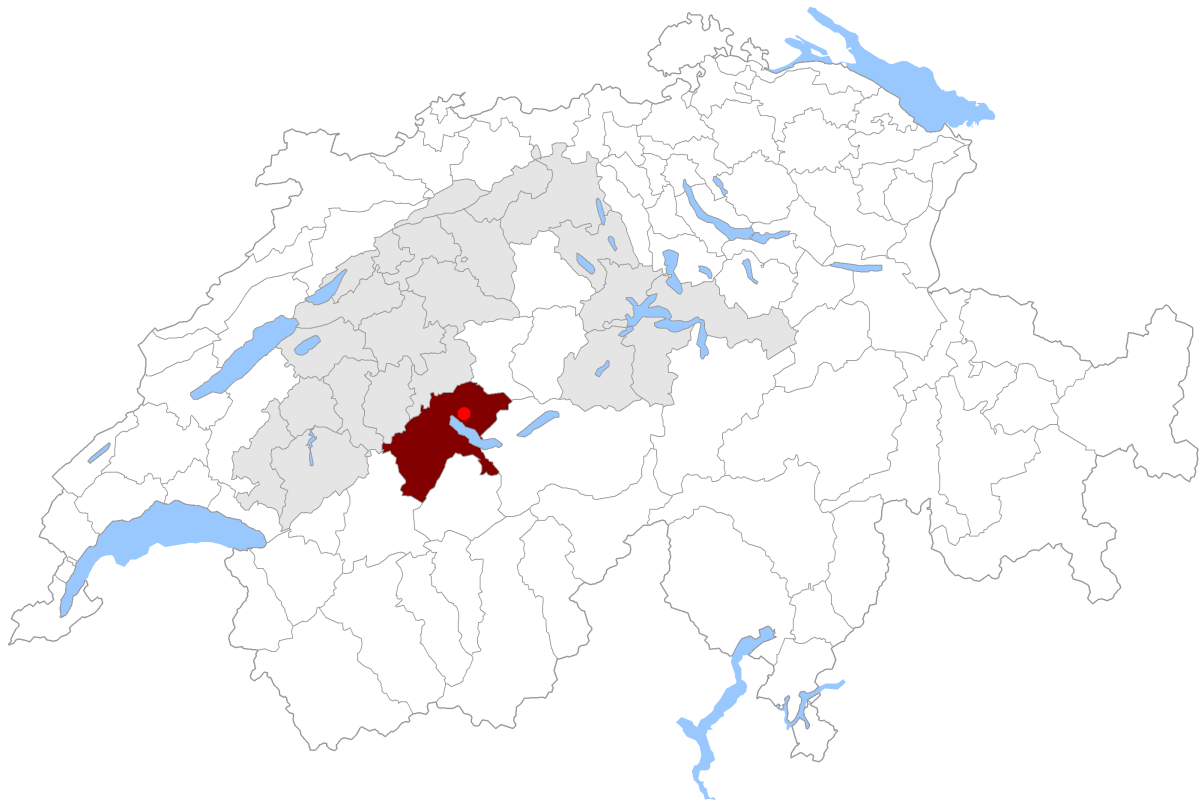


Standort

Gemeinde	Heiligenschwendi (BFS: 927)
Ortschaft	Heiligenschwendi (FPRE: CH-02-000410)
Agglomeration BFS	Thun
Gemeindetyp BFS	Periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte
Kanton	Bern
MS-Region	Thun (BFS: 20)
FPRE-Region	Mittelland
FPRE-Raumtyp	Ländlicher Raum
Fusionen:	-



Themen

- | | |
|------------------------------------|---|
| 1 Bevölkerung | 9 Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus |
| 2 Nachfragersegmente | 10 Lage (Erreichbarkeit und Pendler) |
| 3 Einkommen, Kaufkraft und Steuern | 11 Bauzonenreserven, öV-Güteklassen |
| 4 Lebensphasen | 12 Perspektiven 2035 (Szenario «Raumplanung wie bisher») |
| 5 Wohn- und Lebensqualität | 13 Perspektiven 2035 (Szenario «restriktive Raumplanung») |
| 6 Umzugsverhalten | |
| 7 Wohnungsmarkt und Immobilien | |
| 8 Leerwohnungen | |

Heiligenschwendi ist gemäss BFS eine «periurbane Dienstleistungsgemeinde geringer Dichte» und Teil der mittelgrossen Agglomeration Thun. Diese zählt 80'827 Einwohner (2018) und 37'694 Haushalte (2018). Die Gemeinde Heiligenschwendi selber hat 703 Einwohner (2018), verteilt auf 347 Haushalte (2018); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2013 und 2018 beläuft sich auf 8 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 21.2% der Haushalte im Jahr 2017 zu den oberen Schichten (Schweiz: 31.8%), 38% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.9%) und 40.8% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.3%). Zwischen 2010 und 2018 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stabil geblieben und für Ledige schwach angestiegen. 54 Betriebe mit 581 Beschäftigten weist die Gemeinde Heiligenschwendi im Jahr 2017 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Abnahme von 13 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 79 Beschäftigten seit 2011. Von den 431.9 vollzeitäquivalenten Stellen sind 23.9 (6%) im 1. Sektor, 8 (2%) im Industrie- und 400 (93%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Heiligenschwendi aus erreichbaren Zentren sind Thun (12 Min.), Bern (31 Min.) und Frutigen (35 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Thun (28 Min.), Bern (68 Min.) und Frutigen (71 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2018 einen Bestand von 417 Wohneinheiten auf, wovon 77 Einfamilienhäuser und 340 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 18.5% im landesweiten Vergleich (22%) durchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 2 Wohnungen (2012 - 2017; das sind 0.54% des Bestandes 2012), ist die Leerstandsquote mit 2.4% im landesweiten Vergleich (1.66%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 10 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 90% Mietwohnungen sind.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2018 und 2035 in der Gemeinde Heiligenschwendi von einer Zusatznachfrage von 83 Wohnungen (pro Jahr: 5) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. Dezember 2019) bei den EFH bei 7'444 CHF/m², bei den EWG bei 6'425 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 235 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 500 - 630 CHF/m² und für ein typisches MFH 830 - 1'185 CHF/m² (EWG) bzw. 290 - 735 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Thun um 72.5% zugelegt (Bauland für EFH: 177%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 82.5% (Bauland für MFH mit EWG: 243.2%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 5.4% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 88.1%). Der Markt der Gemeinde Heiligenschwendi ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet.

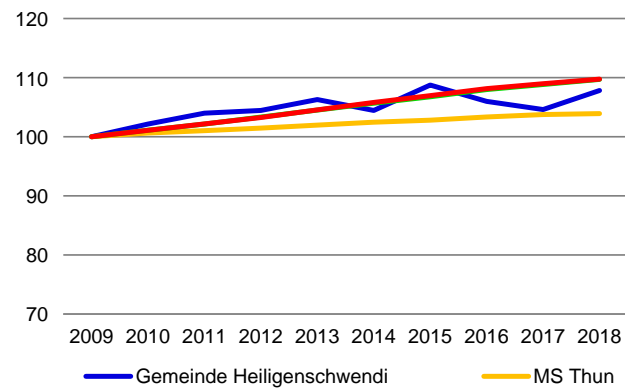
Kennzahlen Bevölkerung

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bevölkerung (ständig)	652	666	678	681	693	681	709	691	682	703
Anzahl Haushalte	-	312	318	302	317	313	340	335	334	347
Ø Haushaltsgrösse	-	2.13	2.13	2.25	2.19	2.18	2.09	2.06	2.04	2.03
Bevölkerungswachstum (%)	3.33	2.15	1.80	0.44	1.76	-1.73	4.11	-2.54	-1.30	3.08
Ausländeranteil (%)	11.20	11.26	10.47	9.40	9.96	9.69	11.71	12.01	11.73	10.38

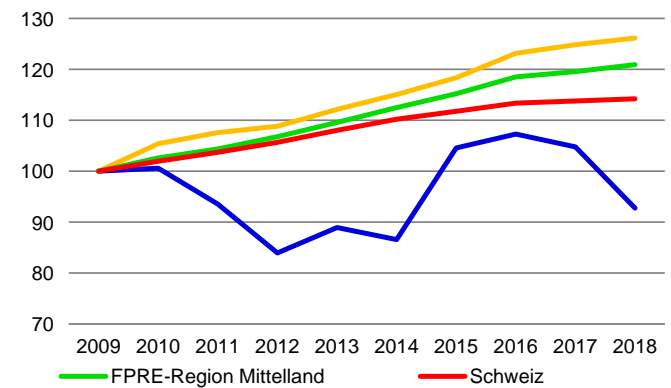
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Indexierte Entwicklung der Wohnbevölkerung (Index Jahr 2009 = 100)

Ständige Wohnbevölkerung

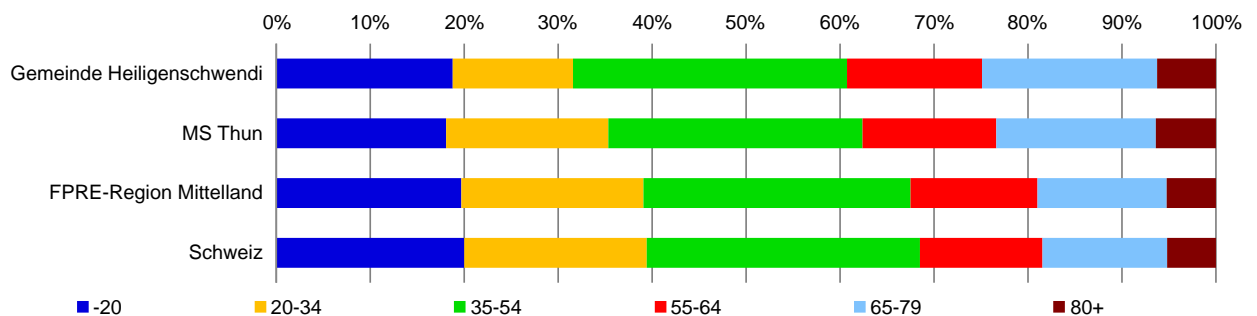


Ausländeranteil



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bevölkerung nach Altersklasse (2018)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

