

Preisgünstiger Wohnraum Muri bei Bern

Phase 1 - Analyse Makrolage
Zwischenbericht 22. Juli 2020
Metron Raumentwicklung, Brugg

**FP
RE**

Fahländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

+41 44 466 70 00
info@fpre.ch
www.fpre.ch

Münzrain 10
3005 Bern

+41 31 348 70 00
bern@fpre.ch
www.fpre.ch

Zusammenfassung

Demographie

- Entscheidend für die Notwendigkeit von «günstigen» Wohnungskonzepten ist die Existenz einer Nachfrage nach entsprechendem «günstigem» Wohnraum, d.h. die Existenz von Haushalten, die Probleme haben, die Marktmieten zu bezahlen. Dies ist wiederum abhängig vom Preisniveau der Makrolage, welches in Muri bei Bern sowohl im regionalen wie auch im nationalen Vergleich sehr hoch ist. Aufgrund des hohen Preisniveaus kann argumentiert werden, dass eine Notwendigkeit für preisgünstigen Wohnraum besteht.
- Inwiefern aktuell eine Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum vorhanden ist, bleibt in der analytischen Herleitung schwierig zu beantworten. Angesichts der intakten Nachfragesituation bei marktgerecht positionierten Objekten und des gültigen Preissignals – ein hohes Preisniveau spiegelt die vorhandenen Lagequalitäten - schätzt FPRE, dass auch eine Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum vorhanden ist. Klart scheint derweil, dass angebotsseitige Entwicklungen im preisgünstigen Segment eine solche Nachfrage induzieren. Die grossen Unterschiede zwischen Markt- und Kostenmiete – diese fallen für Wohneigentum noch höher aus als für Mietwohnungen – stützen diese These.
- Tendenziell gehören eher jüngere Singles und Paare, Einelternfamilien und Wohngemeinschaften zur Zielgruppe für «günstigen» Wohnraum. Abgesehen von Familien aus tieferen sozialen Schichten streben Familienhaushalte eher nach grosszügigeren Wohnungen oder nach Einfamilienhäusern. Auch die älteren Singles und Paare gehören weniger zur primären Zielgruppe, da diese oft Wohneigentum besitzen oder seit Jahren in günstigen Mietverhältnissen leben. Allerdings zieht jeweils ein gewisser Teil der älteren Haushalte um, so dass auch diese der Unterschicht angehörende Haushalte der möglichen Zielgruppe zugeordnet werden können.
- Das Bevölkerungswachstum in der „städtischen Arbeitsplatzgemeinde“ Muri bei Bern fiel in den letzten Jahren insgesamt moderat aus. Ein positiver Wanderungssaldi mit dem Ausland trug massgebend zu diesem Bevölkerungswachstum bei.
- Während die Alterskohorten der jungen Erwachsenen (20-34-jährig) und auch die 35-54-Jährigen – wenn auch nur leicht – anteilmässig und im Vergleich zur MS-Region Bern untervertreten sind, liegen die Anteile der 65-79- und 80+-Jährigen auf deutlich überdurchschnittlichem Niveau. Auch die Alterskohorten -20 und 55-64 sind anteilmässig in der Gemeinde Muri bei Bern leicht stärker vertreten, wobei hier die Differenz zur MS-Region Bern deutlich geringer ausfällt.
- Familien mit Kindern sind mit einem Anteil von 22.4% der Haushalte leicht stärker vertreten als in der gesamten MS-Region Bern, aber nicht als auf gesamtschweizerischer Ebene (24.3%). Einelternfamilien, die eine Zielgruppe von preisgünstigem Wohnraum darstellen, sind mit einem Anteil an 5.1% der Haushalte im Vergleich zu den Vergleichsregionen in Muri bei Bern durchschnittlich vertreten. Ähnlich zur Verteilung der Alterskohorten zeigt sich auch bei der Analyse der Lebensphasen die starke Prävalenz älterer Alterskohorten. So sind ältere Singles und Paare vergleichsweise über-, währenddem junge und mittlere Singles untervertreten sind.
- Die Zielgruppen für «günstige» Wohnungen – teilweise auch in Abhängigkeit von der Lebensphase – dürfte überwiegend in den tieferen bis mittleren sozialen Schichten zu finden sein. In der Betrachtung der sozialen Schichtigkeit für die Gemeinde Muri bei Bern fallen die insgesamt hohen Anteile ober- sowie die tiefen Anteile unterschichtiger Haushalte auf. Die Gemeinde weist insgesamt eine klar ober- und unterschichtige Bevölkerungsstruktur auf.
- In der räumlichen Verteilung zeigt sich, dass unter- und mittelschichtige Haushalte im Ortsteil Gümligen und dabei insbesondere im Quartier Seidenberg stark vertreten sind, währenddem sich ober- und unterschichtige Haushalte räumlich stark auf die Hanglagen in Gümligen und die Wohnlagen zwischen Aare und Thunstrasse konzentrieren.
- Über einen längeren Betrachtungszeitraum – zwischen 1990 und 2017 – zeigt sich, dass die Anteile ober- und unterschichtiger Haushalte entgegen der gesamtschweizerischen Entwicklung praktisch unverändert blieben. Demgegenüber haben sich die Anteile unterschichtiger Haushalte zwischen 2000 und 2017 auf Kosten mittelschichtiger Haushalte erhöht. Dabei gilt festzuhalten, dass einzig die Zunahme der individualisierten «Improvisierten Alternative» zu dieser Entwicklung beitrug. Diese Haushalte weisen geringe bis mittlere Einkommen auf und können somit hinsichtlich der Einteilung in der sozialen Schichtigkeit teils höher eingeordnet werden als die ebenfalls der Unterschicht angehörenden «Ländlich Traditionellen» und «Modernen Arbeiter». Allgemein manifestiert sich in der Gemeinde Muri bei Bern das Bild der zunehmenden Individualisierung bzw. die Zunahme der individualisierten Nachfragersegmente «Improvisierte Alternative», «Etablierte Alternative» und «Urbane Avantgarde».

- Insgesamt weist die Gemeinde Muri bei Bern eine hohe Heterogenität in den vorhandenen Lagequalitäten auf. Diesen Umständen kann und wird im Rahmen der arealspezifischen Analyse entsprechend Rechnung getragen.

Wohnungsmarkt

- Kleine Wohneinheiten (1-2.5-Zimmer) stellen einen geringen Anteil und grössere Wohneinheiten (3-5+-Zimmer) einen vergleichsweise hohen Anteil am Gesamtwohnungsbestand.
- Die Leerstandsquote lag in der Gemeinde Muri bei Bern bis 2014 auf ausserordentlich tiefem Niveau. Von 2014 auf 2015 stieg die Leerstandsquote sprunghaft von 0.4% auf 1.5% und tendierte seither weitgehend seitwärts mit einer aktuellen, im landesweiten Vergleich durchschnittlichen Leerstandsquote von 1.43% (2019; CH: 1.66%). Die Leerstände liegen kommunal schwergewichtig im Mietwohnungssegment und bei Altbauten.
- Die prospektiven Nachfrageperspektiven bis 2035 im Szenario «Trend» lassen eine jährliche kommunale Zusatznachfrage von 61 Wohneinheiten, wovon 23 Einheiten im Mietwohnungs- und 37 Einheiten im Wohneigentumssegment verortet werden, erwarten. Verdrängungseffekte aufgrund mangelnder Bauzonenreserven sind keine zu erwarten.
- Die erwartete Bautätigkeit, basierend auf Baubewilligungen, liegt unter dem Niveau der jährlich prognostizierten Zusatznachfrage. Angesichts dessen wie auch aufgrund der Vorzüge der Makrolage erwartet FPRE keinen Anstieg der Leerstände in der mittleren Frist bzw. keine Probleme in der Marktabsorption. Werden preisgünstige Wohnungen geschaffen, kann zusätzlich mit einer Erhöhung der jährlichen prospektiven Zusatznachfrage gerechnet werden.
- Diese Zahlen legen nahe, dass aktuell in der Gemeinde Muri bei Bern auf aggregierter Ebene weder eine Angebotsknappheit noch ein Nachfrageüberhang besteht. Angebotsinduziert und modellgestützt ortet FPRE sowohl im Mietwohnungs- wie auch im Eigentumsmarkt ein höheres prospektives Potenzial im mittleren und gehobenen Segment. Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum würde zu einer relativen Verschiebung in das untere und mittlere Segment beitragen. Gemäss Prospektivmodell wächst im wirtschaftlichen Trendszenario die Unterschicht in der Gemeinde bis ins Jahr 2035 um 223 Haushalte.
- Die Marktmiete (Median), basierend auf Transaktionsdaten, für eine 4-4.5 Zimmer-Standardwohnung (Neubau) beträgt für den Ortsteil Gümligen CHF/Monat 2'110 bzw. CHF/m²a 230 und für den Ortsteil Muri bei Bern CHF/Monat 2'185 bzw. CHF/m²a 238. Damit liegt das Preisniveau im Ortsteil Muri bei Bern rund 4 Prozent über jenem von Gümligen. Das Mietzinsniveau liegt damit im regionalen Vergleich auf hohem Niveau.
- Die Marktmietenindizes MWG von FPRE für die MS-Region Bern notieren Ende des ersten Quartals 2020 rund 8% über dem Ausgangsniveau von Anfang 2008. Nach einem zwischenzeitlichen Höhepunkt 2015 tendieren die Marktmieten seit 2017 weitgehend seitwärts.
- Der Marktwert für eine 4.5 Zimmer-Eigentumswohnung (durchschnittlicher Neubau) im Ortsteil Gümligen beträgt CHF 1'072'000 bzw. CHF/m² 8'933 und für den Ortsteil Muri bei Bern CHF 1'392'000 bzw. CHF/m² 11'600. Damit liegt das Preisniveau im Ortsteil Muri b. Bern rund 30 Prozent über jenem von Gümligen. Im Vergleich zur MS-Region Bern fällt damit das EWG-Preisniveau im Ortsteil Gümligen durchschnittlich und im Ortsteil Muri bei Bern sehr hoch aus.
- Der Markt der Gemeinde ist nach Einschätzung von FPRE heute hoch bewertet.
- Transaktionspreisindizes von FPRE zeigen, dass EWG-Preise in der MS-Region Bern in den letzten Jahren kräftig zugelegt haben. So notieren die EWG-Preise im mittleren Segment zum Ende des ersten Quartals 2020 rund 98% über dem Ausgangsniveau von Anfang 2000.

