153	2.9%	742'876	817'675	10.1%
19 Schwarzwasser	1'409	1'481	5.1%	2'932	3'297	12.4%	244'374	256'640	5.0%	206'248	230'202	11.6%
20 Thun/Innertport	12'177	12'818	5.3%	29'662	33'254	12.1%	1'804'356	1'899'994	5.3%	2'121'586	2'352'483	10.9%
24 Grenchen	8'474	9'525	12.4%	5'975	6'621	10.8%	1'600'608	1'797'146	12.3%	458'462	499'346	8.9%
26 Luzern	25'045	26'281	4.9%	87'728	97'914	11.6%	3'650'850	3'829'410	4.9%	5'918'669	6'521'524	10.2%
27 Sursee/Seetal	11'997	12'541	4.5%	22'256	24'852	11.7%	2'009'248	2'092'094	4.1%	1'621'503	1'775'500	9.5%
31 Innerschwyz	8'792	9'239	5.1%	17'367	19'570	12.7%	1'312'011	1'376'939	4.9%	1'301'992	1'466'093	12.6%
34 Sarneraatal	6'274	6'524	4.0%	8'140	9'168	12.6%	1'016'515	1'055'330	3.8%	584'183	654'102	12.0%
35 Nidwalden/Engelberg	6'254	6'564	5.0%	12'980	14'670	13.0%	1'050'710	1'103'076	5.0%	979'818	1'107'911	13.1%
39 La Sarine	9'224	9'749	5.7%	41'488	46'422	11.9%	1'222'399	1'299'299	6.3%	2'779'240	3'059'213	10.1%
40 La Gruyère	8'582	9'064	5.6%	12'357	13'836	12.0%	1'325'358	1'398'174	5.5%	872'646	970'774	11.2%
41 Sense	4'168	4'442	6.6%	6'794	7'550	11.1%	599'682	642'314	7.1%	511'881	558'085	9.0%
42 Murten	7'311	7'731	5.8%	10'348	11'377	9.9%	1'329'424	1'400'282	5.3%	849'078	920'959	8.5%
43 Glâne/Veveyse	4'583	4'698	2.5%	6'234	6'889	10.5%	730'948	745'158	1.9%	464'767	505'270	8.7%
44 Olten/Gösgen/Gäu	11'959	12'420	3.9%	36'604	40'528	10.7%	1'855'162	1'910'595	3.0%	3'072'420	3'332'612	8.5%
45 Thal	1'504	1'565	4.0%	1'726	1'912	10.7%	258'470	266'500	3.1%	135'453	148'573	9.7%
46 Solothurn	11'010	11'696	6.2%	28'325	31'742	12.1%	1'698'230	1'811'992	6.7%	1'916'812	2'113'478	10.3%
70 Aarau	32'395	34'008	5.0%	77'541	85'745	10.6%	5'147'354	5'392'010	4.8%	5'775'476	6'263'875	8.5%
Region Mittelland	246'892	260'641	5.6%	681'107	761'460	11.8%	38'730'342	40'875'451	5.5%	47'478'208	52'243'393	10.0%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.



8.3

8.4

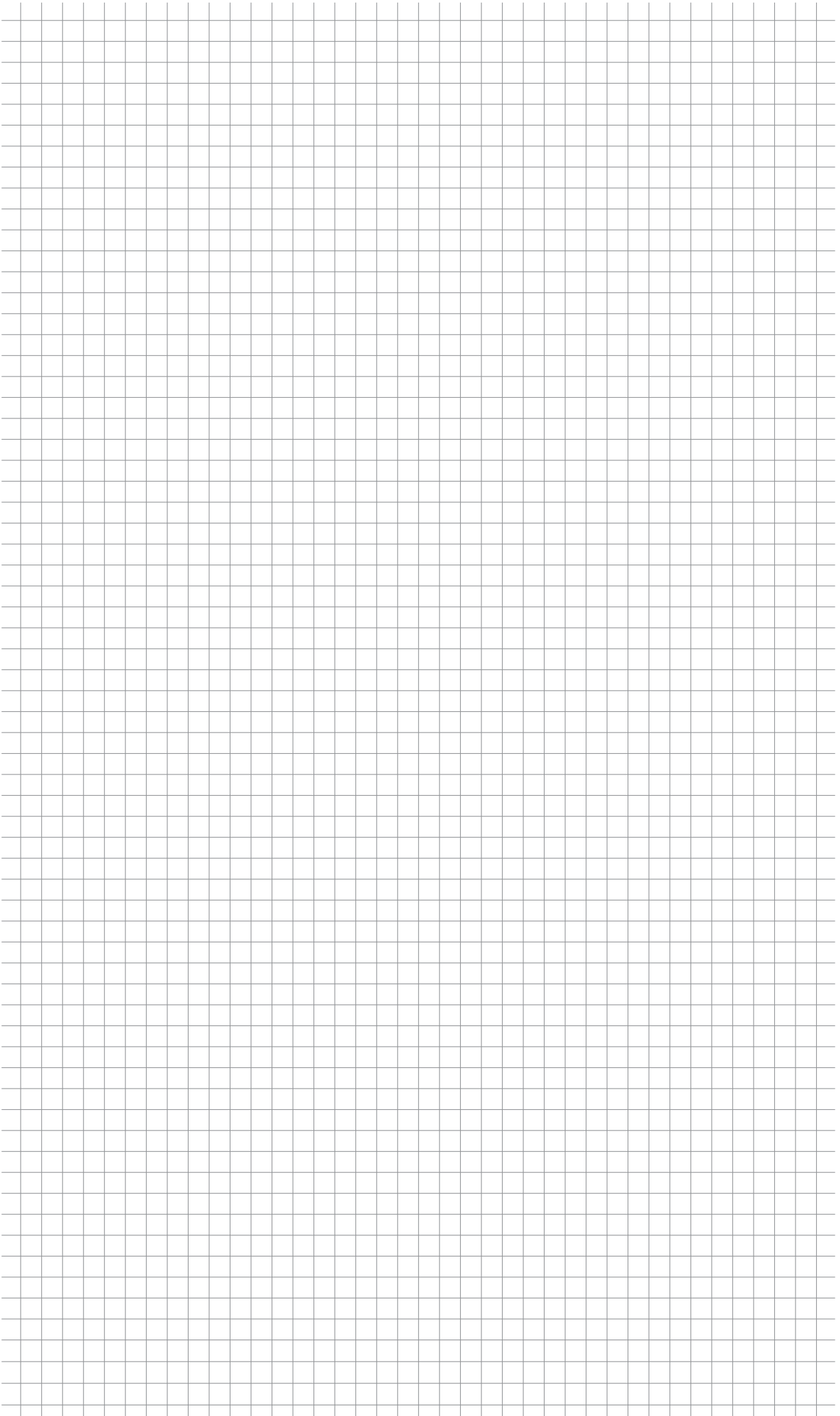
8.5

8.6

8.7

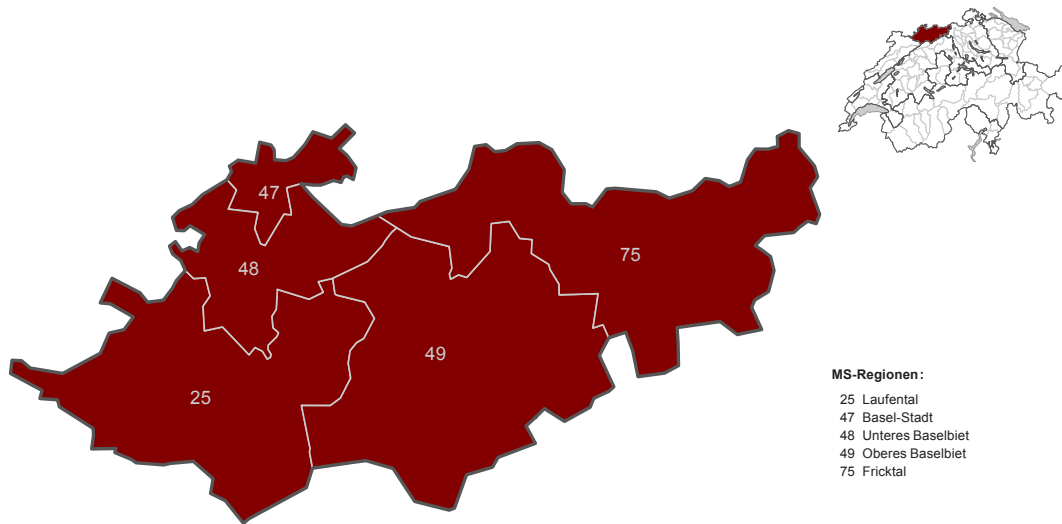
8.8

9



8.4 Region Basel

Abb. 8.4.1
Region Basel



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

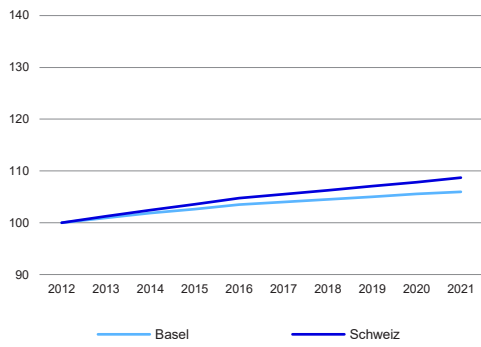
Tab. 8.4.2
Demographische Eckwerte

	Region Basel		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2021)	608'715	0.4 % (2020)	8'738'791	0.8 % (2020)
Ausländer (2021)				
Anzahl	168'004	0.7 % (2020)	2'244'181	1.5 % (2020)
Anteil	27.6 %	0.08* (2020)	25.7 %	0.18* (2020)
Durchschnittl. Reineinkommen (2019)	88'923	4.0 % (2014)	83'361	2.9 % (2014)
Soziale Schichten (2020)				
Untere Schichten**	31.8 %	2.48* (2000)	34.4 %	0.37* (2000)
Mittlere Schichten**	28.8 %	-10.68* (2000)	31.4 %	-9.02* (2000)
Obere Schichten**	39.4 %	8.20* (2000)	34.2 %	8.65* (2000)

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

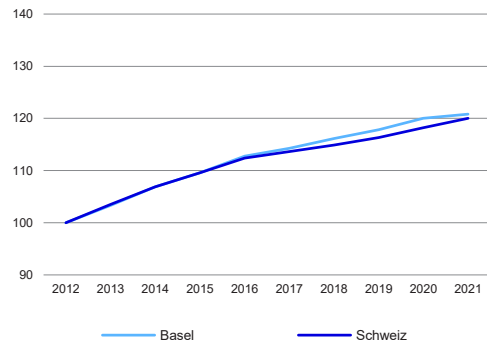
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.3
Bevölkerungsentwicklung



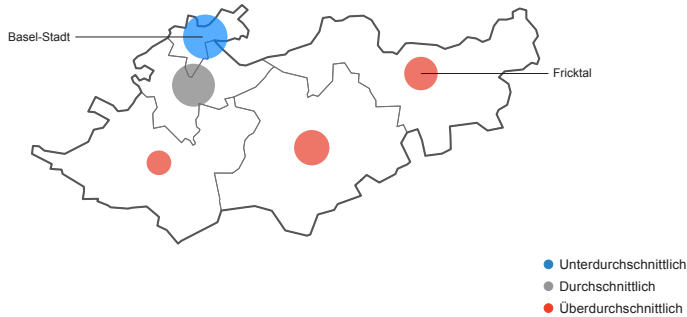
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2012 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



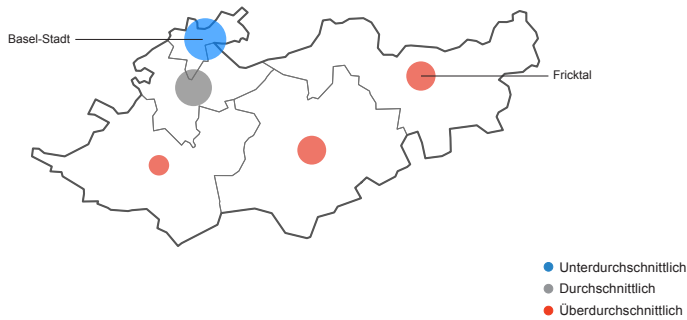
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2012 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.5
Bevölkerungsentwicklung (2018–2021)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2018–2021; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2018–2021)



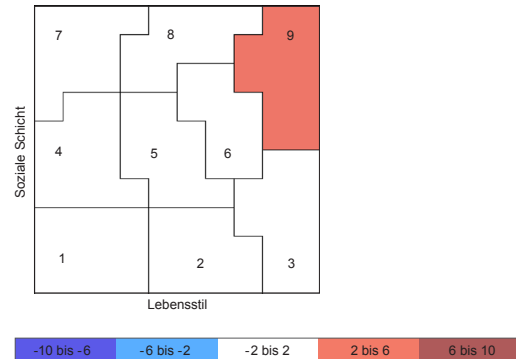
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2018–2021;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.4.7
Verteilung Nachfragersegmente im
Wohnungsmarkt (2020)

	Region Basel	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	29'563	10.6%
2 Moderne Arbeiter	26'209	9.4%
3 Improvisierte Alternative	33'170	11.9%
4 Klassischer Mittelstand	24'289	8.7%
5 Aufgeschlossene Mitte	27'559	9.9%
6 Etablierte Alternative	28'733	10.3%
7 Bürgerliche Oberschicht	23'049	8.2%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	27'797	9.9%
9 Urbane Avantgarde	59'334	21.2%
Total	279'703	100.0%

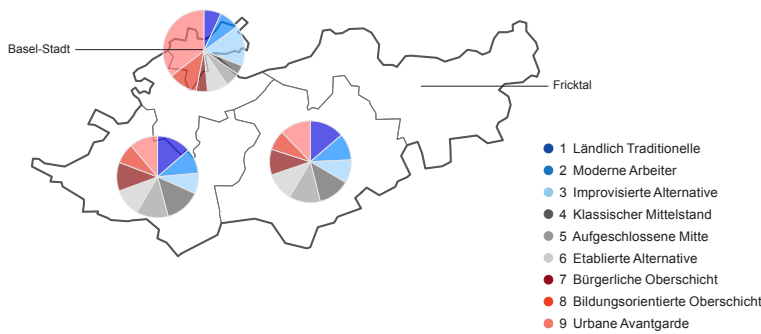
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt –
Differenz zur Schweiz (2020)



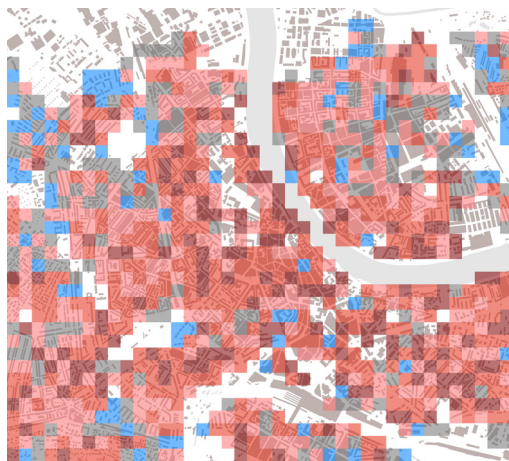
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2020)



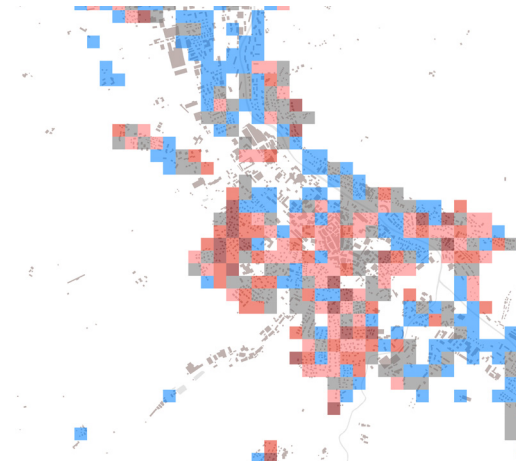
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.10
Anteil obergeschichtige Haushalte (2020)
Stadtzentrum Basel



Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.11
Anteil obergeschichtige Haushalte (2020)
Stadtzentrum Liestal



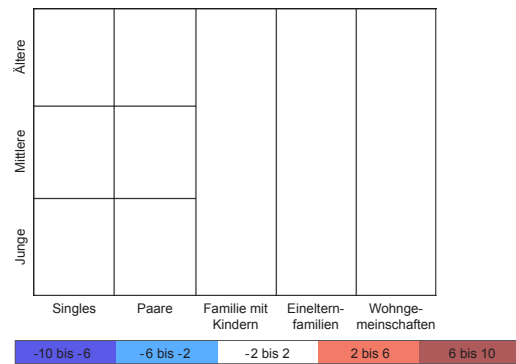
Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.4.12
Verteilung Lebensphasen (2020)

	Region Basel	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	18'739	6.7%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	29'610	10.6%
Älterer Single (55+ J.)	58'459	20.9%
Junges Paar (bis 34 J.)	11'746	4.2%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	14'706	5.3%
Älteres Paar (55+ J.)	58'162	20.8%
Familie mit Kindern*	61'768	22.1%
Einelternfamilie*	15'642	5.6%
Wohngemeinschaft*	11'136	4.0%
Total	279'968	100.0%

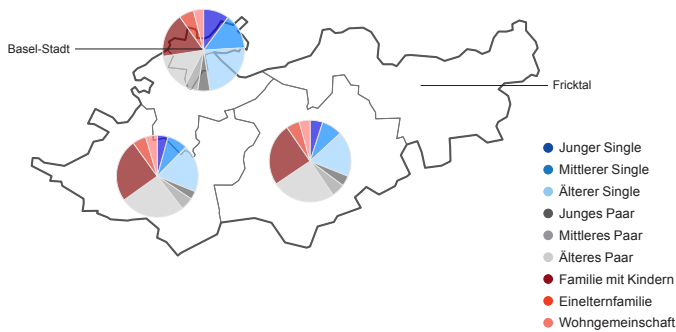
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.13
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2020)



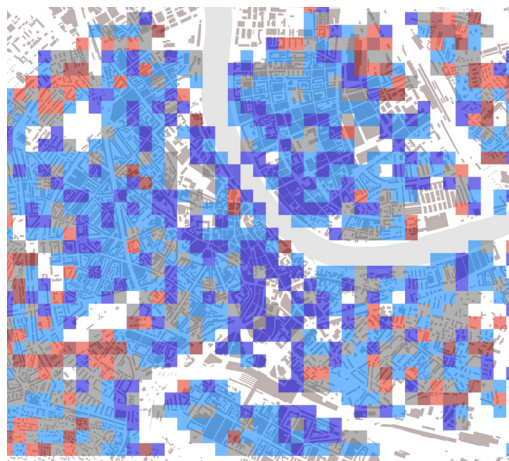
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.4.14
Verteilung Lebensphasen (2020)



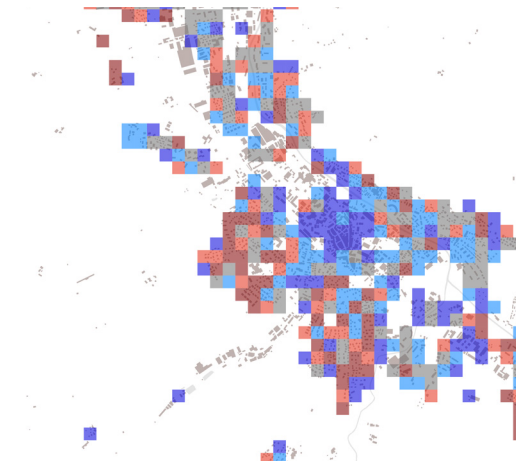
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.15
Anteil Familie mit Kindern (2020)
Stadtzentrum Basel



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.16
Anteil Familie mit Kindern (2020)
Stadtzentrum Liestal



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

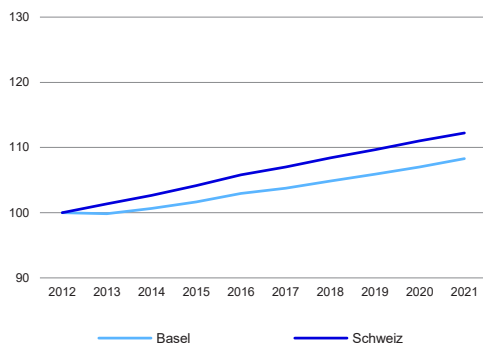
8.4.1 Wohnungsmarkt Region Basel

Tab. 8.4.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Basel		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2021)	317'462	1.2 % (2020)	4'688'288	1.1 % (2020)
Leerstandsquote (2022)	1.15 %	-0.11* (2021)	1.31 %	-0.23* (2021)
Bauinvestitionen Wohnen (2020)	1'603	0.3 % (2019)	29'973	-1.5 % (2019)

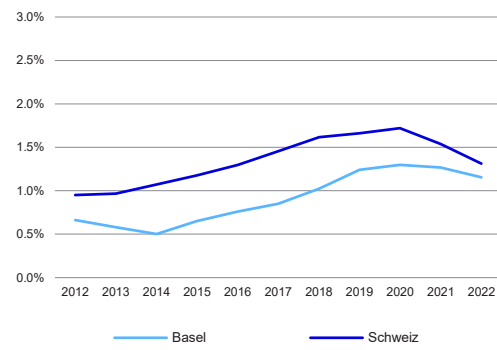
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



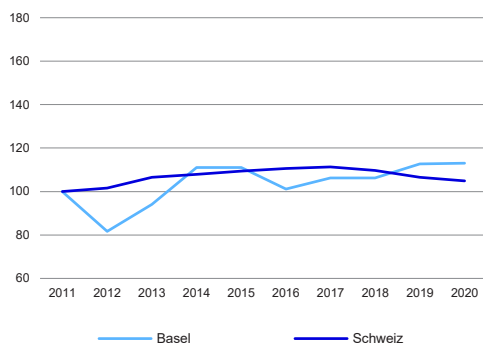
Anmerkung: Indextiert (Basis: 2012 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



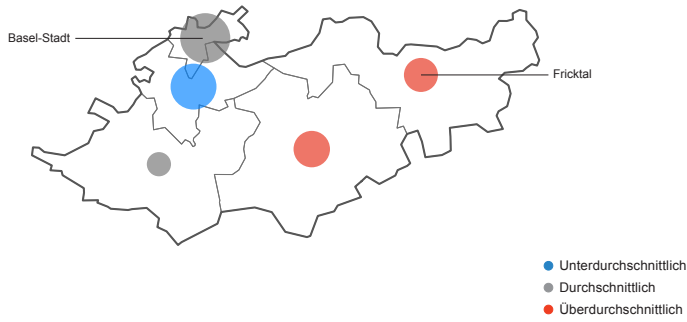
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.1.4
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



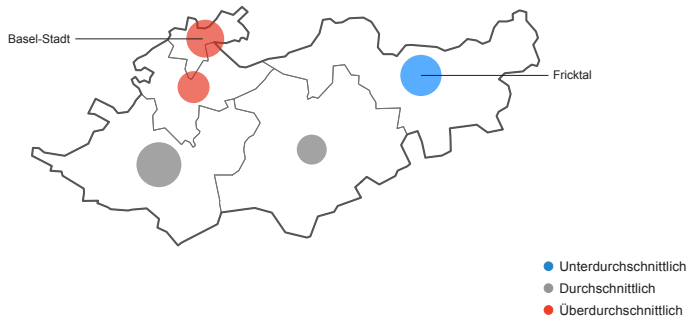
Anmerkung: Indextiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.1.5
Entwicklung Wohnungsbestand (2020–2021)



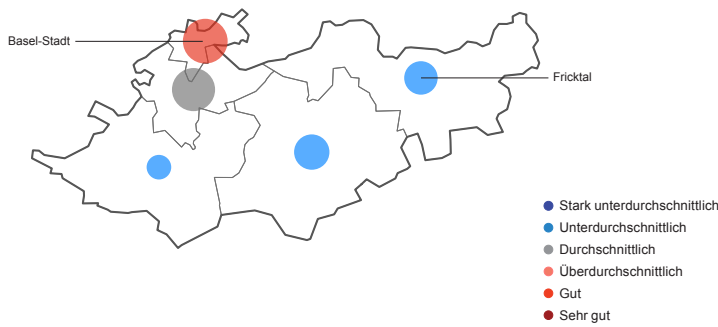
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2020–2021; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.1.6
Entwicklung Leerwohnungen (2021–2022)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2021–2022; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2022.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

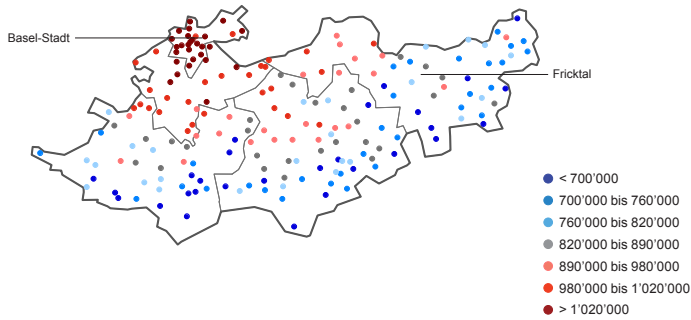
Abb. 8.4.1.7
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2022)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2022; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2021.
Quelle: WLQI Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

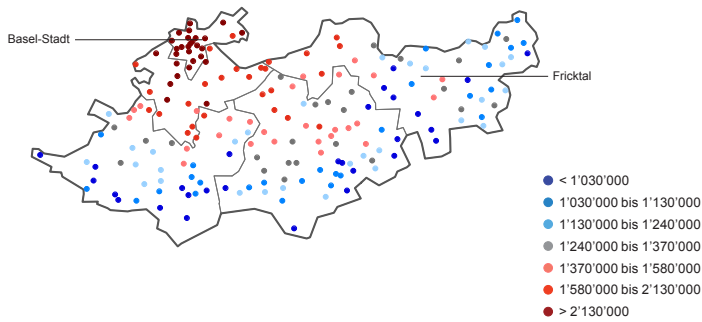
8.4.2 Wohneigentum Region Basel

Abb. 8.4.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2022)



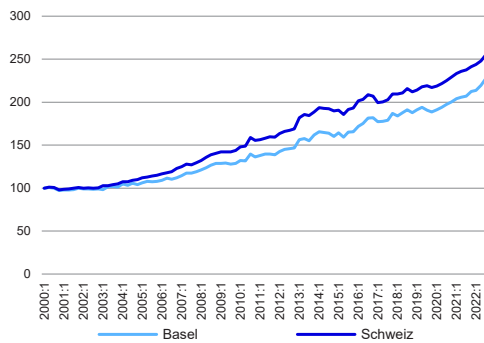
Spezifikation: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 115 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2022)



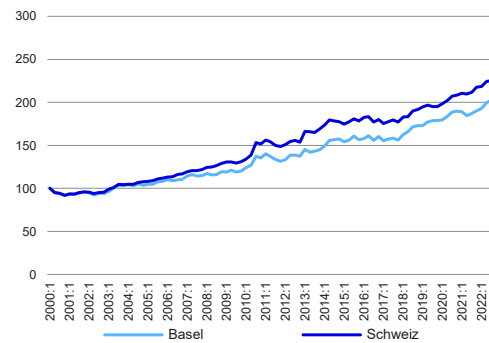
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 520 m², Volumen 780 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



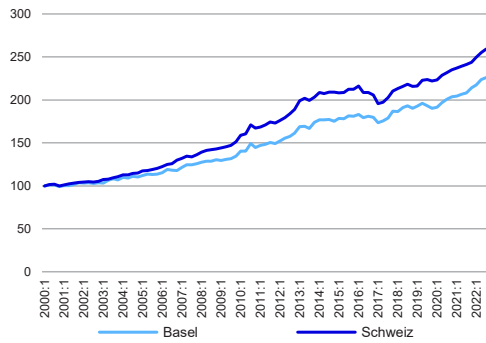
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



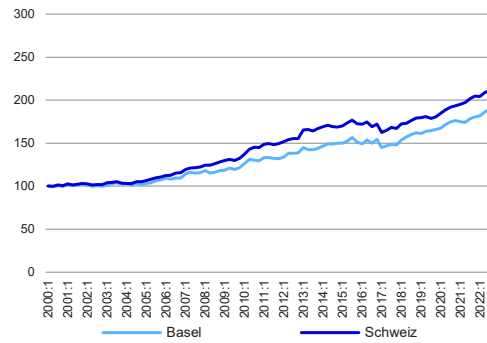
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



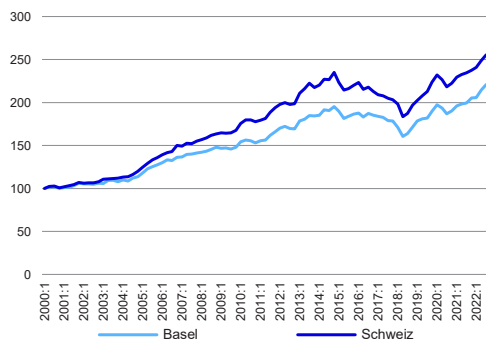
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



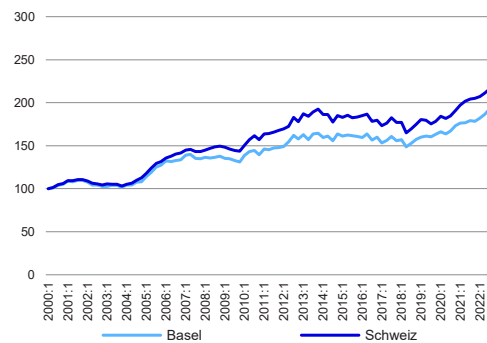
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



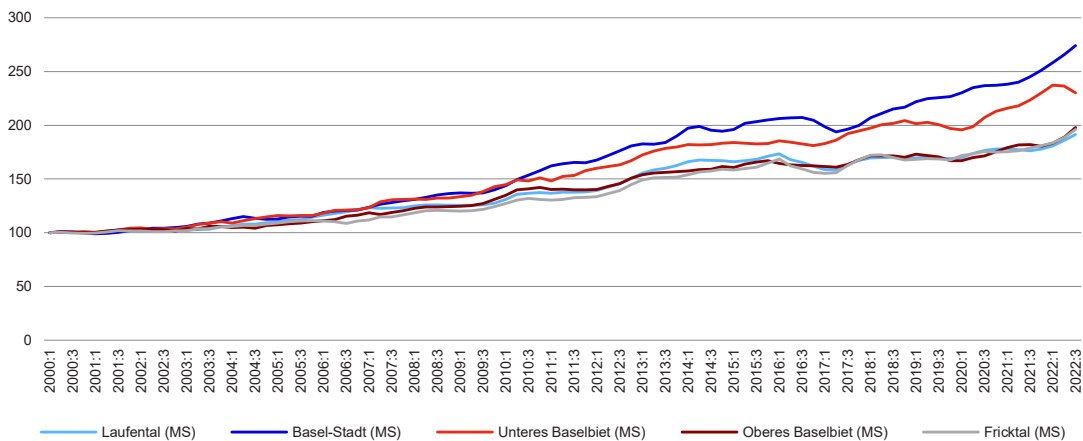
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



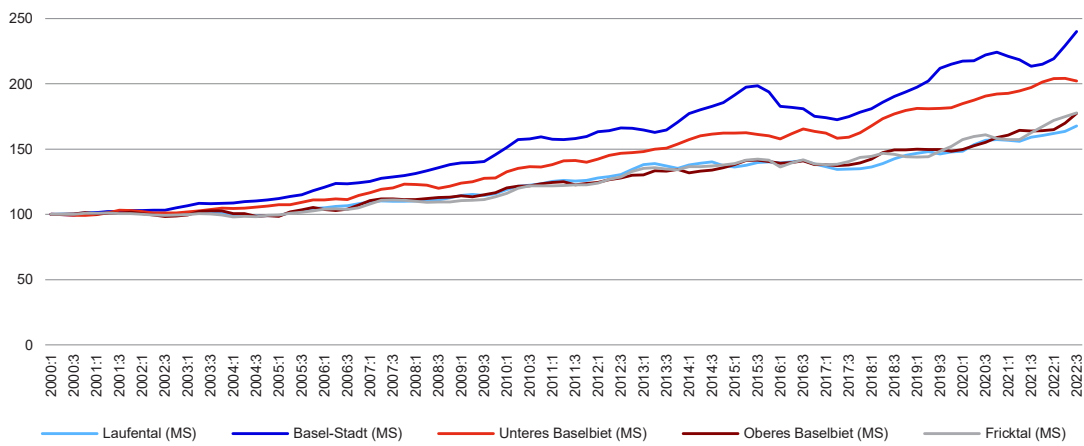
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



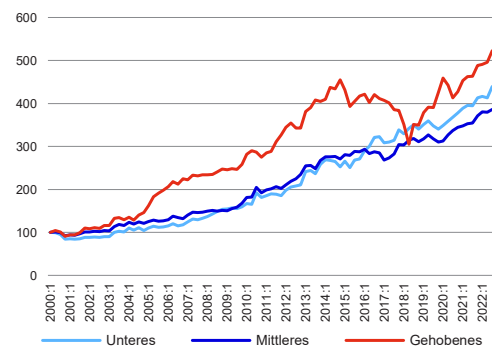
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



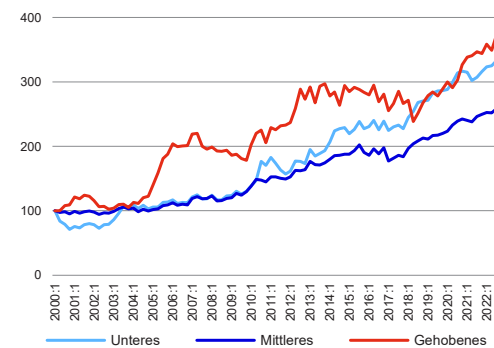
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



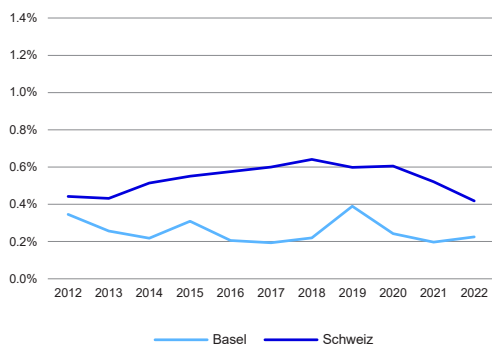
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



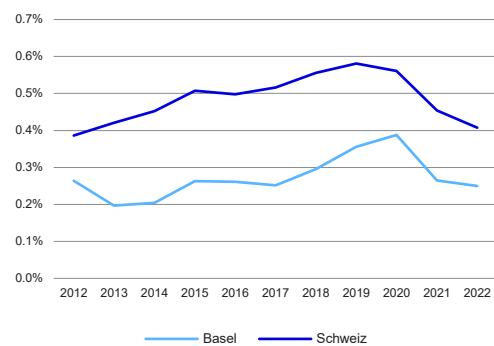
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



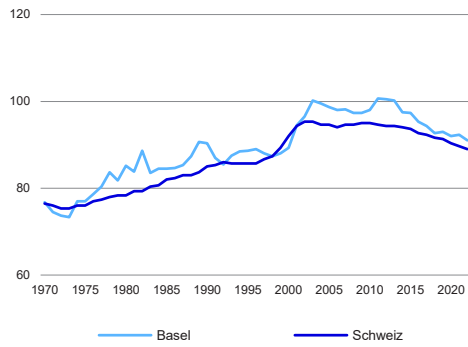
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



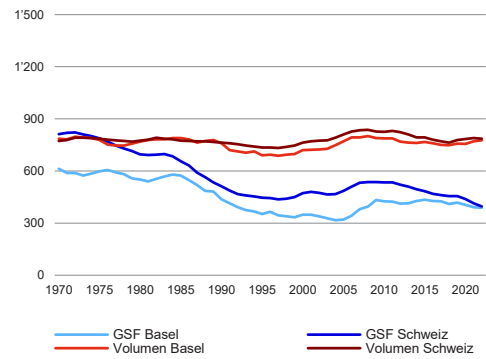
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.15
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG
nach Baujahr



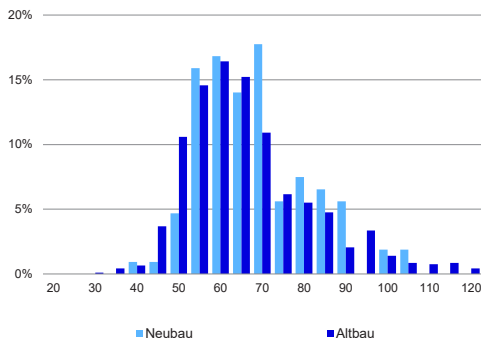
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.16
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH
nach Baujahr



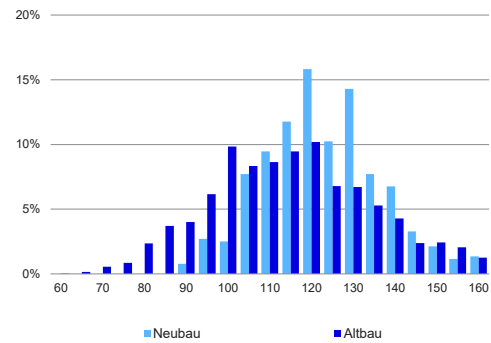
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw.
Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.17
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



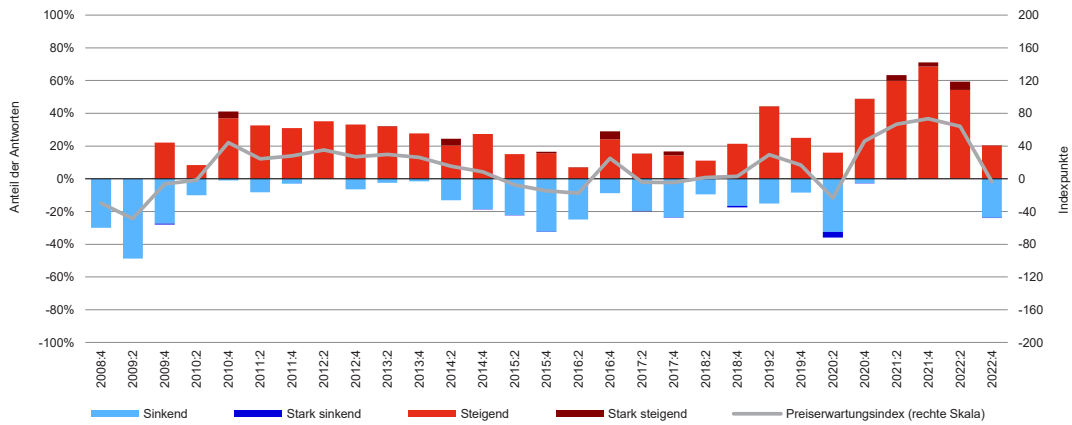
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.18
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



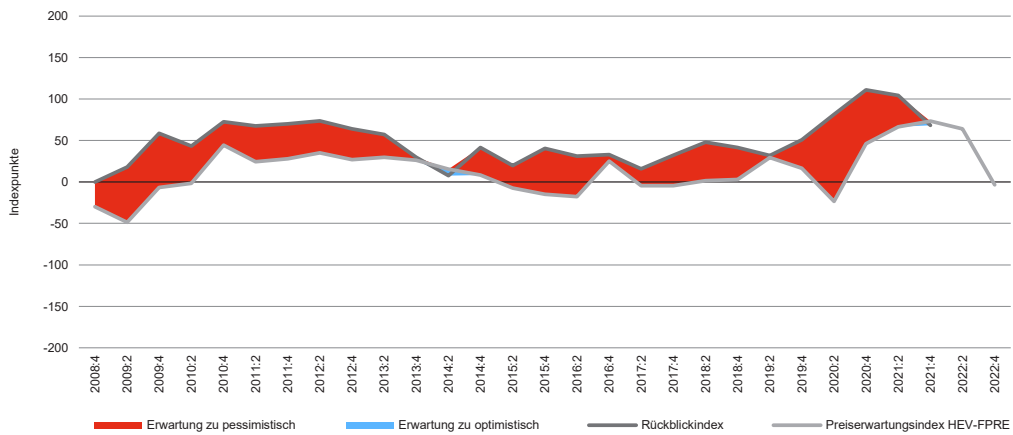
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.2.19
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



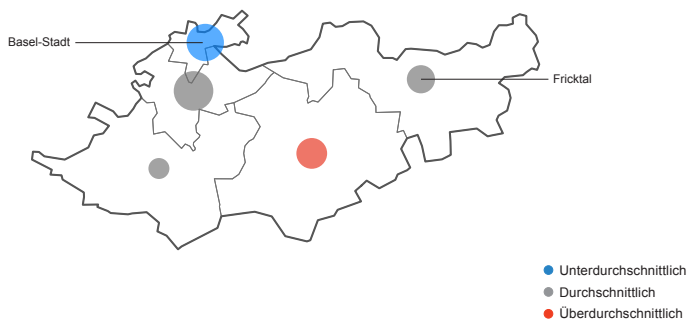
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.4.2.20
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



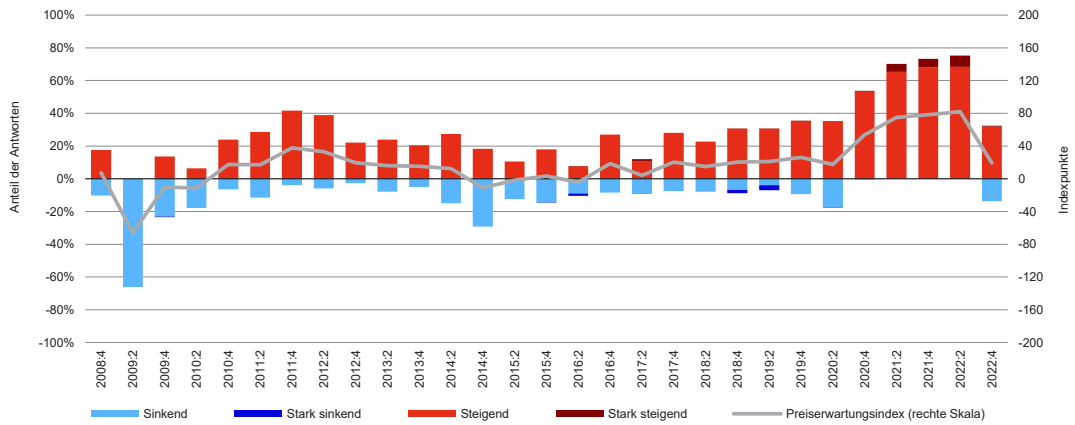
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.4.2.21
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2021 – 2025)



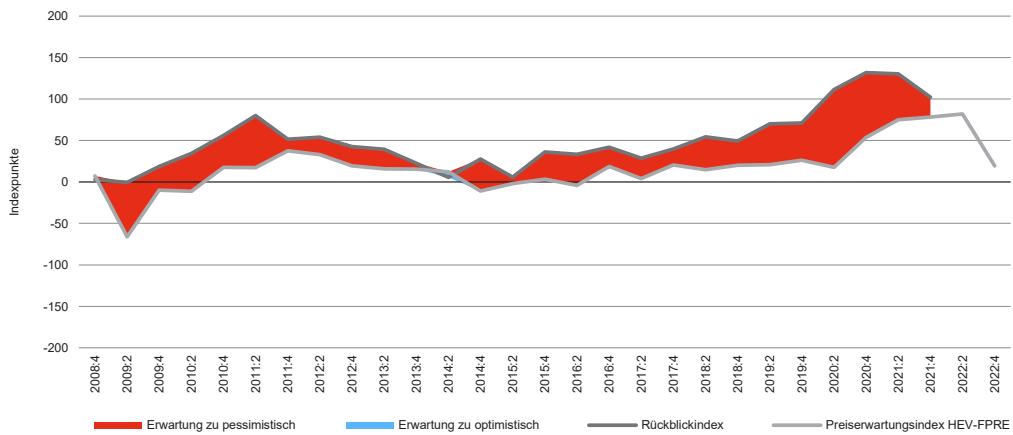
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2021 – 2025;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2021 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.4.2.22
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



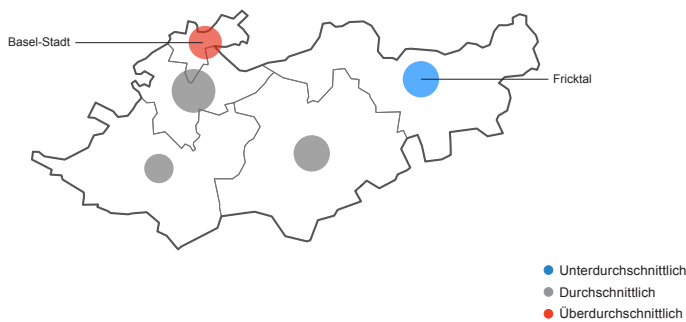
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.4.2.23
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



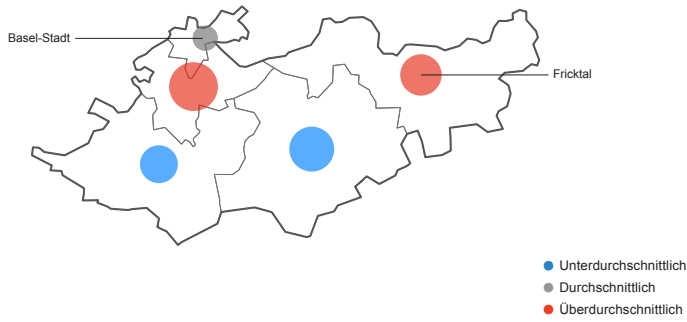
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.4.2.24
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2021–2025)



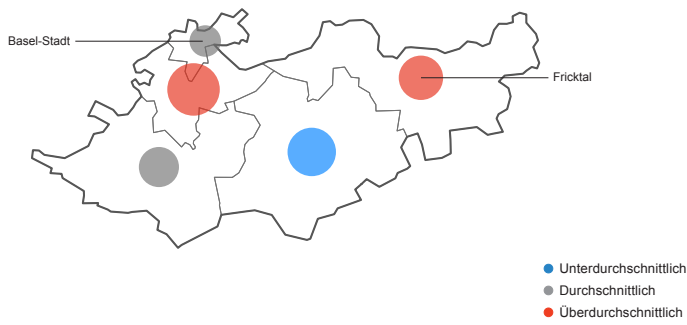
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2021 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.4.2.25
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2021 – 2035)



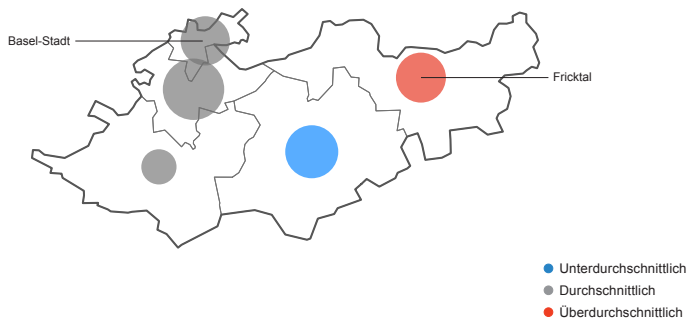
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher». Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.2.26
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher». Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

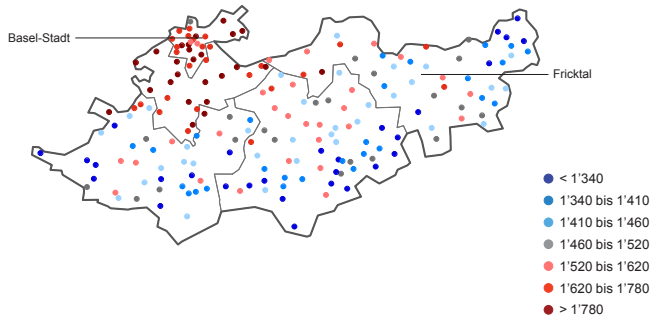
Abb. 8.4.2.27
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher». Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

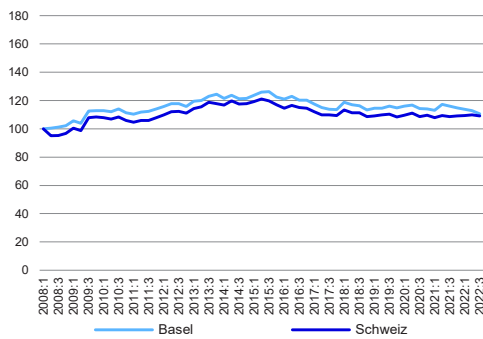
8.4.3 Mietwohnungen Region Basel

Abb. 8.4.3.1
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2022)



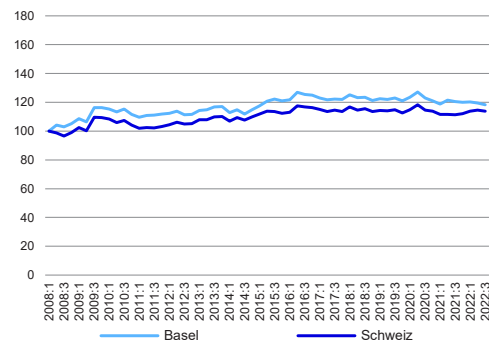
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 – 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 75 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



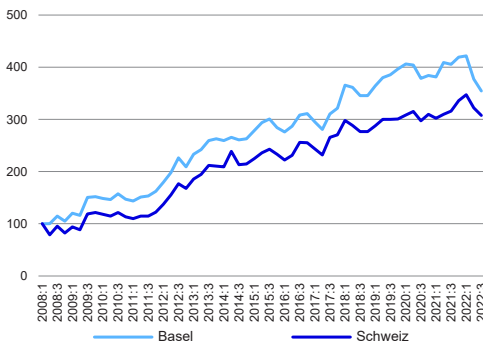
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



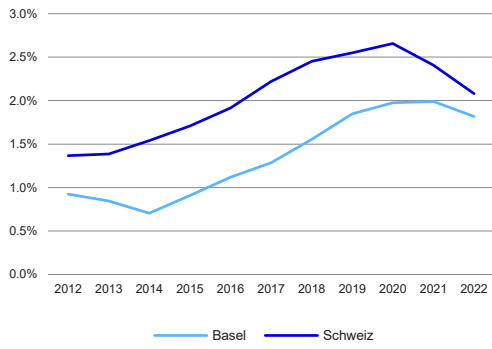
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



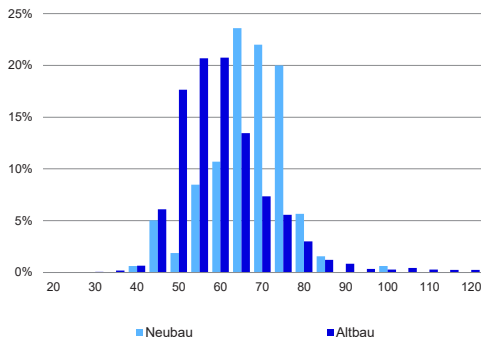
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.5
Entwicklung Leerstandsquote MWG



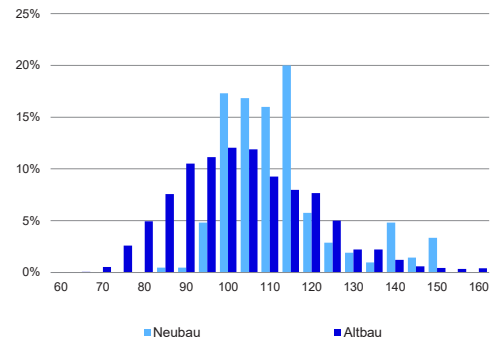
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.6
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



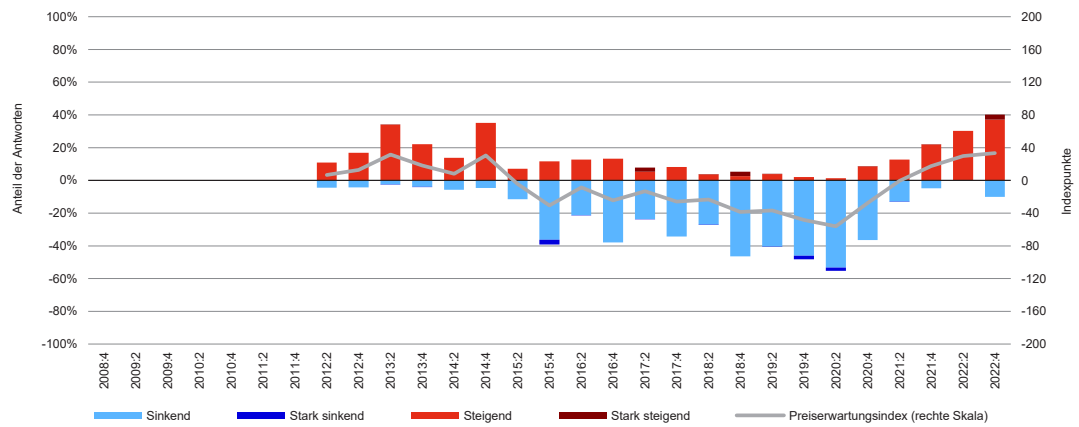
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.7
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.3.8
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



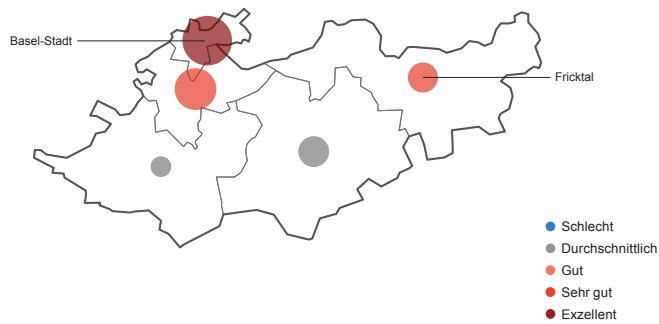
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.4.3.9
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2022)



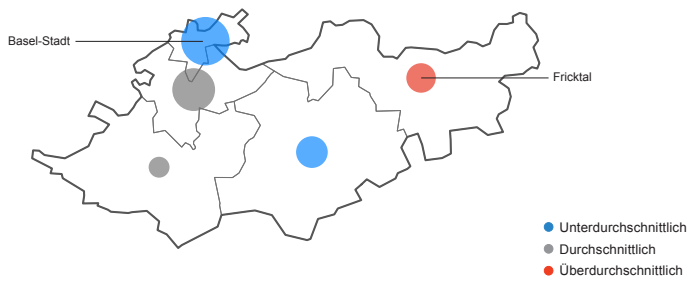
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.3.10
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2022)



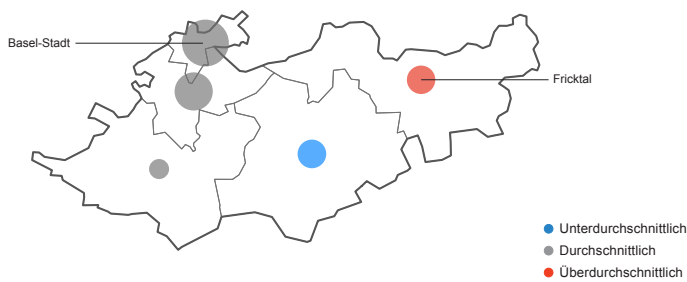
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.3.11
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2021 – 2035)



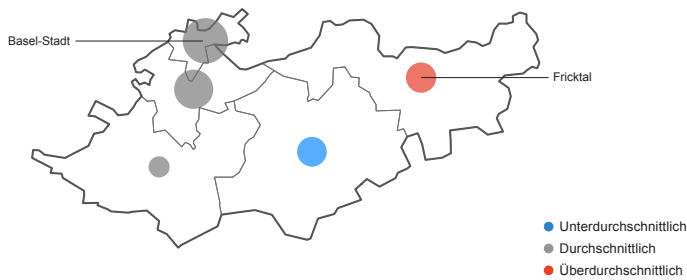
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2021; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.3.12
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2021; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.3.13
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2021; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

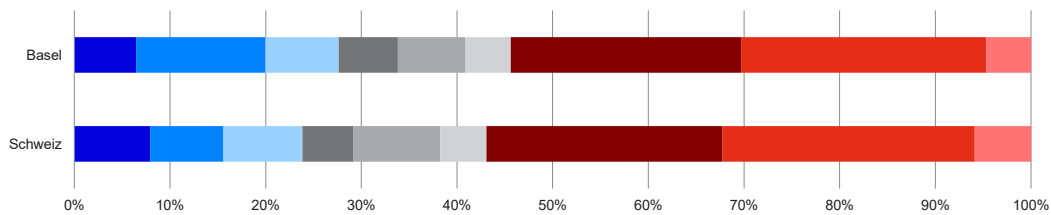
8.4.4 Geschäftsflächenmarkt Region Basel

Tab. 8.4.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

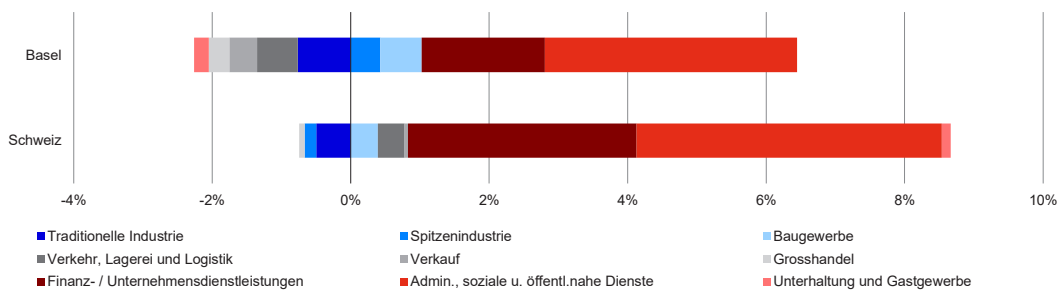
	Region Basel		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2020)	44'575	4.5 % (2012)	694'851	8.0 % (2012)
Vollzeitäquivalente (2020)	308'008	4.0 % (2012)	4'119'202	7.5 % (2012)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2020)	27'828'882		358'551'563	
Bauinvestitionen Geschäft (2020)	1'085	6.4 % (2019)	10'348	0.9 % (2019)

Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern. Bauinvestitionen Geschäft in Mio. CHF.
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.4.2
Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2020)

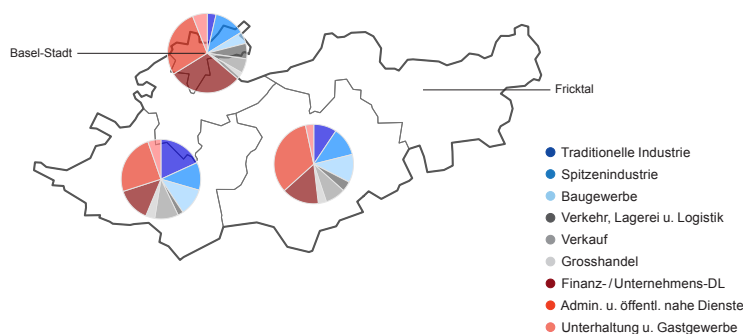


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2012 – 2020)



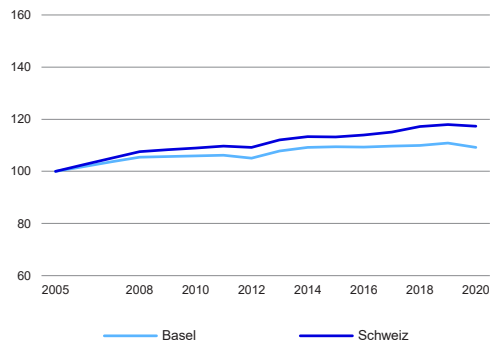
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2020)



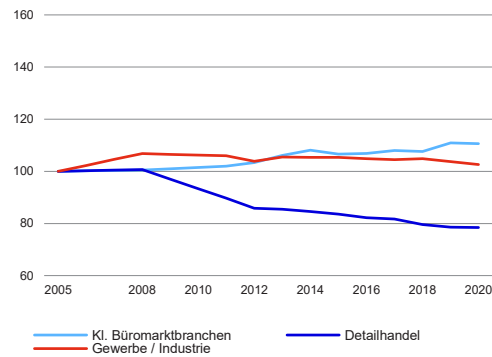
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



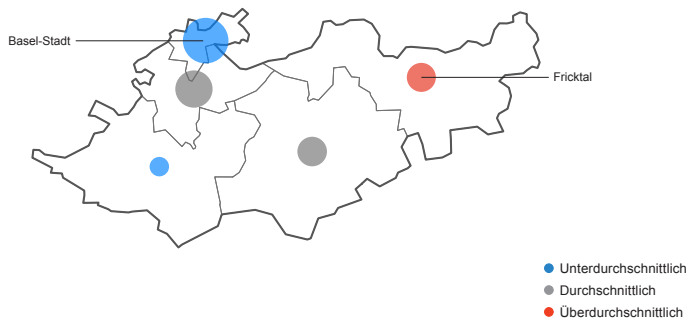
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.4.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen, Detailhandel, Gewerbe/Industrie



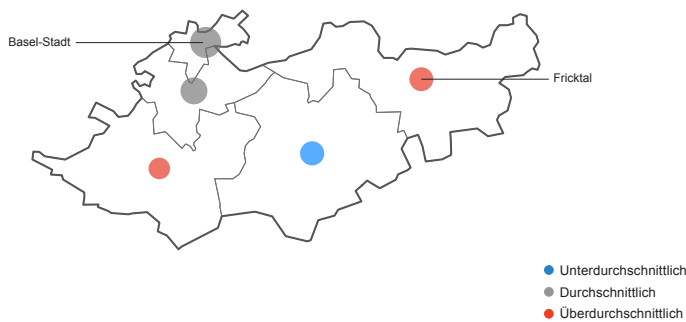
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2012–2020)



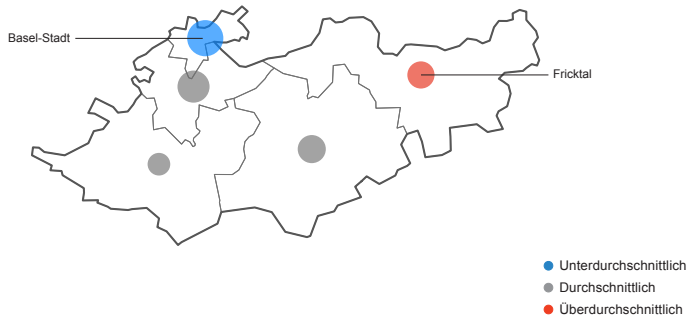
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2012–2020;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2020.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2012–2020)



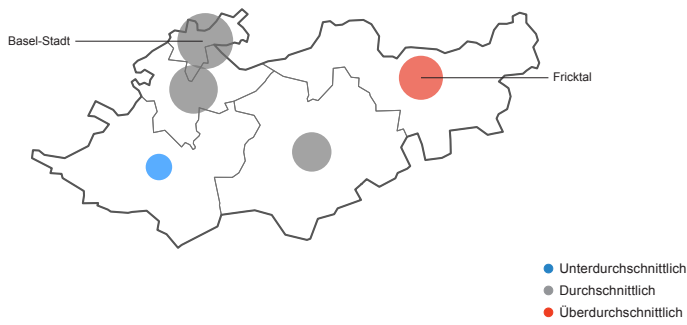
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2012–2020; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2020; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2012–2020)



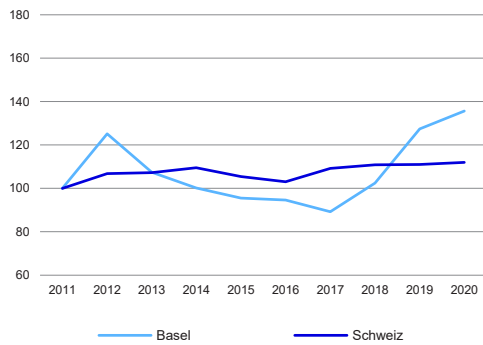
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2012–2020;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2020.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2012–2020)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2012–2020;
Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2020.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.4.10
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



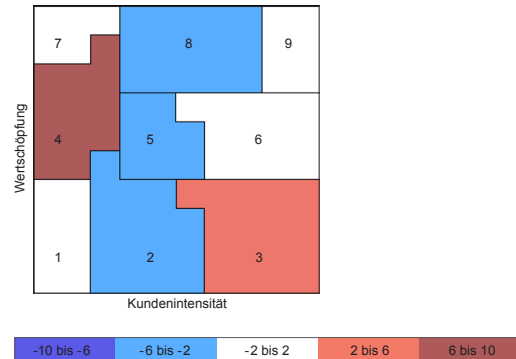
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.4.4.11
Verteilung Nachfragersegmente im
Büroflächenmarkt (2015)

	Region Basel	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungszentralen	6'657	5.4 %
2 Lokale Dienstleister	17'220	13.9 %
3 Kreative Denker	20'695	16.8 %
4 Back Offices	23'788	19.3 %
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	27'853	22.6 %
6 Diskrete Berater	15'991	13.0 %
7 Spezialisierte Performer	7'617	6.2 %
8 Hauptsitze	2'781	2.3 %
9 Exklusive Frontoffices	859	0.7 %
Total	123'461	100.0 %

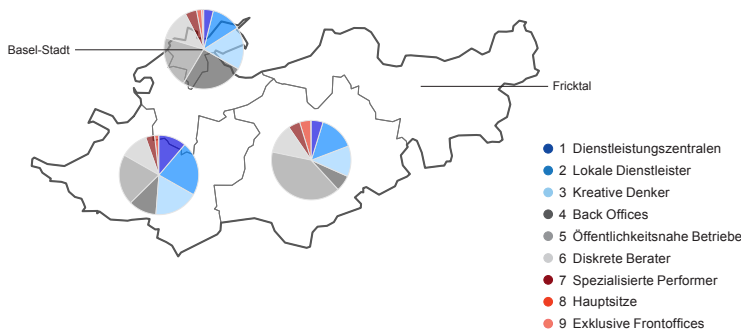
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.4.4.12
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt –
Differenz zur Schweiz (2015)



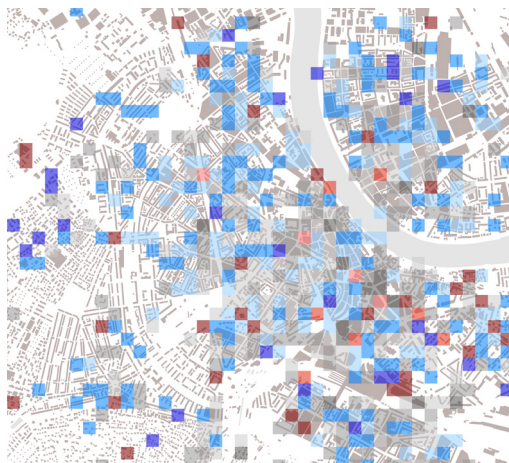
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.4.4.13
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



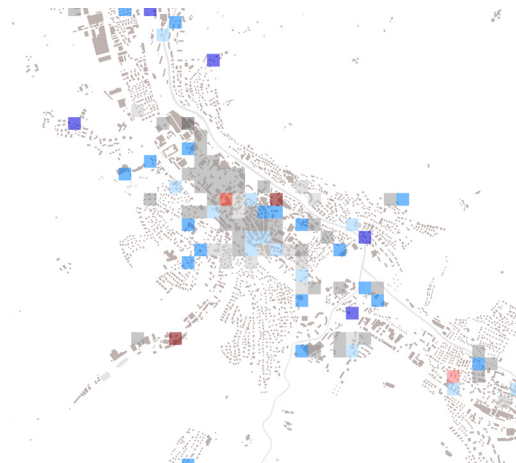
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.4.14
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum Basel



Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.4.15
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum Liestal



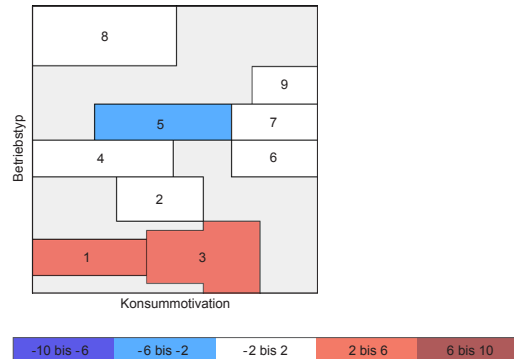
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.4.4.16
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2020)

	Region Basel	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	4'434	27.1 %
2 PW-Versorger	1'064	6.5 %
3 Nahversorger	4'114	25.1 %
4 Spezialgeschäfte	1'740	10.6 %
5 Standortgeneralisten	1'530	9.4 %
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	588	3.6 %
7 Filialisierte Shoppingmagnete	1'231	7.5 %
8 Fachmärkte	1'088	6.7 %
9 Waren- und Kaufhäuser	569	3.5 %
Total	16'359	100.0 %

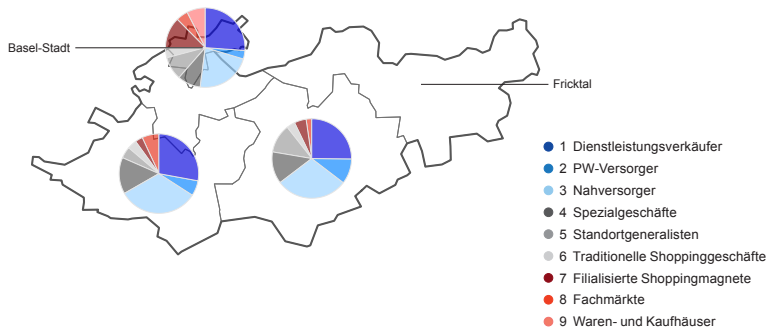
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.4.4.17
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2020)



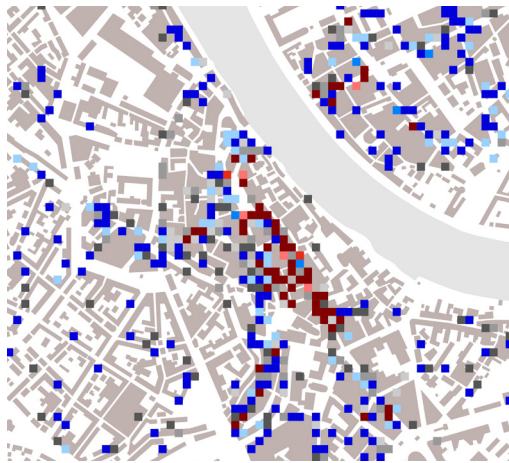
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.4.4.18
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2020)



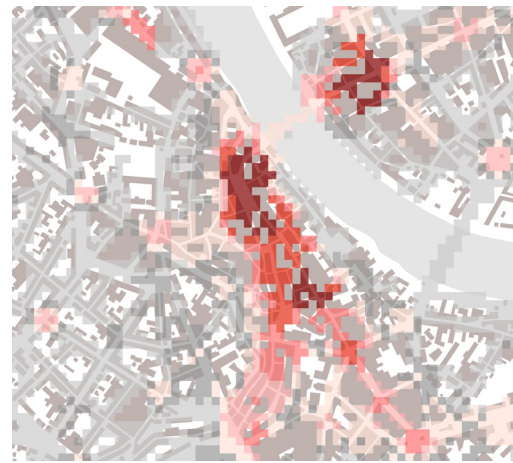
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.4.19
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2020) – Stadtzentrum Basel



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

Abb. 8.4.4.20
Fussgängerfrequenzen (2018)
Stadtzentrum Basel

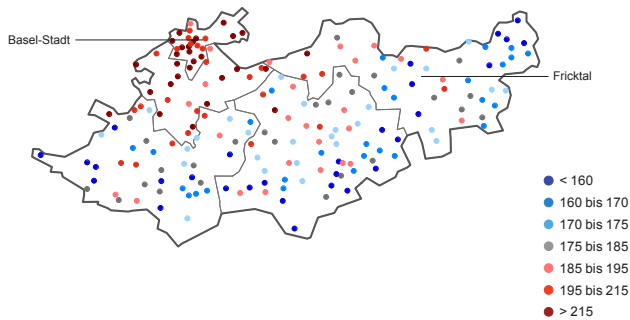


Anmerkung: ■ 10–60 Personen pro Stunde (Pers./h), ■ 60–120 Pers./h, ■ 120–300 Pers./h, ■ 300–600 Pers./h, ■ 600–1200 Pers./h, ■ 1'200–3'000 Pers./h, ■ > 3'000 Pers./h; mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von 07:00–20:00 Uhr; Darstellung im 25 m-Raster;
Quelle: Fahrländer Partner;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.4.5 Büroflächenmarkt Region Basel

Abb. 8.4.5.1

Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)

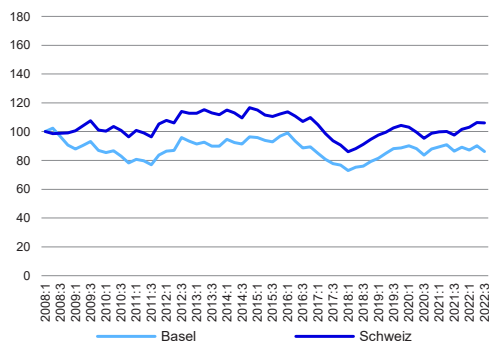


Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.4.5.2

Marktmieten Büroflächen (Neubau)

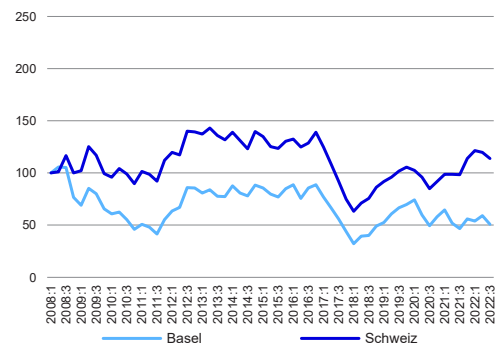


Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.5.3

Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)

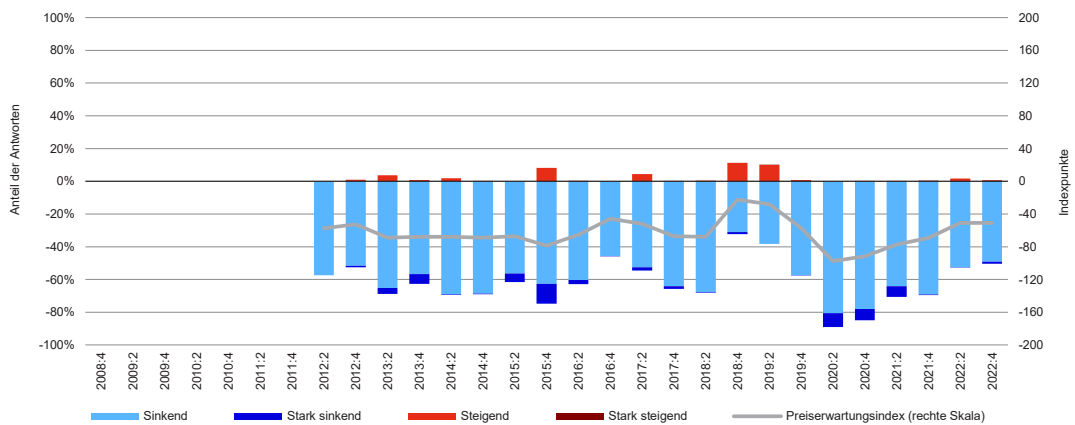


Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

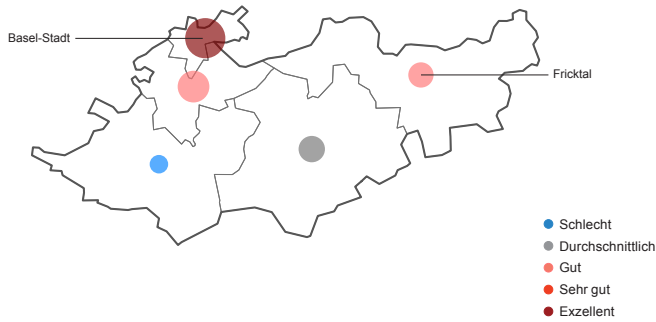
Abb. 8.4.5.4

Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



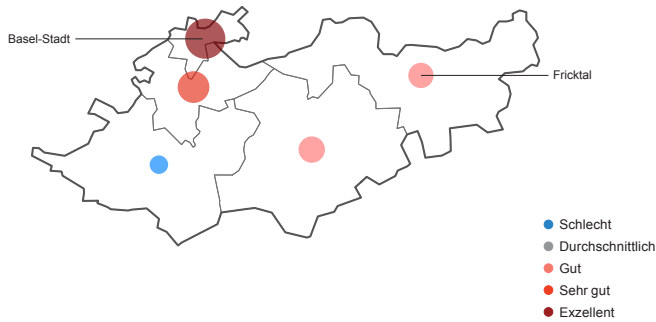
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.4.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2022)



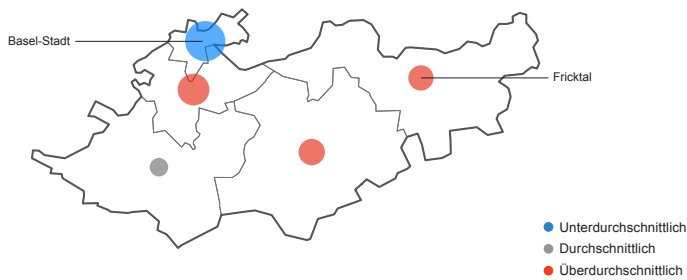
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.5.7
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2020–2035)

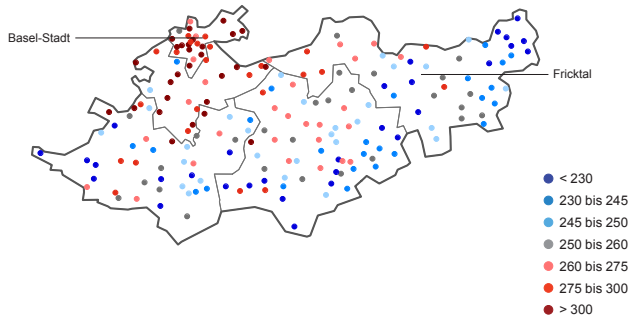


Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2020–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.4.6 Verkaufsflächenmarkt Region Basel

Abb. 8.4.6.1

Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)

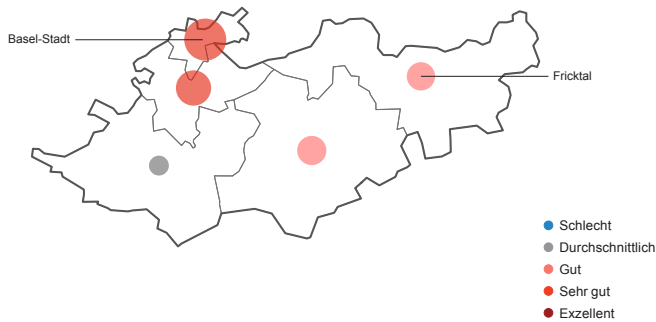


Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.4.6.2

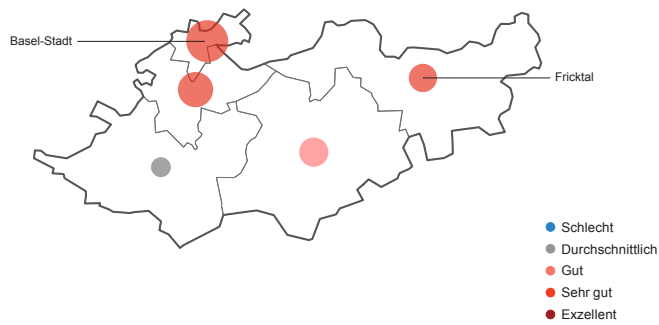
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2020.

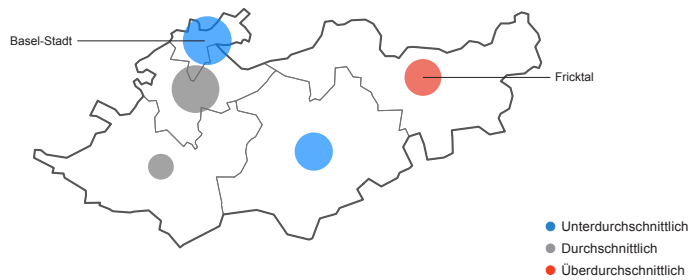
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.6.3
 Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2020.
 Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.6.4
 Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2019–2035)

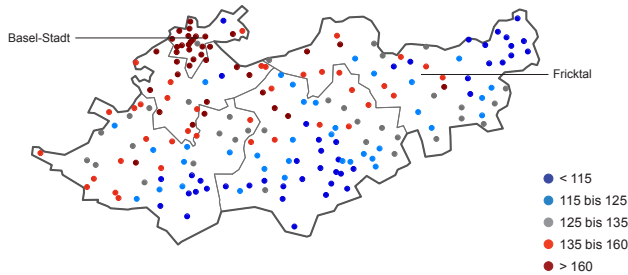


Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2019–2035;
 Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2019.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.4.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Basel

Abb. 8.4.7.1

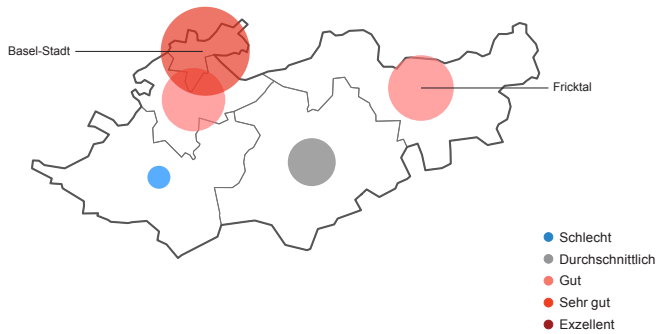
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)



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

Abb. 8.4.7.2

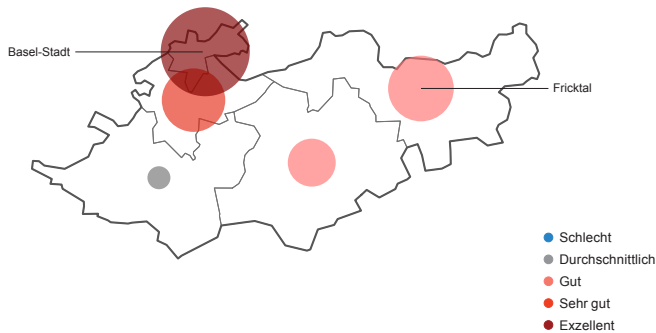
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

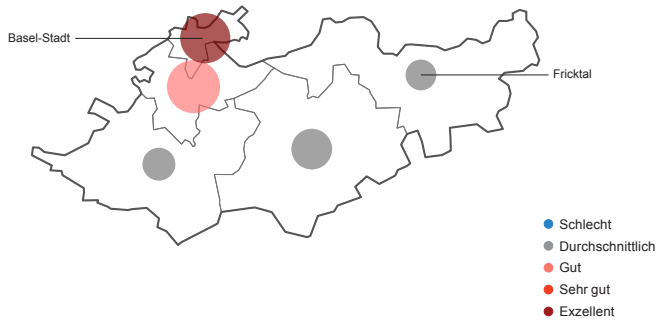
Abb. 8.4.7.3

Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2022)



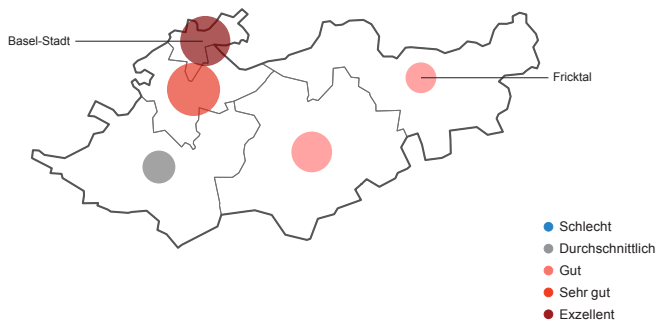
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.7.4
Aktuelles Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.7.5
Prospektives Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2022)



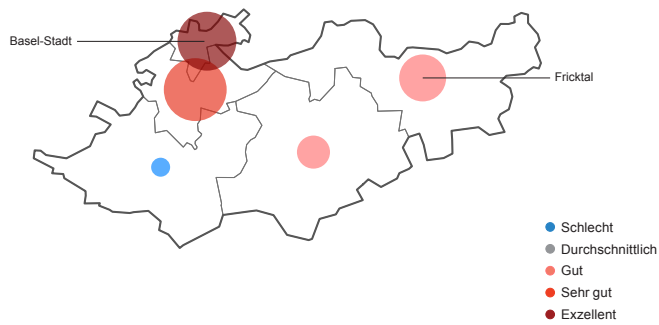
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.7.6
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2020 – 2035)



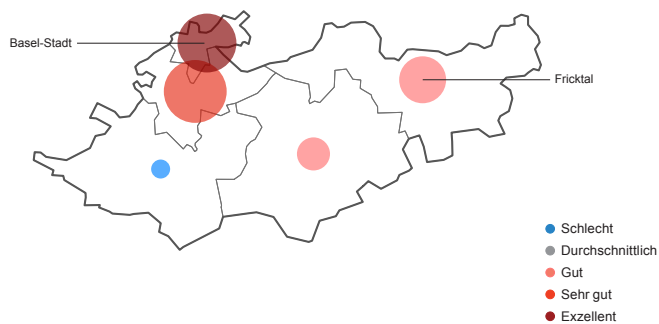
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2020 – 2035;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2020; Szenario «Trends» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.7.7
Aktuelles Makro-Lagerating Logistik (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.7.8
Prospektives Makro-Lagerating Logistik (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

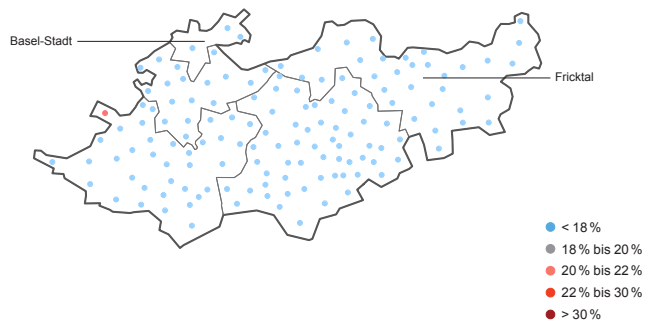
8.4.8 Tourismus Region Basel

Tab. 8.4.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Basel		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2021/22)	130	1.4 % (2020/21)	3'875	-1.1 % (2020/21)
Logiernächte (2021/22)	1'466'363	72.1 % (2020/21)	36'624'205	36.4 % (2020/21)
Auslastung (2021/22)	33.3 %	-11.28* (2020/21)	38.8 %	6.68* (2020/21)
Zweitwohnungen (2021)	33'058		725'287	

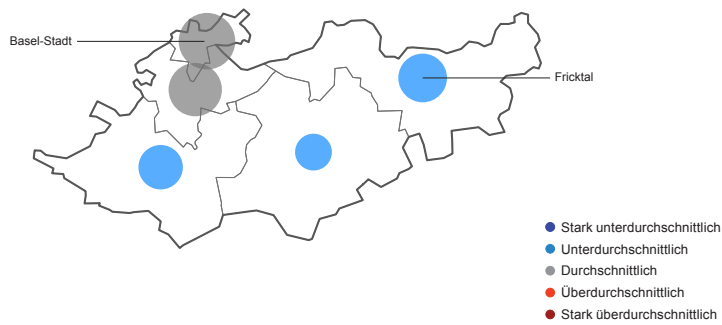
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2021/22: 3. Quartal 2021 – 3. Quartal 2022; 2020/21: 3. Quartal 2020 – 3. Quartal 2021.
Quelle: ARE, BFS.