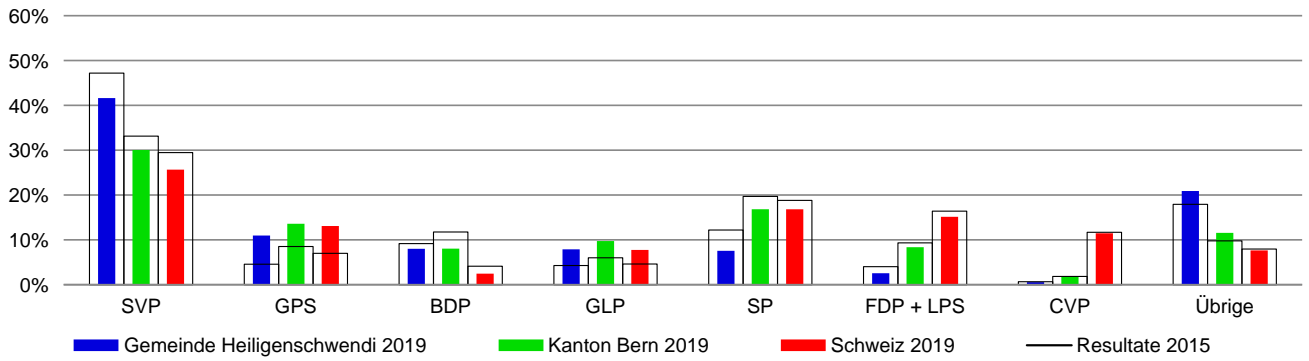
Bevölkerung im Rentenalter und durchschnittliche Lebenserwartung nach Altersklasse (2018)

	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90+
Bevölkerung im Rentenalter (abs.)						
Gemeinde Heiligenschwendi	38	56	37	23	15	6
MS-Region Thun	7'738	7'713	5'745	3'965	2'607	1'411
Durchschnittliche Lebenserwartung in Jahren (Schweiz)*						
Männer	18.2	14.4	10.9	7.6	5.2	3.3
Frauen	21.2	17.0	13.0	9.3	6.3	3.9

* Bevölkerung zwischen 65 und 99 Jahren; gewichteter Mittelwert innerhalb der jeweiligen Altersklasse.

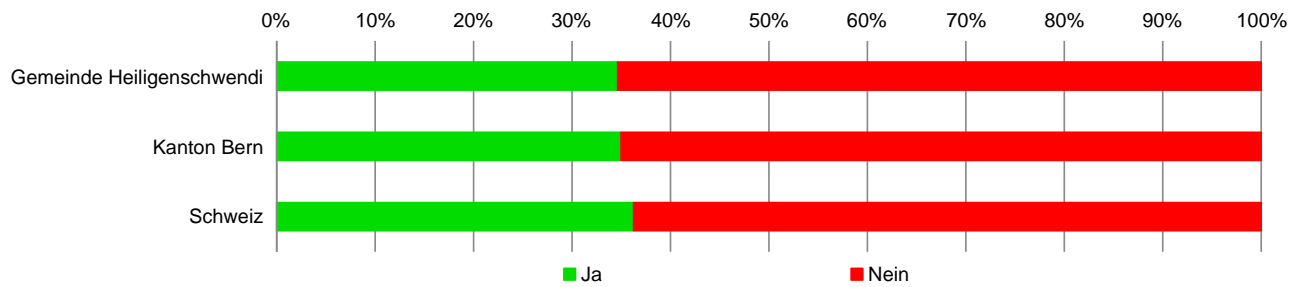
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Nationalratswahlen 2019 und 2015 im Vergleich



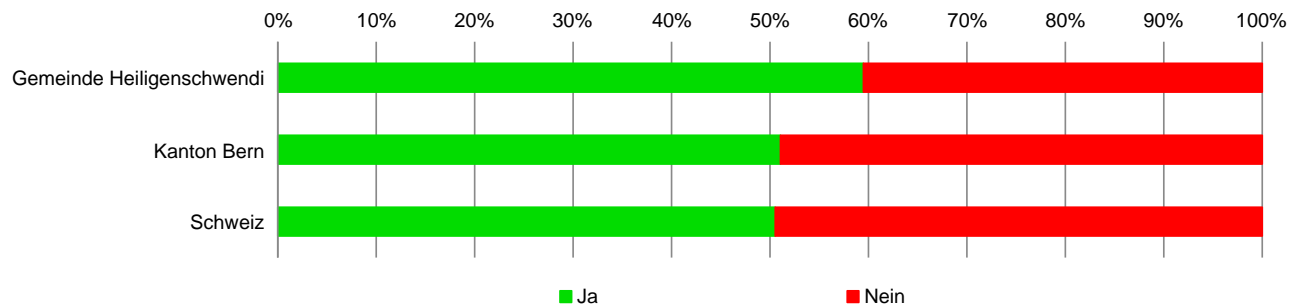
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Volksinitiative (10. Februar 2019) «Zersiedelung stoppen - für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung»



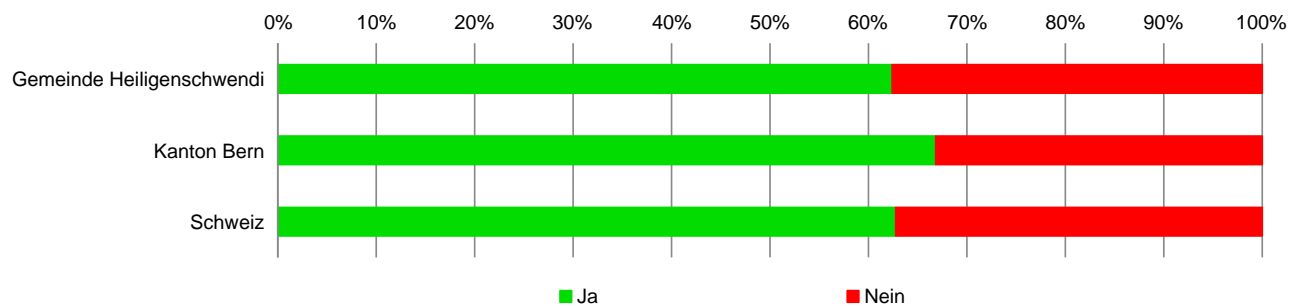
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Volksinitiative (9. Februar 2014): «Gegen Masseneinwanderung»



Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abstimmung (3. März 2013): Bundesgesetz über die Raumplanung

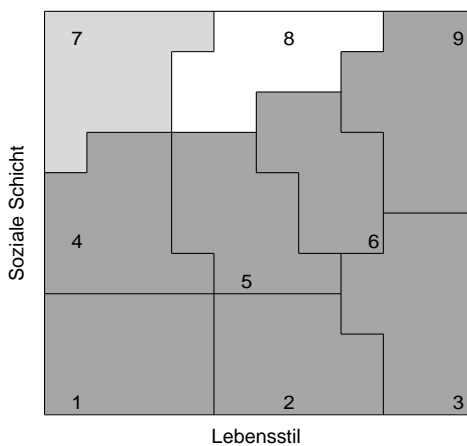


Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

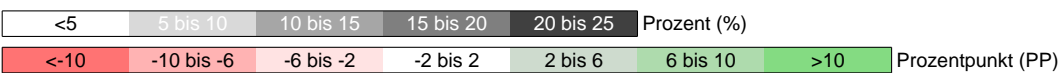
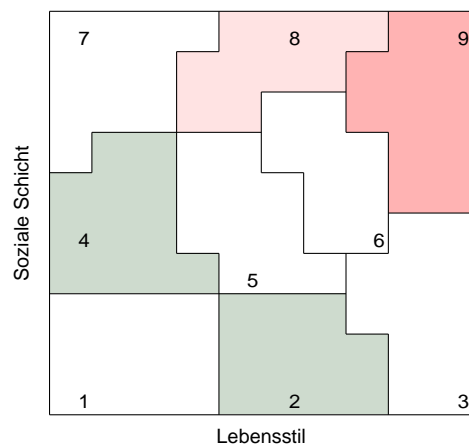
Nachfragersegmente 2017	Gemeinde Heiligenschwendi		MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
1 Ländlich Traditionelle	43	12.9%	11.5%	11.8%	10.9%
2 Moderne Arbeiter	43	13.0%	12.0%	11.5%	11.0%
3 Improvisierte Alternative	50	14.9%	16.4%	13.7%	13.4%
4 Klassischer Mittelstand	43	12.7%	11.4%	11.2%	10.1%
5 Aufgeschlossene Mitte	47	14.1%	13.0%	12.8%	12.1%
6 Etablierte Alternative	37	11.2%	10.4%	10.8%	10.7%
7 Bürgerliche Oberschicht	18	5.4%	6.4%	6.8%	6.9%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	16	4.7%	5.0%	6.2%	7.6%
9 Urbane Avantgarde	37	11.1%	13.9%	15.3%	17.2%
Total	334	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Anmerkung: Weitere Informationen zu den einzelnen Nachfragersegmenten (Methodenbeschrieb/Factsheets): <https://www.fpre.ch/de/produkte/nachfrage-wohnung/>
 Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Verteilung der Nachfragersegmente in der Gemeinde

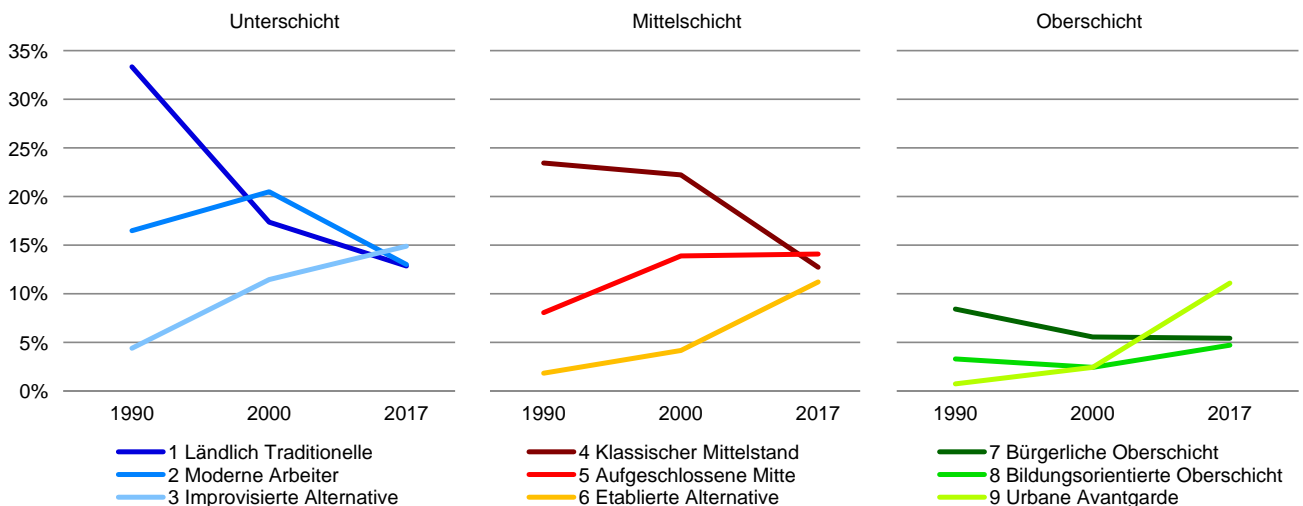


Differenz zu schweizweiten Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Nachfragersegmente 1990 - 2017, Gemeinde Heiligenschwendi