Preisgünstiger Wohnraum

- Für die Gewährung von Bundeshilfe dürfen standortabhängige Anlagekostenlimiten nicht überschritten werden. Aufgrund der vorhandenen Standortgüte wurde die Gemeinde Muri bei Bern hierbei in die Kostenstufe VI eingeteilt. Eine 4-Zimmer Mietwohnung darf somit maximal Anlagekosten von CHF 545'000 aufweisen. Eine entsprechende Eigentumswohnung max. CHF 630'000.
- Die Kostenmieten gem. Richtlinien des BWO liegen somit für den Ortsteil Muri bei Bern rund 43-66 Prozent unter den Marktmieten, für den Ortsteil Gümligen leicht tiefer bei rund 42-61 Prozent.
- Der Kostenansatz gem. Richtlinien des BWO legt für den Ortsteil Muri bei Bern rund 111-129 Prozent tiefere Marktwerte EWG, für den Ortsteil Gümligen rund 61-77 Prozent tiefere Marktwerte EWG nahe.
- In der Praxis wird preisgünstiger Wohnraum jedoch kaum je als Standardobjekt nach FPRE (z.B. 4.5 Zimmer-Mietwohnung mit 110m² NF, vgl. Tabellen 9 und 10) realisiert. Grösster Hebel für Kosteneinsparungen ist hierbei die Wohnfläche. Wird dieselbe 4.5 Zimmer-Mietwohnung im Ortsteil Gümligen mit 90m² NF geplant, beträgt der Ertragswert noch CHF 647'000. Dies entspricht nunmehr noch einer Differenz von knapp 19% zur Anlagekostenlimite.

- Bei gegebenen Erstellungskosten fliesst diese Differenz eins zu eins in den Landwert ein. Bei Annahme eines Landanteils von 40% bedeutet dies eine Reduktion des Landwerts von bis zu 50%. In anderen Worten: besitzt Bauland einen Marktwert von CHF/m² GSF 1'500 reduziert sich dieser bei Realisierung von preisgünstigem Wohnraum unter den vorgenannten Rahmenbedingungen auf rund CHF/m² GSF 820.
- Eine um 19% reduzierte Marktmiete für den Ortsteil Gümligen bedeutet, dass eine 4.5 Zimmer-Mietwohnungen im regionalen Kontext aus Mietersicht stark an Attraktivität gewinnt. Der Vergleich der Preisniveaus in der Region zeigt (vgl. Tabelle 11), dass das Preisniveau einer solchen Wohnung diesem Falle in etwa auf jenem der Gemeinden Deisswil, Ostermundigen, Kehrsatz, Worb etc. zu liegen käme.

Inhaltsverzeichnis

1	Demographie	1
1.1	Bevölkerung	1
1.2	Lebensphasen	3
1.3	Nachfragersegmente	5
2	Wohnungsmarkt	8
2.1	Wohnungsbestand	8
2.2	Wohnbautätigkeit	9
2.3	Leerstände	9
2.4	Nachfrageperspektiven	10
2.5	Marktmieten	12
2.6	Marktwerte EWG	14
3	Preisgünstiger Wohnraum	16
3.1	Hintergrund	16
3.2	Anlagekostenlimite	16
3.3	Markt- vs. Kostenmiete	16
3.4	Erste Erkenntnisse	17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Kennzahlen Bevölkerung	1
Tabelle 2	Lebensphasen (2017)	3
Tabelle 3	Nachfragersegmente (2017)	6
Tabelle 4	Kennzahlen Wohnungsmarkt	8
Tabelle 5	Kommunale Leerstände	10
Tabelle 6	Perspektiven 2035 (Wohnen) Gemeinde Muri bei Bern	11
Tabelle 7	Perspektiven 2035 (Wohnen) MS-Region Bern	11
Tabelle 8	Perspektiven 2035 (Wohnen) pro Jahr	11
Tabelle 9	Marktmieten von Wohnungen im Ortsteil Gümligen	12
Tabelle 10	Marktmieten von Wohnungen im Ortsteil Muri bei Bern	13
Tabelle 11	Marktwerte / Marktmieten in der Region	13
Tabelle 12	Marktwerte von EWG im Ortsteil Gümligen	14
Tabelle 13	Marktwerte von EWG im Ortsteil Muri bei Bern	15
Tabelle 14	Anlagekostenlimite nach BWO – Muri bei Bern (Stufe VI)	16
Tabelle 15	Anlagekostenlimite nach BWO im Vergleich zu jeweiligen Marktmieten	16
Tabelle 16	Anlagekostenlimite nach BWO im Vergleich zu jeweiligen Marktwerten	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Indexierte Entwicklung der Wohnbevölkerung (Index Jahr 2010=100)	1
Abbildung 2	Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	2
Abbildung 3	Wanderungsbewegungen	2
Abbildung 4	Bevölkerung nach Altersklasse (2018)	2
Abbildung 5	Differenz der Altersklassen in Prozentpunkten (2018)	3
Abbildung 6	Verteilung der Lebensphasen (2017)	4
Abbildung 7	Lebensphasen Gemeinde Muri bei Bern, 1990 – 2017	4
Abbildung 8	Räumliche Verteilung der dominanten Lebensphasen (2017)	5
Abbildung 9	Verteilung der Nachfragersegmente (2017)	6
Abbildung 10	Veränderungen in den sozialen Schichten	6
Abbildung 11	Anteil unterschichtige Haushalte (2017)	7
Abbildung 12	Anteil mittelschichtige Haushalte (2017)	7
Abbildung 13	Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (2018)	8
Abbildung 14	Wohnungsgrößen in m ² (2018)	9
Abbildung 15	Anteil der neu erstellten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand	9
Abbildung 16	Leerwohnungen nach Zimmerzahl (2019)	10
Abbildung 17	Entwicklung der Leerstandquote	10
Abbildung 18	Verteilung Marktmieten im Ortsteil Gümligen	12
Abbildung 19	Verteilung Marktmieten im Ortsteil Muri bei Bern	12
Abbildung 20	Preisentwicklung: MWG / Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG	13
Abbildung 21	Verteilung Marktwerte EWG im Ortsteil Gümligen	14
Abbildung 22	Verteilung Marktwerte EWG im Ortsteil Muri bei Bern	14
Abbildung 23	Preisentwicklung: EWG / Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG	15

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BFS	Bundesamt für Statistik
EFH	Einfamilienhaus
EWG	Eigentumswohnung
FPRE	Fahrländer Partner Raumentwicklung
GSF	Grundstückfläche
IMBAS	Immobilien Bewertungs- und Analysesystem von Fahrländer Partner
HNF	Hauptnutzfläche nach SIA 416
MFH	Mehrfamilienhaus
MS	mobilité spatiale
MWG	Mietwohnung
NF	Nutzfläche nach SIA 416 (HNF + NNF)
NNF	Nebennutzfläche nach SIA 416
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein

1 Demographie

1.1 Bevölkerung

Die Gemeinde Muri bei Bern weist per 31. Dezember 2018 eine ständige Wohnbevölkerung von rund 13'054 Personen auf. Diese verteilen sich auf insgesamt 5'895 Haushalte, was einer durchschnittlichen Haushaltsgrösse von 2.21 Personen entspricht. Der Ausländeranteil ist seit dem Jahr 2010 stetig gestiegen und liegt per Ende 2019 bei 17.35%.

Die Bevölkerungsdynamik fiel in der Gemeinde Muri bei Bern in der jüngsten Vergangenheit und im Vergleich zur MS-Region Bern, der FPRE-Region Mittelland wie auch der Gesamtschweiz insgesamt moderat aus. Während in der Gesamtschweiz die Bevölkerung zwischen 2010 und 2019 um rund 9.3% wuchs, legte die Gemeinde Muri bei Bern bevölkerungsmässig um rund 3.1% zu. Auch im Vergleich zu den umliegenden und nahegelegenen Gemeinden fällt die Bevölkerungsdynamik damit deutlich unterdurchschnittlich aus.

Demgegenüber legte der Ausländeranteil im gleichen Zeitraum mit einem Plus von rund 40% überproportional stark zu. Dieser hohe Zuwachs kann teilweise durch einen tiefen Basiswert erklärt werden, liegt der Ausländeranteil in der Gemeinde Muri bei Bern im Jahr 2010 bei tiefen 12.4%, währenddessen dieser schweizweit mit rund 22.4% deutlich höher ausfällt. Nichtsdestotrotz zeigt sich, dass das beobachtete Bevölkerungswachstum der letzten Jahre massgebend von den positiven Wanderungssaldi mit dem Ausland getrieben ist.

In der Betrachtung der Altersstruktur zeigt sich, dass die Alterskohorte der 20-34-jährigen in der Gemeinde Muri bei Bern vergleichsweise deutlich untervertreten sind. So fällt deren Anteil mit 13.5% im Vergleich zur MS-Region Bern um rund 6.8 Prozentpunkte tiefer aus. Wenn auch weniger ausgeprägt, fällt der Anteil der 35-54-jährigen mit 26.9% im Vergleich (MS-Region Bern (28.6%), Schweiz (29.1%)) ebenfalls unterdurchschnittlich aus. Andererseits zeigen sich insbesondere die Alterskohorten der 65-79- und 80+-jährigen mit 19% bzw. 8.3% vergleichsweise stark vertreten.

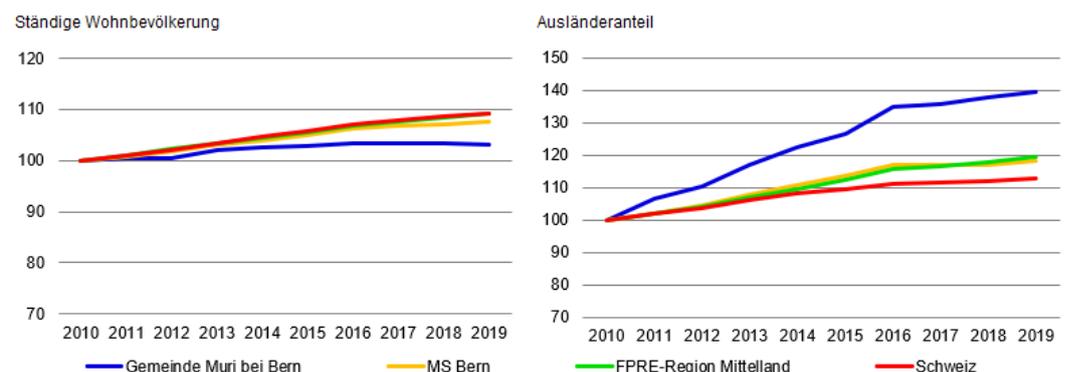
Tabelle 1 Kennzahlen Bevölkerung

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bevölkerung (ständig)	12'625	12'686	12'675	12'901	12'967	12'984	13'037	13'058	13'054	13'021
Anzahl Haushalte	5'779	5'834	5'860	5'916	5'940	5'892	5'858	5'869	5'895	-
Ø Haushaltsgrösse	2.18	2.17	2.16	2.18	2.18	2.20	2.23	2.22	2.21	-
Bevölkerungswachstum (%)	-1.26	0.48	-0.09	1.78	0.51	0.13	0.41	0.16	-0.03	-0.25
Ausländeranteil (%)	12.43	13.25	13.68	14.54	15.22	15.73	16.75	16.89	17.15	17.35

Anmerkung: Die Werte für das Jahr 2019 sind provisorisch.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

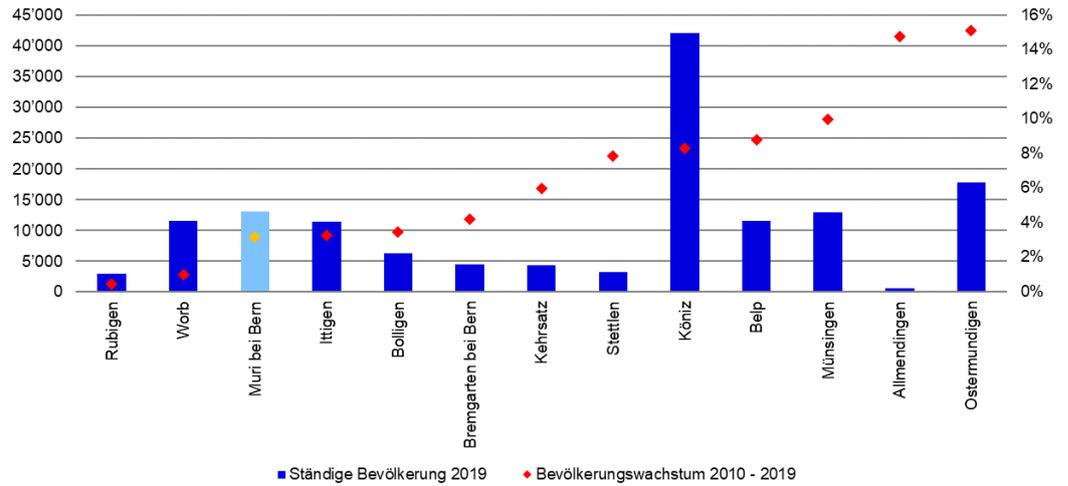
Abbildung 1 Indexierte Entwicklung der Wohnbevölkerung (Index Jahr 2010=100)



Anmerkung: Die Werte für das Jahr 2019 sind provisorisch.