Abb. 8.4.8.2
Zweitwohnungsanteile (2021)



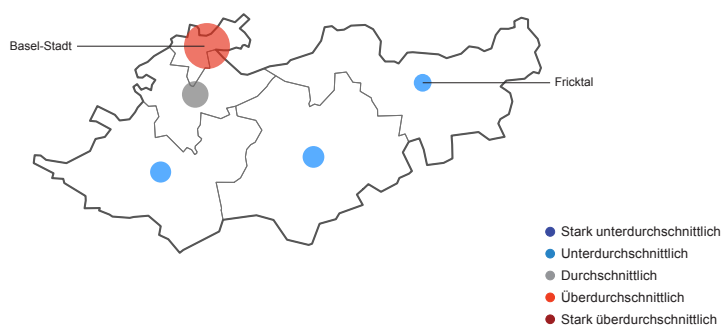
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2021).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2020/21 – 2021/22)



Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2020/21 – 2021/22 (Netto-Auslastung);
Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2021/2022.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

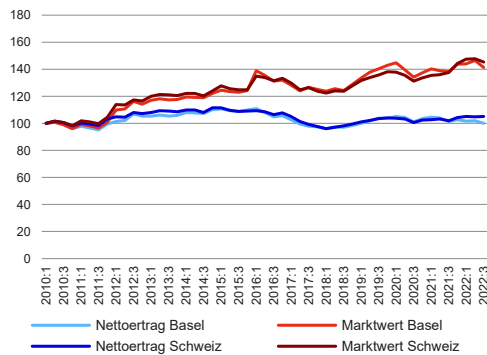
Abb. 8.4.8.4
Entwicklung Logiernächte (2020/21 – 2021/22)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2020/21 – 2021/22; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2021/22.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

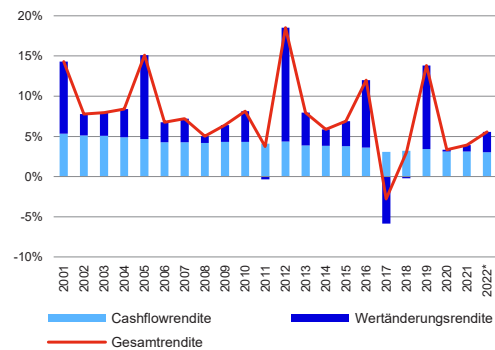
8.4.9 Renditeliegenschaften Region Basel

Abb. 8.4.9.1
Marktindizes gemischt genutzte Immobilien



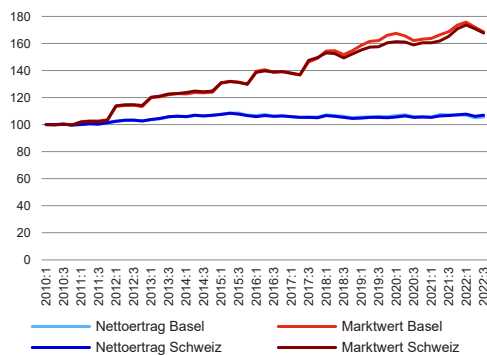
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100). Gemischt genutzte Immobilien: 60% Wohnanteil, 40% Büroanteil.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.9.2
Gesamtrendite gemischt genutzte Immobilien



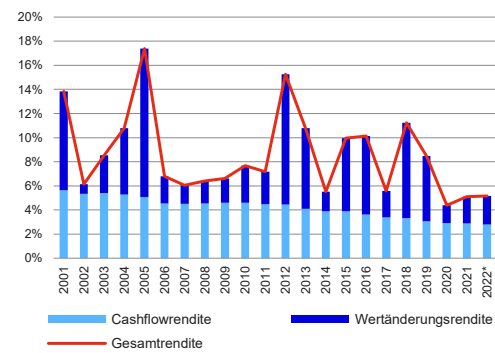
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2022.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.9.3
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



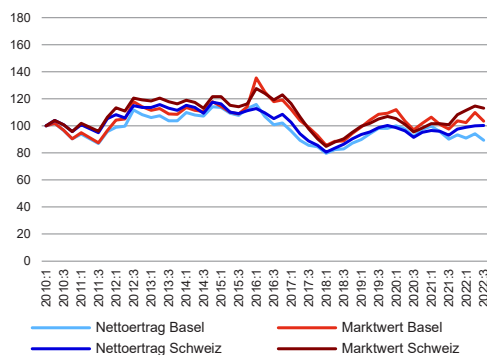
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.9.4
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



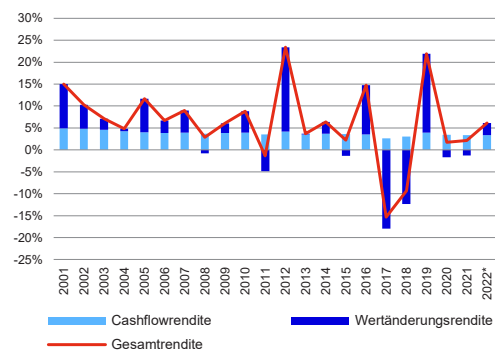
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2022.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.9.5
Marktindizes Büroimmobilien



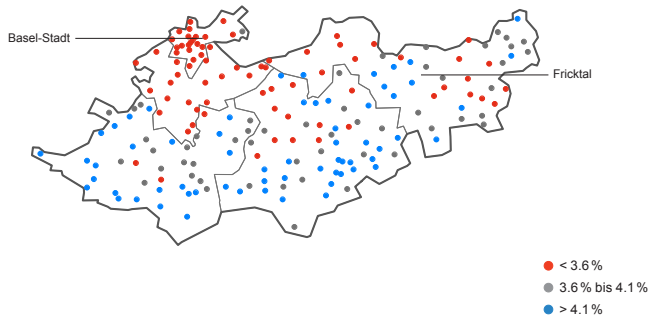
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.9.6
Gesamtrendite Büroimmobilien



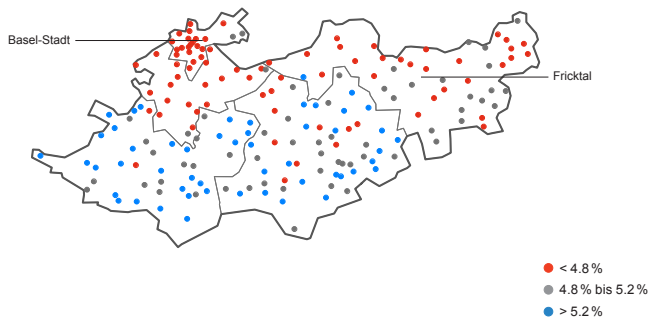
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2022.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.4.9.7
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2022)



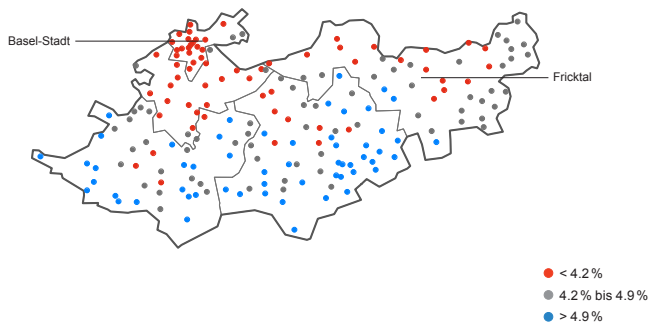
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.9.8
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2022)



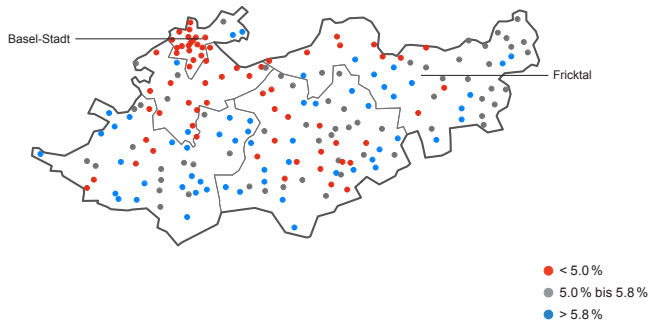
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.9.9
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2022)



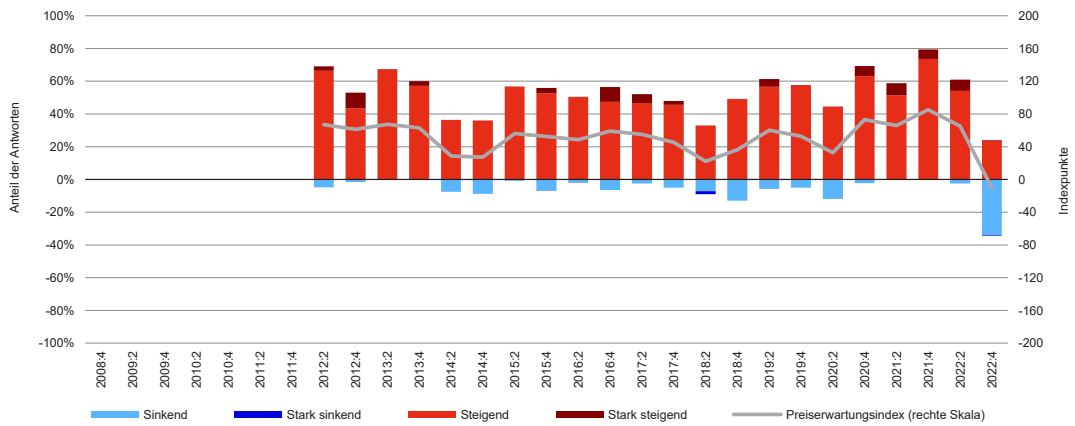
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.9.10
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2022)



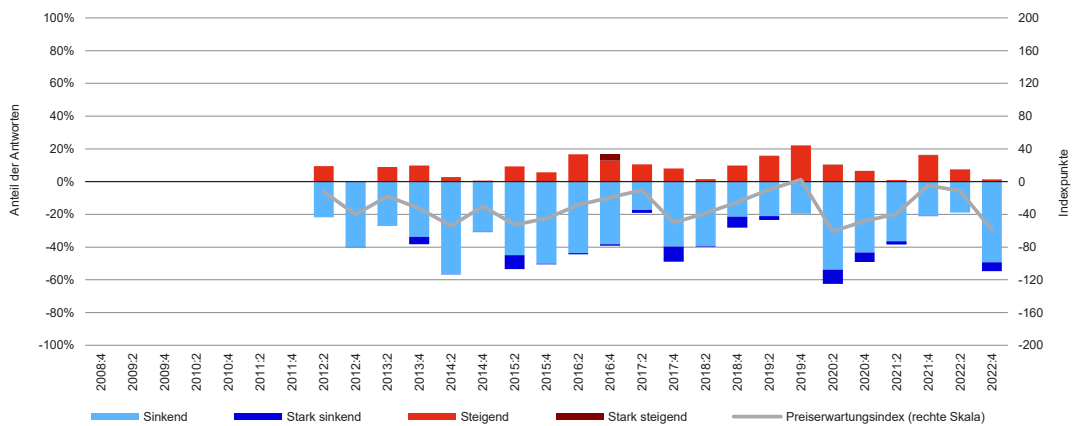
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.4.9.11
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



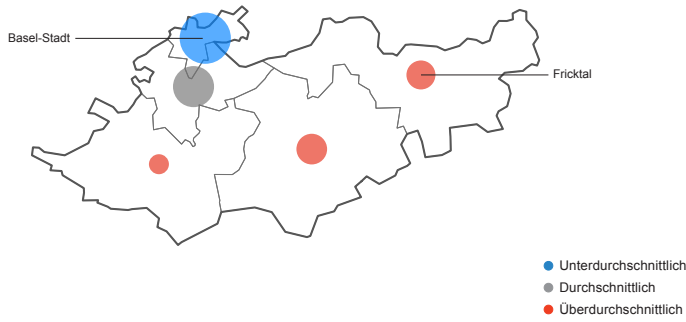
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.4.9.12
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



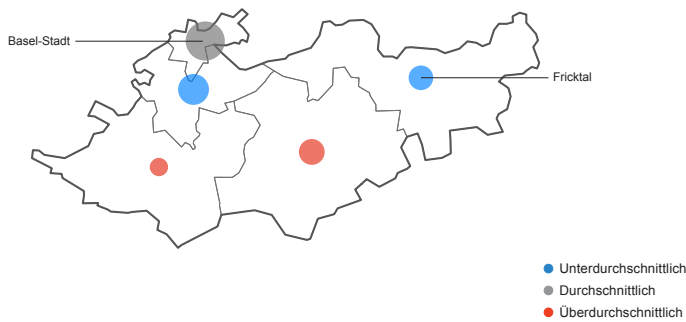
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.4.9.13
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2021–2025)



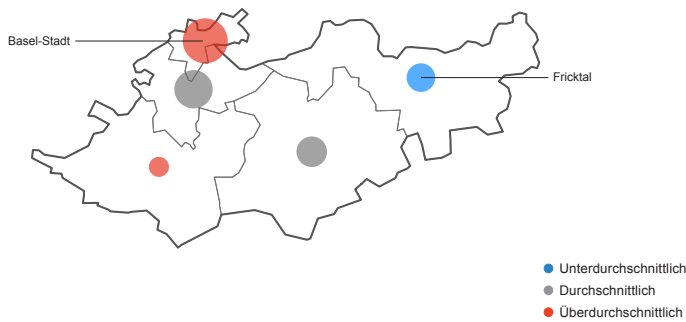
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.9.14
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2021–2025)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.4.9.15
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2021–2025)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2020.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.4.10 Fazit Region Basel

- Die Region Basel weist mit einer Zunahme der ständigen Wohnbevölkerung um 0.4% auf 608'715 Einwohner zwischen 2020 und 2021 ein vergleichsweise unterdurchschnittliches Wachstum auf. Im Gegensatz zum Vorjahr zeigen sich in den zugehörigen MS-Regionen leicht heterogenere Entwicklungen auf: Während die Bevölkerung in Basel-Stadt um 0.4% zurückgegangen ist, weisen die MS-Regionen Oberes Baselbiet und Fricktal mit 1.2 respektive 1.1% überdurchschnittliche Wachstumsraten auf.
- Der Wohnungsbestand ist in der Region mit 1.2% durchschnittlich gewachsen, wobei sich, wie auch bei der Entwicklung der Wohnbevölkerung, die MS-Regionen Oberes Baselbiet und Fricktal überdurchschnittlich entwickelt haben. Im Gegensatz zu vielen anderen MS-Regionen der Schweiz, welche eine Grossstadt beheimaten, ist die Leerstandsquote in Basel-Stadt gestiegen im Vergleich zum Jahr 2021. Mit einem Plus von 0.07%p liegt der Wert aktuell bei 1.17%. Insgesamt weist die Region Basel eine im Vergleich zu 2021 um 0.11%p tiefere Leerstandsquote auf, wobei die MS-Region Fricktal den höchsten Rückgang verzeichnet (-0.72%p).
- Im Wohneigentumsmarkt sind die Preise im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um insgesamt 8.1% gestiegen, was nach der Region Zürich den höchsten Preiszuwachs darstellt. Sowohl Eigentumswohnungen (+9.8%) wie auch Einfamilienhäuser (+7.3%) tragen zum starken Preisanstieg von Wohneigentum bei. Nach sehr optimistischen Prognosen in den vergangenen Umfragen sind Immobilienexperten aktuell etwas weniger optimistisch, aber nach wie vor positiv hinsichtlich der Preise von Wohneigentum. FPRE erwartet weiter steigende Marktwerte in den unteren und mittleren EWG- sowie EFH-Segmenten, während die Marktwerte in den gehobenen Segmenten konstant bleiben.
- Im Gegensatz zu den Preisen für Wohneigentum tendierten die Marktmieten für Wohnungen in den letzten Jahren nach unten. Insgesamt liegen die Mieten im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3.1% tiefer, wobei sowohl das Altbau- (-1.8%) wie auch das Neubau-Segment (-4.6%) betroffen sind. Die überwiegende Mehrheit der Teilnehmer der Immobilienumfrage erwartet für die kommenden 12 Monate steigende Marktmieten. FPRE geht von stabilen Erträgen und sinkenden Marktwerten für MFH in allen Segmenten aus.
- Beschäftigungsmässig weist die Region Basel eine unterdurchschnittliche Entwicklung auf, zwischen 2012 und 2020 ist die Beschäftigung um 4.6% gewachsen, nur die Region Jura weist ein noch tieferes Wachstum auf. Innerhalb der Region weisen die MS-Regionen Fricktal und Oberes Baselbiet mit einer Zunahme von 10.6 respektive 8.2% das beschäftigungsmässig stärkste Wachstum auf.
- Wie auch im Vorjahr setzen die Marktmieten von Büroflächen den negativen Trend fort: Mit einem Minus von 0.2% im Vergleich zum 3. Quartal 2021 ist Basel die einzige Region, welche leicht sinkende Büromieten aufweist. Analog zu den vorangegangenen Umfragen, wie auch zu den Prognosen in den anderen Regionen, rechnen die befragten Experten mit sinkenden Marktmieten von Büroflächen. FPRE rechnet mit stabilen Erträgen und sinkenden Marktwerten, sowohl für Büro- wie auch Verkaufsimmobilien.

8.4.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.4.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2023–2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	→
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	↗

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

Tab. 8.4.10.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2023–2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	↗	●	→	↗	→
Mittleres Segment	●	↗	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	→

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

8.4.10.2 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.4.10.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2023–2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Altbau	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	→
Neubau mittel	●	→	●	↗	●	→	●	↘	↘	→
Neubau gehoben	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	→

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

8.4.10.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.4.10.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2023–2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Büroimmobilien	●	→	●	↘	●	→	●	↘	↘	→
Verkaufsimmobilien	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	→

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

8.4.11 Eckwerte Region Basel

Tab. 8.4.11.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2019	2014–2019	Untere	Mittlere	Obere
25 Laufental	56'372	0.8%	10'196	2.2%	18.1%	0.25%p	84'915	3.0%	32%	38%	31%
47 Basel-Stadt	196'036	-0.4%	72'164	-0.6%	36.8%	-0.08%p	88'497	5.1%	31%	18%	51%
48 Unteres Baselbiet	175'132	0.2%	45'729	0.5%	26.1%	0.07%p	95'256	3.4%	32%	32%	36%
49 Oberes Baselbiet	97'117	1.2%	19'475	2.1%	20.1%	0.16%p	83'786	2.3%	33%	36%	30%
75 Fricktal	84'058	1.1%	20'440	3.5%	24.3%	0.56%p	85'187	6.0%	33%	37%	30%
Region Basel	608'715	0.4%	168'004	0.7%	27.6%	0.12%p	84'946	3.0%	32%	29%	39%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2021	2020–2021	2022	2021–2022	2022	2021–2022	2022	2021–2022	2022	2021–2022
25 Laufental	28'009	1.3%	1.86%	-0.30%p	0.54%	-0.02%p	0.56%	0.02%p	4.43%	-0.79%p
47 Basel-Stadt	113'619	1.1%	1.17%	0.07%p	0.13%	0.02%p	0.03%	-0.02%p	1.43%	0.10%p
48 Unteres Baselbiet	88'341	0.9%	0.92%	0.03%p	0.08%	0.01%p	0.18%	0.07%p	1.61%	0.03%p
49 Oberes Baselbiet	47'196	1.7%	0.90%	-0.19%p	0.15%	0.07%p	0.19%	0.03%p	1.98%	-0.51%p
75 Fricktal	40'297	1.5%	1.45%	-0.72%p	0.50%	-0.19%p	0.39%	0.03%p	2.90%	-1.55%p
Region Basel	317'462	1.2%	1.15%	-0.11%p	0.25%	-0.02%p	0.23%	0.03%p	1.82%	-0.17%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF 2020
	2020	2012–2020	2020	2012–2020	2020	2012–2020	
25 Laufental	3'858	4.2%	19'076	1.3%	14'233	1.0%	1'510'509
47 Basel-Stadt	17'190	3.8%	188'778	2.2%	148'633	-2.5%	12'132'337
48 Unteres Baselbiet	11'101	5.0%	96'972	5.9%	77'172	-1.7%	7'427'422
49 Oberes Baselbiet	7'106	6.3%	47'003	8.2%	35'369	1.4%	3'215'072
75 Fricktal	5'320	3.8%	40'614	10.6%	32'601	-0.4%	3'543'542
Region Basel	44'575	4.5%	392'443	4.6%	308'008	4.0%	27'828'882

Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo, Fahrländer Partner.

Tab. 8.4.11.2
Wohnungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Aargau						
Rheinfelden	1'070'000	1'960–2'165	1'823'000	1'260–1'395	1'625	1'040–1'095
Basel-Landschaft						
Allschwil	1'222'000	2'580–2'850	2'128'000	1'665–1'840	1'800	1'800–1'890
Ariesheim	1'343'000	2'735–3'020	2'186'000	1'745–1'925	1'885	1'695–1'785
Binningen	1'554'000	3'490–3'855	2'416'000	2'040–2'255	1'915	2'060–2'165
Birsfelden	1'318'000	2'960–3'270	2'079'000	1'600–1'765	1'765	1'450–1'525
Liestal	1'102'000	2'100–2'320	1'794'000	1'225–1'350	1'610	1'090–1'145
Münchenstein	1'193'000	2'460–2'720	2'073'000	1'595–1'760	1'790	1'575–1'655
Muttenz	1'218'000	2'565–2'835	2'122'000	1'660–1'835	1'825	1'720–1'810
Pratteln	1'073'000	1'980–2'190	1'659'000	1'045–1'155	1'675	1'245–1'310
Basel-Stadt						
Basel-City	1'497'000	5'410–5'980	2'511'000	2'160–2'390	2'100	4'685–4'925
Basel-St. Johann	1'385'000	4'720–5'215	2'240'000	1'810–2'000	1'740	2'855–3'000
Basel-Vorstädte	1'659'000	6'340–7'005	2'650'000	2'325–2'570	2'000	4'205–4'420
Basel-Wettstein	1'400'000	4'805–5'310	2'627'000	2'295–2'535	1'625	2'310–2'425
Riehen	1'481'000	3'180–3'515	2'545'000	2'190–2'425	1'900	1'870–1'970

EWG: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 115 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an guter Lage.

EFH: Neubau, freistehend, Grundstück 520 m², Volumen 780 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EFH: Innere Werte von Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen); Basis: Freistehendes EFH mit typischer Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an guter Lage.

MWG: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 75 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.

Bauland MWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an durchschnittlicher Lage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2022.

Tab. 8.4.11.3
Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	Büro*	Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Geschäft	Bauland Geschäft
Aargau						
Rheinfelden	225	610–655	281	675–745	196	495–535
Basel-Landschaft						
Allschwil	204	335–360	292	880–970	166	510–550
Arlesheim	240	135–145	327	805–890	288	410–440
Binningen	226	135–145	239	410–450	221	285–305
Birsfelden	192	135–145	278	285–310	178	480–515
Liestal	223	135–145	275	625–690	180	435–465
Münchenstein	192 (270)	135–145	270	480–530	124	410–440
Muttenz	233	240–255	319	860–950	105	495–535
Pratteln	212 (300)	470–505	289	820–905	169	645–695
Basel-Stadt						
Basel-City	270 (450)	2'330–2'510	858	8'215–9'080	218	585–630
Basel-St. Johann	268	1'825–1'970	254	585–650	208	585–630
Basel-Vorstädte	267 (370)	2'310–2'485	447	3'300–3'650	208	580–625
Basel-Wettstein	202	600–645	282	910–1'010	127	495–535
Riehen	230	135–145	320	1'035–1'145	114	345–375

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

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

Bauland Gewerbe- und Industrieflächen: Modellerte Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2022.

Tab. 8.4.11.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

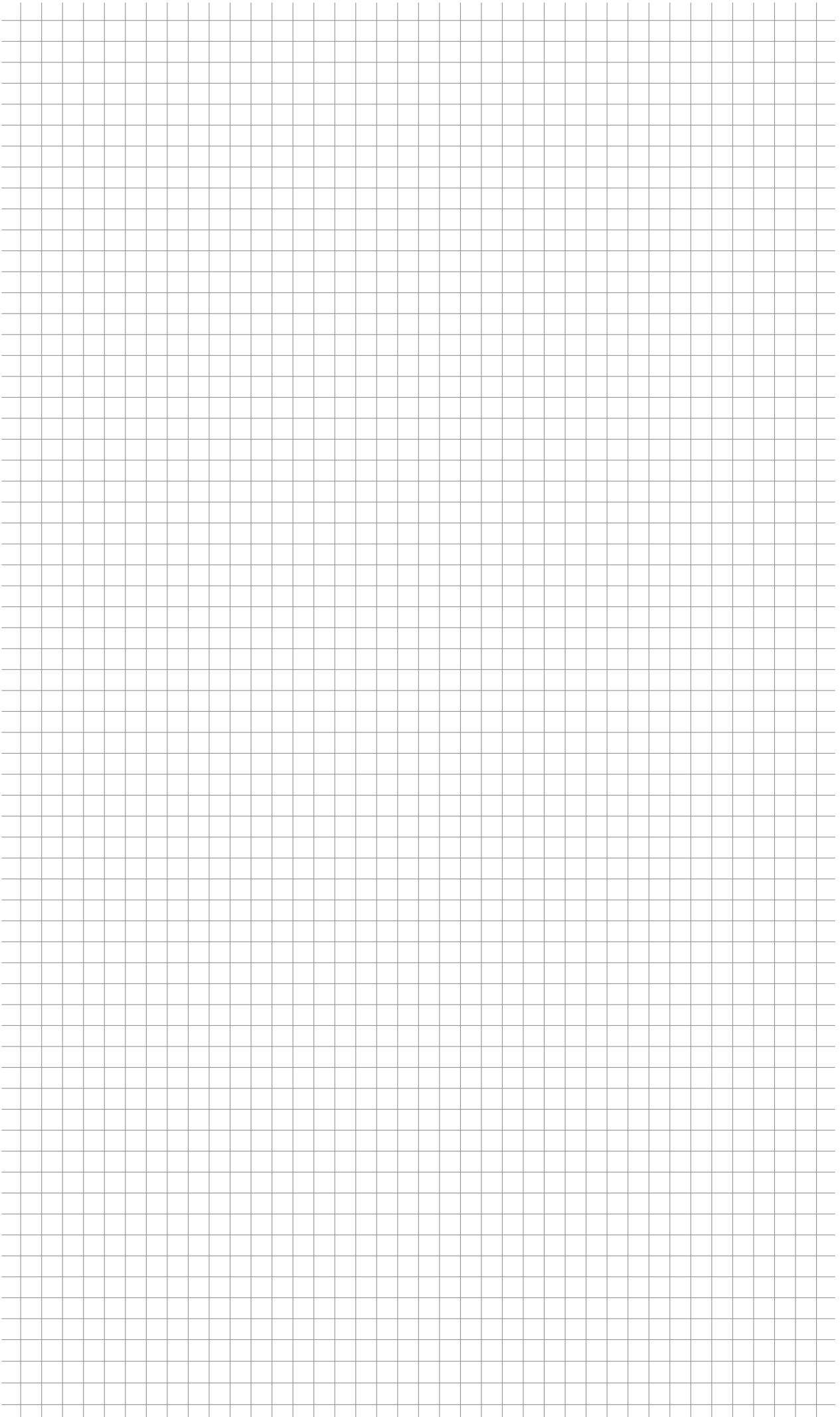
MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2021	2035	%	2021	2035	%	2021	2035	%	2021	2035	%
25 Laufental	56'372	62'084	10.1%	24'652	27'428	11.3%	9'816	10'469	6.6%	14'836	16'959	14.3%
47 Basel-Stadt	196'036	208'994	6.6%	98'321	102'390	4.1%	83'776	85'774	2.4%	14'545	16'616	14.2%
48 Unteres Baselbiet	175'132	194'230	10.9%	80'185	90'209	12.5%	48'883	52'990	8.4%	31'302	37'219	18.9%
49 Oberes Baselbiet	97'117	98'772	1.7%	42'448	43'797	3.2%	18'921	19'104	1.0%	23'527	24'693	5.0%
75 Fricktal	84'058	101'662	20.9%	36'949	45'691	23.7%	17'492	21'787	24.6%	19'457	23'904	22.9%
Region Basel	608'715	665'741	9.4%	282'555	309'514	9.5%	178'889	190'124	6.3%	103'666	119'391	15.2%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Tab. 8.4.11.5
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Geschäft gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

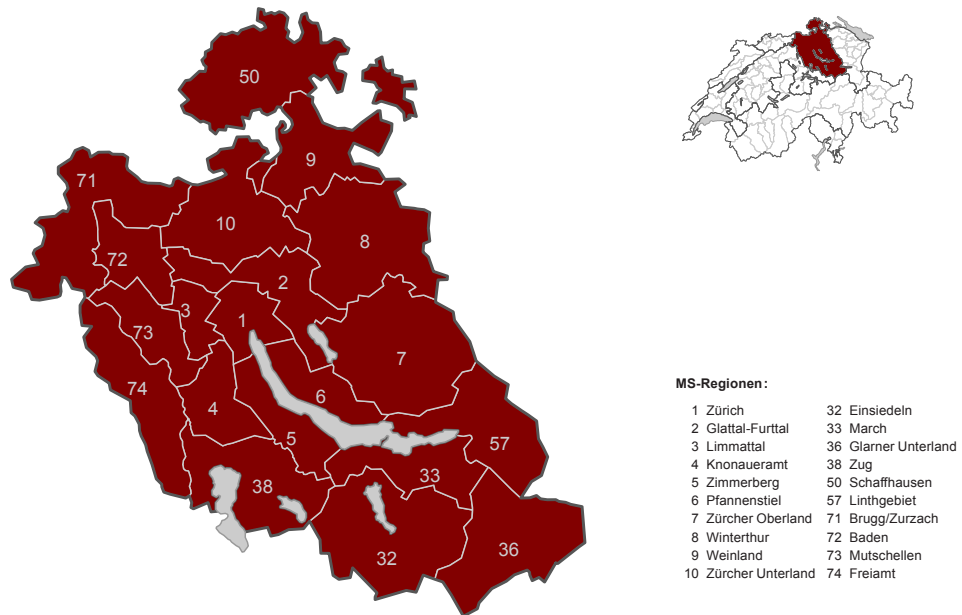
MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%
25 Laufental	5'517	5'803	5.2%	8'045	8'911	10.8%	935'904	980'935	4.8%	574'477	628'709	9.4%
47 Basel-Stadt	32'073	34'658	8.1%	116'492	131'334	12.7%	4'790'743	5'191'608	8.4%	7'339'969	8'218'295	12.0%
48 Unteres Baselbiet	22'017	23'604	7.2%	54'680	60'523	10.7%	3'275'357	3'534'422	7.9%	4'151'498	4'492'487	8.2%
49 Oberes Baselbiet	11'371	12'144	6.8%	22'744	25'426	11.8%	1'661'849	1'782'341	7.3%	1'552'843	1'713'773	10.4%
75 Fricktal	14'726	15'901	8.0%	16'887	18'737	11.0%	2'230'360	2'407'573	7.9%	1'313'028	1'433'748	9.2%
Region Basel	85'703	92'110	7.5%	218'848	244'932	11.9%	12'894'213	13'896'880	7.8%	14'931'816	16'487'011	10.4%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.



8.5 Region Zürich

Abb. 8.5.1
Region Zürich



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

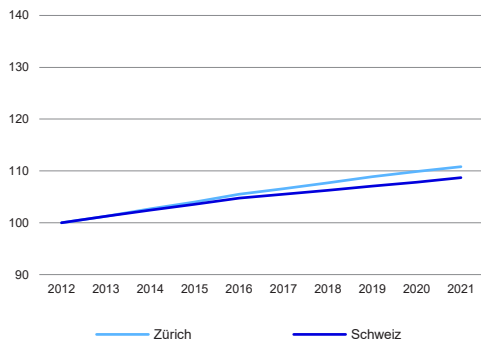
Tab. 8.5.2
Demographische Eckwerte

	Region Zürich		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2021)	2'333'174	0.8 % (2020)	8'738'791	0.8 % (2020)
Ausländer (2021)				
Anzahl	628'085	1.4 % (2020)	2'244'181	1.5 % (2020)
Anteil	26.9 %	0.16* (2020)	25.7 %	0.18* (2020)
Durchschnittl. Reineinkommen (2019)	92'874	3.5 % (2014)	83'361	2.9 % (2014)
Soziale Schichten (2020)				
Untere Schichten**	31.5 %	3.20* (2000)	34.4 %	0.37* (2000)
Mittlere Schichten**	29.5 %	-10.45* (2000)	31.4 %	-9.02* (2000)
Obere Schichten**	39.1 %	7.25* (2000)	34.2 %	8.65* (2000)

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

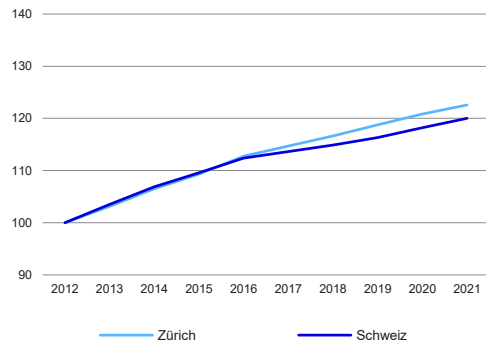
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.3
Bevölkerungsentwicklung



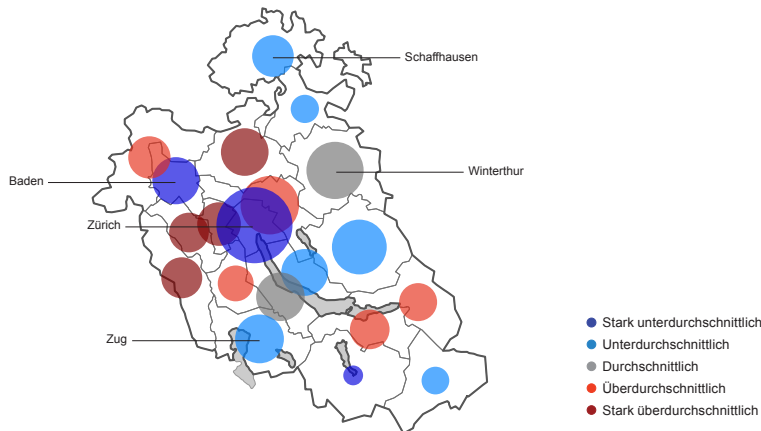
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2012 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



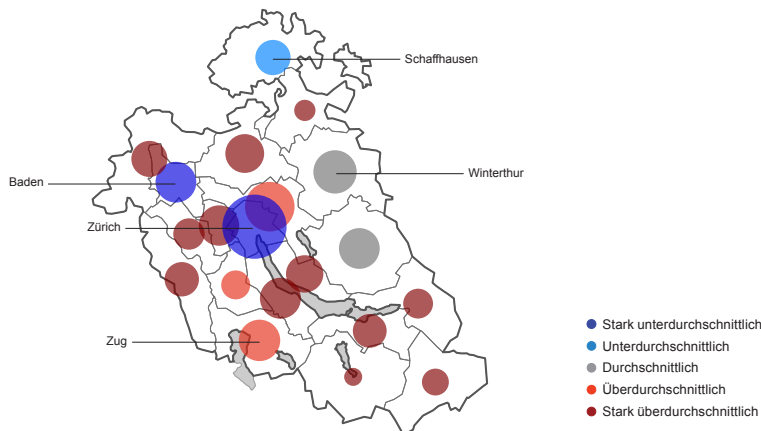
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2012 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.5
Bevölkerungsentwicklung (2018–2021)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2018–2021; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2018–2021)



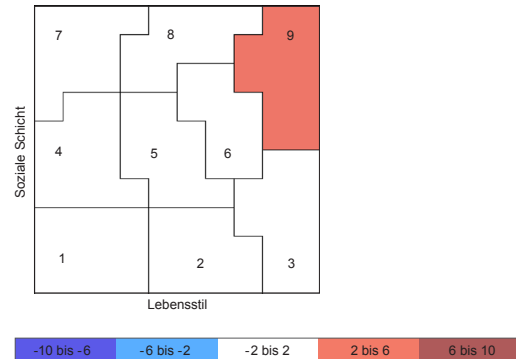
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2018–2021;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.5.7
Verteilung Nachfragersegmente im
Wohnungsmarkt (2020)

	Region Zürich	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	110'660	10.7 %
2 Moderne Arbeiter	98'492	9.5 %
3 Improvisierte Alternative	115'780	11.2 %
4 Klassischer Mittelstand	89'818	8.7 %
5 Aufgeschlossene Mitte	105'781	10.2 %
6 Etablierte Alternative	108'952	10.5 %
7 Bürgerliche Oberschicht	87'333	8.5 %
8 Bildungsorientierte Oberschicht	106'106	10.3 %
9 Urbane Avantgarde	210'162	20.3 %
Total	1'033'085	100.0 %

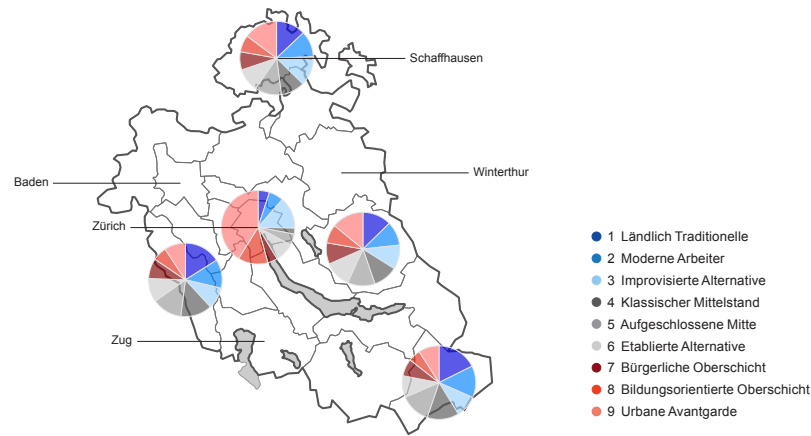
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt –
Differenz zur Schweiz (2020)



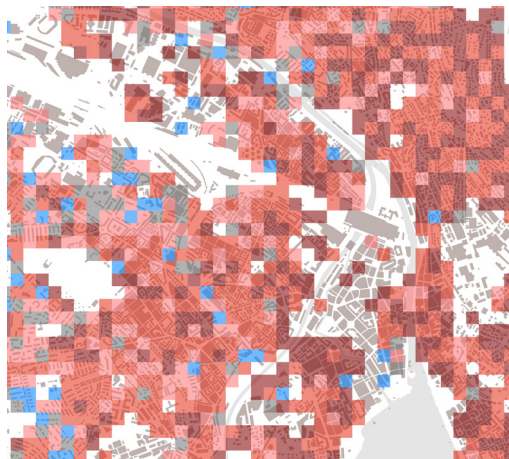
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2020)



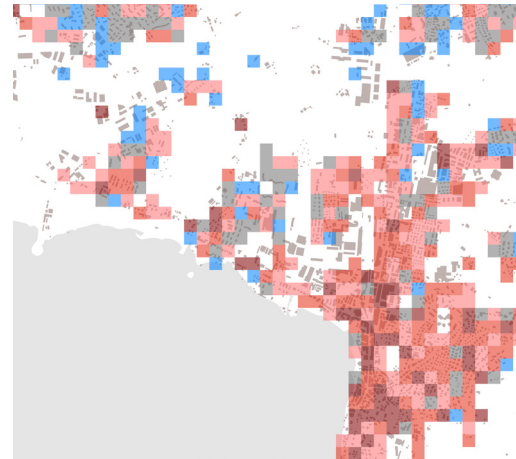
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.10
Anteil obergeschichtige Haushalte (2020)
Stadtzentrum Zürich



Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.11
Anteil obergeschichtige Haushalte (2020)
Stadtzentrum Zug



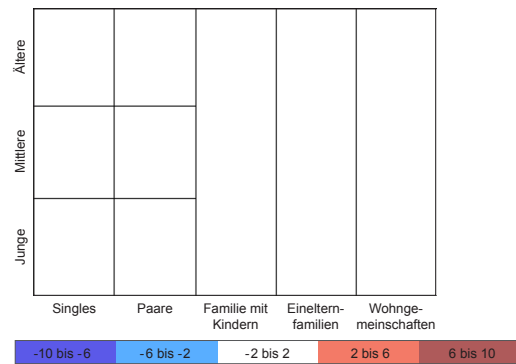
Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.5.12
Verteilung Lebensphasen (2020)

	Region Zürich	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	72'782	7.0%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	113'820	11.0%
Älterer Single (55+ J.)	182'907	17.7%
Junges Paar (bis 34 J.)	55'794	5.4%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	65'316	6.3%
Älteres Paar (55+ J.)	194'040	18.8%
Familie mit Kindern*	249'261	24.1%
Einelternfamilie*	53'928	5.2%
Wohngemeinschaft*	46'322	4.5%
Total	1'034'170	100.0%

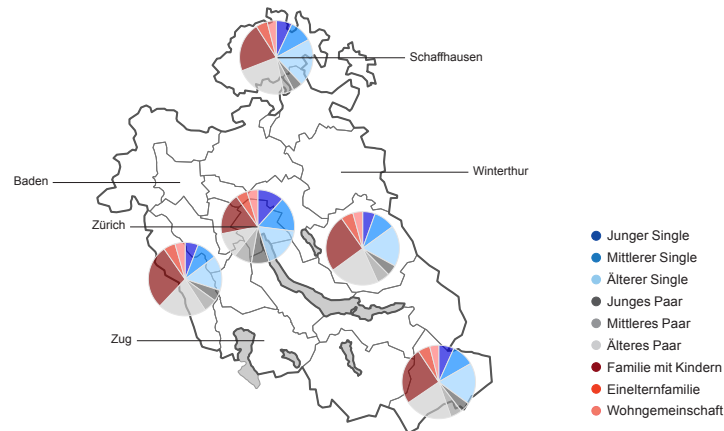
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.13
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2020)



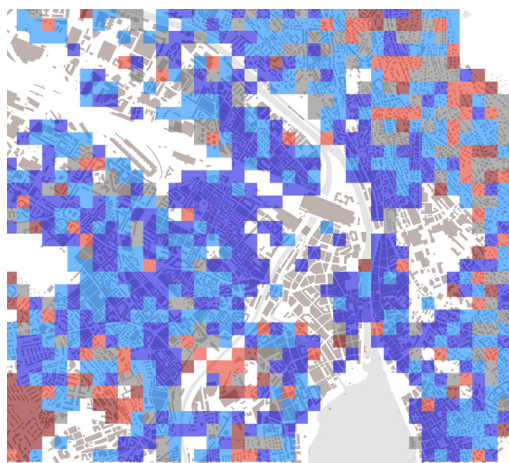
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.5.14
Verteilung Lebensphasen (2020)



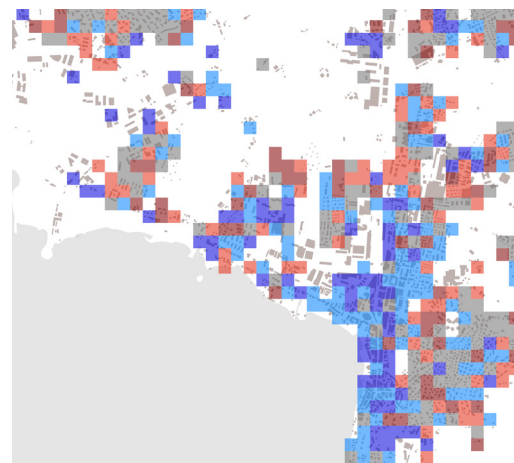
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.15
Anteil Familie mit Kindern (2020)
Stadtzentrum Zürich



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.16
Anteil Familie mit Kindern (2020)
Stadtzentrum Zug



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

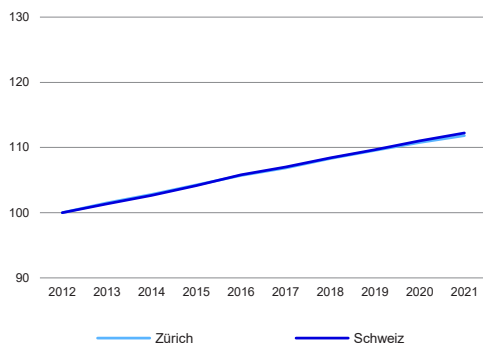
8.5.1 Wohnungsmarkt Region Zürich

Tab. 8.5.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Zürich		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2021)	1'142'041	1.0 % (2020)	4'688'288	1.1 % (2020)
Leerstandsquote (2022)	0.84 %	-0.13* (2021)	1.31 %	-0.23* (2021)
Bauinvestitionen Wohnen (2020)	8'114	1.4 % (2019)	29'973	-1.5 % (2019)

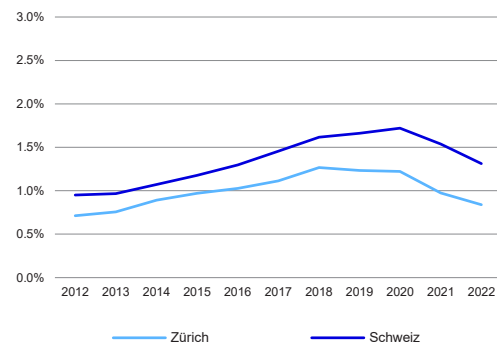
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



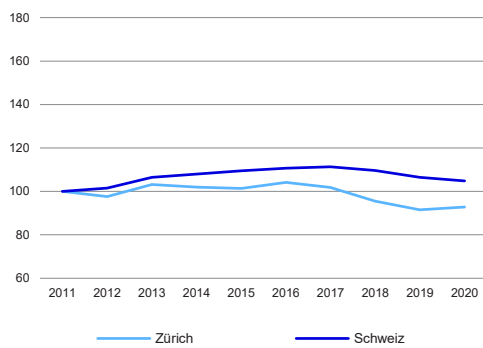
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2012 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



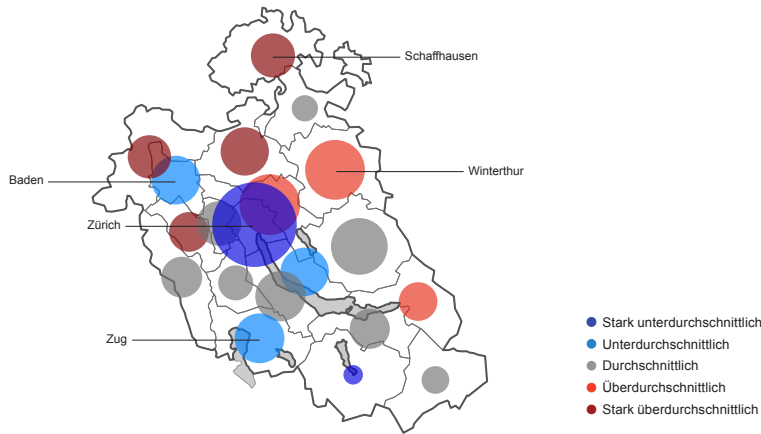
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.1.4
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



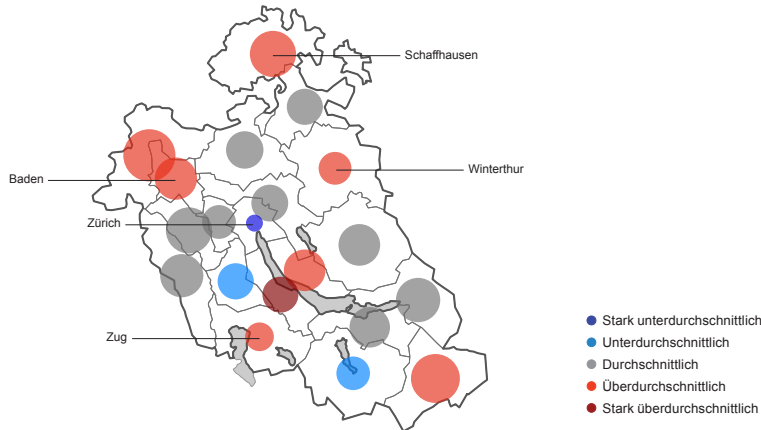
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.1.5
Entwicklung Wohnungsbestand (2020–2021)



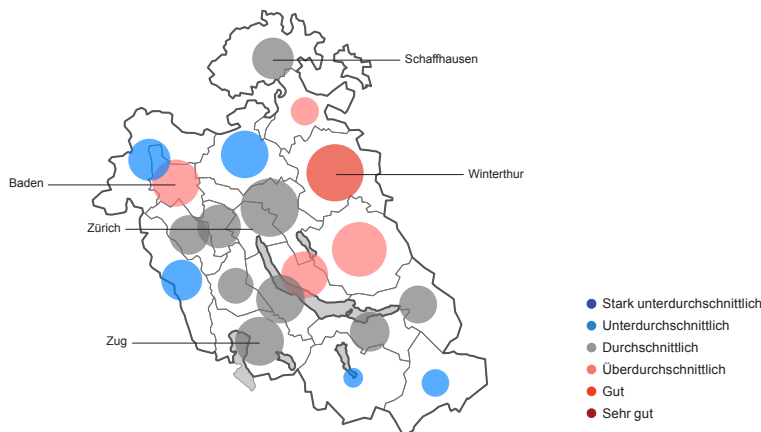
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2020–2021; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.1.6
Entwicklung Leerwohnungen (2021–2022)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2021–2022; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2022.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

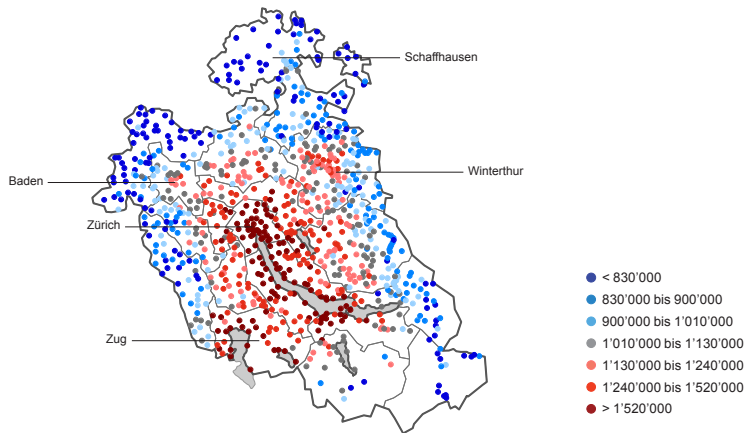
Abb. 8.5.1.7
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2022)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2022; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2021.
Quelle: WLQI Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

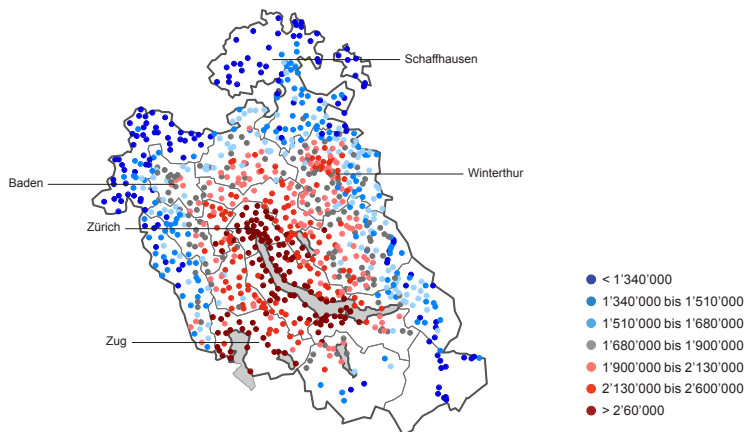
8.5.2 Wohneigentum Region Zürich

Abb. 8.5.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2022)



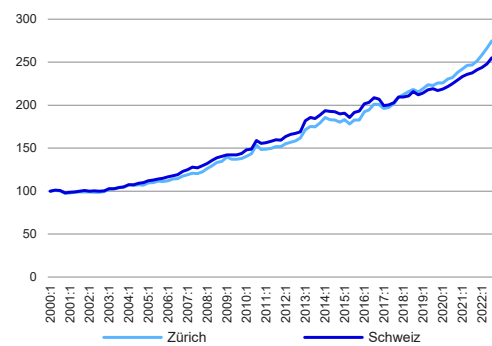
Spezifikation: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 115 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2022)



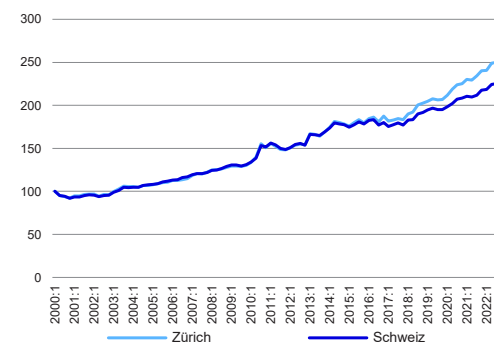
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 520 m², Volumen 780 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



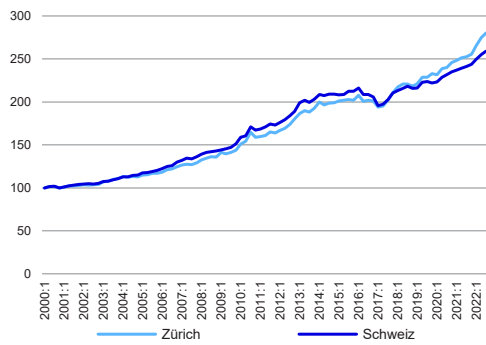
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



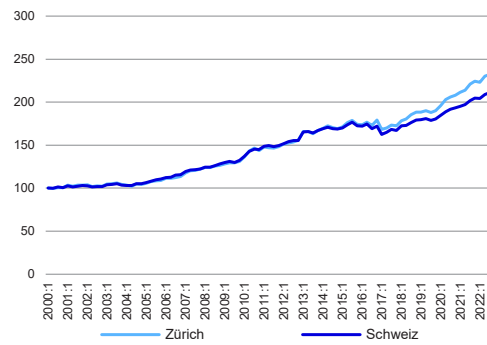
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



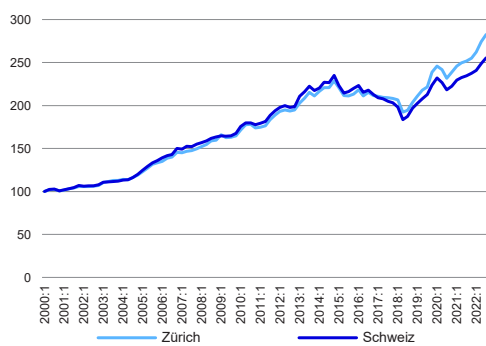
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



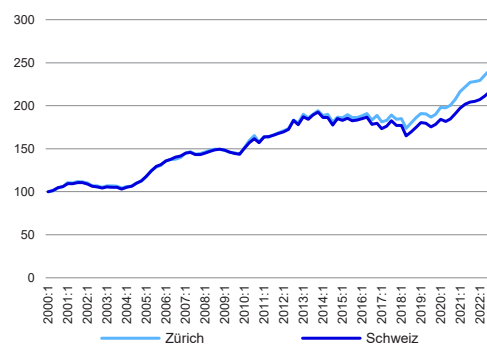
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



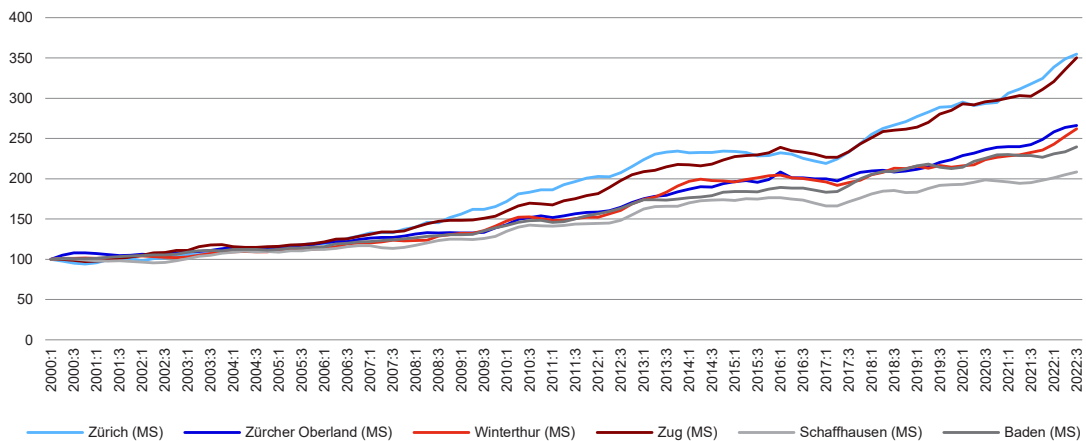
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



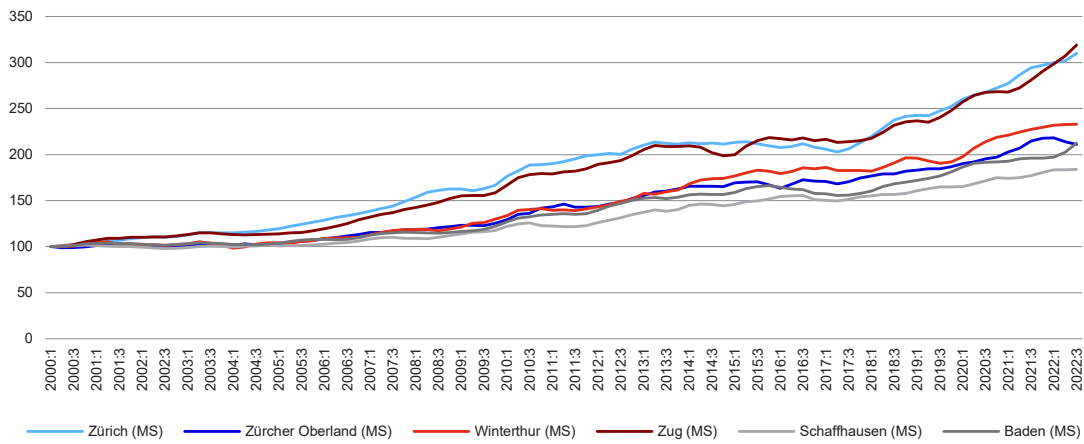
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



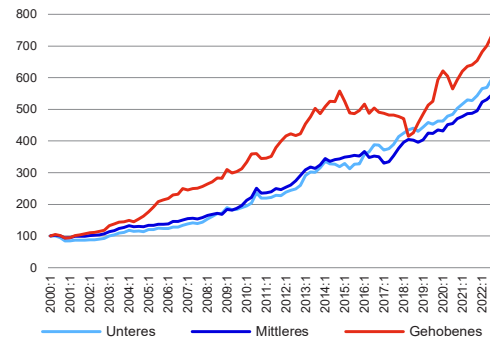
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



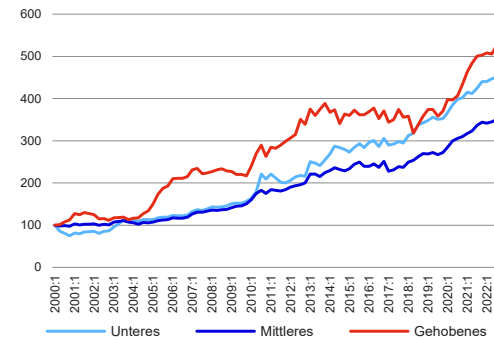
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



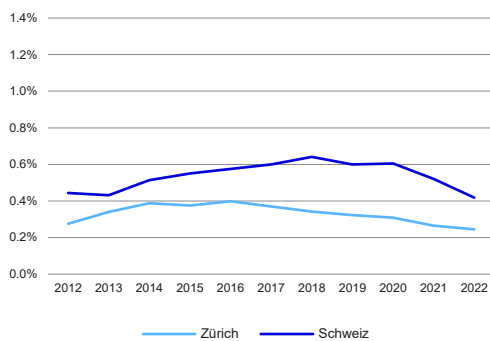
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



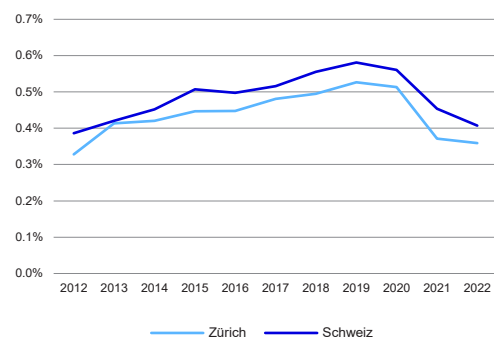
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



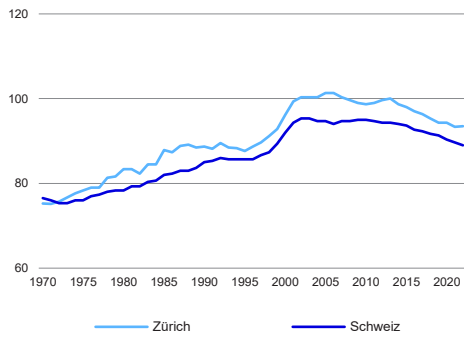
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



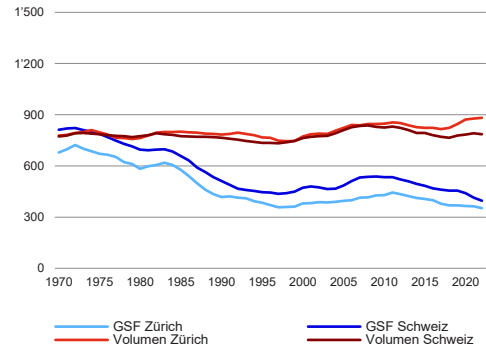
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.15
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG
nach Baujahr



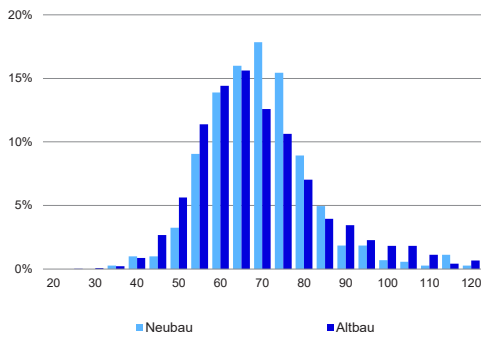
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.16
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH
nach Baujahr



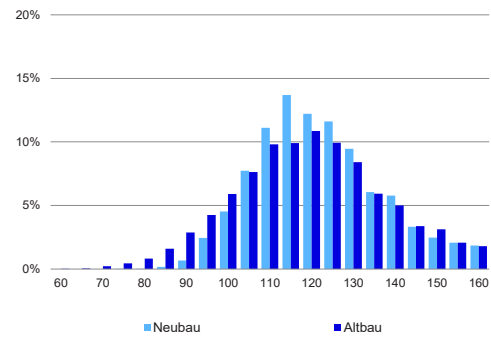
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw.
Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.17
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



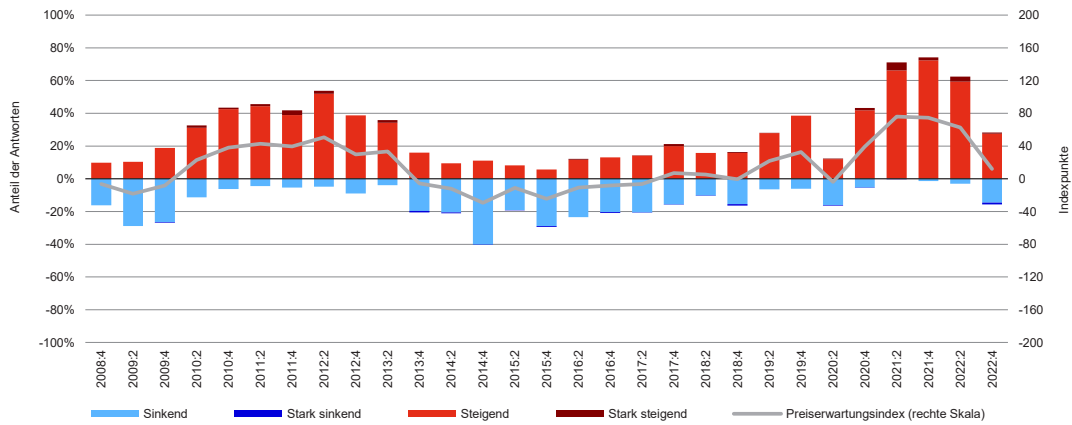
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.18
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



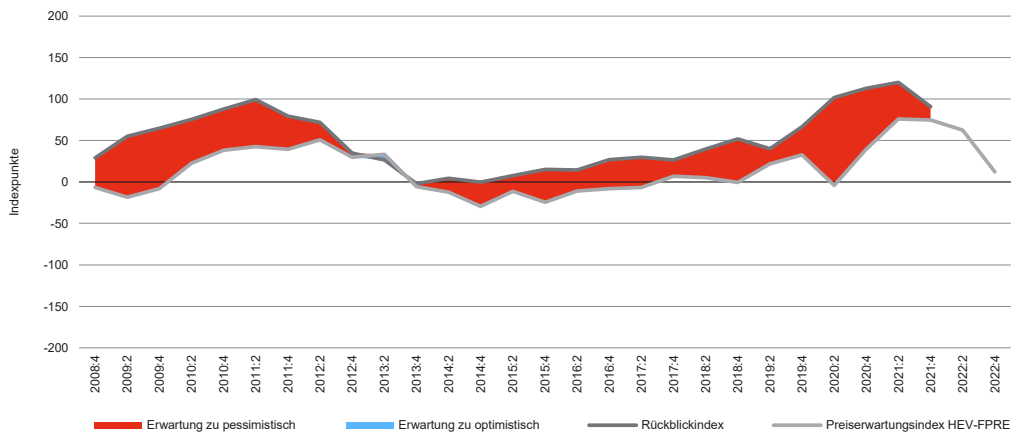
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.2.19
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



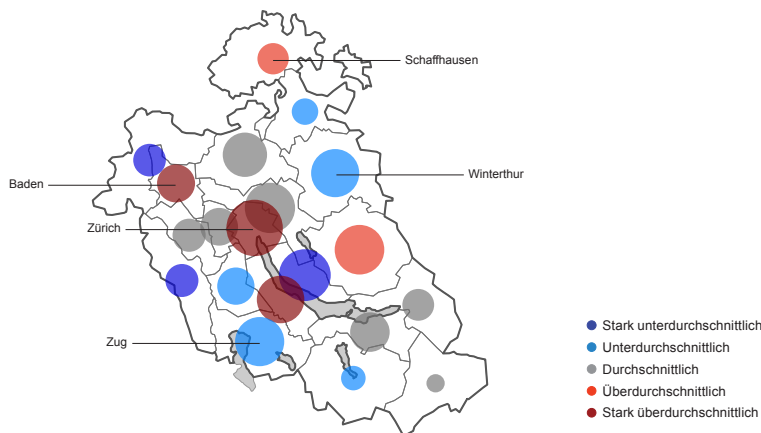
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.5.2.20
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



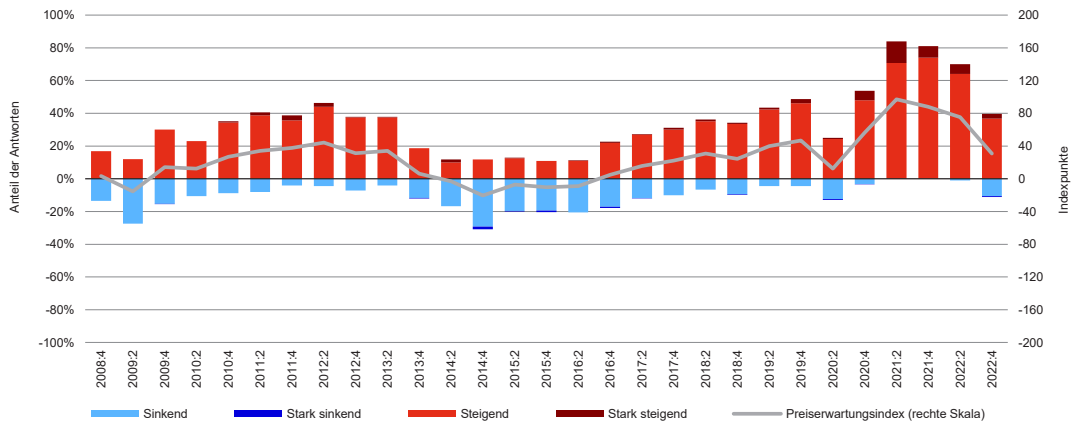
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.5.2.21
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2021–2025)



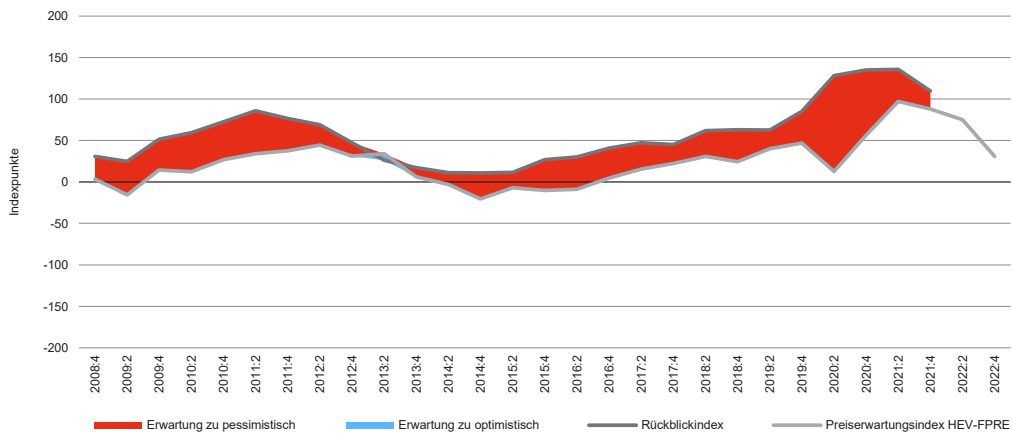
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2021–2025;
Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2021 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.5.2.22
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



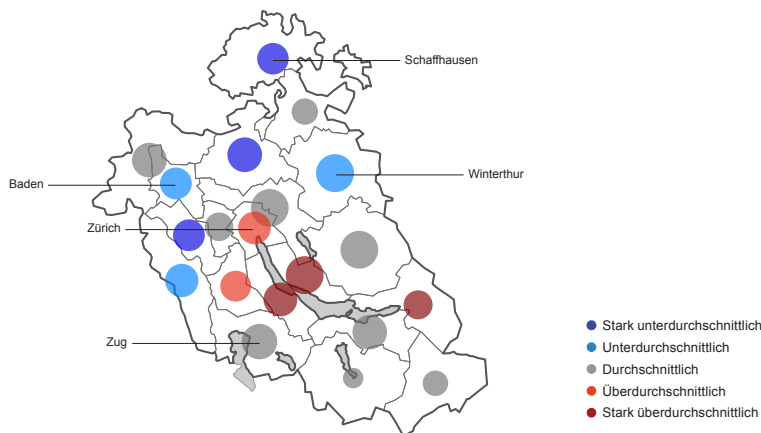
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.5.2.23
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



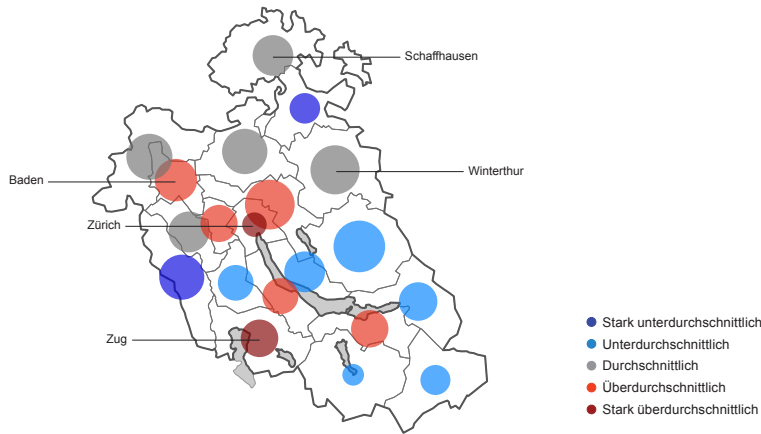
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.5.2.24
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2021–2025)



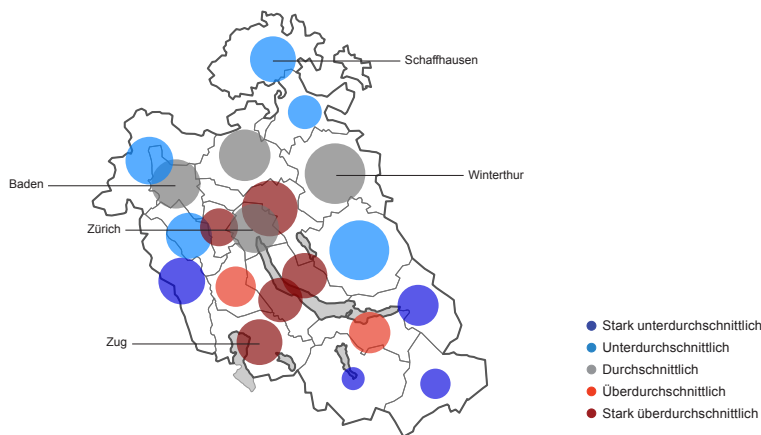
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2021 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.5.2.25
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2021 – 2035)



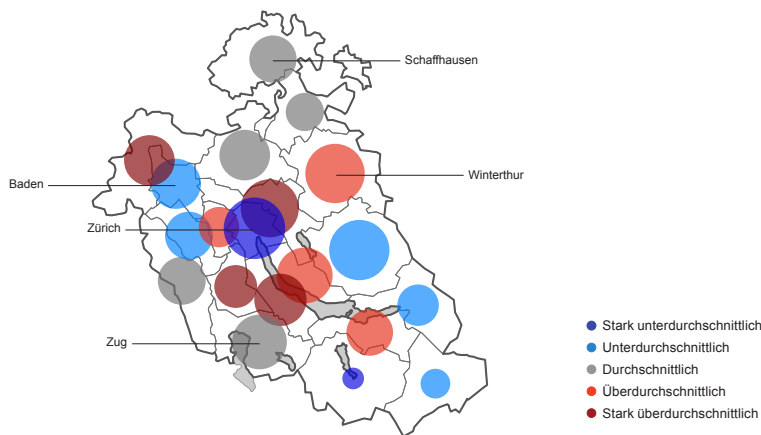
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.2.26
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

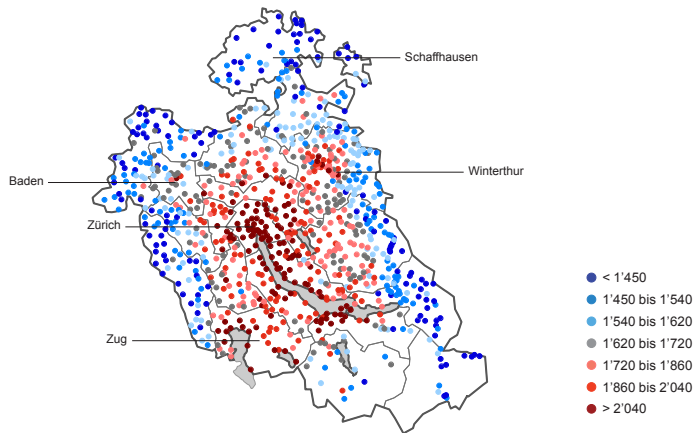
Abb. 8.5.2.27
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

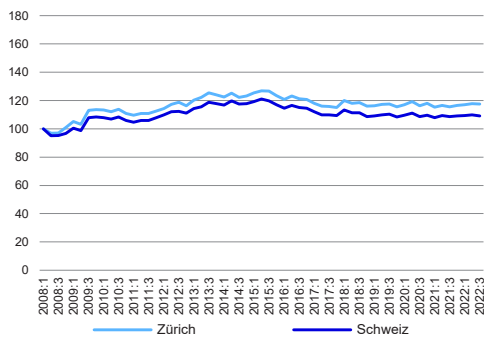
8.5.3 Mietwohnungen Region Zürich

Abb. 8.5.3.1
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2022)



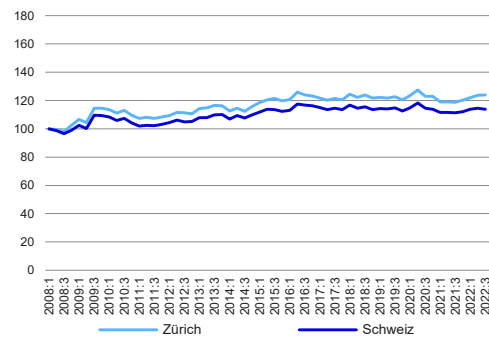
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 – 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 75 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



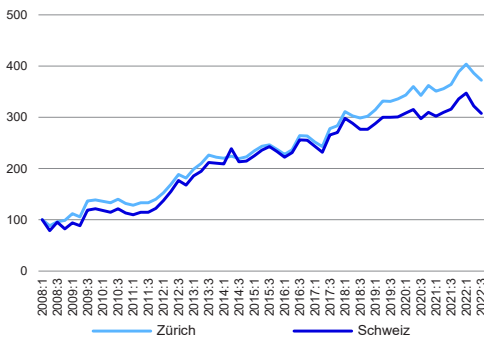
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



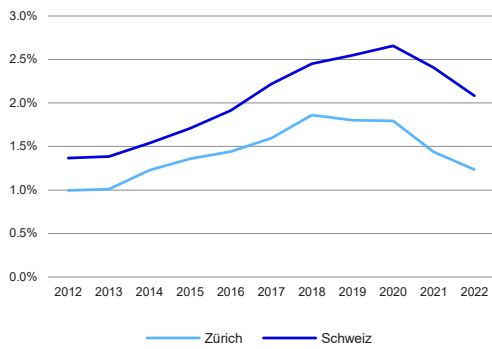
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



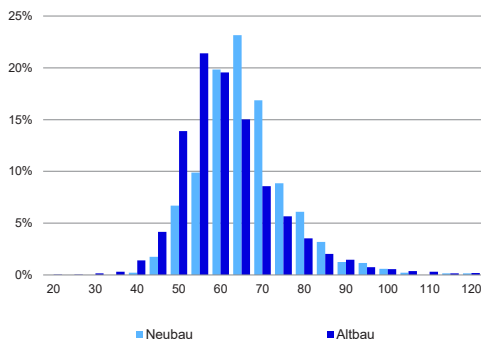
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.5
Entwicklung Leerstandsquote MWG



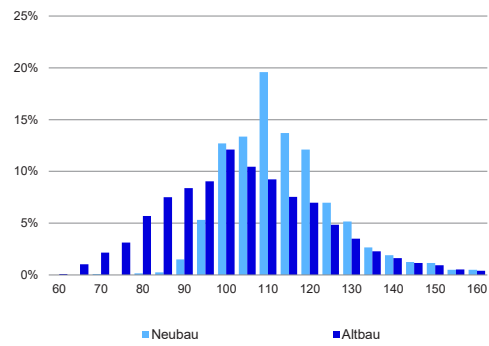
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.6
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



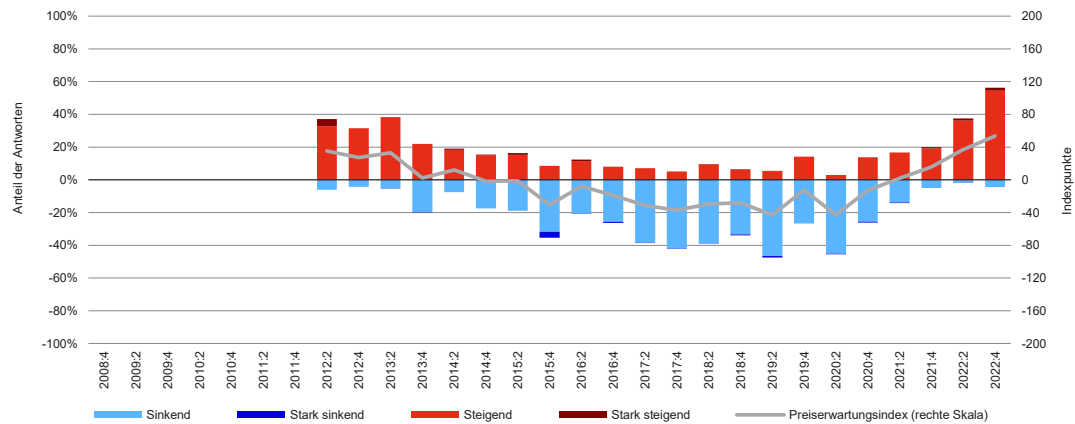
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.7
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



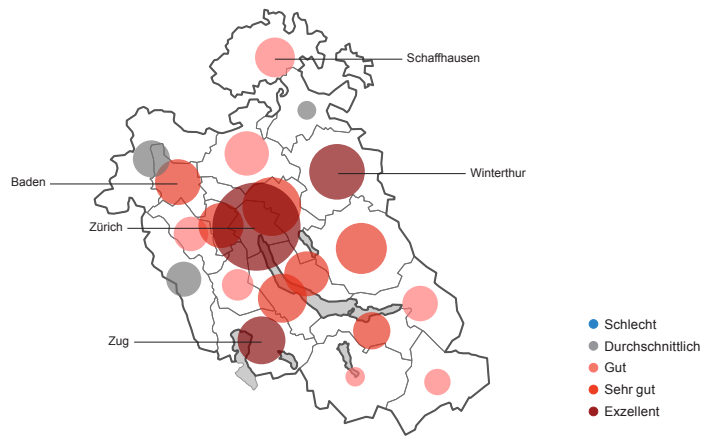
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.3.8
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



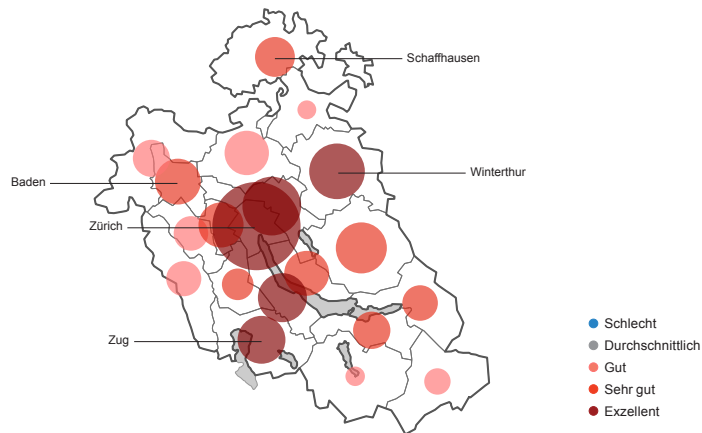
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.5.3.9
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2022)



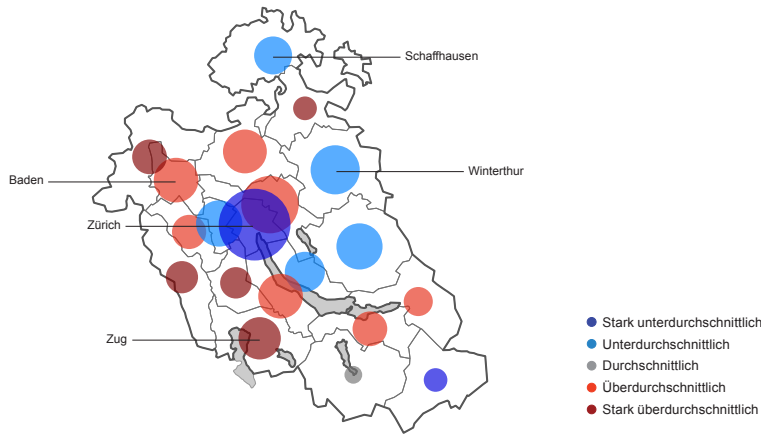
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.3.10
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2022)



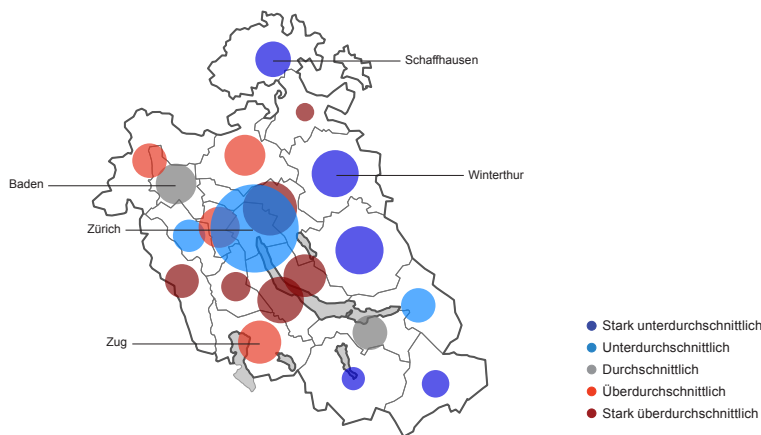
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.3.11
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2021 – 2035)