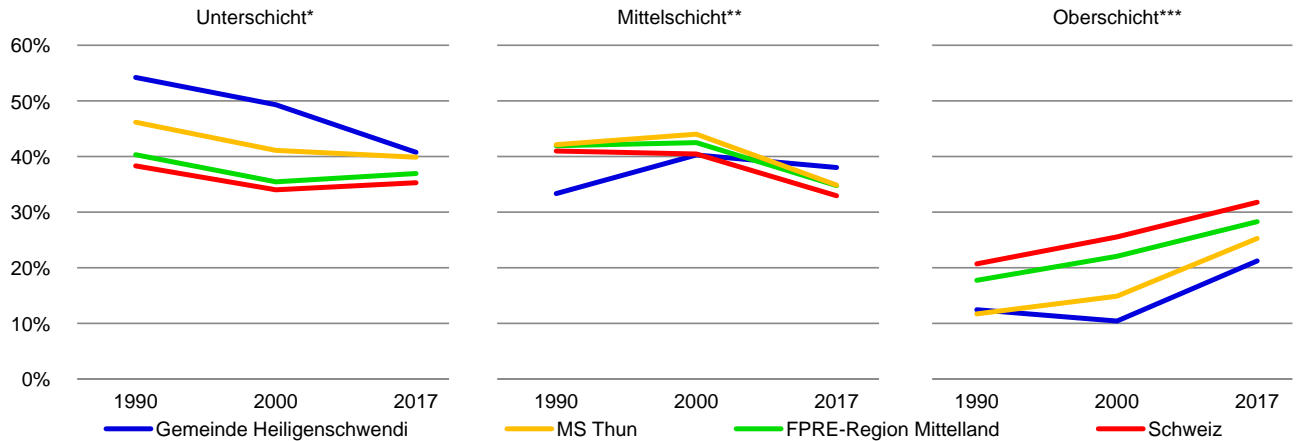


Anmerkung: Mit der Aktualisierung auf den Datenstand 2013 wurde die Segmentierungsmethode revidiert. Zudem basiert die Segmentierung ab diesem Zeitpunkt auf der neuen Volkszählung (Struktur- und Registererhebung).
 Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht (Kaufkraftpotenzial, 2017)

	Unterschicht*	Mittelschicht**	Oberschicht***
Gemeinde Heiligenschwendi	40.8%	38.0%	21.2%
MS-Region Thun	39.9%	34.9%	25.3%
FPRE-Region Mittelland	36.9%	34.8%	28.3%
Schweiz	35.3%	32.9%	31.8%

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



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

Ø Reines Einkommen; Alle Natürlichen Personen*

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Gemeinde Heiligenschwendi	58'813	59'868	60'231	62'870	61'489	64'076	66'113	64'877	67'073	67'328
MS-Region Thun	65'501	66'785	67'661	68'317	69'176	69'320	69'927	70'151	70'914	72'264
FPRE-Region Mittelland	71'236	72'512	73'184	73'617	75'143	75'006	75'626	76'117	76'779	77'279
Schweiz	76'168	77'766	77'835	78'432	80'868	80'176	80'457	81'024	81'206	82'025

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

Ø Reines Einkommen; Erwerbstätige*

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Gemeinde Heiligenschwendi	59'924	59'992	62'045	66'099	64'731	66'801	69'509	68'297	72'267	71'662
MS-Region Thun	67'856	69'185	69'962	70'834	71'526	71'911	72'373	72'403	73'614	75'495
FPRE-Region Mittelland	75'021	76'380	76'699	77'215	79'466	79'401	79'991	80'404	81'238	81'701
Schweiz	81'698	83'274	82'984	83'591	87'044	86'188	86'302	86'784	86'863	87'700

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

Ø Reines Einkommen; Nichterwerbstätige / Rentner*

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Gemeinde Heiligenschwendi	57'131	59'673	57'261	58'127	57'504	60'658	61'635	60'431	60'326	61'668
MS-Region Thun	60'601	61'802	62'934	63'139	64'864	64'562	65'481	66'126	66'190	66'586
FPRE-Region Mittelland	61'175	62'125	63'951	64'274	65'164	64'924	65'606	66'286	66'602	67'153
Schweiz	61'834	63'127	64'674	65'334	67'032	66'781	67'356	68'289	68'664	69'519

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

Steuerbelastung Familie (%)*

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Gemeinde Heiligenschwendi	-	9.38	9.09	8.68	8.29	9.17	9.17	9.19	9.19	9.19
Gemeinde Walliswil bei Niederbipp (tiefste Steuerbelastung im Kanton)**							8.09	7.93	7.39	7.39
Gemeinde Schelten (höchste Steuerbelastung im Kanton)**							9.77	9.80	9.80	9.80
Stadt Bern (Kantonshauptort)							8.52	8.54	8.54	8.54

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

** Referenzjahr 2018 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Steuerbelastung Lediger (%)*

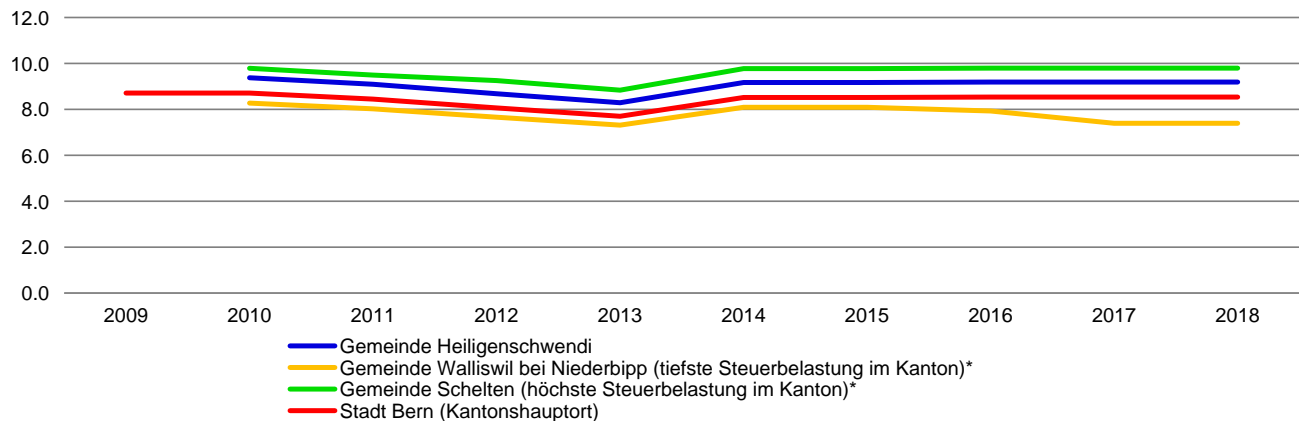
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Gemeinde Heiligenschwendi	-	13.33	13.11	12.85	12.85	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55
Gemeinde Walliswil bei Niederbipp (tiefste Steuerbelastung im Kanton)**							12.84	12.56	11.71	11.71
Gemeinde Schelten (höchste Steuerbelastung im Kanton)**							15.51	15.51	15.51	15.51
Stadt Bern (Kantonshauptort)							13.52	13.52	13.52	13.52

* Lediger Steuerpflichtiger, Bruttoarbeitseinkommen CHF 70'000.

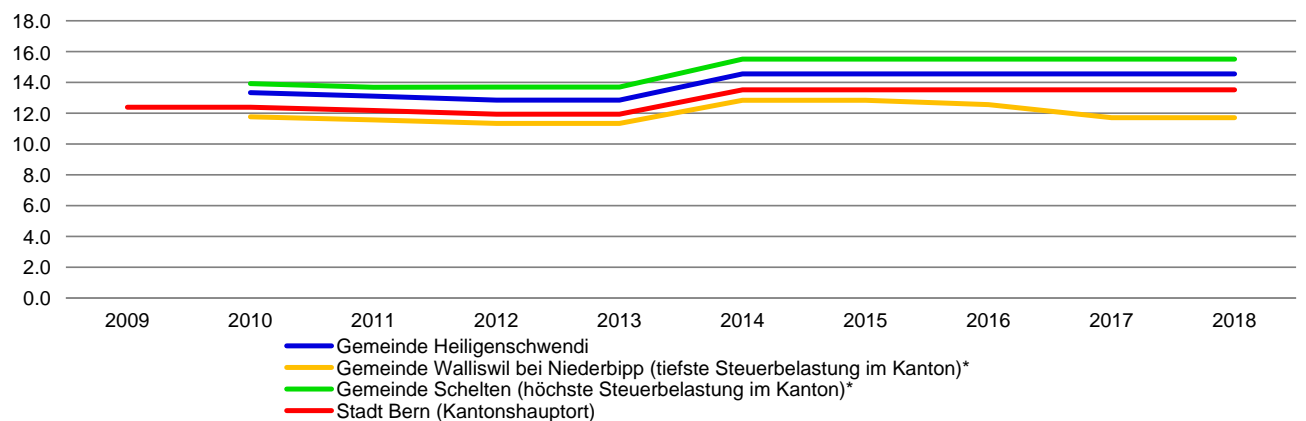
** Referenzjahr 2018 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Vergleich der Steuerbelastung von Familien (%)



Vergleich der Steuerbelastung von Ledigen (%)



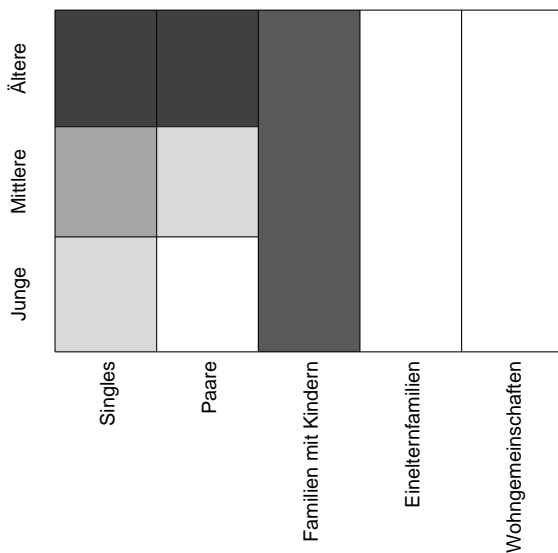
* Referenzjahr 2018 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