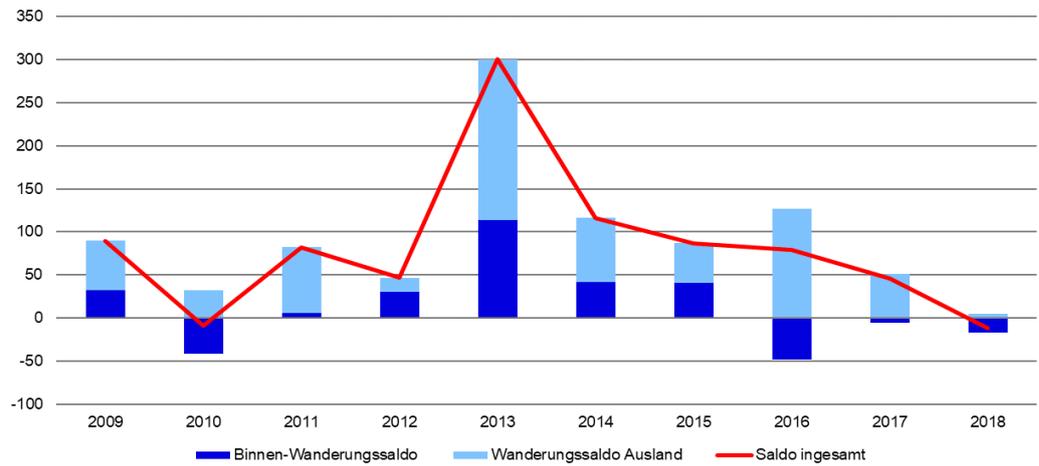
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 2 Bevölkerungsentwicklung im Vergleich



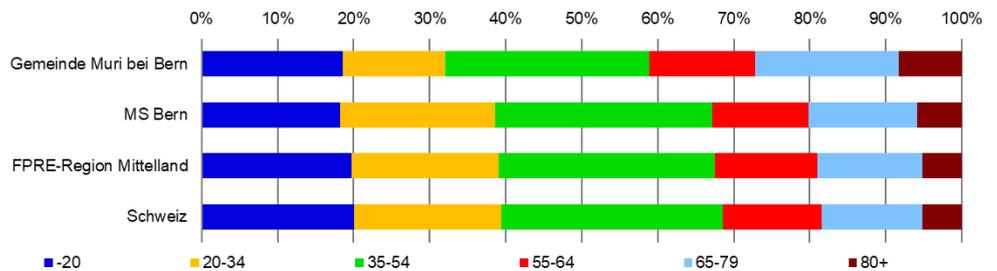
Anmerkung: Die Werte für das Jahr 2019 sind provisorisch.
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 3 Wanderungsbewegungen



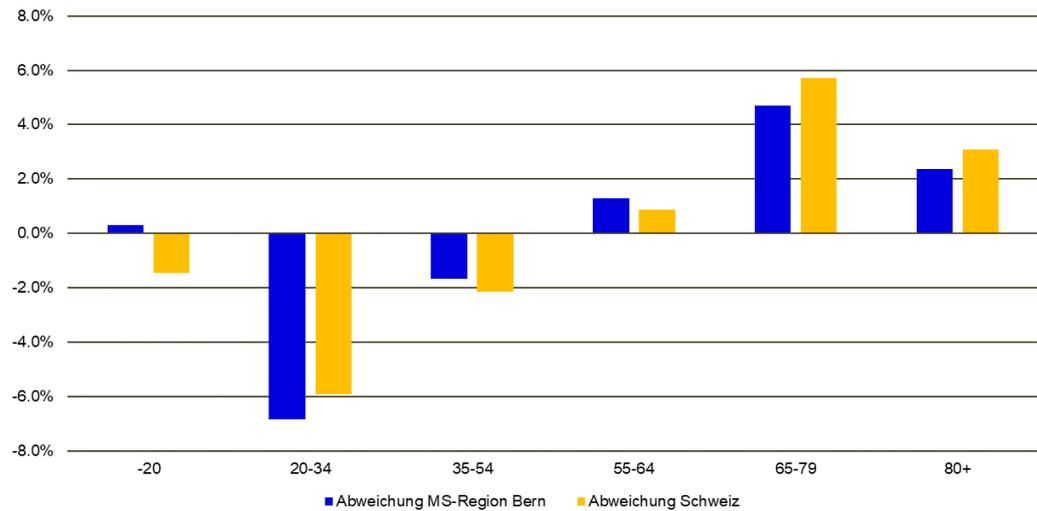
Anmerkung: Die Werte für das Jahr 2019 sind provisorisch.
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 4 Bevölkerung nach Altersklasse (2018)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 5 Differenz der Altersklassen in Prozentpunkten (2018)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

1.2 Lebensphasen

Neben der reinen Betrachtung der Altersklassen, spielt die Zusammensetzung der Haushalte nachfrageseitig für den Immobilienmarkt eine wichtige Rolle. Auch hier zeigt sich – ähnlich zur Verteilung der Alterskohorten – die starke Prävalenz älterer Alterskohorten. So sind ältere Singles und Paare im schweizweiten Vergleich über-, währenddem junge und mittlere Singles untervertreten sind. Derweil bewegen sich die Anteile der übrigen Lebensphasen auf ähnlichen Niveaus.

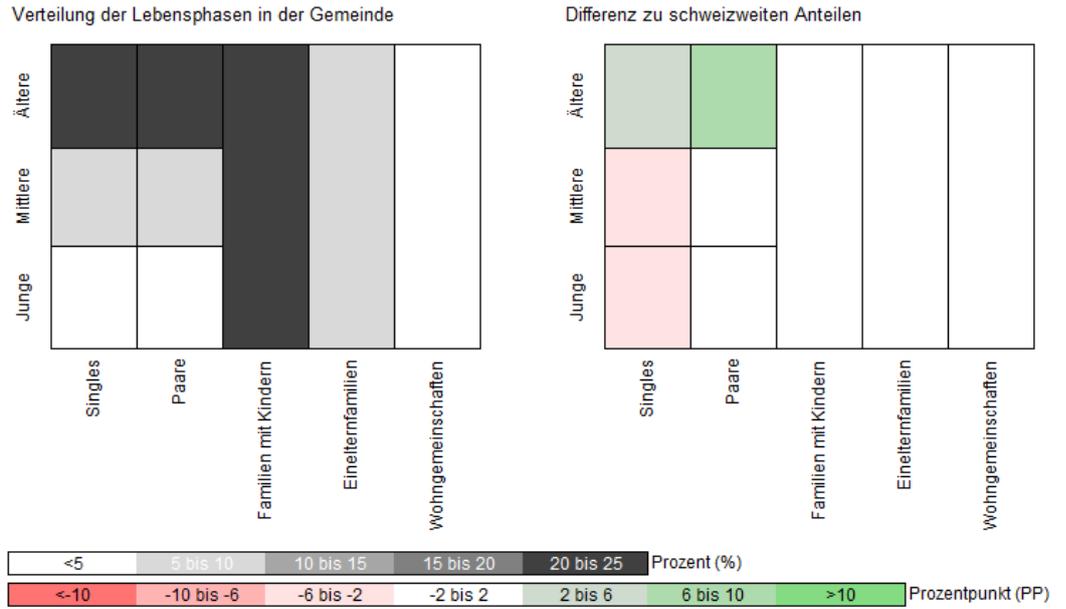
In der Verteilung der Lebensphasen der Gemeinde Muri bei Bern zeigen sich neben den älteren Singles (23.4%) und älteren Paaren (25.9%) die Familien mit Kindern (altersunabhängig) mit einem Anteil von 22.4% am stärksten vertreten. Seit 1990 hat die kommunale Bedeutung der Familien mit Kindern in der Gemeinde Muri bei Bern anteilmässig deutlich abgenommen, währenddem ältere Singles und Paare prozentual deutlich zulegten. In der räumlichen Verteilung der dominanten Lebensphasen zeigt sich kein eindeutig erkennbares Muster. Einzig ist den Einfamilienhausquartieren zeigen sich hohe Anteile älterer Paare und Familien.

Tabelle 2 Lebensphasen (2017)

	Gemeinde Muri bei Bern		MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
Junger Single (bis 34 J.)	194	3.3%	8.0%	6.7%	6.9%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	488	8.3%	11.6%	10.1%	10.6%
Älterer Single (55+ J.)	1'375	23.4%	19.6%	17.7%	17.9%
Junges Paar (bis 34 J.)	158	2.7%	5.0%	5.0%	4.6%
Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	321	5.5%	5.9%	5.8%	5.6%
Älteres Paar (55+ J.)	1'520	25.9%	18.8%	20.8%	19.2%
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	1'316	22.4%	19.8%	24.2%	24.3%
Einelternfamilie (altersunabhängig)	302	5.1%	5.7%	5.4%	5.9%
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	196	3.3%	5.5%	4.4%	4.9%
Total	5'869	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

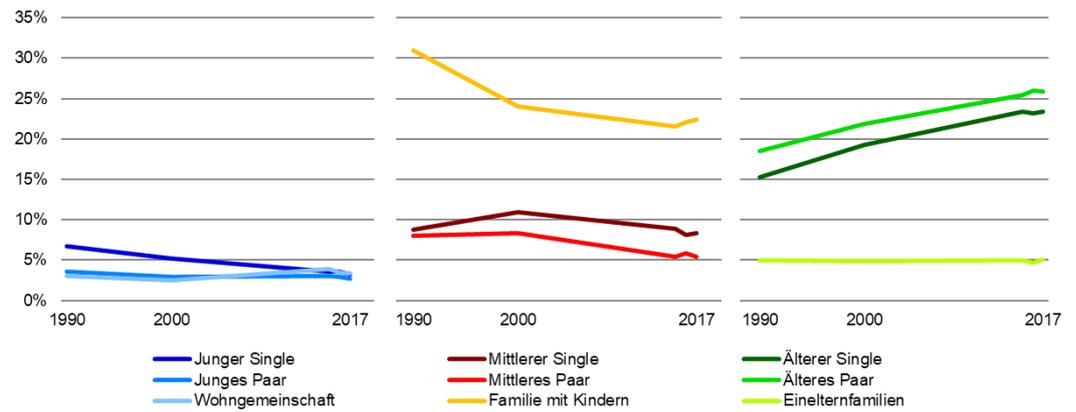
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abbildung 6 Verteilung der Lebensphasen (2017)