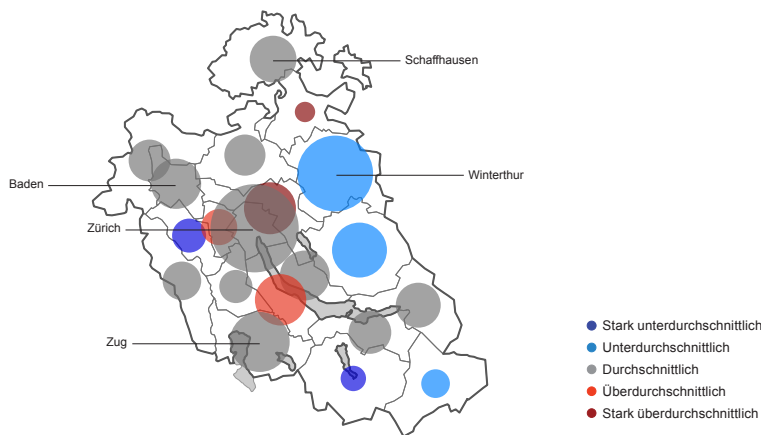
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.3.12
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.3.13
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

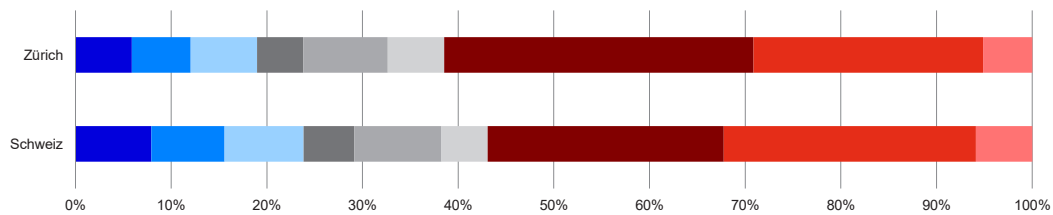
8.5.4 Geschäftsflächenmarkt Region Zürich

Tab. 8.5.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

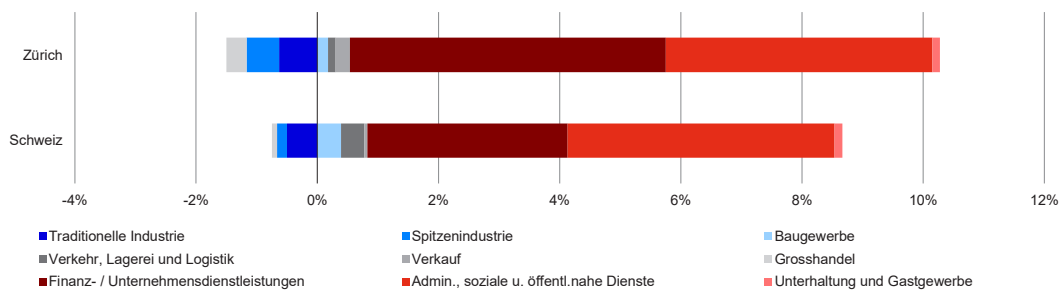
	Region Zürich		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2020)	187'825	9.4 % (2012)	694'851	8.0 % (2012)
Vollzeitäquivalente (2020)	1'155'703	8.5 % (2012)	4'119'202	7.5 % (2012)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2020)	93'661'478		358'551'563	
Bauinvestitionen Geschäft (2020)	3'040	7.3 % (2019)	10'348	0.9 % (2019)

Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern. Bauinvestitionen Geschäft in Mio. CHF.
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.4.2
Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2020)

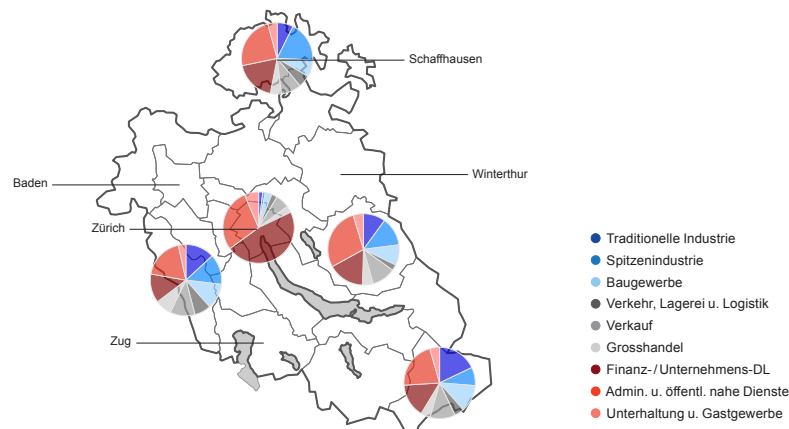


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2012 – 2020)



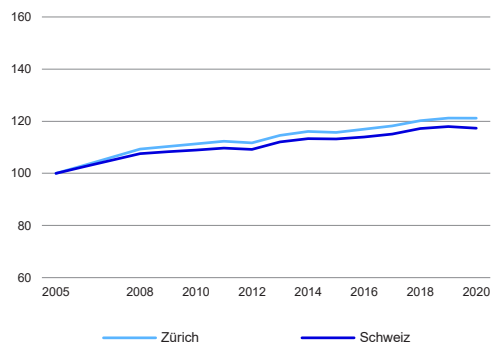
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2020)



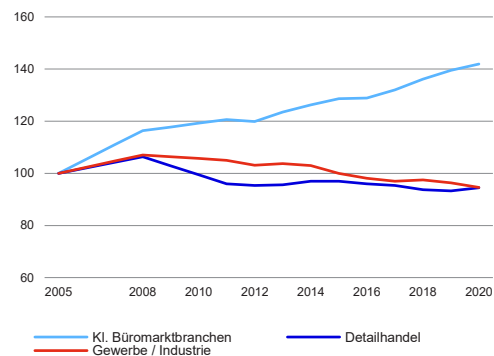
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



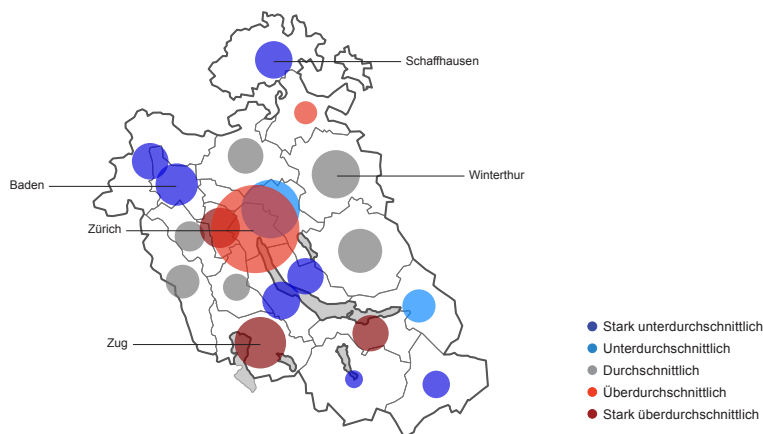
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.5.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen, Detailhandel, Gewerbe/Industrie



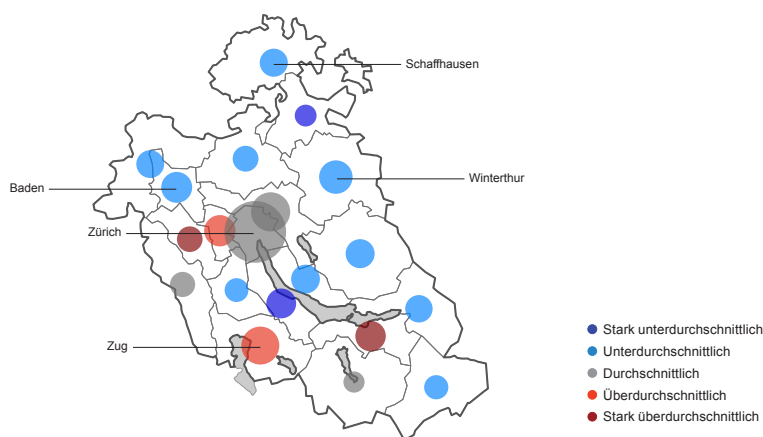
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2012–2020)



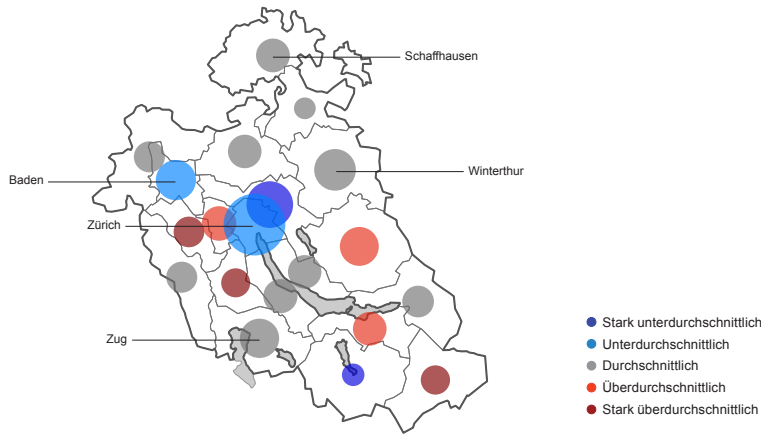
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2012–2020;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2020.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2012–2020)



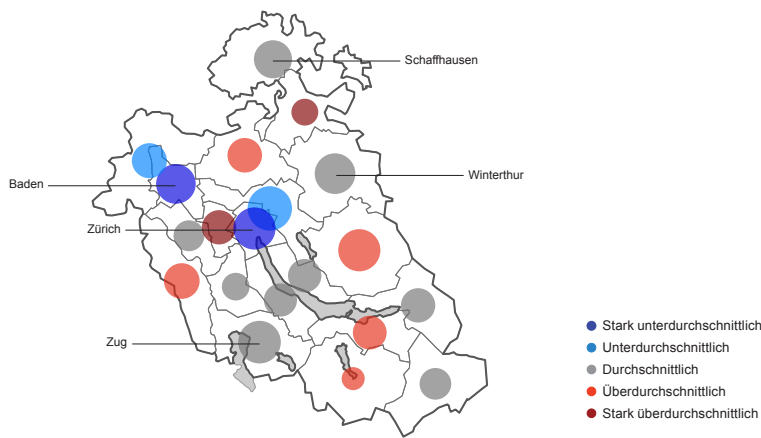
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2012–2020; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2020; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2012–2020)



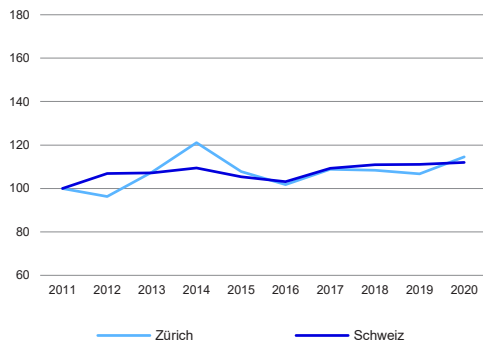
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2012–2020; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2020.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2012–2020)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2012–2020; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2020.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.4.10
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



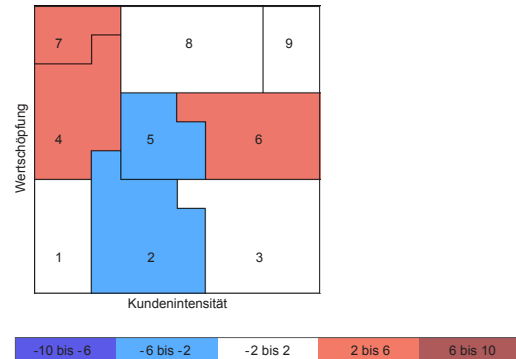
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.5.4.11
Verteilung Nachfragersegmente im
Büroflächenmarkt (2015)

	Region Zürich	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungszentralen	30'806	6.1%
2 Lokale Dienstleister	78'925	15.7%
3 Kreative Denker	55'512	11.0%
4 Back Offices	70'291	14.0%
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	110'524	22.0%
6 Diskrete Berater	75'918	15.1%
7 Spezialisierte Performer	51'158	10.2%
8 Hauptsitze	24'852	4.9%
9 Exklusive Frontoffices	4'963	1.0%
Total	502'949	100.0%

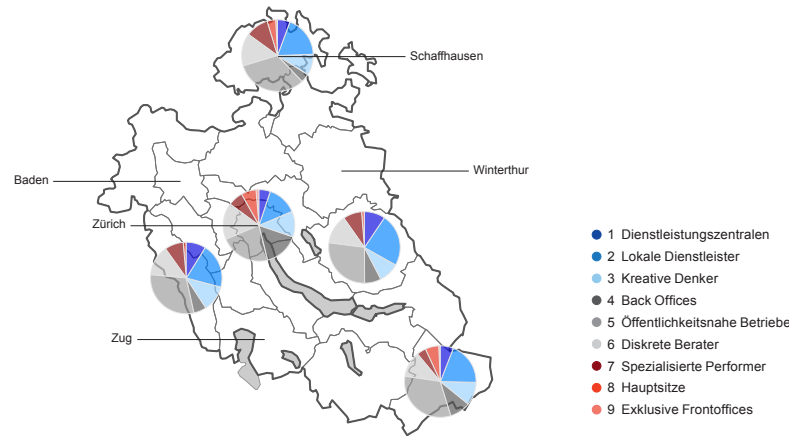
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.5.4.12
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt –
Differenz zur Schweiz (2015)



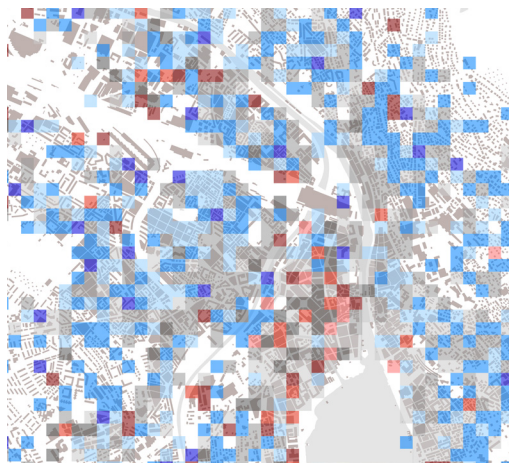
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.5.4.13
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



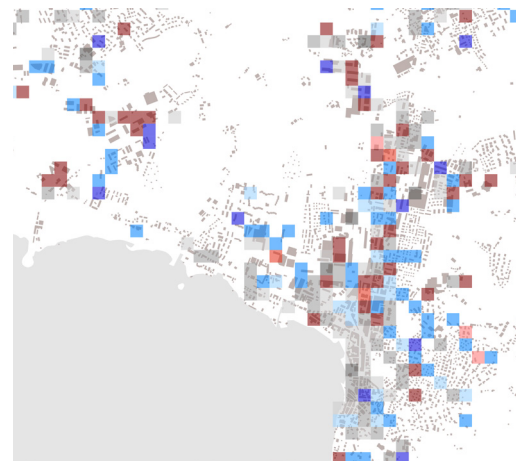
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.4.14
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum Zürich



Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.4.15
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum Zug



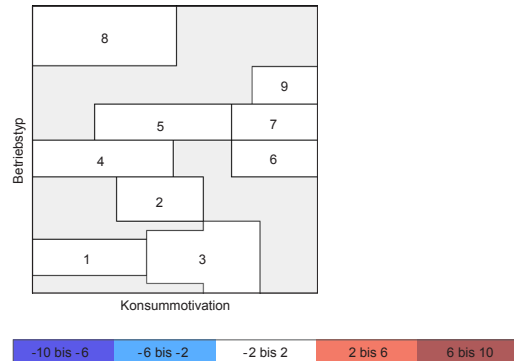
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.5.4.16
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2020)

	Region Zürich	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungverkäufer	18'394	25.0 %
2 PW-Versorger	5'387	7.3 %
3 Nahversorger	16'334	22.2 %
4 Spezialgeschäfte	9'274	12.6 %
5 Standortgeneralisten	7'775	10.6 %
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	2'741	3.7 %
7 Filialisierte Shoppingmagnete	5'765	7.9 %
8 Fachmärkte	5'234	7.1 %
9 Waren- und Kaufhäuser	2'532	3.4 %
Total	73'436	100.0 %

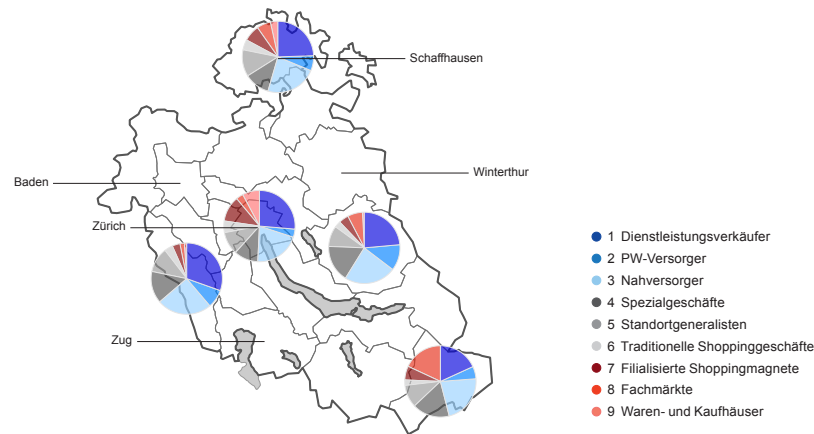
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.5.4.17
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2020)



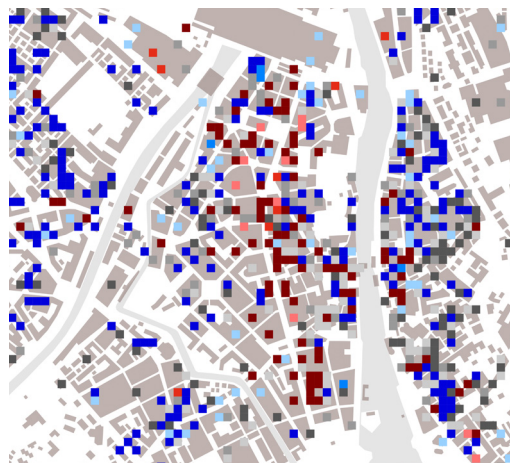
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.5.4.18
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2020)



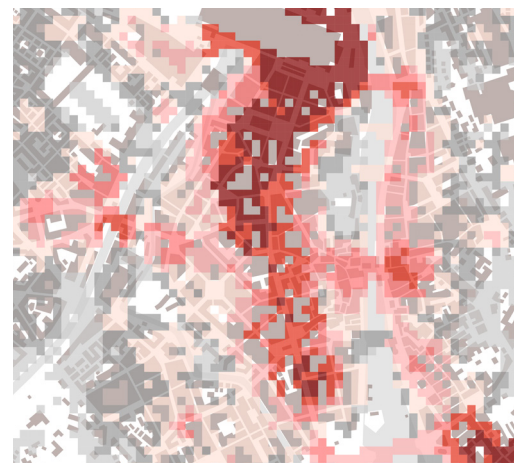
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.4.19
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2020) – Stadtzentrum Zürich



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

Abb. 8.5.4.20
Fussgängerfrequenzen (2018)
Stadtzentrum Zürich

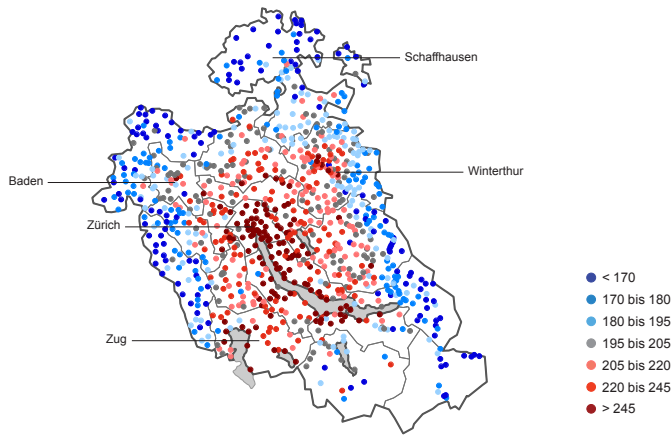


Anmerkung: ■ 10–60 Personen pro Stunde (Pers./h), ■ 60–120 Pers./h, ■ 120–300 Pers./h, ■ 300–600 Pers./h, ■ 600–1200 Pers./h, ■ 1'200–3'000 Pers./h, ■ > 3'000 Pers./h; mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von 07:00–20:00 Uhr; Darstellung im 25 m-Raster;
Quelle: Fahrländer Partner;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.5.5 Büroflächenmarkt Region Zürich

Abb. 8.5.5.1

Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)

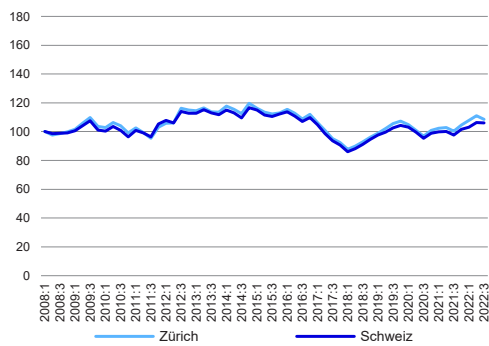


Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.5.5.2

Marktmieten Büroflächen (Neubau)

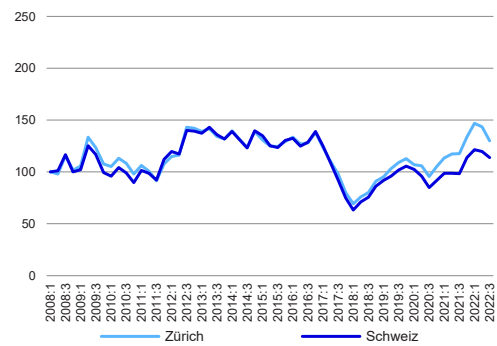


Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.5.3

Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)

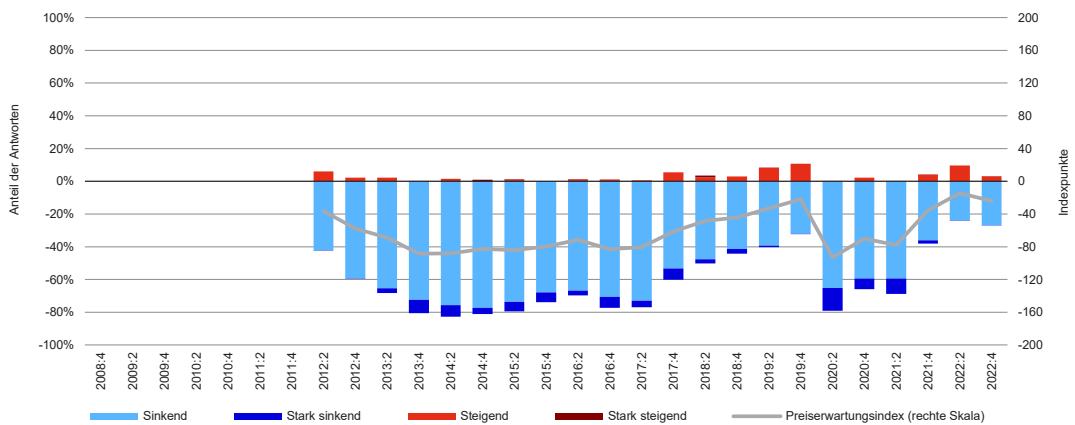


Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

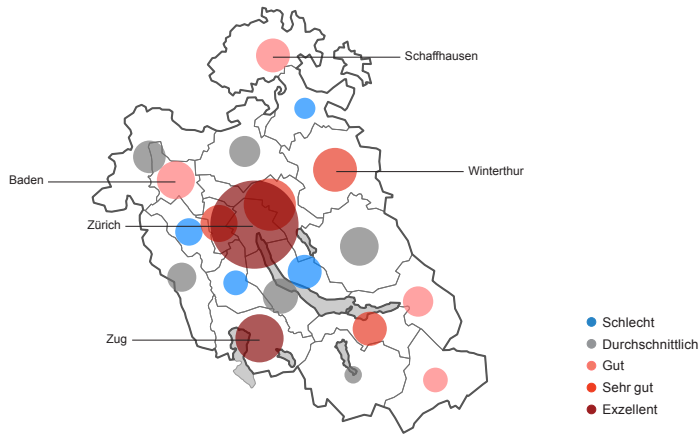
Abb. 8.5.5.4

Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



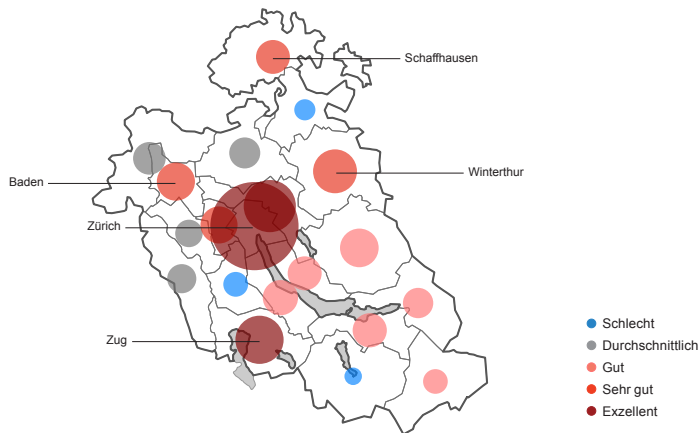
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.5.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2022)



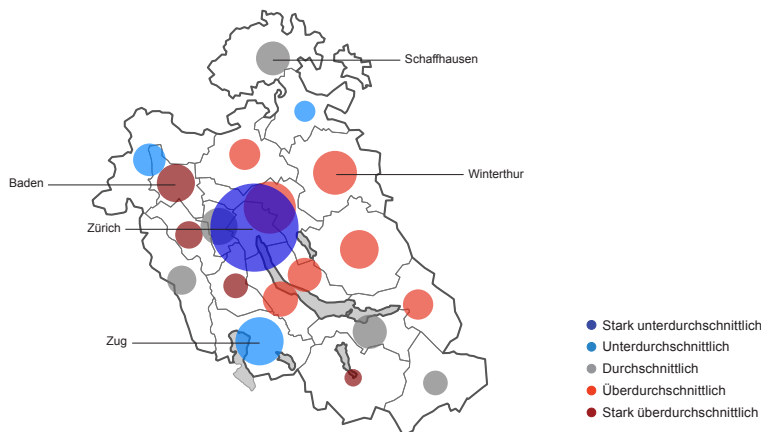
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.5.7
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2020–2035)

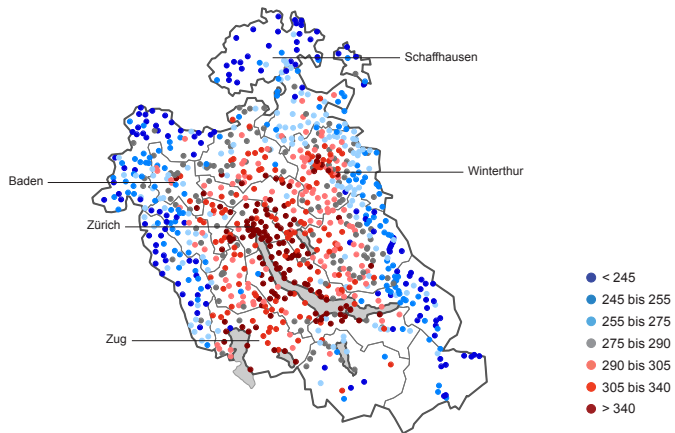


Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2020–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.5.6 Verkaufsflächenmarkt Region Zürich

Abb. 8.5.6.1

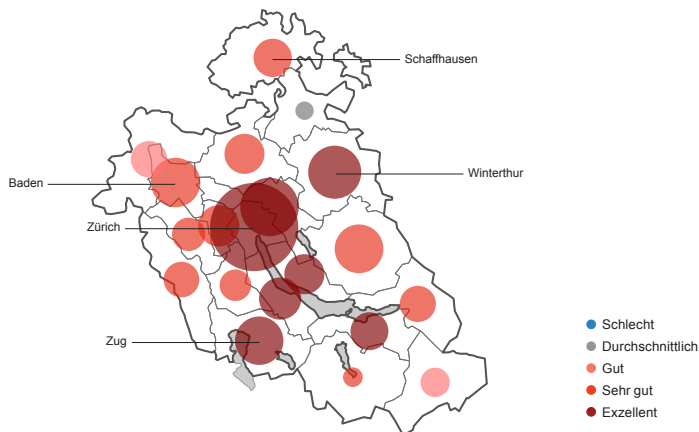
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)



Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage.
Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

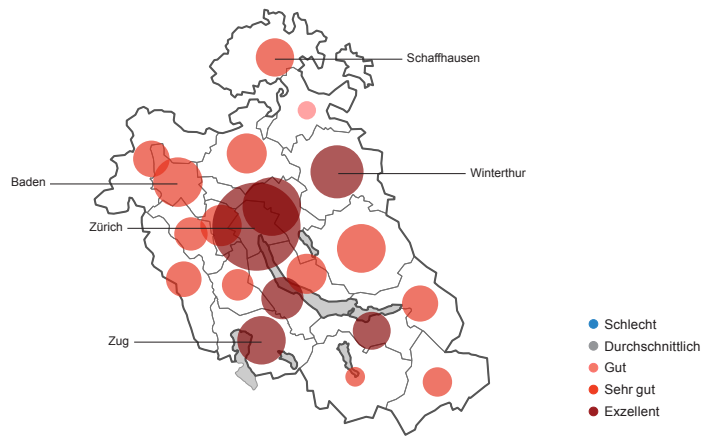
Abb. 8.5.6.2

Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2022)



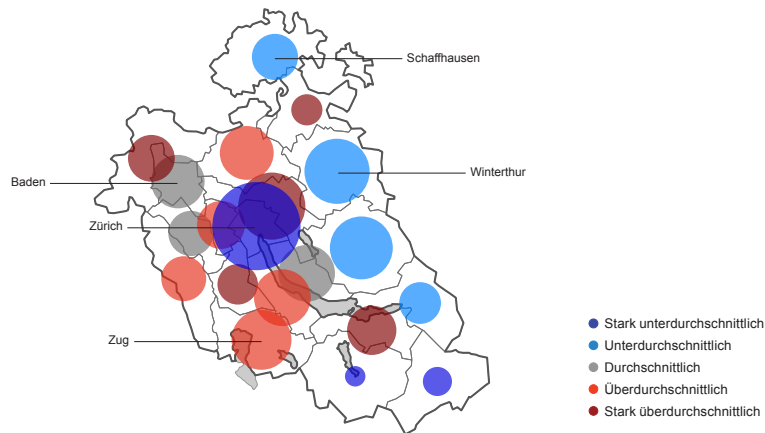
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.6.3
 Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2020.
 Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.6.4
 Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2019–2035)

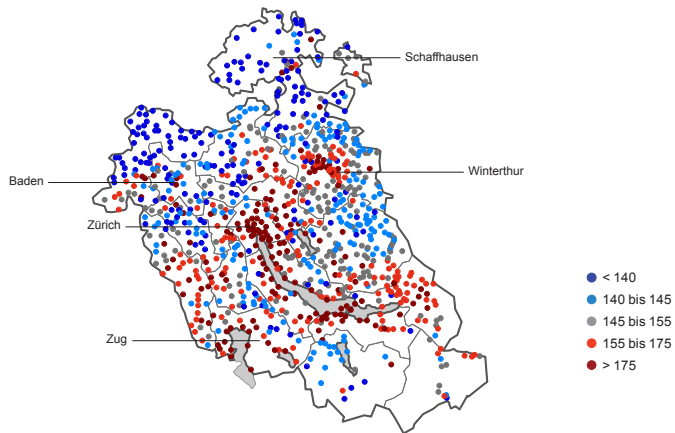


Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2019–2035;
 Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2019.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.5.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Zürich

Abb. 8.5.7.1

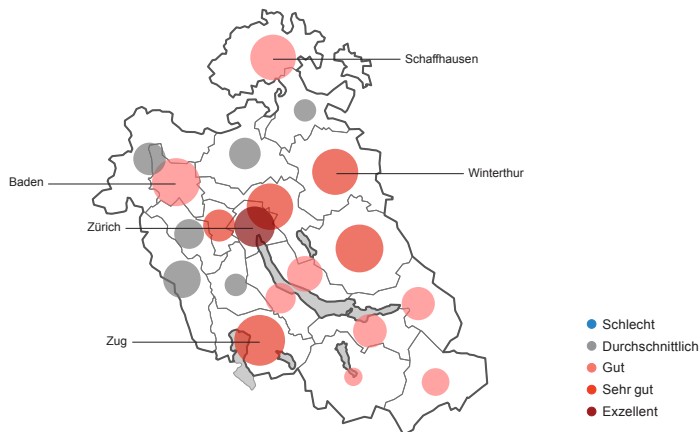
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)



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

Abb. 8.5.7.2

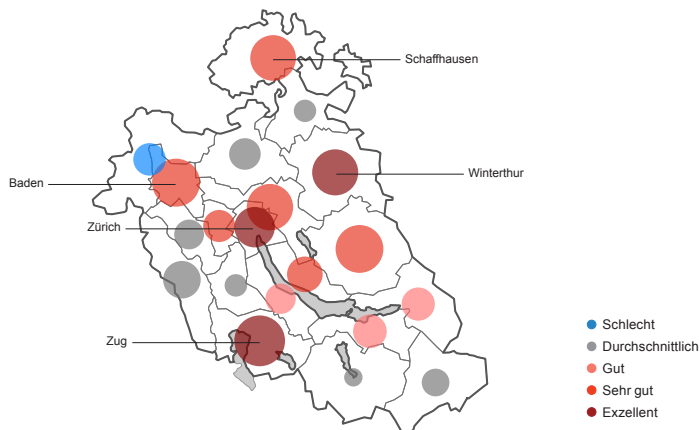
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

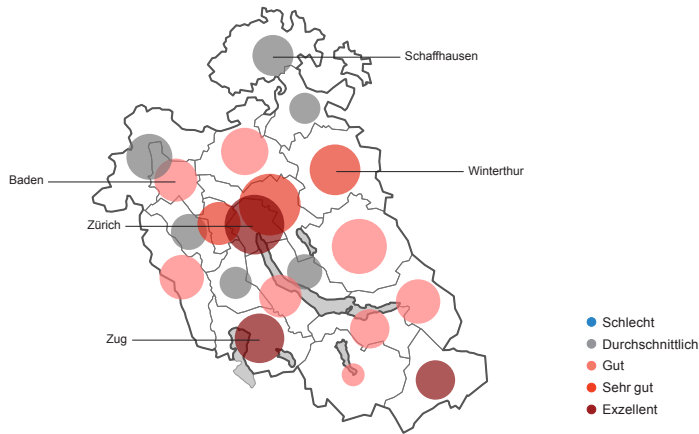
Abb. 8.5.7.3

Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2022)



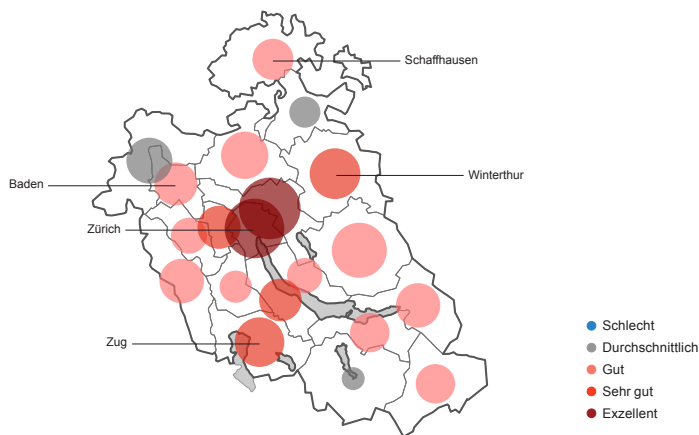
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.7.4
Aktuelles Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2022)



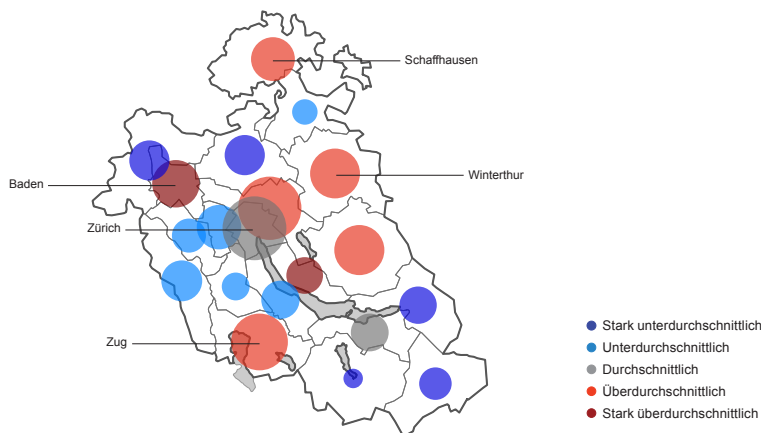
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.7.5
Prospektives Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2022)



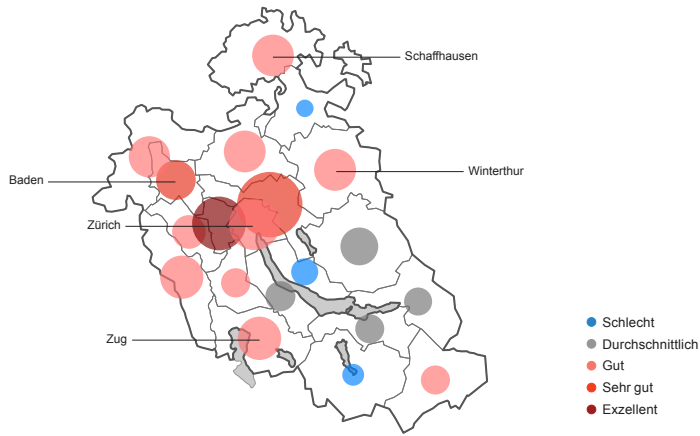
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.7.6
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2020–2035)



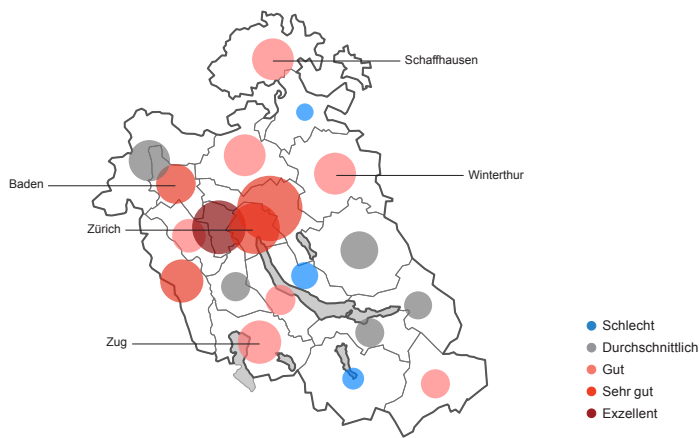
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2020–2035;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2020; Szenario «Trends» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.7.7
Aktuelles Makro-Lagerating Logistik (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.7.8
Prospektives Makro-Lagerating Logistik (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

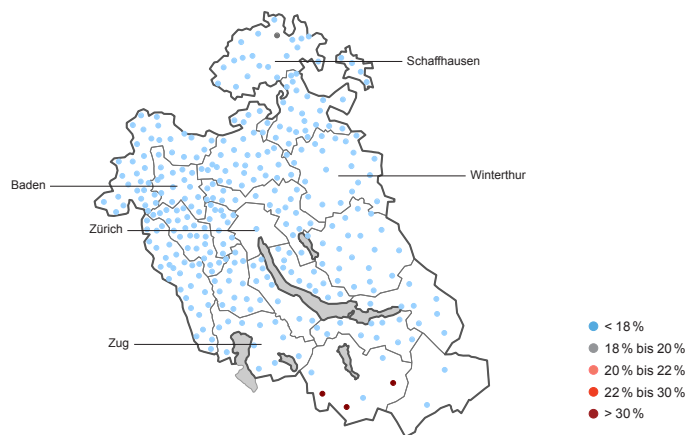
8.5.8 Tourismus Region Zürich

Tab. 8.5.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Zürich		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2021/22)	445	3.3 % (2020/21)	3'875	-1.1 % (2020/21)
Logiernächte (2021/22)	5'843'842	101.0 % (2020/21)	36'624'205	36.4 % (2020/21)
Auslastung (2021/22)	38.9 %	15.84* (2020/21)	38.8 %	6.68* (2020/21)
Zweitwohnungen (2021)	94'793		725'287	

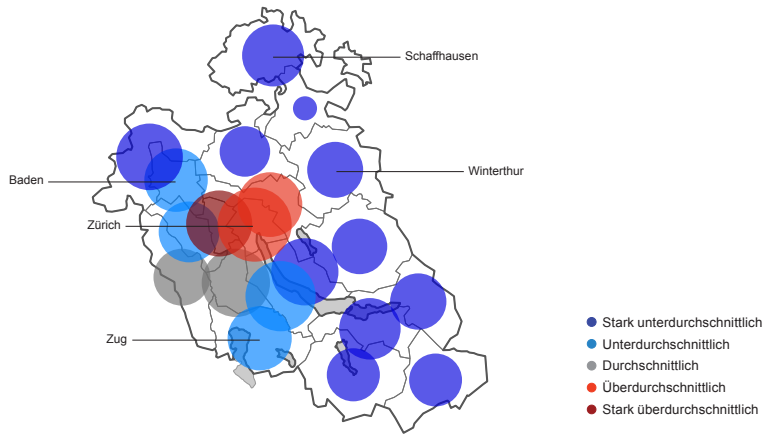
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2021/22: 3. Quartal 2021 – 3. Quartal 2022; 2020/21: 3. Quartal 2020 – 3. Quartal 2021.
Quelle: ARE, BFS.

Abb. 8.5.8.2
Zweitwohnungsanteile (2021)



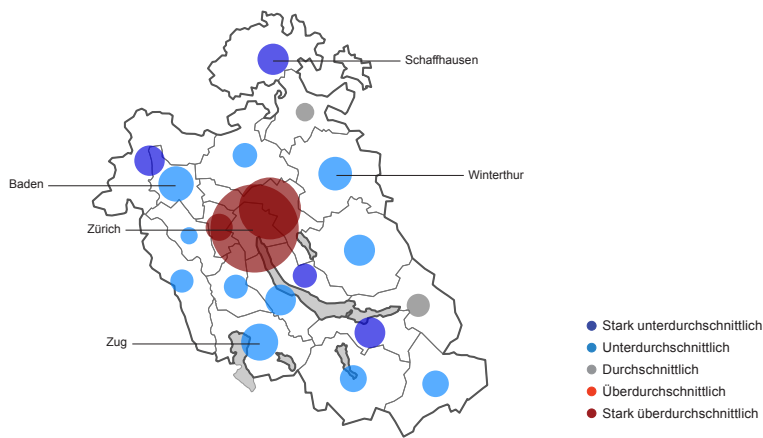
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2021).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2020/21 – 2021/22)



Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2020/21 – 2021/22 (Netto-Auslastung);
Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2021/2022.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

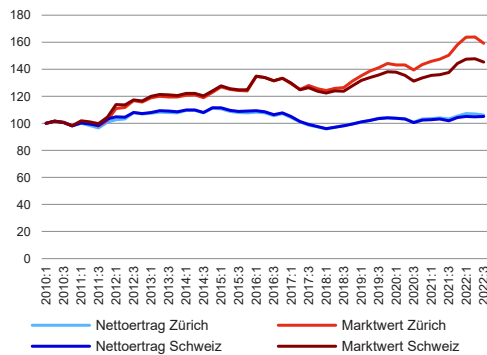
Abb. 8.5.8.4
Entwicklung Logiernächte (2020/21 – 2021/22)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2020/21 – 2021/22; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2021/22.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

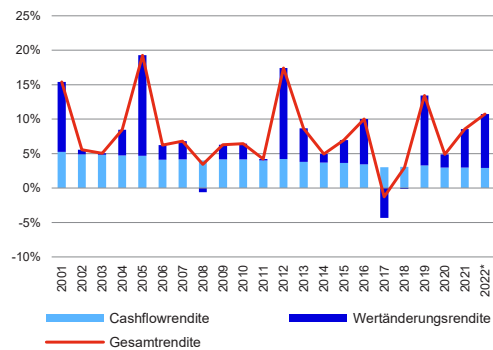
8.5.9 Renditeliegenschaften Region Zürich

Abb. 8.5.9.1
Marktindizes gemischt genutzte Immobilien



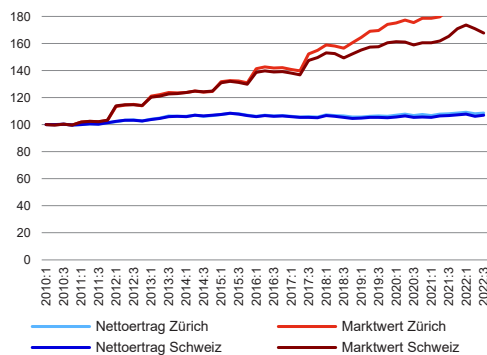
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100). Gemischt genutzte Immobilien: 60% Wohnanteil, 40% Büroanteil.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.9.2
Gesamtrendite gemischt genutzte Immobilien



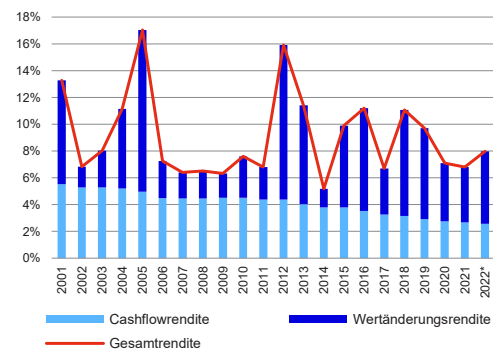
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2022.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.9.3
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



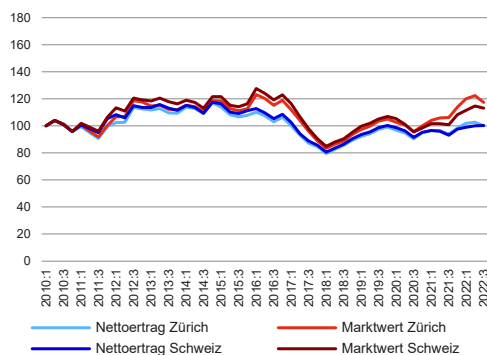
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.9.4
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



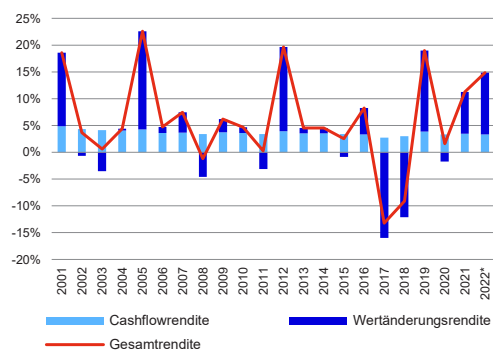
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2022.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.9.5
Marktindizes Büroimmobilien



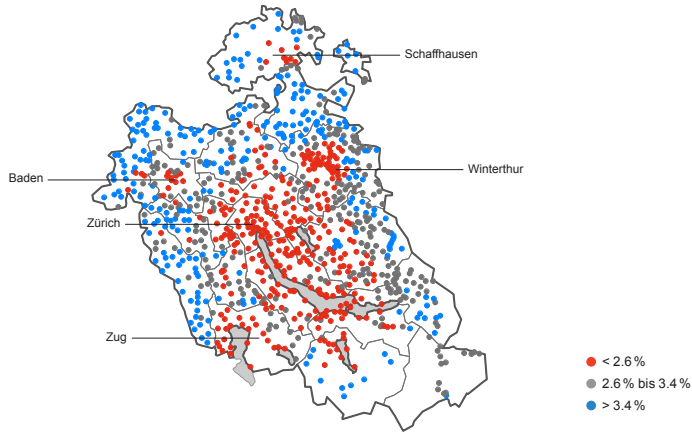
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.9.6
Gesamtrendite Büroimmobilien



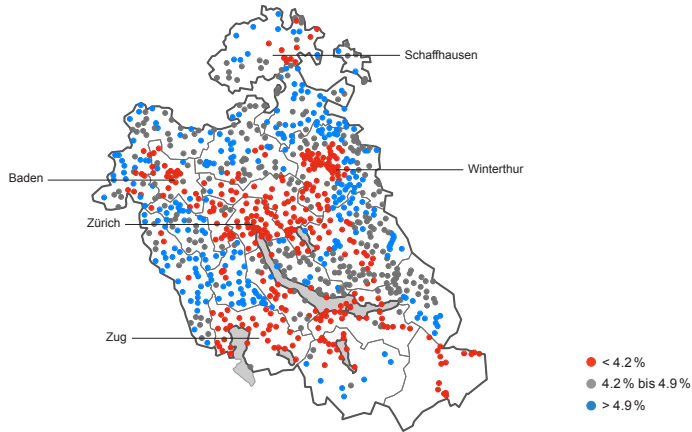
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2022.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.5.9.7
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2022)



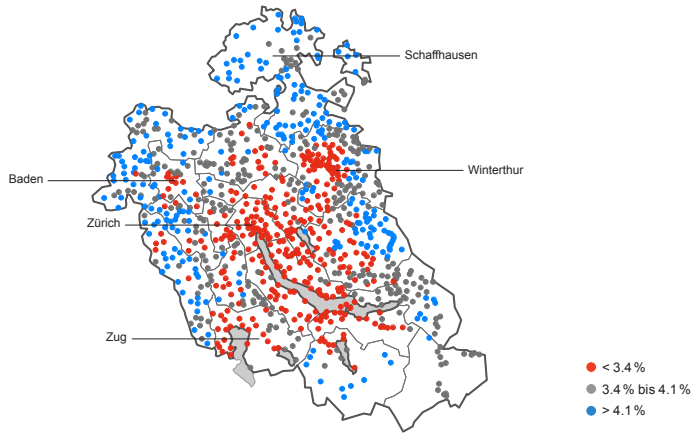
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.9.8
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2022)



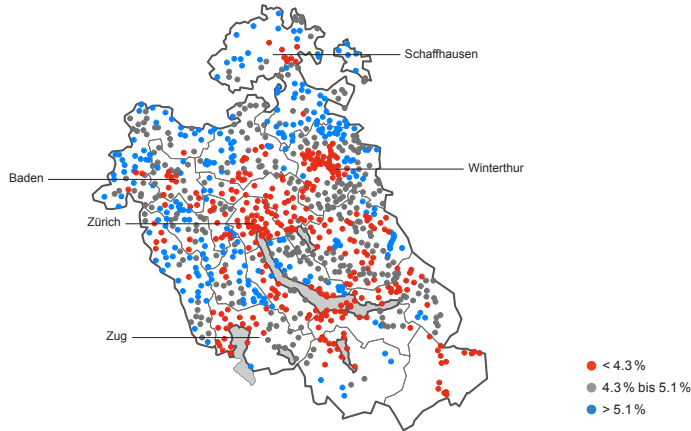
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.9.9
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2022)



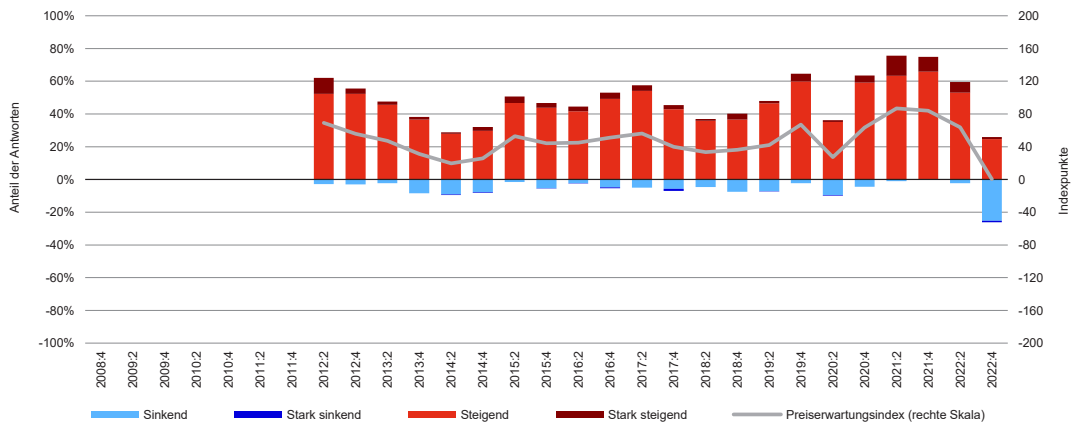
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.9.10
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2022)



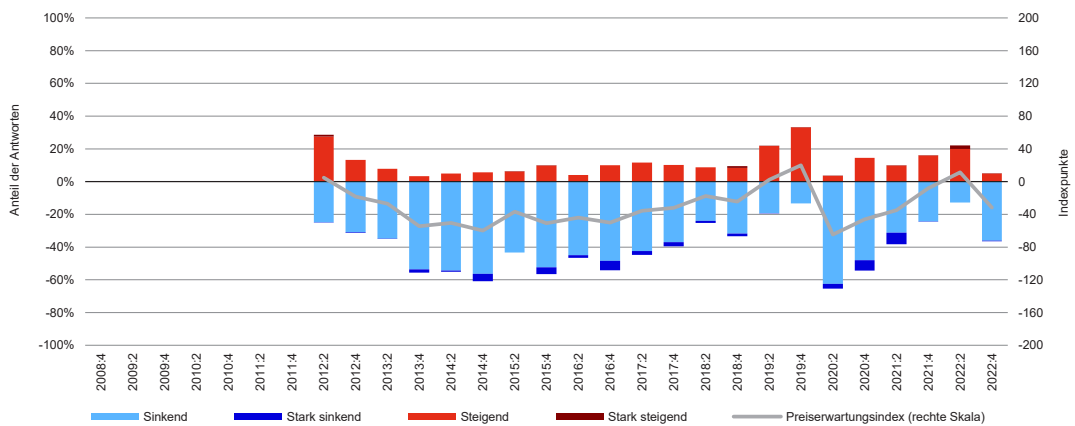
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.5.9.11
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



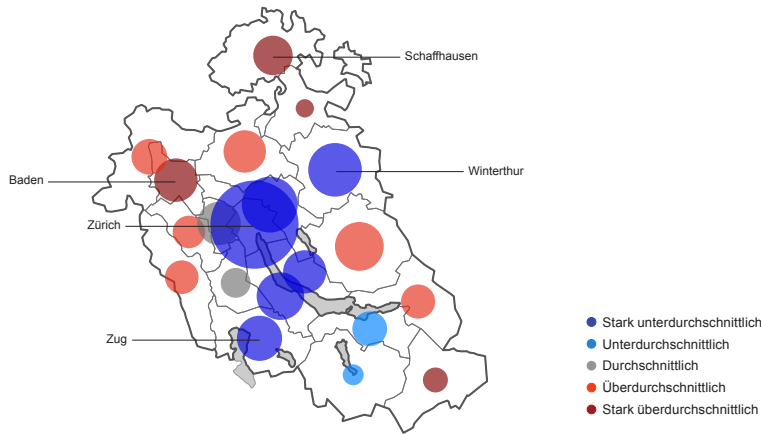
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.5.9.12
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



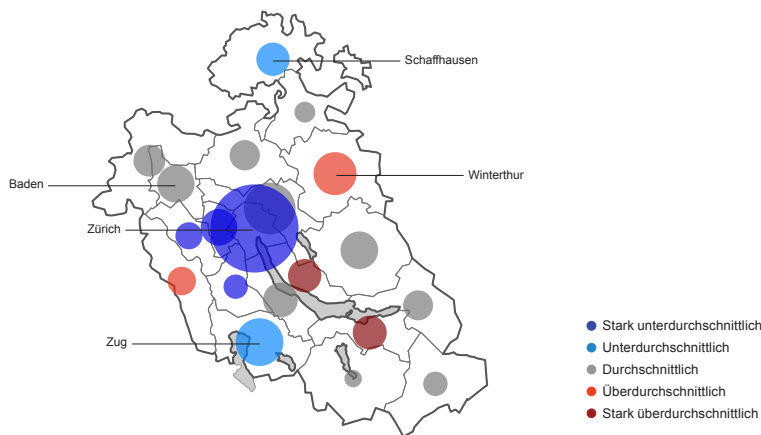
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.5.9.13
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2021–2025)



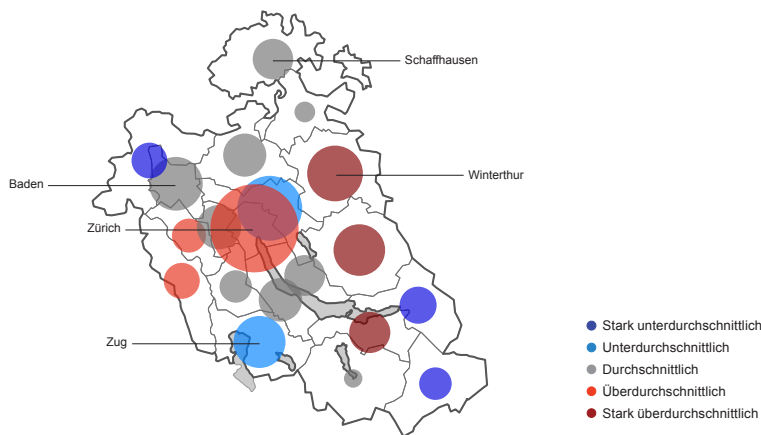
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.9.14
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2021–2025)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.5.9.15
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2021–2025)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2020.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.5.10 Fazit Region Zürich

- Die Bevölkerung hat sich in der Region Zürich zwischen 2020 und 2021 durchschnittlich entwickelt, mit einer Zunahme um 0.8% liegt die Bevölkerung im Jahr 2021 bei 2'333'174 Einwohnern. Während keine der dazugehörigen MS-Regionen einen Bevölkerungsrückgang aufweist, ist das Wachstum in den Regionen Brugg/Zürzach und Rohrdorf/Mutschellen mit je 1.7% am höchsten ausgefallen.
- Die Entwicklung des Wohnungsbestands zwischen 2020 und 2021 ist mit 1.0% im Vergleich zur Schweiz leicht unterdurchschnittlich. Die stärkste Bestandesausweitung wurde in den MS-Regionen Schaffhausen (+1.6%), Zürcher Unterland, Brugg/Zürzach und Rohrdorf/Mutschellen (je +1.5%) gemessen. Hinsichtlich der Leerstandsquote weist die MS-Region Zürich den mit Abstand tiefsten Wert in der ganzen Schweiz auf, mit einem Minus von 0.1%p liegt sie aktuell bei 0.07%. Mit Zug gehört eine weitere MS-Region mit sehr angespanntem Wohnungsmarkt zur Region Zürich. In der gesamten Region Zürich liegt die Leerstandsquote bei 0.84% (-0.13%p).
- Die Preise im Wohneigentumsmarkt sind in der Region Zürich im landesweiten Vergleich am stärksten gestiegen im Vergleich zum 3. Quartal 2021 (+8.3%), wobei der Wachstumsimpuls primär aus dem Eigentumswohnungs-Segment kam, welcher einen Preisanstieg von 11.6% ausweist. Einfamilienhäuser sind in der Region um 5.9% teurer geworden im Vergleich zum Vorjahresquartal. Die Mehrheit der im Rahmen der halbjährlichen Immobilienumfrage befragten Experten erwartet für die kommenden 12 Monaten steigende Preise für Wohneigentum. FPPE geht mittelfristig von weiter steigenden Preisen für Wohneigentum in beinahe allen Segmenten aus.
- Auch das Preisniveau von Mietwohnungen ist im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal gestiegen, insgesamt um 2.9%. Während die Marktmieten im Altbau-Segment um 4.3% zugenommen haben, sind Mietwohnungen in Neubauten um 1.9% teurer geworden. Auch bei Mietwohnungen gehen die befragten Experten von steigenden Mieten in den kommenden 12 Monaten aus. FPPE erwartet steigende Erträge und stabile Preise für alle MFH-Segmente im Mietwohnungsbereich.
- Der Beschäftigungszuwachs zwischen 2012 und 2020 wird in der Region Zürich mit 8.4% beziffert, was im Regionen-Vergleich eher hoch ist. Die MS-Regionen Limmattal (+21.5%), March, Zug, Weinland, Knonaueramt, Zürich und Rohrdorf/Mutschellen (je >10% Beschäftigungswachstum) schneiden überdurchschnittlich gut ab, während einzig Baden einen Beschäftigungsrückgang verzeichnet (-1.5%).
- Mit einer Zunahme der Marktmieten von Büroflächen von 8.1% im Vergleich zum Vorjahresquartal liegt die Region Zürich im Mittelfeld. Die Umfrageteilnehmer gehen für die kommenden 12 Monate von sinkenden Marktmieten für Büroflächen aus. Im Büromarkt geht FPPE von steigenden Erträgen aus, während die Erträge bei Verkaufsimmobilen sich seitwärts bewegen dürften. Die Marktwerte dürften in beiden Segmenten des Geschäftsflächenmarktes sinken.

8.5.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.5.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2023–2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	↗

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

Tab. 8.5.10.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2023–2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	↗	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	→	↗	→

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

8.5.10.2 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.5.10.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2023–2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Altbau	●	↗	●	→	●	↗	●	↘	→	→
Neubau mittel	●	↗	●	↗	●	↗	●	↘	→	→
Neubau gehoben	●	→	●	→	●	↗	●	↘	→	→

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

8.5.10.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.5.10.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2023–2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Büroimmobilien	●	→	●	→	●	↗	●	↘	↘	→
Verkaufsimmobilien	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	→

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

8.5.11 Eckwerte Region Zürich

Tab. 8.5.11.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2019	2014–2019	Untere	Mittlere	Obere
1 Zürich	423'193	0.3%	137'242	0.4%	32.4%	0.02%p	89'131	5.2%	25%	16%	59%
2 Glatt-/Furtal	212'561	0.9%	65'964	1.3%	31.0%	0.12%p	88'861	1.6%	36%	33%	32%
3 Limmattal	95'438	1.0%	34'955	1.2%	36.6%	0.09%p	87'760	3.9%	40%	31%	30%
4 Knonaeramt	56'370	1.0%	11'197	1.3%	19.9%	0.07%p	98'655	4.6%	28%	36%	36%
5 Zimmerberg	128'224	0.8%	36'726	1.3%	28.6%	0.15%p	107'339	5.2%	27%	31%	43%
6 Pfannenstiel	115'845	0.4%	27'173	1.0%	23.5%	0.13%p	138'031	4.4%	22%	29%	49%
7 Zürcher Oberland	178'351	1.0%	36'121	2.4%	20.3%	0.27%p	84'966	3.6%	34%	34%	32%
8 Winterthur	200'380	0.9%	43'736	1.2%	21.8%	0.07%p	82'436	2.0%	34%	29%	38%
9 Weinland	32'847	0.6%	4'344	-0.2%	13.2%	-0.10%p	90'091	4.4%	29%	39%	33%
10 Zürcher Unterland	121'453	1.2%	30'798	1.9%	25.4%	0.17%p	87'955	2.5%	35%	36%	29%
32 Einsiedeln	23'892	0.3%	3'704	1.9%	15.5%	0.25%p	77'741	-1.3%	36%	38%	25%
33 March	73'517	1.1%	19'313	2.4%	26.3%	0.33%p	131'766	-4.6%	29%	33%	38%
36 Glarn. Mittel-/Unterl.	31'700	1.0%	8'613	2.3%	27.2%	0.33%p	75'260	4.4%	41%	37%	22%
38 Zug	129'787	0.8%	38'025	2.6%	29.3%	0.52%p	114'755	5.8%	27%	30%	43%
50 Schaffhausen	83'995	1.1%	22'307	2.1%	26.6%	0.28%p	75'850	4.0%	37%	32%	30%
57 Linthgebiet	65'719	1.4%	12'427	3.2%	18.9%	0.33%p	83'004	5.6%	37%	37%	26%
71 Brugg/Zurzach	87'706	1.7%	24'095	2.9%	27.5%	0.32%p	79'906	3.4%	36%	36%	29%
72 Baden	118'110	0.4%	36'018	0.6%	30.5%	0.04%p	85'260	3.3%	35%	31%	34%
73 Rohrdorf/Mutsch.	73'676	1.7%	14'827	3.1%	20.1%	0.27%p	93'997	4.8%	31%	37%	32%
74 Freiamt	80'410	1.2%	20'500	2.3%	25.5%	0.27%p	80'635	6.0%	38%	37%	24%
Region Zürich	2'333'174	0.8%	628'085	1.4%	26.9%	0.13%p	88'764	4.0%	31%	29%	39%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2021	2020–2021	2022	2021–2022	2022	2021–2022	2022	2021–2022	2022	2021–2022
1 Zürich	230'525	0.4%	0.07%	-0.10%p	0.12%	0.05%p	0.05%	-0.02%p	0.07%	-0.11%p
2 Glatt-/Furtal	100'407	1.4%	0.80%	-0.20%p	0.47%	0.05%p	0.32%	-0.03%p	1.10%	-0.31%p
3 Limmattal	45'194	1.0%	0.59%	-0.20%p	0.26%	-0.07%p	0.13%	-0.24%p	0.81%	-0.20%p
4 Knonaeramt	25'457	1.2%	0.75%	-0.36%p	0.20%	-0.05%p	0.06%	-0.21%p	1.61%	-0.66%p
5 Zimmerberg	61'821	0.8%	0.74%	0.08%p	0.23%	-0.17%p	0.21%	0.00%p	1.05%	0.18%p
6 Pfannenstiel	56'067	0.6%	1.19%	-0.05%p	0.84%	-0.07%p	0.29%	-0.05%p	1.81%	-0.03%p
7 Zürcher Oberland	84'198	1.2%	1.20%	-0.19%p	0.63%	0.10%p	0.28%	-0.11%p	2.00%	-0.33%p
8 Winterthur	96'368	1.3%	0.54%	-0.05%p	0.15%	-0.04%p	0.05%	-0.01%p	0.89%	-0.06%p
9 Weinland	15'402	1.1%	0.75%	-0.21%p	0.30%	0.24%p	0.29%	-0.14%p	1.53%	-0.73%p
10 Zürcher Unterland	55'634	1.5%	0.84%	-0.17%p	0.22%	0.06%p	0.37%	0.08%p	1.39%	-0.39%p
32 Einsiedeln	13'065	0.5%	0.58%	-0.28%p	0.19%	-0.12%p	0.25%	-0.15%p	1.02%	-0.44%p
33 March	34'913	0.9%	1.09%	-0.31%p	0.42%	-0.22%p	0.37%	0.05%p	1.93%	-0.59%p
36 Glarn. Mittel-/Unterl.	16'507	1.0%	1.96%	-0.01%p	0.52%	-0.44%p	0.52%	0.00%p	3.77%	0.40%p
38 Zug	60'291	0.6%	0.33%	-0.02%p	0.17%	-0.11%p	0.29%	0.11%p	0.38%	-0.07%p
50 Schaffhausen	44'195	1.6%	1.65%	0.06%p	0.30%	-0.02%p	0.46%	0.16%p	2.86%	0.11%p
57 Linthgebiet	31'931	1.3%	1.45%	-0.29%p	0.47%	-0.01%p	0.04%	-0.02%p	2.79%	-0.53%p
71 Brugg/Zurzach	42'193	1.5%	2.37%	-0.29%p	0.50%	0.19%p	0.42%	-0.09%p	5.11%	-0.71%p
72 Baden	57'142	0.6%	1.25%	-0.11%p	0.24%	-0.02%p	0.23%	0.11%p	2.20%	-0.25%p
73 Rohrdorf/Mutsch.	34'147	1.5%	1.64%	-0.31%p	0.38%	-0.02%p	0.34%	0.06%p	3.64%	-0.75%p
74 Freiamt	36'584	1.0%	1.34%	-0.32%p	0.26%	-0.04%p	0.37%	-0.26%p	2.90%	-0.54%p
Region Zürich	1'142'041	1.0%	0.84%	-0.13%p	0.36%	-0.01%p	0.24%	-0.02%p	1.24%	-0.20%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitaquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF 2020
	2020	2012–2020	2020	2012–2020	2020	2012–2020	
1 Zürich	45'753	13.4%	495'223	10.4%	384'091	0.4%	22'904'227
2 Glatt-/Furttal	14'387	9.8%	160'577	5.0%	131'348	-1.0%	11'787'755
3 Limmattal	6'000	10.7%	58'903	21.5%	45'502	1.7%	3'976'854
4 Knonaueramt	3'570	9.8%	18'013	10.6%	13'149	-0.9%	1'178'382
5 Zimmerberg	8'097	7.6%	48'763	2.1%	37'260	0.4%	3'122'651
6 Pfannenstiel	8'572	8.9%	44'425	4.8%	33'156	1.0%	2'817'671
7 Zürcher Oberland	12'265	6.9%	78'163	6.8%	58'954	-0.1%	5'801'799
8 Winterthur	13'502	12.7%	102'309	9.5%	77'536	0.8%	6'605'095
9 Weinland	2'491	4.9%	12'570	12.2%	9'127	3.0%	846'138
10 Zürcher Unterland	6'952	11.3%	40'673	9.7%	30'908	0.4%	3'011'997
32 Einsiedeln	2'128	6.8%	9'480	2.6%	6'779	-0.8%	668'559
33 March	8'454	16.3%	42'059	12.7%	32'687	0.1%	2'686'501
36 Glam. Mittel/Unterl.	2'496	1.0%	17'132	2.5%	13'434	-2.5%	1'477'469
38 Zug	18'831	11.4%	117'148	12.4%	92'583	-0.2%	8'096'705
50 Schaffhausen	6'549	0.9%	46'834	2.8%	36'288	0.8%	3'668'168
57 Linthgebiet	4'741	3.6%	32'498	5.9%	24'731	0.3%	2'373'336
71 Brugg/Zurzach	5'455	0.6%	42'530	2.9%	32'465	-3.0%	3'055'284
72 Baden	7'724	4.6%	65'795	-1.5%	51'583	-1.4%	5'054'238
73 Rohrdorf/Mutsch.	4'417	2.2%	23'950	10.4%	18'326	0.1%	1'775'433
74 Freiamt	5'441	4.8%	33'479	9.7%	25'794	-0.3%	2'753'218
Region Zürich	187'825	9.4%	1'490'524	8.4%	1'155'703	8.5%	93'661'478

Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo, Fahrländer Partner.

Tab. 8.5.11.2

Wohnungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Aargau						
Baden	1'238'000	3'280–3'625	2'038'000	1'530–1'690	2'260	4'670–4'910
Baden-Dättwil	1'028'000	2'235–2'470	1'731'000	1'140–1'260	1'650	1'610–1'690
Brugg	1'076'000	2'305–2'545	1'516'000	855–945	1'610	685–720
Spreitenbach	1'106'000	2'095–2'315	1'752'000	1'160–1'280	1'715	955–1'005
Wettingen	1'245'000	2'485–2'750	2'124'000	1'655–1'825	1'615	1'295–1'360
Wohlen	1'007'000	2'000–2'210	1'528'000	860–955	1'425	220–235
Glarus						
Glarus	761'000	640–705	1'337'000	620–685	1'360	135–145
Schaffhausen						
Neuhausen am Rheinfall	782'000	760–840	1'195'000	425–470	1'490	135–145
Schaffhausen	928'000	1'725–1'905	1'500'000	825–910	1'400	755–795
Schwyz						
Einsiedeln	1'231'000	3'025–3'345	2'065'000	1'565–1'730	1'875	2'365–2'485
Freienbach	1'452'000	3'465–3'830	2'912'000	2'685–2'970	2'250	3'380–3'555
Galgenen	1'117'000	2'510–2'775	1'993'000	1'470–1'625	1'640	180–190
Lachen	1'746'000	5'400–5'965	2'533'000	2'155–2'380	2'065	2'975–3'130
Pfäffikon	1'388'000	3'025–3'345	2'031'000	1'540–1'700	1'960	1'995–2'100
Uri						
Altdorf	1'029'000	1'700–1'875	1'545'000	895–990	1'390	190–200
Zug						
Baar	1'973'000	5'215–5'765	3'414'000	3'345–3'695	2'040	2'405–2'530
Cham	1'944'000	5'115–5'655	3'873'000	3'885–4'295	2'185	2'985–3'135
Oberwil	1'998'000	7'130–7'880	4'594'000	4'835–5'345	2'350	4'415–4'640
Zug	2'406'000	9'075–10'030	4'693'000	4'940–5'460	2'665	6'285–6'610
Zürich						
Adliswil	1'849'000	4'975–5'500	2'681'000	2'375–2'625	2'040	2'520–2'650
Affoltern am Albis	1'315'000	2'900–3'210	2'273'000	1'845–2'035	2'085	2'410–2'535
Bülach	1'215'000	2'530–2'795	2'139'000	1'675–1'850	1'810	1'905–2'000
Dietikon	1'433'000	3'380–3'735	2'207'000	1'760–1'945	1'815	1'650–1'735
Dübendorf	1'519'000	3'735–4'130	2'544'000	2'205–2'435	2'085	2'760–2'905
Horgen	1'967'000	5'465–6'040	3'339'000	3'240–3'580	2'060	2'515–2'640
Kloten	1'534'000	3'785–4'185	2'215'000	1'780–1'970	2'025	2'410–2'535
Meilen	2'308'000	6'155–6'800	3'811'000	3'850–4'260	2'235	2'890–3'035
Oberwinterthur	1'252'000	3'375–3'735	2'054'000	1'560–1'720	1'775	2'380–2'500
Opfikon	1'620'000	4'130–4'565	2'455'000	2'090–2'310	1'975	2'220–2'335
Pfäffikon	1'388'000	3'025–3'345	2'031'000	1'540–1'700	1'960	1'995–2'100
Regensdorf	1'356'000	3'090–3'415	2'033'000	1'540–1'705	2'060	2'240–2'355
Richterswil	1'662'000	4'275–4'725	2'811'000	2'545–2'815	2'010	2'270–2'390
Schlieren	1'301'000	2'840–3'140	2'506'000	2'155–2'385	1'815	1'845–1'940
Stäfa	1'926'000	5'345–5'905	3'303'000	3'155–3'485	2'125	2'970–3'120
Thalwil	2'333'000	6'940–7'670	3'323'000	3'230–3'570	2'385	3'645–3'835
Uster	1'463'000	3'500–3'865	2'551'000	2'215–2'450	1'940	2'385–2'510
Volketswil	1'255'000	2'680–2'960	2'160'000	1'705–1'880	1'810	1'700–1'785
Wädenswil	1'843'000	4'990–5'515	2'908'000	2'670–2'955	1'950	2'315–2'435
Wallisellen	1'618'000	4'120–4'555	2'786'000	2'530–2'800	2'050	2'740–2'880
Wetzikon	1'249'000	3'105–3'435	1'979'000	1'465–1'620	1'785	1'835–1'930
Winterthur	1'238'000	3'275–3'620	2'165'000	1'695–1'875	2'125	4'195–4'415
Zollikon	2'855'000	8'090–8'945	5'398'000	5'930–6'555	2'725	4'410–4'640
Zürich-Albisrieden	1'948'000	8'020–8'865	3'795'000	3'780–4'175	2'300	5'475–5'755
Zürich-City	2'961'000	14'000–15'470	4'632'000	4'930–5'445	2'225	5'475–5'755

EWG: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 115 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an guter Lage.

EFH: Neubau, freistehend, Grundstück 520 m², Volumen 780 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EFH: Innere Werte von Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen); Basis: Freistehendes EFH mit typischer Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an guter Lage.

MWG: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 75 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.

Bauland MWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an durchschnittlicher Lage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2022.

Tab. 8.5.11.3

Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	Büro*	Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Gewerbe	Bauland Gewerbe
Aargau						
Baden	262 (340)	1'335–1'440	642	5'770–6'380	225	340–370
Baden-Dättwil	199	155–165	283	1'150–1'270	146	295–315
Brugg	187	135–145	257	600–665	189	300–325
Spreitenbach	189	135–145	916	7'300–8'070	174	410–440
Wettingen	209	135–145	261	910–1'010	144	380–410
Wohlen	168	135–145	245	660–730	233	290–310
Glarus						
Glarus	161	135–145	233	135–145	161	295–320
Schaffhausen						
Neuhausen am Rheinfall	188 (330)	135–145	259	405–450	206	340–370
Schaffhausen	208	765–825	270	665–735	154	350–380
Schwyz						
Einsiedeln	216	135–145	296	585–645	143	325–350
Freienbach	207	325–350	278	940–1'040	231	525–565
Galgenen	192	135–145	270	620–685	209	250–270
Lachen	231	500–540	281	1'085–1'200	270	330–355
Pfäffikon	238	135–145	328	1'230–1'360	177	480–515
Uri						
Altdorf	165	135–145	242	135–145	186	225–240
Zug						
Baar	220	900–970	309	1'530–1'690	260	685–735
Cham	184	290–310	243	800–885	183	550–595
Oberwil	289	2'305–2'485	401	2'405–2'655	187	435–465
Zug	327 (485)	3'225–3'475	416	3'040–3'360	251	465–500
Zürich						
Adliswil	240	135–145	290	960–1'060	172	410–440
Affoltern am Albis	241	135–145	303	1'305–1'440	245	545–590
Bülach	227	135–145	308	1'355–1'495	171	560–605
Dietikon	204	375–400	269	670–745	207	665–715
Dübendorf	202	285–305	354	1'935–2'135	272	475–510
Horgen	200	135–145	304	1'070–1'185	195	475–510
Kloten	221 (295)	695–750	293	1'275–1'410	179	590–635
Meilen	272	135–145	374	1'975–2'180	177	395–425
Oberwinterthur	214	575–620	301	1'370–1'515	132	415–445
Opfikon	242	590–635	339	1'535–1'700	301	570–615
Pfäffikon	238	135–145	328	1'230–1'360	177	480–515
Regensdorf	195	135–145	282	920–1'015	143	510–550
Richterswil	249	135–145	348	1'500–1'660	265	525–565
Schlieren	186 (280)	185–200	265	625–690	225	550–595
Stäfa	255	135–145	351	1'660–1'835	167	560–605
Thalwil	219	135–145	301	1'070–1'180	180	475–510
Uster	228	240–255	312	1'430–1'580	178	665–715
Volketswil	219	445–480	306	1'210–1'335	163	535–580
Wädenswil	232	135–145	324	1'450–1'605	157	430–460
Wallisellen	272	1'445–1'555	420	2'600–2'875	220	670–720
Wetzikon	210	135–145	271	825–910	193	360–390
Winterthur	269	1'935–2'080	396	2'810–3'105	334	470–505
Zollikon	334	485–520	469	2'825–3'120	275	400–430
Zürich-Albisrieden	206	1'125–1'215	299	1'690–1'865	238	605–650
Zürich-City	538 (900)	9'300–10'015	1'033	12'305–13'605	697	1'020–1'095

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

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

Bauland Gewerbe- und Industrieflächen: Modellierete Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2022.