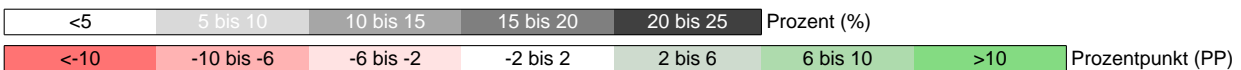
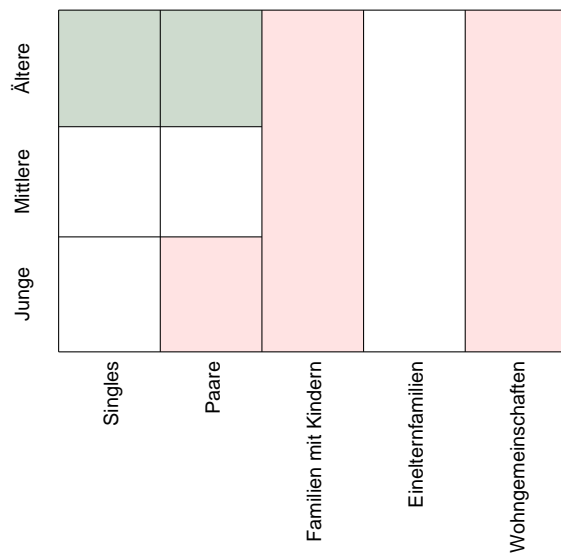
Lebensphasen 2017	Gemeinde Heiligenschwendi		MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
Junger Single (bis 34 J.)	20	6.0%	5.8%	6.7%	6.9%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	42	12.5%	9.3%	10.1%	10.6%
Älterer Single (55+ J.)	78	23.3%	20.5%	17.7%	17.9%
Junges Paar (bis 34 J.)	8	2.4%	4.8%	5.0%	4.6%
Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	19	5.7%	5.7%	5.8%	5.6%
Älteres Paar (55+ J.)	83	24.8%	24.2%	20.8%	19.2%
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	65	19.4%	21.8%	24.2%	24.3%
Einelternfamilie (altersunabhängig)	14	4.2%	4.6%	5.4%	5.9%
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	6	1.8%	3.2%	4.4%	4.9%
Total	334	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Verteilung der Lebensphasen in der Gemeinde

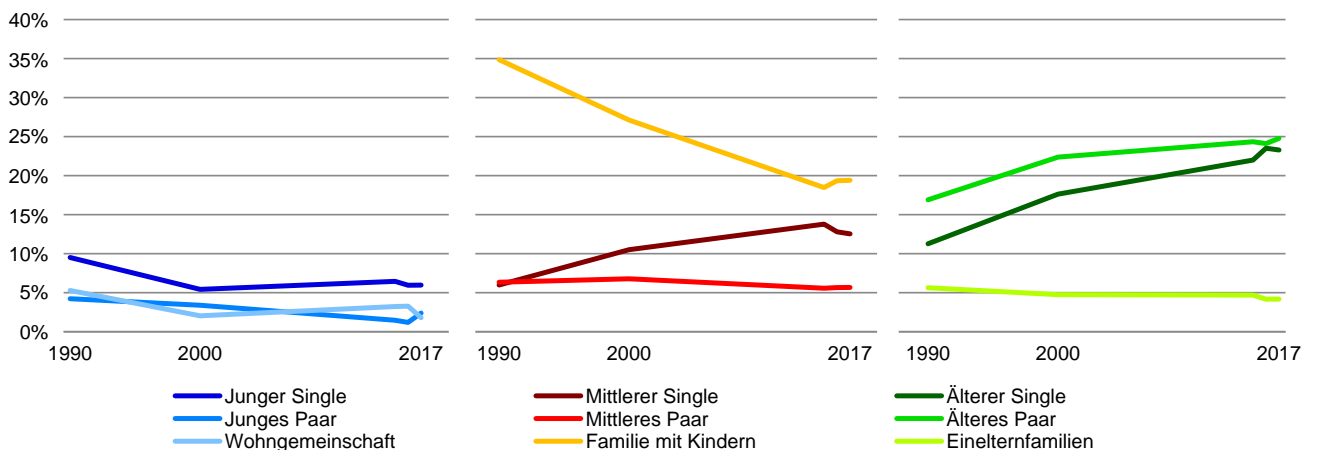


Differenz zu schweizweiten Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Lebensphasen 1990 - 2017, Gemeinde Heiligenschwendi



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

Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) 2020

Zentralität	
Reisezeit zum nächsten Zentrum mit überregionaler Bedeutung	3.5 durchschnittlich-gut
Reisezeit zum nächsten Agglomerationszentrum (motorisierter Individualverkehr)	4.0 gut
Reisezeit zum nächsten Agglomerationszentrum (öffentlicher Verkehr)	3.5 durchschnittlich-gut
Qualität Wohnumfeld	
Exposition (Hangneigung, Besonnung)	3.5 durchschnittlich-gut
Landschaftsqualität	5.0 sehr gut
Image	
Anteil Oberschicht-Haushalte	2.0 schlecht
Stabilität der Wohnverhältnisse	
Zusatznachfrage und Bauzonenreserven	4.5 gut-sehr gut

Quelle: Fahrländer Partner.

WLQI für Nachfragegruppen

	Gemeinde Heiligenschwendi	MS-Region Thun
Junge, bürgerlich-traditionelle Singles und Paare	+/-	+/-
Mittlere und ältere bürgerlich-traditionelle Singles und Paare	+/-	+/-
Bürgerlich-traditionelle Familien	+	+/-
Junge, aufgeschlossene Singles und Paare	-	+/-
Mittlere und ältere aufgeschlossene Singles und Paare	+/-	+/-
Aufgeschlossene Familien	+	+/-
Junge, individualisierte Singles und Paare	-	+/-
Mittlere und ältere individualisierte Singles und Paare	-	+/-
Individualisierte Familien	-	+/-
Gesamtindex	+/-	+/-

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

Quelle: Fahrländer Partner.

Umzugsmeldungen (Haushalte)

	2009	2010	2011	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	2017**	2018**
Zuzüge (Inland)	57	31	32	35	25	32	22	31	31	36
Wegzüge (Inland)	37	33	31	38	30	23	32	28	36	26
Umzüge innerhalb Gemeinde	21	11	8	7	10	5	4	6	11	8

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

Herkunft der Zuzüger, jährlicher Mittelwert 2016 - 2018 (MS-Regionen)



Quellen: Die Post, Modellierungen Fahrländer Partner.

Kennzahlen Wanderung (Bevölkerung)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Zuzüge	91	52	61	63	66	61	85	70	67	80
Schweizer aus der Schweiz	72	40	42	49	39	34	46	33	38	52
Schweizer aus dem Ausland	1	2	1	0	3	3	4	2	0	3
Ausländer aus der Schweiz	10	9	11	5	12	11	19	18	11	8
Ausländer aus dem Ausland	8	1	7	9	12	13	16	17	18	17
Wegzüge	64	38	48	60	49	62	56	81	78	53
Schweizer in die Schweiz	47	28	29	48	31	31	37	49	43	21
Schweizer ins Ausland	1	0	2	0	1	5	0	0	1	6
Ausländer in die Schweiz	15	5	10	11	14	18	14	25	32	24
Ausländer ins Ausland	1	5	7	1	3	8	5	7	2	2
Wanderungssaldo	27	14	13	3	17	-1	29	-11	-11	27

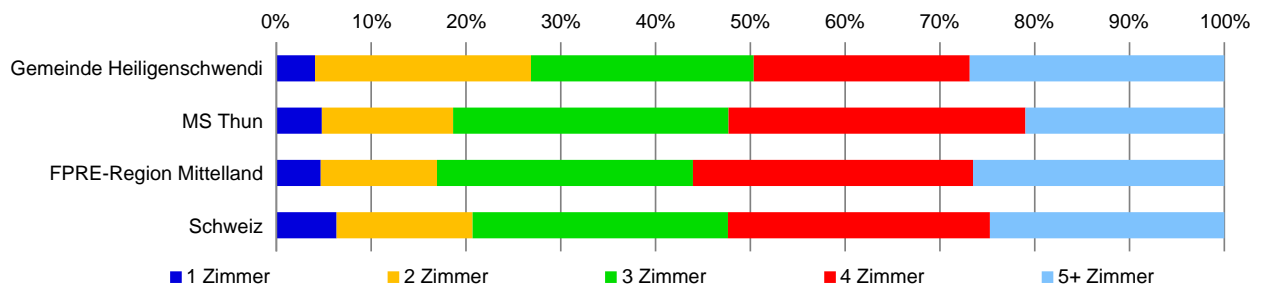
Quelle: BFS.

Kennzahlen Wohnungsmarkt

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Haushalte	-	312	318	302	317	313	340	335	334	347
Wohnungsbestand	432	433	437	398	397	398	400	407	409	417
davon Einfamilienhäuser	73	74	77	78	78	77	78	77	78	77
Wohnungsbestand 1-1.5 Zimmer	41	42	42	13	13	13	14	14	15	17
Wohnungsbestand 2-2.5 Zimmer	105	103	103	91	90	90	90	97	94	95
Wohnungsbestand 3-3.5 Zimmer	93	93	95	96	95	95	95	94	96	98
Wohnungsbestand 4-4.5 Zimmer	93	94	96	94	93	92	92	93	94	95
Wohnungsbestand 5+ Zimmer	100	101	101	104	106	108	109	109	110	112
Neubau	14	1	3	4	0	2	1	0	6	-
Wohnungszugang (netto)	13	1	4	-39	-1	1	2	7	2	8
Baubewilligte Wohnungen	0	1	2	0	8	2	3	1	-	-

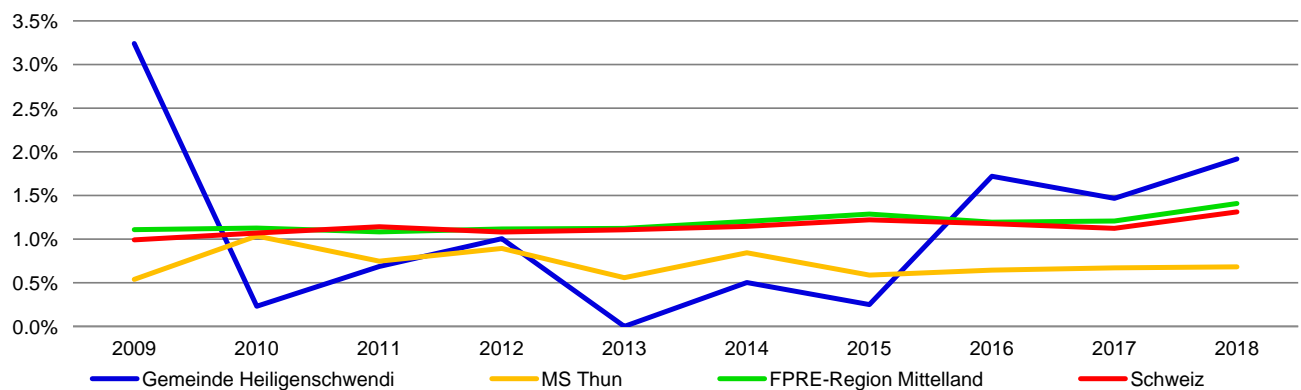
Anmerkung: Ab dem Jahr 2009 beruhen die Bestände auf den Registerdaten. Gemäss dem BFS sind die Zahlen zwischen 2009 und 2011 mit grossen Unsicherheiten behaftet.
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (2018)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