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

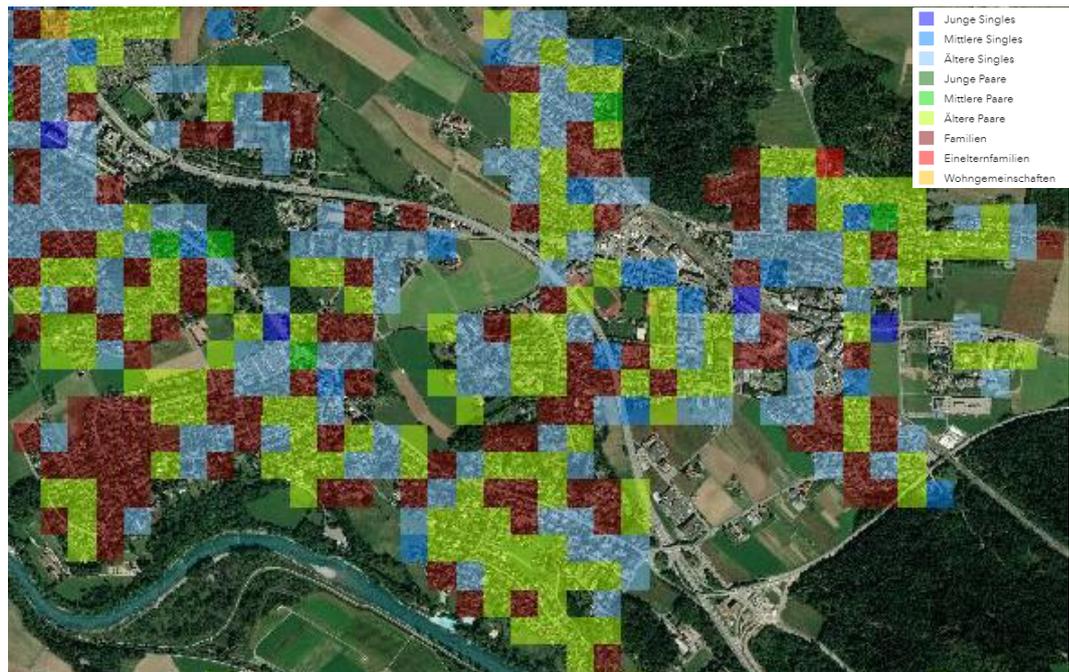
Abbildung 7 Lebensphasen Gemeinde Muri bei Bern, 1990 – 2017



Anmerkung: Basis bis 2000: Volkszählung, Basis ab 2015: Statpop.

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abbildung 8 Räumliche Verteilung der dominanten Lebensphasen (2017)



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

1.3 Nachfragersegmente

Um zutreffende Analysen hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnraum vorzunehmen, werden alle Schweizer Haushalte nach den Dimensionen «soziale Schicht» und «Lebensstil» klassiert und mit der Dimension «Lebensphase» gekreuzt. Die Eigenschaften, Bedürfnisse und Möglichkeiten unterscheiden sich grundsätzlich von Haushalt zu Haushalt. Trotzdem sind diese Faktoren nicht einfach zufällig in der Bevölkerung verteilt, sondern hängen systematisch mit grundlegenden Merkmalen der Haushaltsmitglieder zusammen. Haushalte mit ähnlichen Merkmalen können zusammengefasst und mit weiteren sozio-demographischen Informationen angereichert werden, woraus sich letztlich neun sich klar unterscheidende Nachfragersegmente ergeben.

Die Zielgruppen für «günstige» Wohnungen – teilweise auch in Abhängigkeit von der Lebensphase – dürfte überwiegend in den tieferen bis mittleren sozialen Schichten zu finden sein. In der Betrachtung der Nachfragersegmente für die Gemeinde Muri bei Bern fallen die insgesamt hohen Anteile oberschichtiger Haushalte auf. So sind die oberschichtigen Nachfragersegmente «Bürgerliche Oberschicht», «Bildungsorientierte Oberschicht» sowie die «Urbane Avantgarde» im Vergleich zur Gesamtschweiz allesamt überproportional vertreten, währenddem die unterschichtigen Nachfragersegmente «Ländlich Traditionelle», «Moderne Arbeiter» und «Improvisierte Alternative» vergleichsweise unterproportional vertreten sind. Mittelschichtige Haushalte zeigen sich derweil in ähnlichem Ausmass vertreten wie dies in der Gesamtschweiz der Fall ist.

Hinsichtlich der kommunalen Verteilung zeigt sich das Nachfragersegment «Urbane Avantgarde» mit einem Anteil von 20.2% am stärksten vertreten, gefolgt von der «Etablierten Alternative» mit 12.4% und der «Bildungsorientierten Oberschicht» mit einem Anteil von 12%. Auf tieferer räumlicher Aggregationsebene zeigen sich sowohl Unterschiede zwischen den beiden Ortsteilen Muri bei Bern und Gümligen hinsichtlich der sozialen Schichtigkeit wie auch eine allgemein stark ausgeprägte lageabhängige Heterogenität. Diesen Umständen kann und wird im Rahmen der arealspezifischen Analyse entsprechend Rechnung getragen.

Über einen längeren Betrachtungszeitraum – zwischen 1990 und 2017 – zeigt sich, dass die Anteile oberschichtiger Haushalte entgegen der gesamtschweizerischen Entwicklung praktisch unverändert blieben. Demgegenüber haben sich die Anteile unterschichtiger Haushalte zwischen 2000 und 2017 auf Kosten mittelschichtiger Haushalte erhöht. Dabei gilt festzuhalten, dass einzig die Zunahme der individualisierten «Improvisierten Alternative» zu dieser Entwicklung beitrug. Diese Haushalte weisen geringe bis mittlere Einkommen auf und können somit hinsichtlich der Einteilung in der sozialen Schichtigkeit teils höher eingeordnet werden als die ebenfalls der Unterschicht angehörenden «Ländlich Traditionellen» und «Modernen Arbeiter».

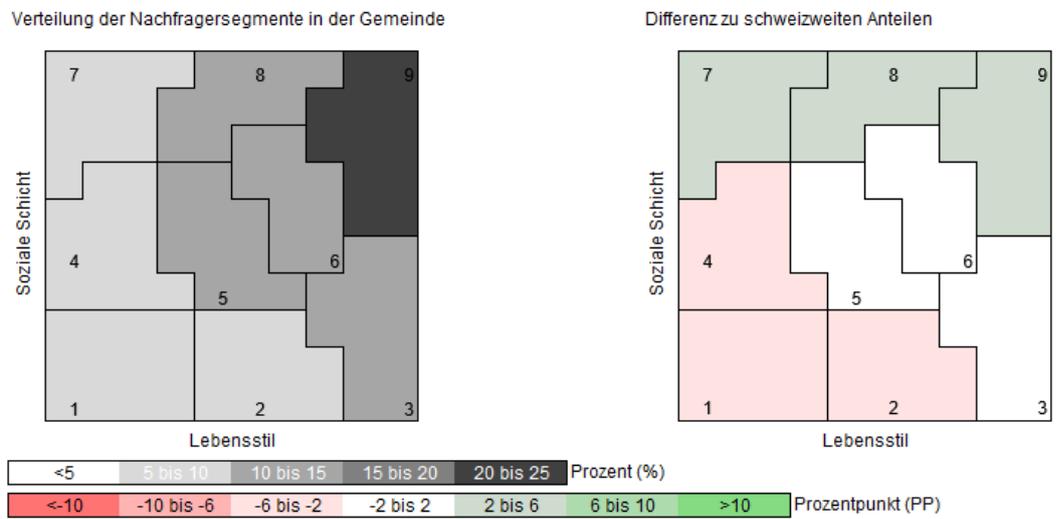
Allgemein manifestiert sich in der Gemeinde Muri bei Bern das Bild der zunehmenden Individualisierung bzw. die Zunahme der individualisierten Nachfragersegmente «Improvisierte Alternative», «Etablierte Alternative» und «Urbane Avantgarde».

Tabelle 3 Nachfragersegmente (2017)

	Gemeinde Muri bei Bern		MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
1 Ländlich Traditionelle	440	7.5%	7.7%	11.8%	10.9%
2 Moderne Arbeiter	452	7.7%	9.4%	11.5%	11.0%
3 Improvisierte Alternative	685	11.7%	16.2%	13.7%	13.4%
4 Klassischer Mittelstand	419	7.1%	6.6%	11.2%	10.1%
5 Aufgeschlossene Mitte	678	11.6%	9.7%	12.8%	12.1%
6 Etablierte Alternative	730	12.4%	10.5%	10.8%	10.7%
7 Bürgerliche Oberschicht	574	9.8%	5.5%	6.8%	6.9%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	707	12.0%	7.7%	6.2%	7.6%
9 Urbane Avantgarde	1'185	20.2%	26.7%	15.3%	17.2%
Total	5'869	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

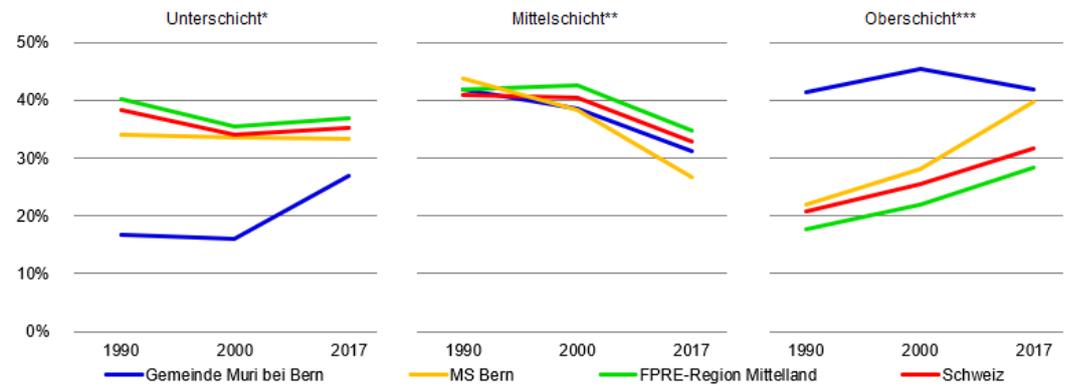
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abbildung 9 Verteilung der Nachfragersegmente (2017)