Tab. 8.5.11.4

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

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2021	2035	%	2021	2035	%	2021	2035	%	2021	2035	%
1 Zürich	423'193	466'958	10.3%	207'356	229'850	10.8%	184'262	202'641	10.0%	23'094	27'208	17.8%
2 Glatt-/Furttal	212'561	256'896	20.9%	94'081	114'159	21.3%	64'653	75'340	16.5%	29'428	38'819	31.9%
3 Limmattal	95'438	111'444	16.8%	42'180	49'482	17.3%	31'087	35'008	12.6%	11'093	14'473	30.5%
4 Knonaueramt	56'370	67'962	20.6%	23'836	28'925	21.4%	11'487	13'210	15.0%	12'349	15'715	27.3%
5 Zimmerberg	128'224	153'577	19.8%	56'790	68'368	20.4%	39'381	45'374	15.2%	17'409	22'995	32.1%
6 Pfannenstiel	115'845	137'001	18.3%	51'010	60'618	18.8%	30'706	34'770	13.2%	20'304	25'848	27.3%
7 Zürcher Oberland	178'351	201'757	13.1%	78'049	88'718	13.7%	44'031	48'082	9.2%	34'018	40'636	19.5%
8 Winterthur	200'380	227'995	13.8%	89'214	101'826	14.1%	55'852	60'286	7.9%	33'362	41'540	24.5%
9 Weinland	32'847	39'367	19.9%	14'077	16'925	20.2%	5'433	6'437	18.5%	8'644	10'488	21.3%
10 Zürcher Unterland	121'453	142'419	17.3%	51'919	61'174	17.8%	29'733	33'782	13.6%	22'186	27'393	23.5%
32 Einsiedeln	23'892	25'780	7.9%	10'569	11'750	11.2%	5'450	5'751	5.5%	5'119	5'998	17.2%
33 March	73'517	85'224	15.9%	32'352	38'709	19.7%	18'168	20'619	13.5%	14'184	18'090	27.5%
36 Glam. Mittel-/Unterl.	31'700	34'613	9.2%	14'049	15'731	12.0%	7'565	8'106	7.2%	6'484	7'625	17.6%
38 Zug	129'787	151'642	16.8%	56'133	67'277	19.9%	36'791	42'091	14.4%	19'342	25'186	30.2%
50 Schaffhausen	83'995	95'343	13.5%	38'796	44'647	15.1%	21'904	23'869	9.0%	16'892	20'778	23.0%
57 Linthgebiet	65'719	73'612	12.0%	28'468	32'528	14.3%	15'821	17'587	11.2%	12'647	14'941	18.1%
71 Brugg/Zurzach	87'706	103'473	18.0%	38'162	46'027	20.6%	17'830	20'474	14.8%	20'332	25'552	25.7%
72 Baden	118'110	134'883	14.2%	52'588	61'368	16.7%	32'559	36'474	12.0%	20'029	24'894	24.3%
73 Rohrdorf/Mutsch.	73'676	83'233	13.0%	31'841	36'718	15.3%	14'635	16'239	11.0%	17'206	20'479	19.0%
74 Freiamt	80'410	92'218	14.7%	33'830	39'682	17.3%	15'309	17'866	16.7%	18'521	21'816	17.8%
Region Zürich	2'333'174	2'685'398	15.1%	1'045'300	1'214'482	16.2%	682'656	764'006	11.9%	362'644	450'476	24.2%

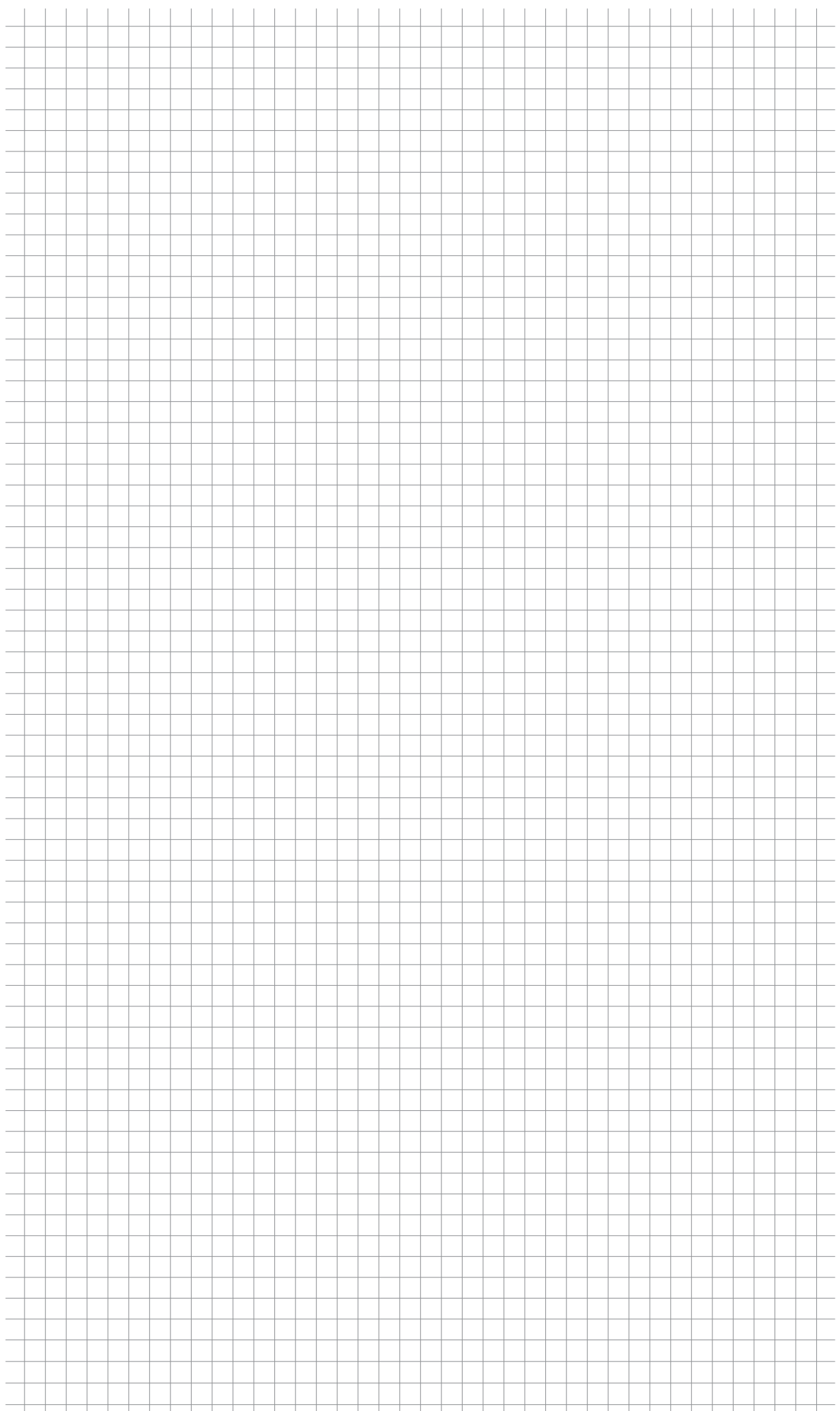
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

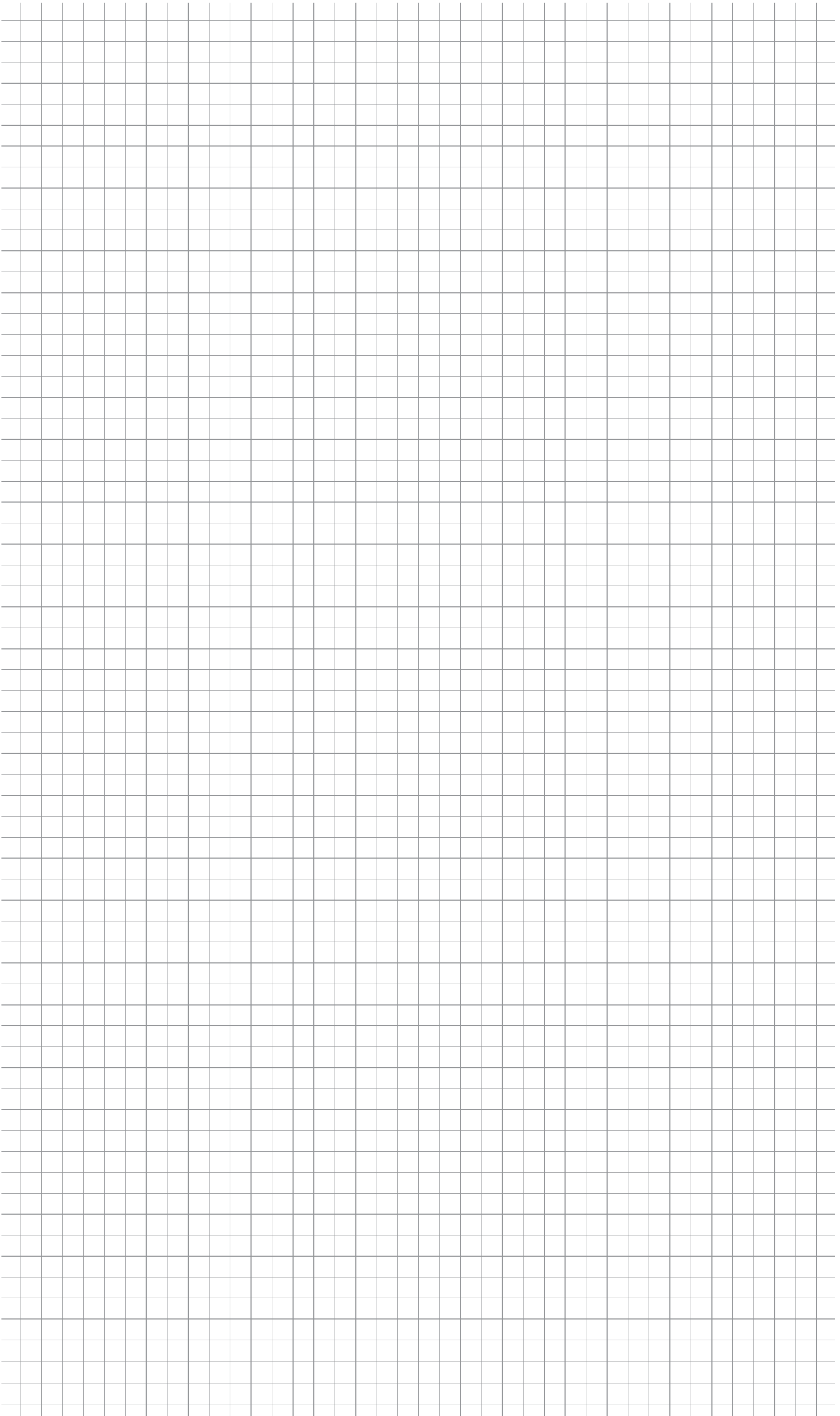
Tab. 8.5.11.5

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

MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%
1 Zürich	24'588	25'673	4.4%	359'374	405'701	12.9%	3'141'399	3'294'280	4.9%	19'756'933	22'204'891	12.4%
2 Glatt-/Furttal	24'957	26'842	7.6%	105'409	118'467	12.4%	3'595'020	3'904'868	8.6%	8'191'181	9'004'932	9.9%
3 Limmattal	9'848	10'316	4.8%	35'475	39'164	10.4%	1'345'183	1'410'195	4.8%	2'631'143	2'824'070	7.3%
4 Knonaueramt	3'698	3'886	5.1%	8'983	9'963	10.9%	496'457	519'336	4.6%	681'425	743'770	9.1%
5 Zimmerberg	7'307	7'711	5.5%	29'494	32'855	11.4%	1'105'302	1'167'621	5.6%	2'016'836	2'211'875	9.7%
6 Pfannenstiel	7'245	7'975	10.1%	25'434	28'426	11.8%	1'130'060	1'259'926	11.5%	1'687'207	1'863'713	10.5%
7 Zürcher Oberland	18'733	20'069	7.1%	38'701	42'821	10.6%	3'058'509	3'291'885	7.6%	2'742'588	2'988'076	9.0%
8 Winterthur	18'258	19'594	7.3%	58'095	64'979	11.8%	2'716'531	2'944'134	8.4%	3'887'503	4'283'859	10.2%
9 Weinland	3'143	3'302	5.1%	4'974	5'501	10.6%	467'241	491'187	5.1%	378'819	413'342	9.1%
10 Zürcher Unterland	9'107	9'438	3.6%	20'669	22'693	9.8%	1'361'975	1'408'939	3.4%	1'649'715	1'777'788	7.8%
32 Einsiedeln	2'263	2'357	4.1%	3'916	4'396	12.3%	374'947	386'488	3.1%	293'511	327'385	11.5%
33 March	8'595	9'138	6.3%	23'285	25'954	11.5%	1'179'529	1'259'972	6.8%	1'506'660	1'647'976	9.4%
36 Glam. Mittel-/Unterl.	5'132	5'298	3.2%	7'946	8'720	9.7%	887'120	906'259	2.2%	590'210	639'680	8.4%
38 Zug	20'128	22'101	9.8%	71'290	79'160	11.0%	3'172'415	3'526'067	11.1%	4'923'547	5'317'173	8.0%
50 Schaffhausen	11'933	12'846	7.7%	23'226	25'762	10.9%	2'022'258	2'181'764	7.9%	1'645'603	1'793'853	9.0%
57 Linthgebiet	7'969	8'304	4.2%	15'932	17'751	11.4%	1'269'038	1'315'336	3.6%	1'103'972	1'208'445	9.5%
71 Brugg/Zurzach	9'640	10'027	4.0%	21'726	24'199	11.4%	1'447'350	1'490'298	3.0%	1'607'722	1'763'598	9.7%
72 Baden	15'267	16'750	9.7%	35'824	39'828	11.2%	2'467'159	2'733'562	10.8%	2'586'354	2'809'614	8.6%
73 Rohrdorf/Mutsch.	5'214	5'468	4.9%	12'538	13'876	10.7%	829'979	868'847	4.7%	945'185	1'022'092	8.1%
74 Freiamt	9'538	9'993	4.8%	14'989	16'392	9.4%	1'504'951	1'575'411	4.7%	1'248'021	1'337'409	7.2%
Region Zürich	222'565	237'090	6.5%	917'278	1'026'609	11.9%	33'572'423	35'936'376	7.0%	60'074'136	66'183'541	10.2%

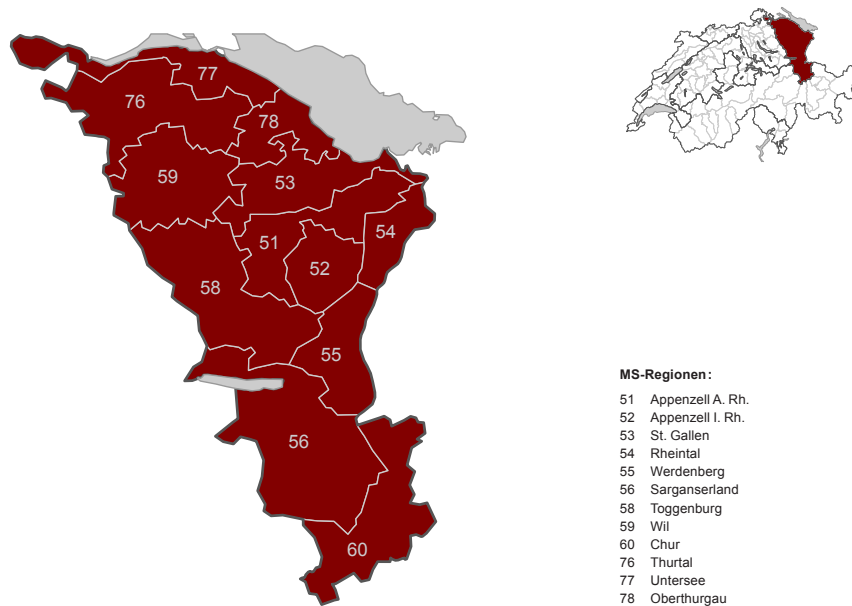
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.





8.6 Region Ostschweiz

Abb. 8.6.1
Region Ostschweiz



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

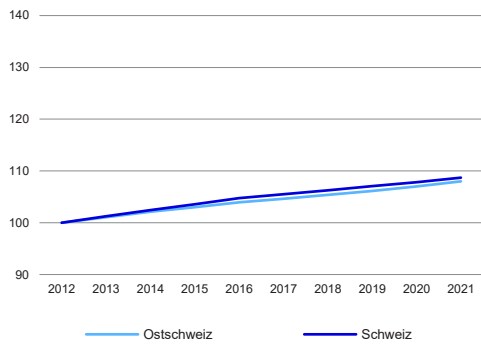
Tab. 8.6.2
Demographische Eckwerte

	Region Ostschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2021)	892'486	0.9 % (2020)	8'738'791	0.8 % (2020)
Ausländer (2021)				
Anzahl	217'009	1.9 % (2020)	2'244'181	1.5 % (2020)
Anteil	24.3 %	0.22* (2020)	25.7 %	0.18* (2020)
Durchschnittl. Reineinkommen (2019)	77'105	5.4 % (2014)	83'361	2.9 % (2014)
Soziale Schichten (2020)				
Untere Schichten**	37.6 %	2.63* (2000)	34.4 %	0.37* (2000)
Mittlere Schichten**	34.8 %	-8.11* (2000)	31.4 %	-9.02* (2000)
Obere Schichten**	27.6 %	5.48* (2000)	34.2 %	8.65* (2000)

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

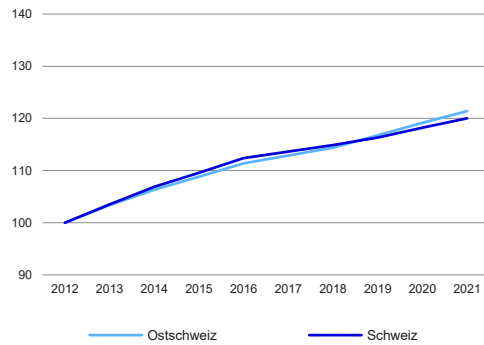
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.3
Bevölkerungsentwicklung



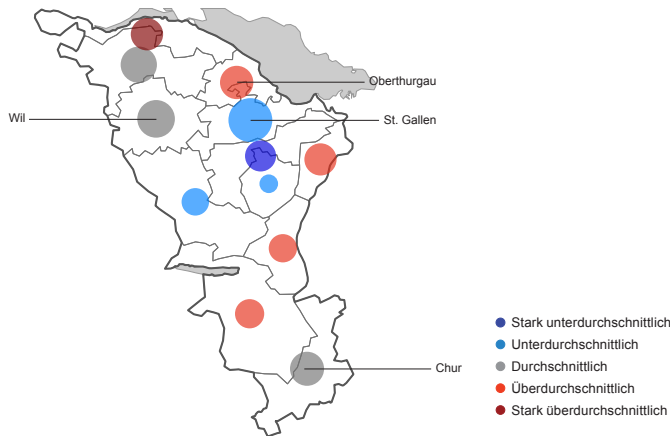
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2012 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



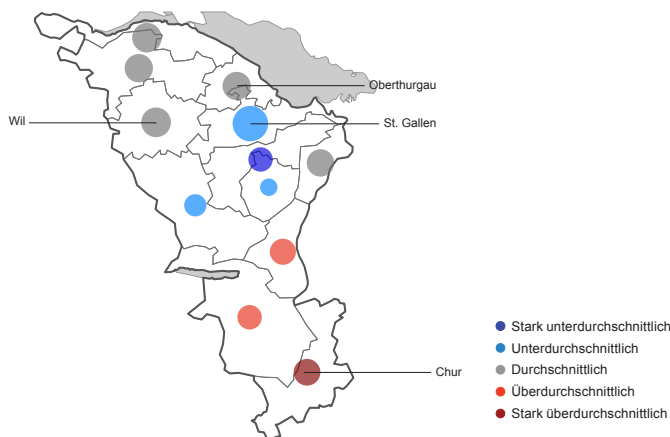
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2012 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.5
Bevölkerungsentwicklung (2018–2021)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2018–2021; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2018–2021)



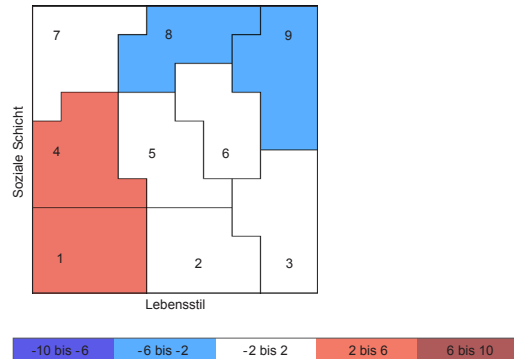
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2018–2021; Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.6.7
Verteilung Nachfragersegmente im
Wohnungsmarkt (2020)

	Region Ostschweiz	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	57'519	14.7%
2 Moderne Arbeiter	47'225	12.1%
3 Improvisierte Alternative	41'915	10.7%
4 Klassischer Mittelstand	49'461	12.7%
5 Aufgeschlossene Mitte	47'641	12.2%
6 Etablierte Alternative	38'737	9.9%
7 Bürgerliche Oberschicht	32'427	8.3%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	26'368	6.8%
9 Urbane Avantgarde	48'925	12.5%
Total	390'218	100.0%

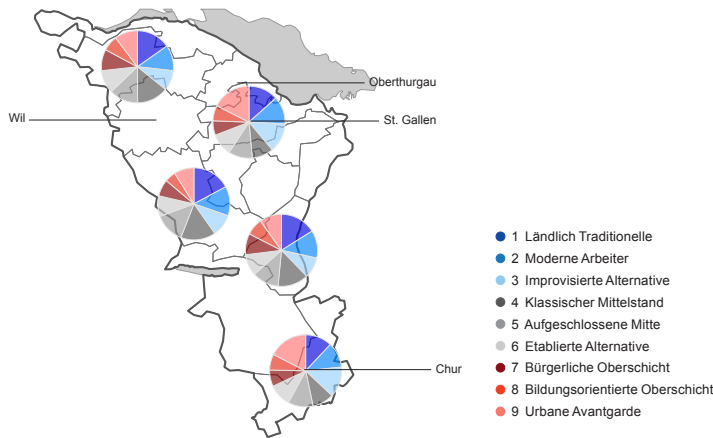
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt –
Differenz zur Schweiz (2020)



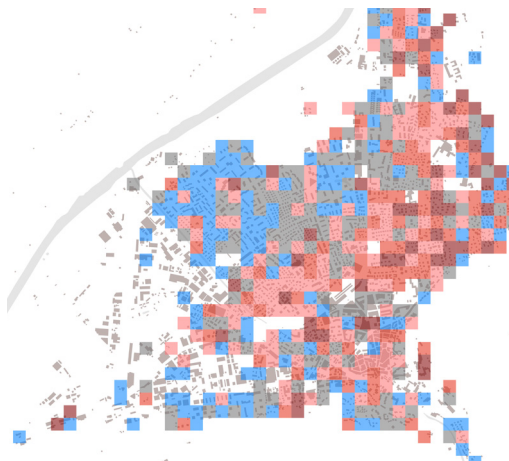
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2020)



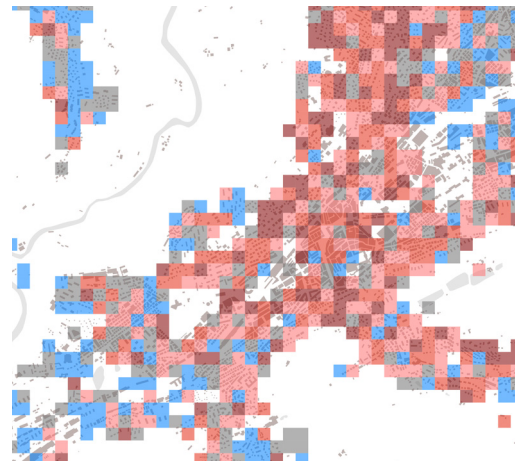
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.10
Anteil obergeschichtige Haushalte (2020)
Stadtzentrum Chur



Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.11
Anteil obergeschichtige Haushalte (2020)
Stadtzentrum St. Gallen



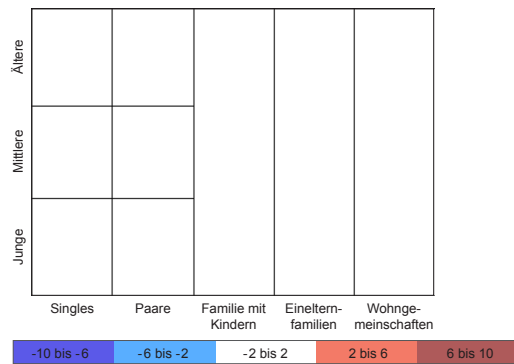
Anmerkung: ■ 0%–20% obergeschichtige Haushalte, ■ 20%–40% obergeschichtige Haushalte, ■ 40%–60% obergeschichtige Haushalte, ■ 60%–80% obergeschichtige Haushalte, ■ 80%–100% obergeschichtige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.6.12
Verteilung Lebensphasen (2020)

	Region Ostschweiz	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	27'621	7.1%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	37'833	9.7%
Älterer Single (55+ J.)	71'653	18.3%
Junges Paar (bis 34 J.)	19'419	5.0%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	19'668	5.0%
Älteres Paar (55+ J.)	82'897	21.2%
Familie mit Kindern*	96'168	24.6%
Einelternfamilie*	19'643	5.0%
Wohngemeinschaft*	15'696	4.0%
Total	390'598	100.0%

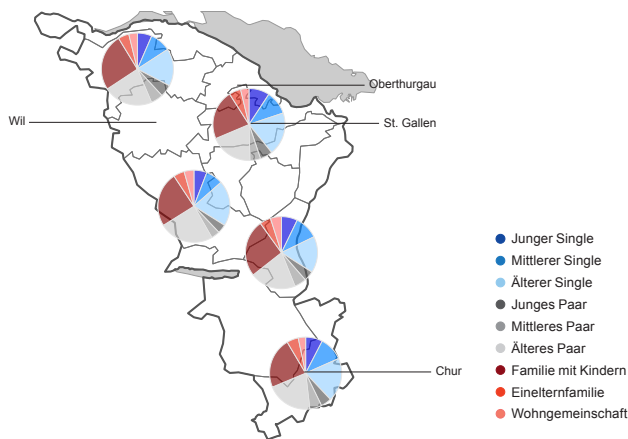
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.13
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2020)



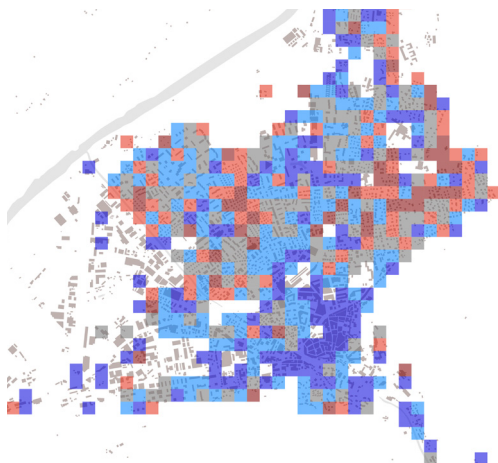
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.6.14
Verteilung Lebensphasen (2020)



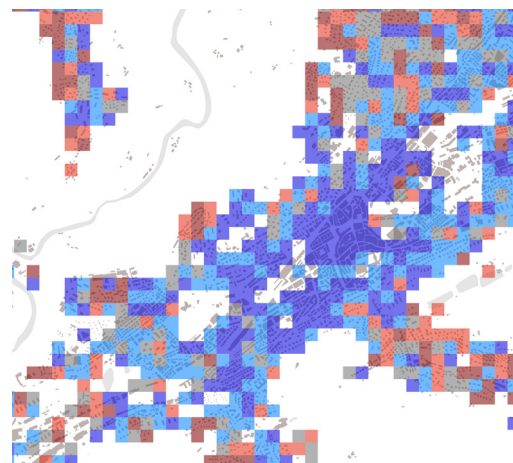
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.15
Anteil Familie mit Kindern (2020)
Stadtzentrum Chur



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.16
Anteil Familie mit Kindern (2020)
Stadtzentrum St. Gallen



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

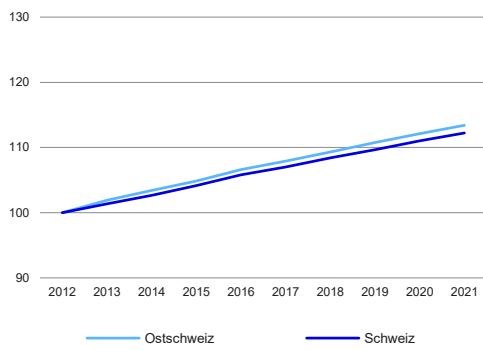
8.6.1 Wohnungsmarkt Region Ostschweiz

Tab. 8.6.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Ostschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2021)	456'489	1.2 % (2020)	4'637'174	1.2 % (2019)
Leerstandsquote (2022)	1.60 %	-0.40* (2021)	1.54 %	-0.11* (2020)
Bauinvestitionen Wohnen (2020)	3'009	3.4 % (2019)	30'443	-2.9 % (2018)

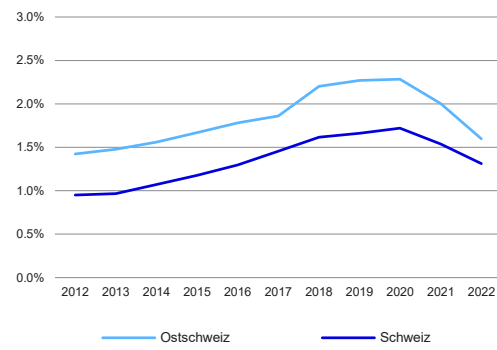
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



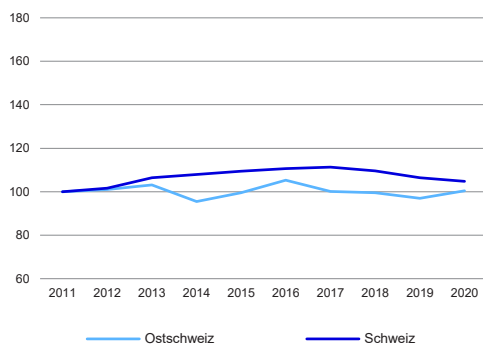
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2012 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



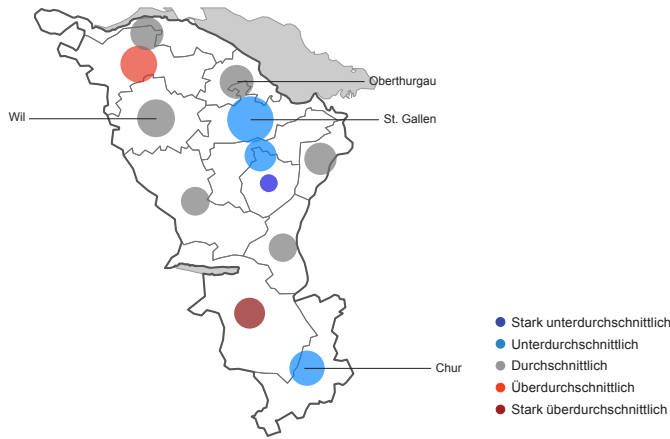
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.1.4
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



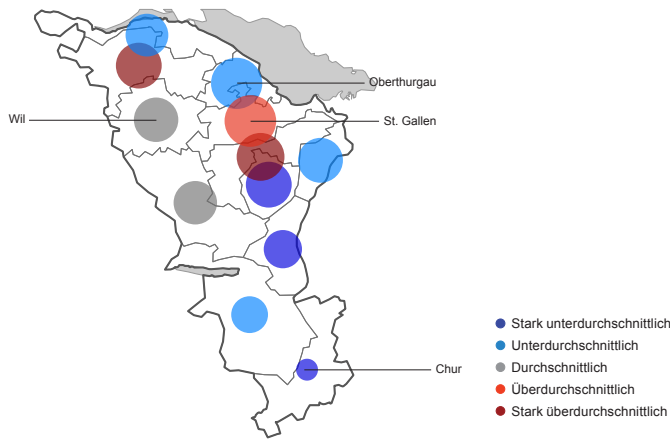
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.1.5
Entwicklung Wohnungsbestand (2020–2021)



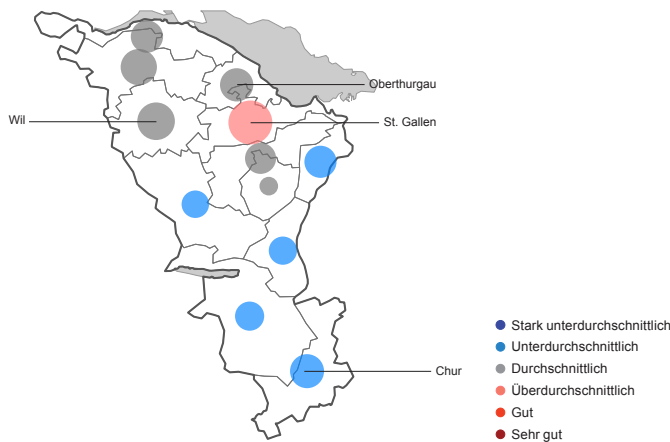
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2020–2021; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.1.6
Entwicklung Leerwohnungen (2021–2022)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2021–2022; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2022.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

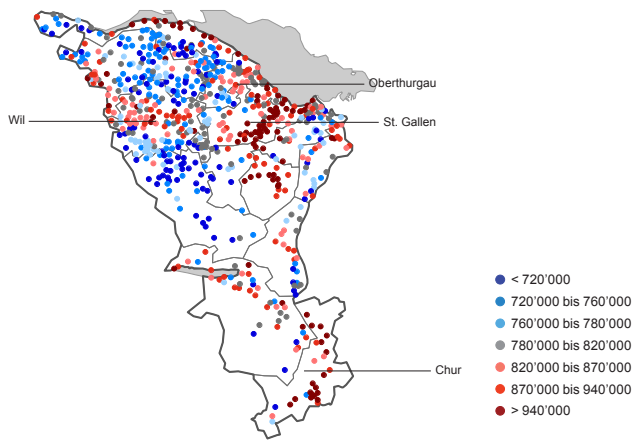
Abb. 8.6.1.7
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2022)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2022; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2021.
Quelle: WLQI Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

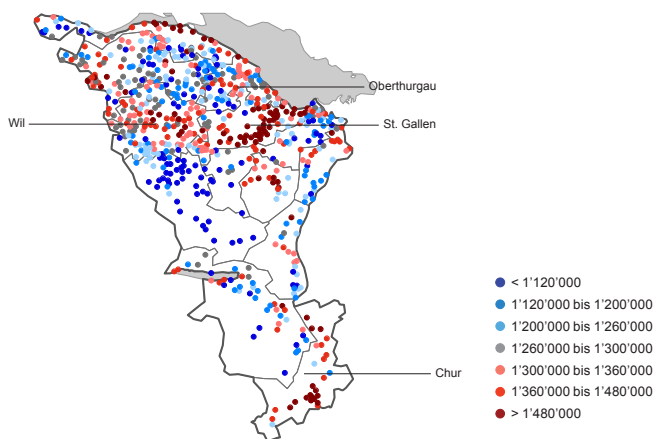
8.6.2 Wohneigentum Region Ostschweiz

Abb. 8.6.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2022)



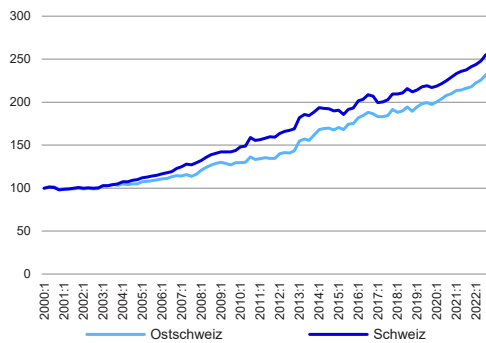
Spezifikation: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 115 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2022)



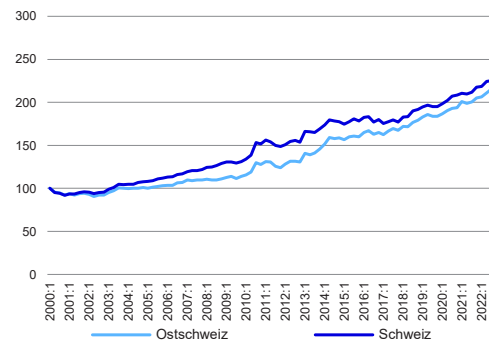
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 520 m², Volumen 780 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



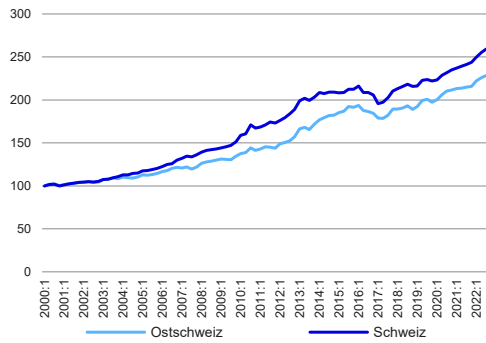
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



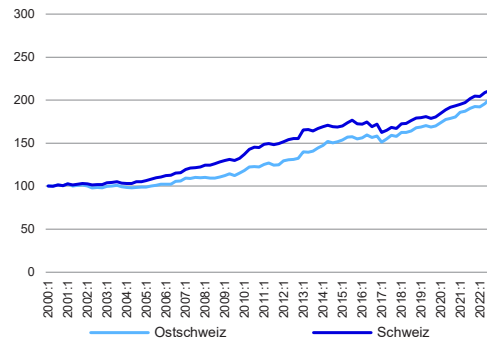
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



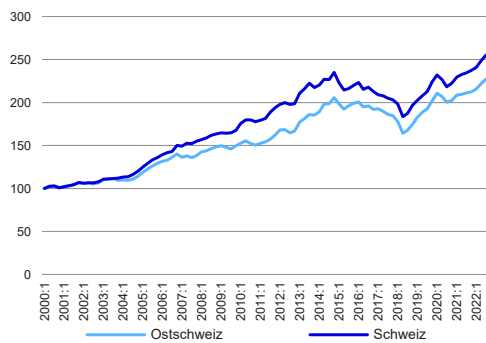
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



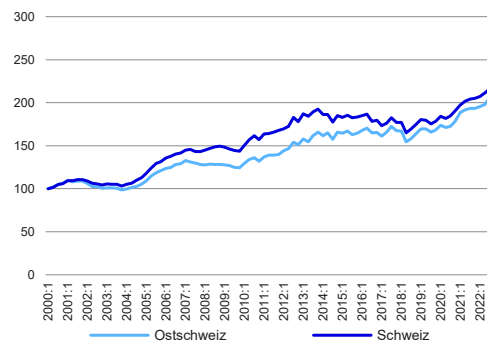
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



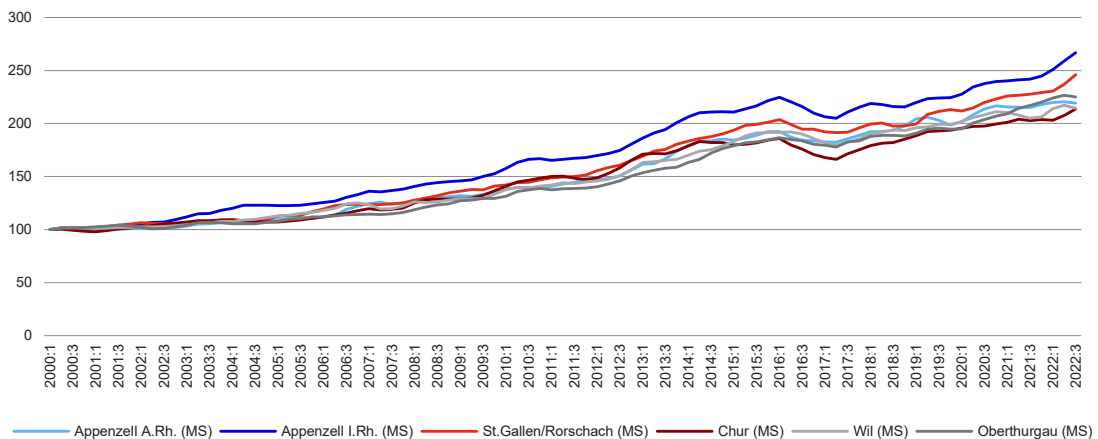
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



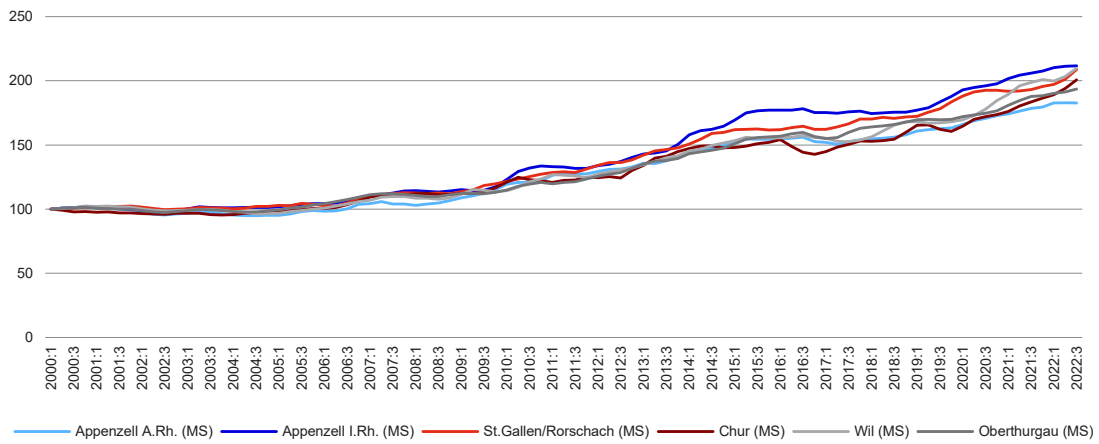
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



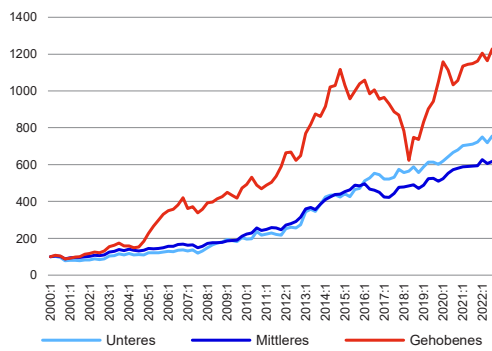
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



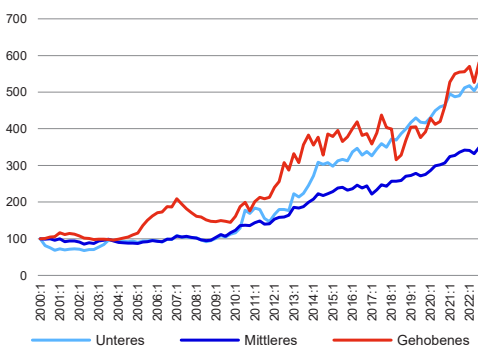
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



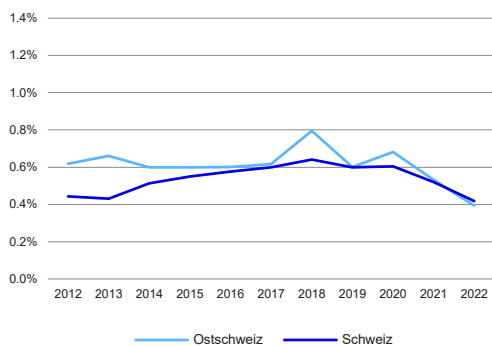
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



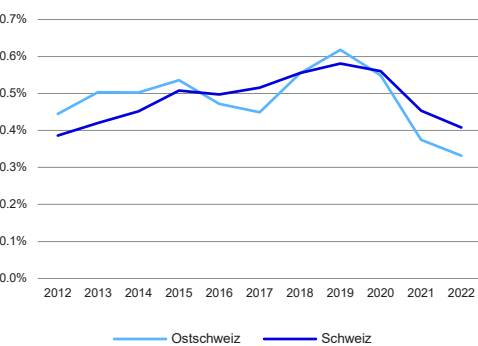
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



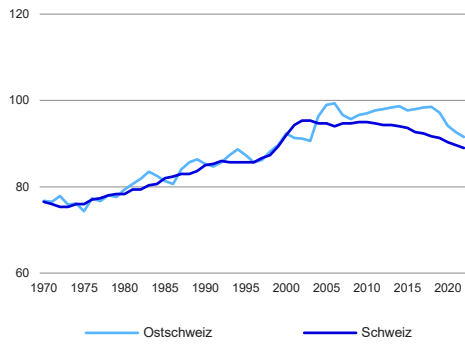
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



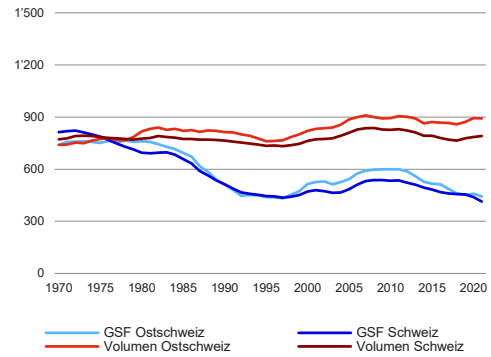
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.15
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG
nach Baujahr



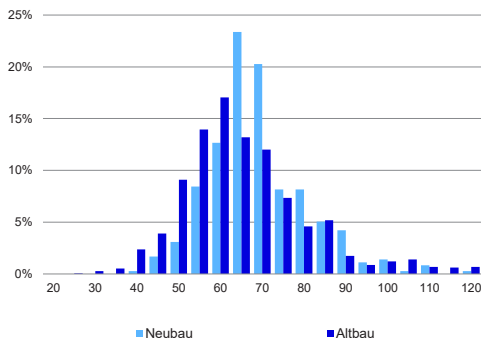
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.16
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH
nach Baujahr



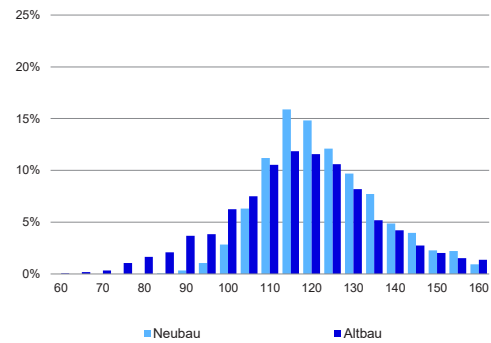
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw.
Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.17
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



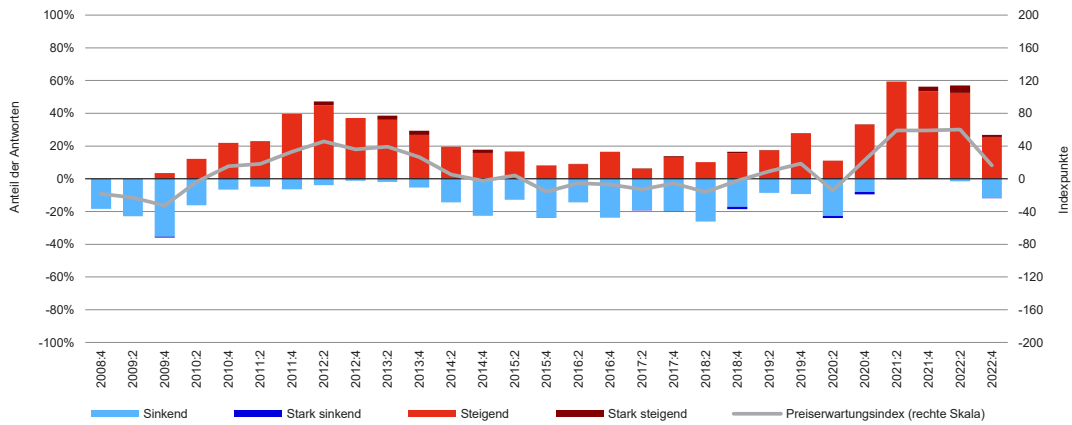
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.18
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



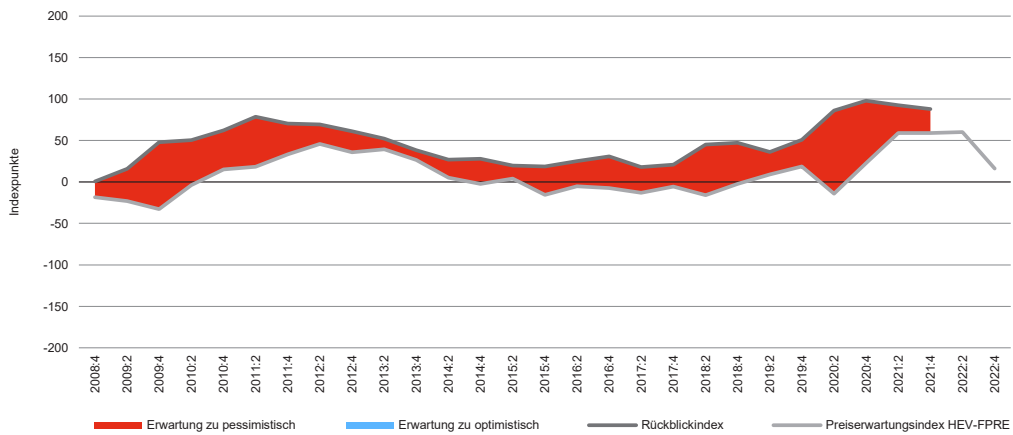
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.2.19
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



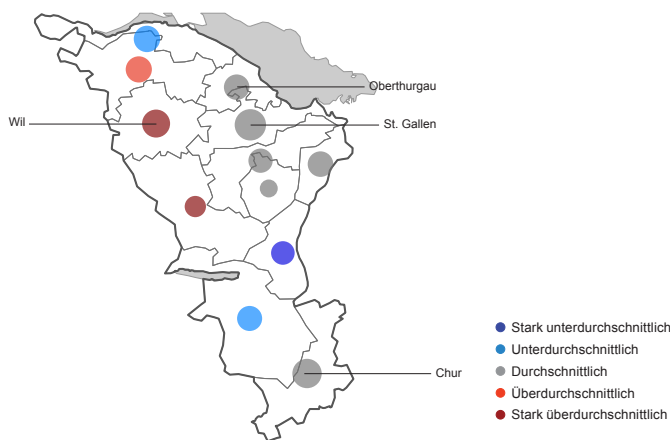
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.6.2.20
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



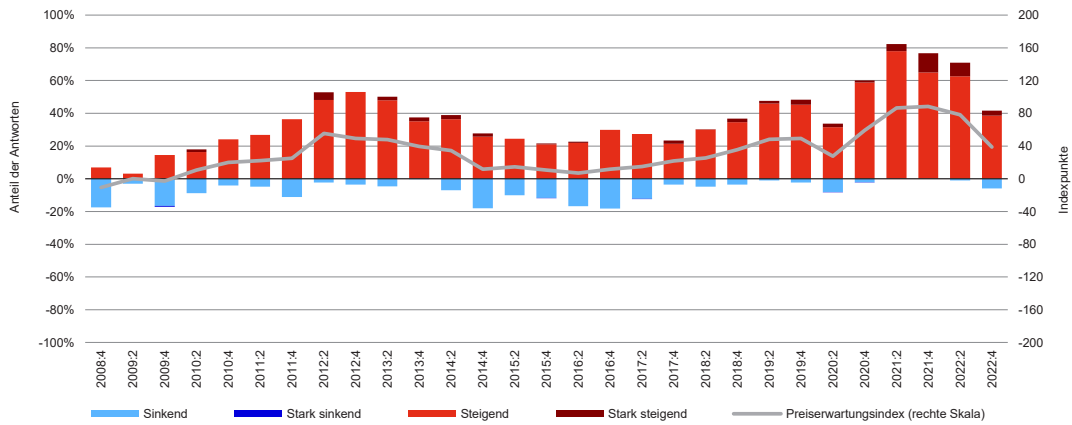
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.6.2.21
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2021 – 2025)



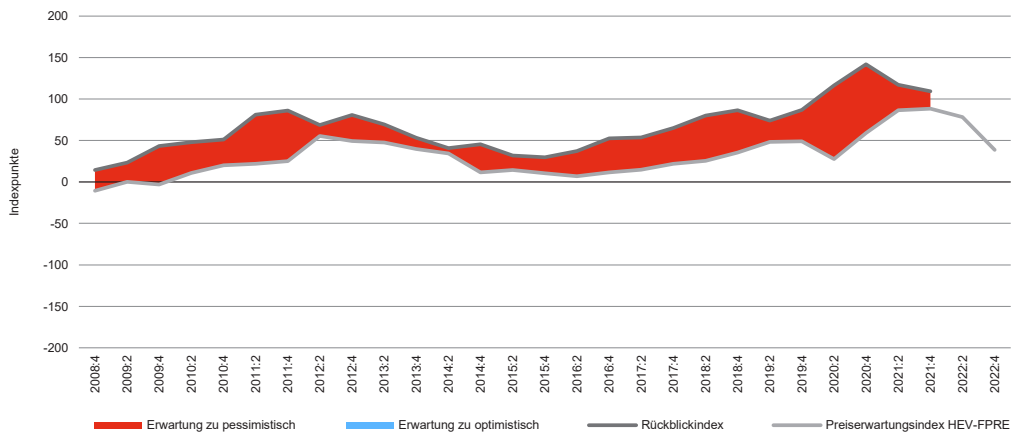
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2021 – 2025; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2021 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.6.2.22
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



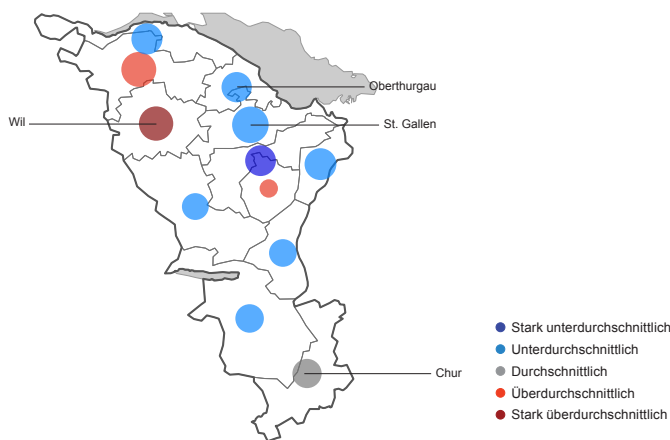
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.6.2.23
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



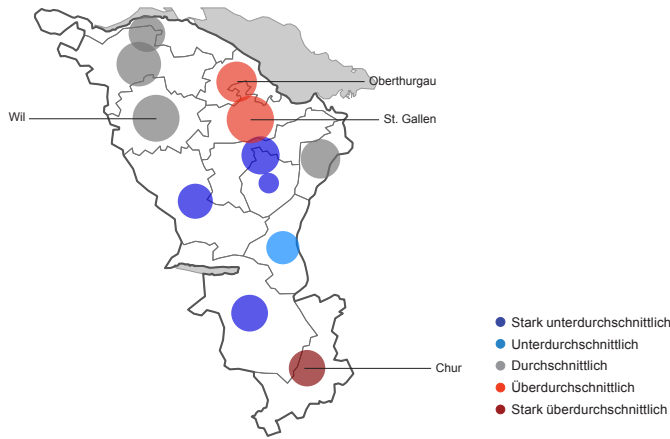
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.6.2.24
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2021–2025)



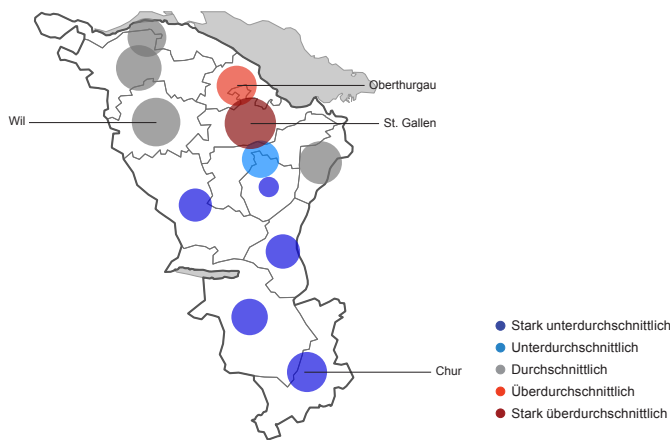
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2021 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.6.2.25
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2021 – 2035)



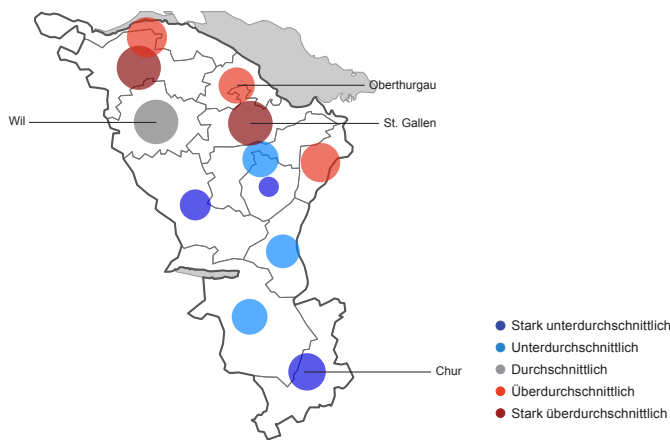
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.2.26
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

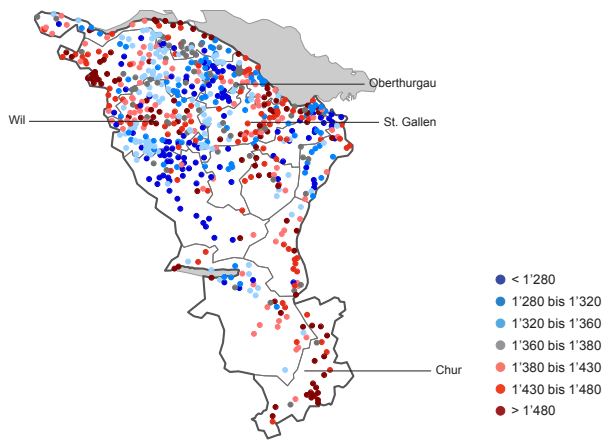
Abb. 8.6.2.27
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

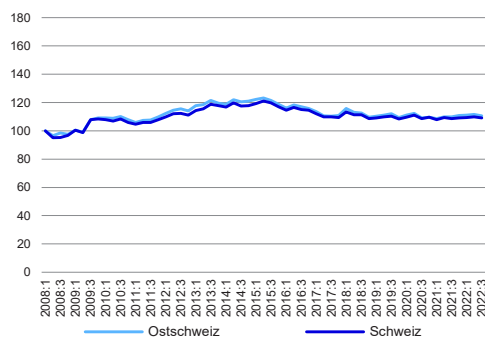
8.6.3 Mietwohnungen Region Ostschweiz

Abb. 8.6.3.1
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2022)



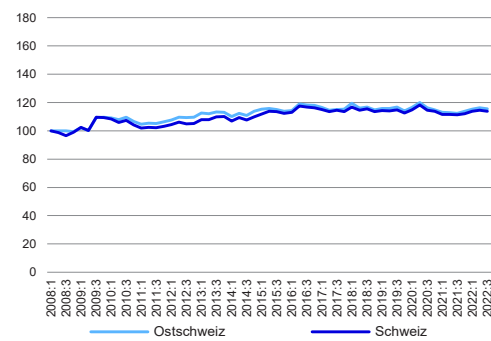
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 – 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 75 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



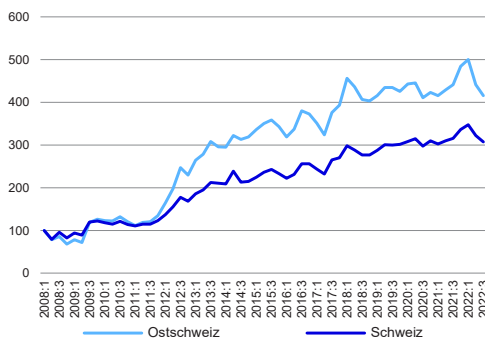
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



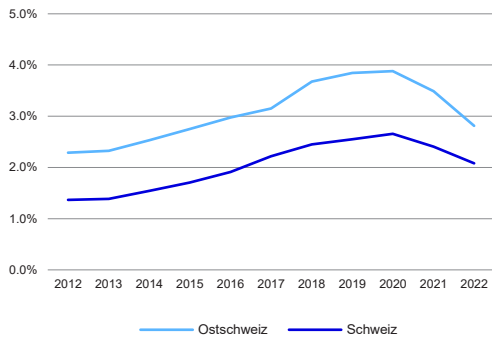
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



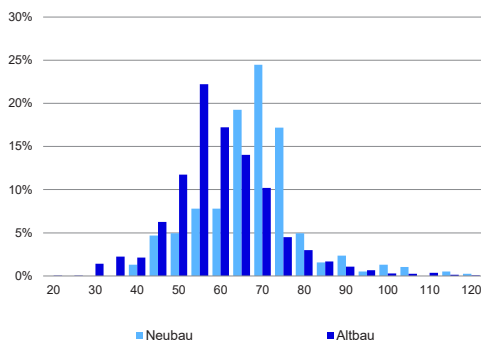
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.5
Entwicklung Leerstandsquote MWG



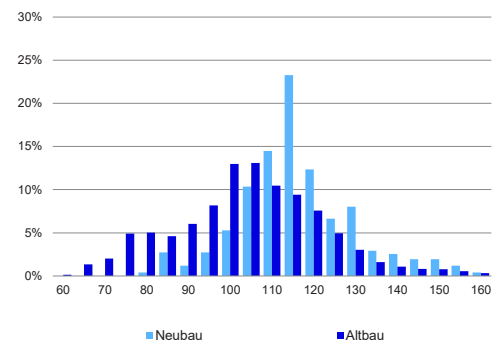
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.6
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



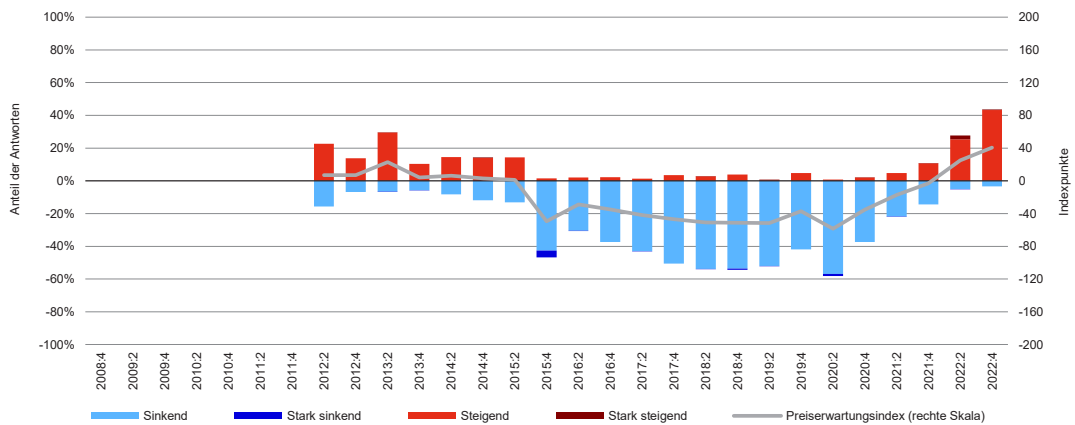
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.7
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



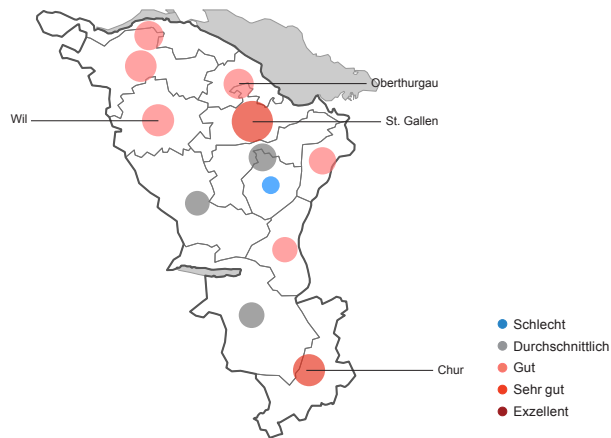
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.3.8
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



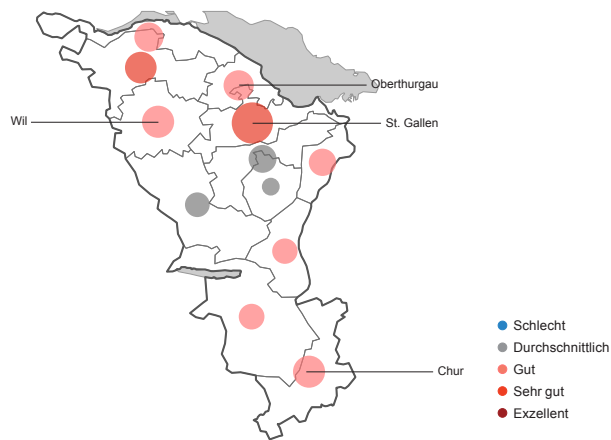
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.6.3.9
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2022)



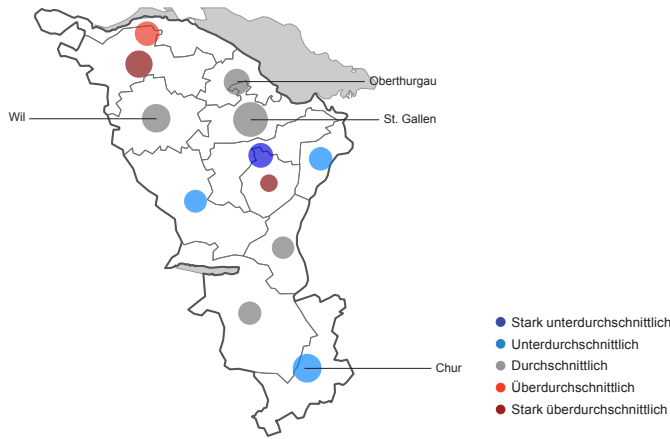
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.3.10
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2022)



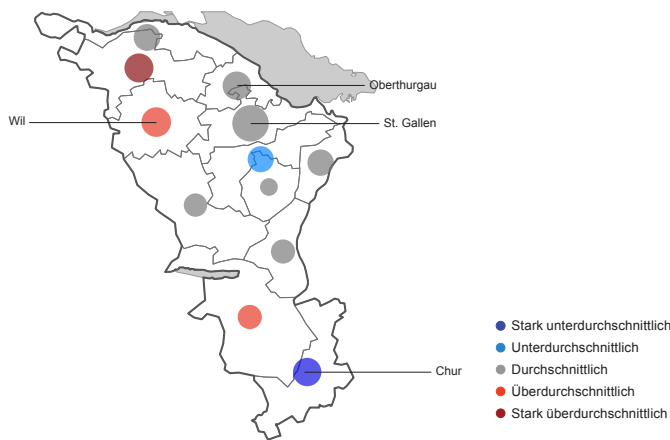
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.3.11
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2021 – 2035)



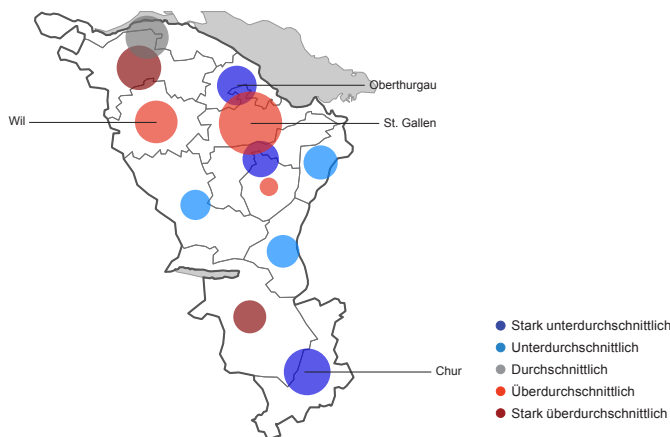
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.3.12
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.3.13
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

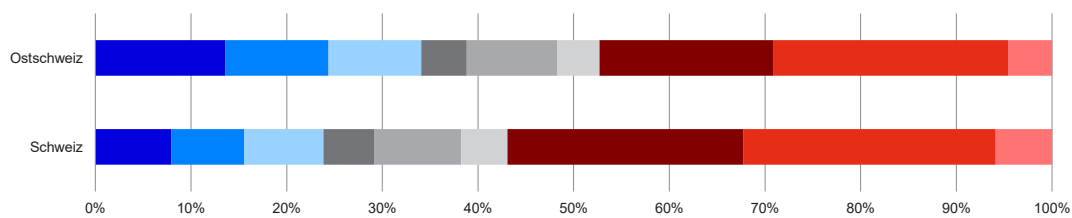
8.6.4 Geschäftsflächenmarkt Region Ostschweiz

Tab. 8.6.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

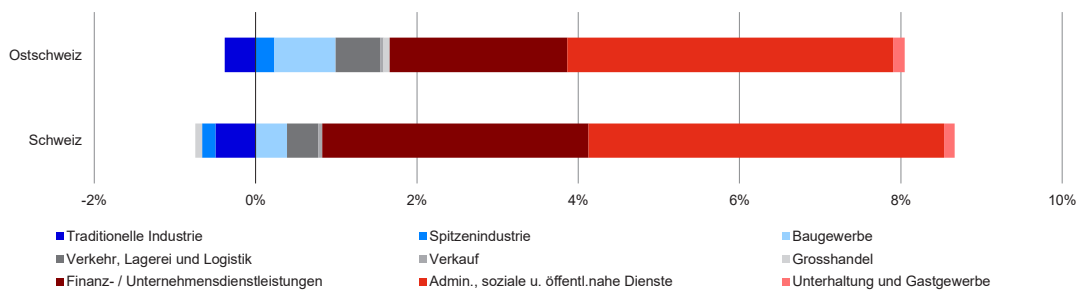
	Region Ostschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2020)	68'693	3.6 % (2012)	694'851	8.0 % (2012)
Vollzeitäquivalente (2020)	387'708	7.0 % (2012)	4'119'202	7.5 % (2012)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2020)	38'876'996		358'551'563	
Bauinvestitionen Geschäft (2020)	887	-5.2 % (2019)	10'348	0.9 % (2019)

Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern. Bauinvestitionen Geschäft in Mio. CHF.
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.4.2
Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2020)

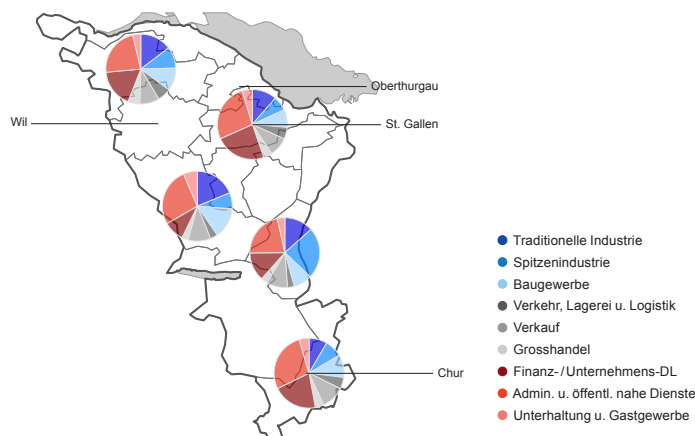


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2012 – 2020)



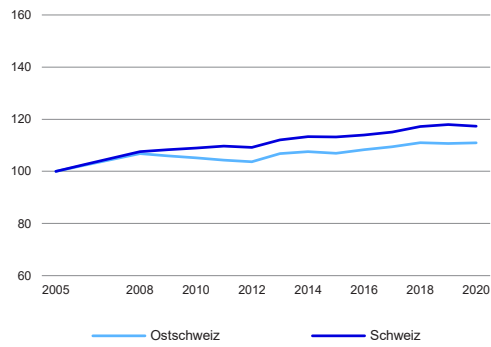
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2020)



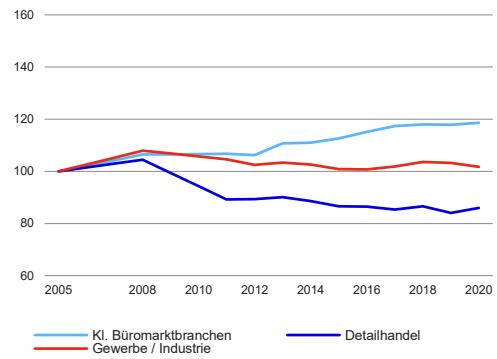
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



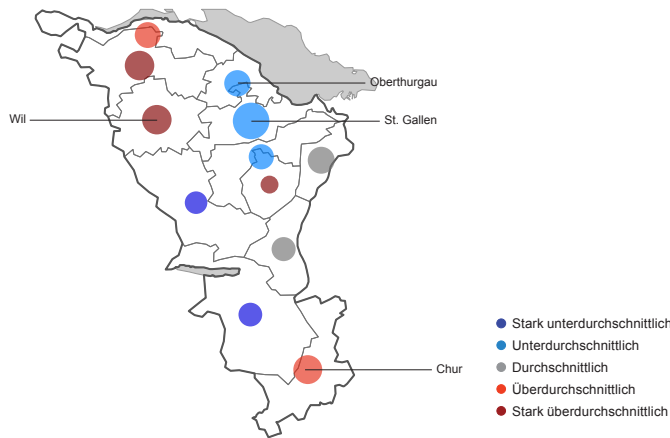
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.6.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen, Detailhandel, Gewerbe/Industrie



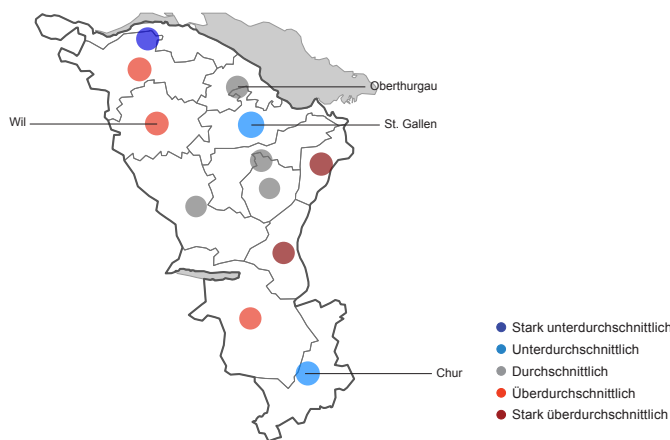
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2012–2020)



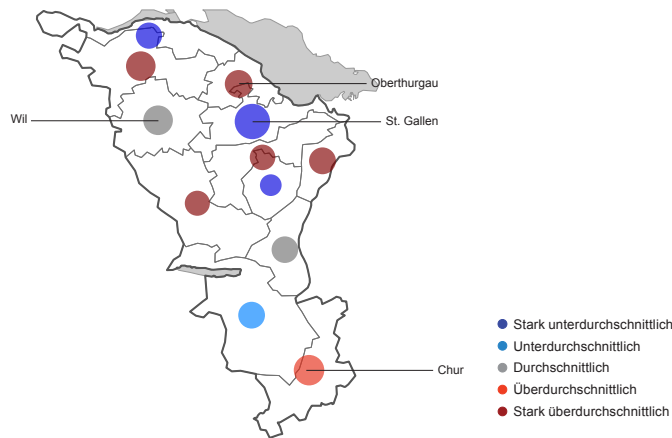
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2012–2020;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2020.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2012–2020)



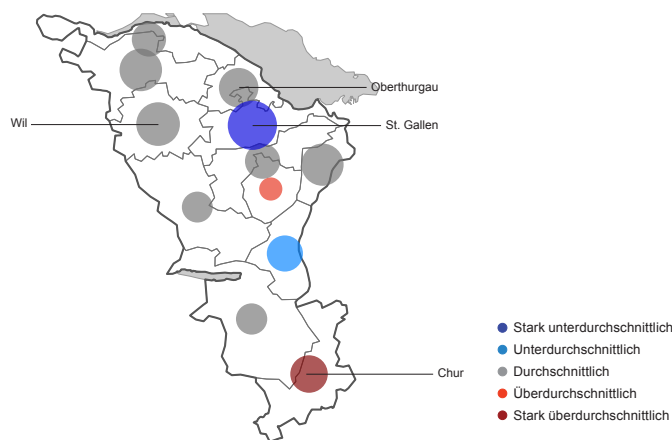
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2012–2020; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2020; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2012–2020)



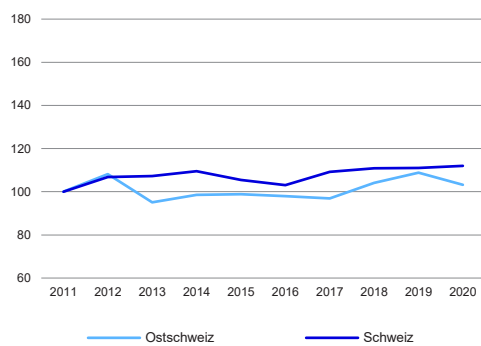
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2012–2020; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2020.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2012–2020)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2012–2020; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2020.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.4.11
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



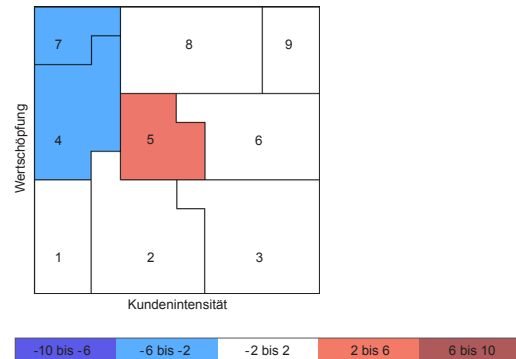
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.6.4.12
Verteilung Nachfragersegmente im
Büroflächenmarkt (2015)

	Region Ostschweiz	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungszentralen	4'922	5.1%
2 Lokale Dienstleister	18'784	19.6%
3 Kreative Denker	10'552	11.0%
4 Back Offices	7'348	7.7%
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	29'561	30.9%
6 Diskrete Berater	13'360	14.0%
7 Spezialisierte Performer	4'974	5.2%
8 Hauptsitze	5'786	6.0%
9 Exklusive Frontoffices	384	0.4%
Total	95'672	100.0%

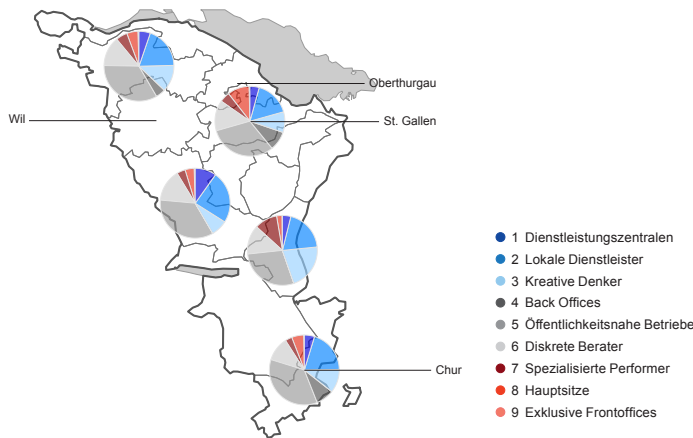
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.6.4.13
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt –
Differenz zur Schweiz (2015)



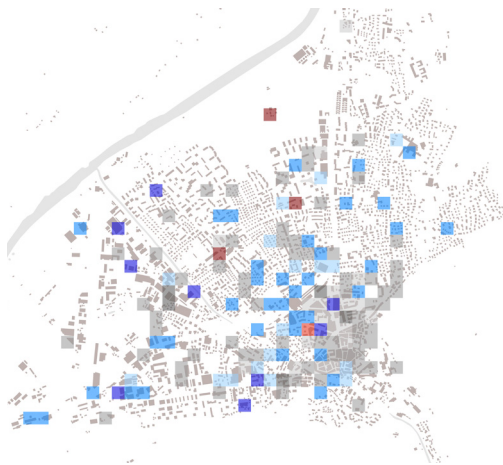
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.6.4.14
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



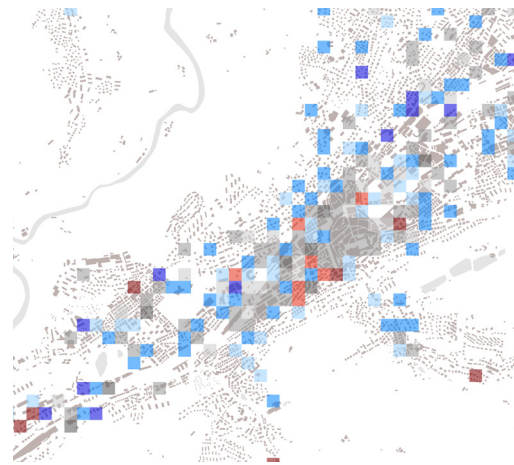
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.4.15
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum Chur



Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.4.16
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum St. Gallen



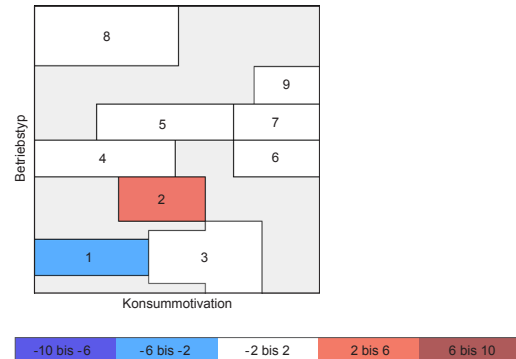
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.6.4.17
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2020)

	Region Ostschweiz	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	5'699	22.2%
2 PW-Versorger	2'639	10.3%
3 Nahversorger	5'861	22.9%
4 Spezialgeschäfte	3'183	12.4%
5 Standortgeneralisten	3'247	12.7%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	926	3.6%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	2'022	7.9%
8 Fachmärkte	1'518	5.9%
9 Waren- und Kaufhäuser	551	2.1%
Total	25'646	100.0%

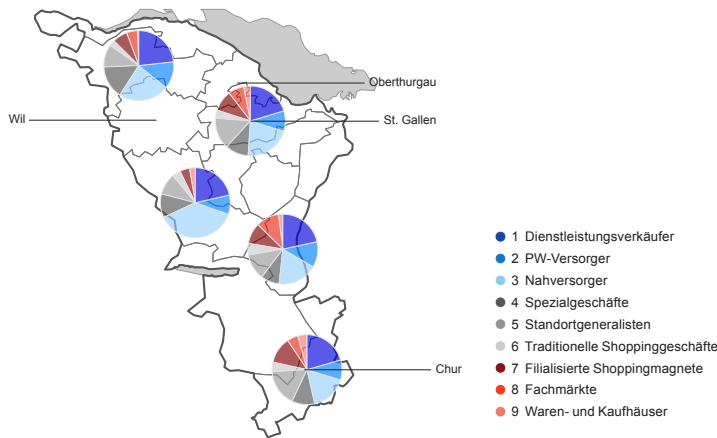
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.6.4.18
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2020)



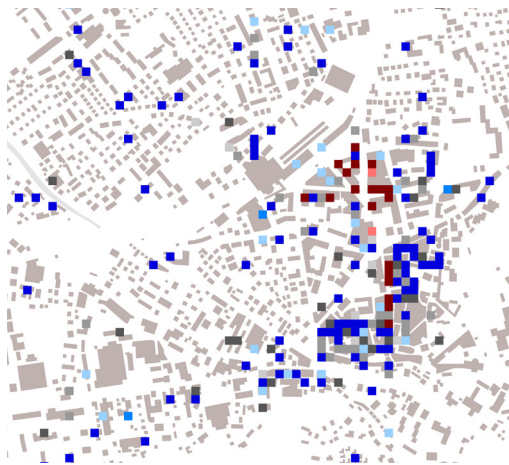
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.6.4.19
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2020)



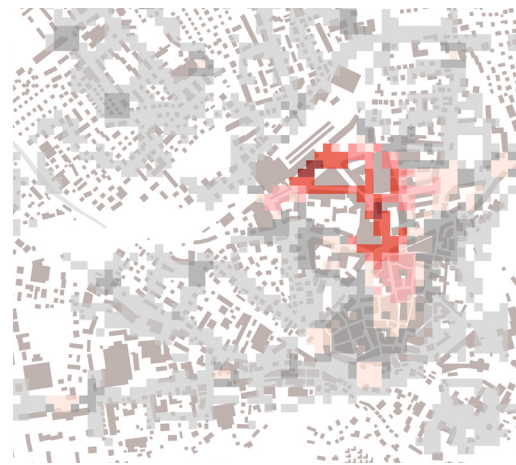
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.4.20
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2020) – Stadtzentrum Chur



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

Abb. 8.6.4.21
Fussgängerfrequenzen (2018)
Stadtzentrum Chur

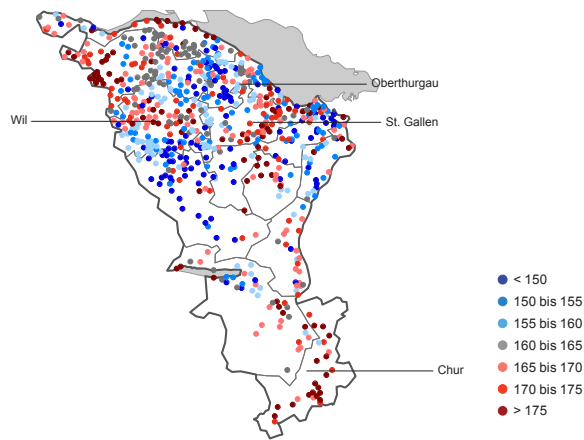


Anmerkung: ■ 10–60 Personen pro Stunde (Pers./h), ■ 60–120 Pers./h, ■ 120–300 Pers./h, ■ 300–600 Pers./h, ■ 600–1200 Pers./h, ■ 1'200–3'000 Pers./h, ■ > 3'000 Pers./h; mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von 07:00–20:00 Uhr; Darstellung im 25 m-Raster;
Quelle: Fahrländer Partner;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.6.5 Büroflächenmarkt Region Ostschweiz

Abb. 8.6.5.1

Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)

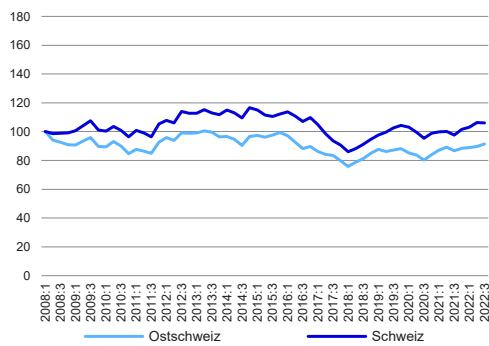


Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.6.5.2

Marktmieten Büroflächen (Neubau)

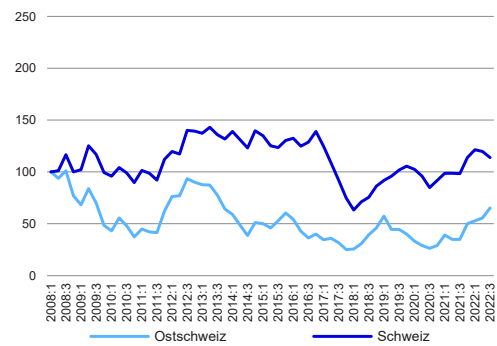


Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.5.3

Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)

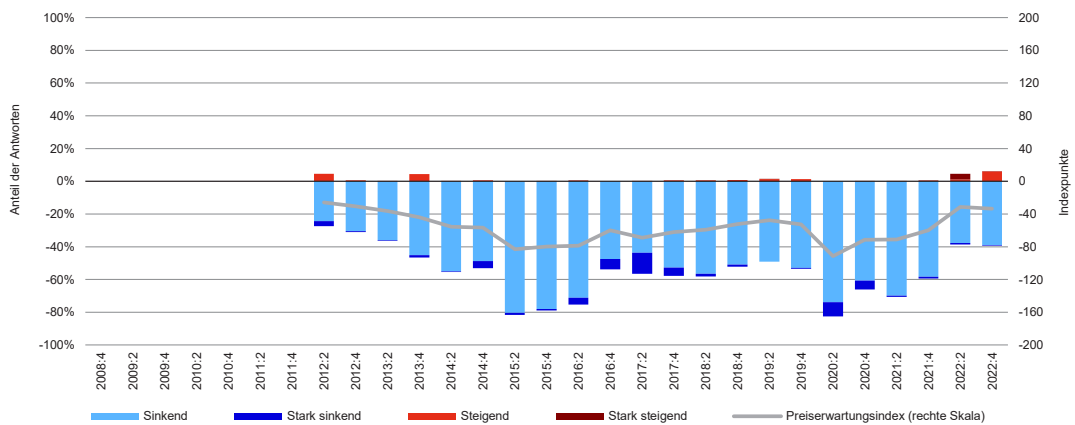


Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

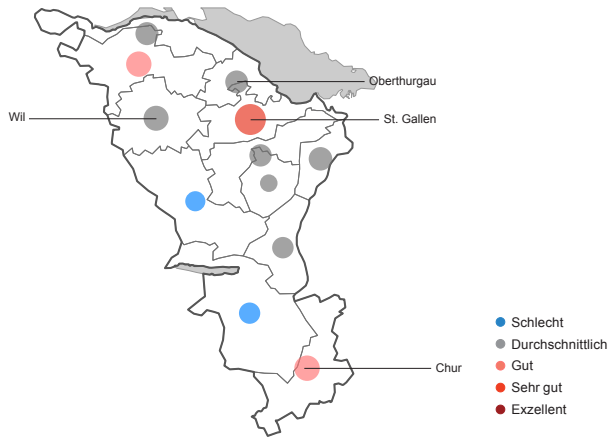
Abb. 8.6.5.4

Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



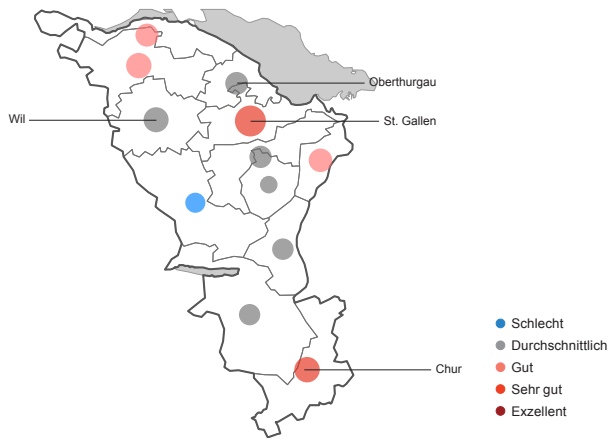
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.6.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2022)



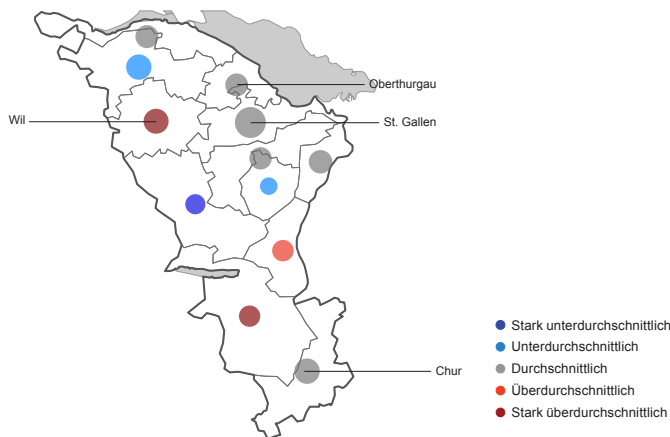
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

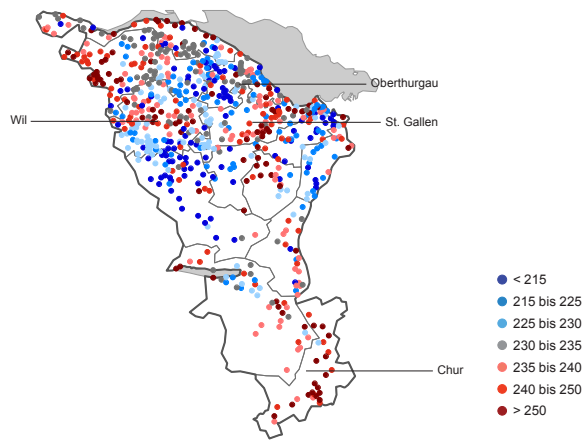
Abb. 8.6.5.7
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2020–2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2020–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

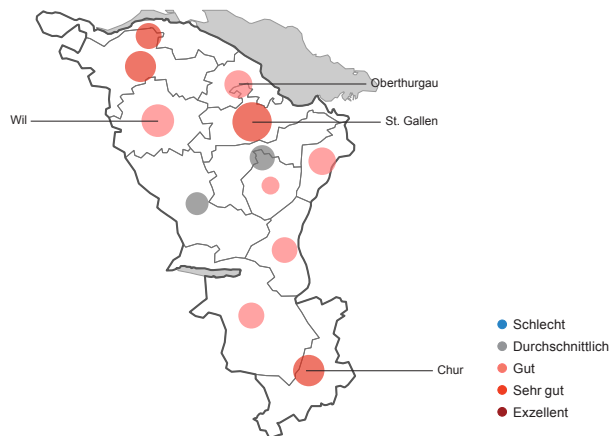
8.6.6 Verkaufsflächenmarkt Region Ostschweiz

Abb. 8.6.6.1
Verkaufsflächen: m² und Jahr (4. Quartal 2022)



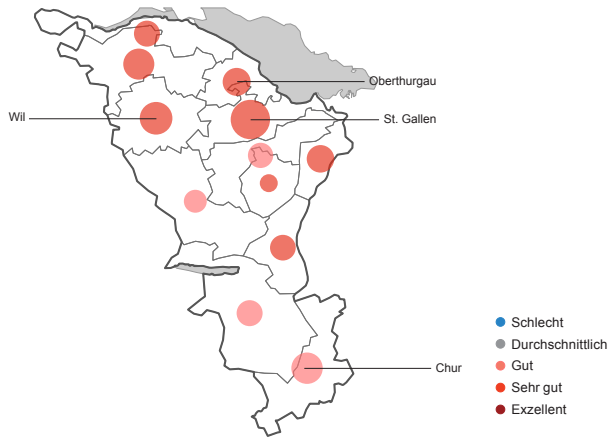
Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage.
Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.6.2
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2022)



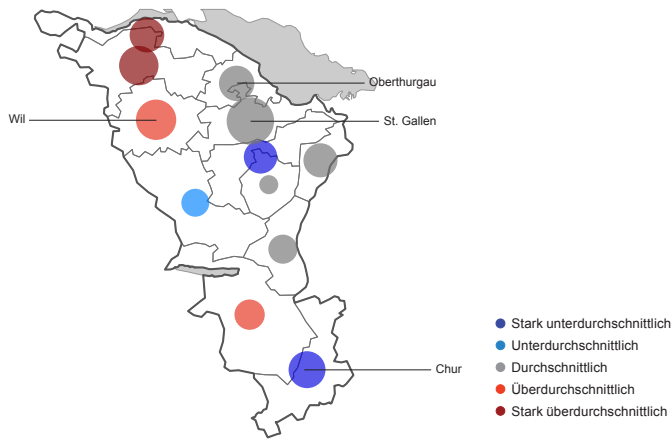
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.6.3
 Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2020.
 Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.6.4
 Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2019–2035)

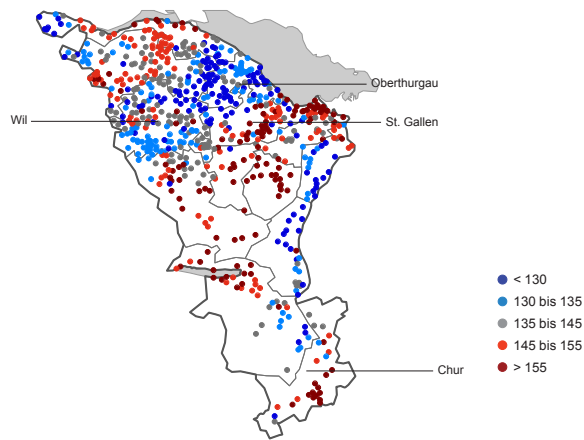


Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2019–2035;
 Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2019.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.6.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Ostschweiz

Abb. 8.6.7.1

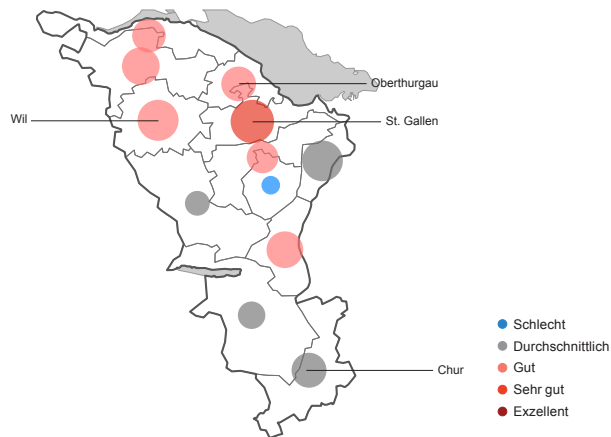
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)



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

Abb. 8.6.7.2

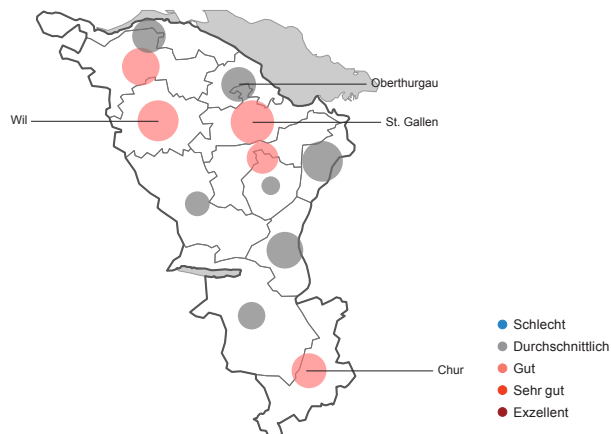
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

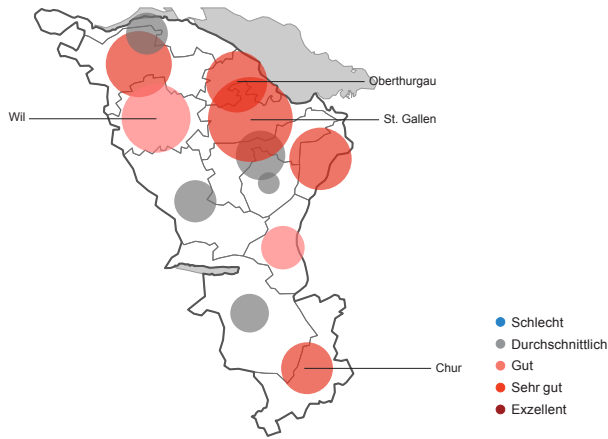
Abb. 8.6.7.3

Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2022)



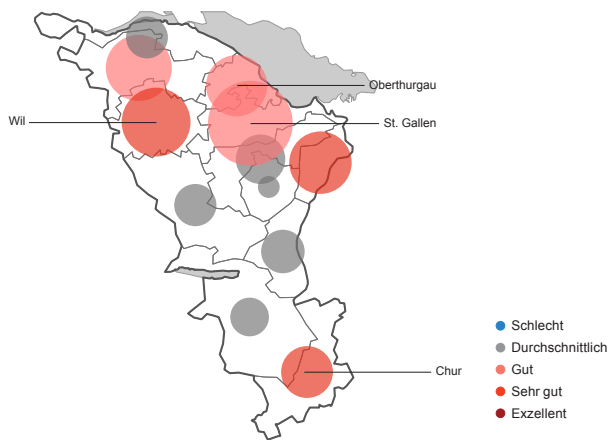
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.7.4
Aktuelles Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2022)



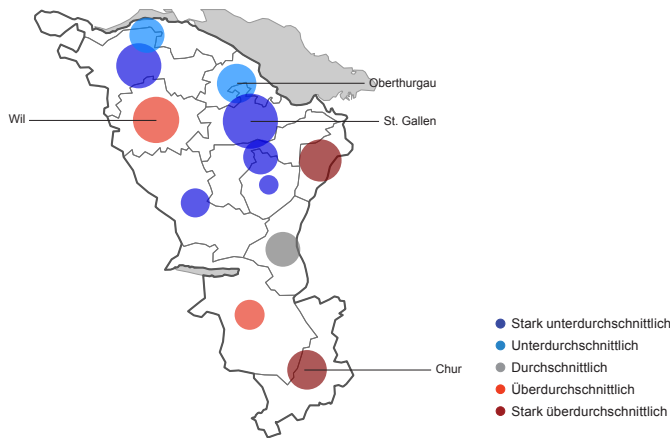
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.7.5
Prospektives Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2022)



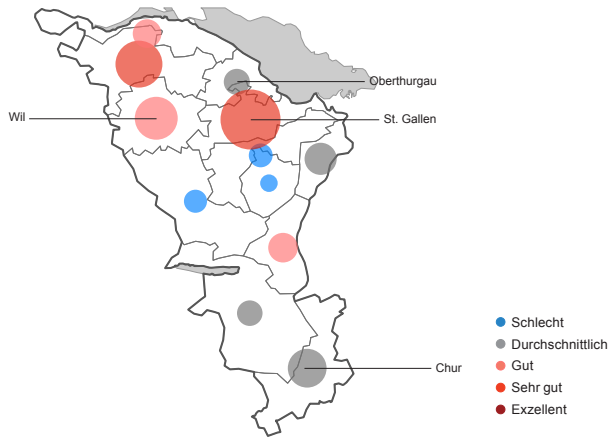
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.7.6
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2020 – 2035)



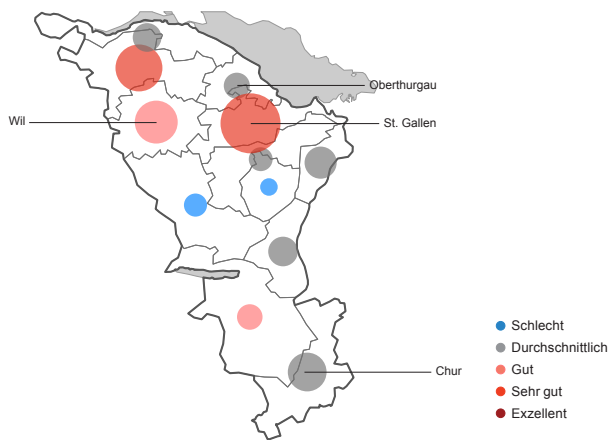
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2020 – 2035;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.7.7
Aktuelles Makro-Lagerating Logistik (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.6.7.8
Prospektives Makro-Lagerating Logistik (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

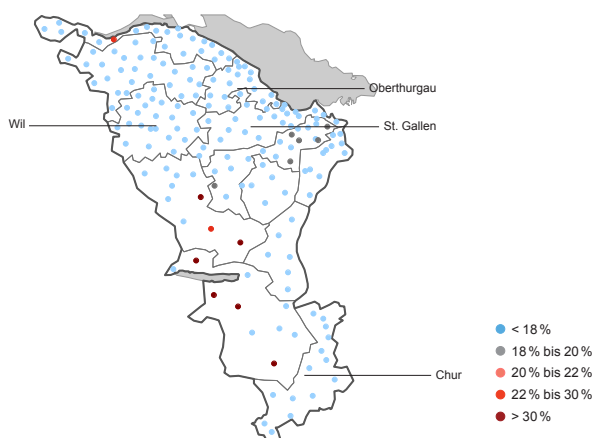
8.6.8 Tourismus Region Ostschweiz

Tab. 8.6.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Ostschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2021/22)	377	2.8 % (2020/21)	3'875	-1.1 % (2020/21)
Logiernächte (2021/22)	1'935'534	14.8 % (2020/21)	36'624'205	36.4 % (2020/21)
Auslastung (2021/22)	32.7 %	2.28* (2020/21)	38.8 %	6.68* (2020/21)
Zweitwohnungen (2021)	57'983		725'287	

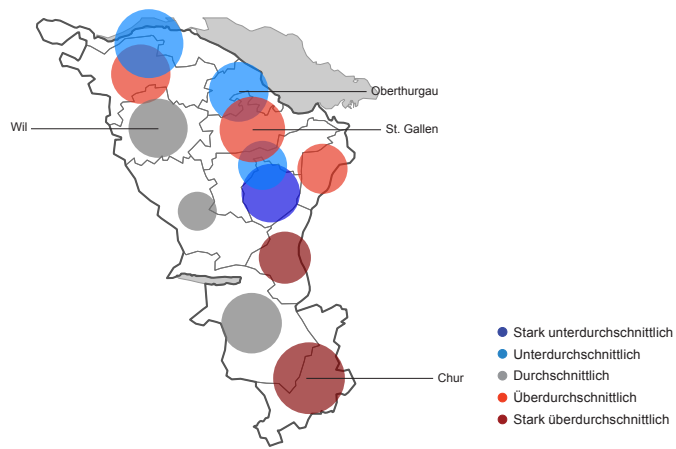
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2021/22: 3. Quartal 2021 – 3. Quartal 2022; 2020/21: 3. Quartal 2020 – 3. Quartal 2021.
Quelle: ARE, BFS.