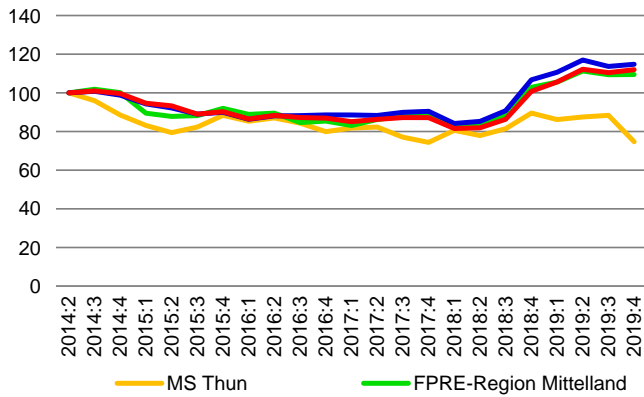
Anteil der neu erstellten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



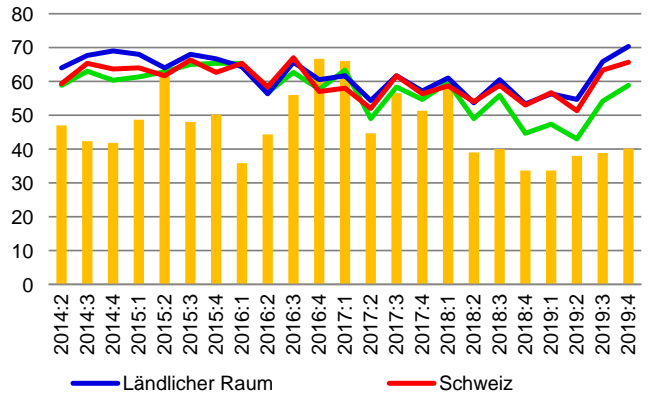
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Immobilienangebot und Insertionszeiten: Eigentumswohnungen

Anzahl Inserate (Indexiert, 2. Quartal 2014 = 100)



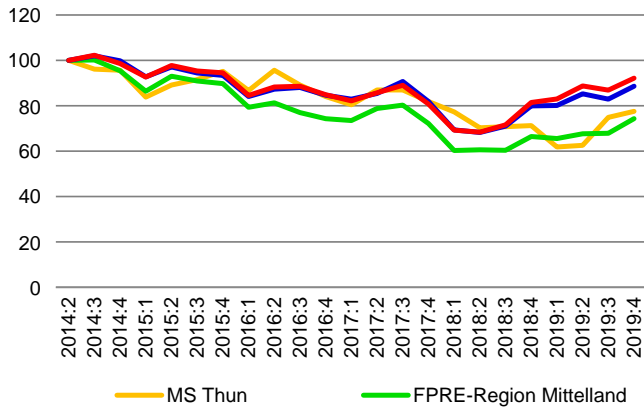
Insertionszeiten (Tage)



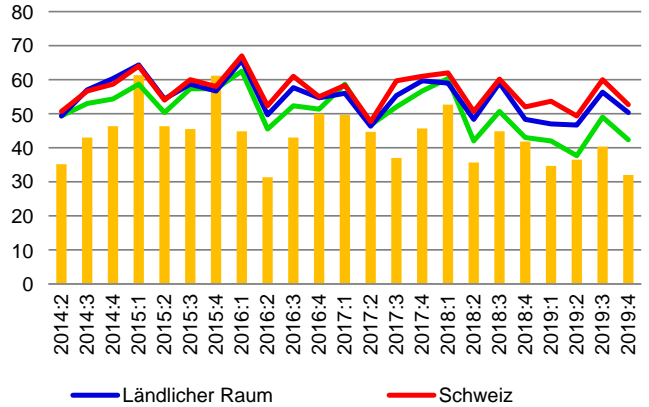
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

Immobilienangebot und Insertionszeiten: Einfamilienhäuser

Anzahl Inserate (Indexiert, 2. Quartal 2014 = 100)



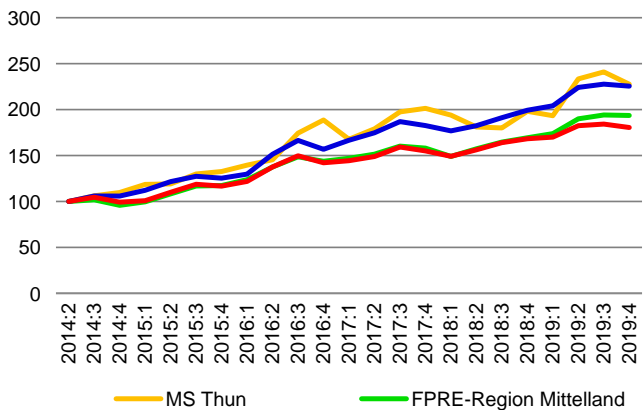
Insertionszeiten (Tage)



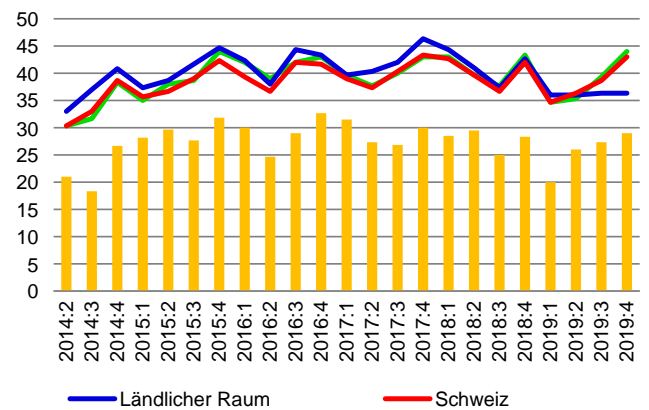
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

Immobilienangebot und Insertionszeiten: Mietwohnungen

Anzahl Inserate (Indexiert, 2. Quartal 2014 = 100)



Insertionszeiten (Tage)



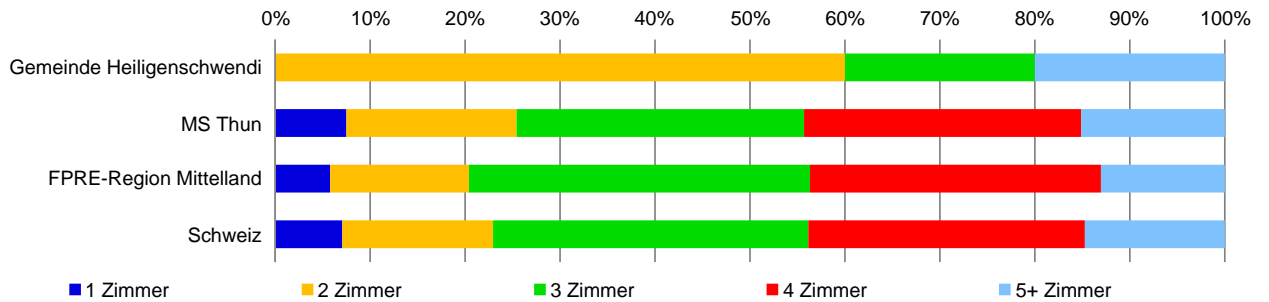
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

Leerstandsquote

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gemeinde (abs.)	6	7	5	3	6	7	3	3	8	10
davon Neubau	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0
davon Eigentum	0	1	2	0	0	1	2	1	0	1
Gemeinde (%)	1.39	1.62	1.14	0.75	1.51	1.76	0.75	0.74	1.96	2.40

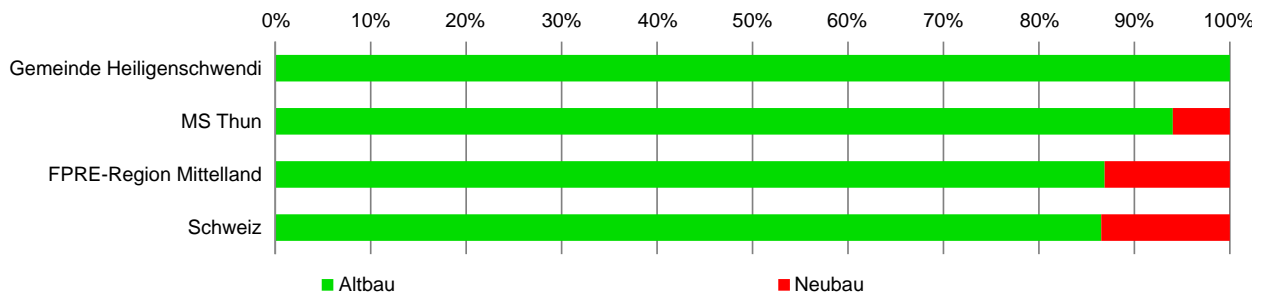
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Leerwohnungen nach Zimmerzahl (2019)



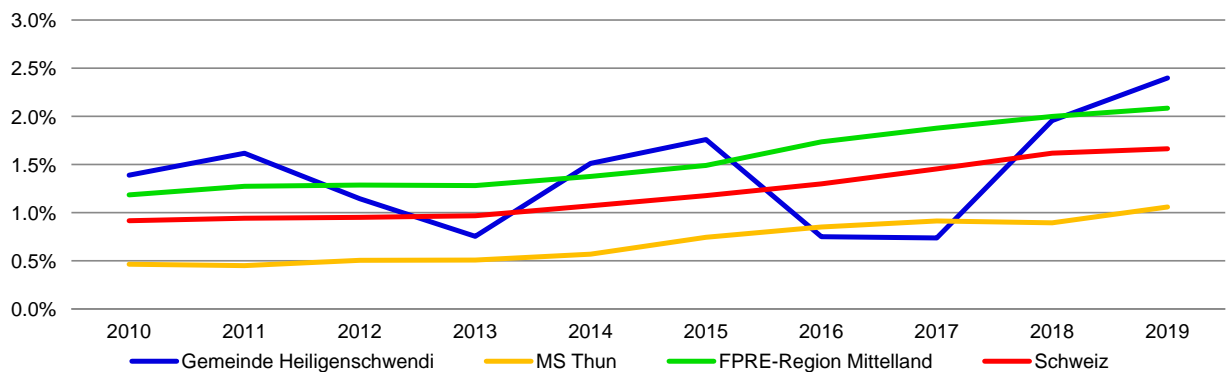
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Verteilung der Leerwohnungen nach Altbau und Neubau (2019)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Leerstandsquote