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

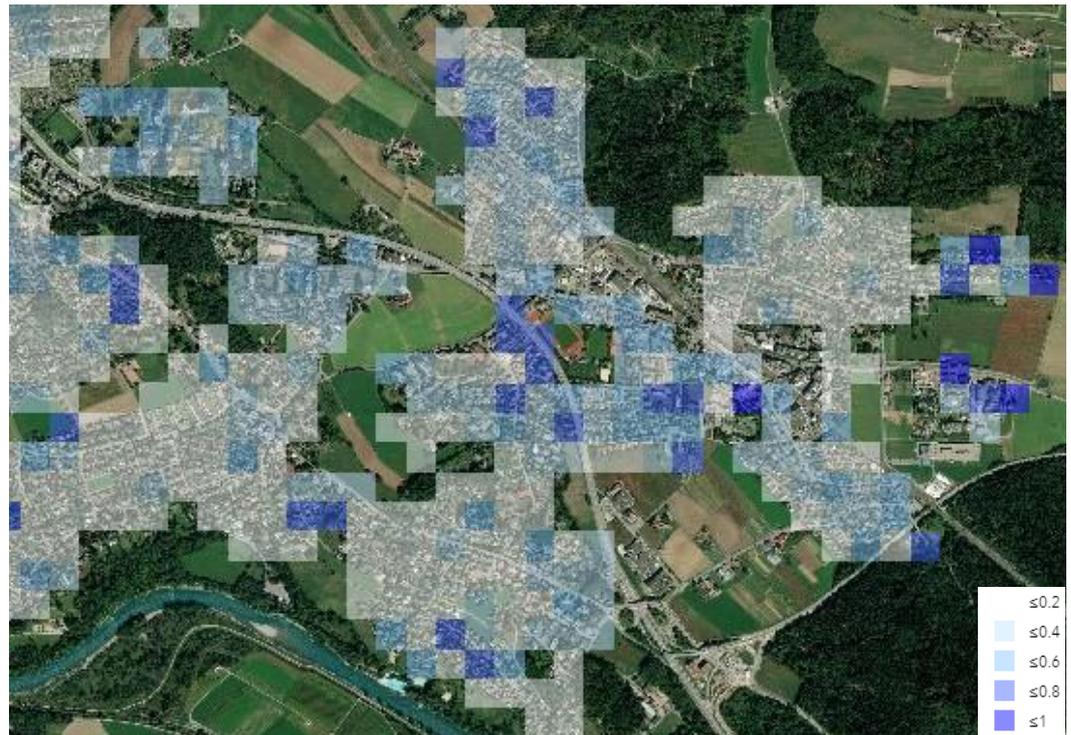
Abbildung 10 Veränderungen in den sozialen Schichten



* Nachfragersegmente 1-3, ** Nachfragersegmente 4-6, *** Nachfragersegmente 7-9.

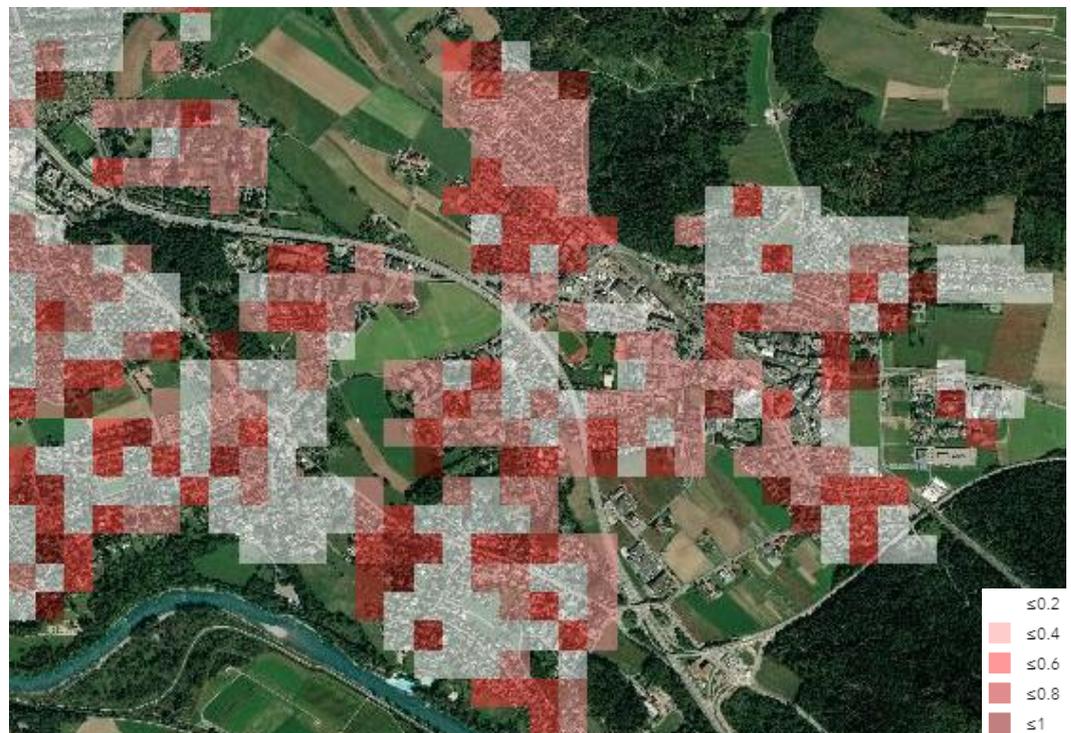
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abbildung 11 Anteil unterschichtige Haushalte (2017)



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Abbildung 12 Anteil mittelschichtige Haushalte (2017)



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

2 Wohnungsmarkt

2.1 Wohnungsbestand

Die Gemeinde Muri bei Bern weist per Ende 2018 einen Bestand von insgesamt 6'640 Wohneinheiten auf. Dabei handelt es sich bei 1'320 Einheiten oder rund 20% um Einfamilienhäuser. Die Verteilung nach Zimmergrösse konzentriert sich schwergewichtig auf 3 bis 5+-Zimmerwohnungen. Kleinere Wohnungen – 1- und 2-Zimmerwohnungen – machen derweil nur einen geringen Anteil am Gesamtwohnungsbestand aus. Auch im Abgleich mit den Vergleichsregionen machen sich die hohen Anteile von Wohneinheiten mit 3+-Zimmer bemerkbar.

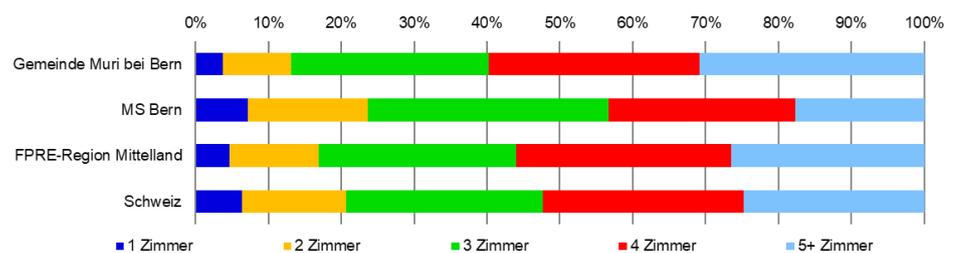
Tabelle 4 Kennzahlen Wohnungsmarkt

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl Haushalte	-	5'779	5'834	5'860	5'916	5'940	5'892	5'858	5'869	5'895
Wohnungsbestand	6'266	6'309	6'359	6'455	6'523	6'546	6'549	6'575	6'620	6'640
davon Einfamilienhäuser	1'349	1'344	1'343	1'347	1'335	1'335	1'334	1'328	1'327	1'320
Wohnungsbestand 1-1.5 Zimmer	217	246	246	244	248	250	248	246	246	250
Wohnungsbestand 2-2.5 Zimmer	686	538	544	552	574	579	576	577	607	620
Wohnungsbestand 3-3.5 Zimmer	1'702	1'667	1'691	1'721	1'753	1'773	1'770	1'788	1'789	1'802
Wohnungsbestand 4-4.5 Zimmer	1'646	1'817	1'816	1'869	1'878	1'872	1'882	1'890	1'893	1'923
Wohnungsbestand 5+ Zimmer	2'015	2'041	2'062	2'069	2'070	2'072	2'073	2'074	2'085	2'045
Neubau	22	3	14	97	44	14	6	16	36	-
Wohnungszugang (netto)	132	43	50	96	68	23	3	26	45	20
Baubewilligte Wohnungen	20	11	20	14	37	8	2	11	-	-

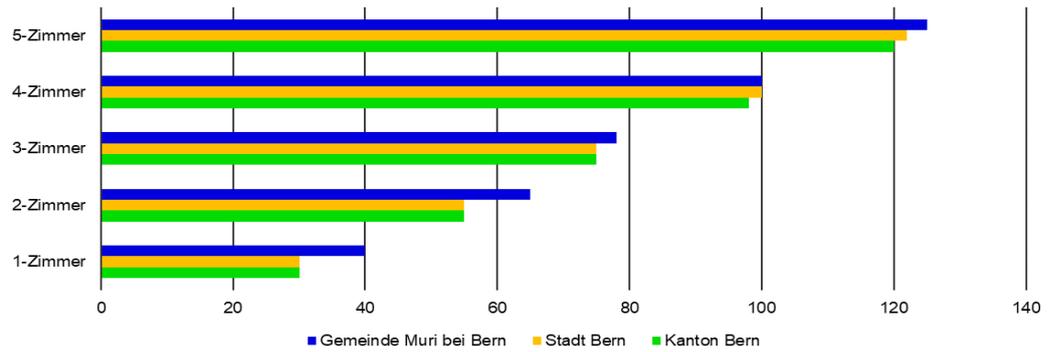
Anmerkung: Ab dem Jahr 2009 beruhen die Bestände auf den Registerdaten. Gemäss dem BFS sind die Zahlen zwischen 2009 und 2011 mit grossen Unsicherheiten behaftet.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 13 Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (2018)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner

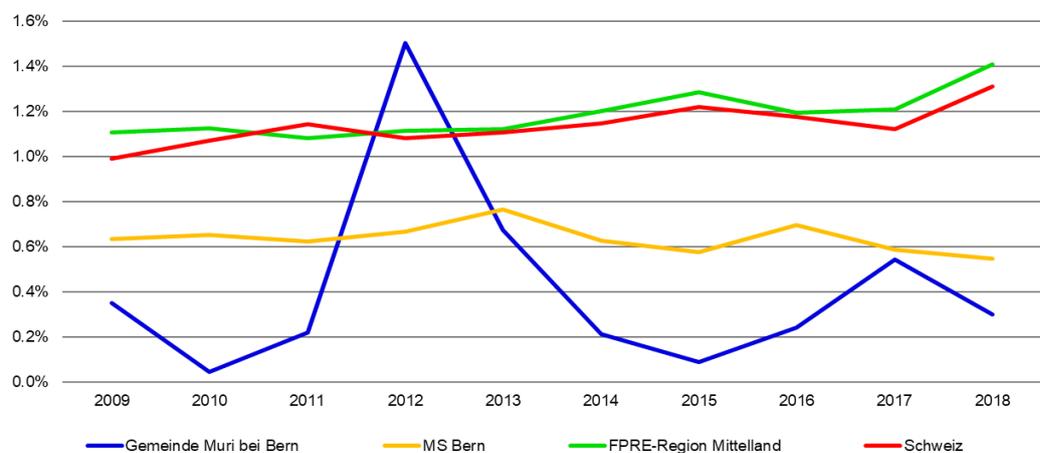
Abbildung 14 Wohnungsgrössen in m² (2018)

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner

2.2 Wohnbautätigkeit

Mit Ausnahme der hohen Bautätigkeit im Jahr 2012 – rund 96 Wohneinheiten bzw. rund 1.5% vom Gebäudebestand wurden neu errichtet – liegt die Bauintensität in der Gemeinde Muri bei Bern im Betrachtungszeitraum durchgehend unter dem Niveau der MS-Region Bern. Die mittlere Neubautätigkeit liegt für die Jahre 2009 bis 2017 bei rund 28 Wohneinheiten pro Jahr. Zahlen zu baubewilligten Wohnungen in MFH lassen für die nächsten Jahre eine steigende Wohnbautätigkeit in der Gemeinde Muri bei Bern erwarten. Lag der Mittelwert der baubewilligten Wohneinheiten (Neubau in MFH) seit 2006 bei rund 28, liegt wurden seit 2016 im Mittel rund 43 Wohneinheiten (Neubau in MFH) baubewilligt.