Abb. 8.6.8.2
Zweitwohnungsanteile (2021)



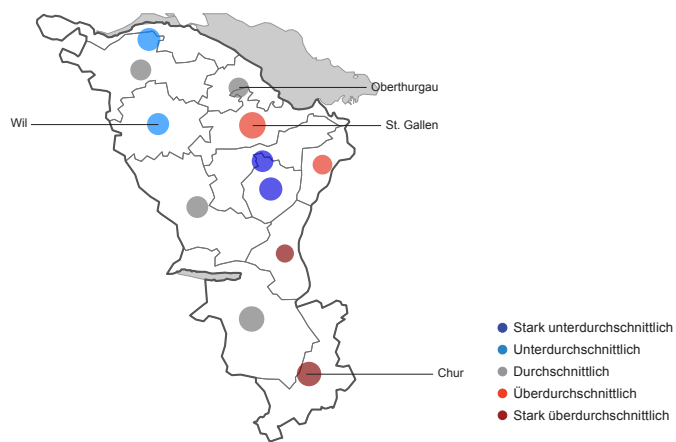
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2021).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2020/21 – 2021/22)



Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2020/21 – 2021/22 (Netto-Auslastung);
Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2021/2022.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

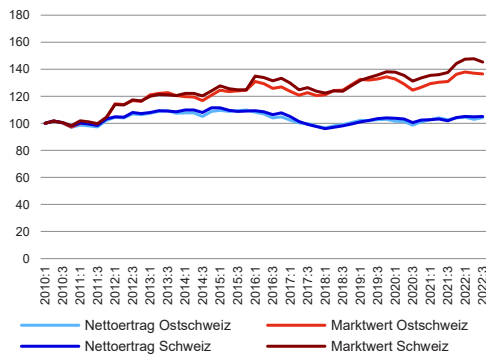
Abb. 8.6.8.4
Entwicklung Logiernächte (2020/21 – 2021/22)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2020/21 – 2021/22; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2021/22.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

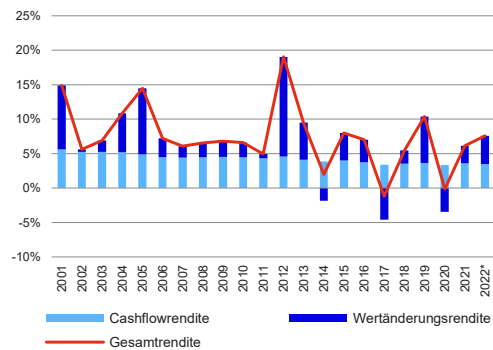
8.6.9 Renditeliegenschaften Region Ostschweiz

Abb. 8.6.9.1
Marktindizes gemischt genutzte Immobilien



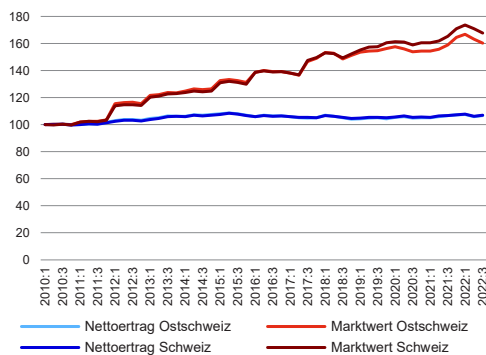
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100). Gemischt genutzte Immobilien: 60% Wohnanteil, 40% Büroanteil.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.9.2
Gesamtrendite gemischt genutzte Immobilien



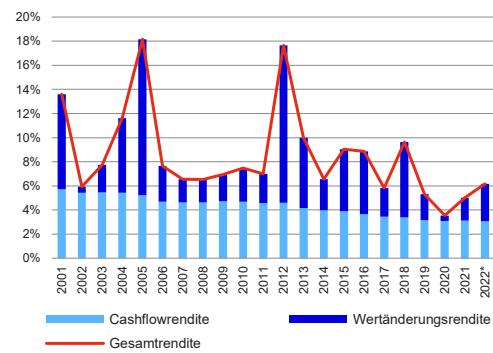
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2022.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.9.3
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



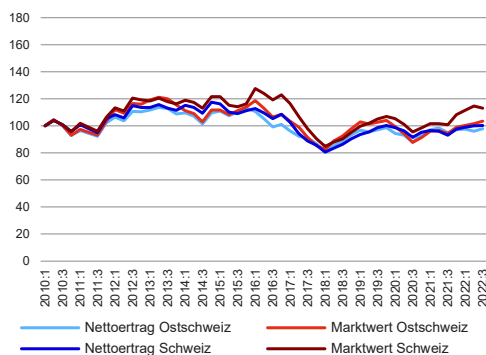
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.9.4
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



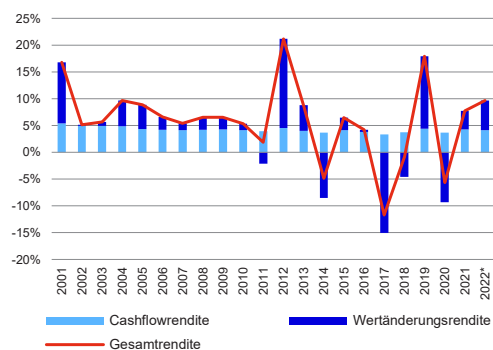
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2022.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.9.5
Marktindizes Büroimmobilien



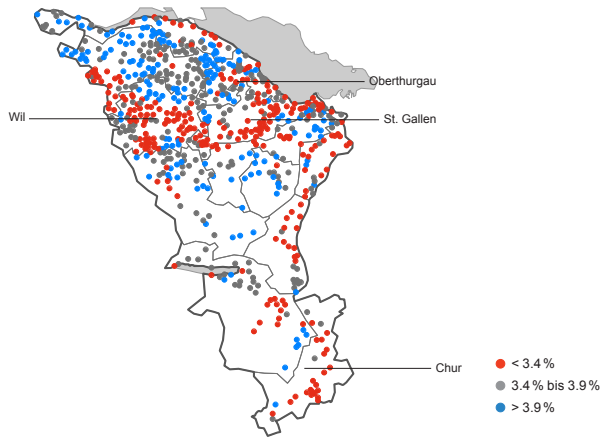
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.9.6
Gesamtrendite Büroimmobilien



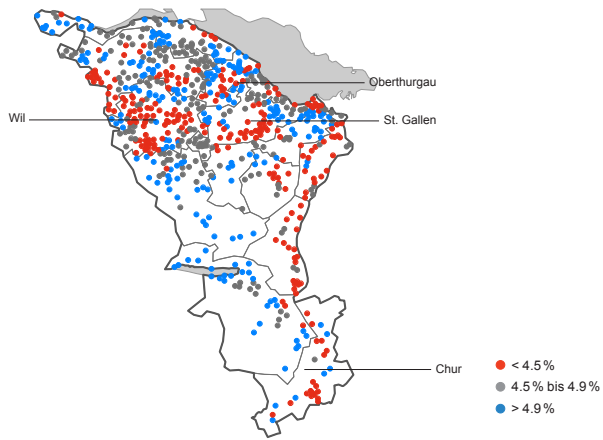
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2022.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.6.9.7
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2022)



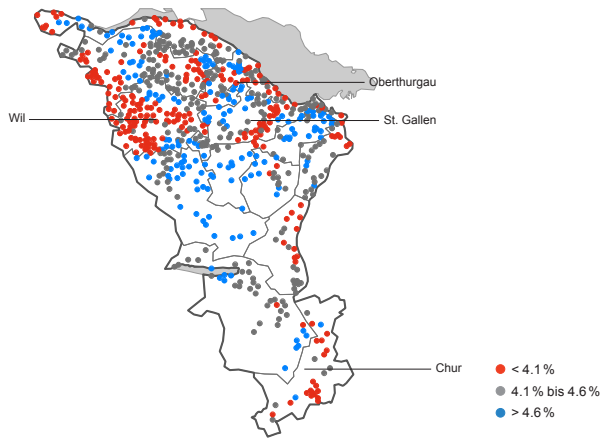
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.9.8
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2022)



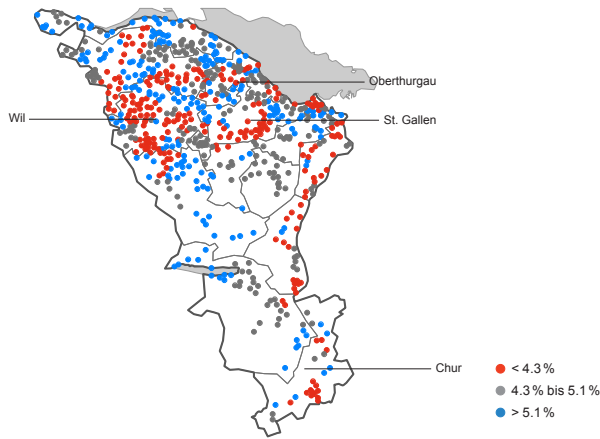
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.9.9
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2022)



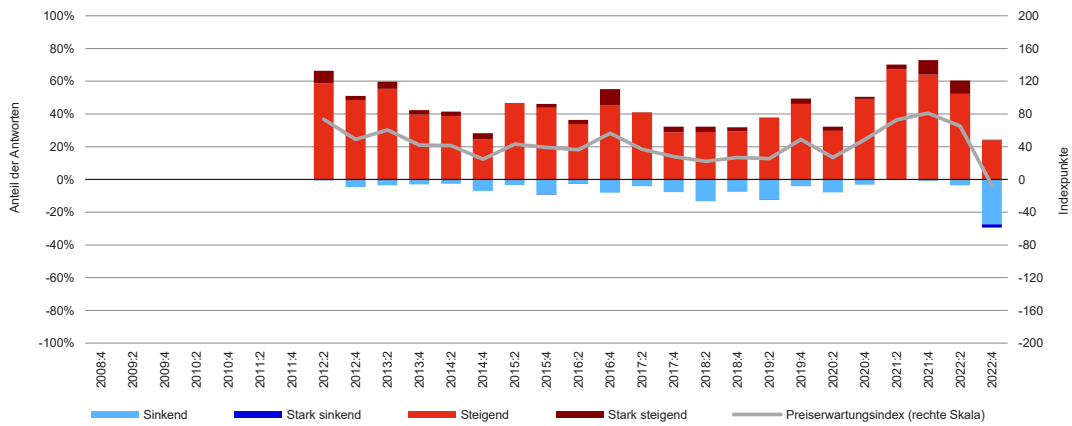
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.9.10
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2022)



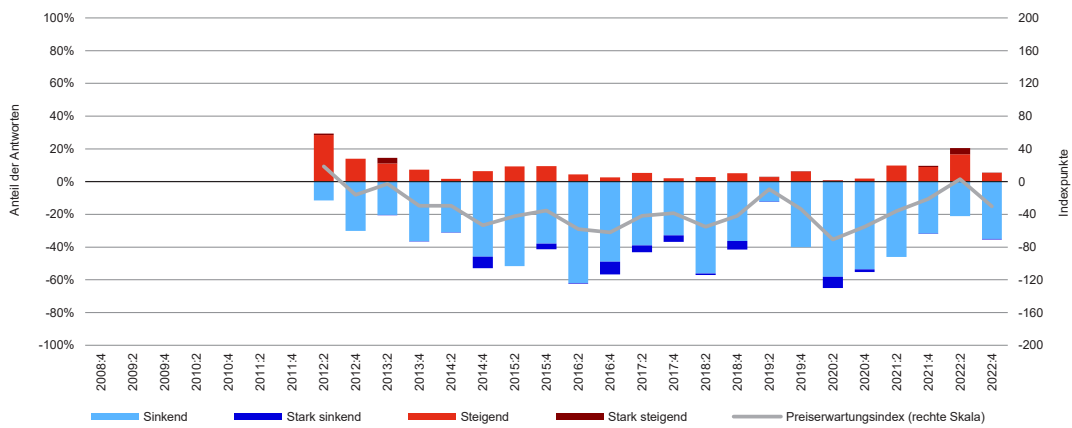
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.6.9.11
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



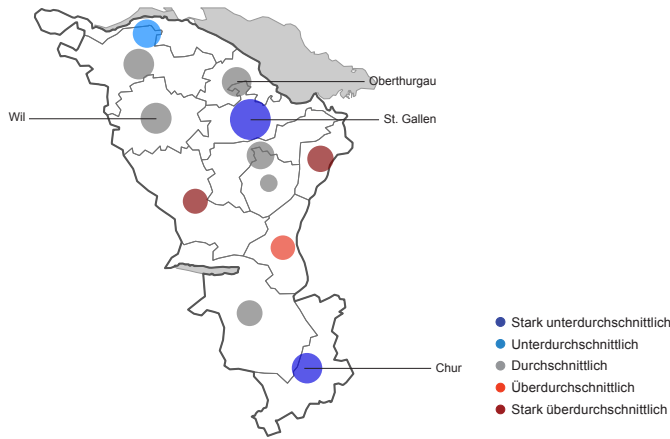
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.6.9.12
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



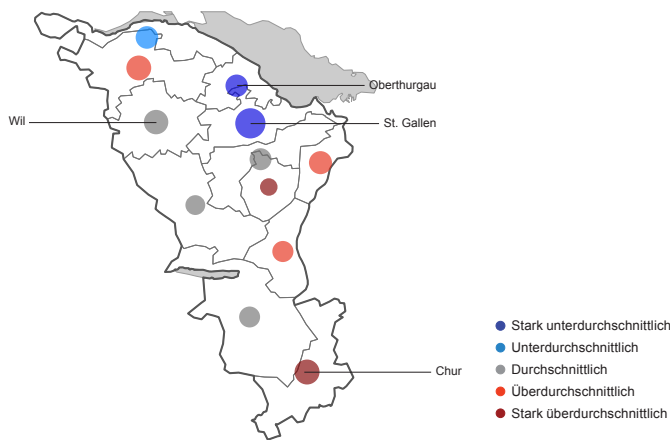
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.6.9.13
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2021–2025)



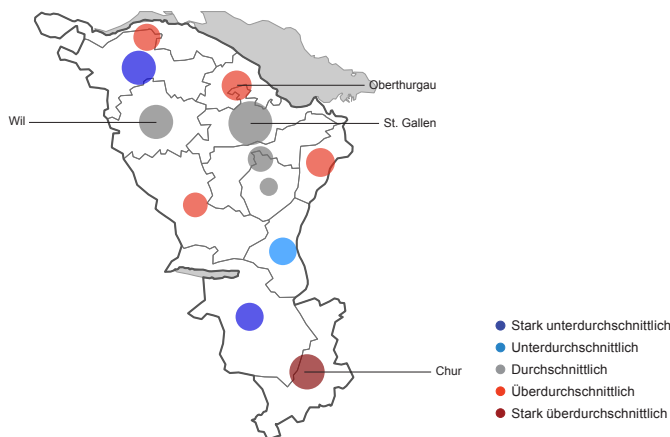
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.9.14
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2021–2025)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.6.9.15
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2021–2025)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2020.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.6.10 Fazit Region Ostschweiz

- Mit einem Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung um 0.9% zwischen 2020 und 2021 auf 892'486 Einwohner hat sich die Region im landesweiten Vergleich leicht dynamischer entwickelt. Im innerregionalen Vergleich weisen primär die MS-Regionen Sarganserland und Werdenberg mit einem Bevölkerungswachstum von 1.5 respektive 1.4% zum Vorjahr eine überdurchschnittliche Entwicklung auf.
- Auch bei der Ausweitung des Wohnungsbestands zeichnet sich in der Region Ostschweiz eine leicht überdurchschnittliche Entwicklung ab, zwischen 2020 und 2021 ist der Bestand um 1.2% gewachsen. Dabei liegen die MS-Regionen Sarganserland (+1.9%) und Thurtal (+1.5%) am oberen Ende der Verteilung, während die Bestandesausweitung in den MS-Regionen Appenzell I. Rh. (+0.5%) und Bündner Rheintal (+0.8%) weniger dynamisch verlief. Die Leerstandsquote in der Region ist zwischen 2021 und 2022 um 0.4%p auf 1.6% gesunken, was den höchsten Rückgang im Regionen-Vergleich darstellt. Während die Leerstände in allen dazugehörigen MS-Regionen zurückgegangen sind, gibt es doch erhebliche kleinräumige Unterschiede.
- Die Preise im Wohneigentumsmarkt sind in der Region seit dem 3. Quartal 2021 insgesamt um 6.6% angestiegen, wobei Eigentumswohnungen mit einem Plus von 7.0% nur eine leicht höhere Teuerung erfahren haben als Einfamilienhäuser (+6.5%). Die Mehrheit der im Rahmen der halbjährlichen Immobilienumfrage befragten Experten erwartet für die kommenden 12 Monaten steigende Preise für Wohneigentum. FPRE geht für EWG mehrheitlich von steigenden Marktwerten aus, während im unteren und gehobenen EFH-Segment mit stabilen, im mittleren EFH-Segment mit steigenden Marktwerten gerechnet wird.
- Die Marktmieten für Wohnungen haben im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 1.6% zugelegt, was leicht über dem Schweizer Durchschnitt liegt (+1.3%). Wie in den meisten anderen Regionen hat das Altbau-Segment (+2.8%) dabei ein stärkeres Wachstum an den Tag gelegt als das Neubau-Segment mit einem Plus von 0.7%. Den Einschätzungen der befragten Immobilienexperten zufolge kann mit weiter steigenden Marktmieten gerechnet werden. Im Altbau- und mittleren Neubau-Segment geht FPRE von steigenden, im gehobenen Neubau-Segment von stabilen Erträgen aus. Die Marktwerte dürften zurückgehen, mit Ausnahme des Altbausegments.
- Beschäftigungsmässig hat sich die Region Ostschweiz dynamisch entwickelt und weist zwischen den Jahren 2012 und 2020 ein Wachstum von 7.2% auf. Im innerregionalen Vergleich weisen alle MS-Regionen, mit Ausnahme der Region Toggenburg (+1.8%), welche schon in der Vorjahresauswertung den mit Abstand tiefsten Wert aufwies, ein Beschäftigungswachstum von mindestens 4% auf.
- Die Marktmieten von Büroflächen sind im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5.6% gestiegen, was unter dem landesweiten Durchschnitt von 8.7% liegt. Für die kommenden 12 Monate prognostizieren die Immobilienexperten sinkende Marktmieten für Büroflächen. FPRE rechnet mit stabilen Erträgen und sinkenden Marktwerten, sowohl für Büro- wie auch für Verkaufsimmobilen.

8.6.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.6.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2023–2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	↘	●	→	→	↗

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

Tab. 8.6.10.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2023–2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	↗	●	→	→	↗
Mittleres Segment	●	↗	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	→

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

8.6.10.2 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.6.10.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2023–2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Altbau	●	↗	●	→	●	↗	●	↘	→	→
Neubau mittel	●	↗	●	→	●	↗	●	↘	↘	→
Neubau gehoben	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	→

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

8.6.10.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.6.10.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2023–2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Büroimmobilien	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	→
Verkaufsimmobilien	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	→

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

8.6.11 Eckwerte Region Ostschweiz

Tab. 8.6.11.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2019	2014–2019	Untere	Mittlere	Obere
51 Appenzell A.Rh.	57'513	0.5%	9'378	0.4%	16.3%	-0.01%p	79'309	7.9%	37%	37%	26%
52 Appenzell I.Rh.	14'432	0.5%	1'720	0.7%	11.9%	0.03%p	85'327	9.4%	36%	39%	24%
53 St.Gallen/Rorschach	192'373	0.4%	53'410	0.7%	27.8%	0.09%p	75'519	4.8%	39%	30%	31%
54 Rheintal SG	65'851	1.3%	17'459	2.6%	26.5%	0.33%p	77'031	10.0%	36%	38%	26%
55 Werdenberg	40'568	1.4%	13'545	3.2%	33.4%	0.59%p	72'295	3.2%	38%	35%	27%
56 Sarganserland	45'793	1.5%	9'516	2.4%	20.8%	0.18%p	71'200	4.7%	38%	38%	24%
58 Toggenburg	36'384	0.8%	5'394	1.6%	14.8%	0.11%p	65'511	3.2%	40%	38%	21%
59 Wil	115'247	1.1%	25'469	2.4%	22.1%	0.29%p	79'328	6.7%	39%	36%	25%
60 Bündn. Rheintal	81'051	1.3%	15'415	3.9%	19.0%	0.46%p	78'963	2.8%	37%	31%	32%
76 Thurtal	101'626	0.9%	20'581	2.0%	20.3%	0.22%p	80'130	3.9%	36%	37%	27%
77 Untersee/Rhein	66'944	1.2%	25'045	1.7%	37.4%	0.16%p	83'307	5.4%	32%	34%	34%
78 Oberthurgau	74'704	1.1%	20'077	2.0%	26.9%	0.24%p	74'145	5.5%	41%	37%	22%
Region Ostschweiz	892'486	0.9%	217'009	1.9%	24.3%	0.25%p	73'094	3.5%	38%	35%	28%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2021	2020–2021	2022	2021–2022	2022	2021–2022	2022	2021–2022	2022	2021–2022
51 Appenzell A.Rh.	30'806	1.0%	1.85%	-0.19%p	0.36%	-0.16%p	0.70%	-0.07%p	3.27%	-0.21%p
52 Appenzell I.Rh.	7'295	0.5%	1.63%	-1.12%p	0.25%	0.00%p	0.00%	0.00%p	3.39%	-2.43%p
53 St.Gallen/Rorschach	101'807	1.0%	2.31%	-0.33%p	0.38%	0.06%p	0.48%	-0.18%p	3.37%	-0.43%p
54 Rheintal SG	31'600	1.3%	1.53%	-0.54%p	0.29%	0.00%p	0.31%	-0.11%p	3.50%	-1.27%p
55 Werdenberg	20'306	1.2%	0.97%	-0.70%p	0.37%	0.03%p	0.36%	0.26%p	1.75%	-1.72%p
56 Sarganserland	27'060	1.9%	0.86%	-0.38%p	0.37%	-0.12%p	0.67%	0.09%p	1.37%	-0.85%p
58 Toggenburg	21'091	1.2%	1.39%	-0.25%p	0.19%	-0.07%p	0.33%	-0.13%p	2.77%	-0.39%p
59 Wil	53'407	1.1%	1.49%	-0.29%p	0.37%	0.10%p	0.29%	-0.22%p	2.92%	-0.55%p
60 Bündn. Rheintal	42'417	0.8%	0.38%	-0.26%p	0.22%	-0.03%p	0.20%	-0.05%p	0.54%	-0.45%p
76 Thurtal	48'826	1.5%	1.63%	-0.17%p	0.45%	-0.18%p	0.33%	-0.08%p	3.03%	-0.15%p
77 Untersee/Rhein	34'508	1.2%	1.33%	-0.54%p	0.33%	-0.07%p	0.53%	-0.14%p	2.31%	-0.96%p
78 Oberthurgau	37'366	1.1%	2.25%	-0.99%p	0.18%	-0.13%p	0.30%	-0.66%p	4.05%	-1.47%p
Region Ostschweiz	456'489	1.2%	1.60%	-0.40%p	0.33%	-0.04%p	0.39%	-0.14%p	2.82%	-0.67%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF 2020
	2020	2012–2020	2020	2012–2020	2020	2012–2020	
51 Appenzell A.Rh.	5'252	-0.8%	27'835	5.5%	21'049	-0.6%	2'159'861
52 Appenzell I.Rh.	1'660	-0.5%	8'261	8.2%	6'208	1.8%	634'296
53 St.Gallen/Rorschach	14'702	2.6%	138'775	6.4%	104'847	-0.3%	9'589'443
54 Rheintal SG	4'760	7.1%	36'017	7.1%	29'189	-0.6%	3'413'118
55 Werdenberg	2'736	4.1%	21'023	6.8%	17'007	0.5%	1'972'627
56 Sarganserland	3'317	2.1%	21'112	4.4%	15'951	0.8%	1'569'892
58 Toggenburg	3'362	-1.4%	16'894	1.8%	12'389	1.0%	1'221'735
59 Wil	8'130	5.2%	56'758	9.4%	44'843	1.1%	4'821'323
60 Bündn. Rheintal	6'753	7.1%	52'975	7.7%	40'734	0.5%	3'629'200
76 Thurtal	7'863	2.7%	58'286	9.3%	45'168	1.3%	4'604'902
77 Untersee/Rhein	5'275	6.7%	32'205	9.7%	24'360	0.7%	2'332'307
78 Oberthurgau	4'883	4.5%	33'577	6.0%	25'961	-1.8%	2'928'293
Region Ostschweiz	68'693	3.6%	503'718	7.2%	387'708	7.0%	38'876'996

Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo, Fahrländer Partner.

Tab. 8.6.11.2

Wohnungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Appenzell Ausserrhoden						
Herisau	884'000	1'385–1'535	1'293'000	550–610	1'260	135–145
Teufen	1'085'000	1'785–1'975	1'830'000	1'270–1'400	1'475	565–590
Appenzell Innerrhoden						
Appenzell	1'103'000	1'855–2'055	1'479'000	800–885	1'585	135–145
Graubünden						
Chur	1'111'000	2'670–2'950	2'123'000	1'640–1'815	1'685	2'300–2'420
St. Gallen						
Altstätten	726'000	680–750	1'382'000	665–735	1'290	135–145
Buchs	892'000	1'445–1'600	1'337'000	615–680	1'500	1'020–1'070
Rorschach	896'000	1'450–1'605	1'523'000	855–945	1'385	135–145
Sargans	827'000	1'150–1'270	1'445'000	755–835	1'435	135–145
St. Gallen-City	1'070'000	2'425–2'680	1'766'000	1'175–1'300	1'410	870–915
St. Gallen-Rosenberg	1'130'000	2'740–3'025	1'994'000	1'470–1'625	1'475	1'310–1'375
Uzwil	918'000	1'270–1'400	1'528'000	865–955	1'440	135–145
Wattwil	748'000	630–695	1'218'000	455–505	1'275	135–145
Wil	952'000	1'405–1'550	1'853'000	1'290–1'425	1'550	855–900
Thurgau						
Amriswil	842'000	975–1'075	1'273'000	535–590	1'285	135–145
Arbon	892'000	1'445–1'600	1'389'000	685–755	1'415	410–435
Frauenfeld	1'017'000	2'020–2'235	1'602'000	960–1'060	1'540	1'090–1'145
Kreuzlingen	1'082'000	2'330–2'575	1'742'000	1'150–1'270	1'525	1'060–1'115
Romanshorn	827'000	1'135–1'255	1'338'000	620–685	1'460	135–145

EWG: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 115 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an guter Lage.

EFH: Neubau, freistehend, Grundstück 520 m², Volumen 780 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EFH: Innere Werte von Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen); Basis: Freistehendes EFH mit typischer Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an guter Lage.

MWG: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 75 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.

Bauland MWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an durchschnittlicher Lage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2022.

Tab. 8.6.11.3

Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standort

	Büro*	Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Gewerbe	Bauland Gewerbe
Appenzell Ausserrhoden						
Herisau	144	135–145	208	135–145	118	295–315
Teufen	175	135–145	249	135–145	149	325–350
Appenzell Innerrhoden						
Appenzell	186	135–145	260	135–145	187	265–285
Graubünden						
Chur	183	135–145	420	2'305–2'550	239	330–355
St. Gallen						
Altstätten	182	135–145	217	135–145	119	270–290
Buchs	169	135–145	300	400–440	202	190–205
Rorschach	145	135–145	226	230–255	215	270–290
Sargans	162	135–145	239	135–145	146	290–310
St. Gallen-City	166 (270)	135–145	238	315–350	226	385–415
St. Gallen-Rosenberg	177	365–395	254	545–600	199	395–425
Uzwil	155	135–145	181	135–145	114	375–405
Wattwil	149	135–145	213	135–145	181	195–210
Wil	167	135–145	391	1'595–1'765	147	310–335
Thurgau						
Amriswil	161	135–145	263	270–300	130	425–455
Arbon	126	135–145	193	135–145	116	255–275
Frauenfeld	189	135–145	271	525–580	176	335–360
Kreuzlingen	186	135–145	265	430–475	191	310–335
Romanshorn	155	135–145	189	135–145	127	240–255

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

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

Bauland Gewerbe- und Industrieflächen: Modellerte Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2022.

Tab. 8.6.11.4

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

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2021	2035	%	2021	2035	%	2021	2035	%	2021	2035	%
51 Appenzell A.Rh.	57'513	62'122	8.0%	25'291	27'175	7.5%	13'598	13'799	1.5%	11'693	13'376	14.4%
52 Appenzell I.Rh.	14'432	15'836	9.7%	5'908	6'711	13.6%	2'517	2'813	11.8%	3'391	3'898	14.9%
53 St.Gallen/Rorschach	192'373	216'816	12.7%	88'664	102'077	15.1%	62'539	68'775	10.0%	26'125	33'302	27.5%
54 Rheintal SG	65'851	72'636	10.3%	28'353	31'985	12.8%	12'419	13'292	7.0%	15'934	18'694	17.3%
55 Werdenberg	40'568	44'105	8.7%	17'600	19'569	11.2%	8'766	9'459	7.9%	8'834	10'110	14.4%
56 Sarganserland	45'793	51'061	11.5%	20'196	23'044	14.1%	9'364	10'561	12.8%	10'832	12'483	15.2%
58 Toggenburg	36'384	39'583	8.8%	15'656	17'426	11.3%	7'703	8'177	6.2%	7'953	9'249	16.3%
59 Wil	115'247	130'865	13.6%	48'800	56'737	16.3%	24'946	27'877	11.8%	23'854	28'860	21.0%
60 Bündn. Rheintal	81'051	81'971	1.1%	37'734	40'010	6.0%	24'748	25'007	1.0%	12'986	15'002	15.5%
76 Thurtal	101'626	118'047	16.2%	44'489	53'049	19.2%	23'367	27'073	15.9%	21'122	25'976	23.0%
77 Untersee/Rhein	66'944	75'651	13.0%	30'373	35'133	15.7%	16'737	18'381	9.8%	13'636	16'752	22.9%
78 Oberthurgau	74'704	82'604	10.6%	32'706	36'991	13.1%	19'323	20'699	7.1%	13'383	16'292	21.7%
Region Ostschweiz	892'486	991'297	11.1%	395'770	449'907	13.7%	226'027	245'913	8.8%	169'743	203'994	20.2%

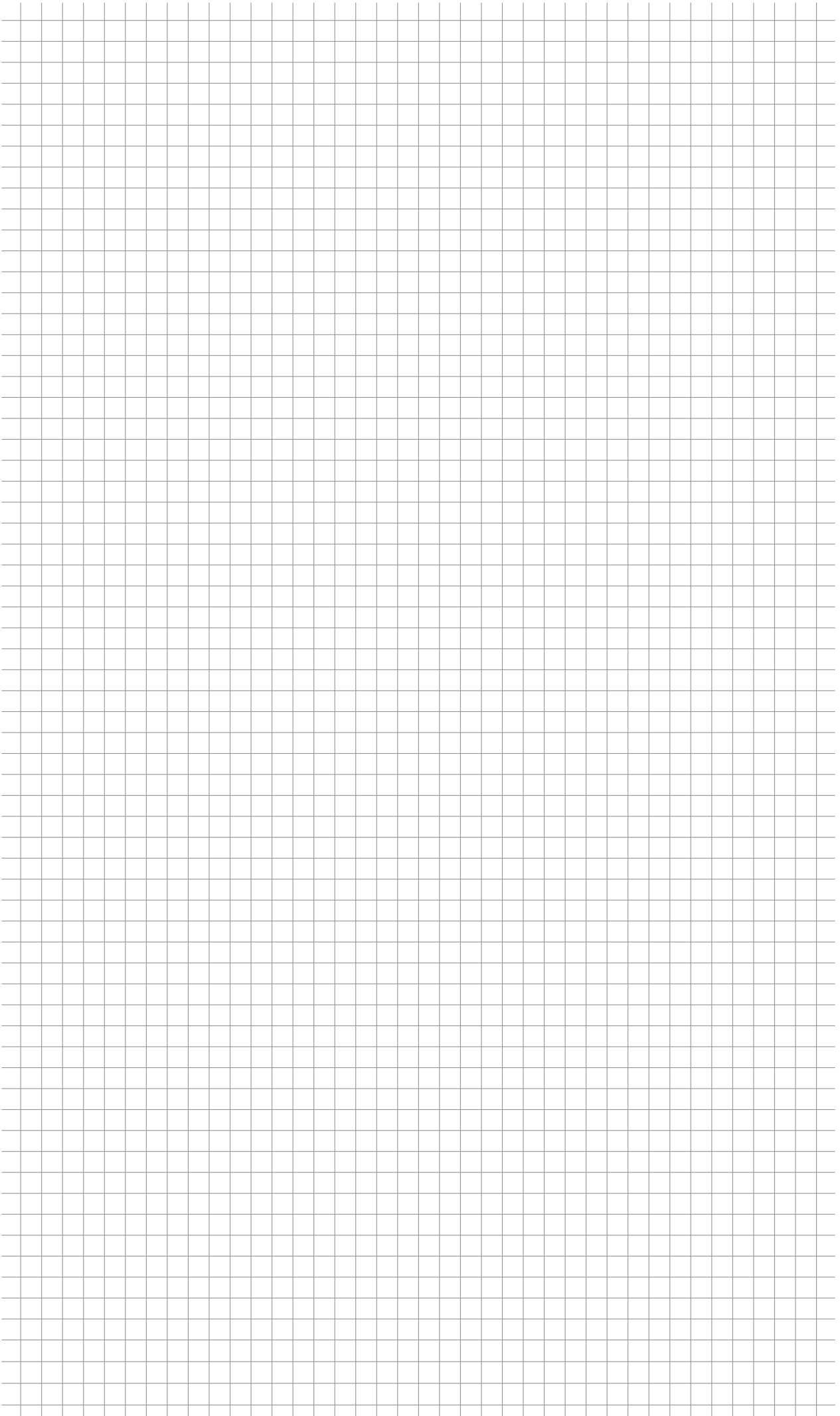
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Tab. 8.6.11.5

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

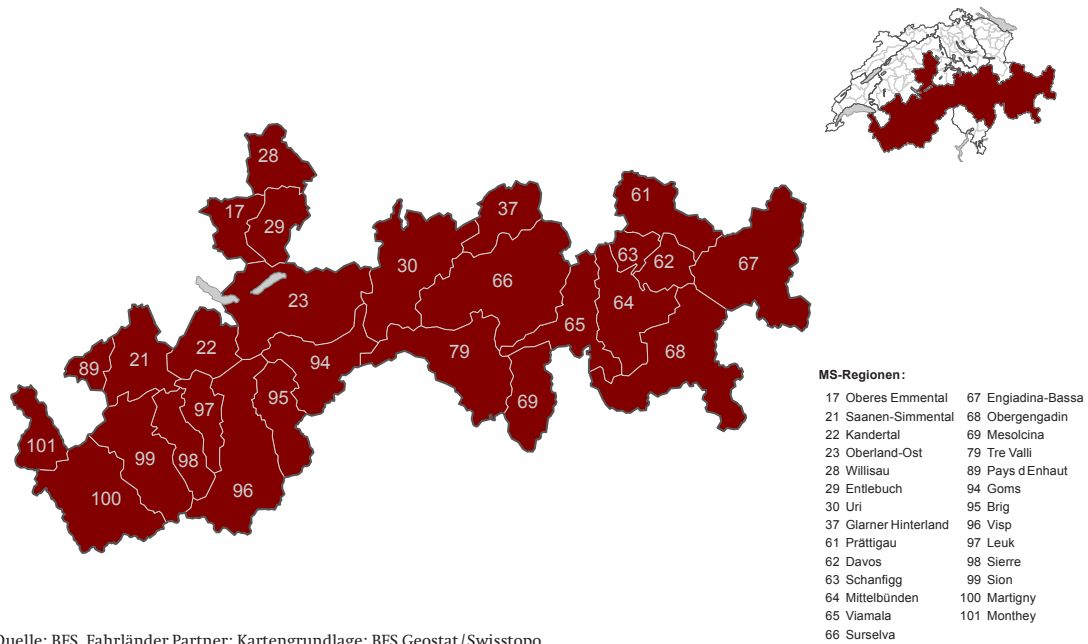
MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%
51 Appenzell A.Rh.	7'103	7'392	4.1%	12'794	14'489	13.2%	1'238'650	1'275'323	3.0%	920'953	1'033'535	12.2%
52 Appenzell I.Rh.	2'122	2'201	3.7%	3'464	3'915	13.0%	361'346	372'590	3.1%	272'910	309'847	13.5%
53 St.Gallen/Rorschach	27'908	28'981	3.8%	75'427	84'348	11.8%	4'543'427	4'694'069	3.3%	5'044'561	5'562'413	10.3%
54 Rheintal SG	13'793	15'067	9.2%	14'602	16'069	10.1%	2'338'850	2'561'490	9.5%	1'073'976	1'157'306	7.8%
55 Werdenberg	7'625	8'020	5.2%	8'665	9'618	11.0%	1'342'946	1'408'844	4.9%	629'564	688'255	9.3%
56 Sarganserland	4'467	4'732	5.9%	10'577	12'054	14.0%	733'067	776'919	6.0%	836'613	953'825	14.0%
58 Toggenburg	4'443	4'628	4.2%	6'422	7'141	11.2%	725'144	752'219	3.7%	496'533	550'126	10.8%
59 Wil	18'027	19'184	6.4%	25'033	27'579	10.2%	2'909'115	3'097'819	6.5%	1'911'708	2'065'675	8.1%
60 Bündn. Rheintal	11'021	11'920	8.2%	28'909	32'097	11.0%	1'609'360	1'751'319	8.8%	2'019'316	2'209'511	9.4%
76 Thurtal	15'217	15'878	4.3%	27'595	30'460	10.4%	2'611'408	2'702'994	3.5%	1'993'008	2'162'187	8.5%
77 Untersee/Rhein	6'371	6'651	4.4%	16'623	18'765	12.9%	1'136'872	1'181'240	3.9%	1'195'171	1'330'054	11.3%
78 Oberthurgau	10'938	11'475	4.9%	13'695	15'090	10.2%	1'910'213	1'994'337	4.4%	1'017'864	1'105'393	8.6%
Region Ostschweiz	129'035	136'128	5.5%	243'806	271'627	11.4%	21'460'397	22'569'163	5.2%	17'412'177	19'128'125	9.9%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.



8.7 Region Alpenraum

Abb. 8.7.1
Region Alpenraum



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

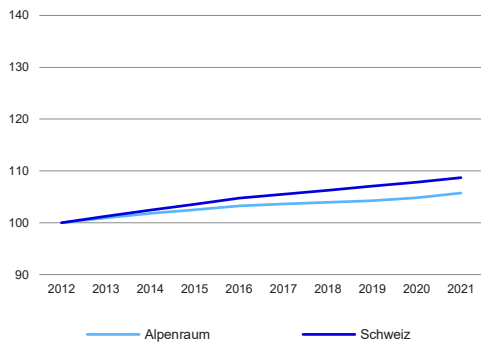
Tab. 8.7.2
Demographische Eckwerte

	Region Alpenraum		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2021)	735'875	0.9% (2020)	8'738'791	0.8% (2020)
Ausländer (2021)				
Anzahl	144'705	2.4% (2020)	2'244'181	1.5% (2020)
Anteil	19.7%	0.30* (2020)	25.7%	0.18* (2020)
Durchschnittl. Reineinkommen (2019)	70'463	2.6% (2014)	83'361	2.9% (2014)
Soziale Schichten (2020)				
Untere Schichten**	39.9%	-5.68* (2000)	34.4%	0.37* (2000)
Mittlere Schichten**	37.6%	-3.53* (2000)	31.4%	-9.02* (2000)
Obere Schichten**	22.5%	9.21* (2000)	34.2%	8.65* (2000)

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

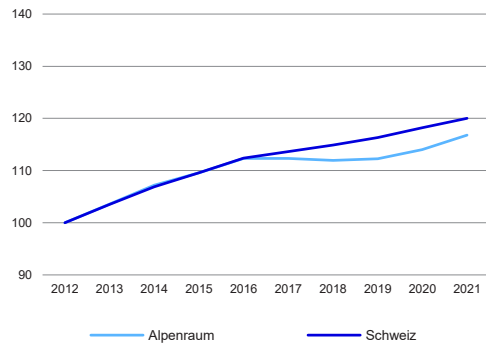
Quelle: BFS, ESTV, Fährländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.3
Bevölkerungsentwicklung



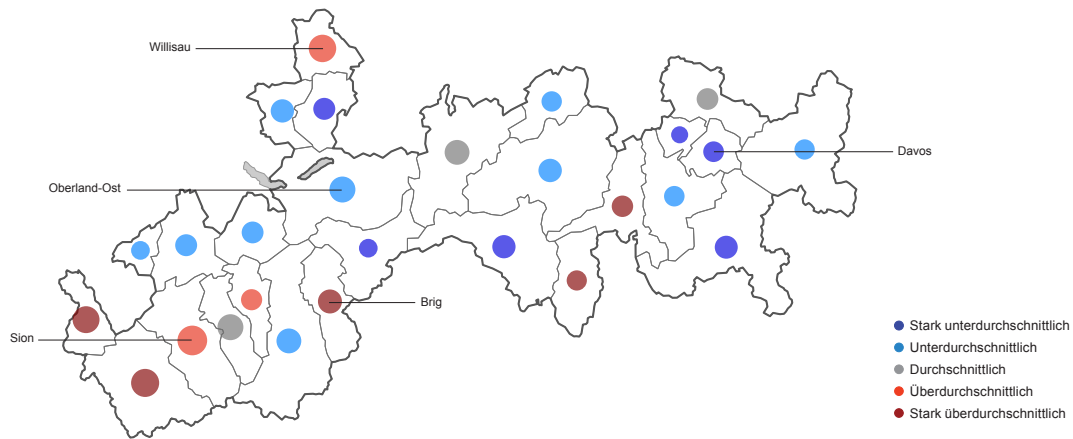
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2012 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



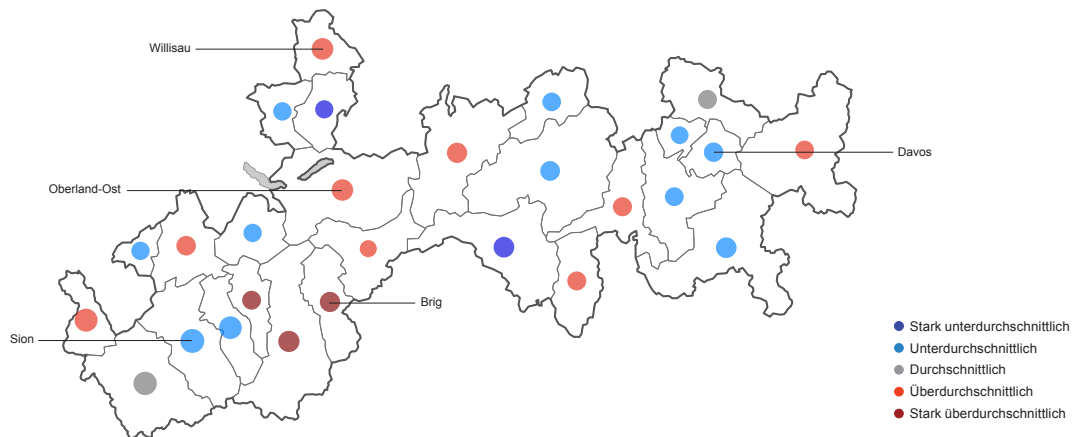
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2012 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.5
Bevölkerungsentwicklung (2018–2021)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2018–2021; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2018–2021)



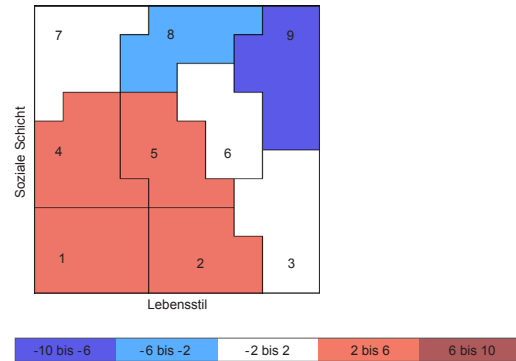
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2018–2021;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.7.7
Verteilung Nachfragersegmente im
Wohnungsmarkt (2020)

	Region Alpenraum	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	53'452	16.4 %
2 Moderne Arbeiter	43'600	13.3 %
3 Improvisierte Alternative	33'314	10.2 %
4 Klassischer Mittelstand	47'397	14.5 %
5 Aufgeschlossene Mitte	43'532	13.3 %
6 Etablierte Alternative	31'912	9.8 %
7 Bürgerliche Oberschicht	23'988	7.3 %
8 Bildungsorientierte Oberschicht	18'608	5.7 %
9 Urbane Avantgarde	31'028	9.5 %
Total	326'833	100.0 %

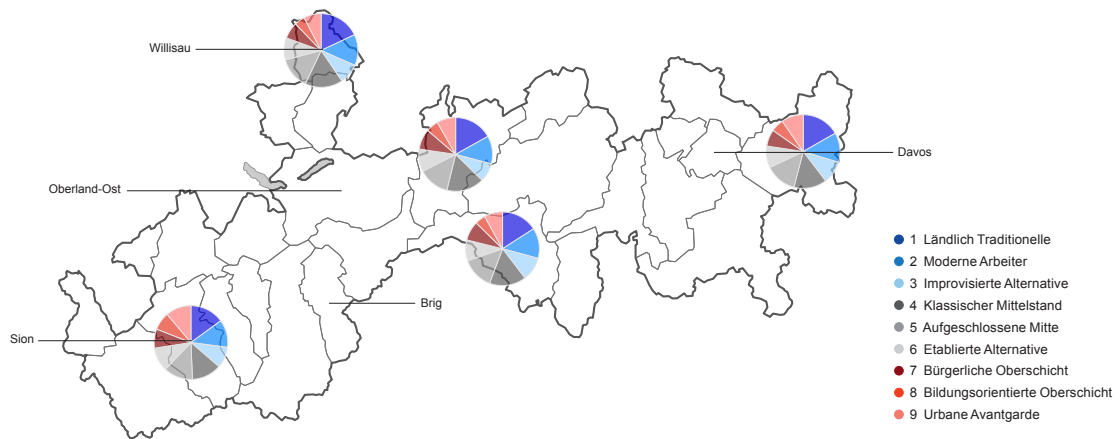
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt –
Differenz zur Schweiz (2020)



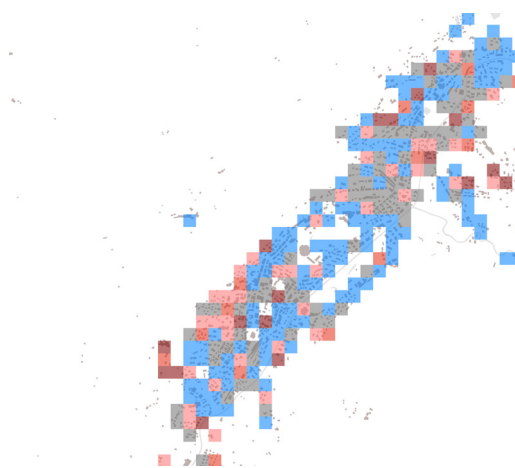
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2020)



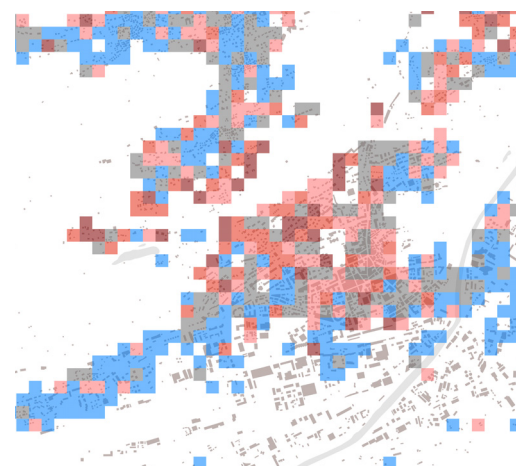
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.10
Anteil oberständige Haushalte (2020)
Stadtzentrum Davos



Anmerkung: ■ 0%–20% oberständige Haushalte, ■ 20%–40% oberständige Haushalte, ■ 40%–60% oberständige Haushalte, ■ 60%–80% oberständige Haushalte, ■ 80%–100% oberständige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.11
Anteil oberständige Haushalte (2020)
Stadtzentrum Sion



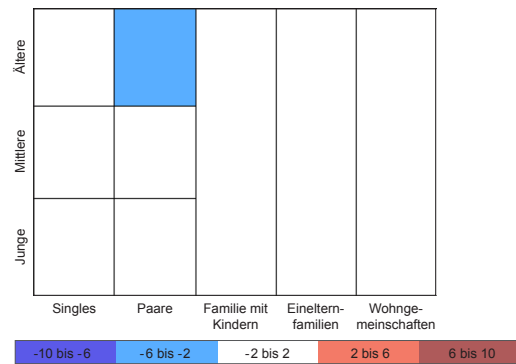
Anmerkung: ■ 0%–20% oberständige Haushalte, ■ 20%–40% oberständige Haushalte, ■ 40%–60% oberständige Haushalte, ■ 60%–80% oberständige Haushalte, ■ 80%–100% oberständige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.7.12
Verteilung Lebensphasen (2020)

	Region Alpenraum	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	21'434	6.6%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	32'188	9.8%
Älterer Single (55+ J.)	65'966	20.2%
Junges Paar (bis 34 J.)	12'453	3.8%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	14'885	4.5%
Älteres Paar (55+ J.)	71'795	21.9%
Familie mit Kindern*	77'755	23.8%
Einelternefamilie*	16'474	5.0%
Wohngemeinschaft*	14'272	4.4%
Total	327'222	100.0%

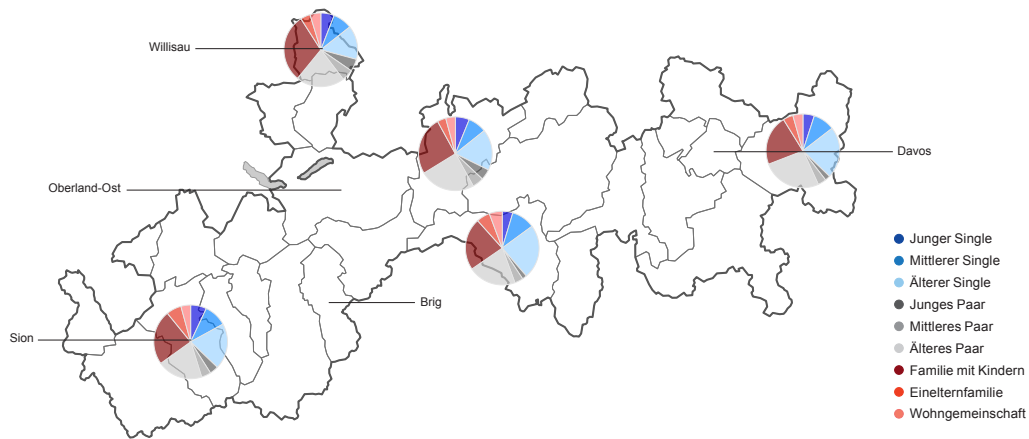
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.13
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2020)



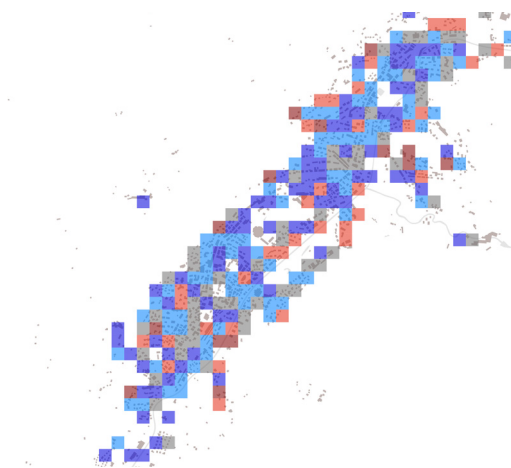
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.7.14
Verteilung Lebensphasen (2020)



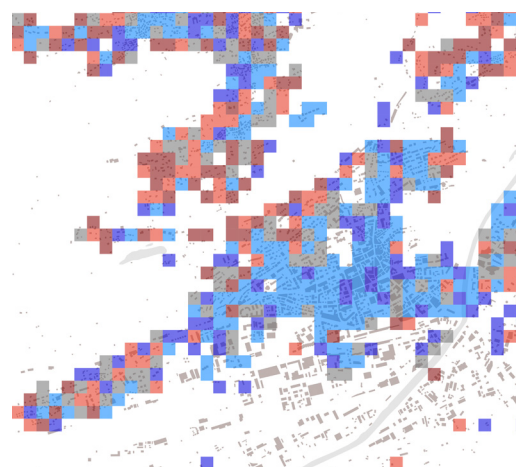
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.15
Anteil Familie mit Kindern (2020)
Stadtzentrum Davos



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.16
Anteil Familie mit Kindern (2020)
Stadtzentrum Sion



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

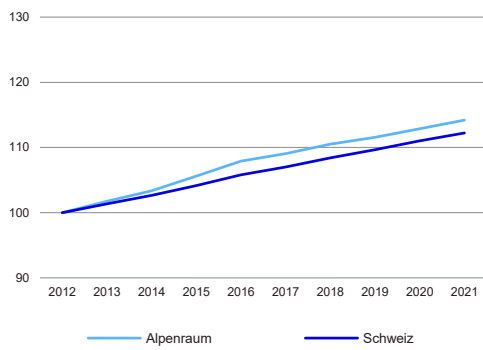
8.7.1 Wohnungsmarkt Region Alpenraum

Tab. 8.7.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Alpenraum		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2021)	579'108	1.2 % (2020)	4'688'288	1.1 % (2020)
Leerstandsquote (2022)	1.31 %	-0.35* (2021)	1.31 %	-0.23* (2021)
Bauinvestitionen Wohnen (2020)	2'439	1.5 % (2019)	29'973	-1.5 % (2019)

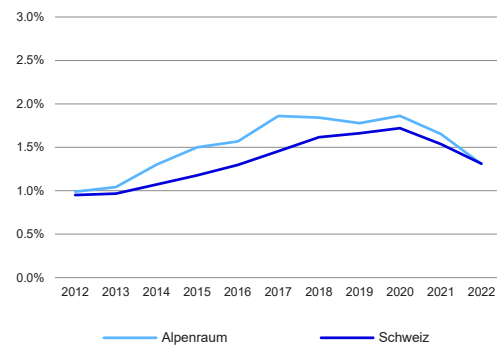
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



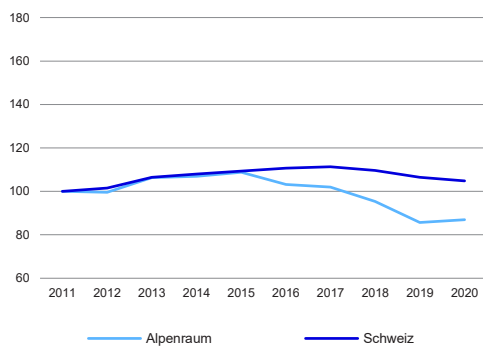
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2012 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



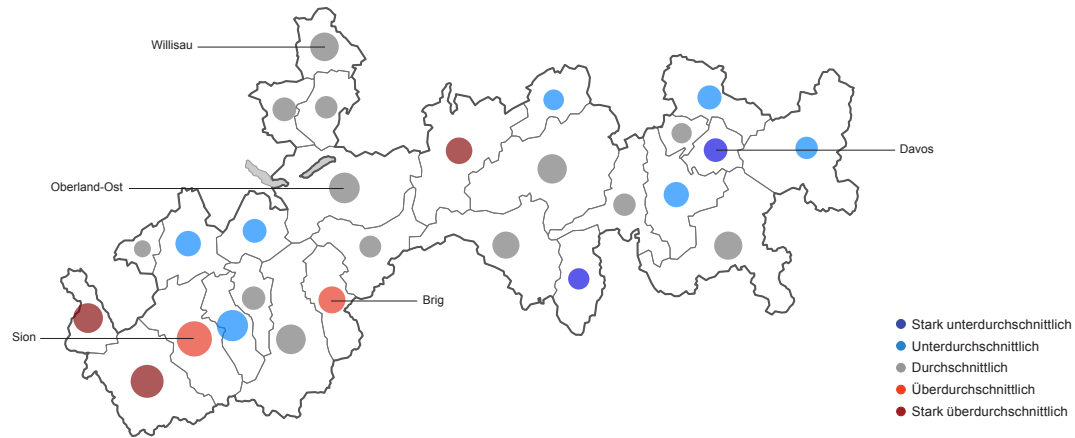
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.1.4
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



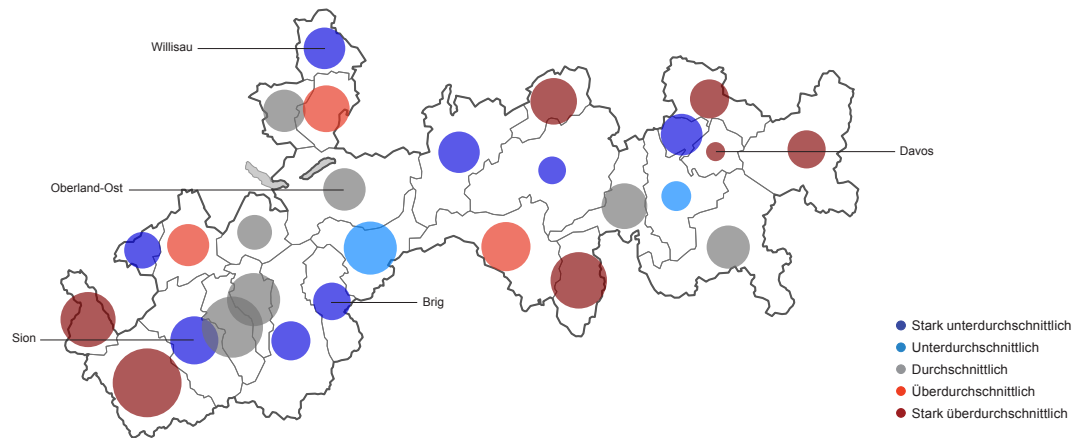
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.1.5
Entwicklung Wohnungsbestand (2020–2021)



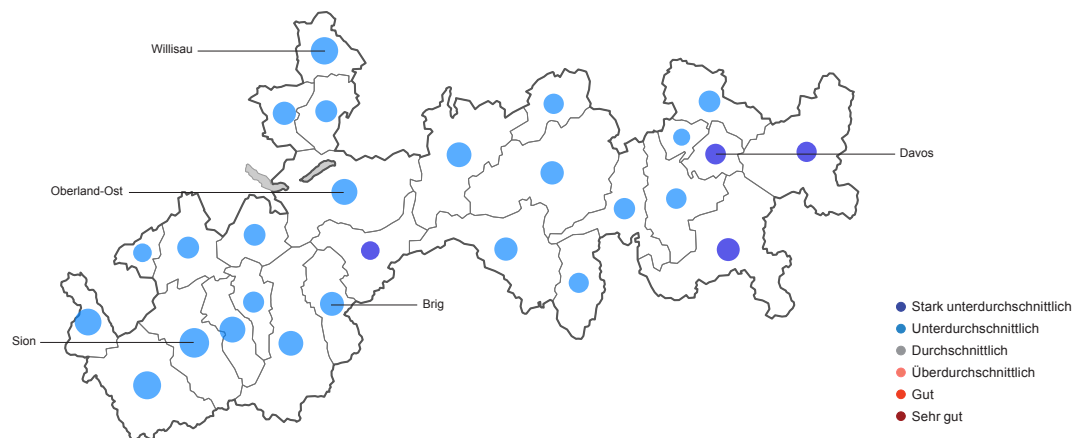
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2020–2021; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.1.6
Entwicklung Leerwohnungen (2021–2022)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2021–2022; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2022.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

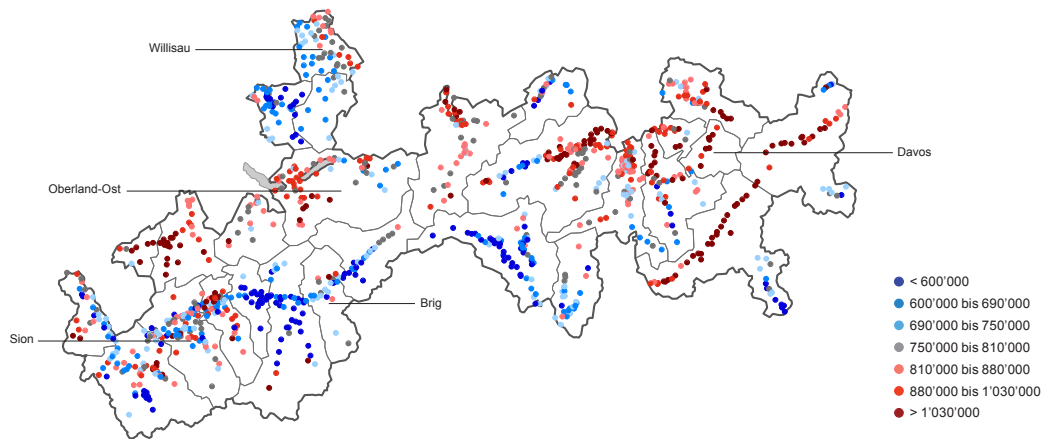
Abb. 8.7.1.7
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2022)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2022; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2021.
Quelle: WLQI Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

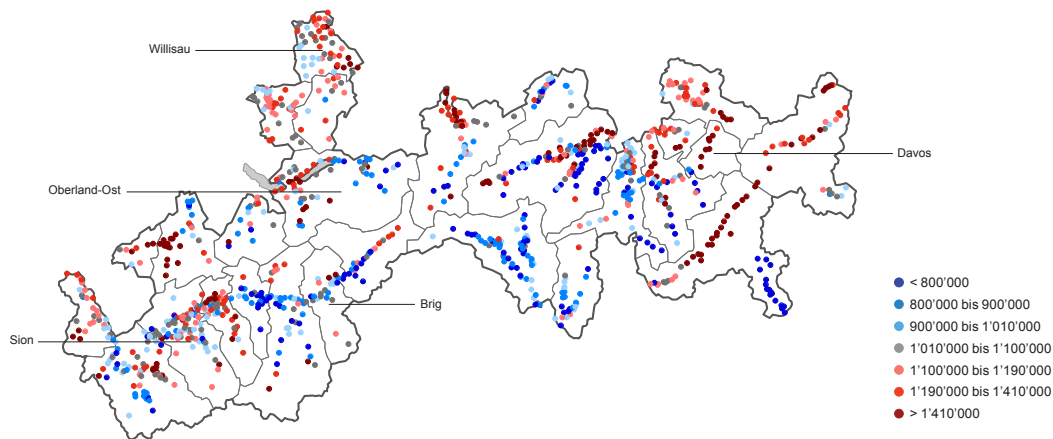
8.7.2 Wohneigentum Region Alpenraum

Abb. 8.7.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2022)



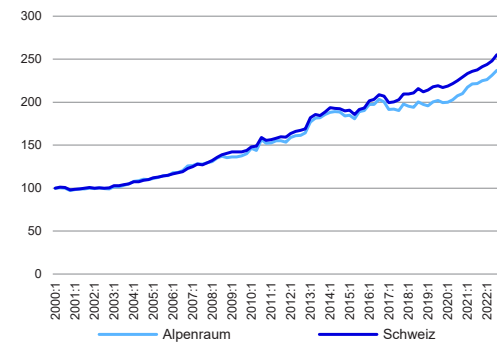
Spezifikation: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 115 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2022)



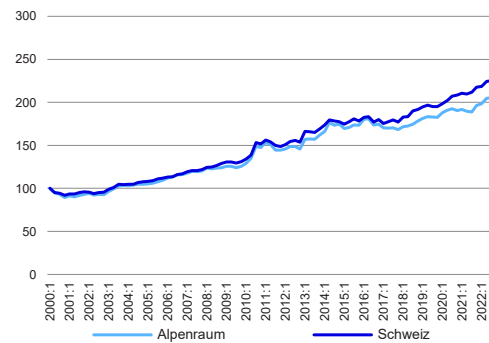
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 520 m², Volumen 780 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



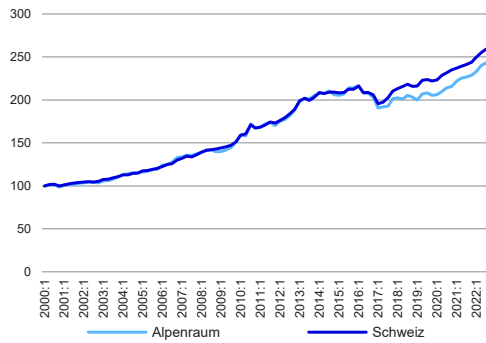
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



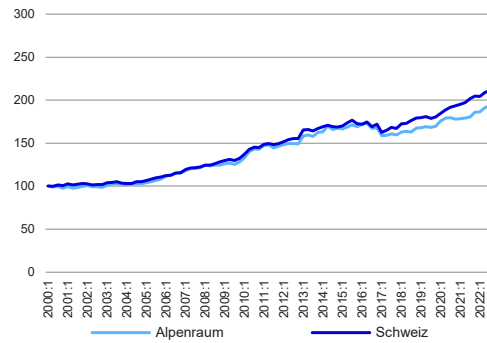
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



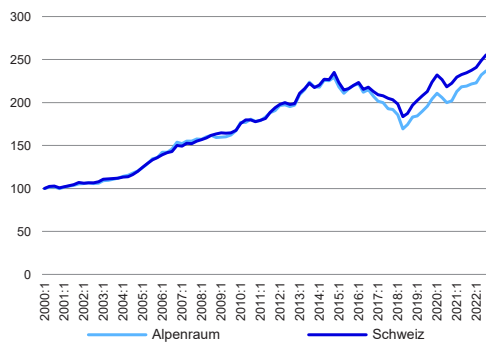
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



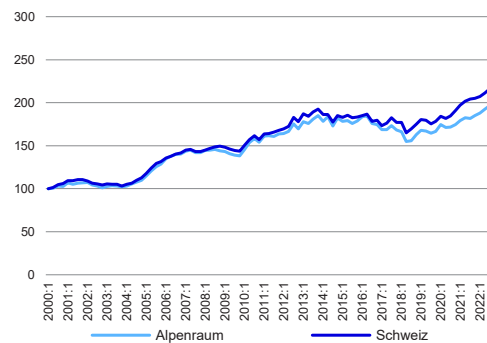
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



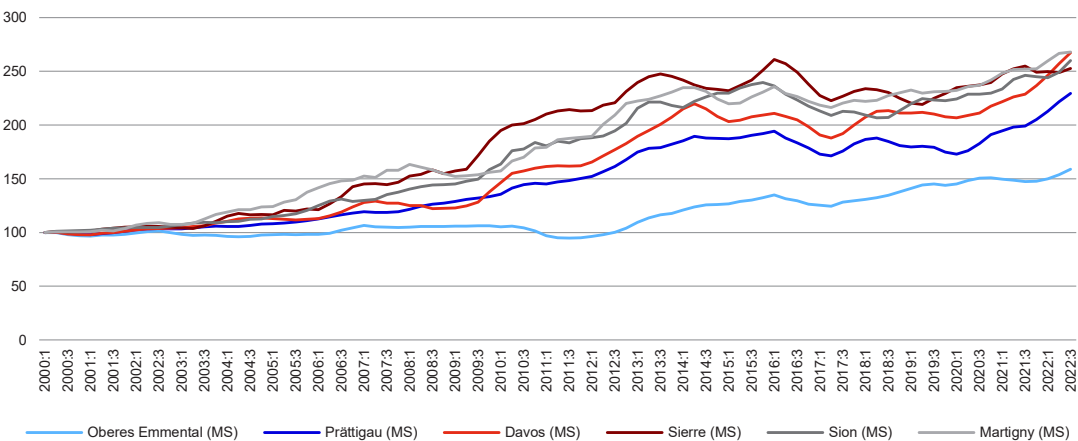
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



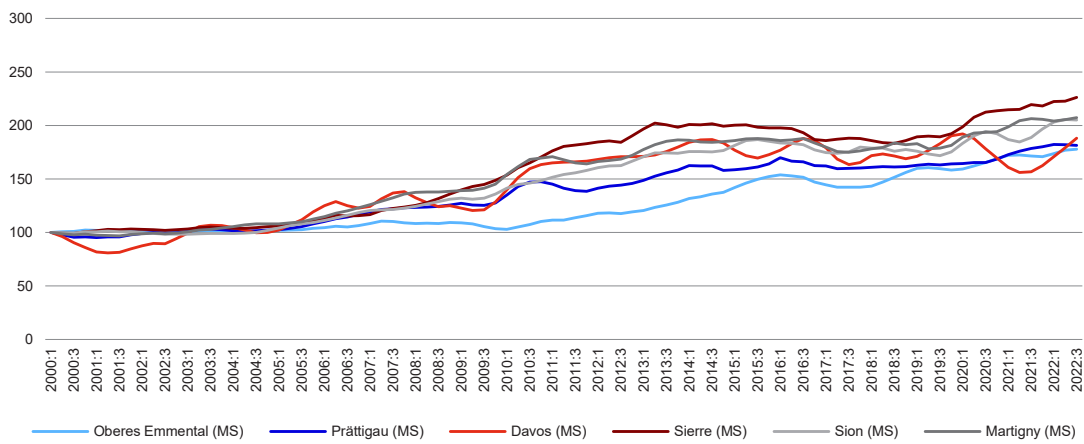
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



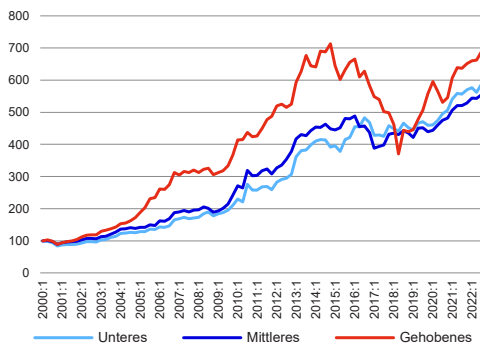
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



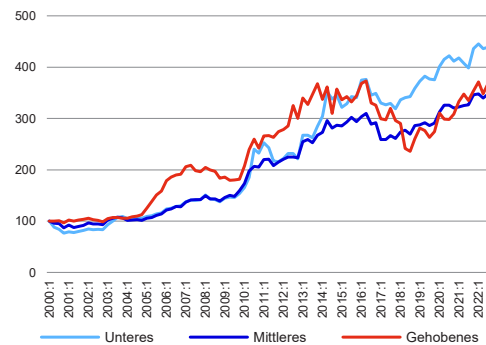
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



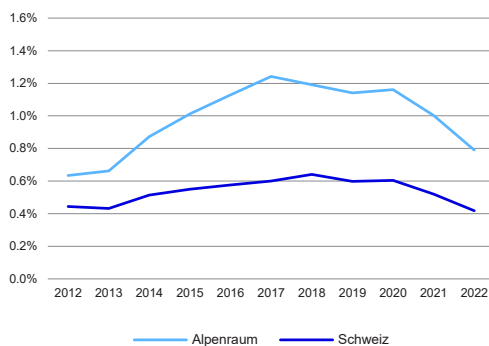
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



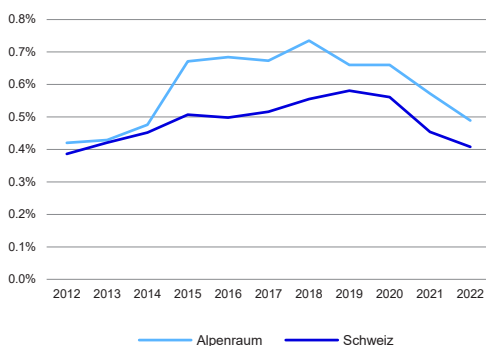
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



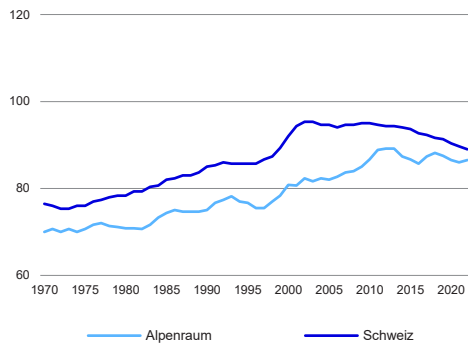
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



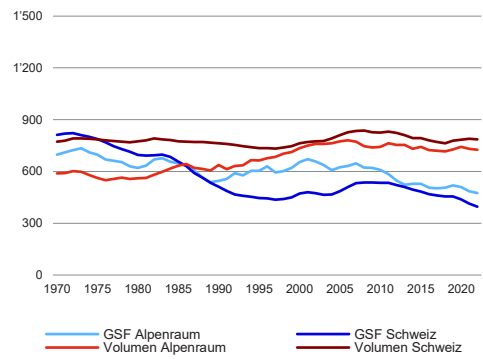
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.15
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG
nach Baujahr



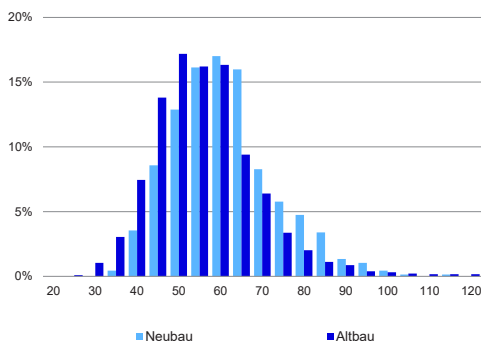
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.16
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH
nach Baujahr