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Marktwerte von Eigentumswohnungen

	CHF/m ²	CHF
4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (120 m ² HNF SIA 416)*	6'425	771'000
4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (110 m ² HNF SIA 416)**	5'027	553'000
3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (100 m ² HNF SIA 416)*	6'560	656'000
2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (80 m ² HNF SIA 416)*	6'825	546'000

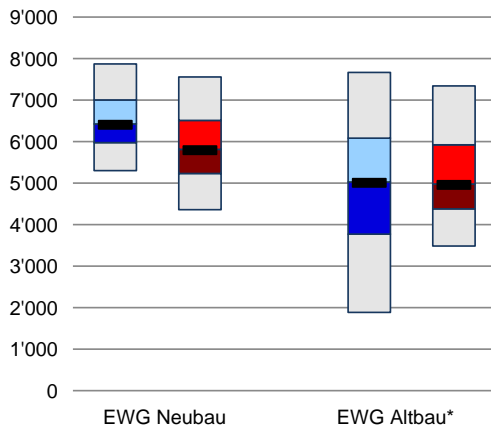
* 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

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

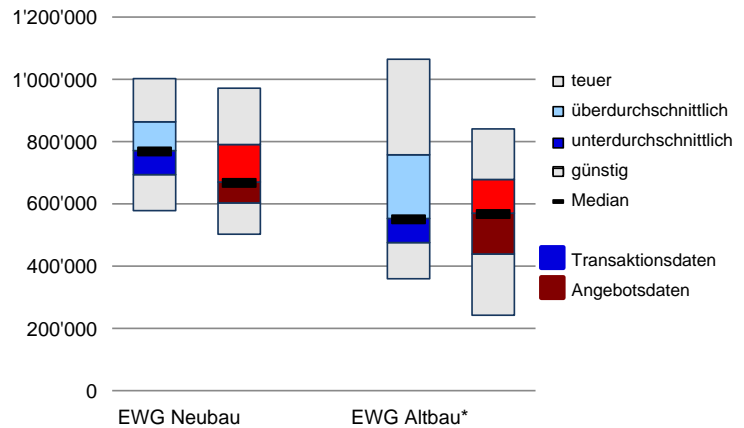
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2019.

Verteilung der Marktwerte von Eigentumswohnungen

Verteilung der Marktwerte (CHF/m²), 4-4.5 Zimmer



Verteilung der Marktwerte (CHF), 4-4.5 Zimmer



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2013.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2019.

Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen) *

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	830 - 875	880 - 970	1'020 - 1'185
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	1'290 - 1'355	1'360 - 1'500	1'580 - 1'835

* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Ausnützungsziffer: 0.6.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2019.

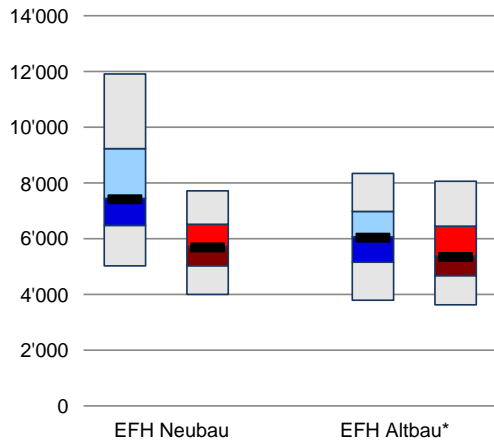
Marktwerte von Einfamilienhäusern

	CHF/m2	CHF
Freistehendes Neubau-Einfamilienhaus (450m ² Land, 710m ³ SIA 416)*	7'444	1'005'000
Einseitig angebautes Neubau-Einfamilienhaus (370m ² Land, 620m ³ SIA 416)*	7'242	869'000
Freistehendes Altbau-Einfamilienhaus (450m ² Land, 710m ³ SIA 416)**	6'067	819'000

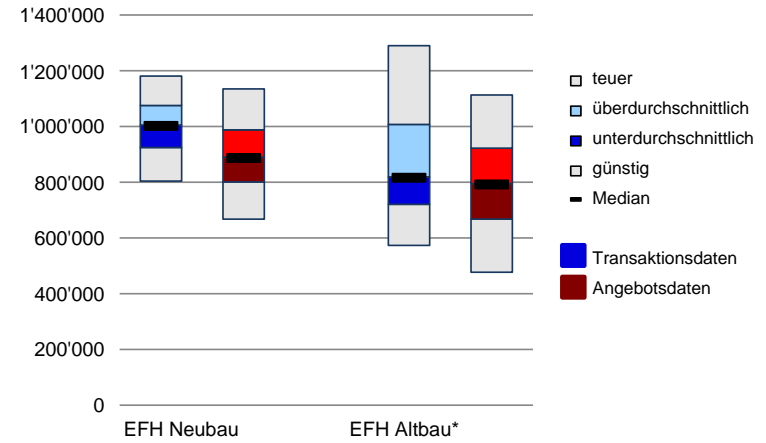
* durchschnittlich ausgebaut, durchschnittliche-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.
 ** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, durchschnittliche-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2019.

Verteilung der Marktwerte von Einfamilienhäusern

Verteilung der Marktwerte (CHF/m²), 5-5.5 Zimmer



Verteilung der Marktwerte (CHF), 5-5.5 Zimmer



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2013.
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2019.

Innere Werte von Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen) *

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	500 - 530	515 - 570	545 - 630
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	1'875 - 1'970	1'925 - 2'125	2'080 - 2'415

* Für freistehendes EFH mit typischer Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an der entsprechenden Lage.
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2019.

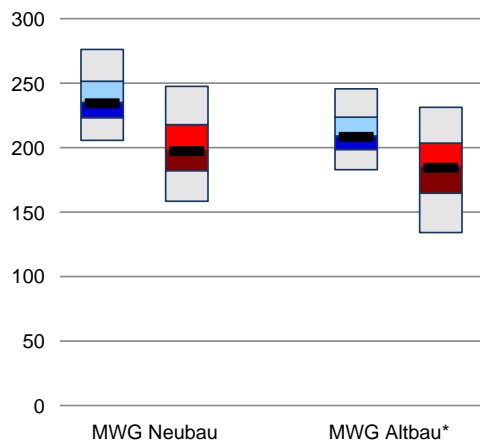
Marktmieten von Wohnungen

	CHF/m2	CHF/Monat (netto)
4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (110 m ² HNF SIA 416)*	235	2'150
4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (100 m ² HNF SIA 416)**	209	1'740
3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (90 m ² HNF SIA 416)*	247	1'850
2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (70 m ² HNF SIA 416)*	263	1'535
1.5-Zimmer-Wohnung Neubau (45 m ² HNF SIA 416)*	267	1'000

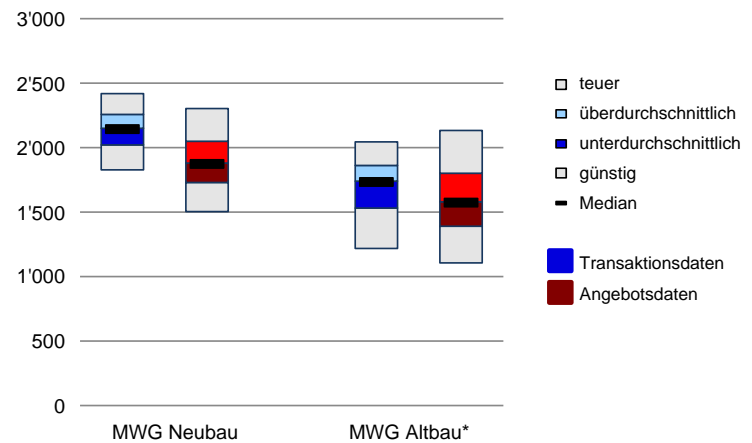
* im 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.
 ** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2019.

Verteilung der Marktmieten von Wohnungen

Verteilung der Marktmieten (CHF/m²a netto), 4-4.5 Zimmer



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



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2013.
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2019.

Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen) *

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	290 - 305	390 - 430	630 - 735
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	445 - 470	605 - 670	980 - 1'135

* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Ausnutzungsziffer: 0.6.
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2019.

Diskontierungssatz MWG-Nutzung

netto, real (Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage)	4.1%
---	------

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2019.

Marktwerte/Marktmieten in der Region

	Eigentumswohnungen*		Einfamilienhäuser**		Mietwohnungen***	
	CHF/m ²		CHF/m ²		CHF/m ² a	
Heiligenschwendi	6'425		7'444		235	
Ringoldswil (Sigriswil)	7'983	(+24%)	8'430	(+13%)	199	(-15%)
Goldiwil (Thun)	6'758	(+5%)	8'844	(+19%)	195	(-17%)
Oberhofen am Thunersee	10'100	(+57%)	12'081	(+62%)	282	(+20%)
Hilterfingen	9'625	(+50%)	12'067	(+62%)	257	(+10%)
Homberg	6'475	(+1%)	8'000	(+7%)	263	(+12%)
Längenschachen (Oberhofen am Thunersee)	9'892	(+54%)	12'037	(+62%)	232	(-1%)
Teuffenthal	6'292	(-2%)	7'415	(0%)	272	(+16%)
Schwanden (Sigriswil)	7'842	(+22%)	9'659	(+30%)	194	(-17%)
Hünibach (Hilterfingen)	10'458	(+63%)	10'430	(+40%)	227	(-3%)
Schwendibach (Steffisburg)	6'125	(-5%)	7'326	(-2%)	170	(-27%)
Tschingel (Sigriswil)	7'317	(+14%)	8'615	(+16%)	195	(-17%)
Meiersmaad (Sigriswil)	7'858	(+22%)	8'430	(+13%)	199	(-15%)
Aeschlen ob Gunten (Sigriswil)	7'950	(+24%)	9'763	(+31%)	212	(-10%)
Wolfgrube (Sigriswil)	7'883	(+23%)	9'133	(+23%)	199	(-15%)
Herzogenacher (Oberhofen am Thunersee)	8'725	(+36%)	10'963	(+47%)	201	(-14%)
Horrenbach-Buchen	6'358	(-1%)	8'741	(+17%)	277	(+18%)
Lauenen-Hofstetten-Ried (Thun)	8'575	(+33%)	12'993	(+75%)	232	(-1%)
Sigriswil	7'275	(+13%)	9'163	(+23%)	210	(-10%)
Seefeld (Thun)	6'308	(-2%)	8'948	(+20%)	201	(-14%)
Gunten (Sigriswil)	8'883	(+38%)	10'030	(+35%)	206	(-12%)
Bälliz-Freienhofgasse (Thun)	6'875	(+7%)	8'600	(+16%)	247	(+5%)
Altstadt (Thun)	7'492	(+17%)	8'600	(+16%)	240	(+2%)
Dürrenast (Thun)	6'992	(+9%)	10'096	(+36%)	212	(-10%)
Endorf (Sigriswil)	7'900	(+23%)	8'430	(+13%)	199	(-15%)
Aarefeld (Thun)	8'667	(+35%)	10'326	(+39%)	230	(-2%)

* 4.5 Zimmer, 120 m² HNF SIA 416, Neubau, im 1. OG, durchschn. ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschn.-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

** 450m² Grundstückfläche, 710m³ SIA 416, freistehend, Neubau, durchschn. ausgebaut, durchschn.-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

*** 4.5 Zimmer, 110 m² HNF SIA 416, Neubau, im 1. OG, durchschn. ausgebaut, Balkon vorhanden, Hülle isoliert, durchschn. Mikrolage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2019.