Abbildung 15 Anteil der neu erstellten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner

2.3 Leerstände

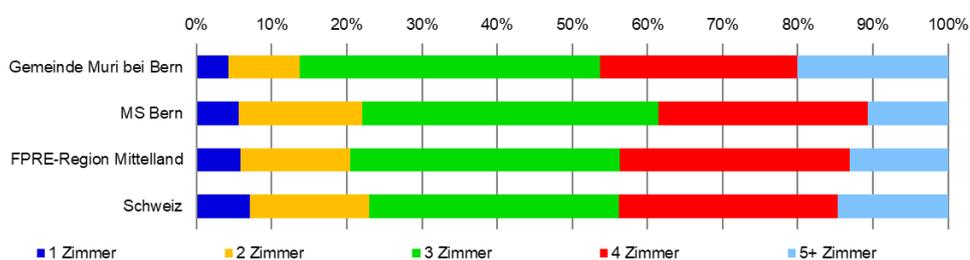
Die Leerstandsquote lag in der Gemeinde Muri bei Bern bis 2014 auf ausserordentlich tiefem Niveau. Von 2014 auf 2015 stieg die Leerstandsquote sprunghaft von 0.4% auf 1.5% und tendierte seither weitgehend seitwärts. Per Stichtag 1. Juni 2019 standen in der Gemeinde Muri bei Bern 95 Wohneinheiten leer. Davon wurden rund 12 leerstehende Wohneinheiten in Neubauten (bis 2-jährig) und 32 im Wohneigentumssegment (EFH & STWE) verortet. In anderen Worten liegen die Leerstände damit schwergewichtig im Mietwohnungssegment und bei Altbauten. Darüber hinaus handelt es anteilmässig vor schwergewichtig um 3-Zimmerwohnungen (40%) und 4-Zimmerwohnungen (26.3%).

Tabelle 5 Kommunale Leerstände

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Gemeinde (abs.)	14	12	15	21	24	95	102	89	101	95
EFH	1	3	0	7	1	12	14	3	11	9
Wohnungen in MFH	13	9	15	14	23	83	88	86	90	86
Neubau	0	3	2	5	5	7	2	0	0	12
Altbau	14	9	13	16	19	88	100	89	101	83
Mietwohnung	12	8	12	15	19	54	77	72	77	63
Eigentumswohnung	2	4	3	6	5	41	25	17	24	32
Gemeinde (%)	0.22	0.19	0.24	0.33	0.37	1.45	1.56	1.35	1.53	1.43

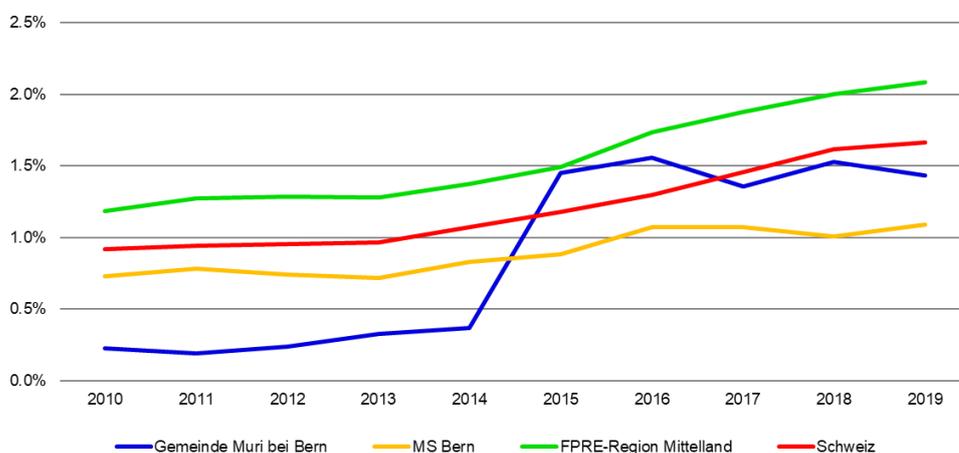
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 16 Leerwohnungen nach Zimmerzahl (2019)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner

Abbildung 17 Entwicklung der Leerstandquote



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner

2.4 Nachfrageperspektiven

Mit dem Prospektivmodell von FPRE steht ein Tool zur Verfügung, welches eine langfristige Betrachtung der Nachfrage nach Wohnflächen ermöglicht. Da sich der Betrachtungshorizont über einen Zeitraum von mehr als 10 Jahren erstreckt, werden dabei drei unterschiedliche Szenarien modelliert. Das Szenario «Stagnation» rechnet mit pessimistischen Annahmen, «Trend» schreibt die aktuellen Verhältnisse fort und «Prosperität» rechnet optimistisch.

Die analysierten Nachfrageperspektiven bis 2035 basieren auf dem Szenario «Raumplanung wie bisher». Dieses Szenario bildet die geltenden raumplanerischen Vorgaben ab. So haben die Gemeinden die Möglichkeit, durch Einzonung neue Reserven zu schaffen. Dies gilt jedoch nur, wenn der erwartete Bedarf

der nächsten 15 Jahre grösser ist als die bestehenden Reserven (inklusive dem gehorteten Bauland). Damit gibt dieses Szenario das raumplanerische Trendszenario wieder. Folglich sind Verdrängungseffekte von weiteren raumplanerischen Massnahmen ausgeschlossen.

Im Szenario Trend wird für die Gemeinde Muri bei Bern zwischen 2018 und 2035 von einer Zusatznachfrage von 1'032 Wohneinheiten ausgegangen. Dies geht mit einer Bevölkerungszunahme von 1'964 Personen einher, was einem Wachstum von rund 15% entspricht. Damit liegt das modellierte prospektive Bevölkerungswachstum für die Gemeinde Muri bei Bern höher als in der MS-Region Bern, wo im gleichen Szenario ein Zuwachs von rund 11.4% prognostiziert wird.

FPRE rechnet damit, dass die Zusatznachfrage in der Gemeinde Muri bei Bern zu rund 40% im Mietwohnungs- und zu 60% im Wohneigentumsbereich anfällt. In beiden Fällen dürfte sich die Zusatznachfrage auf das mittlere und gehobene Segment konzentrieren. In einer jährlichen Betrachtung ergeben sich daraus im Szenario «Trend» eine kommunale Zusatznachfrage von 61 Wohneinheiten, wovon 23 Einheiten im Mietwohnungs- und 37 Einheiten im Wohneigentumssegment verortet werden.

Tabelle 6 Perspektiven 2035 (Wohnen) Gemeinde Muri bei Bern

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2018 - 2035	1'307	10.0%	1'964	15.0%	2'684	20.6%
Veränderung Anzahl Haushalte 2018 - 2035	157	2.7%	1'032	17.5%	1'254	21.3%
Zusatznachfrage MWG 2018 - 2035	154	4.1%	399	10.7%	439	11.7%
unteres Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
mittleres Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
gehobenes Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2018 - 2035	3	0.1%	633	29.4%	815	37.9%
unteres Segment	-		± 1% (0)		-	
mittleres Segment	-		> 20% (4)		-	
gehobenes Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
Relatives Wertsteigerungspotenzial MWG						Potenzial vorhanden (1)*

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

Quelle: Prospektivmodell 2019 Fahrländer Partner.

Tabelle 7 Perspektiven 2035 (Wohnen) MS-Region Bern

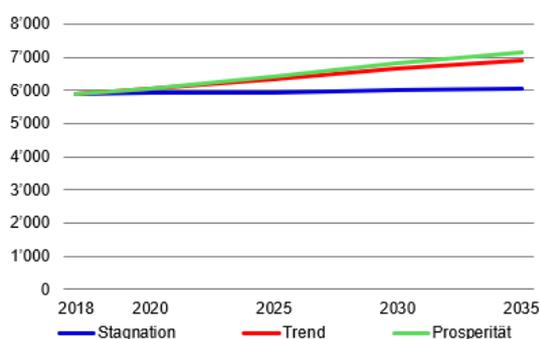
	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2018 - 2035	23'092	7.2%	36'621	11.4%	50'558	15.8%
Veränderung Anzahl Haushalte 2018 - 2035	-126	-0.1%	20'110	13.6%	23'967	16.3%
Zusatznachfrage MWG 2018 - 2035	2'120	1.9%	10'737	9.9%	11'419	10.5%
unteres Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
mittleres Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
gehobenes Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2018 - 2035	-2'246	-5.8%	9'373	24.4%	12'548	32.6%
unteres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
mittleres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
gehobenes Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	

Quelle: Prospektivmodell 2019 Fahrländer Partner.

Tabelle 8 Perspektiven 2035 (Wohnen) pro Jahr

Entwicklung Anzahl Haushalte

Gemeinde Muri bei Bern



Perspektiven 2035 (Wohnen) pro Jahr, Trend

Gemeinde Muri bei Bern

Bevölkerungswachstum p.a.	116
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	61
Zusatznachfrage MWG p.a.	23
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	37

MS-Region Bern

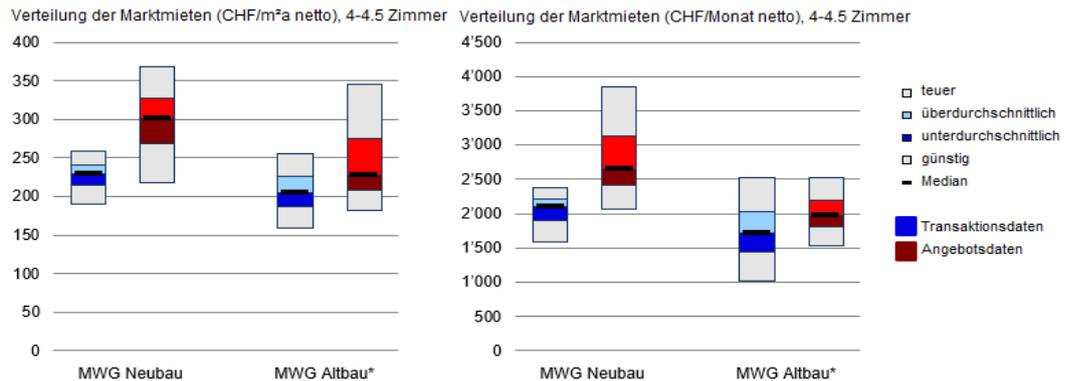
Bevölkerungswachstum p.a.	2'154
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	1'183
Zusatznachfrage MWG p.a.	632
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	551

Quelle: Prospektivmodell 2019 Fahrländer Partner

2.5 Marktmieten

Die Gemeinde Muri bei Bern wird in der folgenden Analyse der Marktmieten in die zwei Ortsteile Muri bei Bern und Gümligen unterteilt, die bevölkerungsmässig in etwa gleich gross ausfallen. Dabei beträgt die Marktmiete, basierend auf Transaktionsdaten, für eine 4-4.5 Zimmer-Standardwohnung für den Ortsteil Gümligen CHF/Monat 2'110 bzw. CHF/m²a 230. Dies entspricht dem Medianpreis – die Hälfte der gehandelten Objekte kostet mehr, die andere weniger. Im Ortsteil Muri bei Bern beträgt die Marktmiete für eine gleich spezifizierte 4-4.5-Zimmerwohnung im Median CHF/Monat 2'185 bzw. CHF/m²a 238, womit das Preisniveau im Ortsteil Muri bei Bern rund 4 Prozent über jenem von Gümligen liegt. Der durchschnittliche Diskontierungssatz (netto, real) für MWG im Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage beträgt, Stand 31. März 2020, in beiden Ortsteilen rund 2.6 Prozent.