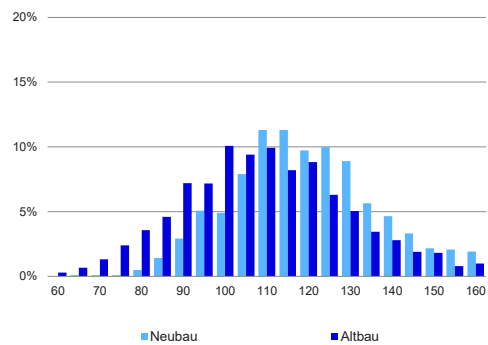
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw.
Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.17
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



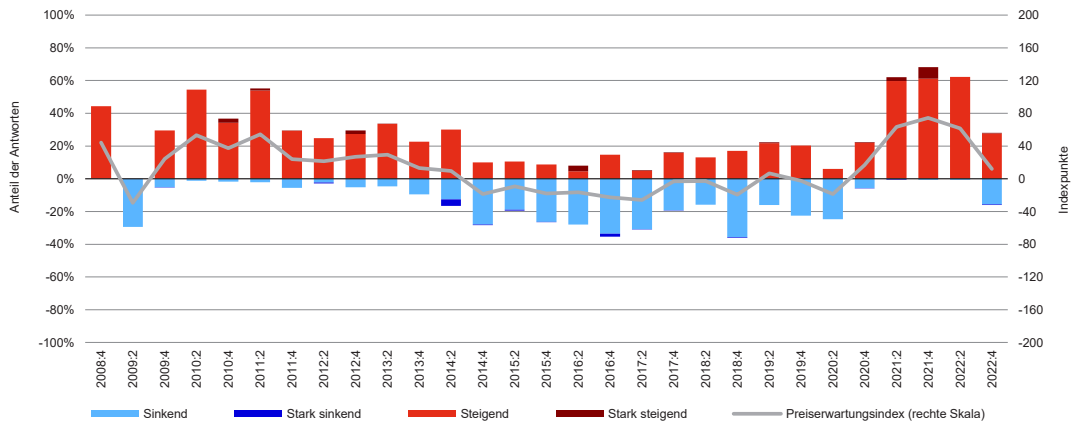
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.18
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



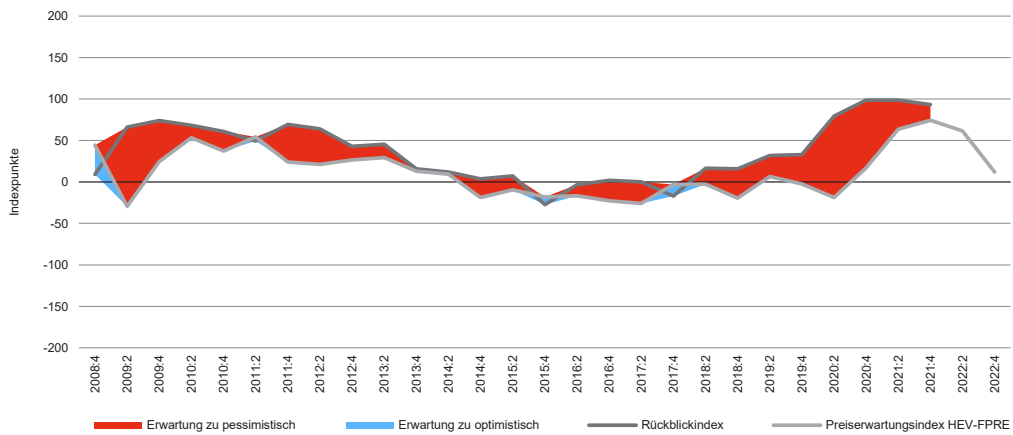
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.2.19
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



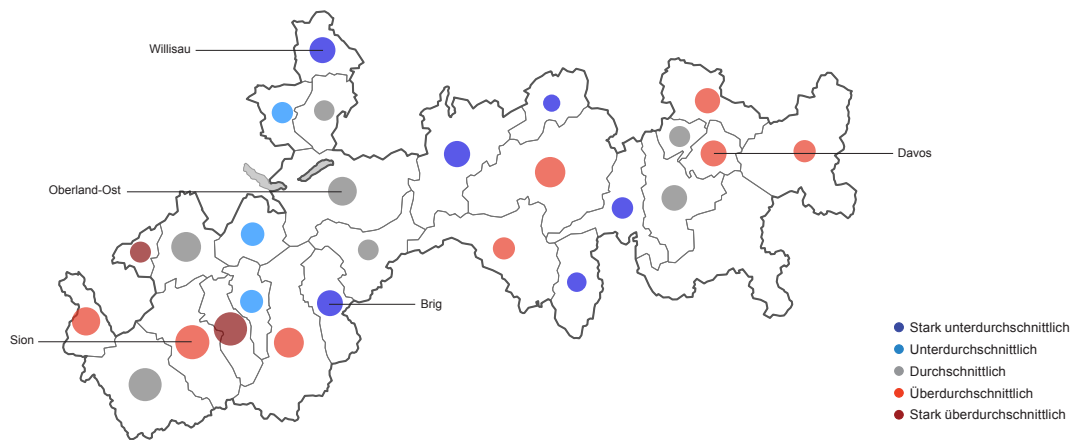
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.7.2.20
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



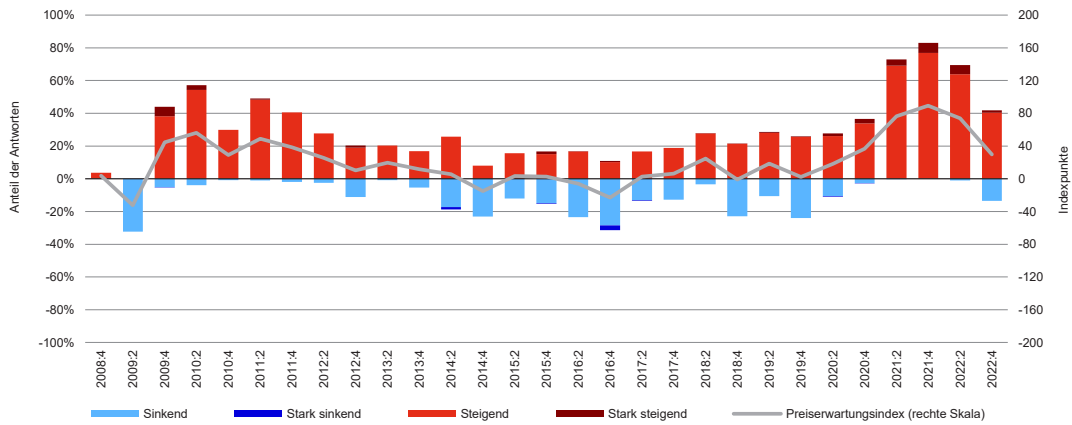
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.7.2.21
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2021–2025)



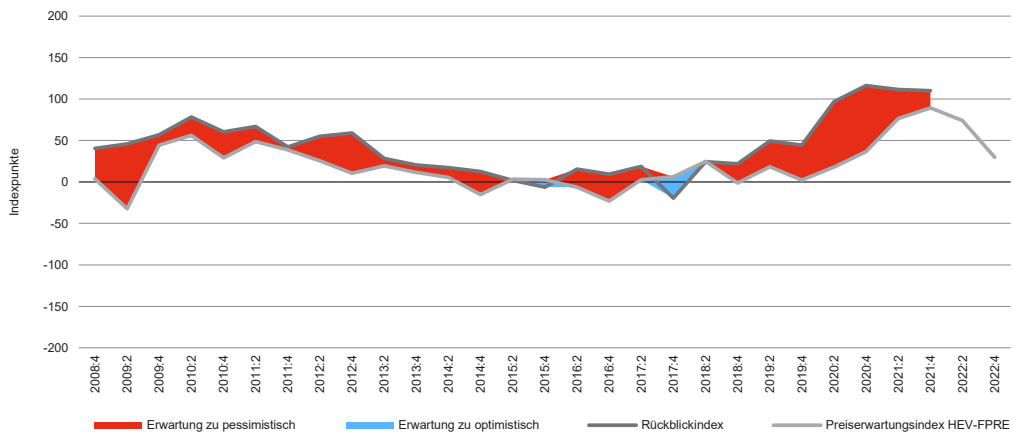
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2021 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.7.2.22
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



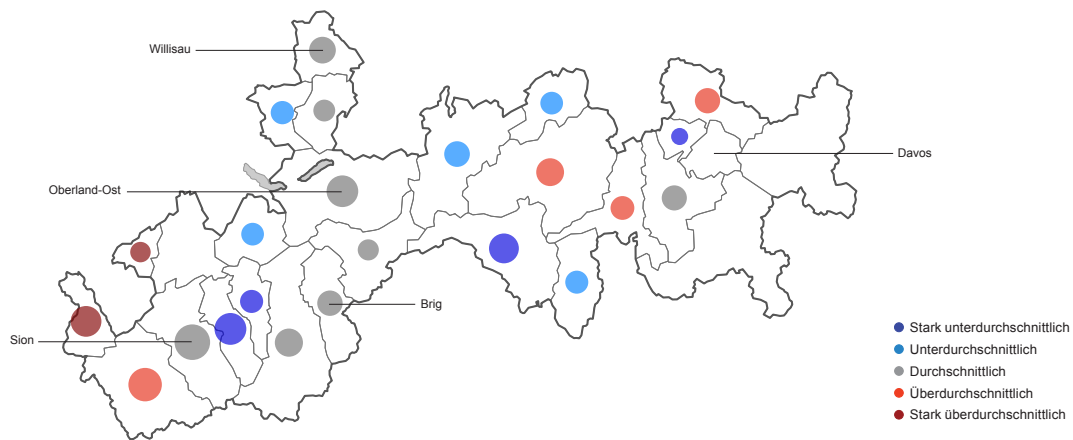
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.7.2.23
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



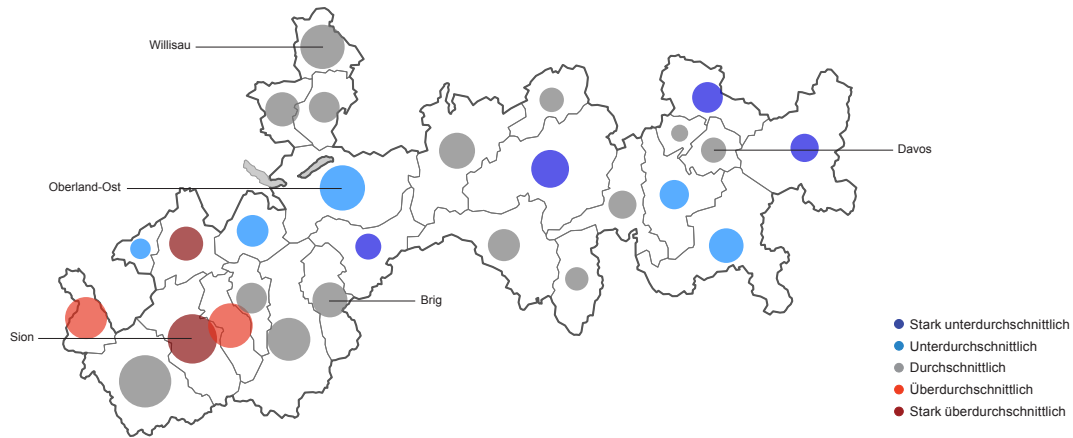
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.7.2.24
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2021–2025)



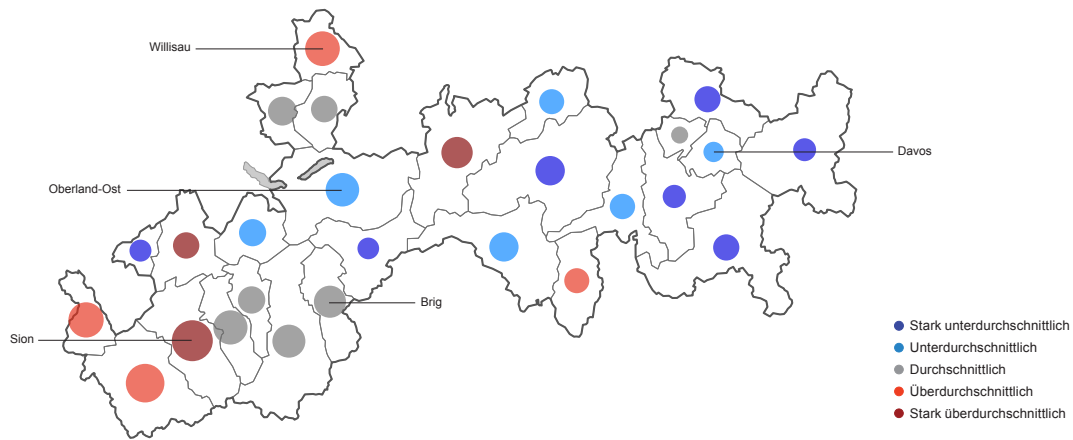
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2021 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.7.2.25
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2021 – 2035)



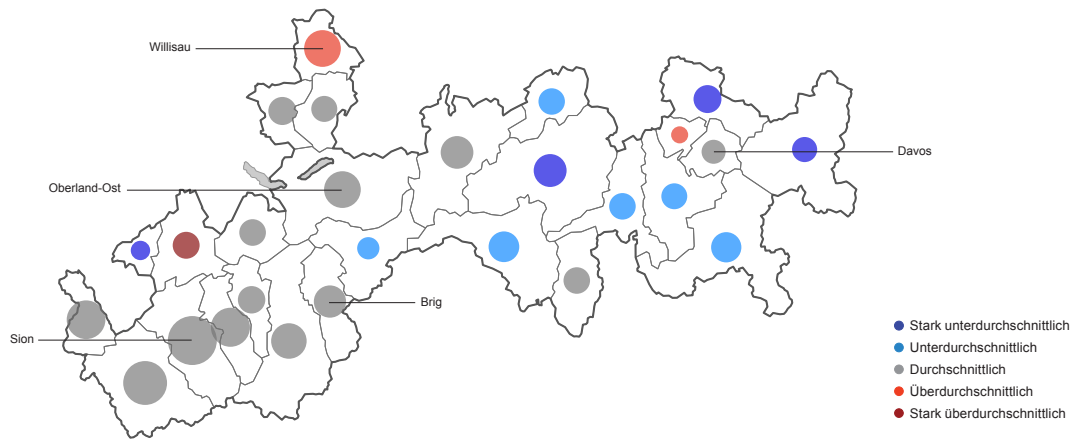
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.2.26
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

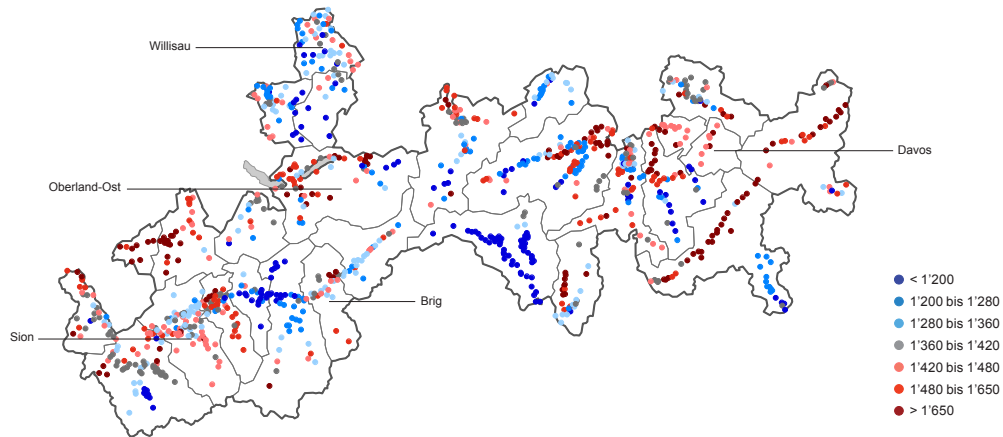
Abb. 8.7.2.27
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

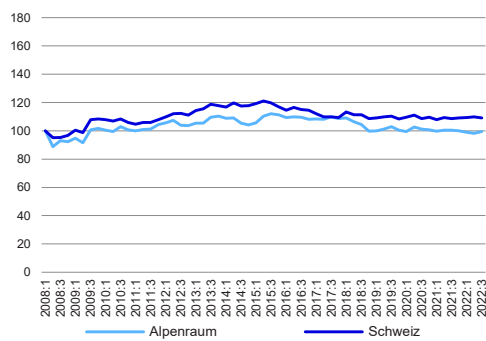
8.7.3 Mietwohnungen Region Alpenraum

Abb. 8.7.3.1
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2022)



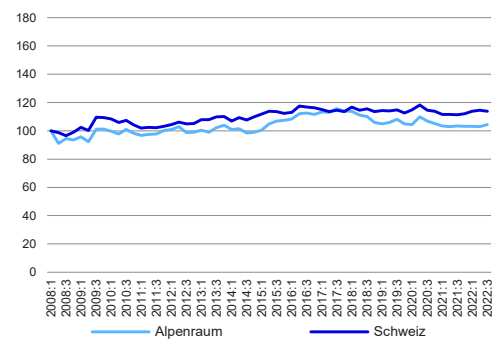
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 – 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 75 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



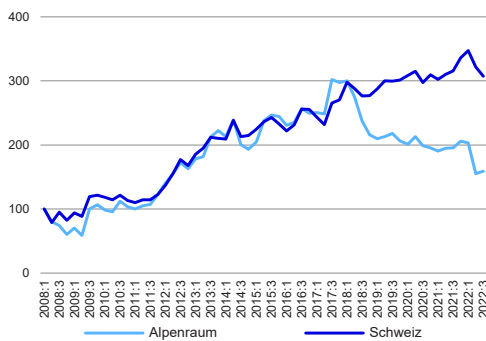
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



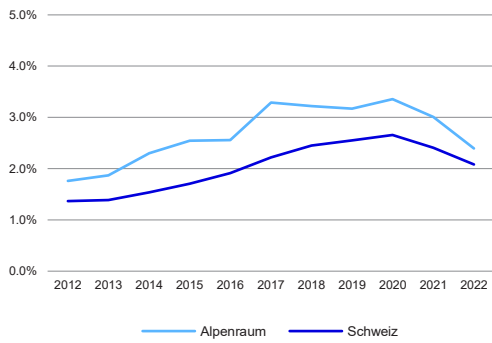
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



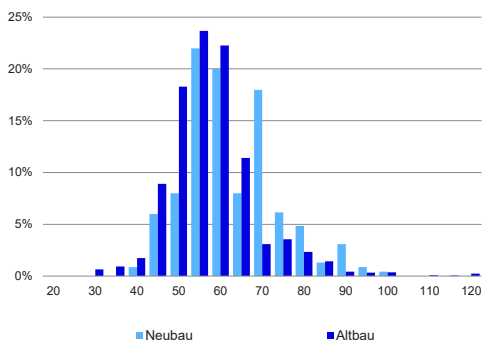
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.5
Entwicklung Leerstandsquote MWG



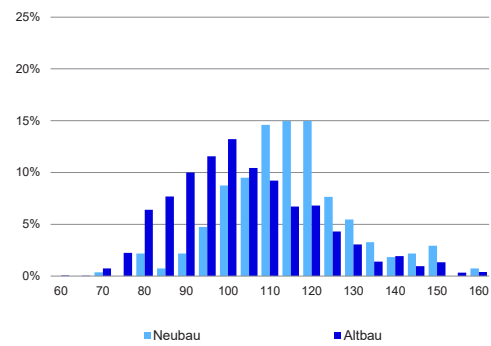
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.6
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



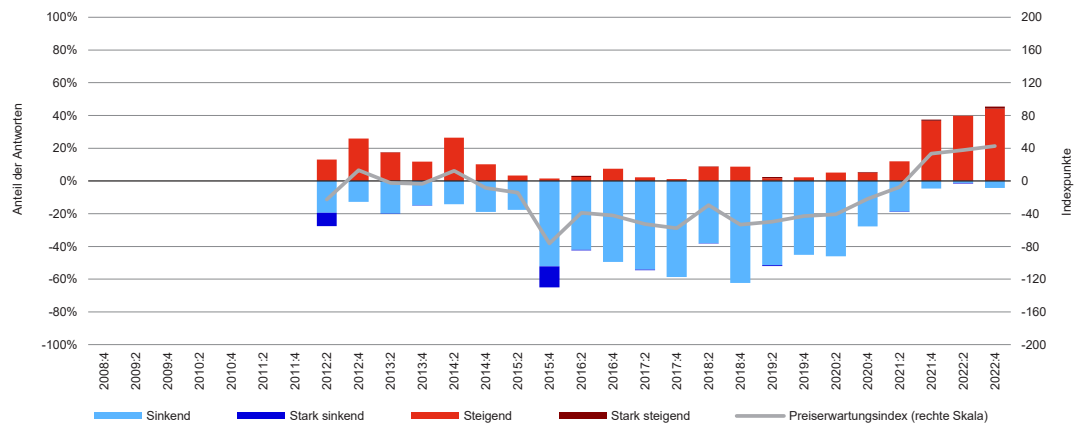
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.7
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



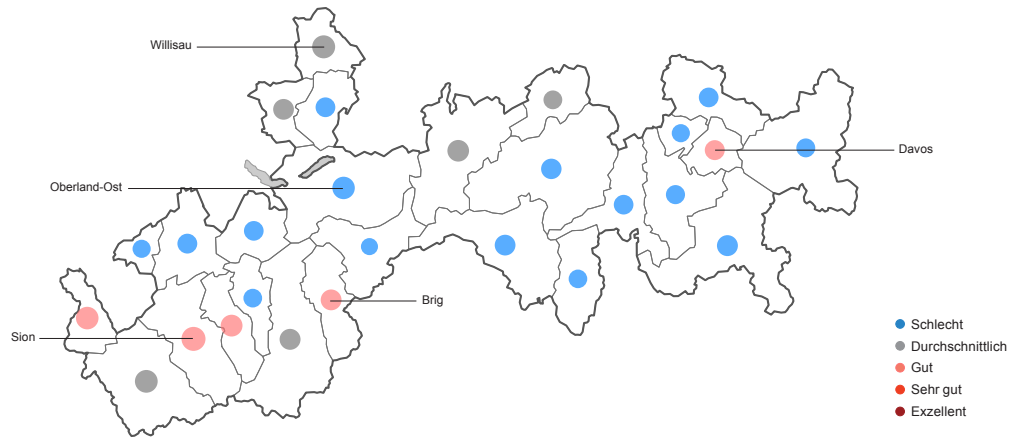
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.3.8
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



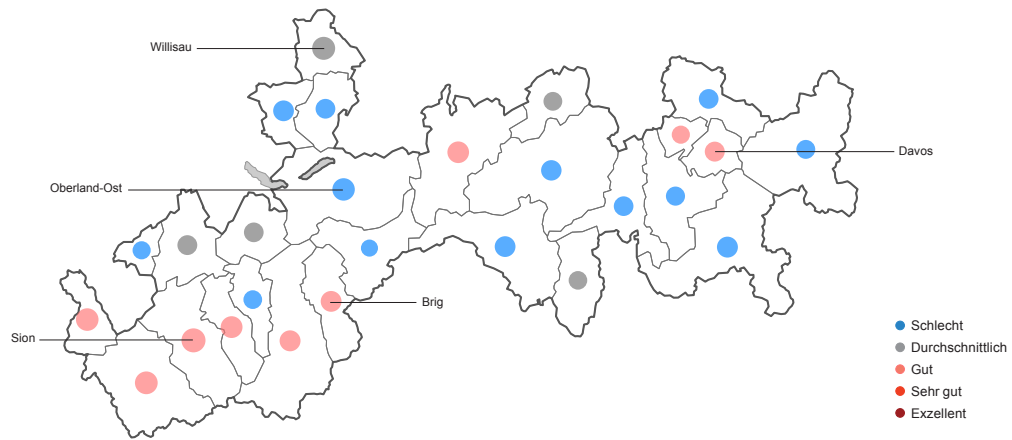
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiswartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.7.3.9
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2022)



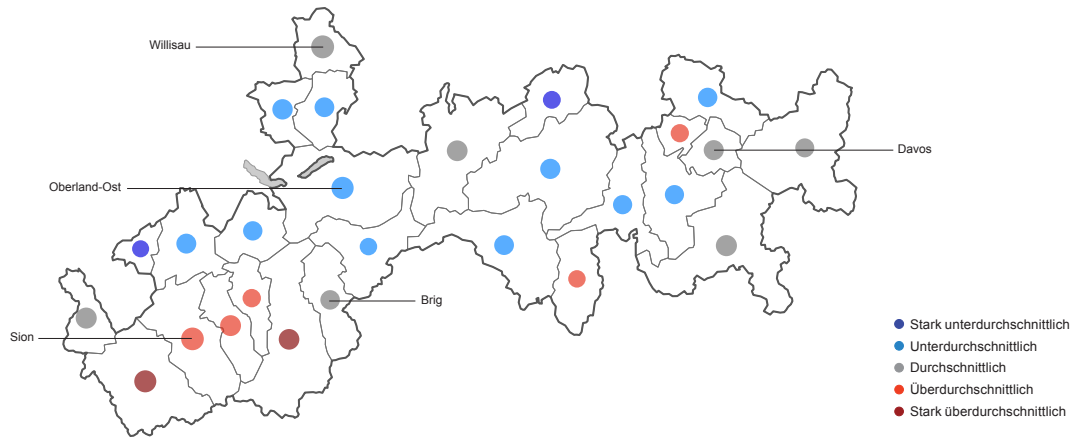
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.3.10
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2022)



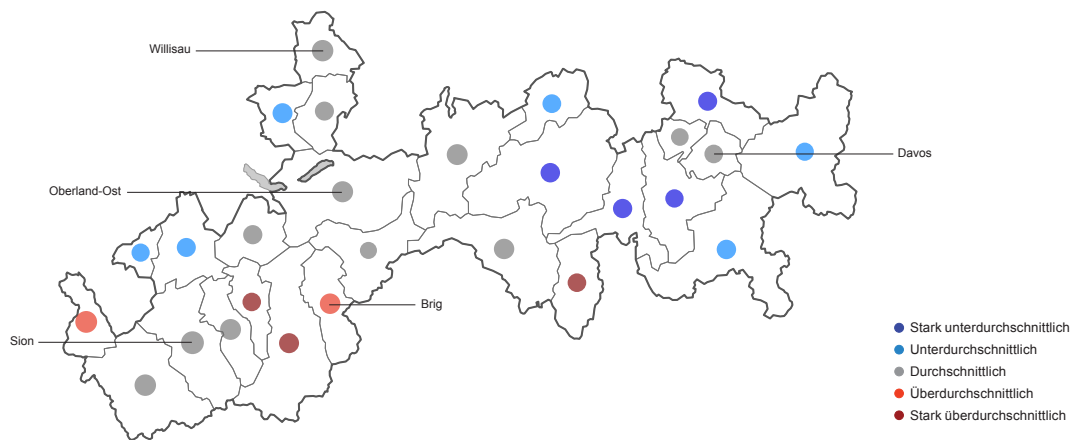
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.3.11
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2021 – 2035)



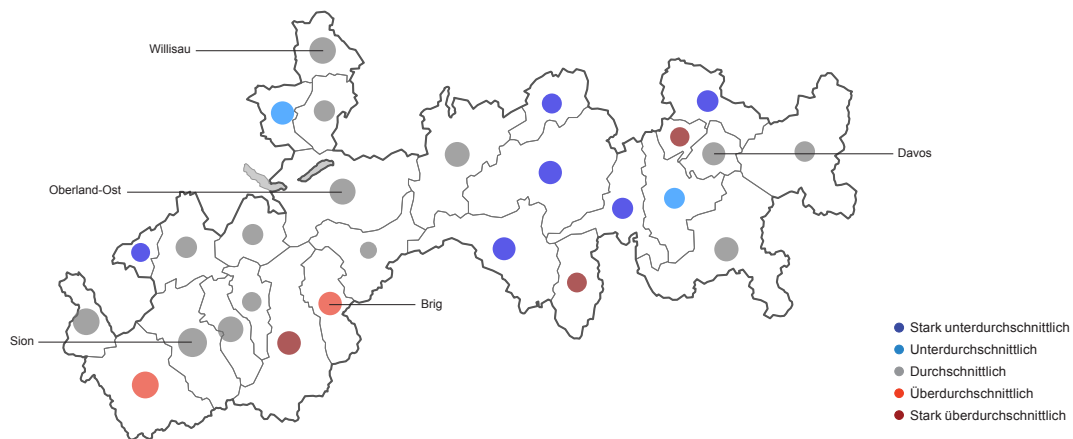
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.3.12
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.3.13
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

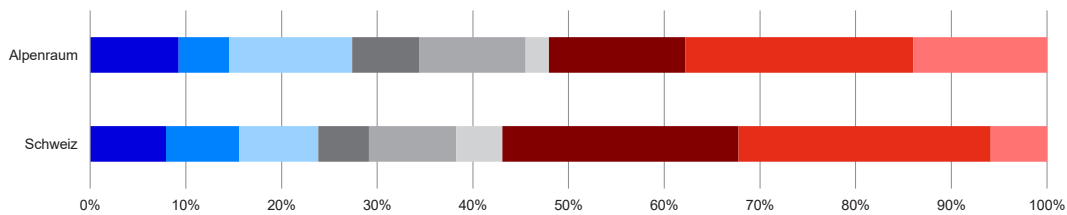
8.7.4 Geschäftsflächenmarkt Region Alpenraum

Tab. 8.7.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

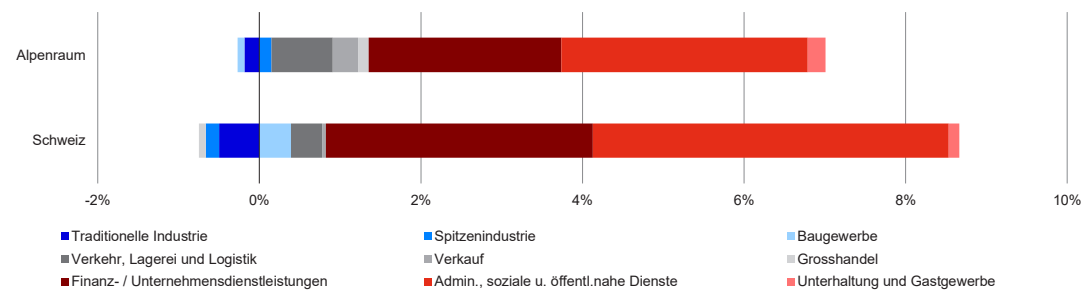
	Region Alpenraum		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2020)	68'154	3.7 % (2012)	694'851	8.0 % (2012)
Vollzeitäquivalente (2020)	308'072	5.9 % (2012)	4'119'202	7.5 % (2012)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2020)	28'035'638		358'551'563	
Bauinvestitionen Geschäft (2020)	713	2.4 % (2019)	10'348	0.9 % (2019)

Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern. Bauinvestitionen Geschäft in Mio. CHF.
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.4.2
Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2020)

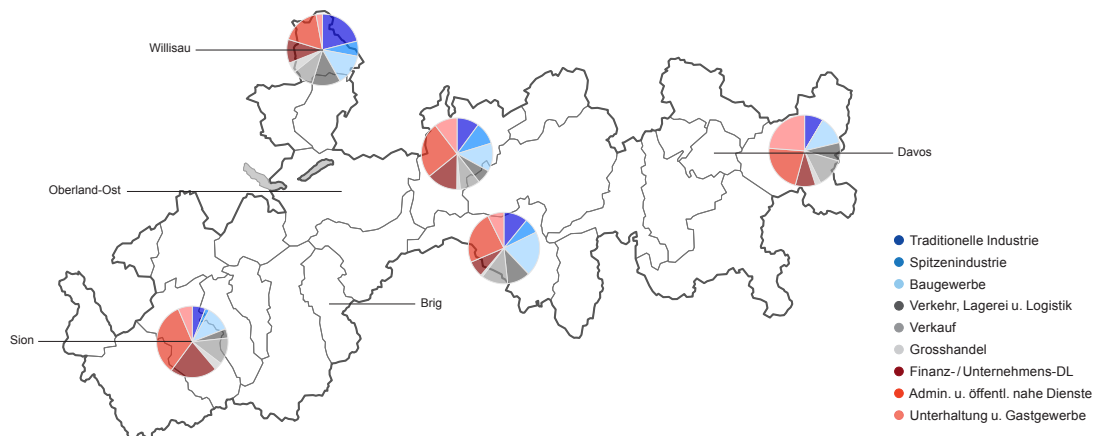


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2012 – 2020)



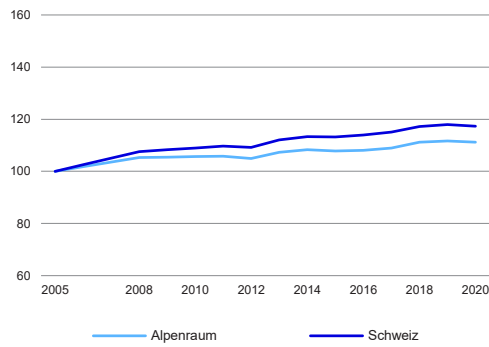
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2020)



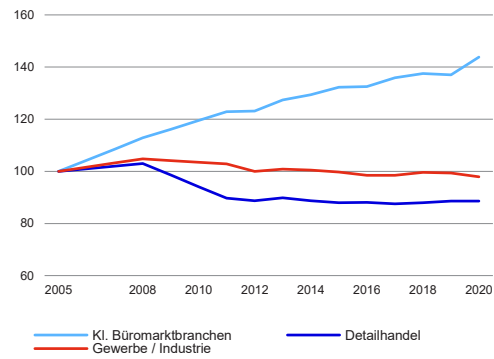
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



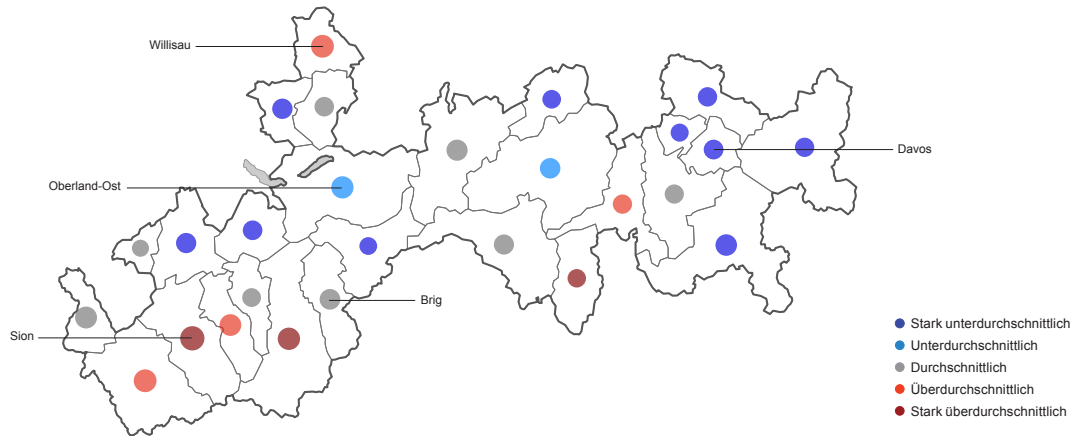
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.7.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen, Detailhandel, Gewerbe/Industrie



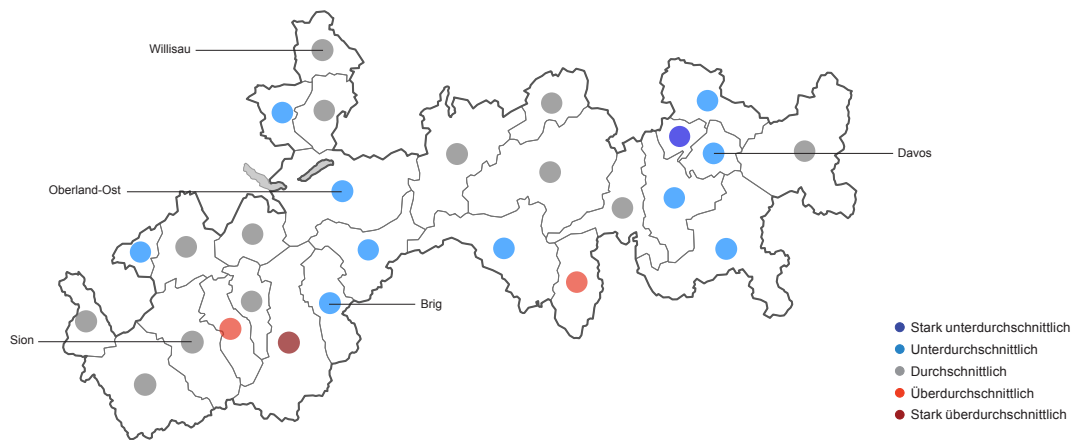
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2012–2020)



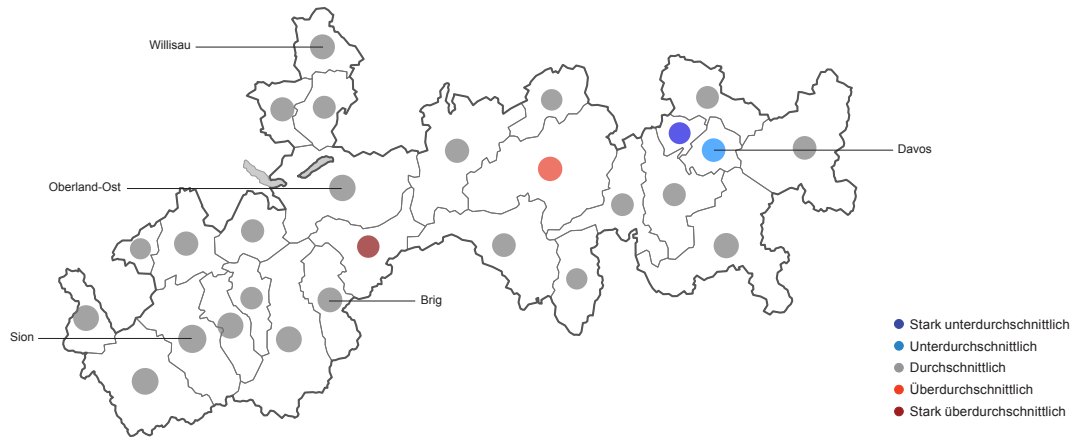
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2012–2020;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2020.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2012–2020)



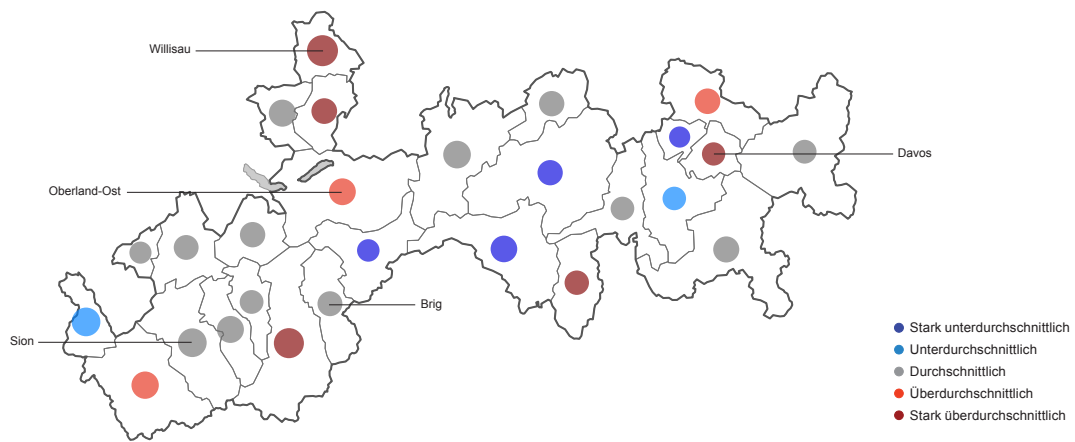
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2012–2020; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2020; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2012–2020)



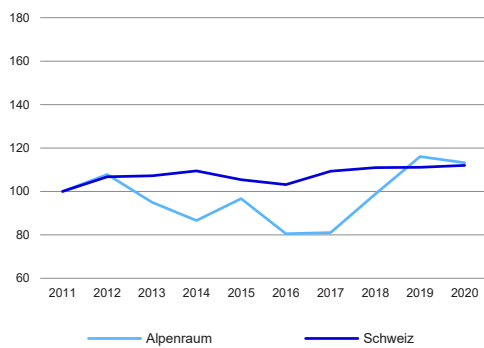
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2012–2020; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2020.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2012–2020)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2012–2020; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2020.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.4.10
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



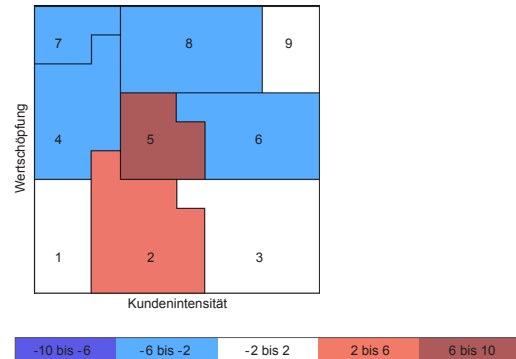
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.7.4.11
Verteilung Nachfragersegmente im
Büroflächenmarkt (2015)

	Region Alpenraum	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungszentralen	4'195	6.7 %
2 Lokale Dienstleister	14'606	23.3 %
3 Kreative Denker	7'939	12.7 %
4 Back Offices	4'324	6.9 %
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	21'130	33.7 %
6 Diskrete Berater	6'399	10.2 %
7 Spezialisierte Performer	2'623	4.2 %
8 Hauptsitze	1'315	2.1 %
9 Exklusive Frontoffices	149	0.2 %
Total	62'680	100.0 %

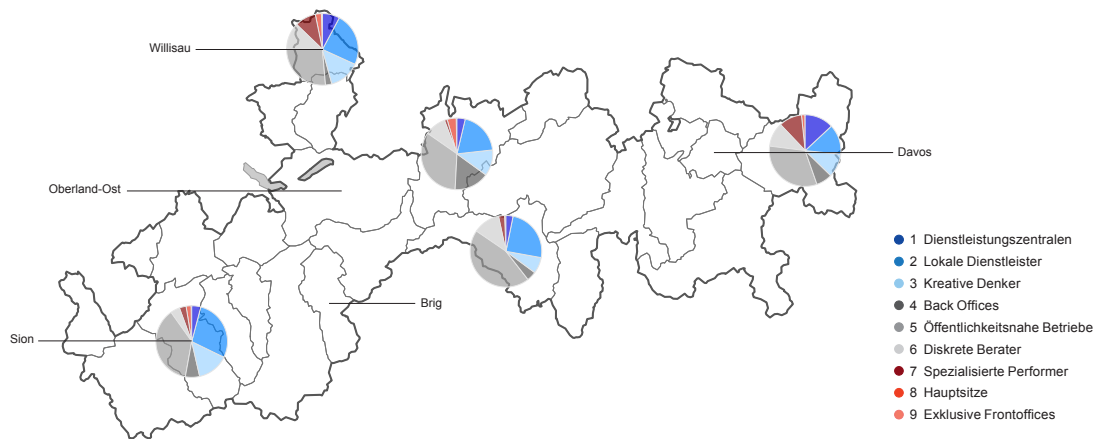
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.7.4.12
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt –
Differenz zur Schweiz (2015)



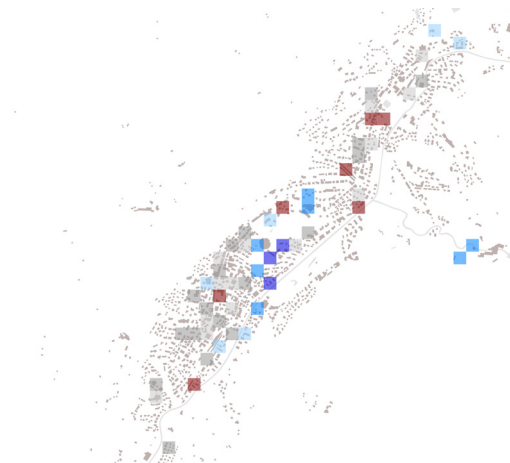
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.7.4.13
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



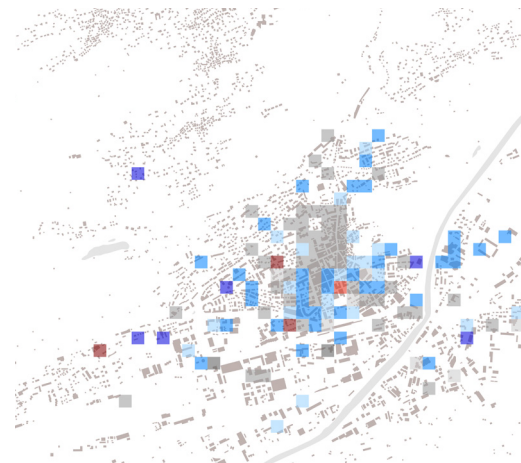
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.4.14
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum Davos



Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.4.15
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum Sion



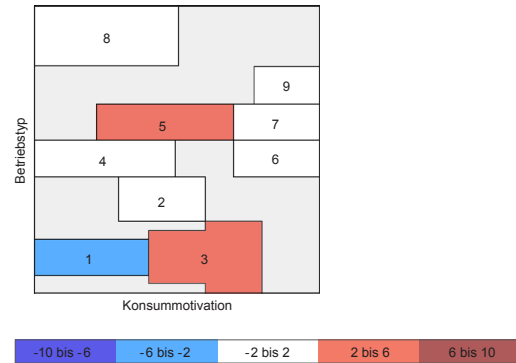
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.7.4.16
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2020)

	Region Alpenraum	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungsverkäufer	5'064	21.2%
2 PW-Versorger	1'469	6.1%
3 Nahversorger	6'752	28.3%
4 Spezialgeschäfte	2'537	10.6%
5 Standortgeneralisten	3'871	16.2%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	1'047	4.4%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	1'486	6.2%
8 Fachmärkte	1'155	4.8%
9 Waren- und Kaufhäuser	517	2.2%
Total	23'898	100.0%

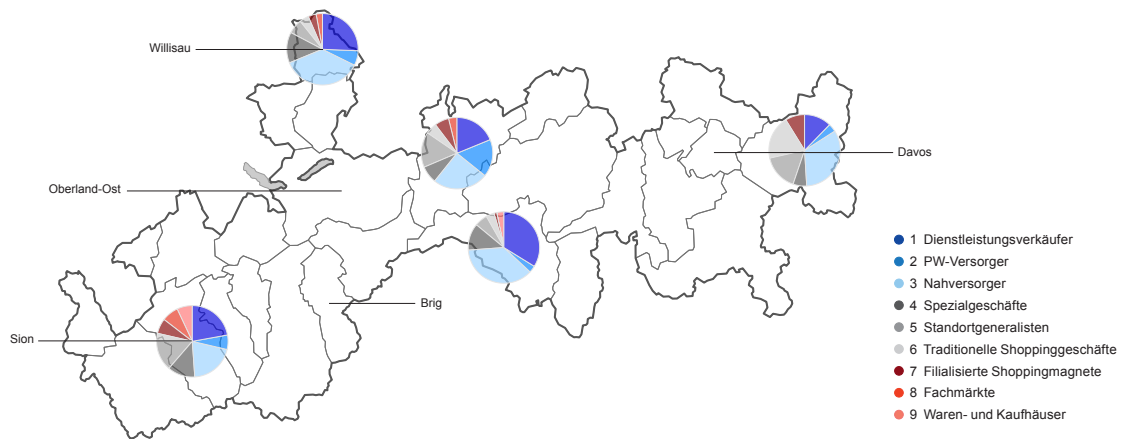
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.7.4.17
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2020)



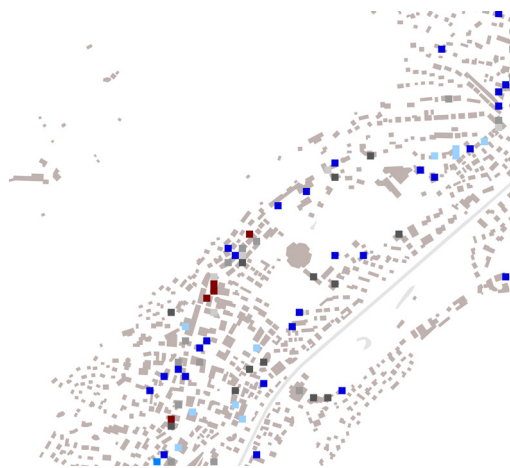
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.7.4.18
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2020)



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

Abb. 8.7.4.19
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2020) – Stadtzentrum Davos



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

Abb. 8.7.4.20
Fussgängerfrequenzen (2018)
Stadtzentrum Davos

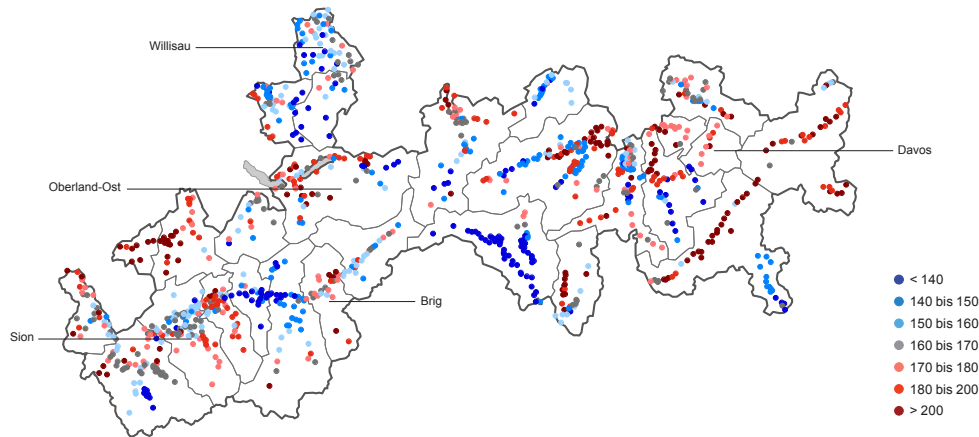


Anmerkung: ■ 10–60 Personen pro Stunde (Pers./h), ■ 60–120 Pers./h, ■ 120–300 Pers./h, ■ 300–600 Pers./h, ■ 600–1200 Pers./h, ■ 1'200–3'000 Pers./h, ■ > 3'000 Pers./h; mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von 07:00–20:00 Uhr; Darstellung im 25-m-Raster;
Quelle: Fahrländer Partner;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.7.5 Büroflächenmarkt Region Alpenraum

Abb. 8.7.5.1

Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)

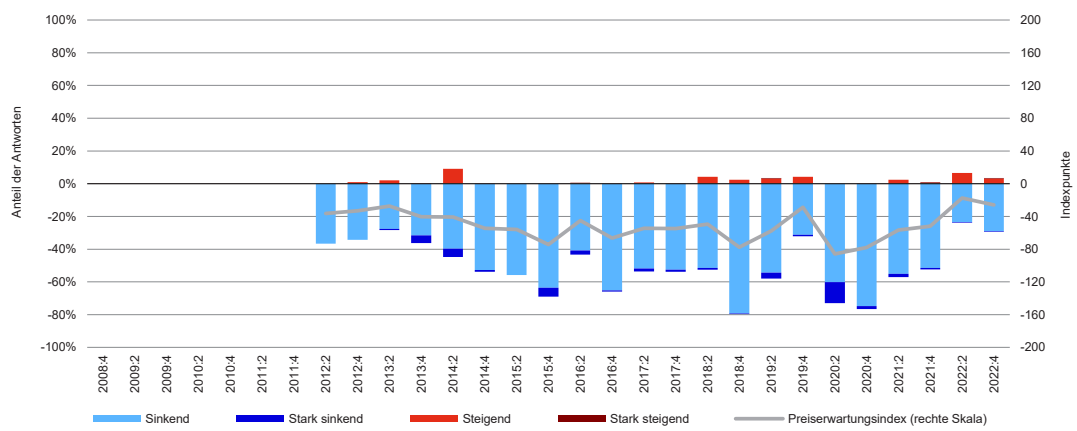


Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

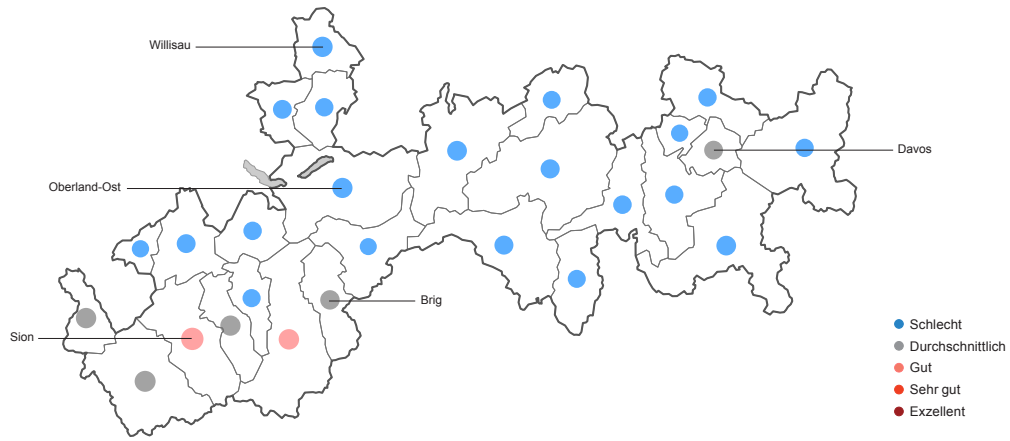
Abb. 8.7.5.2

Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



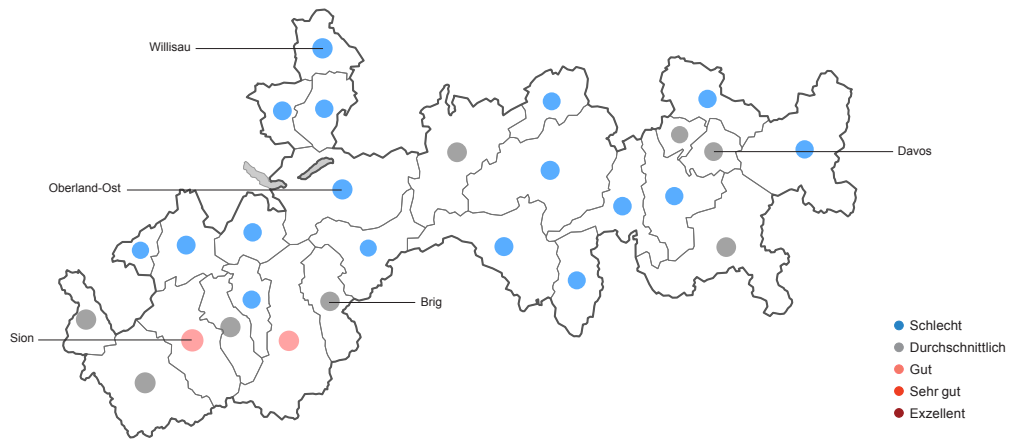
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.7.5.3
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2022)



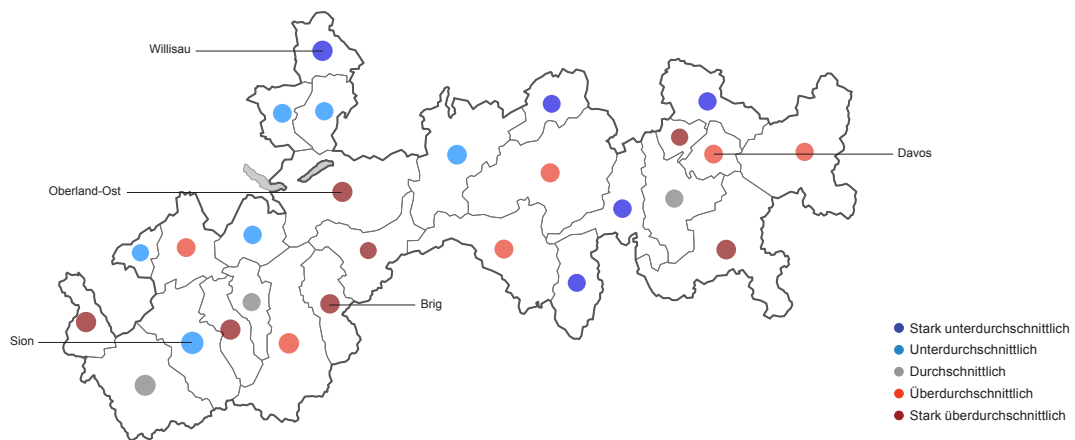
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.5.4
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.5.5
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2020–2035)

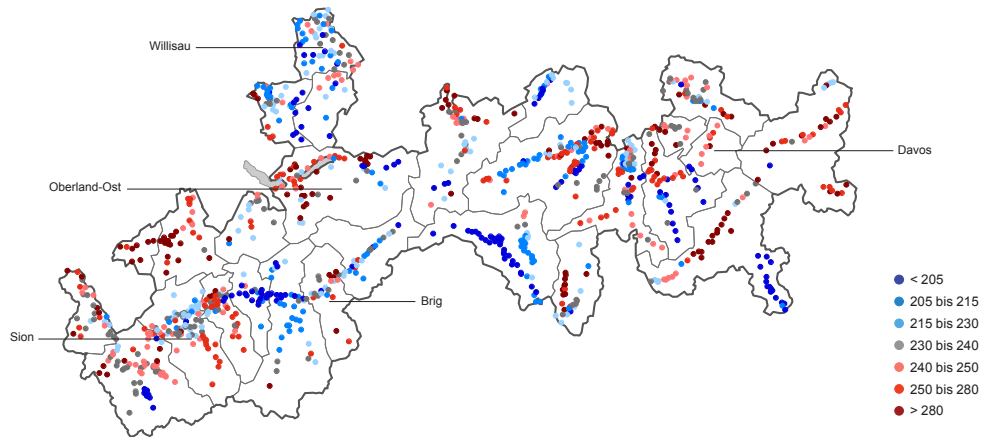


Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2020–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.7.6 Verkaufsflächenmarkt Region Alpenraum

Abb. 8.7.6.1

Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)

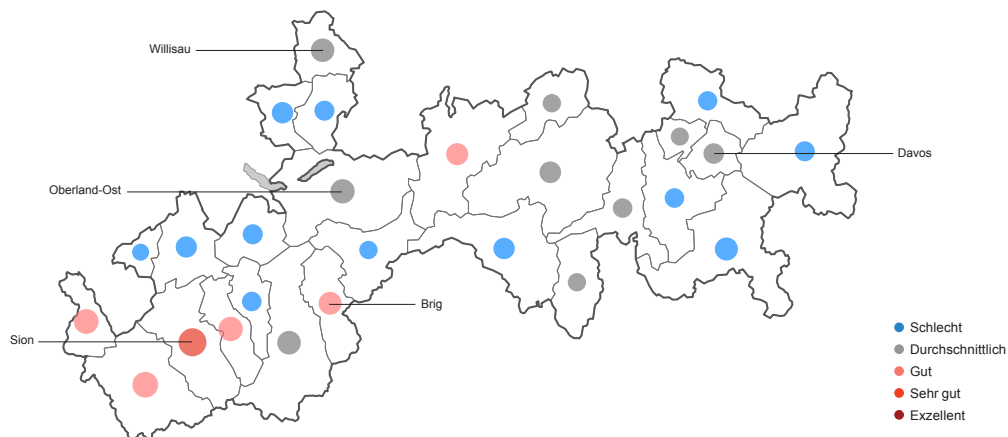


Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.7.6.2

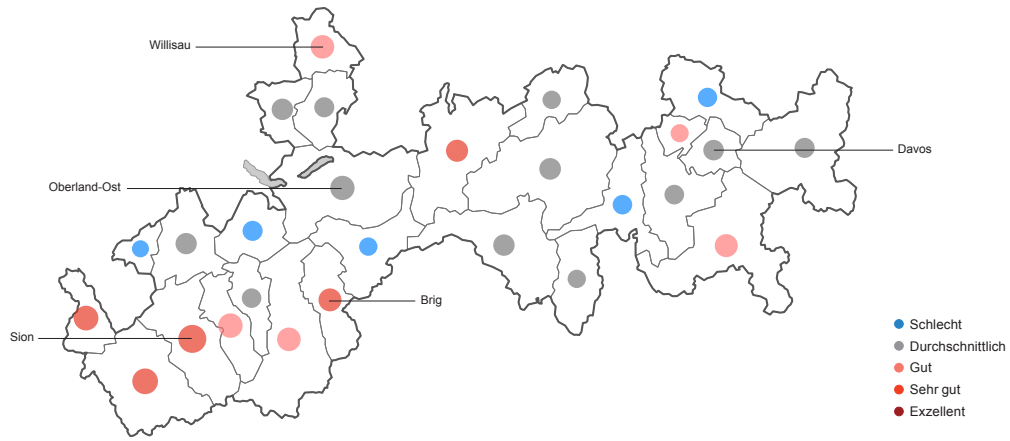
Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2020.

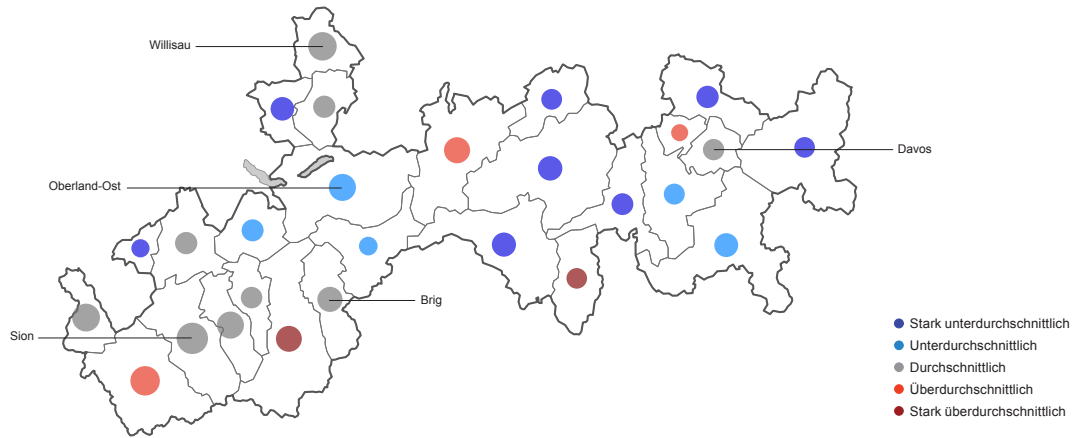
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.6.3
 Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2020.
 Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.6.4
 Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2019–2035)

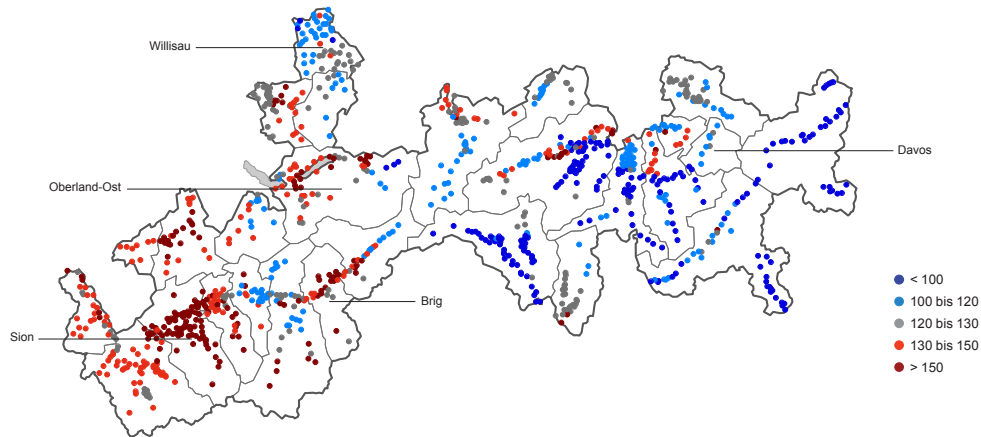


Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2019–2035;
 Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2019.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.7.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Alpenraum

Abb. 8.7.7.1

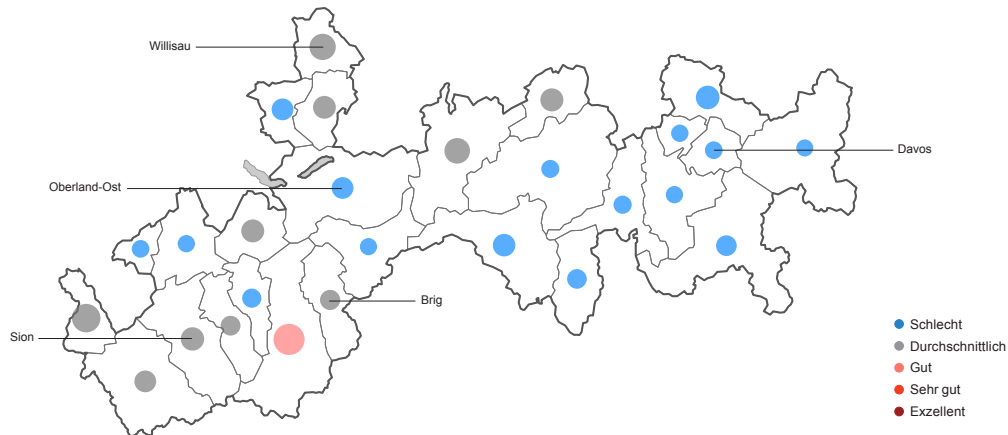
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)



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

Abb. 8.7.7.2

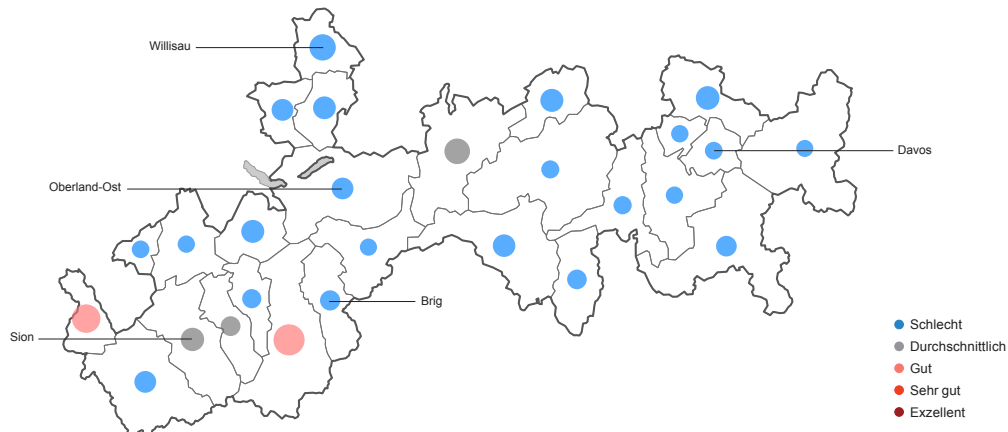
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

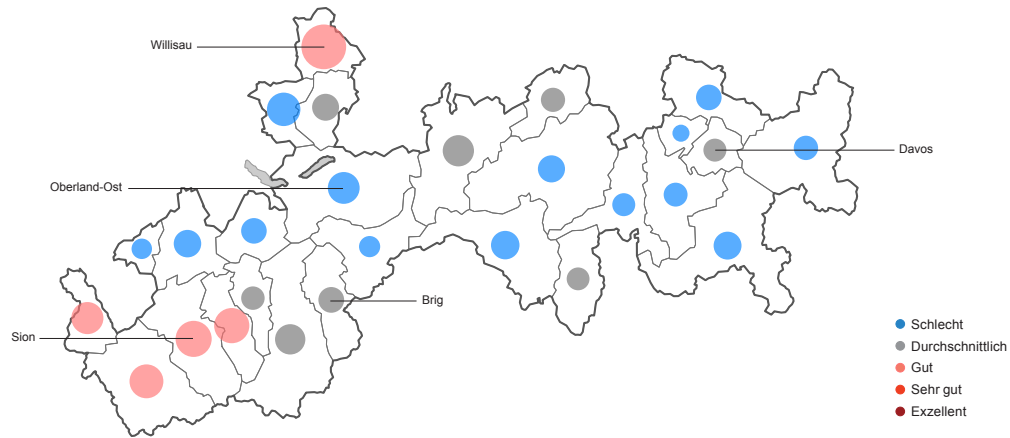
Abb. 8.7.7.3

Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2022)



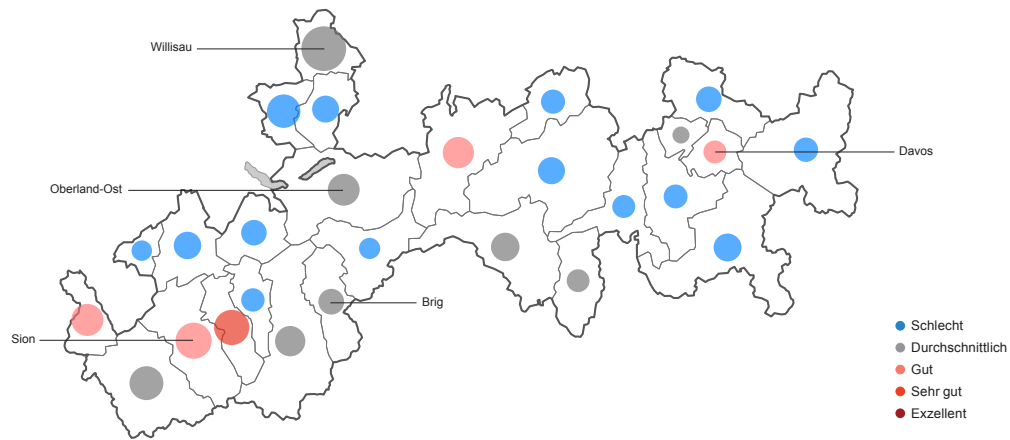
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.7.4
Aktuelles Makro-Lagerating Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2022)



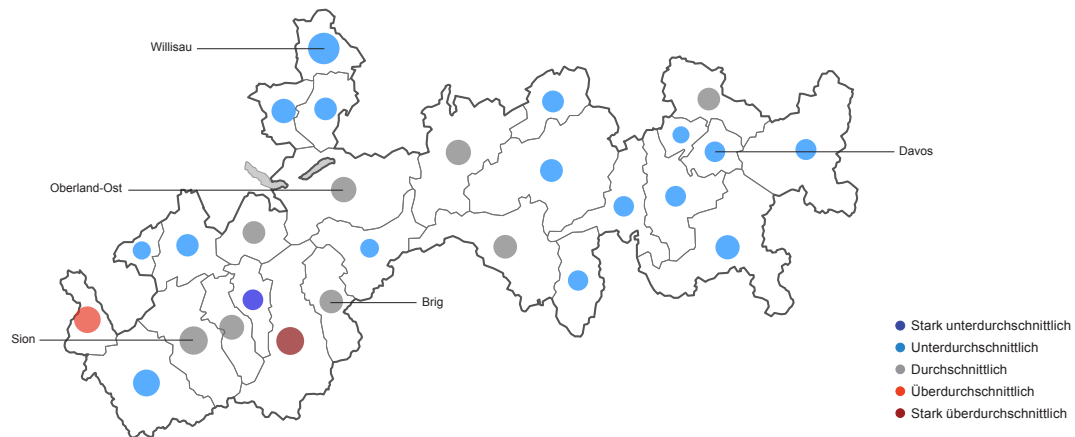
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.7.5
Prospektives Makro-Lagerating Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2022)



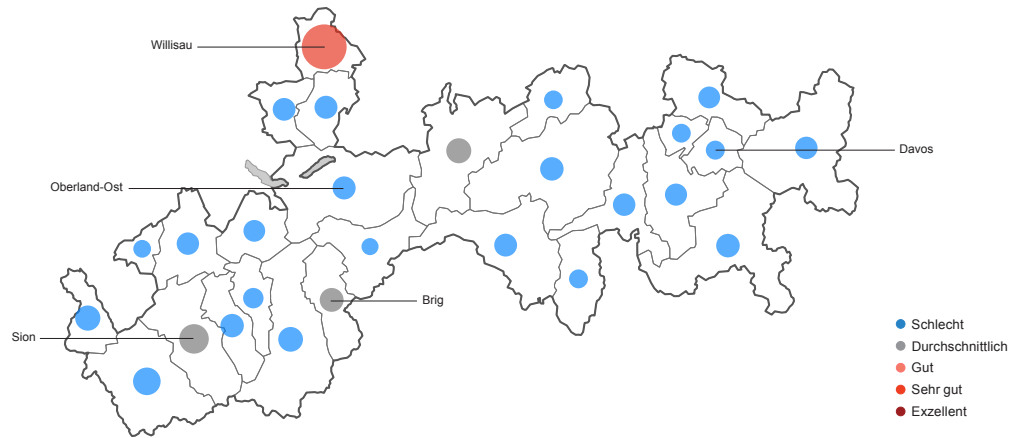
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.7.6
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2020 – 2035)



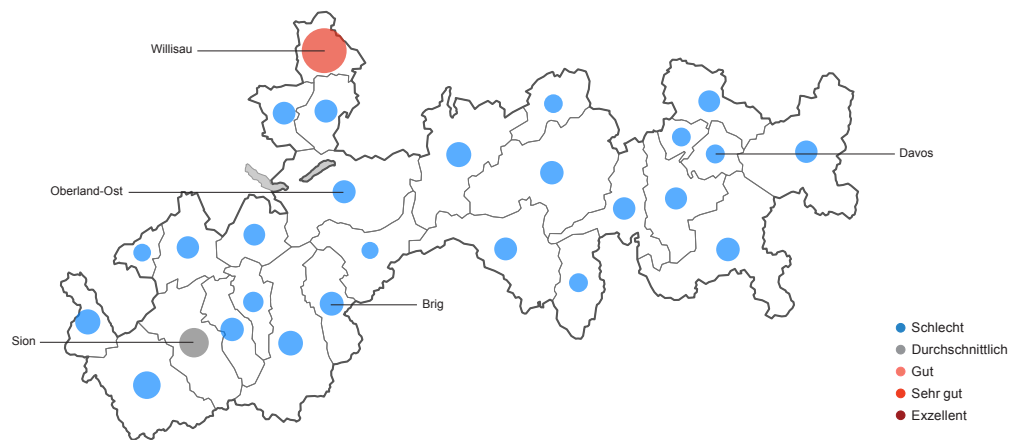
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2020 – 2035;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.7.7
Aktuelles Makro-Lagerating Logistik (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
 Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
 Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.7.8
Prospektives Makro-Lagerating Logistik (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
 Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
 Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

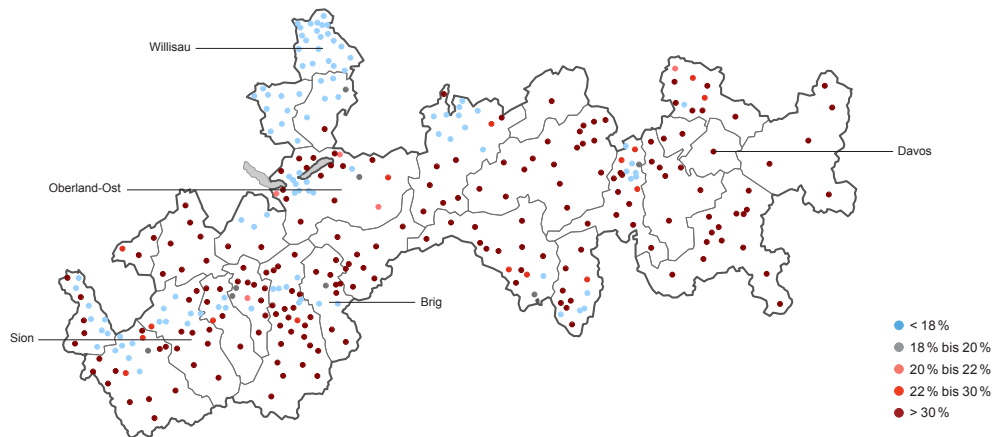
8.7.8 Tourismus Region Alpenraum

Tab. 8.7.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Alpenraum		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2021/22)	1'481	-3.6% (2020/21)	3'875	-1.1% (2020/21)
Logiernächte (2021/22)	13'528'775	21.4% (2020/21)	36'624'205	36.4% (2020/21)
Auslastung (2021/22)	39.2%	2.14* (2020/21)	38.8%	6.68* (2020/21)
Zweitwohnungen (2021)	230'297		725'287	

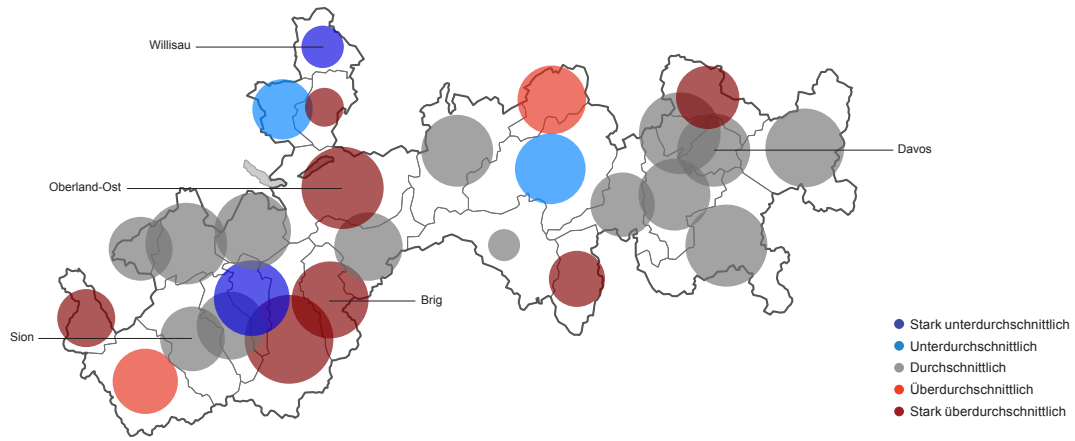
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, *Prozentpunkte. 2021/22: 3. Quartal 2021 – 3. Quartal 2022; 2020/21: 3. Quartal 2020 – 3. Quartal 2021.
Quelle: ARE, BFS.