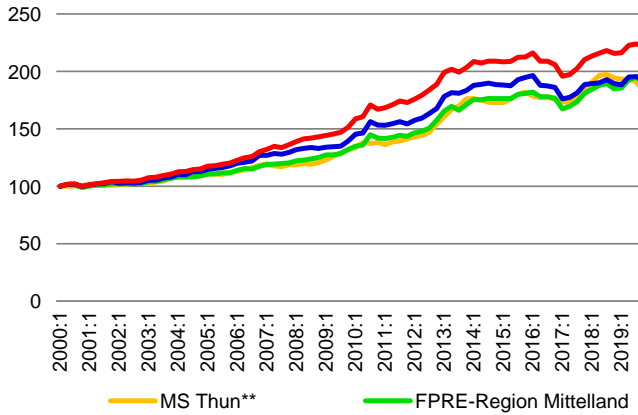
Preisniveau, Gemeinde Heiligenschwendi

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

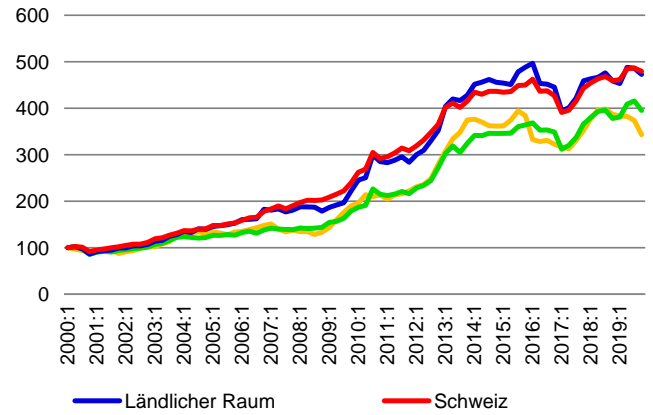
Quelle: IMBAS & RESC Fahrländer Partner.

Preisentwicklung: Eigentumswohnungen / Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG*

EWG: mittleres Segment



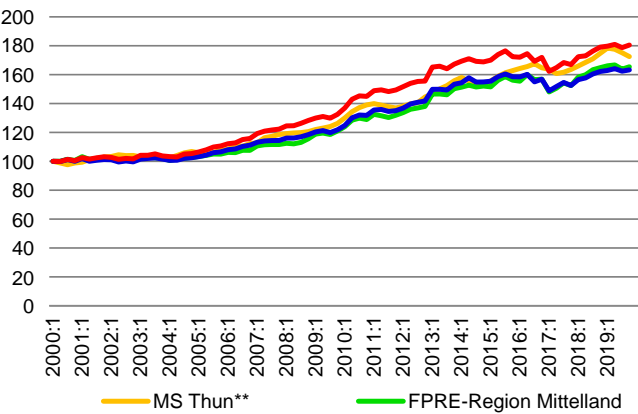
Innere Werte von Bauland für MFH mit EWG (erschlossen)



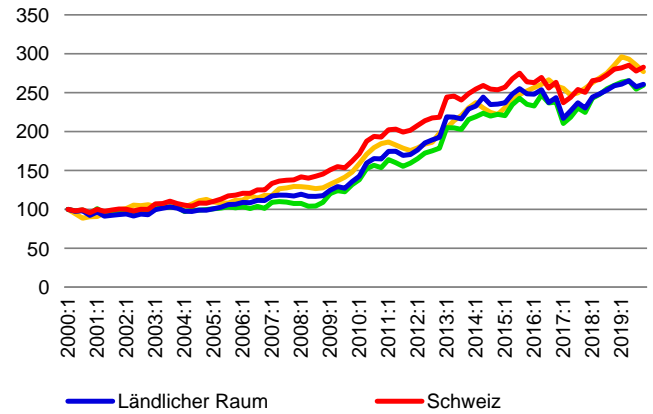
*Indiziert, 1. Quartal 2000 = 100. ** Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.
Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2019.

Preisentwicklung: Einfamilienhäuser / Bauland für Einfamilienhäuser*

EFH: mittleres Segment



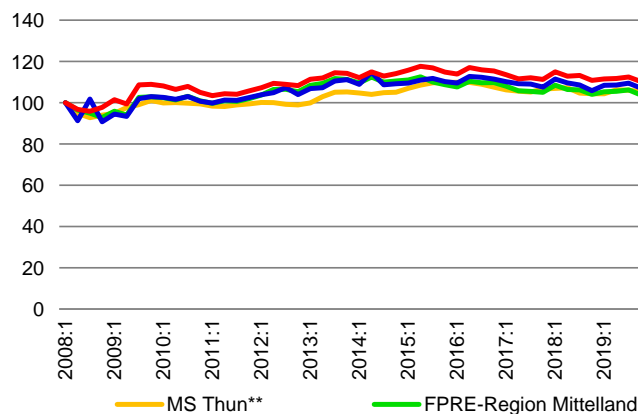
Innere Werte von Bauland für EFH (erschlossen)



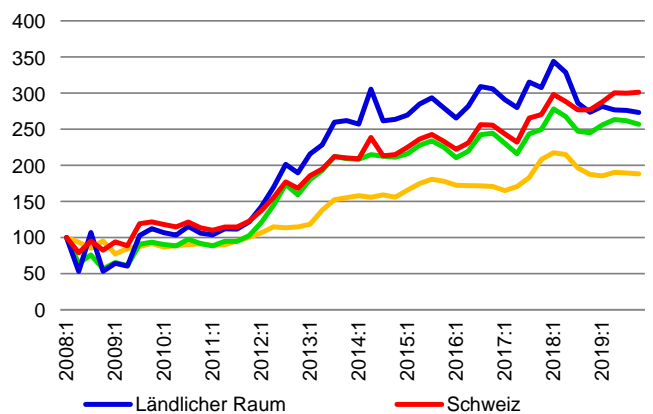
*Indiziert, 1. Quartal 2000 = 100. ** Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.
Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2019.

Preisentwicklung: Mietwohnungen / Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG*

Marktmietenindizes MWG



Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG (erschlossen)



* Indiziert, 1. Quartal 2008 = 100. ** Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.
Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2019.

Am schnellsten erreichbare Zentren von Heiligenschwendi (öffentlicher Verkehr, öV) 2010

Fahrzeit nach Thun*	28 Min.
Fahrzeit nach Bern*	68 Min.
Fahrzeit nach Frutigen*	71 Min.
Fahrzeit nach Lyss*	80 Min.

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

Am schnellsten erreichbare Zentren von Heiligenschwendi (motorisierter Individualverkehr, MIV) 2010

Fahrzeit nach Thun*	12 Min.
Fahrzeit nach Bern*	31 Min.
Fahrzeit nach Frutigen*	35 Min.
Fahrzeit nach Schwarzenburg*	36 Min.

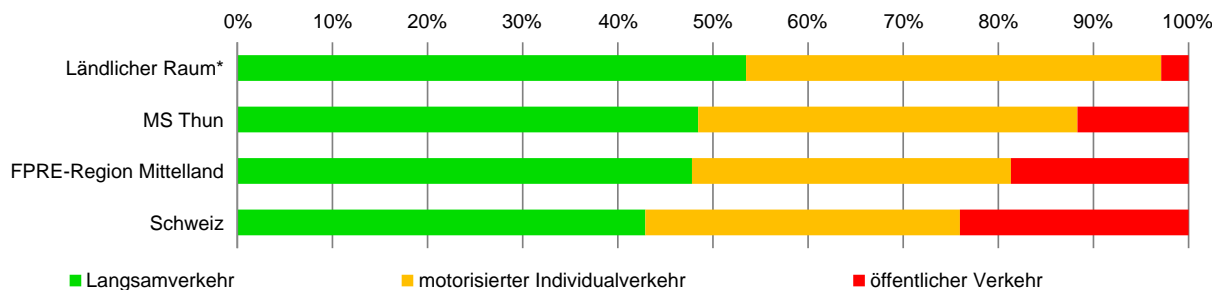
* Reisezeit unter Belastung des mittleren Werktagverkehrs.
Quelle: ARE, Modellierungen Fahrländer Partner.