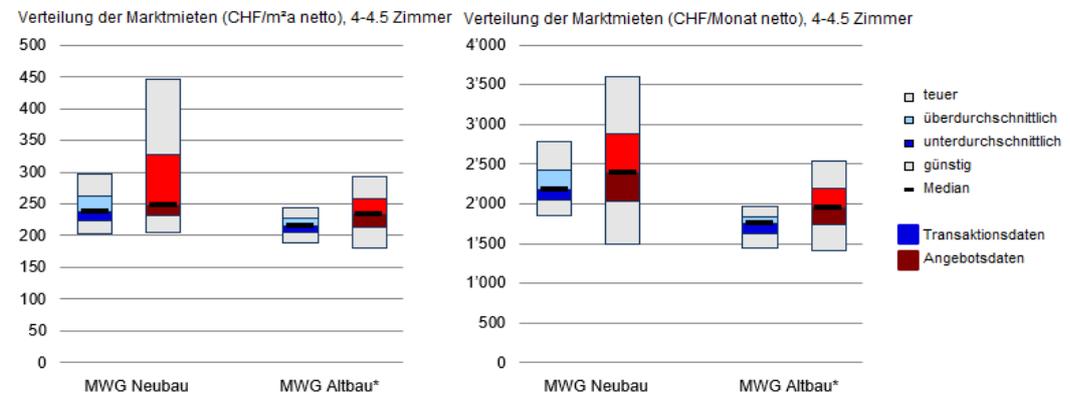
Abbildung 18 Verteilung Marktmieten im Ortsteil Gümligen



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2013.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2020.

Abbildung 19 Verteilung Marktmieten im Ortsteil Muri bei Bern



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2013.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2020.

Tabelle 9 Marktmieten von Wohnungen im Ortsteil Gümligen

	CHF/m ² a	CHF/Monat (netto)
5.5-Zimmer-Wohnung Neubau (130 m ² HNF SIA 416)*	222	2'400
4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (110 m ² HNF SIA 416)*	230	2'110
4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (100 m ² HNF SIA 416)**	205	1'710
3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (90 m ² HNF SIA 416)*	241	1'810
2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (70 m ² HNF SIA 416)*	257	1'500
1.5-Zimmer-Wohnung Neubau (45 m ² HNF SIA 416)*	263	985

* 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. März 2020.

Tabelle 10 Marktmieten von Wohnungen im Ortsteil Muri bei Bern

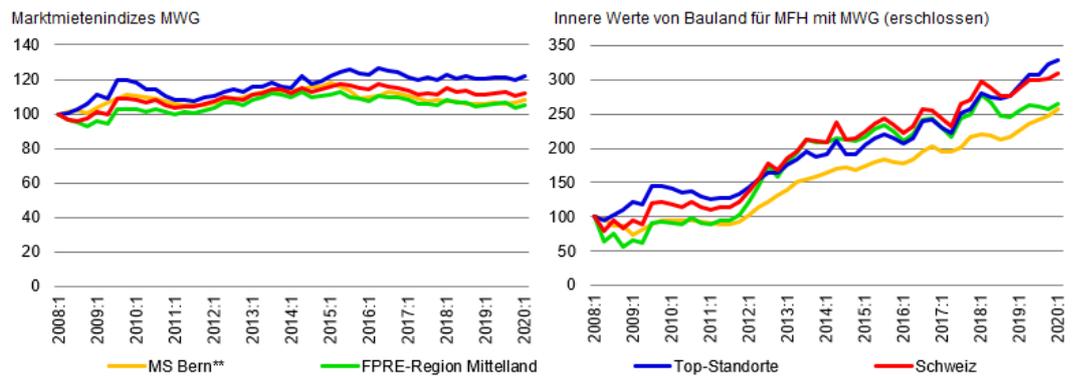
	CHF/m ² a	CHF/Monat (netto)
5.5-Zimmer-Wohnung Neubau (130 m ² HNF SIA 416)*	229	2'480
4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (110 m ² HNF SIA 416)*	238	2'185
4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (100 m ² HNF SIA 416)**	212	1'765
3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (90 m ² HNF SIA 416)*	250	1'875
2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (70 m ² HNF SIA 416)*	266	1'550
1.5-Zimmer-Wohnung Neubau (45 m ² HNF SIA 416)*	271	1'015

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

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

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2020.

Abbildung 20 Preisentwicklung: MWG / Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG



* Indexiert, 1. Quartal 2008 = 100. ** Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Aktuellster Datenpunkt prov.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2020.

Tabelle 11 Marktwerte / Marktmieten in der Region

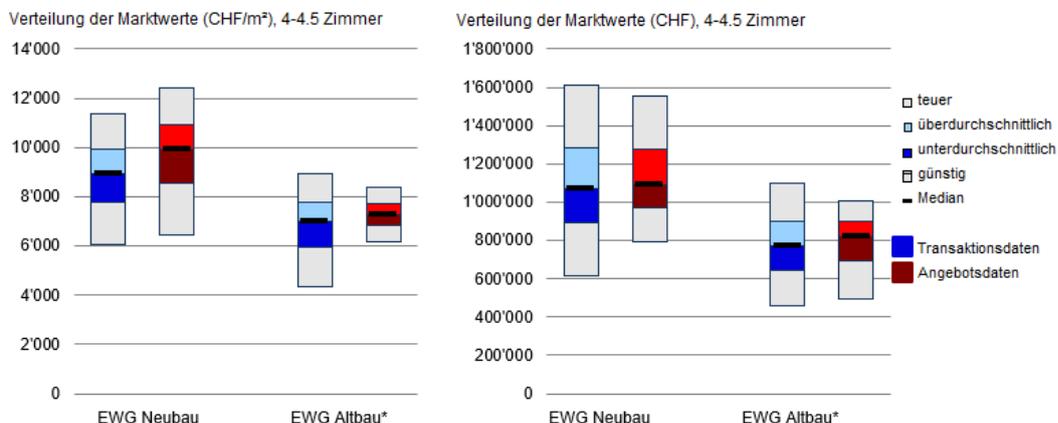
	Eigentumswohnungen*		Einfamilienhäuser**		Mietwohnungen***	
	CHF/m ²		CHF/m ²		CHF/m ² a	
Muri bei Bern	11'600		15'822		238	
Gümligen (Muri bei Bern)	8'933	(-23%)	12'370	(-22%)	230	(-3%)
Gelbes Quartier (City) (Bern)	11'692	(+1%)	16'348	(+3%)	323	(+36%)
Kirchenfeld (Bern)	12'242	(+6%)	21'422	(+35%)	296	(+24%)
Schwarzes Quartier (City) (Bern)	11'792	(+2%)	16'904	(+7%)	295	(+24%)
Grünes Quartier (City) (Bern)	12'175	(+5%)	18'007	(+14%)	275	(+16%)
Schosshalde (Bern)	8'975	(-23%)	12'044	(-24%)	274	(+15%)
Weisses Quartier (City) (Bern)	15'742	(+36%)	21'756	(+38%)	266	(+11%)
Altenberg (Bern)	10'883	(-6%)	17'926	(+13%)	262	(+10%)
Wabern (Köniz)	8'783	(-24%)	12'807	(-19%)	257	(+8%)
Sandrain (Bern)	8'900	(-23%)	12'563	(-21%)	249	(+5%)
Spitalacker (Bern)	10'967	(-5%)	15'259	(-4%)	249	(+5%)
Brunnadern (Bern)	10'258	(-12%)	15'304	(-3%)	241	(+1%)
Murifeld (Bern)	10'075	(-13%)	15'615	(-1%)	238	(0%)
Gryphenhübeli (Bern)	9'533	(-18%)	14'785	(-7%)	237	(0%)
Beundenfeld (Bern)	12'242	(+6%)	17'793	(+12%)	231	(-3%)
Allmendingen	8'450	(-27%)	9'074	(-43%)	229	(-4%)
Rüti (Ostermundigen)	8'525	(-27%)	10'467	(-34%)	214	(-10%)
Dentenbergr (Vechigen)	8'417	(-27%)	9'563	(-40%)	213	(-11%)
Rüfenacht (Worb)	6'658	(-43%)	9'067	(-43%)	212	(-11%)
Saali (Bern)	6'233	(-46%)	7'933	(-50%)	206	(-14%)
Ostermundigen	9'350	(-19%)	9'748	(-38%)	206	(-14%)
Gurtendorf (Köniz)	8'200	(-29%)	9'630	(-39%)	206	(-14%)
Deisswil (Stettlen)	8'058	(-31%)	10'644	(-33%)	197	(-17%)
Englisberg (Wald)	7'108	(-39%)	7'630	(-52%)	188	(-21%)
Kehrsatz	7'725	(-33%)	9'593	(-39%)	187	(-22%)

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2020.

2.6 Marktwerte EWG

Auch für die Ermittlung der Marktwerte Eigentumswohnungen (EWG) wird die Gemeinde Muri bei Bern in die zwei Ortsteile Muri und Gümligen unterteilt. Dabei zeigt sich, dass der Marktwert für eine 4.5 Zimmer-Standardwohnung (EWG) im Ortsteil Gümligen CHF 1'072'000 bzw. CHF/m² 8'933 beträgt. Für den Ortsteil Muri bei Bern beträgt der Marktwert einer gleich spezifizierten EWG derweil CHF 1'392'000 bzw. CHF/m² 11'600. Damit liegt das Preisniveau im Ortsteil Muri b. Bern rund 30 Prozent über jenem von Gümligen.