Abb. 8.7.8.2
Zweitwohnungsanteile (2021)



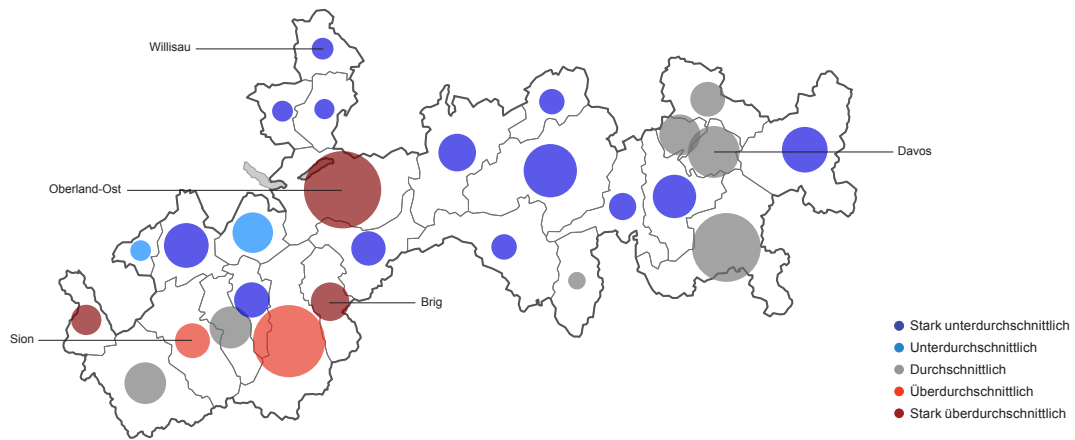
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2021).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2020/21 – 2021/22)



Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2020/21 – 2021/22 (Netto-Auslastung);
Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2021/22.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

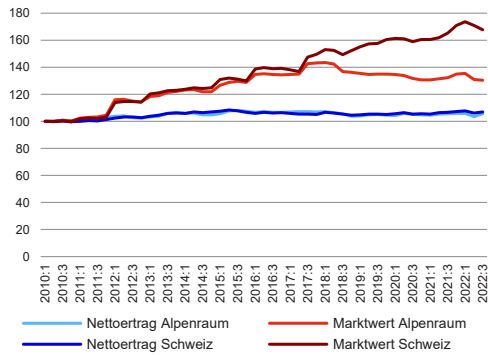
Abb. 8.7.8.4
Entwicklung Logiernächte (2020/21 – 2021/22)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2020/21 – 2021/22; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2021/22.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

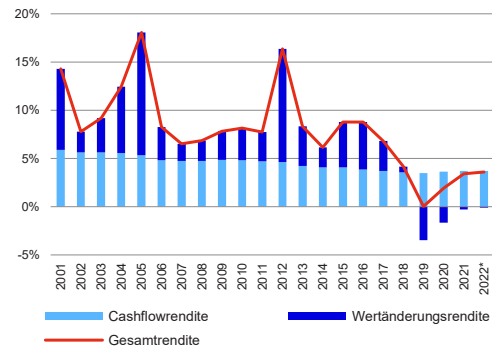
8.7.9 Renditeliegenschaften Region Alpenraum

Abb. 8.7.9.1
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



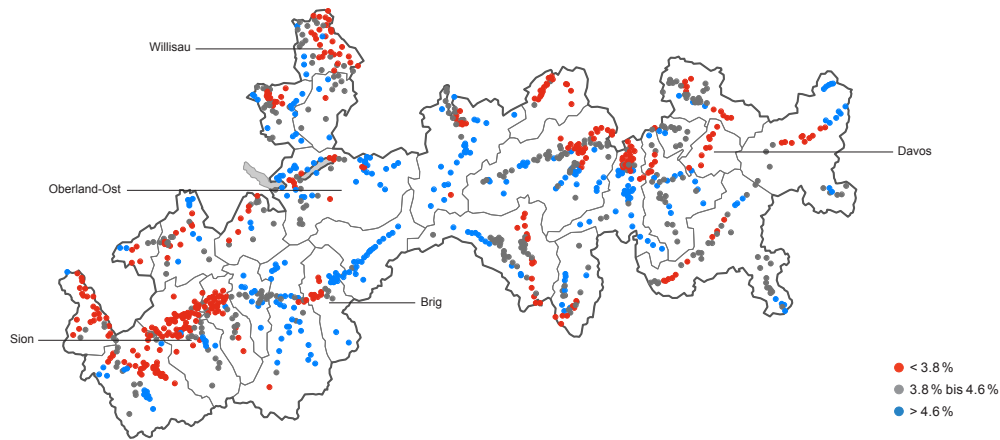
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.9.2
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



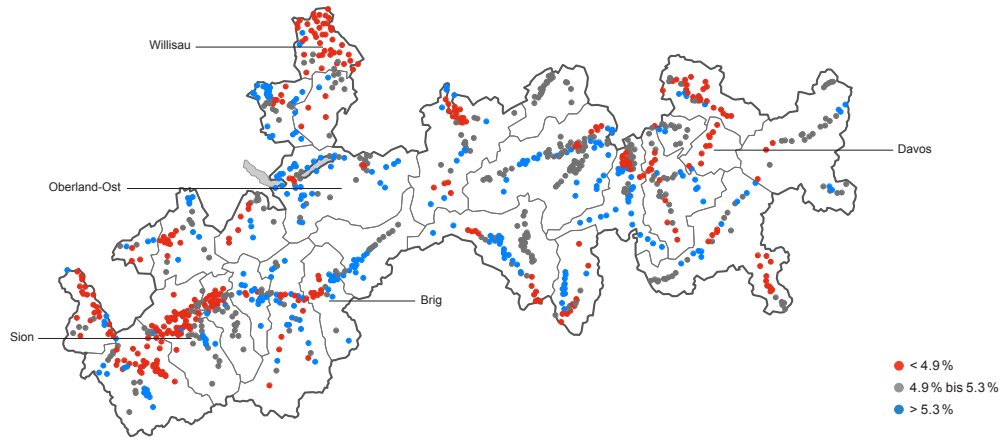
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2022.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.7.9.3
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2022)



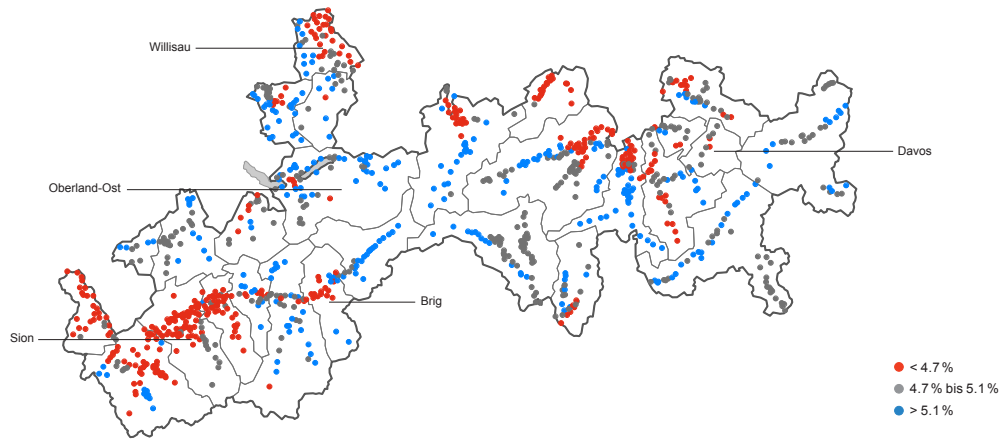
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.9.4
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2022)



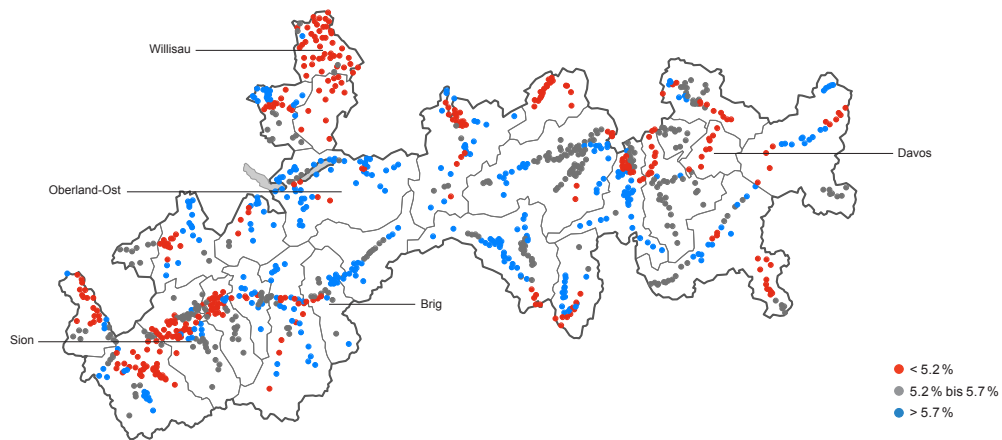
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.9.5
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2022)



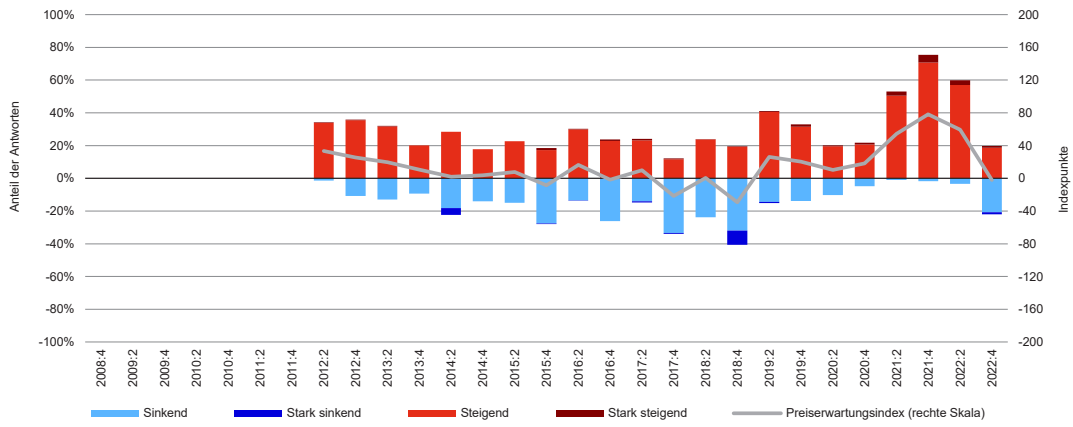
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.9.6
Diskontierungssätze Gewerbe (4. Quartal 2022)



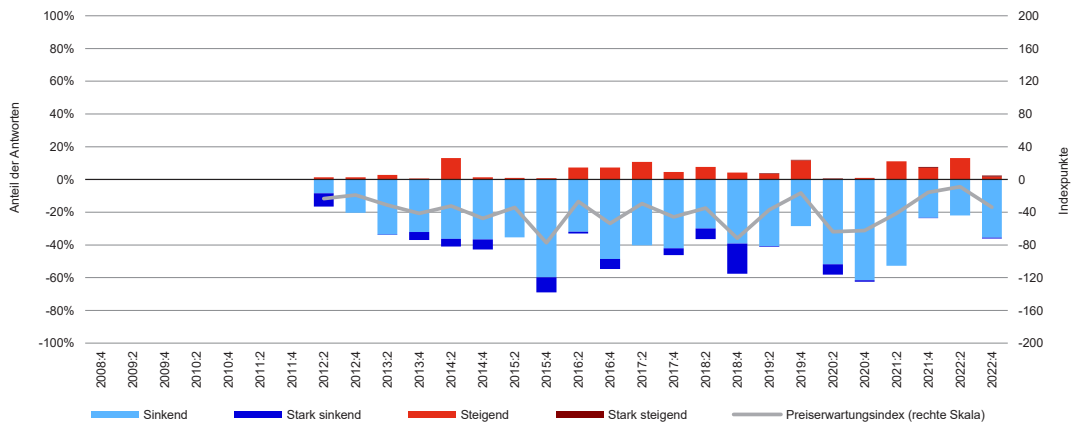
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.7.9.7
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



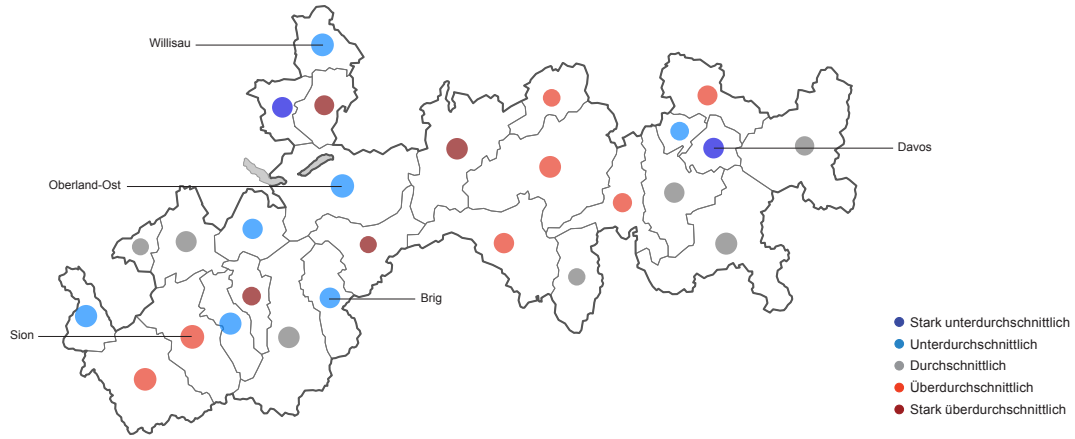
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.7.9.8
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



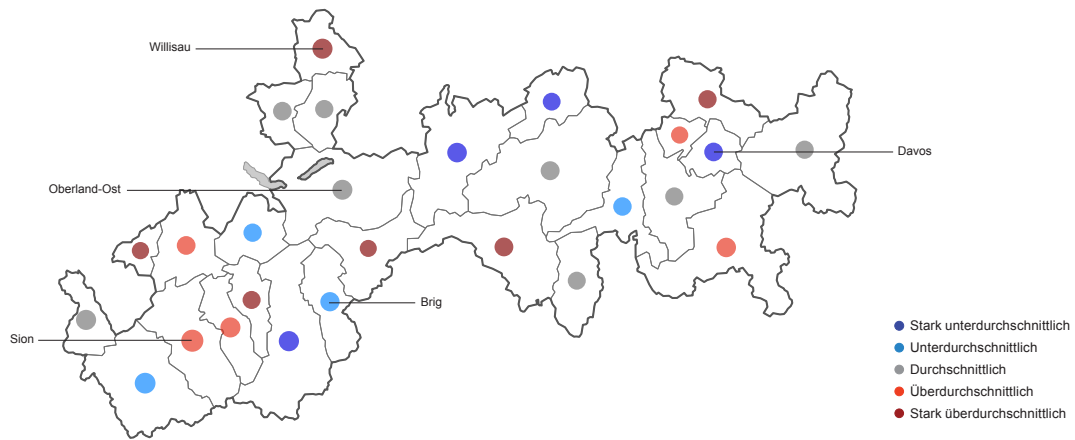
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.7.9.9
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2021–2025)



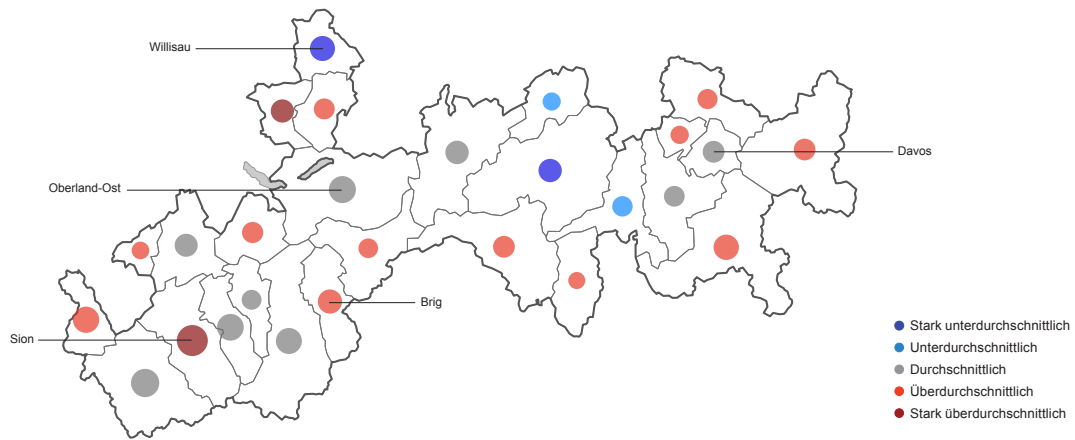
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.9.10
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2021–2025)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.7.9.11
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2021–2025)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2020.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.7.10 Fazit Region Alpenraum

- Das Bevölkerungswachstum in der Region Alpenraum von 0.9% zwischen 2020 und 2021 wird im landesweiten Vergleich als leicht überdurchschnittlich eingestuft. Mit Davos, Schanfigg (je -1.7%) sowie Tre Valli (-0.5%) gehören die drei MS-Regionen mit dem höchsten Bevölkerungsrückgang in der Schweiz zur Region Alpenraum. Mit Leuk (+1.8%) oder Brig-Westlicher Raron (+1.7%) gibt es aber auch einige MS-Regionen, welche ein überdurchschnittlich hohes Bevölkerungswachstum an den Tag gelegt haben.
- Während der Wohnungsbestand in der Region Alpenraum zwischen 2020 und 2021 um 1.2% zugenommen hat, liegt die Leerstandsquote im Jahr 2022 mit 1.31% auf einem durchschnittlichen Niveau. Die kleinräumige Analyse offenbart grosse Heterogenität bei der Entwicklung der Leerstandsquote: Während beim Grossteil der zugehörigen MS-Regionen die Leerstände zurückgegangen sind, allen voran in Sion (-1.0%p), Brig (0.95%p) und Uri (-0.89%p), weisen einige Regionen, unter anderem Martigny, Mesolcina und Davos, eine Zunahme der Leerstandsquote auf. Nichtsdestotrotz gehören Davos (0.20%), Surselva (0.30%) und Mittelbünden (0.35%) zu den MS-Regionen mit den angespanntesten Wohnungsmärkten in der Schweiz.
- Mit einem Preisanstieg von 7.9% zwischen dem 3. Quartal 2021 und 2022 weist die Region Alpenraum im Wohneigentumsmarkt eine überdurchschnittliche Teuerung auf. Der stärkere Preisimpuls wird, im Gegensatz zur Entwicklung in allen anderen Regionen, den Einfamilienhäusern (+8.1%) zugeschrieben, während die Preisveränderung zum Vorjahresquartal bei Eigentumswohnungen mit 7.7% beziffert wird. Gemäss den Prognosen der befragten Immobilienexperten werden die Preise von Wohneigentum in der Region stagnieren. FPRE erwartet auch für die kommenden 12 Monate insgesamt stabile bis steigende Preise im Wohneigentumsbereich. Konkret wird davon ausgegangen, dass die Marktwerte von EWG im unteren und mittleren Segment ansteigen werden, während sie im gehobenen Segment konstant bleiben. Bei EFH wird im mittleren Segment mit steigenden, im unteren und gehobenen Segment mit stabilen Marktwerten gerechnet.
- Die Marktmieten von Wohnungen haben sich im Vergleich zum Vorjahresquartal insgesamt seitwärts bewegt. Während Mietwohnungen in Altbauten um 1.0% teurer wurden, sind die Marktmieten bei Neubau-Objekten um 0.8% zurückgegangen. Der Grossteil der Immobilienexperten rechnet mit steigenden Marktmieten in den kommenden 12 Monaten. FPRE geht von einer Seitwärtsbewegung der Erträge für Wohnungen im Altbau- und gehobenen Neubau-Segment aus, während die Erträge im mittleren Neubau-Segment steigen dürften. Gegen den negativen Trend dürften einzig die Marktwerte im mittleren Neubau-Segment stabil bleiben.
- Das Beschäftigungswachstum in der Region Alpenraum von 5.4% zwischen 2012 und 2020 kann als unterdurchschnittlich eingestuft werden. Dynamische Entwicklungen im Arbeitsmarkt weisen primär die MS-Regionen Mesolcina (25.2%), Viamala (+12.1%) und Sion (+11.1%) auf. Auf der anderen Seite der Verteilung der Beschäftigungsentwicklung liegen unter anderem die Regionen Glarner Hinterland, Goms oder Davos.
- Die Erwartungen der Umfrageteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der Marktmieten für Büroflächen sind nach wie vor negativ. FPRE schätzt die Lage auf der Ertragsseite hingegen leicht positiver ein und geht von stabilen Erträgen für Büro- und Verkaufsimmobilien aus. Die Marktwerte dürften in beiden Segmenten des Geschäftsflächenmarktes sinken.

8.7.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.7.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2023–2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	→
Gehobenes Segment	●	↘	●	→	→	→

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

Tab. 8.7.10.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2023–2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	→	●	→	→	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	↗	→
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	→

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

8.7.10.2 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.7.10.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2023–2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Altbau	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	→
Neubau mittel	●	↗	●	→	●	↗	●	↘	→	↗
Neubau gehoben	●	↗	●	→	●	→	●	↘	↘	→

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

8.7.10.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.7.10.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2023–2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Büroimmobilien	●	↘	●	↘	●	→	●	↘	↘	→
Verkaufsimmobilien	●	↘	●	→	●	→	●	↘	↘	→

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

8.7.11 Eckwerte Region Alpenraum

Tab. 8.7.11.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2019	2014–2019	Untere	Mittlere	Obere
17 Oberes Emmental	25'010	0.6%	1'353	4.6%	5.4%	0.21%p	62'909	4.6%	42%	39%	19%
21 Saanen/ Ob.Simmental	16'597	0.3%	3'302	5.1%	19.9%	0.92%p	78'771	1.4%	44%	39%	17%
22 Kandertal	16'081	0.2%	1'311	-0.8%	8.2%	-0.09%p	63'581	3.1%	42%	41%	17%
23 Oberland-Ost	47'811	0.3%	8'830	1.6%	18.5%	0.23%p	67'571	4.0%	42%	37%	21%
28 Willisau	63'787	1.2%	9'376	3.1%	14.7%	0.27%p	72'068	5.8%	40%	40%	19%
29 Entlebuch	16'880	0.1%	1'119	-0.4%	6.6%	-0.04%p	62'201	5.7%	41%	41%	18%
30 Uri	37'047	0.6%	4'904	3.3%	13.2%	0.35%p	73'239	6.1%	37%	40%	23%
37 Glarner Hinterland	9'490	0.1%	1'686	0.4%	17.8%	0.06%p	68'069	2.8%	38%	39%	24%
61 Prättigau	15'412	0.8%	2'159	2.2%	14.0%	0.20%p	71'760	4.9%	38%	40%	22%
62 Davos	10'648	-1.7%	2'904	-2.6%	27.3%	-0.26%p	83'691	4.5%	39%	34%	27%
63 Schanfigg	3'402	-1.7%	775	-5.6%	22.8%	-0.93%p	69'875	0.2%	41%	37%	22%
64 Mittelbünden	10'100	-0.1%	1'894	0.5%	18.8%	0.11%p	71'874	3.4%	40%	37%	23%
65 Viamala	14'029	0.9%	2'296	1.8%	16.4%	0.15%p	69'220	1.7%	40%	38%	22%
66 Surselva	25'829	0.5%	3'700	2.8%	14.3%	0.32%p	69'879	4.9%	39%	38%	23%
67 Engiadina bassa	9'189	0.3%	1'658	3.1%	18.0%	0.49%p	70'359	1.7%	40%	38%	23%
68 Oberengadin	22'807	-0.2%	5'969	0.0%	26.2%	0.06%p	85'632	3.7%	41%	36%	22%
69 Mesolcina	8'909	1.6%	2'086	2.6%	23.4%	0.23%p	67'292	3.0%	33%	40%	27%
79 Tre Valli	24'706	-0.5%	6'055	-1.0%	24.5%	-0.13%p	64'371	1.4%	40%	39%	21%
89 Pays d'Enhaut	4'932	1.0%	1'327	1.7%	26.9%	0.19%p	73'938	7.9%	43%	36%	21%
94 Goms	4'816	0.2%	564	7.8%	11.7%	0.83%p	62'346	2.4%	42%	39%	19%
95 Brig-Oestl./Raron	30'208	1.7%	4'851	6.5%	16.1%	0.72%p	73'179	3.7%	39%	37%	24%
96 Visp-Westl./Raron	37'083	0.6%	7'943	4.4%	21.4%	0.78%p	71'527	3.9%	43%	37%	20%
97 Leuk	12'657	1.8%	1'936	7.4%	15.3%	0.80%p	65'026	1.1%	42%	39%	19%
98 Sierre	47'509	1.2%	13'901	2.2%	29.3%	0.31%p	71'890	0.2%	41%	34%	25%
99 Sion	92'512	1.3%	20'098	2.6%	21.7%	0.27%p	71'539	0.4%	36%	36%	27%
100 Martigny	71'060	1.6%	17'432	2.2%	24.5%	0.14%p	68'424	0.0%	41%	36%	23%
101 Monthey/St-Maurice	57'364	1.6%	15'276	3.3%	26.6%	0.44%p	69'081	0.9%	40%	37%	23%
Region Alpenraum	735'875	0.9%	144'705	2.4%	19.7%	0.33%p	68'309	3.0%	40%	38%	23%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2021	2020–2021	2022	2021–2022	2022	2021–2022	2022	2021–2022	2022	2021–2022
17 Oberes Emmental	12'830	0.9%	0.90%	-0.17%p	0.14%	0.00%p	0.22%	-0.17%p	1.49%	-0.20%p
21 Saanen/ Ob.Simmental	17'538	0.6%	0.89%	-0.07%p	0.91%	-0.17%p	0.78%	-0.16%p	0.98%	0.05%p
22 Kandertal	13'005	0.6%	0.52%	-0.10%p	0.21%	0.05%p	0.26%	-0.02%p	0.83%	-0.21%p
23 Oberland-Ost	38'322	0.8%	0.91%	-0.25%p	0.76%	-0.01%p	0.52%	-0.42%p	1.26%	-0.21%p
28 Willisau	28'774	1.5%	0.86%	-0.56%p	0.14%	0.03%p	0.11%	-0.22%p	1.56%	-0.94%p
29 Entlebuch	9'785	1.0%	1.20%	-0.07%p	0.20%	0.15%p	0.37%	0.00%p	2.04%	-0.18%p
30 Uri	21'049	2.3%	0.85%	-0.89%p	0.35%	-0.02%p	0.37%	-0.05%p	1.40%	-1.77%p
37 Glarner Hinterland	6'933	0.6%	1.18%	0.05%p	0.56%	0.10%p	0.00%	0.00%p	2.92%	0.00%p
61 Prättigau	13'630	0.6%	0.72%	0.00%p	0.20%	0.13%p	0.25%	-0.25%p	1.49%	0.11%p
62 Davos	12'499	0.2%	0.20%	0.05%p	0.00%	-0.11%p	0.37%	0.17%p	0.11%	-0.01%p
63 Schanfigg	6'452	0.8%	0.87%	-0.58%p	0.08%	0.08%p	0.78%	0.09%p	1.26%	-1.33%p
64 Mittelbünden	16'812	0.5%	0.35%	-0.16%p	0.33%	-0.30%p	0.31%	-0.03%p	0.41%	-0.22%p
65 Viamala	9'785	1.5%	1.12%	-0.25%p	0.31%	0.00%p	0.36%	-0.11%p	2.39%	-0.51%p
66 Surselva	32'278	1.1%	0.30%	-0.71%p	0.13%	-0.11%p	0.16%	-0.16%p	0.59%	-1.79%p
67 Engiadina bassa	9'657	0.6%	0.67%	0.05%p	0.29%	-0.06%p	0.41%	0.05%p	1.10%	0.10%p
68 Oberengadin	27'138	0.7%	0.96%	-0.22%p	0.70%	-0.07%p	0.98%	-0.21%p	1.00%	-0.24%p
69 Mesolcina	7'832	0.3%	2.02%	0.24%p	1.01%	-0.13%p	0.89%	0.80%p	5.15%	0.36%p
79 Tre Valli	22'887	0.8%	1.38%	-0.12%p	0.10%	-0.08%p	0.24%	-0.07%p	4.64%	-0.19%p
89 Pays d'Enhaut	4'527	0.8%	0.60%	-0.56%p	0.70%	-0.44%p	1.02%	-1.15%p	0.21%	-0.16%p
94 Goms	8'805	1.5%	1.70%	-0.64%p	0.56%	0.00%p	1.68%	-0.16%p	3.23%	-2.40%p
95 Brig-Oestl./Raron	22'371	1.8%	0.64%	-0.95%p	0.15%	-0.49%p	0.26%	-0.20%p	1.54%	-2.33%p
96 Visp-Westl./Raron	33'553	1.1%	0.72%	-0.45%p	0.60%	0.04%p	0.62%	-0.26%p	0.99%	-1.05%p
97 Leuk	11'881	0.9%	1.71%	-0.29%p	0.41%	-0.16%p	1.31%	-0.03%p	3.90%	-0.88%p
98 Sierre	41'305	0.5%	2.51%	-0.48%p	0.82%	-0.31%p	2.02%	-0.51%p	4.71%	-0.51%p
99 Sion	64'796	1.7%	1.29%	-1.00%p	0.47%	-0.24%p	0.70%	-0.44%p	2.91%	-2.38%p
100 Martigny	50'708	2.0%	3.42%	0.38%p	0.98%	0.19%p	1.80%	0.08%p	8.53%	1.22%p
101 Monthey/St-Maurice	33'956	2.0%	1.89%	-0.05%p	0.38%	-0.14%p	0.66%	-0.45%p	4.18%	0.50%p
Region Alpenraum	579'108	1.2%	1.31%	-0.35%p	0.49%	-0.08%p	0.79%	-0.21%p	2.40%	-0.61%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF 2020
	2020	2012–2020	2020	2012–2020	2020	2012–2020	
17 Oberes Emmental	2'456	-4.1%	13'571	-0.6%	9'509	-1.6%	916'654
21 Saanen/ Ob.Simmental	2'184	0.0%	12'182	-1.5%	9'037	-1.7%	798'239
22 Kandertal	1'624	0.7%	9'030	2.3%	6'383	-2.9%	633'149
23 Oberland-Ost	4'607	2.9%	28'092	1.7%	20'735	-3.0%	1'885'021
28 Willisau	5'275	3.5%	34'455	10.0%	26'105	0.8%	2'858'732
29 Entlebuch	1'883	1.6%	9'041	5.1%	6'216	-0.9%	555'755
30 Uri	2'781	1.2%	18'973	6.7%	14'099	1.0%	1'314'295
37 Glarner Hinterland	787	-3.0%	4'672	-6.6%	3'522	-2.7%	404'717
61 Prattigau	1'511	-5.2%	7'326	-2.8%	5'520	-2.7%	582'990
62 Davos	1'104	-5.0%	8'390	-3.3%	6'554	-6.6%	579'184
63 Schanfigg	488	-3.0%	3'032	-0.2%	2'360	-3.6%	239'664
64 Mittelbünden	1'220	-3.5%	6'744	5.2%	5'077	1.3%	473'366
65 Viamala	1'405	1.7%	7'597	12.1%	5'417	1.3%	403'027
66 Surselva	2'713	-4.0%	13'837	0.1%	10'376	-0.1%	893'182
67 Engiadina bassa	1'321	-0.1%	6'966	-0.8%	5'231	-1.9%	487'316
68 Oberengadin	3'078	1.2%	20'269	-0.7%	16'326	0.0%	1'556'183
69 Mesolcina	1'167	27.0%	4'150	25.2%	3'198	1.4%	261'023
79 Tre Valli	2'128	4.1%	10'784	5.7%	8'684	0.4%	811'055
89 Pays d'Enhaut	555	-1.9%	2'230	6.5%	1'691	-0.7%	135'451
94 Goms	580	-6.5%	2'636	-5.6%	2'057	-0.8%	196'645
95 Brig-Oestl.Raron	2'229	2.8%	14'812	6.2%	11'180	0.1%	984'357
96 Visp-Westl.Raron	3'614	1.1%	27'489	10.9%	22'433	0.9%	2'324'041
97 Leuk	1'173	-7.3%	5'496	3.5%	4'028	0.8%	349'354
98 Sierre	3'965	7.8%	22'351	8.0%	17'477	-0.6%	1'490'073
99 Sion	8'118	10.3%	52'683	11.1%	40'611	1.3%	3'051'583
100 Martigny	6'177	9.7%	33'017	7.7%	25'492	-0.9%	2'107'631
101 Monthey/St-Maurice	4'011	15.5%	23'268	3.3%	18'754	-1.7%	1'742'949
Region Alpenraum	68'154	3.7%	403'093	5.4%	308'072	5.9%	28'035'638

Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo, Fahrländer Partner.

Tab. 8.7.11.2

Wohnungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Bern/Berne						
Frutigen	780'000	955–1'055	1'010'000	180–200	1'275	135–145
Luzern						
Willisau Stadt	829'000	875–970	1'249'000	495–545	1'400	135–145
Ticino						
Biasca	748'000	560–620	908'000	135–145	1'140	135–145
Valais/Wallis						
Martigny	862'000	1'315–1'455	954'000	135–145	1'535	305–320
Monthey	737'000	720–795	1'187'000	415–460	1'425	520–545
Sierre	717'000	625–690	1'219'000	455–500	1'260	135–145
Sion	890'000	1'530–1'690	1'282'000	540–595	1'475	1'055–1'110

EWG: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 115 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an guter Lage.

EFH: Neubau, freistehend, Grundstück 520 m², Volumen 780 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EFH: Innere Werte von Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen); Basis: Freistehendes EFH mit typischer Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an guter Lage.

MWG: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 75 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.

Bauland MWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an durchschnittlicher Lage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2022.

Tab. 8.7.11.3
Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	Büro*	Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Gewerbe	Bauland Gewerbe
Bern/Berne						
Frutigen	149	135–145	218	135–145	157	230–245
Luzern						
Willisau Stadt	158	135–145	229	135–145	148	215–230
Ticino						
Biasca	141	135–145	218	135–145	130	180–195
Valais/Wallis						
Martigny	206 (450)	135–145	293	670–740	141	305–330
Monthey	199	135–145	329	680–750	180	230–245
Sierre	190	135–145	164	135–145	179	285–305
Sion	151	135–145	180	135–145	171	295–315

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

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

Bauland Gewerbe- und Industrieflächen: Modellierete Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2022.

Tab. 8.7.11.4
Entwicklungen der wichtigsten Kenngrössen Wohnen gemäss Szenario «Trend», «Raumplanung wie bisher»

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2021	2035	%	2021	2035	%	2021	2035	%	2021	2035	%
17 Oberes Emmental	25'010	25'153	0.6%	10'902	11'190	2.6%	5'621	5'373	-4.4%	5'281	5'817	10.1%
21 Saanen/ Ob.Simmental	16'597	18'455	11.2%	7'686	8'731	13.6%	3'466	3'495	0.8%	4'220	5'236	24.1%
22 Kandertal	16'081	16'678	3.7%	7'218	7'618	5.5%	3'105	3'222	3.8%	4'113	4'396	6.9%
23 Oberland-Ost	47'811	49'769	4.1%	23'202	24'625	6.1%	11'293	11'607	2.8%	11'909	13'018	9.3%
28 Willisau	63'787	69'664	9.2%	25'879	29'052	12.3%	13'563	14'450	6.5%	12'316	14'602	18.6%
29 Entlebuch	16'880	17'937	6.3%	6'923	7'579	9.5%	3'237	3'293	1.7%	3'686	4'287	16.3%
30 Uri	37'047	41'475	12.0%	16'022	18'460	15.2%	8'331	8'981	7.8%	7'691	9'479	23.2%
37 Glarner Hinterland	9'490	9'292	-2.1%	4'460	4'489	0.7%	1'704	1'576	-7.5%	2'756	2'913	5.7%
61 Prättigau	15'412	14'467	-6.1%	7'035	6'897	-2.0%	3'133	2'966	-5.3%	3'902	3'931	0.7%
62 Davos	10'648	11'205	5.2%	5'332	5'861	9.9%	3'710	3'896	5.0%	1'622	1'965	21.1%
63 Schanfigg	3'402	3'860	13.5%	1'815	2'154	18.7%	1'072	1'208	12.8%	743	946	27.2%
64 Mittelbünden	10'100	10'043	-0.6%	4'846	5'036	3.9%	2'158	2'117	-1.9%	2'688	2'918	8.6%
65 Viamala	14'029	13'346	-4.9%	6'239	6'198	-0.7%	3'088	2'834	-8.2%	3'151	3'365	6.8%
66 Surselva	25'829	24'460	-5.3%	12'076	11'985	-0.8%	4'828	4'486	-7.1%	7'248	7'499	3.5%
67 Engiadina bassa	9'189	8'892	-3.2%	4'293	4'345	1.2%	1'886	1'930	2.3%	2'407	2'415	0.3%
68 Oberengadin	22'807	23'312	2.2%	11'099	11'928	7.5%	6'153	6'490	5.5%	4'946	5'438	9.9%
69 Mesolcina	8'909	10'055	12.9%	4'191	4'929	17.6%	1'488	1'742	17.0%	2'703	3'187	17.9%
79 Tre Valli	24'706	24'370	-1.4%	11'337	11'659	2.8%	5'626	5'526	-1.8%	5'711	6'133	7.4%
89 Pays d'Enhaut	4'932	4'849	-1.7%	2'275	2'264	-0.5%	1'052	977	-7.1%	1'223	1'287	5.2%
94 Goms	4'816	4'753	-1.3%	2'295	2'374	3.4%	631	636	0.8%	1'664	1'738	4.4%
95 Brig-Oestl.Raron	30'208	32'065	6.1%	13'545	15'070	11.3%	5'811	6'333	9.0%	7'734	8'736	13.0%
96 Visp-Westl.Raron	37'083	42'755	15.3%	16'828	20'395	21.2%	6'143	7'730	25.8%	10'685	12'665	18.5%
97 Leuk	12'657	13'417	6.0%	5'789	6'423	11.0%	1'619	1'835	13.3%	4'170	4'588	10.0%
98 Sierre	47'509	49'607	4.4%	21'821	23'893	9.5%	8'889	9'285	4.5%	12'932	14'609	13.0%
99 Sion	92'512	100'147	8.3%	41'665	47'251	13.4%	18'398	19'547	6.2%	23'267	27'704	19.1%
100 Martigny	71'060	79'412	11.8%	32'312	37'807	17.0%	12'482	14'064	12.7%	19'830	23'743	19.7%
101 Monthey/St-Maurice	57'364	62'540	9.0%	24'545	28'003	14.1%	11'738	12'709	8.3%	12'807	15'294	19.4%
Region Alpenraum	735'875	781'976	6.3%	331'630	366'214	10.4%	150'223	158'307	5.4%	181'407	207'907	14.6%

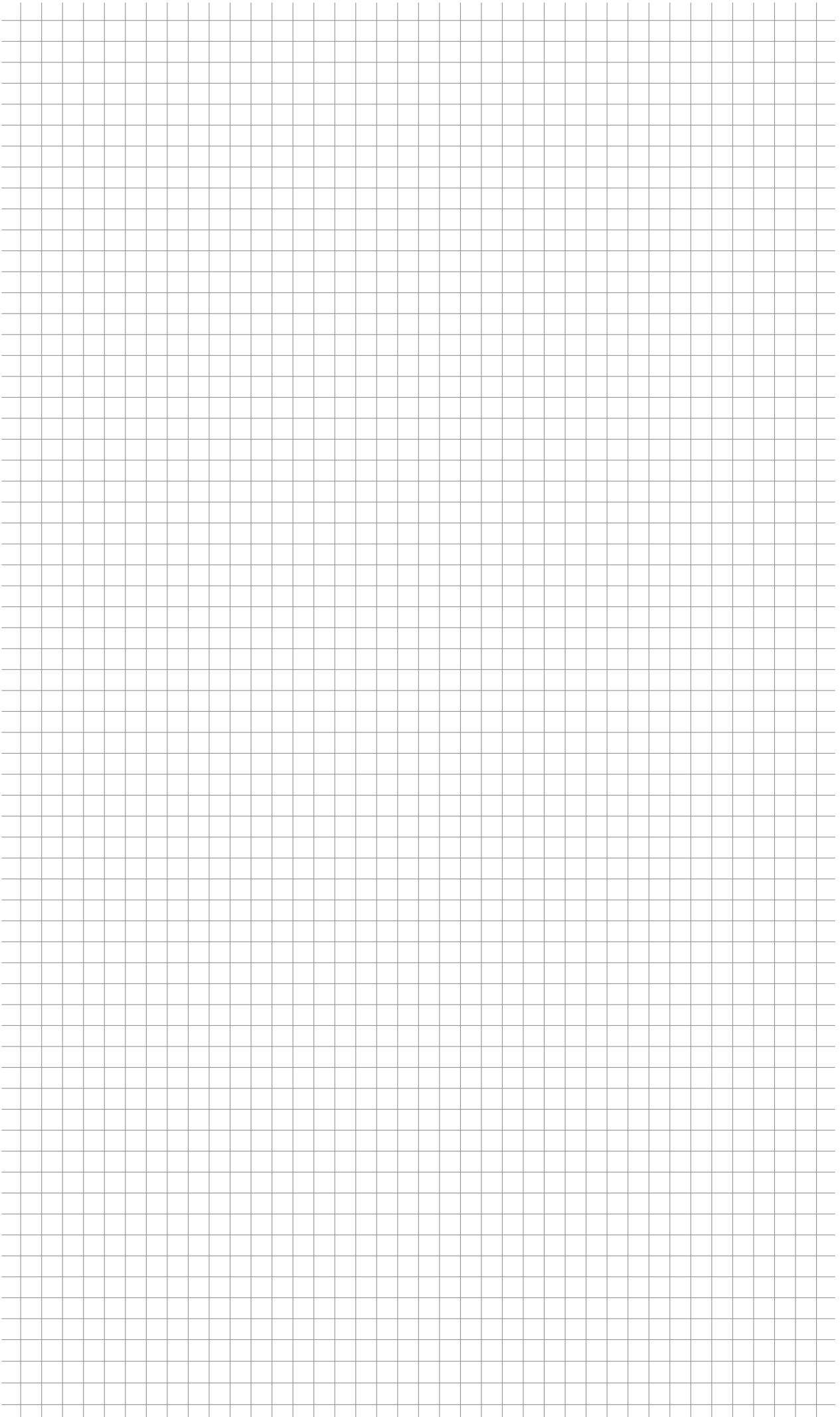
Quelle: BFS, Propektivmodell Fahrländer Partner.

Tab. 8.7.11.5

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

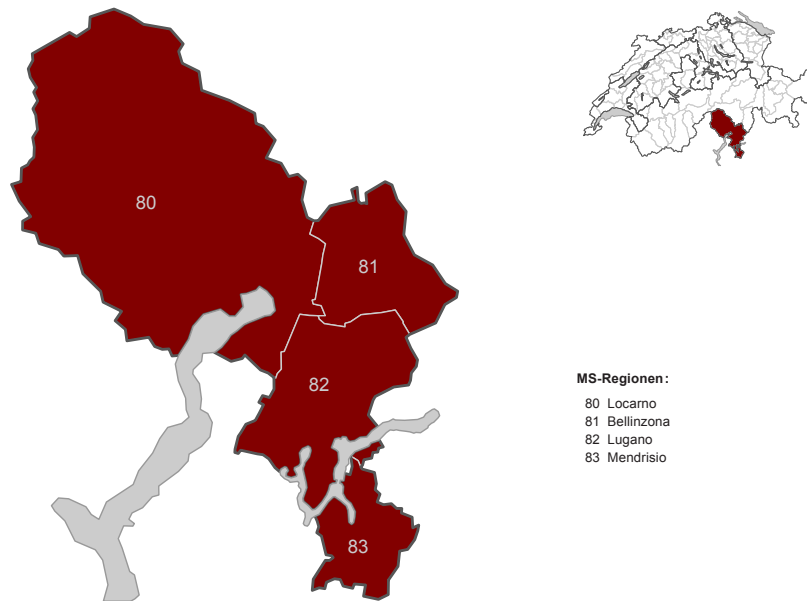
MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%
17 Oberes Emmental	3'349	3'458	3.3%	4'407	4'867	10.4%	574'760	591'107	2.8%	341'854	374'599	9.6%
21 Saanen/ Ob.Simmental	2'048	2'105	2.8%	5'928	6'964	17.5%	264'901	269'644	1.8%	533'282	641'511	20.3%
22 Kandertal	2'110	2'221	5.3%	3'518	4'001	13.7%	314'519	333'490	6.0%	318'599	365'767	14.8%
23 Oberland-Ost	4'534	4'741	4.6%	15'343	17'811	16.1%	547'645	571'998	4.4%	1'337'144	1'572'472	17.6%
28 Willisau	9'661	9'981	3.3%	13'390	14'595	9.0%	1'670'054	1'705'241	2.1%	1'188'519	1'273'177	7.1%
29 Entlebuch	2'139	2'232	4.4%	2'758	3'062	11.0%	333'561	347'455	4.2%	222'172	245'939	10.7%
30 Uri	4'690	4'935	5.2%	8'627	9'819	13.8%	655'686	690'390	5.3%	658'505	750'884	14.0%
37 Glarner Hinterland	1'717	1'774	3.3%	1'507	1'699	12.8%	278'620	285'416	2.4%	126'080	142'572	13.1%
61 Prättigau	2'170	2'295	5.7%	2'814	3'248	15.4%	354'082	376'097	6.2%	228'876	266'623	16.5%
62 Davos	944	975	3.3%	5'471	6'500	18.8%	113'199	115'855	2.3%	465'936	565'300	21.3%
63 Schanfigg	270	278	2.9%	1'992	2'521	26.6%	32'271	32'831	1.7%	207'347	268'183	29.3%
64 Mittelbünden	993	1'020	2.7%	3'674	4'381	19.2%	129'639	131'599	1.5%	343'679	417'971	21.6%
65 Viamala	1'254	1'305	4.1%	3'627	4'117	13.5%	133'430	138'048	3.5%	269'548	305'751	13.4%
66 Surselva	2'373	2'456	3.5%	7'097	8'249	16.2%	270'205	276'968	2.5%	622'910	733'017	17.7%
67 Engiadina bassa	1'116	1'148	2.9%	3'712	4'324	16.5%	148'941	151'053	1.4%	338'352	400'329	18.3%
68 Oberengadin	3'513	3'642	3.7%	12'353	14'703	19.0%	386'113	397'944	3.1%	1'169'753	1'422'051	21.6%
69 Mesolcina	1'258	1'318	4.8%	1'759	1'977	12.4%	136'689	142'411	4.2%	124'304	138'451	11.4%
79 Tre Valli	3'303	3'497	5.9%	4'927	5'518	12.0%	405'183	429'426	6.0%	405'844	450'536	11.0%
89 Pays d'Enhaut	362	372	2.6%	1'099	1'257	14.3%	52'404	53'305	1.7%	83'023	95'760	15.3%
94 Goms	452	467	3.2%	1'398	1'651	18.1%	62'042	63'390	2.2%	134'598	162'354	20.6%
95 Brig-Oestl.Raron	2'080	2'181	4.8%	8'820	9'900	12.2%	240'728	252'501	4.9%	743'398	830'522	11.7%
96 Visp-Westl.Raron	7'383	8'198	11.0%	14'460	16'991	17.5%	1'062'349	1'189'061	11.9%	1'261'404	1'504'810	19.3%
97 Leuk	1'029	1'054	2.5%	2'541	2'899	14.1%	138'695	140'916	1.6%	210'644	241'994	14.9%
98 Sierre	4'027	4'218	4.7%	12'869	14'640	13.8%	542'741	566'450	4.4%	947'170	1'076'919	13.7%
99 Sion	7'939	8'302	4.6%	31'048	34'686	11.7%	941'230	987'149	4.9%	2'109'711	2'331'980	10.5%
100 Martigny	5'491	5'694	3.7%	18'459	20'761	12.5%	734'476	756'320	3.0%	1'372'801	1'540'299	12.2%
101 Monthey/St-Maurice	6'610	7'200	8.9%	11'768	13'138	11.6%	883'333	970'554	9.9%	859'204	949'962	10.6%
Region Alpenraum	82'815	87'067	5.1%	205'368	234'276	14.1%	11'407'495	11'966'621	4.9%	16'624'656	19'069'733	14.7%

Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.



8.8 Region Südschweiz

Abb. 8.8.1
Region Südschweiz



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

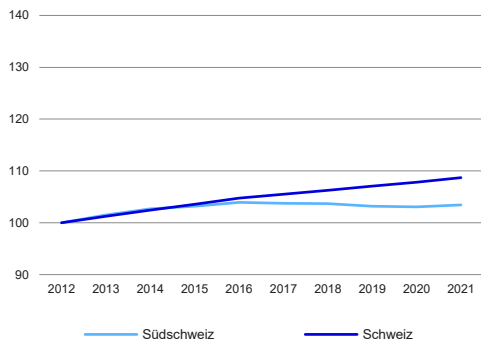
Tab. 8.8.2
Demographische Eckwerte

	Region Südschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Bevölkerung (2021)	327'475	0.4 % (2020)	8'738'791	0.8 % (2020)
Ausländer (2021)				
Anzahl	91'816	1.2 % (2020)	2'244'181	1.5 % (2020)
Anteil	28.0 %	1.8* (2020)	25.7 %	0.18* (2020)
Durchschnittl. Reineinkommen (2019)	76'667	1.8 % (2014)	83'361	2.9 % (2014)
Soziale Schichten (2020)				
Untere Schichten**	31.7 %	-11.53* (2000)	34.4 %	0.37* (2000)
Mittlere Schichten**	31.5 %	-6.34* (2000)	31.4 %	-9.02* (2000)
Obere Schichten**	36.8 %	17.88* (2000)	34.2 %	8.65* (2000)

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

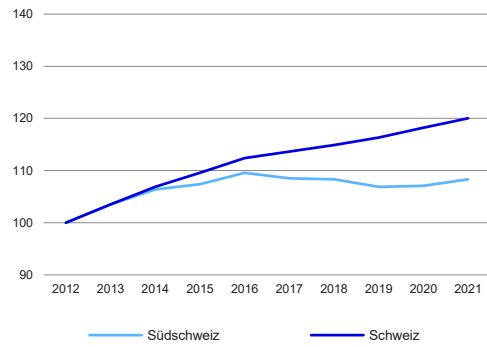
Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.3
Bevölkerungsentwicklung



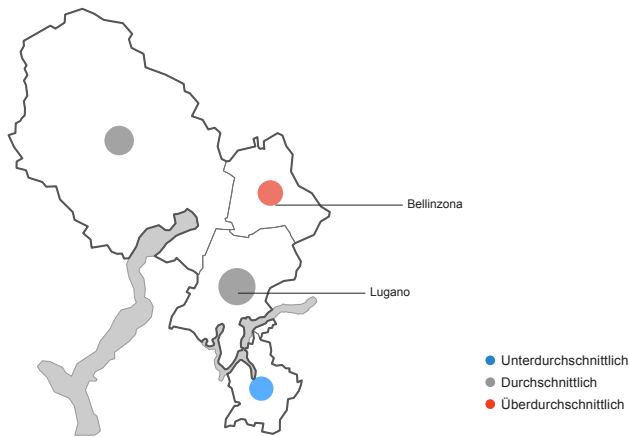
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2012 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.4
Entwicklung ausländische Bevölkerung



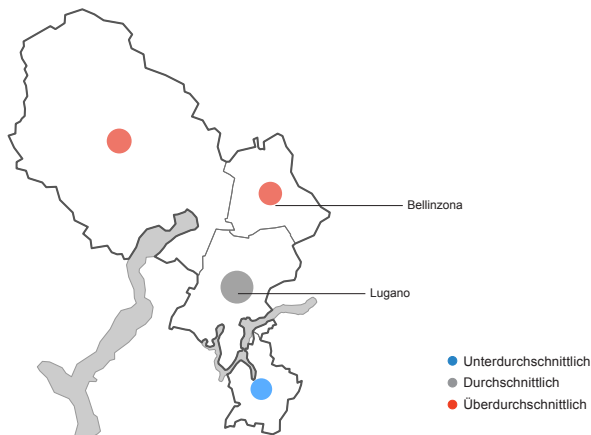
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2012 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.5
Bevölkerungsentwicklung (2018–2021)



Anmerkung: Entwicklung der Bevölkerung im regionalen Vergleich 2018–2021; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.6
Entwicklung ausländische Bevölkerung (2018–2021)



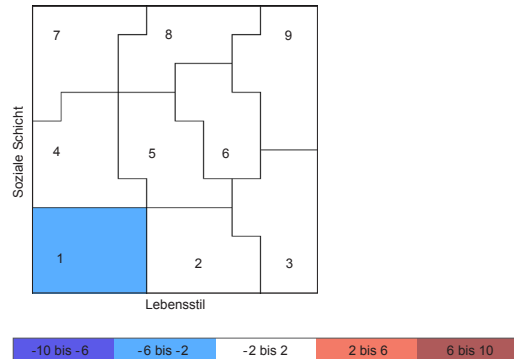
Anmerkung: Entwicklung der ausländischen Bevölkerung im regionalen Vergleich 2018–2021;
Kreisradius in Relation zur ausländischen Bevölkerung 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Tab. 8.8.7
Verteilung Nachfragersegmente im
Wohnungsmarkt (2020)

	Region Südschweiz	
	Haushalte	Anteil
1 Ländlich Traditionelle	13'611	8.9%
2 Moderne Arbeiter	14'270	9.3%
3 Improvisierte Alternative	20'776	13.5%
4 Klassischer Mittelstand	14'018	9.1%
5 Aufgeschlossene Mitte	17'387	11.3%
6 Etablierte Alternative	17'030	11.1%
7 Bürgerliche Oberschicht	14'262	9.3%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	14'412	9.4%
9 Urbane Avantgarde	27'771	18.1%
Total	153'536	100.0%

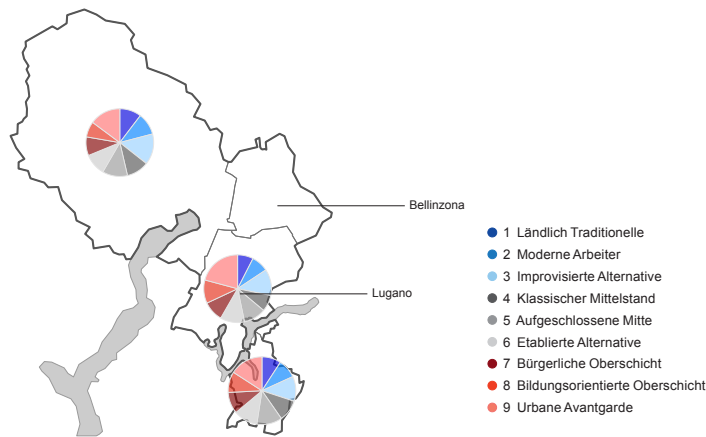
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.8
Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt –
Differenz zur Schweiz (2020)



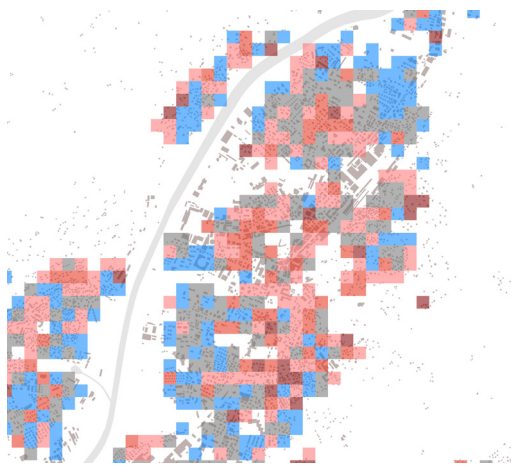
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.9
Verteilung Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (2020)



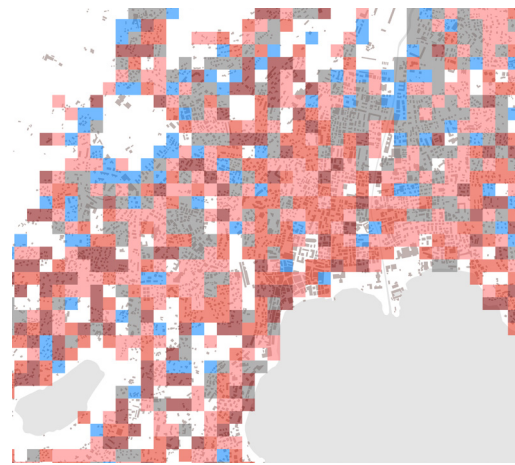
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.10
Anteil oberständige Haushalte (2020)
Stadtzentrum Bellinzona



Anmerkung: ■ 0%–20% oberständige Haushalte, ■ 20%–40% oberständige Haushalte, ■ 40%–60% oberständige Haushalte, ■ 60%–80% oberständige Haushalte, ■ 80%–100% oberständige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.11
Anteil oberständige Haushalte (2020)
Stadtzentrum Lugano



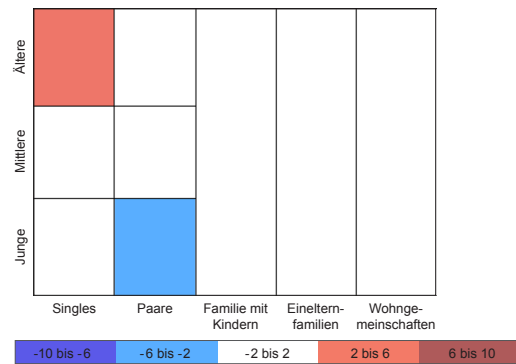
Anmerkung: ■ 0%–20% oberständige Haushalte, ■ 20%–40% oberständige Haushalte, ■ 40%–60% oberständige Haushalte, ■ 60%–80% oberständige Haushalte, ■ 80%–100% oberständige Haushalte; Obere Schichten: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde; Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.8.12
Verteilung Lebensphasen (2020)

	Region Südschweiz	
	Haushalte	Anteil
Junger Single (bis 34 J.)	9'441	6.1%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	17'604	11.5%
Älterer Single (55+ J.)	35'420	23.0%
Junges Paar (bis 34 J.)	3'758	2.4%
Mittleres Paar (34 bis 54 J.)	6'528	4.2%
Älteres Paar (55+ J.)	29'462	19.2%
Familie mit Kindern*	33'951	22.1%
Einelternfamilie*	10'370	6.7%
Wohngemeinschaft*	7'134	4.6%
Total	153'668	100.0%

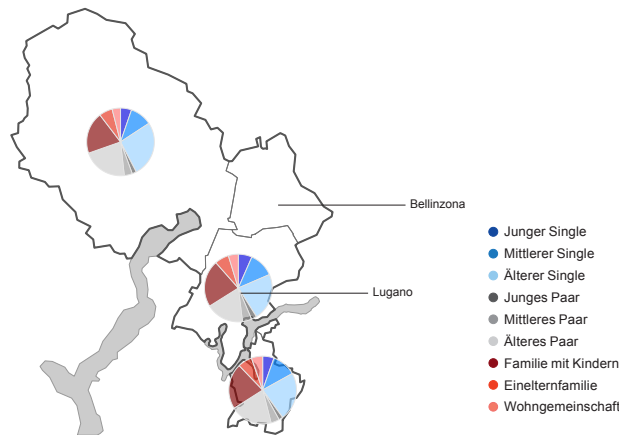
Anmerkung: * Altersunabhängig.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.13
Lebensphasen – Differenz zur Schweiz (2020)



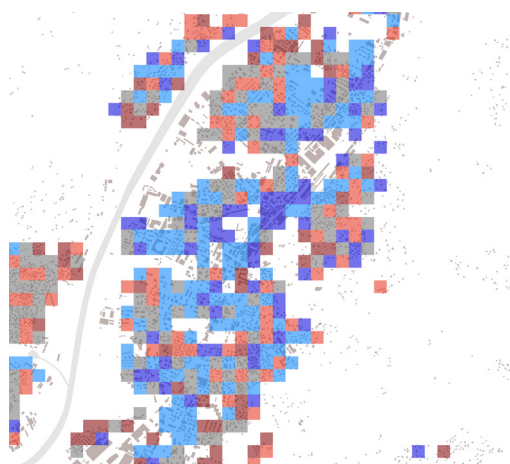
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abb. 8.8.14
Verteilung Lebensphasen (2020)



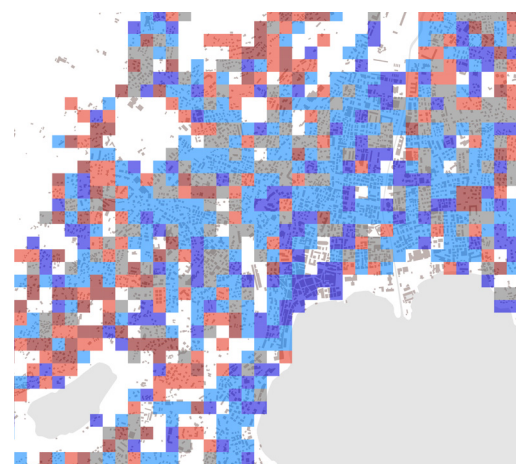
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.15
Anteil Familie mit Kindern (2020)
Stadtzentrum Bellinzona



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.16
Anteil Familie mit Kindern (2020)
Stadtzentrum Lugano



Anmerkung: ■ 0%–10% Anteil Familien, ■ 10%–20% Anteil Familien, ■ 20%–30% Anteil Familien, ■ 30%–40% Anteil Familien, ■ > 40% Anteil Familien;
Dargestellt sind Hektaren mit mindestens 3 Haushalten.
Quelle: Modell: Fahrländer Partner & sotomo; Datengrundlage: BFS GWS/SE/STATPOP (2020); Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

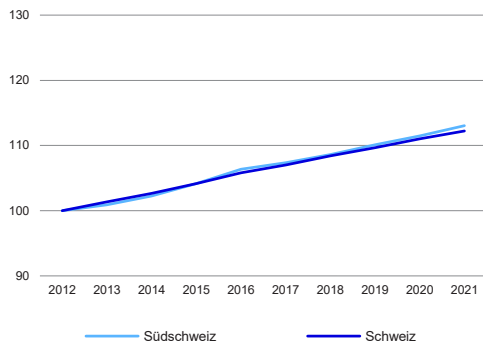
8.8.1 Wohnungsmarkt Region Südschweiz

Tab. 8.8.1.1
Eckwerte Wohnungsmarkt

	Region Südschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Wohnungsbestand (2021)	228'328	1.4 % (2020)	4'688'288	1.1 % (2020)
Leerstandsquote (2022)	2.60 %	-0.36* (2021)	1.31 %	-0.23* (2021)
Bauinvestitionen Wohnen (2020)	1'233	-8.6 % (2018)	29'973	-1.5 % (2019)

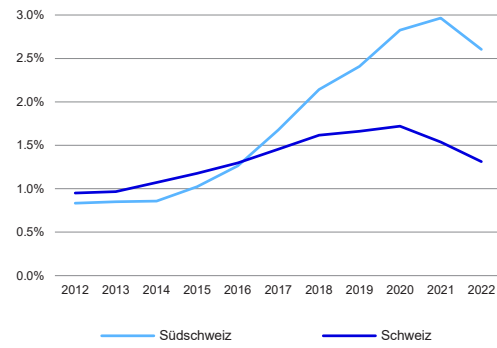
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. Bauinvestitionen Wohnen in Mio. CHF.
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.1.2
Entwicklung Wohnungsbestand



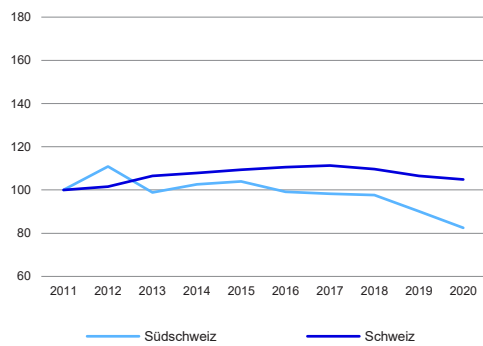
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2012 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.1.3
Entwicklung Leerstandsquote



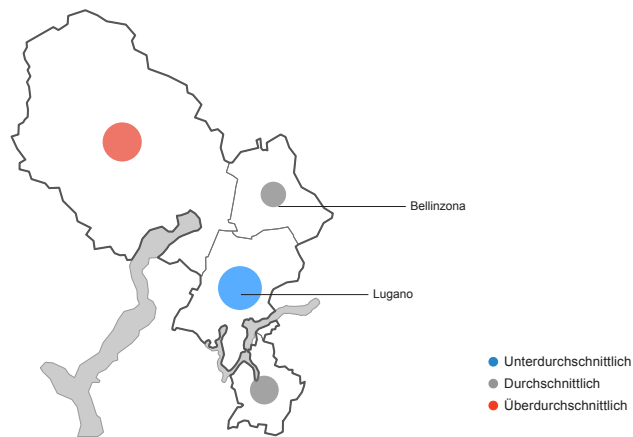
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.1.4
Entwicklung Bauinvestitionen Wohnen



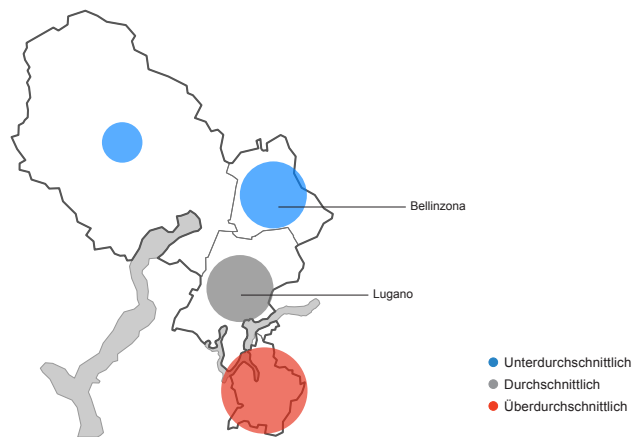
Anmerkung: Indiziert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.1.5
Entwicklung Wohnungsbestand (2020–2021)



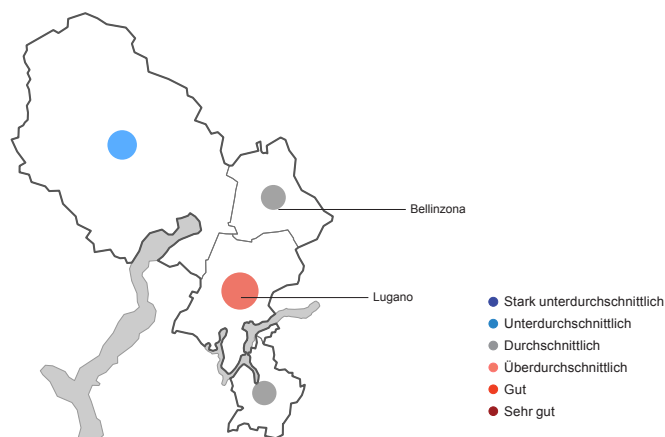
Anmerkung: Entwicklung des Wohnungsbestands im regionalen Vergleich 2020–2021; Kreisradius in Relation zum Wohnungsbestand 2021.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.1.6
Entwicklung Leerwohnungen (2021–2022)



Anmerkung: Entwicklung Anzahl Leerwohnungen im regionalen Vergleich 2021–2022; Kreisradius in Relation zur Leerstandsquote 2022.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

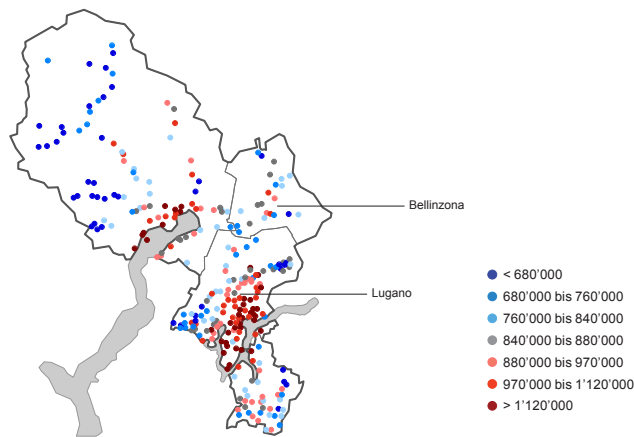
Abb. 8.8.1.7
Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (2022)



Anmerkung: Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) (Gesamtindex) 2022; Kreisradius in Relation zur Bevölkerung 2021.
Quelle: WLQI Fahländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

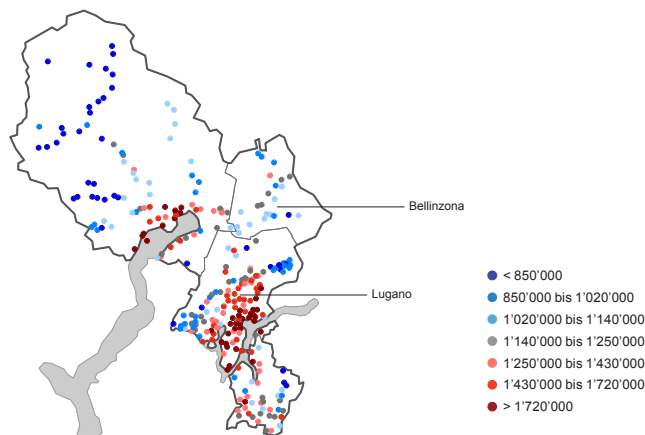
8.8.2 Wohneigentum Region Südschweiz

Abb. 8.8.2.1
Durchschnittliche EWG: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2022)



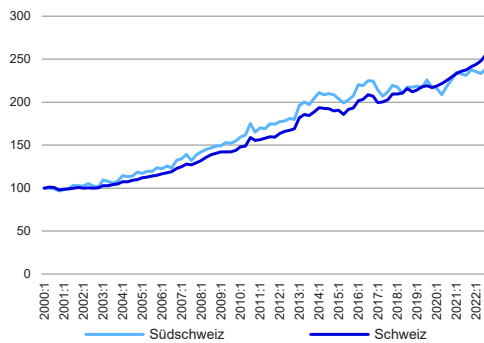
Spezifikation: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 115 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.2.2
Durchschnittliches EFH: Transaktionspreis in CHF (4. Quartal 2022)



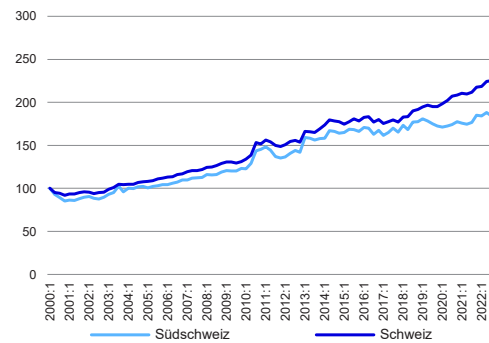
Spezifikation: Neubau, freistehend, Grundstück 520 m², Volumen 780 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.2.3
Transaktionspreise EWG unteres Segment



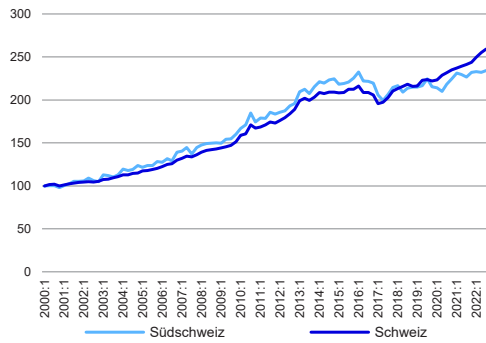
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.4
Transaktionspreise EFH unteres Segment



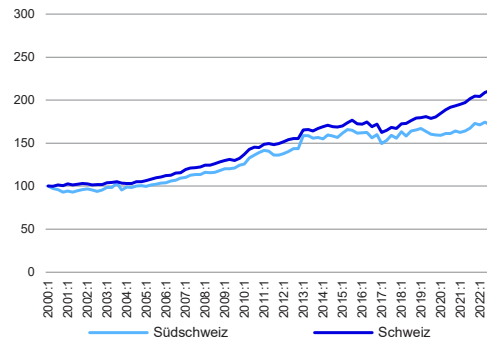
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.5
Transaktionspreise EWG mittleres Segment



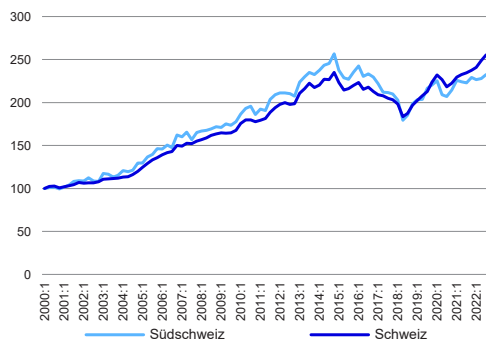
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.6
Transaktionspreise EFH mittleres Segment



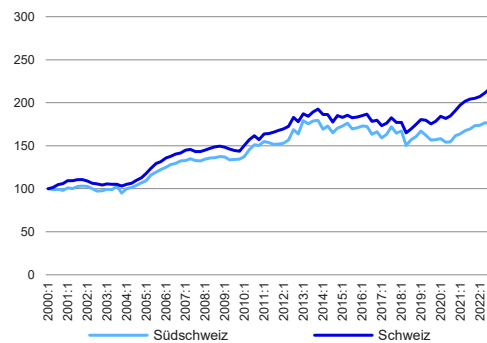
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.7
Transaktionspreise EWG gehobenes Segment



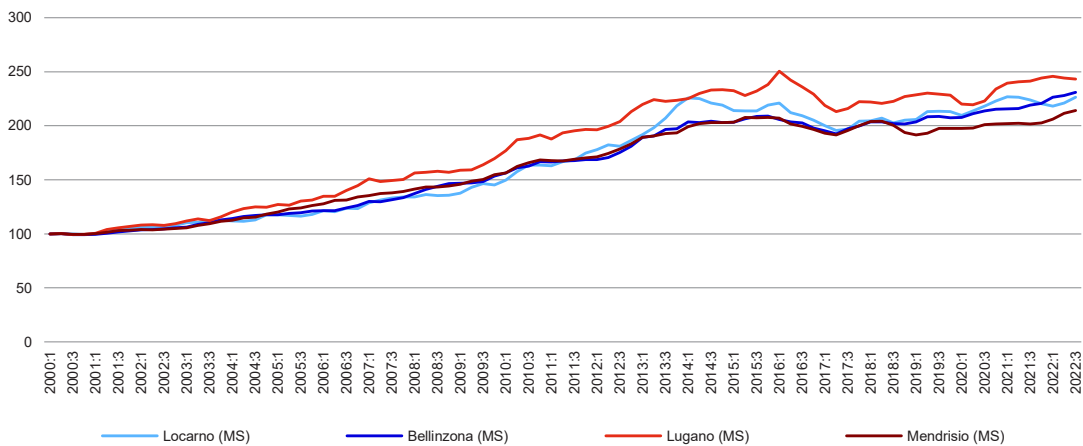
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.8
Transaktionspreise EFH gehobenes Segment



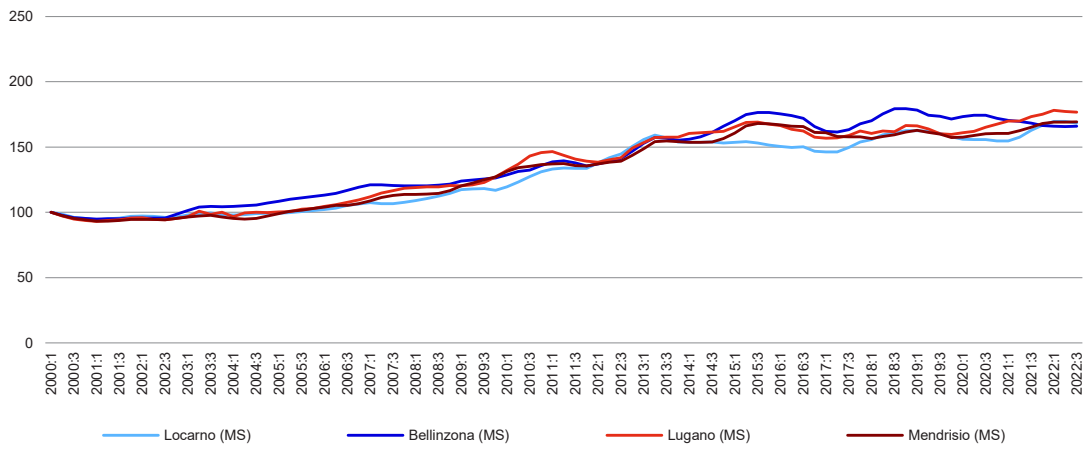
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.9
Transaktionspreise EWG mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



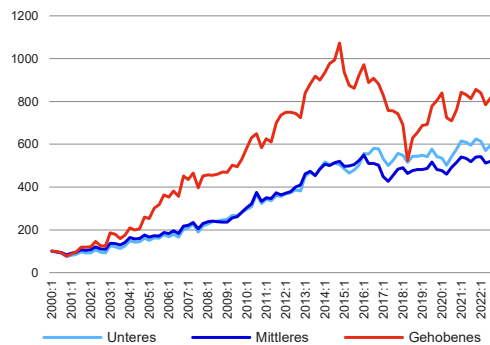
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.10
Transaktionspreise EFH mittleres Segment – ausgewählte MS-Regionen



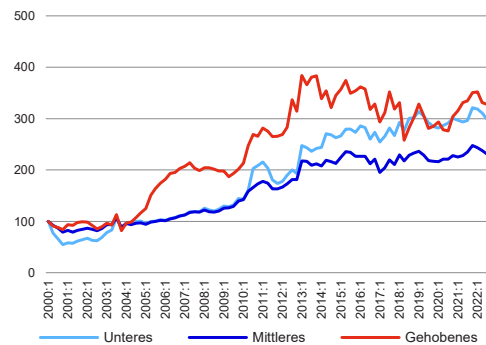
Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100); Geglättete Reihen (gleitend zentrierte Mittelwerte über drei Quartale).
Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.11
Baulandpreise für MFH mit EWG (erschlossen)



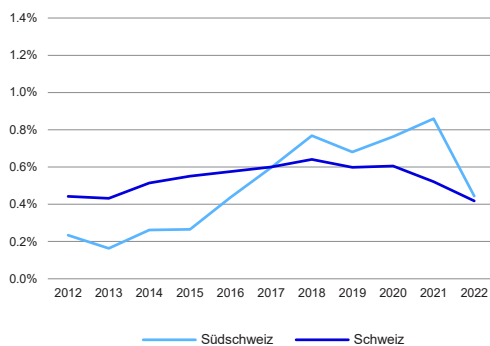
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.12
Baulandpreise für EFH (erschlossen)



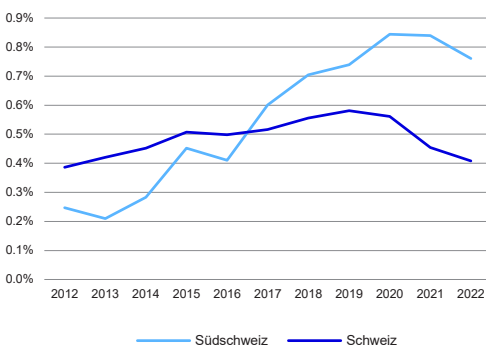
Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2000 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.13
Entwicklung Leerstandsquote EWG



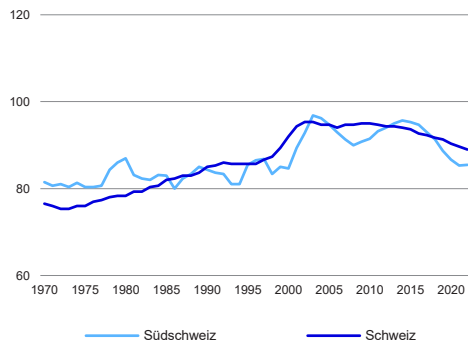
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.14
Entwicklung Leerstandsquote EFH



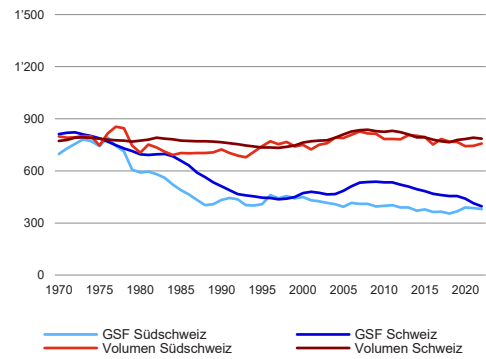
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.15
Entwicklung Wohnfläche 3.5-Zimmer EWG
nach Baujahr



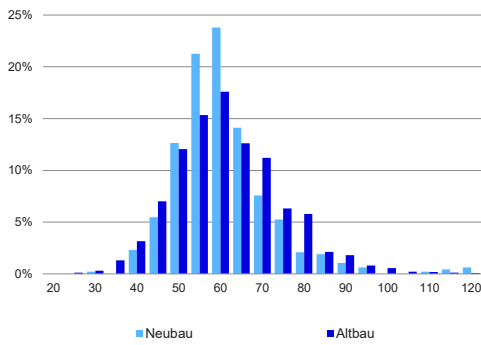
Anmerkung: Median Hauptnutzfläche in m² SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.16
Entwicklung Grundstücksfläche und Volumen EFH
nach Baujahr



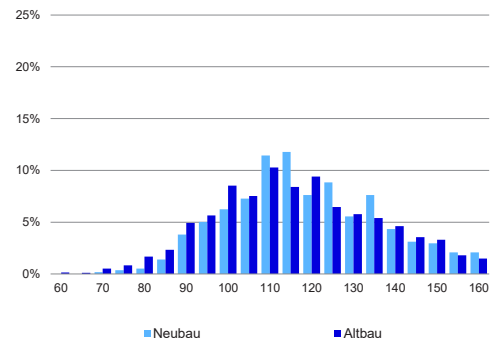
Anmerkung: Median Grundstücksfläche in m² bzw.
Volumen in m³ SIA 416 nach Baujahr.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.17
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer EWG



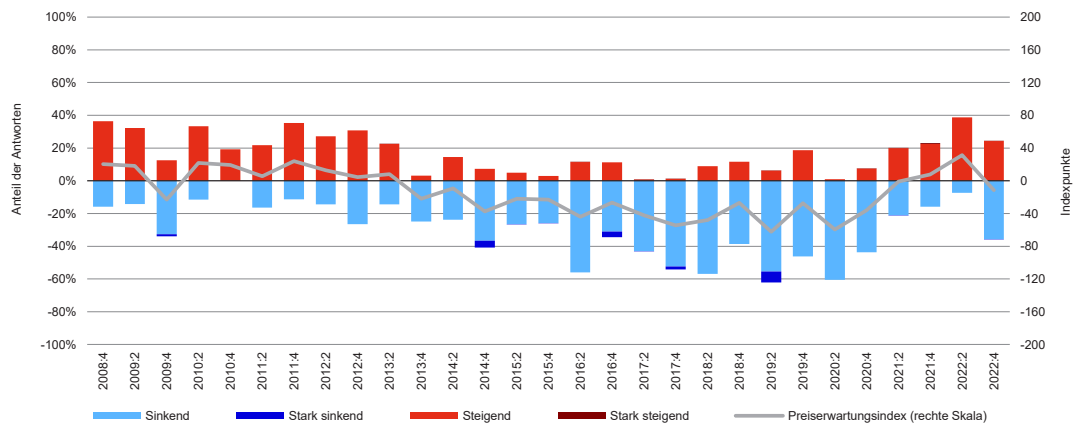
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.18
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer EWG



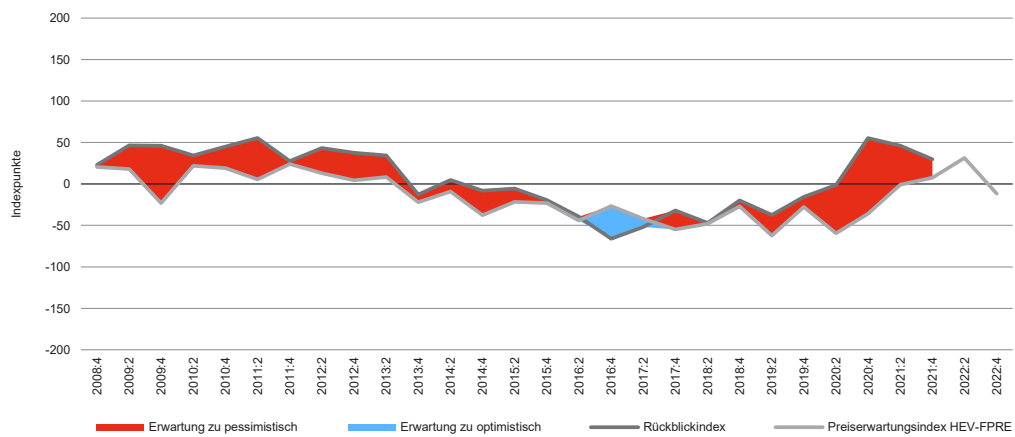
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.2.19
Preiserwartung EWG (kommende 12 Monate)



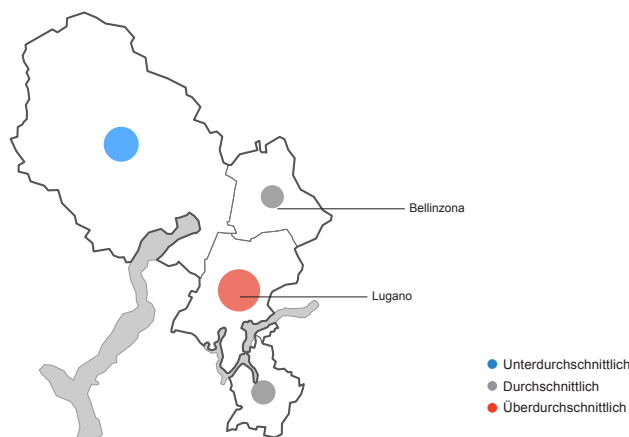
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.8.2.20
Vergleich Erwartung und Rückblick EWG



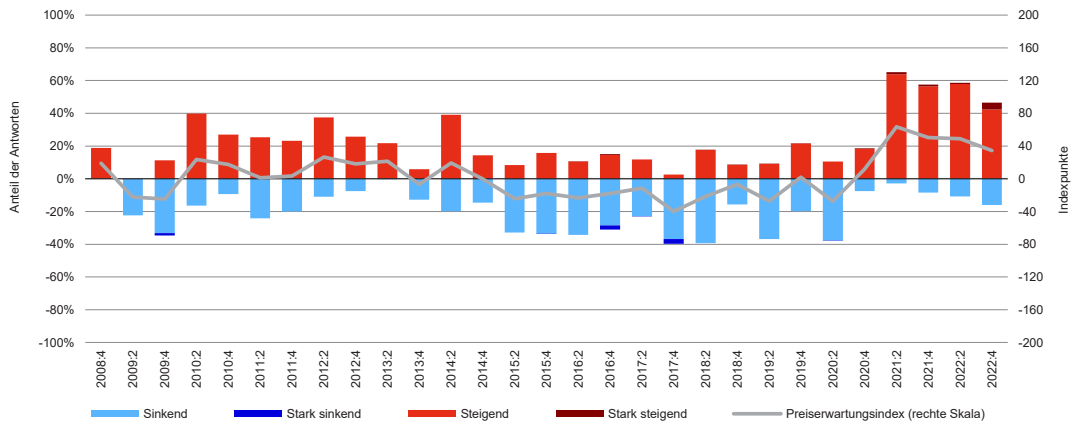
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.8.2.21
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EWG (2021 – 2025)



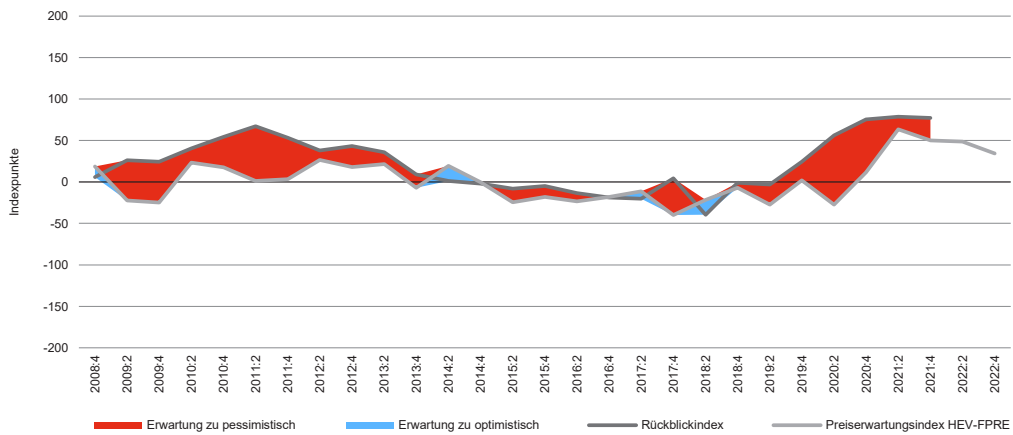
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Eigentumswohnungen im regionalen Vergleich 2021 – 2025; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EWG (Neubau) 2021 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.8.2.22
Preiserwartung EFH (kommende 12 Monate)



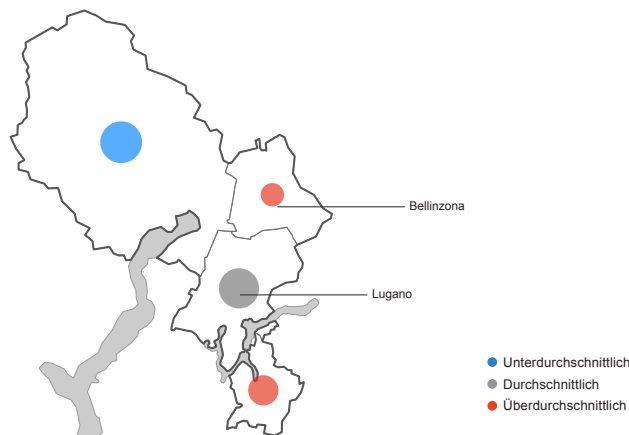
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.8.2.23
Vergleich Erwartung und Rückblick EFH



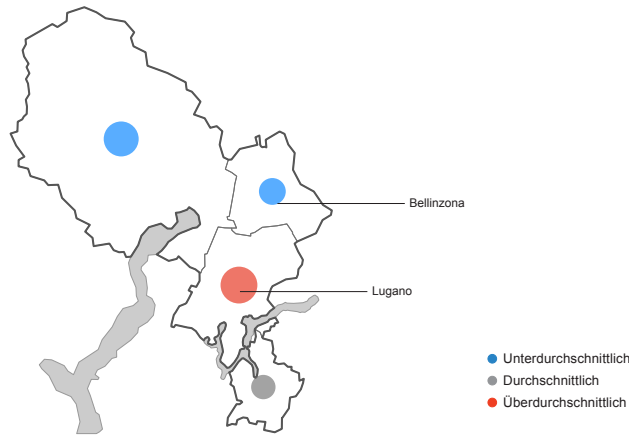
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.8.2.24
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung EFH (2021–2025)



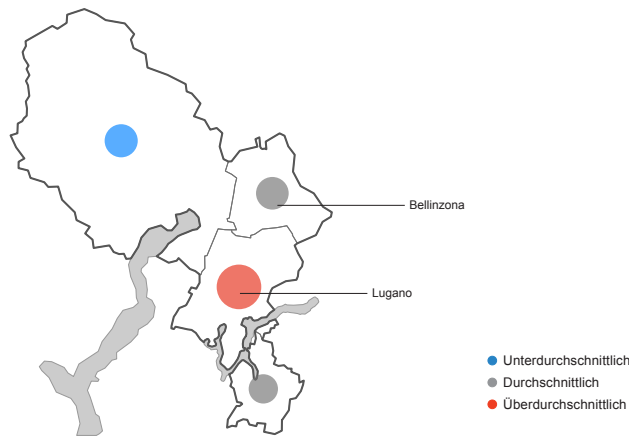
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Einfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum geschätzten Transaktionsvolumen EFH (Neubau) 2021 in Mio. CHF.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat /Swisstopo.