Erreichbarkeit*

	15 Min.	20 Min.	25 Min.	30 Min.	45 Min.
Bevölkerung (öV)	703	703	703	44'437	96'924
Bevölkerung (MIV)	69'276	98'749	154'412	267'915	749'190
Beschäftigte (öV)	581	581	581	29'365	49'595
Beschäftigte (MIV)	38'481	48'874	71'392	126'117	489'250

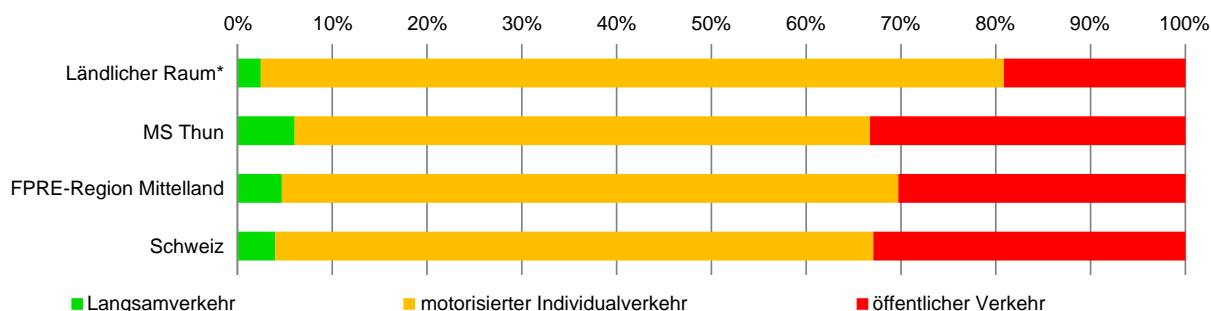
* Erreichbare Bevölkerung (2018) / Beschäftigte (2017) mit öV (2010) / MIV (2010).
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Pendler: Modal Split (Arbeitsort in Wohngemeinde)



*Aufgrund der geringen Anzahl Beobachtungen (< 50) ist keine Auswertung auf Ebene Gemeinde möglich. ** Hochrechnung basierend auf Strukturserhebungen 2012 - 2016 (gepoolt).
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Pendler: Modal Split (Arbeitsort ausserhalb Wohngemeinde)



*Aufgrund der geringen Anzahl Beobachtungen (< 50) ist keine Auswertung auf Ebene Gemeinde möglich. ** Hochrechnung basierend auf Strukturserhebungen 2012 - 2016 (gepoolt).
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Grundflächen, Bauzonenflächen und Reserven (2017)

	in Hektaren	in %	Wohnungen/ Hektare	Zusatzpotenzial Wohnungen*	Zusatzpotenzial Bevölkerung*
Gesamtfläche	555	100%			
Besiedelbare Fläche	310	56%		13'508 - 13'781	22'934 - 23'396
Bauzonenfläche	16	5% ¹⁾	25		
davon überbaut	15 - 16	95% - 96% ²⁾			
davon unüberbaut	1 - 1	4% - 5% ²⁾		27 - 36	45 - 61
Bauzonenfläche Wohnen	9	56% ²⁾	45		
davon überbaut	9 - 9	96% - 97% ³⁾	46 - 47		
davon unüberbaut	0 - 0	3% - 4% ³⁾		11 - 19	18 - 32
Bauzonenfläche Arbeitsnutzungen	2	11% ²⁾			
davon überbaut	1 - 1	79% - 80% ³⁾			
davon unüberbaut	0 - 0	20% - 21% ³⁾			

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

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

Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

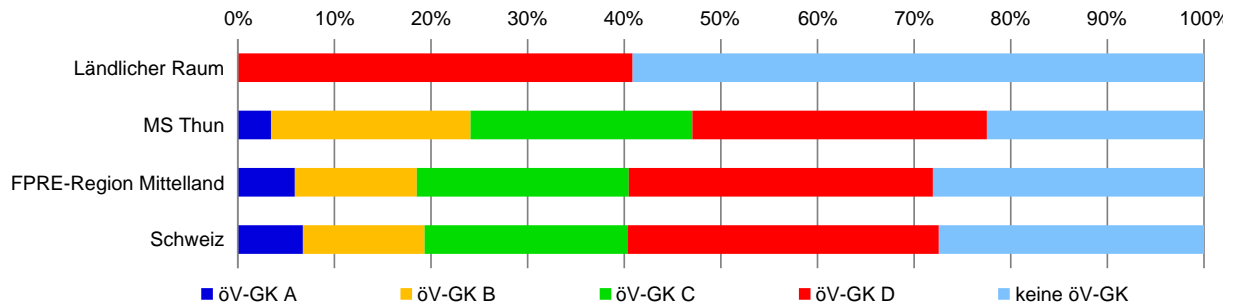
Entwicklung der unüberbauten Bauzonenflächen 2012-2017

Wohnen	Rückgang (-1)*
Arbeitsnutzungen	Zunahme (1)*

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

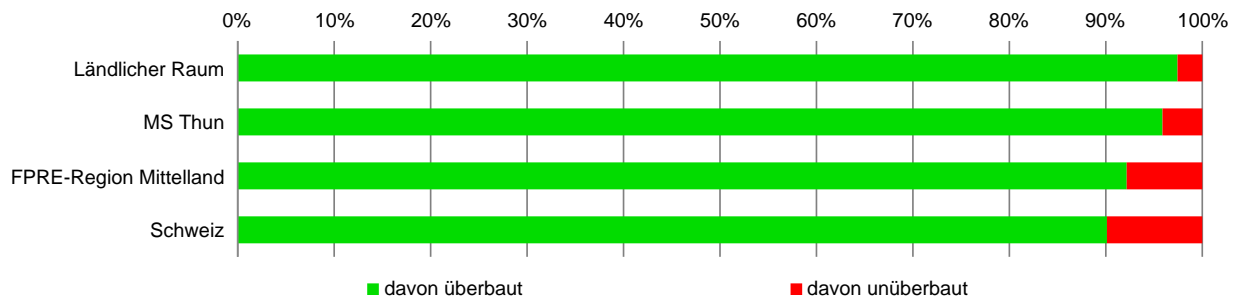
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Anteil der Bauzonenfläche 2017 nach öV-Güteklassen



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bauzonenfläche Wohnen



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Wohnen) Gemeinde Heiligenschwendi

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2018 - 2035	36	5.1%	168	23.9%	273	38.8%
Veränderung Anzahl Haushalte 2018 - 2035	-7	-2.0%	83	23.8%	122	35.1%
Zusatznachfrage MWG 2018 - 2035	-1	-0.4%	20	10.8%	24	12.8%
unteres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
mittleres Segment	-		± 1% (0)		-	
gehobenes Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2018 - 2035	-6	-3.9%	62	39.2%	98	61.5%
unteres Segment	-		> 20% (4)		-	
mittleres Segment	-		± 1% (0)		-	
gehobenes Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
Relatives Wertsteigerungspotenzial MWG						Erhebliches Potenzial (4)*

*-5 bis -2: Potenzielles Verlustrisiko, -1: Unter-Performance, 0: Neutral, 1 bis 2: Potenzial vorhanden, 3 bis 4: Erhebliches Potenzial, 5: Hohes Potenzial.
Quelle: Propektivmodell 2019 Fahrländer Partner.

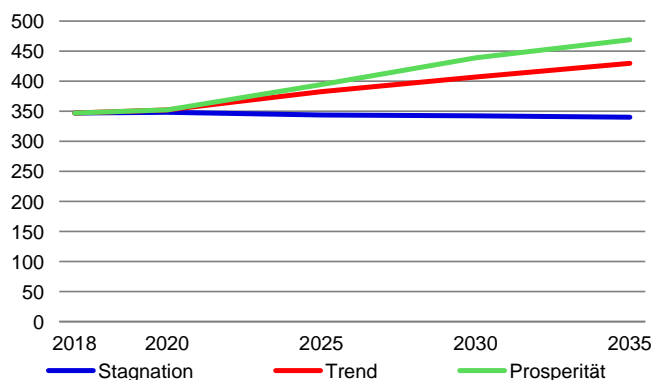
Perspektiven 2035 (Wohnen) MS-Region Thun

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2018 - 2035	9'549	7.7%	14'986	12.0%	20'868	16.7%
Veränderung Anzahl Haushalte 2018 - 2035	248	0.4%	8'279	14.4%	10'000	17.3%
Zusatznachfrage MWG 2018 - 2035	-176	-0.6%	2'683	8.5%	2'692	8.6%
unteres Segment	-		± 1% (0)		-	
mittleres Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
gehobenes Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2018 - 2035	424	1.6%	5'596	21.3%	7'308	27.8%
unteres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
mittleres Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
gehobenes Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	

Quelle: Propektivmodell 2019 Fahrländer Partner.

Entwicklung Anzahl Haushalte

Gemeinde Heiligenschwendi



Quelle: Propektivmodell 2019 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Wohnen) pro Jahr, Trend

Gemeinde Heiligenschwendi

Bevölkerungswachstum p.a.	10
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	5
Zusatznachfrage MWG p.a.	1
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	4

MS-Region Thun

Bevölkerungswachstum p.a.	882
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	487
Zusatznachfrage MWG p.a.	158
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	329

Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (Gemeinde Heiligenschwendi)

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

Quelle: Propektivmodell 2019 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Wohnen) Gemeinde Heiligenschwendi

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2018 - 2035	36	5.1%	3	0.4%	-11	-1.6%
Veränderung Anzahl Haushalte	-7	-2.0%	9	2.5%	-5	-1.6%
Zusatznachfrage MWG	-1	-0.4%	-18	-9.4%	-41	-21.8%
Zusatznachfrage Wohneigentum	-6	-3.9%	26	16.6%	36	22.3%

Quelle: Propektivmodell 2019 Fahrländer Partner.

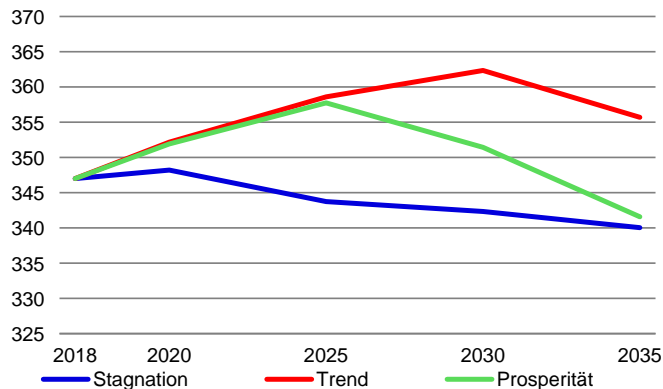
Perspektiven 2035 (Wohnen) MS-Region Thun

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2018 - 2035	9'541	7.6%	12'031	9.6%	13'955	11.2%
Veränderung Anzahl Haushalte	245	0.4%	6'928	12.0%	6'476	11.2%
Zusatznachfrage MWG	-177	-0.6%	2'003	6.4%	640	2.0%
Zusatznachfrage Wohneigentum	423	1.6%	4'925	18.7%	5'836	22.2%

Quelle: Propektivmodell 2019 Fahrländer Partner.

Entwicklung Anzahl Haushalte

Gemeinde Heiligenschwendi



Quelle: Propektivmodell 2019 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Wohnen) pro Jahr, Trend

Gemeinde Heiligenschwendi

Bevölkerungswachstum p.a.	0
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	1
Zusatznachfrage MWG p.a.	-1
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	2

MS-Region Thun

Bevölkerungswachstum p.a.	708
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	408
Zusatznachfrage MWG p.a.	118
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	290

Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (Gemeinde Heiligenschwendi)

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

Quelle: Propektivmodell 2019 Fahrländer Partner.

Verordnung über Zweitwohnungen

Anzahl Erstwohnungen (inkl. Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen)	333
Anzahl Zweitwohnungen	83
Zweitwohnungsanteil	20.0%
Gemeinde fällt unter den Geltungsbereich der Verordnung	Laufendes Verfahren

Quelle: ARE (Wohnungsinventar vom 29.03.2019, basierend auf Auswertungen per 31.12.2018).