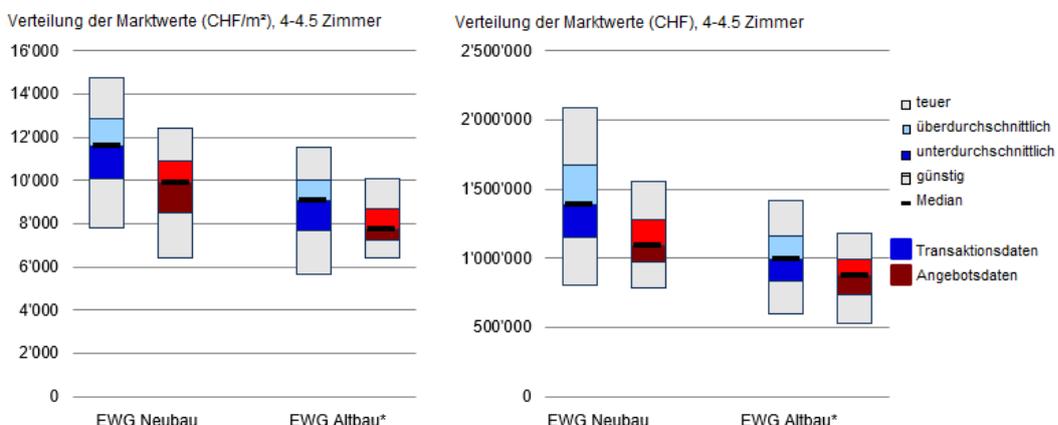
Abbildung 21 Verteilung Marktwerte EWG im Ortsteil Gümligen



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2013.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2020.

Abbildung 22 Verteilung Marktwerte EWG im Ortsteil Muri bei Bern



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2013.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2020.

Tabelle 12 Marktwerte von EWG im Ortsteil Gümligen

	CHF/m ²	CHF
5.5-Zimmer-Wohnung Neubau (140 m ² HNF SIA 416)*	8'464	1'185'000
4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (120 m ² HNF SIA 416)*	8'933	1'072'000
4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (110 m ² HNF SIA 416)**	6'991	769'000
3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (100 m ² HNF SIA 416)*	9'120	912'000
2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (80 m ² HNF SIA 416)*	9'488	759'000

* 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. März 2020.

Tabelle 13 Marktwerte von EWG im Ortsteil Muri bei Bern

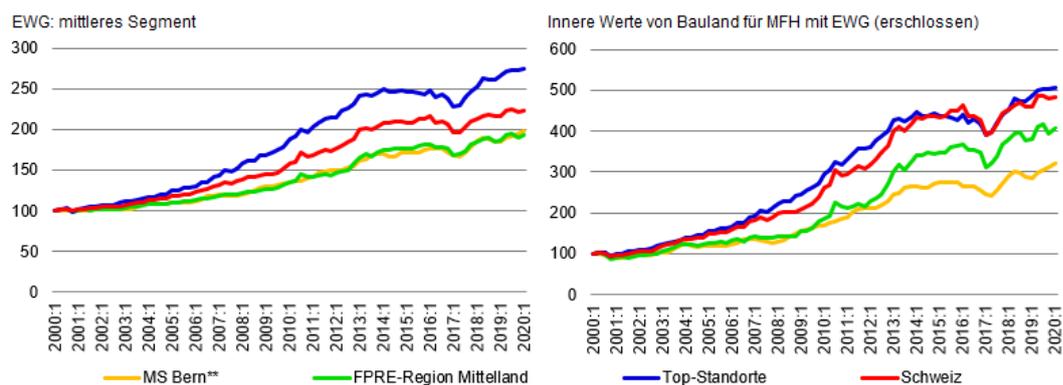
	CHF/m ² a	CHF/Monat (netto)
5.5-Zimmer-Wohnung Neubau (140 m ² HNF SIA 416)*	11'079	1'551'000
4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (120 m ² HNF SIA 416)*	11'600	1'392'000
4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (110 m ² HNF SIA 416)**	9'055	996'000
3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (100 m ² HNF SIA 416)*	11'840	1'184'000
2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (80 m ² HNF SIA 416)*	12'300	984'000

* 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. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. März 2020.

Abbildung 23 Preisentwicklung: EWG / Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG



* Indexiert, 1. Quartal 2008 = 100. ** Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Aktuellster Datenpunkt prov.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2020.

3 Preisgünstiger Wohnraum

3.1 Hintergrund

Am 9. Februar 2020 wurde in der Gemeinde Muri bei Bern die Initiative «Bezahlbares Wohnen» angenommen. Im Initiativtext wurde das Ziel formuliert, dass sich die Gemeinde im Sinne der eidgenössischen Wohnbauförderungsverordnung vom 26. November 2003 (SR 842.1) für die Erstellung und Erhaltung preisgünstiger und dabei qualitativ hochwertiger Mietwohnungen einsetzt und diese zur Kostenmiete bereitstellt.

Hinsichtlich der Begrifflichkeit «preisgünstiger Wohnraum» existiert keine allgemeingültige und schweizweit applizierbare Definition. So hängt die Wahrnehmung «preisgünstig» massgebend von den ökonomischen Möglichkeiten eines Haushaltes ab und ist darüber hinaus stark vom Gesamtpaket (Grösse, Lage, Standard der Wohnung etc.) und den damit verbundenen individuellen Präferenzen abhängig. Klar definiert ist hingegen der Begriff der «Gemeinnützigkeit» und damit die Anlagekosten gemäss Wohnraumförderungsverordnung (WFV).

3.2 Anlagekostenlimite

Für die Gewährung von Bundeshilfe dürfen standortabhängige Anlagekostenlimiten nicht überschritten werden. Dabei setzen sich die Anlagekosten aus den Grundstückskosten und den Erstellungs- bzw. Erwerbskosten zusammen (Art. 2 WFV). Die Gemeinden werden dabei auf Grund ihrer Standortgüte in eine Kostenstufe eingeteilt. Für Muri bei Bern gilt die Kostenstufe VI. Eine 4-Zimmer Mietwohnung darf somit maximal Anlagekosten von CHF 545'000 aufweisen. Eine entsprechende Eigentumswohnung max. CHF 630'000.

Tabelle 14 Anlagekostenlimite nach BWO – Muri bei Bern (Stufe VI)

Wohnungsgrösse	Mietwohnungen	Stockwerkeigentum
Kostenstufe	VI	VI
1 Zimmerwohnung	260'000	-
2 Zimmerwohnung	350'000	430'000
3 Zimmerwohnung	450'000	525'000
4 Zimmerwohnung	545'000	630'000
5 Zimmerwohnung	650'000	735'000

Quelle: BWO, Fahrländer Partner.

3.3 Markt- vs. Kostenmiete

Der Vergleich von Markt- und Kostenmieten für den Ortsteil Muri bei Bern zeigt somit folgendes Bild:

Tabelle 15 Anlagekostenlimite nach BWO im Vergleich zu jeweiligen Marktmieten

Wohnungsgrösse	Mietwohnungen	Muri bei Bern	Differenz	Gümligen	Differenz
Kostenstufe	VI				
1 Zimmerwohnung	260'000	380'625	46%	369'375	42%
2 Zimmerwohnung	350'000	581'250	66%	562'500	61%
3 Zimmerwohnung	450'000	703'125	56%	678'750	51%
4 Zimmerwohnung	545'000	819'375	50%	791'250	45%
5 Zimmerwohnung	650'000	930'000	43%	900'000	38%

Quelle: BWO, IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2020.

Die Kostenmieten gem. Richtlinien des BWO liegen somit für den Ortsteil Muri bei Bern rund 43-66 Prozent unter den Marktmieten, für den Ortsteil Gümligen leicht tiefer bei rund 42-61 Prozent.

Obwohl die Initiative «Bezahlbares Wohnen» (vgl. Abschnitt 2.7) auf Mietwohnungen fokussiert, so soll der Vollständigkeit halber auch der Wohneigentumsmarkt analysiert werden. So besteht unter Umständen auch für Haushalte mit Präferenz zu Wohneigentum das Bedürfnis nach preisgünstigem Wohnraum. Andere Gemeinden fokussieren demnach auch explizit auf solche Haushalte.

Der Kostenansatz gem. Richtlinien des BWO legt für den Ortsteil Muri bei Bern rund 111-129 Prozent tiefere Marktwerte EWG, für den Ortsteil Gümligen rund 61-77 Prozent tiefere Marktwerte EWG nahe.

Tabelle 16 Anlagekostenlimite nach BWO im Vergleich zu jeweiligen Marktwerten

Wohnungsgrösse	Eigentumswohnungen	Muri bei Bern	Differenz	Gümligen	Differenz
Kostenstufe	VI				
2 Zimmerwohnung	430'000	984'000	129%	759'000	77%
3 Zimmerwohnung	525'000	1'184'000	126%	912'000	74%
4 Zimmerwohnung	630'000	1'392'000	121%	1'072'000	70%
5 Zimmerwohnung	735'000	1'551'000	111%	1'185'000	61%

Quelle: BWO, IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2020.

3.4 Erste Erkenntnisse

Als erste Erkenntnisse lassen sich folgende Punkte nennen:

- Werden die Markt- und Kostenmieten von Standardwohnungen MWG und EWG verglichen, werden die unterschiedlichen Preisniveaus evident. Die Differenz ist für Wohneigentum ausgeprägter als für Mietwohnungen, im Ortsteil Muri bei Bern ausgeprägter als im Ortsteil Gümligen;
- In der Praxis wird preisgünstiger Wohnraum – unter rein ökonomischer Betrachtungsweise – kaum je als Standardobjekt nach FPRE (z.B. 4.5 Zimmer-Mietwohnung mit 110m² NF, vgl. Tabellen 9 und 10) realisiert. Grösster Hebel für Kosteneinsparungen ist dabei die Wohnfläche. Wird dieselbe 4.5 Zimmer-Mietwohnung im Ortsteil Gümligen mit 90m² NF geplant, beträgt der Ertragswert noch CHF 647'000. Dies entspricht nunmehr noch einer Differenz von knapp 19% zur Anlagekostenlimite;
- Bei gegebenen Erstellungskosten fliesst diese Differenz eins zu eins in den Landwert ein. Bei Annahme eines Landanteils von 40% bedeutet dies eine Reduktion des Landwerts von bis zu 50%. In anderen Worten: besitzt Bauland einen Marktwert von CHF/m² GSF 1'500 reduziert sich dieser bei Realisierung von preisgünstigem Wohnraum unter den vorgenannten Rahmenbedingungen auf rund CHF/m² GSF 820;
- Eine um 19% reduzierte Marktmiete für den Ortsteil Gümligen bedeutet, dass eine 4.5 Zimmer-Mietwohnungen im regionalen Kontext aus Mietersicht stark an Attraktivität gewinnt. Der Vergleich der Preisniveaus in der Region zeigt (vgl. Tabelle 11), dass das Preisniveau einer solchen Wohnung diesem Falle in etwa auf jenem der Gemeinden Deisswil, Ostermundigen, Kehrsatz, Worb etc. zu liegen käme.

Impressum

Projekt

30308

Auftraggeber

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrein 2

5201 Brugg

Kontakt

Herr Jürgen Hengsberger

Ersteller

Fahrländer Partner

Raumentwicklung AG

Seebahnstrasse 89

8003 Zürich

+41 44 466 70 00

info@fpre.ch

www.fpre.ch

Münzrain 10

3005 Bern

+41 31 348 70 00

bern@fpre.ch

www.fpre.ch

Projektleitung

Raphael Schönbächler

Bearbeitung

Raphael Schönbächler

Rainer Marti

Christoph Vonwiller

Zeitraum

Juli 2020