Abb. 8.8.2.25
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum unteres Segment (2021 – 2035)



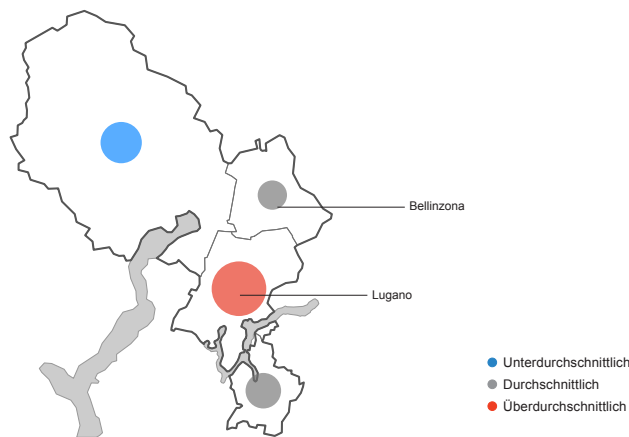
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im unteren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im unteren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher». Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.2.26
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum mittleres Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im mittleren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher». Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

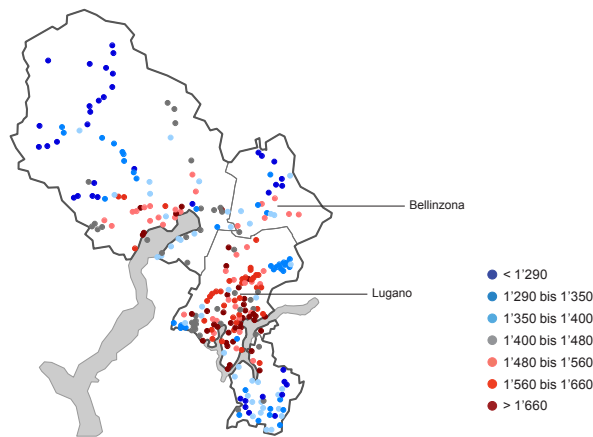
Abb. 8.8.2.27
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum gehobenes Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Wohneigentum im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Wohneigentum im gehobenen Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher». Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

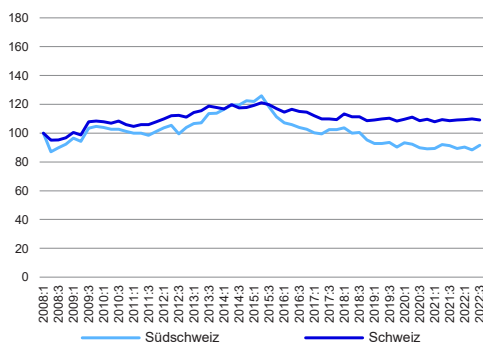
8.8.3 Mietwohnungen Region Südschweiz

Abb. 8.8.3.1
3.5-Zimmer MWG: Nettomarktmiete in CHF/Monat (4. Quartal 2022)



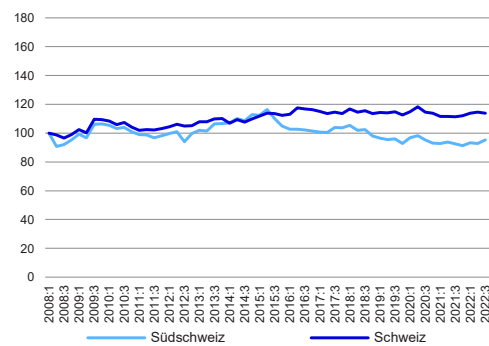
Spezifikation: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11 – 15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 75 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.3.2
Marktmieten MWG (Neubau)



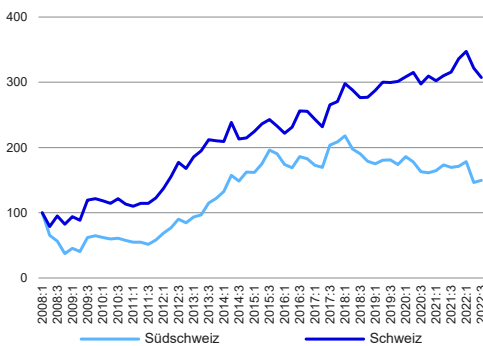
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.3
Marktmieten MWG (Altbau)



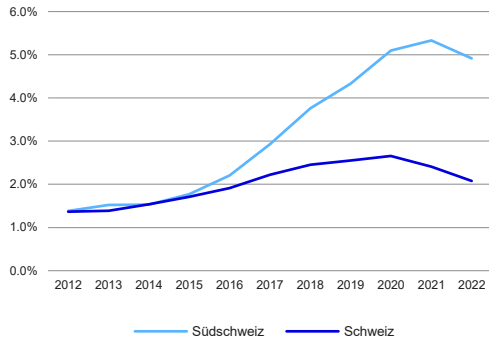
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.4
Baulandpreise für MFH mit MWG (erschlossen)



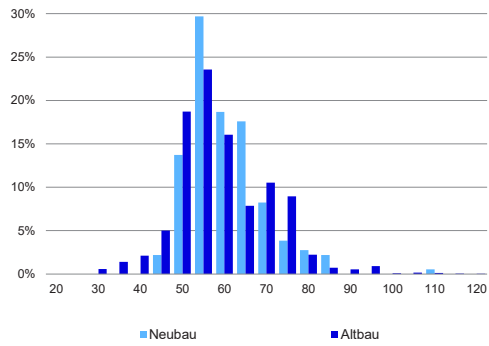
Anmerkung: Innerer Wert, indiziert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).
Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.5
Entwicklung Leerstandsquote MWG



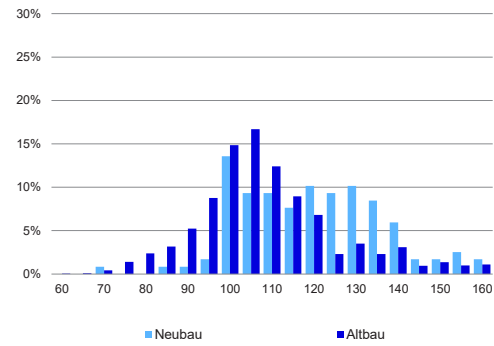
Anmerkung: Leerwohnungen in % des Wohnungsbestands.
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.6
Verteilung Wohnfläche 2.5-Zimmer MWG



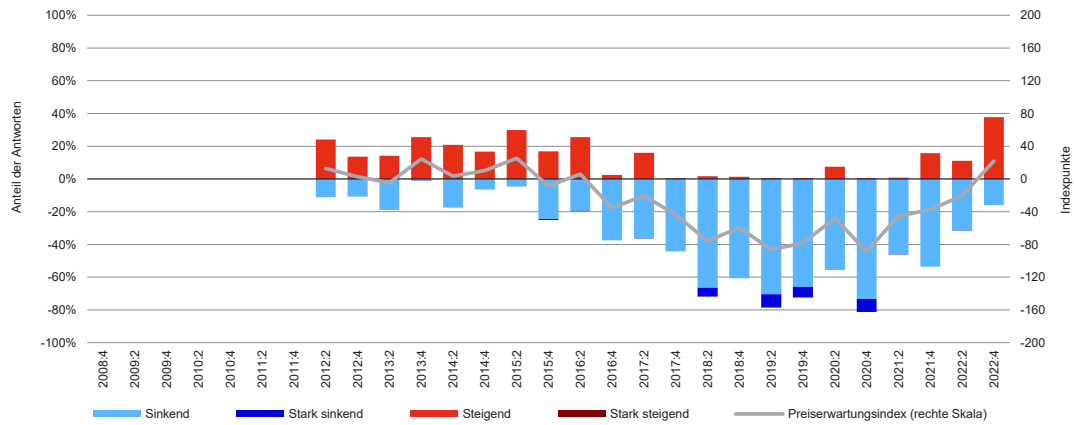
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.7
Verteilung Wohnfläche 4.5-Zimmer MWG



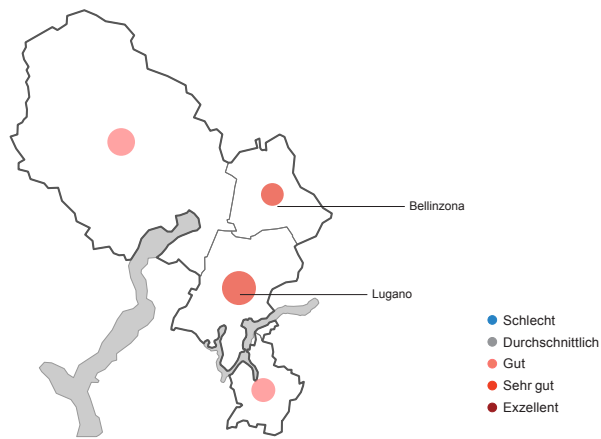
Anmerkung: Hauptnutzfläche in m² SIA 416,
Neubau = Baujahr 2017 und jünger.
Quelle: Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.3.8
Erwartung Marktmieten MWG (kommende 12 Monate)



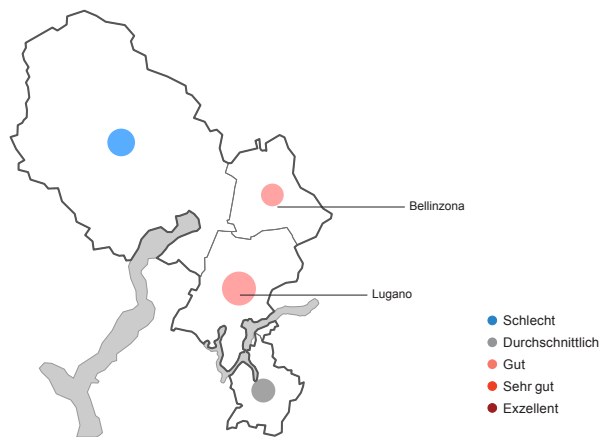
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz /FPRE.

Abb. 8.8.3.9
Aktuelles Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2022)



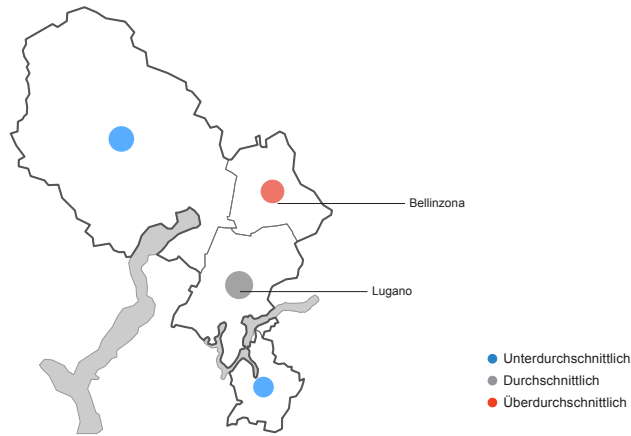
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.3.10
Prospektives Makro-Lagerating MWG (4. Quartal 2022)



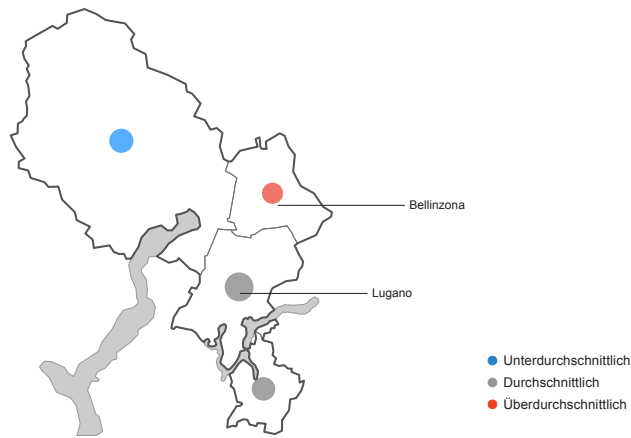
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.3.11
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG unteres Segment (2021 – 2035)



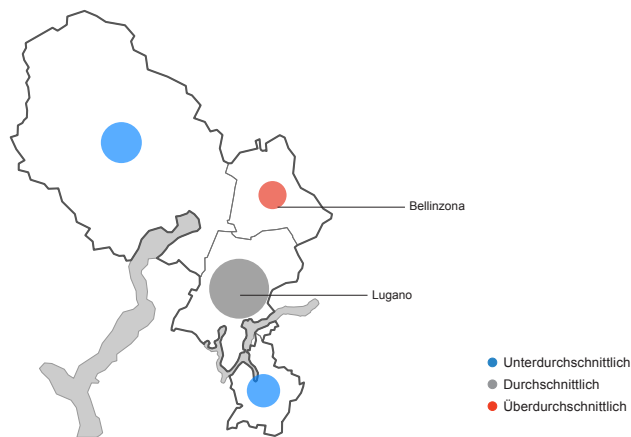
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im unteren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im unteren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.3.12
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG mittleres Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im mittleren Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im mittleren Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.3.13
 Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach MWG gehobenes Segment (2021 – 2035)



Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Mietwohnungen im gehobenen Segment im regionalen Vergleich 2021 – 2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen im gehobenen Segment 2021; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
 Quelle: Propektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

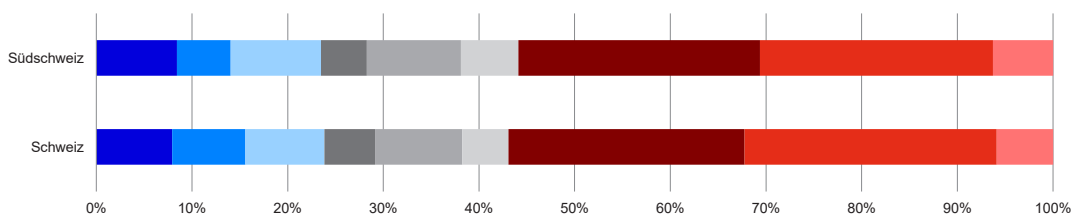
8.8.4 Geschäftsflächenmarkt Region Südschweiz

Tab. 8.8.4.1
Eckwerte Geschäftsflächenmarkt

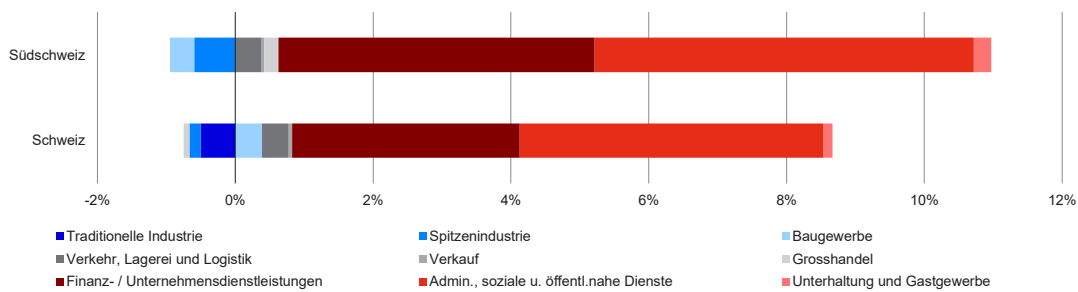
	Region Südschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Arbeitsstätten (2020)	37'467	16.9 % (2012)	694'851	8.0 % (2012)
Vollzeitäquivalente (2020)	184'531	9.9 % (2012)	4'119'202	7.5 % (2012)
Geschäftsflächenbedarf BGF (2020)	15'929'420		358'551'563	
Bauinvestitionen Geschäft (2020)	238	-8.8 % (2019)	10'348	0.9 % (2019)

Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern. Bauinvestitionen Geschäft in Mio. CHF.
Quelle: BFS, Prospektivmodell Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.4.2
Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2020)

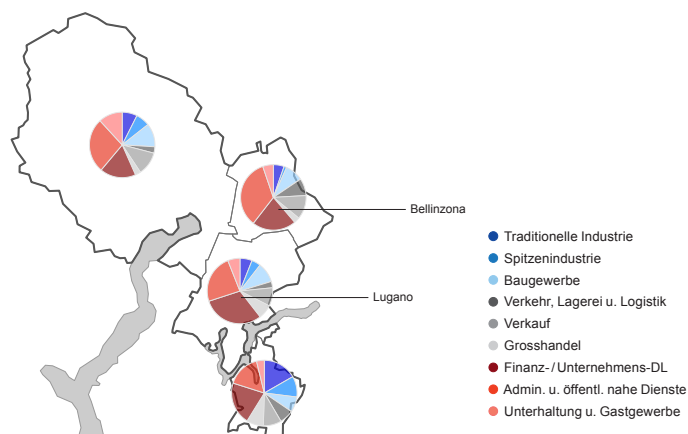


Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2012 – 2020)



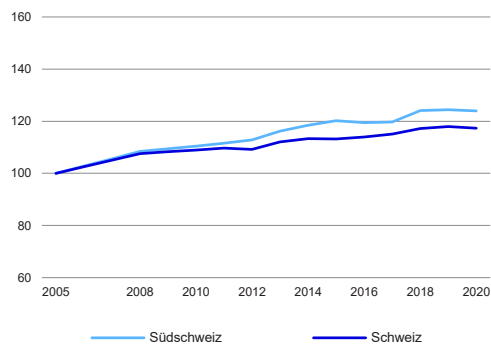
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.4.3
Regionale Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2020)



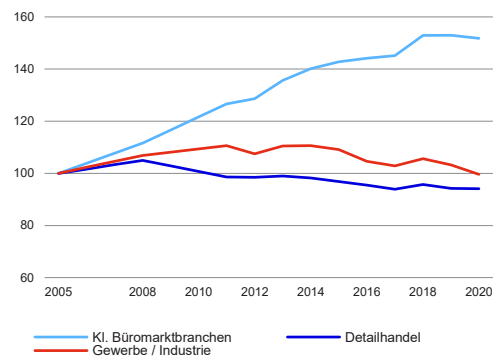
Quelle: BFS, Berechnungen Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.4.4
Entwicklung Vollzeitäquivalente



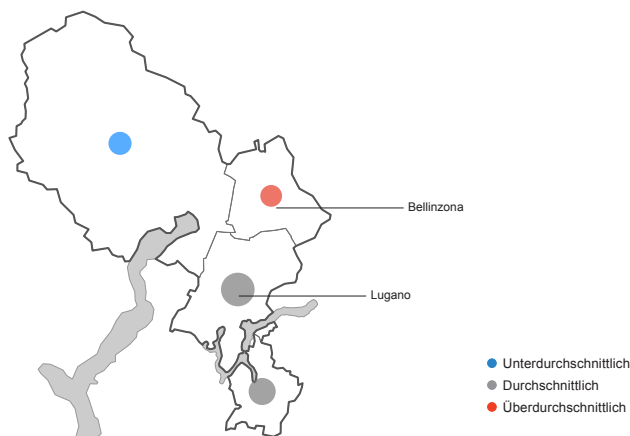
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS.

Abb. 8.8.4.5
Entwicklung Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen, Detailhandel, Gewerbe/Industrie



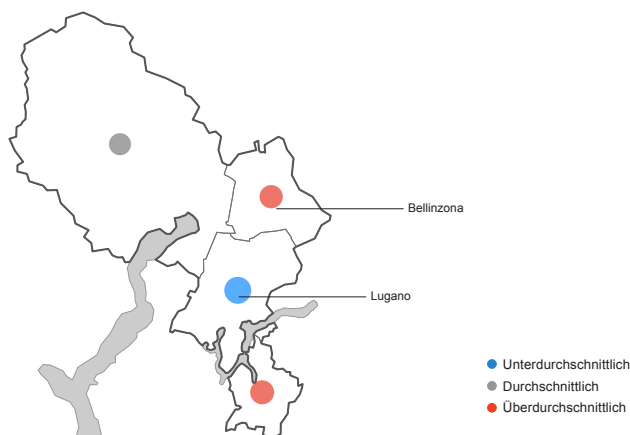
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2005 = 100).
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.4.6
Entwicklung Vollzeitäquivalente (2012–2020)



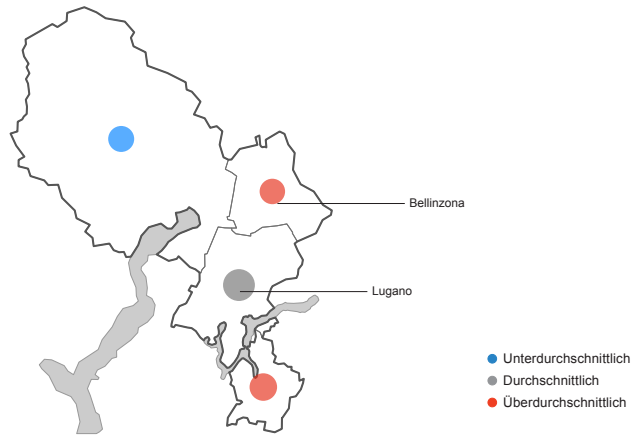
Anmerkung: Entwicklung der Vollzeitäquivalente im regionalen Vergleich 2012–2020;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente 2020.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.4.7
Anteil Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen (2012–2020)



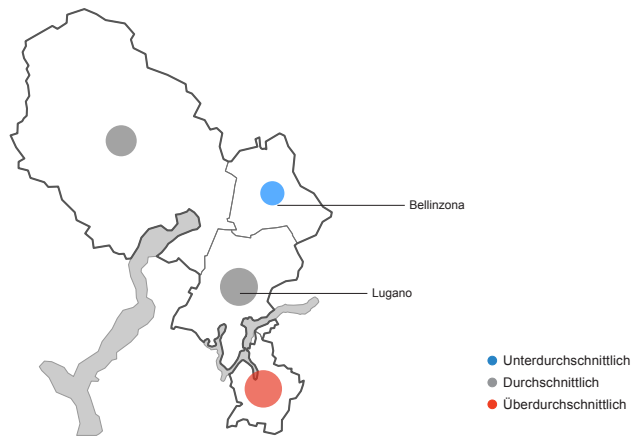
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Klassische Büromarktbranchen im regionalen Vergleich 2012–2020; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Klassischen Büromarktbranchen 2020; Klassische Büromarktbranchen: Finanz- und Versicherungswesen, Immobilienwesen, Informatik, Forschung und Entwicklung, Architektur- und Ingenieurbüros, Unternehmensdienstleistungen.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.4.8
Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel (2012–2020)



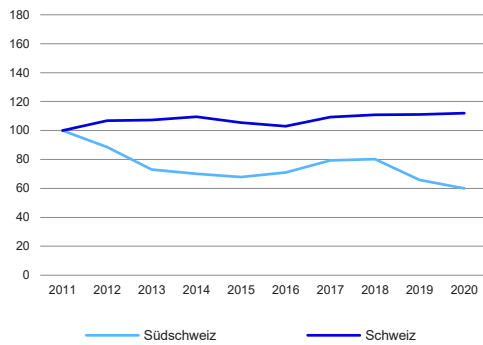
Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Detailhandel im regionalen Vergleich 2012–2020; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Detailhandel 2020.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.4.9
Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie (2012–2020)



Anmerkung: Entwicklung des Anteils Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie im regionalen Vergleich 2012–2020; Kreisradius in Relation zum Anteil Vollzeitäquivalente Gewerbe/Industrie 2020.
Quelle: BFS, Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.4.10
Entwicklung Bauinvestitionen Geschäftsflächen



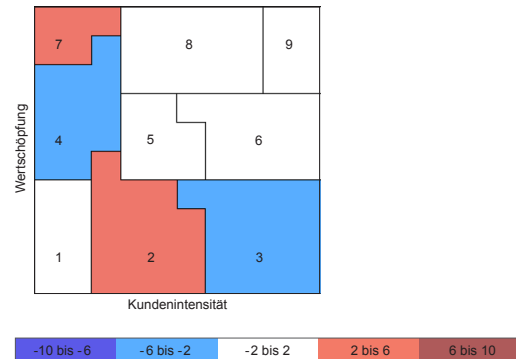
Anmerkung: Indexiert (Basis: 2011 = 100).
Quelle: BFS.

Tab. 8.8.4.11
Verteilung Nachfragersegmente im
Büroflächenmarkt (2015)

	Region Südschweiz	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungszentralen	4'016	6.3%
2 Lokale Dienstleister	14'493	22.8%
3 Kreative Denker	6'216	9.8%
4 Back Offices	4'316	6.8%
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	17'335	27.3%
6 Diskrete Berater	7'044	11.1%
7 Spezialisierte Performer	6'990	11.0%
8 Hauptsitze	2'896	4.6%
9 Exklusive Frontoffices	301	0.5%
Total	63'607	100.0%

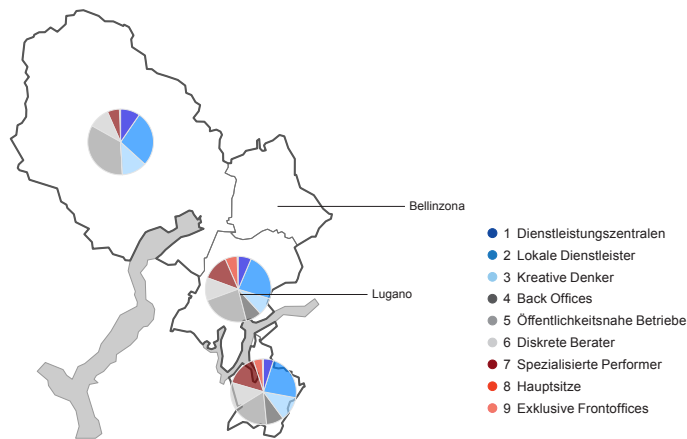
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.8.4.12
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt –
Differenz zur Schweiz (2015)



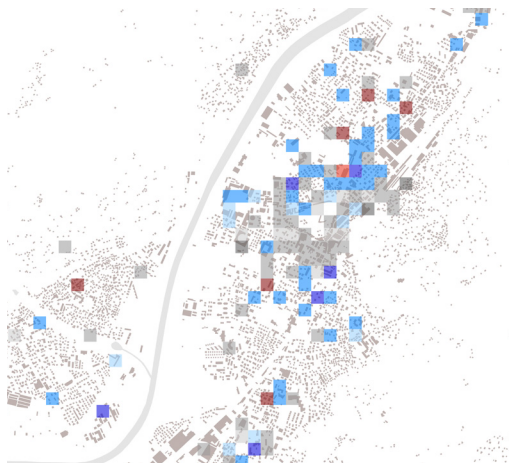
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.8.4.13
Verteilung Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt (2015)



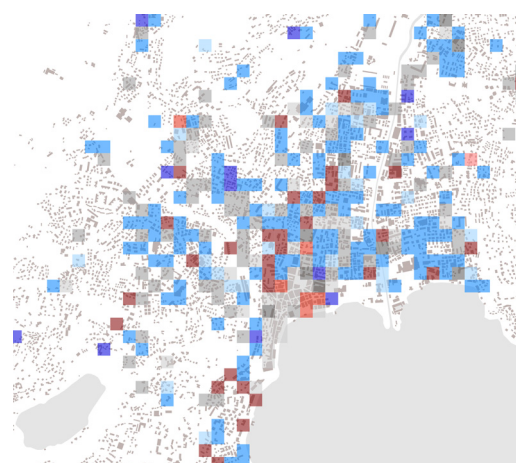
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.4.14
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum Bellinzona



Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.4.15
Nachfragersegmente im Büroflächenmarkt
(2015) – Stadtzentrum Lugano



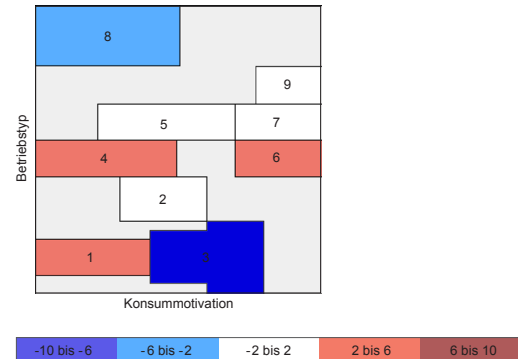
Anmerkung: ■ 1 Dienstleistungszentralen, ■ 2 Lokale Dienstleister,
■ 3 Kreative Denker, ■ 4 Back Offices,
■ 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe, ■ 6 Diskrete Berater,
■ 7 Spezialisierte Performer, ■ 8 Hauptsitze,
■ 9 Exklusive Frontoffices; Dargestellt sind Hektaren mit mindes-
tens 5 Büromarkt-Beschäftigten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Tab. 8.8.4.16
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2020)

	Region Südschweiz	
	VZA	Anteil
1 Dienstleistungverkäufer	3'666	27.9%
2 PW-Versorger	949	7.2%
3 Nahversorger	2'022	15.4%
4 Spezialgeschäfte	1'866	14.2%
5 Standortgeneralisten	1'352	10.3%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	835	6.4%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	1'245	9.5%
8 Fachmärkte	607	4.6%
9 Waren- und Kaufhäuser	581	4.4%
Total	13'123	100.0%

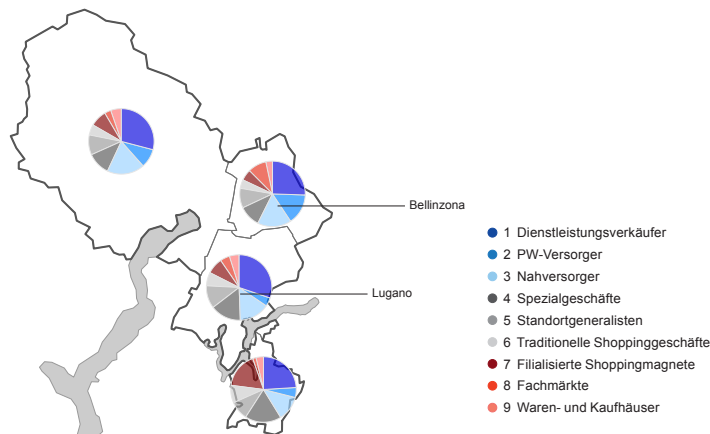
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.8.4.17
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt – Differenz zur Schweiz (2020)



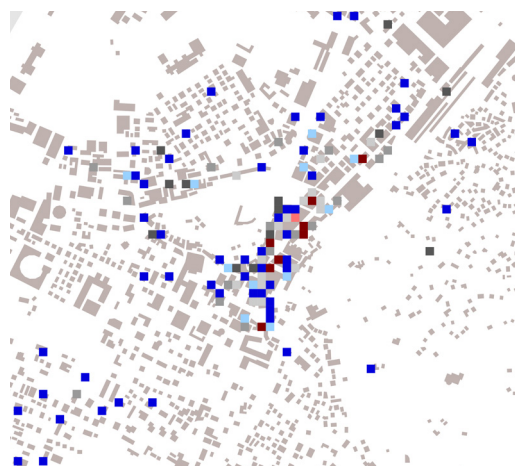
Anmerkung: Legende in Prozentpunkten.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Abb. 8.8.4.18
Verteilung Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2020)



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

Abb. 8.8.4.19
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt (2020) – Stadtzentrum Bellinzona



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

Abb. 8.8.4.20
Fussgängerfrequenzen (2018)
Stadtzentrum Bellinzona

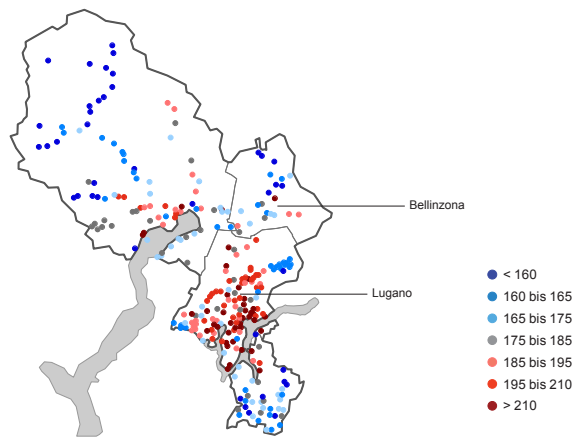


Anmerkung: ■ 10–60 Personen pro Stunde (Pers./h), ■ 60–120 Pers./h, ■ 120–300 Pers./h, ■ 300–600 Pers./h, ■ 600–1200 Pers./h, ■ 1'200–3'000 Pers./h, ■ > 3'000 Pers./h; mittlere Anzahl Fussgänger pro Stunde im Tagesverlauf von 07:00–20:00 Uhr; Darstellung im 25m-Raster;
Quelle: Fahrländer Partner;
Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.8.5 Büroflächenmarkt Region Südschweiz

Abb. 8.8.5.1

Büroflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)

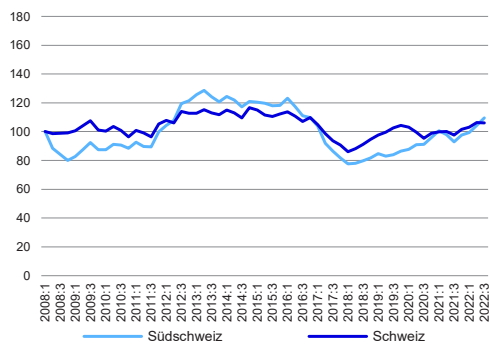


Spezifikation: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Abb. 8.8.5.2

Marktmieten Büroflächen (Neubau)

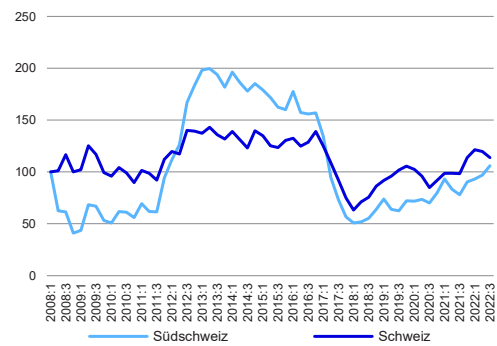


Anmerkung: Indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Marktmietenindizes Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.5.3

Baulandpreise für Büroliegenschaften (erschlossen)

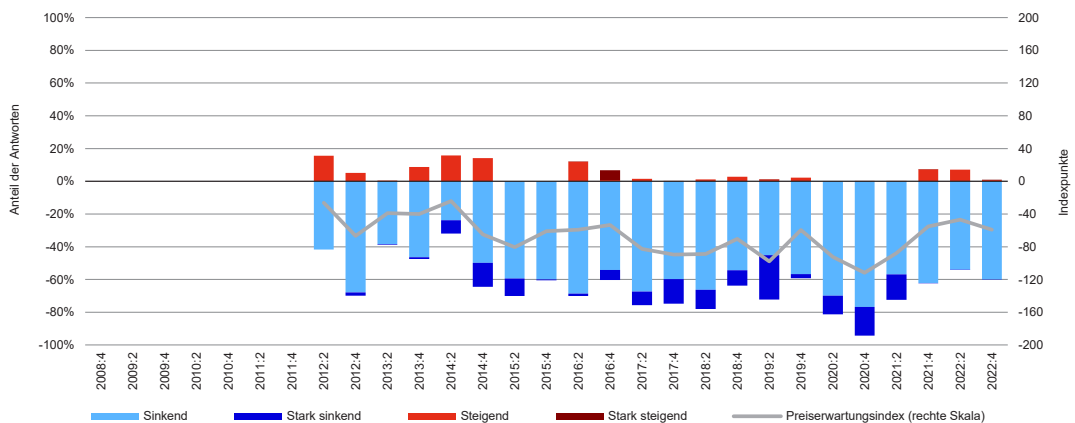


Anmerkung: Innerer Wert, indexiert (Basis: 1. Quartal 2008 = 100).

Quelle: Baulandpreisindizes Fahrländer Partner.

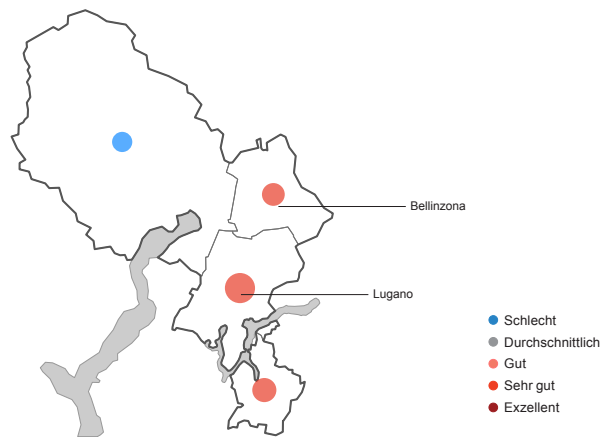
Abb. 8.8.5.4

Erwartung Marktmieten Büroflächen (kommende 12 Monate)



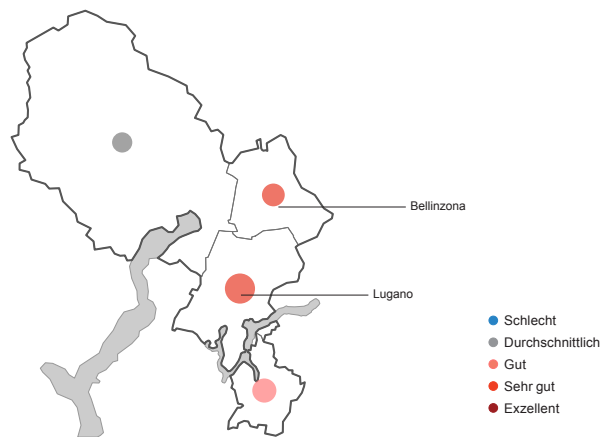
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.8.5.5
Aktuelles Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2022)



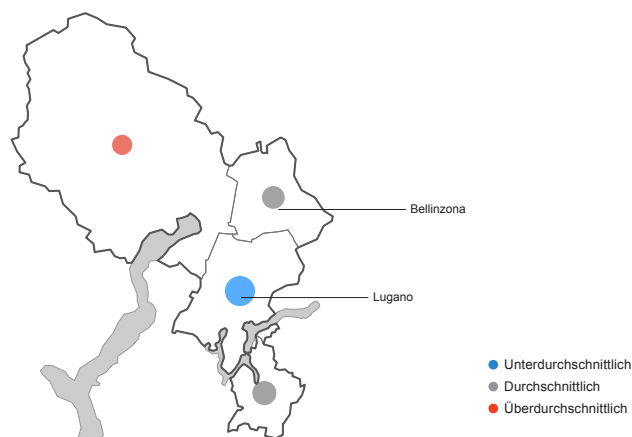
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.5.6
Prospektives Makro-Lagerating Büro (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.5.7
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen (2020–2035)

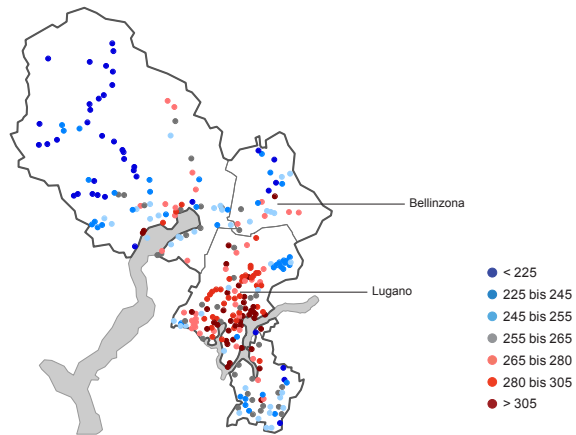


Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Büroflächen im regionalen Vergleich 2020–2035; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020; Szenario «Trend»/«Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.8.6 Verkaufsflächenmarkt Region Südschweiz

Abb. 8.8.6.1

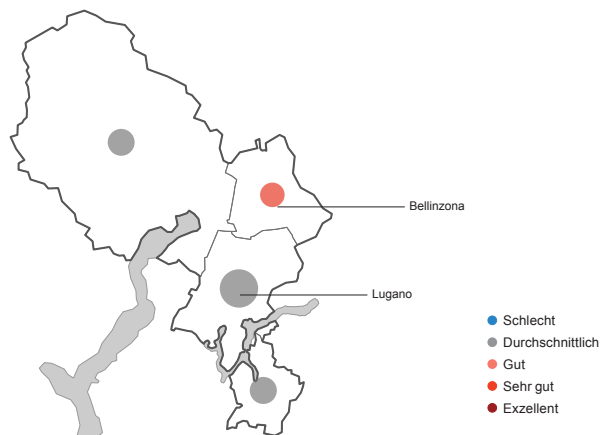
Verkaufsflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)



Spezifikation: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage.
Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).
Quelle: Hedonische Modelle Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

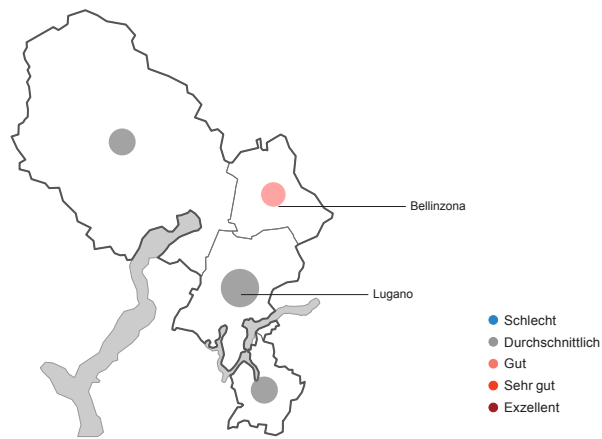
Abb. 8.8.6.2

Aktuelles Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2022)



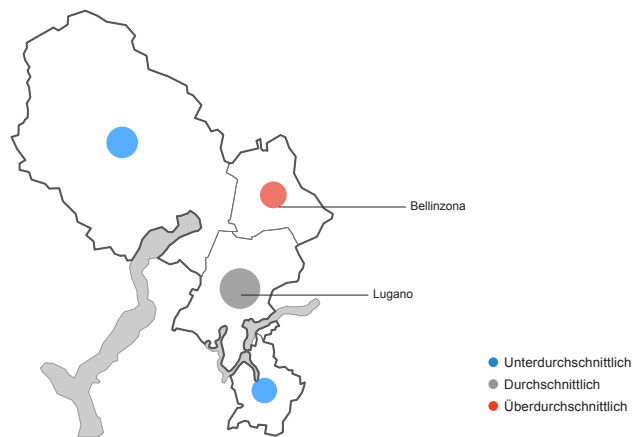
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.6.3
 Prospektives Makro-Lagerating Verkauf (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2020.
 Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.6.4
 Prospektive Detailhandelspotenzial-Entwicklung (2019–2035)

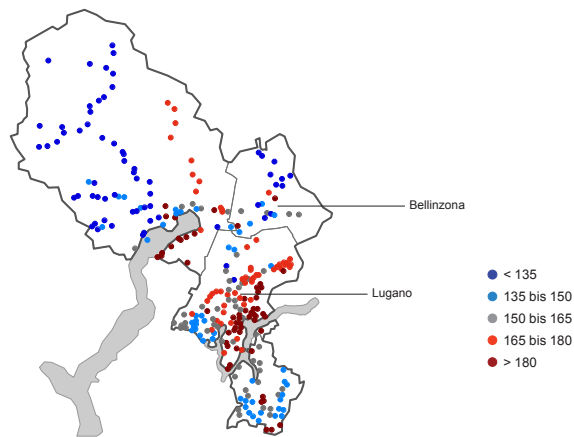


Anmerkung: Prospektive Entwicklung des Detailhandelspotenzials im regionalen Vergleich 2019–2035;
 Kreisradius in Relation zum Detailhandelspotenzial 2019.
 Quelle: Detailhandelsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

8.8.7 Markt für Gewerbe- und Industrieflächen Region Südschweiz

Abb. 8.8.7.1

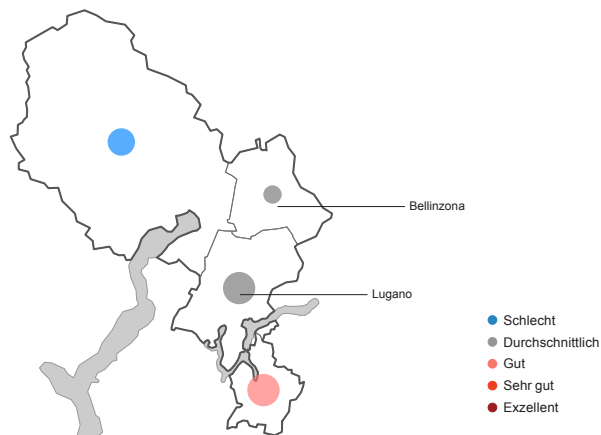
Gewerbe- und Industrieflächen: Nettomarktmiete in CHF pro m² und Jahr (4. Quartal 2022)



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

Abb. 8.8.7.2

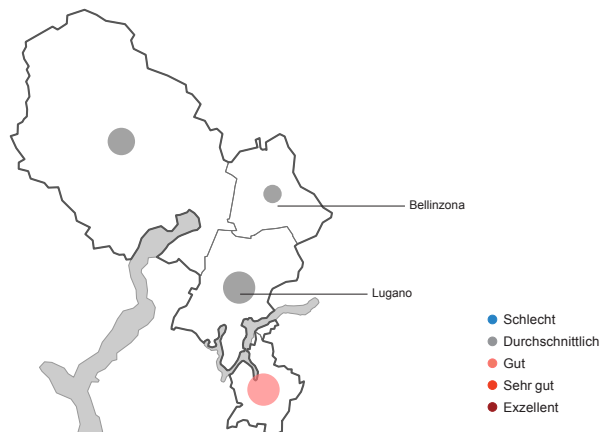
Aktuelles Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

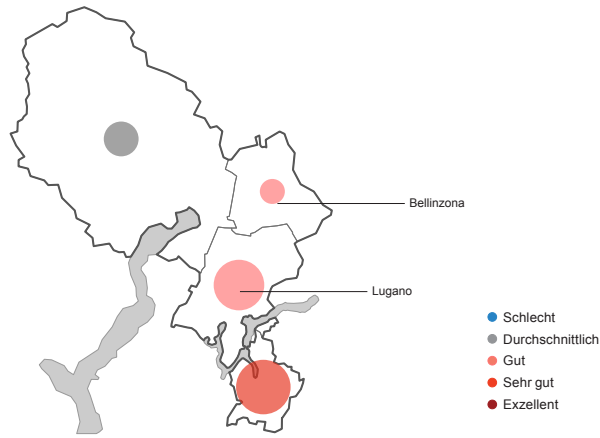
Abb. 8.8.7.3

Prospektives Makro-Lagerating Spitzenindustrie (4. Quartal 2022)



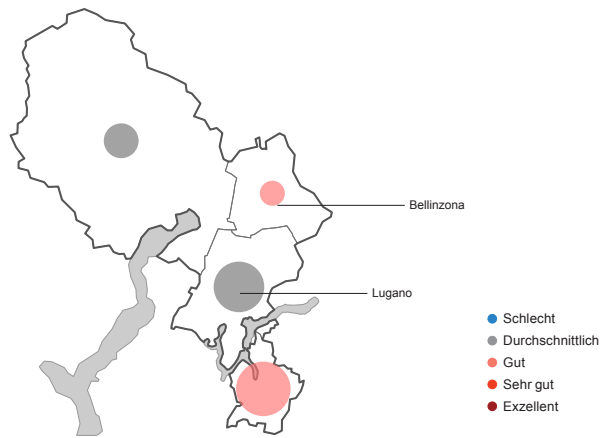
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht; Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Spitzenindustrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.7.4
Aktuelles Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2022)



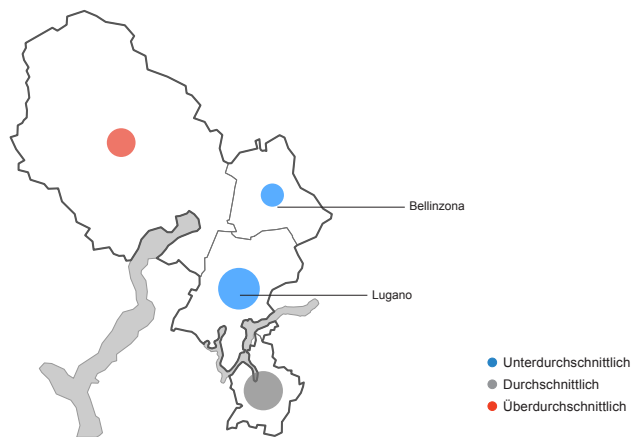
Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.7.5
Prospektives Makro-Lagering Gewerbe / Traditionelle Industrie (4. Quartal 2022)



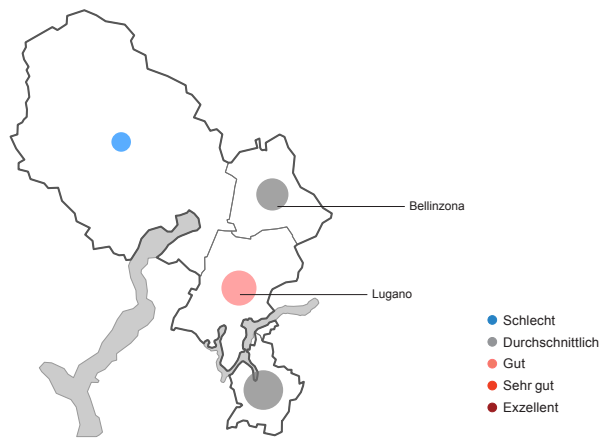
Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagering Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.7.6
Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen (2020 – 2035)



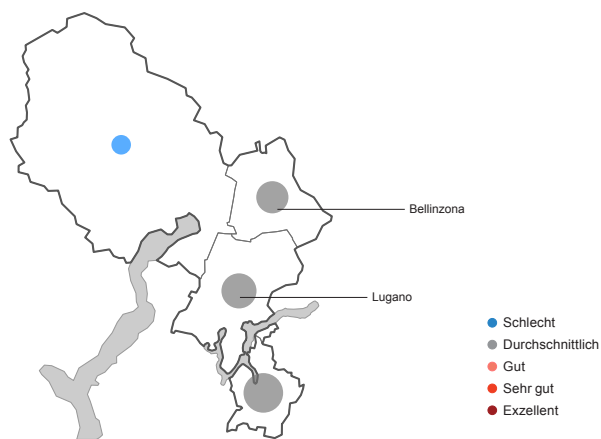
Anmerkung: Prospektive Nachfrage-Entwicklung nach Gewerbe- und Industrieflächen im regionalen Vergleich 2020 – 2035;
Kreisradius in Relation zum Bestand an Gewerbe- und Industrieflächen 2020; Szenario «Trend» / «Raumplanung wie bisher».
Quelle: Prospektivmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.7.7
Aktuelles Makro-Lagerating Logistik (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.7.8
Prospektives Makro-Lagerating Logistik (4. Quartal 2022)



Anmerkung: Langfristige Standortattraktivität aus Investorensicht;
Kreisradius in Relation zur Anzahl Vollzeitäquivalente Traditionelle Industrie 2020.
Quelle: Makro-Lagerating Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

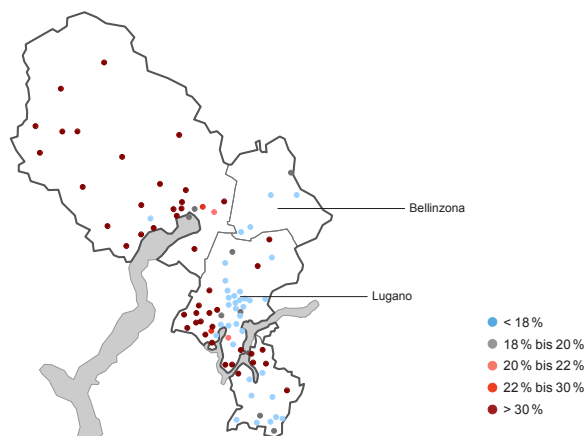
8.8.8 Tourismus Region Südschweiz

Tab. 8.8.8.1
Eckwerte Tourismus

	Region Südschweiz		Schweiz	
	Stand	Veränderung	Stand	Veränderung
Hotelbetriebe (2021/22)	256	-8.5 % (2020/21)	3'875	-1.1 % (2020/21)
Logiernächte (2021/22)	2'543'165	-7.4 % (2020/21)	36'624'205	36.4 % (2020/21)
Auslastung (2021/22)	47.5 %	-6.16* (2020/21)	38.8 %	6.68* (2020/21)
Zweitwohnungen (2021)	58'862		725'287	

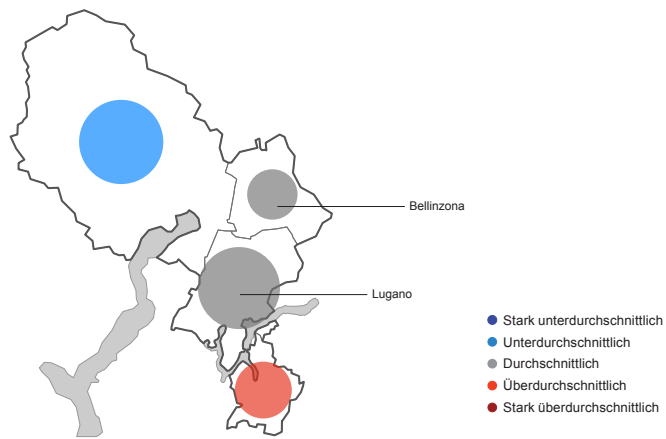
Anmerkung: Basisjahr der Veränderungen in Klammern, * Prozentpunkte. 2021/22: 3. Quartal 2021 – 3. Quartal 2022; 2020/21: 3. Quartal 2020 – 3. Quartal 2021.
Quelle: ARE, BFS.

Abb. 8.8.8.2
Zweitwohnungsanteile (2021)



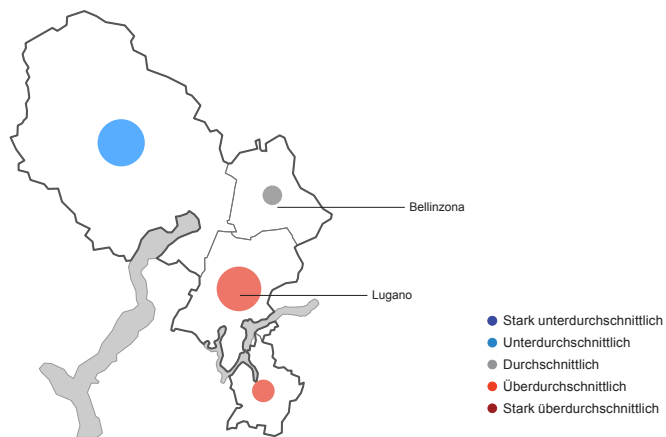
Anmerkung: Kommunale Anteile von Zweitwohnungen am Wohnungsbestand (Stand 31.12.2021).
Quelle: ARE; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.8.3
Entwicklung Hotelauslastung (2020/21 – 2021/22)



Anmerkung: Entwicklung der Hotelauslastung 2020/21 – 2021/22 (Netto-Auslastung);
Kreisradius in Relation zur Netto-Auslastung 2021/2022.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

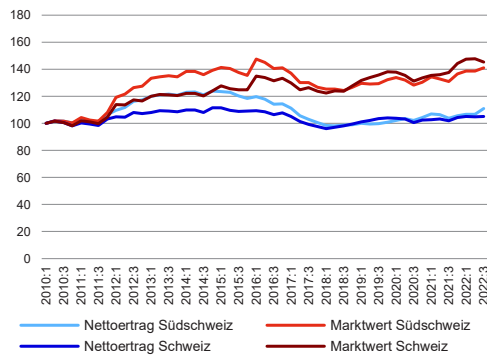
Abb. 8.8.8.4
Entwicklung Logiernächte (2020/21 – 2021/22)



Anmerkung: Entwicklung der Logiernächte 2020/21 – 2021/22; Kreisradius in Relation zur Anzahl Logiernächte 2021/22.
Quelle: BFS; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

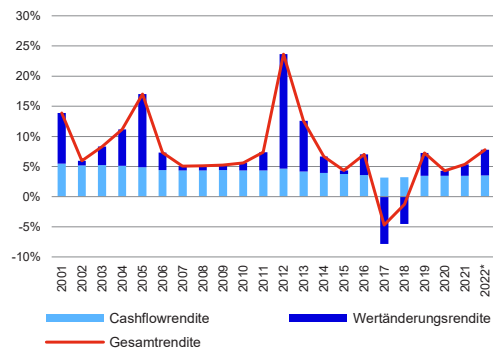
8.8.9 Renditeliegenschaften Region Südschweiz

Abb. 8.8.9.1
Marktindizes gemischt genutzte Immobilien



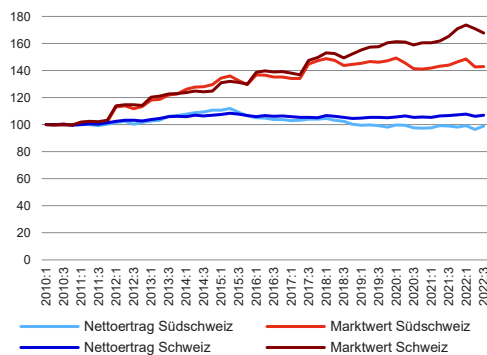
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100). Gemischt genutzte Immobilien: 60% Wohnanteil, 40% Büroanteil.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.9.2
Gesamtrendite gemischt genutzte Immobilien



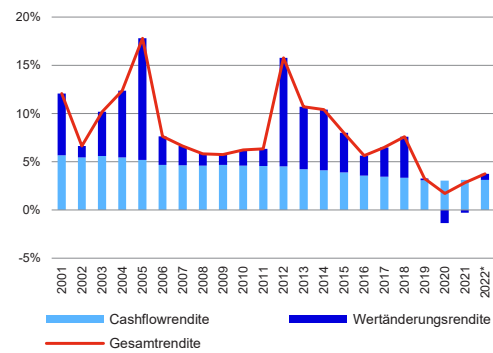
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2022.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.9.3
Marktindizes Mehrfamilienhäuser



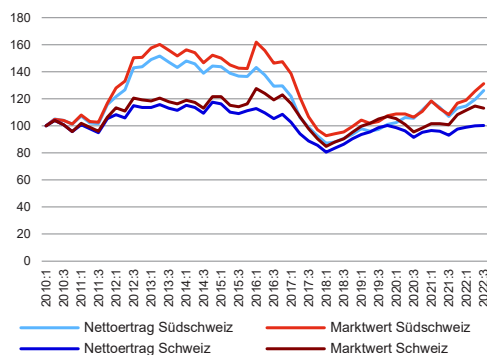
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.9.4
Gesamtrendite Mehrfamilienhäuser



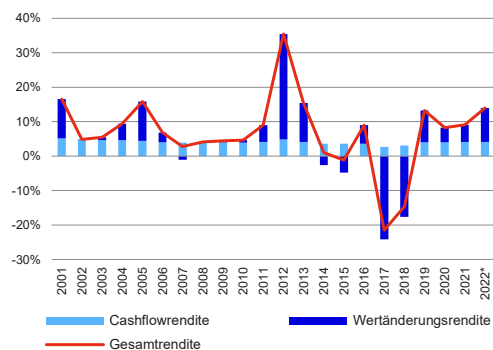
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2022.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.9.5
Marktindizes Büroimmobilien



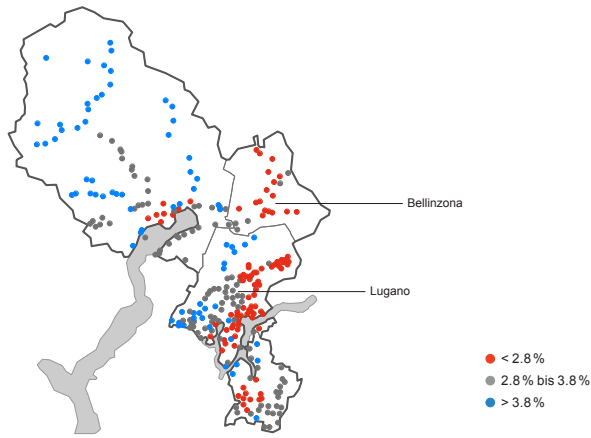
Anmerkung: Indiziert (Basis: 1. Quartal 2010 = 100).
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.9.6
Gesamtrendite Büroimmobilien



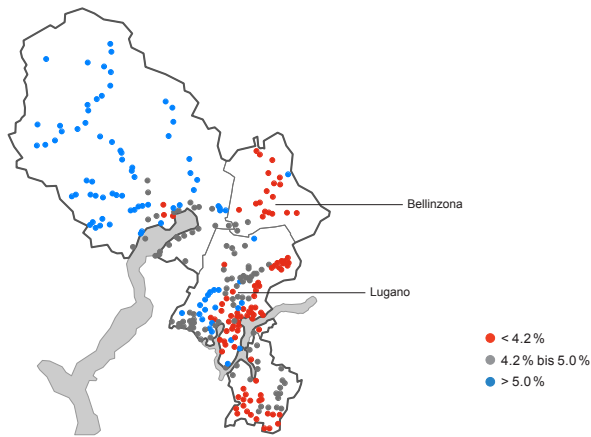
Anmerkung: * Die Werte für das aktuelle Jahr sind provisorisch und beziehen sich auf die bisher vorliegenden Quartale.
Datenstand: 30. September 2022.
Quelle: Marktindizes für Renditeimmobilien Fahrländer Partner.

Abb. 8.8.9.7
Diskontierungssätze MFH (4. Quartal 2022)



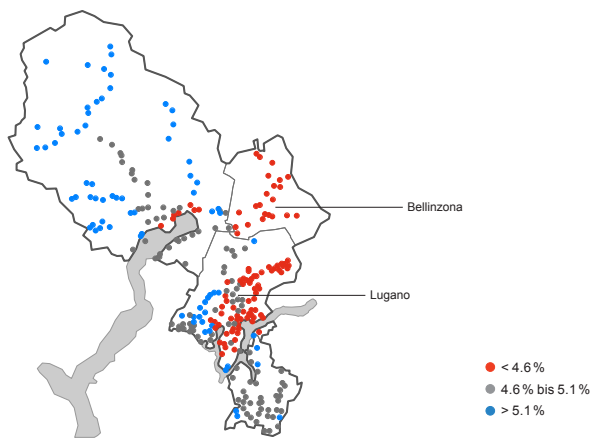
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.9.8
Diskontierungssätze Büroimmobilien (4. Quartal 2022)



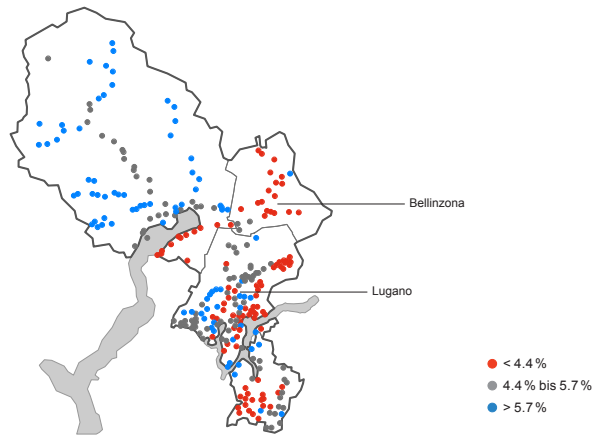
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.9.9
Diskontierungssätze Verkaufsimmobilien (4. Quartal 2022)



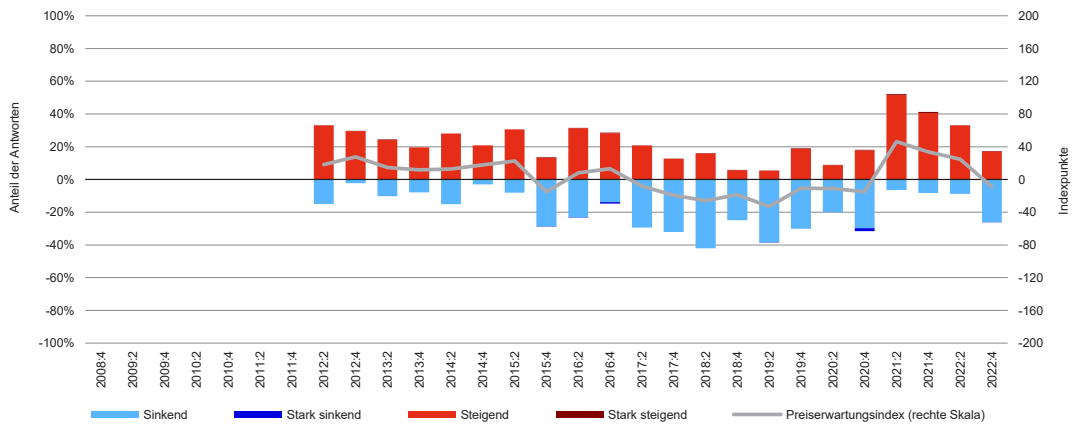
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.9.10
Diskontierungsätze Gewerbe (4. Quartal 2022)



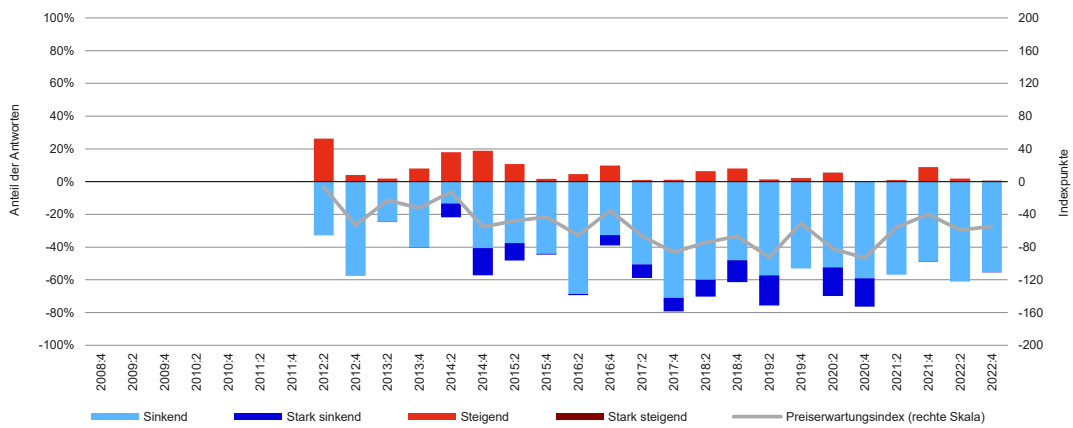
Quelle: Diskontierungsmodell Fahrländer Partner; Kartengrundlage: BFS Geostat/Swisstopo.

Abb. 8.8.9.11
Preiserwartung MFH (kommende 12 Monate)



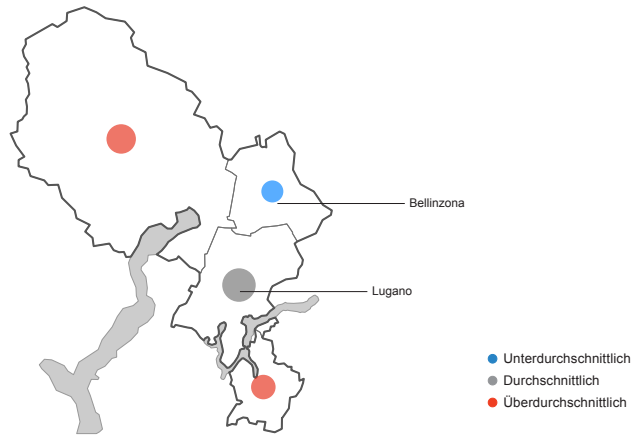
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.8.9.12
Preiserwartung Geschäftshäuser (kommende 12 Monate)



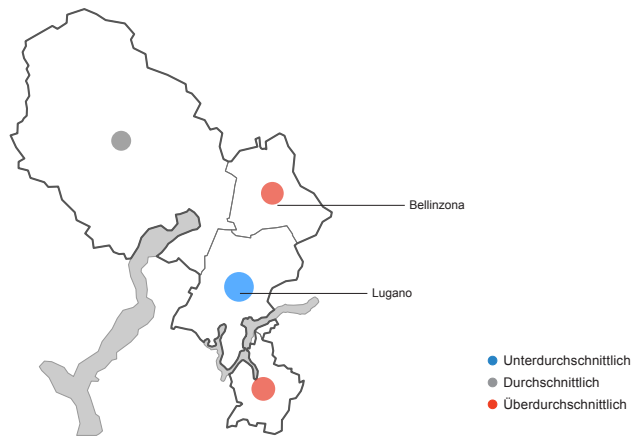
Quelle: Immobilienumfrage Fahrländer Partner, Preiserwartungsindex HEV Schweiz/FPRE.

Abb. 8.8.9.13
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung MFH (2021–2025)



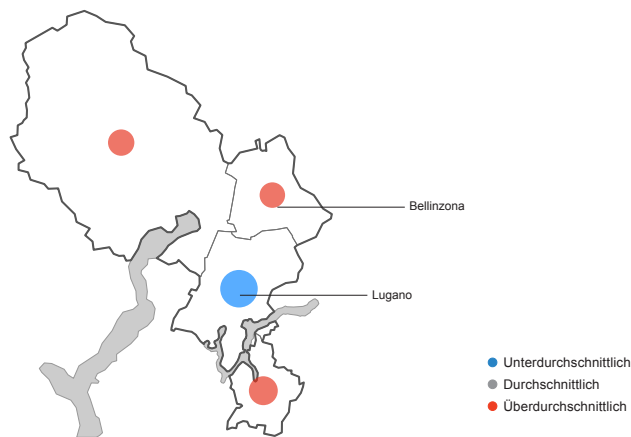
Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Mietwohnungen 2021.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.9.14
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Büroimmobilien (2021–2025)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Büroimmobilien im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Büroflächen 2020.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

Abb. 8.8.9.15
Prognostizierte Marktwert-Entwicklung Verkaufsimmobilien (2021–2025)



Anmerkung: Prognostizierte Marktwert-Entwicklung von Verkaufsimmobilien im regionalen Vergleich 2021–2025; Kreisradius in Relation zum Bestand an Verkaufsflächen 2020.
Quelle: RESC Fahrländer Partner, Basisszenario November 2022; Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo.

8.8.10 Fazit Region Südschweiz

- Die Bevölkerung in der Region Südschweiz ist im Jahr 2021 nach vier Jahren Rückgang wieder leicht gestiegen (+0.4%). Der deutlich positive internationale Wanderungssaldo konnte das endemische Geburtendefizit wie in den Jahren vor 2017 überkompensieren. Die MS-Region Mendrisio weist eine negative Bevölkerungsentwicklung auf (-0.3%), während der positive Trend der letzten Jahre sich in der MS-Region Bellinzona fortsetzt (+0.9%).
- Trotz dieser positiven Bilanz für das Jahr 2021 bleibt die demographische Situation im Südkanton herausfordernd. Die negativen Bevölkerungsszenarien 2050 des BFS, die von einem Bevölkerungsrückgang im Kanton Tessin ausgehen, haben zu einer Überarbeitung des kantonalen Richtplans 2018 geführt. Der überarbeitete Richtplan wurde am 19. Oktober vom Bundesrat genehmigt und trägt neu der Tatsache Rechnung, dass die Bauzonen im Kanton im Vergleich zur erwarteten Bevölkerungsentwicklung der nächsten 15 Jahre überdimensioniert sind. Das führt dazu, dass die Tessiner Gemeinden ihre Bauzonen überprüfen und bei einer Revision der Ortsplanung allenfalls verkleinern müssen.
- Die Wohnbautätigkeit war auch im Jahr 2021 in allen Regionen sehr dynamisch, aber im Gegensatz zu den letzten Jahren ist – ausser für die Region Mendrisio – keine Zunahme der Leerstandsquote auszumachen. Dies aufgrund der positiven Entwicklungen im Wanderungsbereich und Sonderfaktoren wie der Flüchtlingswelle aus der Ukraine. Mit einer deutlich überdurchschnittlichen Leerstandsquote von 2.6% bleibt jedoch eine bedeutende Überkapazität auf dem Wohnungsmarkt vorhanden. Nur die MS-Region Jura bernois hat eine höhere Leerstandsquote als die MS-Region Mendrisio (4.57%).
- Im Wohneigentumsmarkt sind steigende Preise zu beobachten: +3.6% im Vergleich zum 3. Quartal 2021. Der Preisanstieg hat sich im letzten Quartal für die Eigentumswohnungen (+1.7%) verlangsamt und bei den Einfamilienhäusern ist sogar ein Preisrückgang von 1% auszumachen. Die Mehrheit der im Rahmen der halbjährlichen Immobilienumfrage befragten Experten erwartet für die kommenden 12 Monate sinkende Preise für Eigentumswohnungen und steigende Preise für Einfamilienhäuser. FPRE erwartet mehrheitlich stabile Preise, wobei die Marktwerte von EWG im unteren Segment ansteigen werden, während sie im mittleren und gehobenen Segment stabil bleiben. Bei EFH wird im mittleren Segment mit steigenden, im unteren und gehobenen Segment mit stabilen Marktwerten gerechnet.
- Die Situation im Mietwohnungsmarkt bleibt weiterhin angespannt. Die Absorption der bestehenden Überkapazitäten wird noch Jahre dauern. Es scheint aber, dass die Marktmieten einen Boden gefunden haben und im 3. Quartal 2022 sind sowohl im Vorjahres- als auch im Vorquartalsvergleich steigende Marktmieten zu beobachten (+1.6% bzw. +3.3%). Die Mehrheit der Immobilienumfrageteilnehmer erwartet für die kommenden 12 Monate weiter steigende Marktmieten. FPRE rechnet ebenfalls mit steigenden Erträgen im Altbau- und mittleren Neubau-Segment. Sinkende Marktwerte für MFH sind in allen Segmenten zu erwarten.
- Pandemiebedingt haben sich die Beschäftigungszahlen im Jahr 2020 leicht negativ entwickelt. Im Gewerbe- und Industriebereich sind die Vollzeitäquivalente um 3.5% gesunken. Jüngste Indikatoren weisen auch für den Kanton Tessin eine sofortige und kräftige Erholung im Arbeitsmarkt auf. Gemäss BFS/USTAT nähert sich der Südkanton der Zahl von 200'000 Vollzeitäquivalenten im Jahr 2022.
- Die Marktmieten für Büroflächen haben sich über die letzten vier Quartale sehr positiv entwickelt und befinden sich zurzeit auf einem vergleichbaren Niveau wie vor etwa 10 Jahren. Die im Rahmen der halbjährlichen Immobilienumfrage von FPRE befragten Experten erwarten aber für die kommenden 12 Monate weiterhin sinkende Marktmieten. Die Situation wird zudem negativer als vor einem Jahr eingeschätzt. FPRE teilt die Befürchtungen der befragten Experten nur teilweise und geht mehrheitlich von stabilen Erträgen aus. Die Marktwerte dürften in beiden Segmenten des Geschäftsflächenmarktes sinken.

8.8.10.1 Wohneigentum

Tab. 8.8.10.1.1
Zyklischer Ausblick Eigentumswohnungen 2023–2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	↗
Mittleres Segment	●	→	●	→	→	↗
Gehobenes Segment	●	↘	●	→	→	↗

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

Tab. 8.8.10.1.2
Zyklischer Ausblick Einfamilienhäuser 2023–2024

	Nachfrage		Angebot		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Unteres Segment	●	→	●	→	↗	→
Mittleres Segment	●	↗	●	→	↗	↗
Gehobenes Segment	●	→	●	→	→	→

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

8.8.10.2 Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser

Tab. 8.8.10.2.1
Zyklischer Ausblick Mehrfamilienhäuser 2023–2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Altbau	●	→	●	→	●	↗	●	↘	↘	→
Neubau mittel	●	→	●	↗	●	↗	●	↘	↘	→
Neubau gehoben	●	→	●	→	●	→	●	↘	↘	→

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

8.8.10.3 Büro- und Verkaufsimmobilien

Tab. 8.8.10.3.1
Zyklischer Ausblick Büro- und Verkaufsimmobilien 2023–2024

	Flächennachfrage		Flächenangebot		Erträge		Anfangsrenditen		Marktwerte	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2023	2024
Büroimmobilien	●	→	●	↘	●	→	●	↘	↘	→
Verkaufsimmobilien	●	↘	●	→	●	→	●	↘	↘	→

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

8.8.11 Eckwerte Region Südschweiz

Tab. 8.8.11.1
Eckwerte

MS-Region	Bevölkerung		Ausländer		Ausländeranteil		Ø Reineinkommen CHF		Soziale Schicht		
	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2021	2020–2021	2019	2014–2019	Untere	Mittlere	Obere
80 Locarno	70'084	0.5%	16'655	2.0%	23.8%	0.34%p	70'980	1.8%	36%	33%	31%
81 Bellinzona	55'987	0.9%	14'808	1.5%	26.4%	0.17%p	72'514	2.0%	37%	31%	32%
82 Lugano	146'231	0.4%	46'394	0.8%	31.7%	0.12%p	82'374	1.9%	28%	30%	42%
83 Mendrisio	55'173	-0.3%	13'959	1.0%	25.3%	0.32%p	74'267	1.4%	30%	34%	36%
Region Südschweiz	327'475	0.4%	91'816	1.2%	28.0%	0.21%p	74'465	3.6%	32%	32%	37%

MS-Region	Wohnungsbestand		Leerstandsquote		Leerstandsquote EFH		Leerstandsquote EWG		Leerstandsquote MWG	
	2021	2020–2021	2022	2021–2022	2022	2021–2022	2022	2021–2022	2022	2021–2022
80 Locarno	66'535	1.7%	1.60%	-0.37%p	0.63%	-0.13%p	0.82%	-0.43%p	2.82%	-0.45%p
81 Bellinzona	32'897	1.4%	2.59%	-0.83%p	0.77%	-0.15%p	0.26%	-0.26%p	4.98%	-1.45%p
82 Lugano	94'026	1.2%	2.59%	-0.41%p	0.80%	-0.10%p	0.32%	-0.46%p	4.75%	-0.47%p
83 Mendrisio	34'870	1.5%	4.57%	0.24%p	0.98%	0.20%p	0.30%	-0.39%p	8.87%	0.74%p
Region Südschweiz	228'328	1.4%	2.60%	-0.36%p	0.76%	-0.08%p	0.44%	-0.42%p	4.92%	-0.41%p

MS-Region	Arbeitsstätten		Beschäftigte		Vollzeitäquivalente		Geschäftsflächenbedarf BGF 2020
	2020	2012–2020	2020	2012–2020	2020	2012–2020	
80 Locarno	7'181	9.5%	35'162	4.7%	27'841	-0.1%	2'462'650
81 Bellinzona	4'640	10.8%	35'068	21.5%	28'079	3.6%	2'096'060
82 Lugano	18'429	18.7%	109'376	8.3%	88'875	-1.6%	7'062'230
83 Mendrisio	7'217	24.7%	47'923	14.9%	39'737	-0.3%	4'308'480
Region Südschweiz	37'467	16.9%	227'529	10.9%	184'531	9.9%	15'929'420

Quelle: BFS, ESTV, Fahrländer Partner & sotomo, Fahrländer Partner.

Tab. 8.8.11.2
Wohnungsmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	EWG	Bauland EWG	EFH	Bauland EFH	MWG	Bauland MWG
Tessin						
Bellinzona	966'000	1'915–2'115	1'079'000	275–305	1'490	1'195–1'255
Chiasso	761'000	835–920	1'125'000	335–370	1'340	135–145
Locarno	1'025'000	2'210–2'445	1'916'000	1'390–1'540	1'565	1'125–1'180
Lugano	1'289'000	3'535–3'905	2'206'000	1'770–1'955	2'100	3'465–3'645
Mendrisio	907'000	1'220–1'350	1'370'000	660–730	1'350	275–285

EWG: 4.5-Zimmer, Neubau, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 115 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an guter Lage.

EFH: Neubau, freistehend, Grundstück 520 m², Volumen 780 m³ SIA 416, durchschnittlicher Standard, gute Wohnlage, kein Minergie-Standard, Marktwert in CHF.

Bauland EFH: Innere Werte von Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen); Basis: Freistehendes EFH mit typischer Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an guter Lage.

MWG: 3.5-Zimmer, Neubau, MFH mit 11–15 Wohnungen, 1. Obergeschoss, Wohnfläche 75 m² HNF SIA 416, durchschnittlicher Standard, Balkon vorhanden, durchschnittliche Wohnlage, Hülle isoliert, kein Minergie-Standard, Nettomarktmiete in CHF/Mt.

Bauland MWG: Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen); Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Bebauung mit Raumtyp-spezifischer Dichte an durchschnittlicher Lage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2022.

Tab. 8.8.11.3

Geschäftsflächenmarkt: Marktwerte und Marktmieten typischer Objekte an ausgewählten Standorten

	Büro*	Bauland Büro	Verkauf	Bauland Verkauf	Gewerbe	Bauland Gewerbe
Tessin						
Bellinzona	234	980–1'055	373	1'525–1'685	218	305–330
Chiasso	161	135–145	186	135–145	216	190–205
Locarno	195	135–145	279	310–345	244	225–240
Lugano	324 (490)	3'085–3'320	383	1'635–1'805	162	460–495
Mendrisio	169	135–145	348	660–730	184	315–340

Büro: Neubau, 1. Obergeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

Verkauf: Neubau, Erdgeschoss, 250 m² NF SIA 416, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage, Nettomarktmiete in CHF/m² Jahr (ohne Berücksichtigung von Incentives).

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

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

Bauland Gewerbe- und Industrieflächen: Modellerte Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Anmerkung: * Spitzenmieten für Büroflächen in Klammern.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner 4. Quartal 2022.

Tab. 8.8.11.4

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

MS-Region	Bevölkerung			Haushalte			Mietwohnungen			Wohneigentum		
	2021	2035	%	2021	2035	%	2021	2035	%	2021	2035	%
80 Locarno	70'084	66'937	-4.5%	34'253	34'180	-0.2%	20'901	19'838	-5.1%	13'352	14'342	7.4%
81 Bellinzona	55'987	58'140	3.8%	25'707	27'888	8.5%	15'350	16'493	7.4%	10'357	11'395	10.0%
82 Lugano	146'231	147'015	0.5%	69'028	72'542	5.1%	44'195	44'043	-0.3%	24'833	28'498	14.8%
83 Mendrisio	55'173	52'714	-4.5%	26'118	26'097	-0.1%	15'684	14'882	-5.1%	10'434	11'214	7.5%
Region Südschweiz	327'475	324'806	-0.8%	155'106	160'707	3.6%	96'129	95'257	-0.9%	58'977	65'450	11.0%

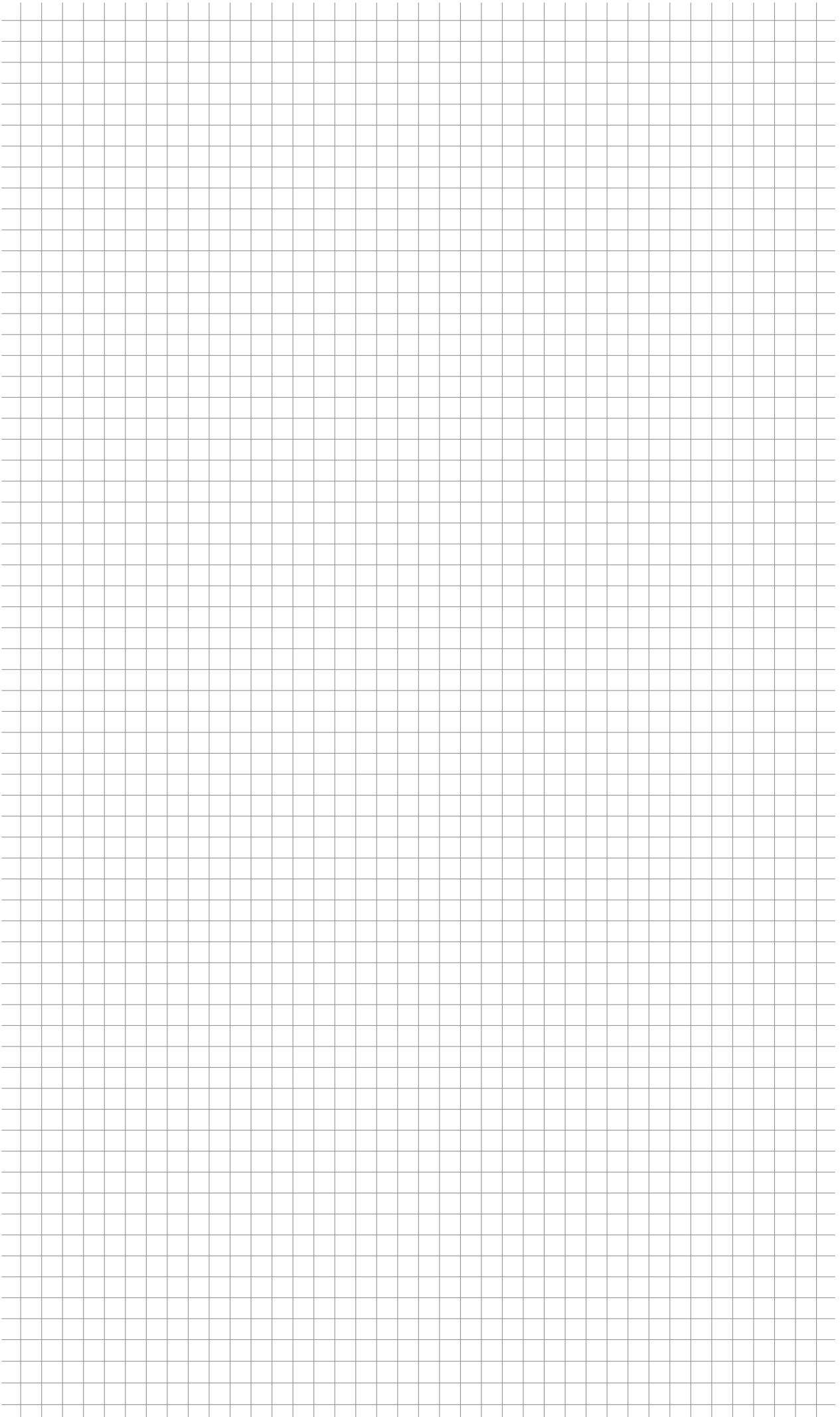
Quelle: BFS, Propektivmodell Fahrländer Partner.

Tab. 8.8.11.5

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

MS-Region	VZA 2. Sektor			VZA 3. Sektor			Geschäftsflächen 2. Sektor			Geschäftsflächen 3. Sektor		
	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%	2020	2035	%
80 Locarno	7'431	8'018	7.9%	19'922	22'627	13.6%	1'015'051	1'110'974	9.5%	1'447'184	1'644'813	13.7%
81 Bellinzona	4'625	4'808	4.0%	23'016	25'727	11.8%	523'964	541'904	3.4%	1'571'710	1'728'753	10.0%
82 Lugano	18'537	19'355	4.4%	69'914	77'955	11.5%	2'479'300	2'577'476	4.0%	4'581'753	5'050'131	10.2%
83 Mendrisio	13'738	14'566	6.0%	25'664	28'538	11.2%	2'369'776	2'494'885	5.3%	1'938'250	2'097'561	8.2%
Region Südschweiz	44'331	46'747	5.5%	138'516	154'846	11.8%	6'388'091	6'725'240	5.3%	9'538'897	10'521'257	10.3%

Quelle: BFS, Propektivmodell Fahrländer Partner.



ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BFS	Bundesamt für Statistik
BGF	Bruttogeschossfläche
BIP	Bruttoinlandprodukt
BVG	Bundesgesetz über die berufliche Vorsorge
CBD	Central Business Districts
CHF	Schweizer Franken
EFH	Einfamilienhaus
EU	Europäische Union
EUR	Euro
EWG	Eigentumswohnung
ESTV	Eidgenössische Steuerverwaltung
EZB	Europäische Zentralbank
FINMA	Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht
HEV	Hauseigentümerverband
HNF	Hauptnutzfläche
IMBAS	Immobilien Bewertungs- und Analysesystem von FPRE
KRE	Kloess Real Estate
LIK	Landesindex der Konsumentenpreise
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MS-Region	BFS-Einteilung der Schweiz in 106 Regionen (MS = mobilité spatiale)
MWG	Mietwohnung
NF	Nutzfläche
öV	öffentlicher Verkehr
p. a.	pro Jahr (per annum)
REFH	Reiheneinfamilienhäuser
RESC	Real Estate Scenario Cockpit von Fahrländer Partner
SBV	Schweizerischer Baumeisterverband
SBVg	Schweizerische Bankiervereinigung
SECO	Staatssekretariat für Wirtschaft
SEM	Staatssekretariat für Migration
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SNB	Schweizerische Nationalbank
STWE	Stockwerkeigentum
USD	US-Dollar
VZA	Vollzeitäquivalente Stellen
WLQI	Wohn- und Lebensqualitätsindex

