

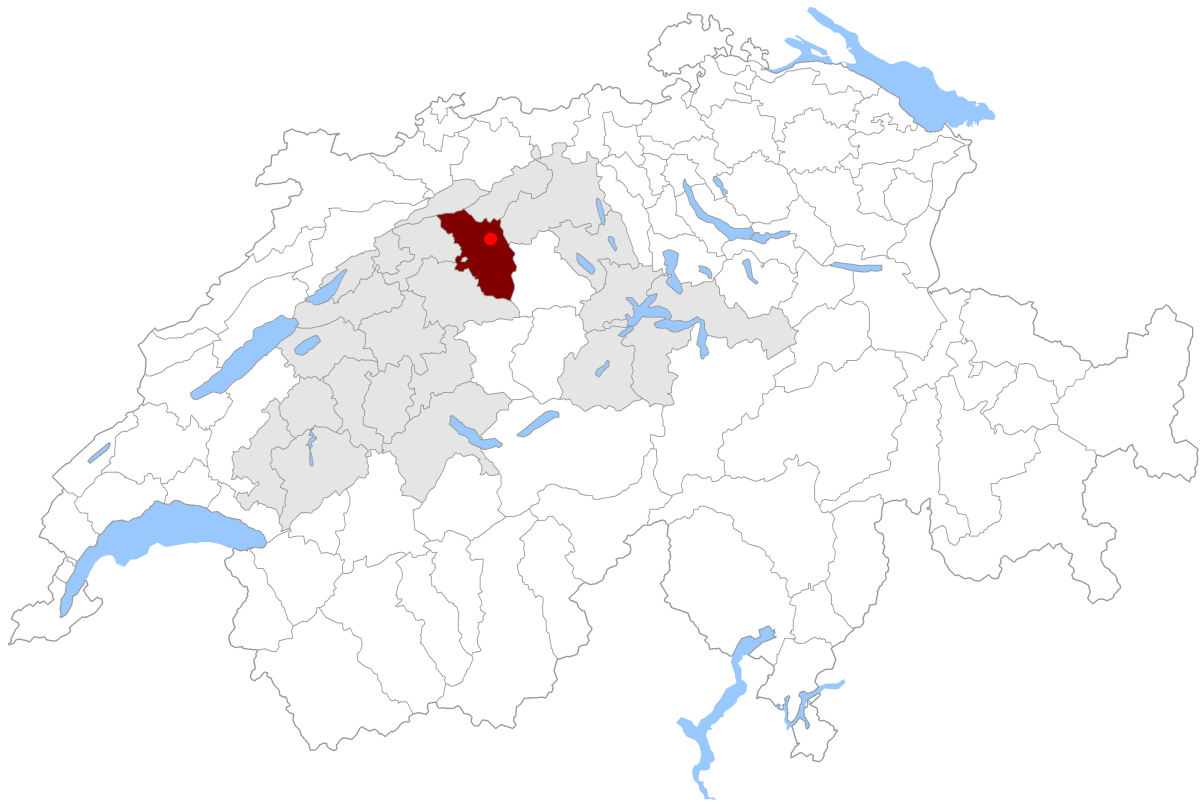


Standort	PLZ	4900
	Stadt	Langenthal (BFS: 329)
	Ortschaft	Langenthal (FPRE: CH-02-000570)
	Agglomeration BFS	Kern ausserhalb von Agglomerationen
	Gemeindetyp BFS	Städt. Dienstleistungsgem. einer kleinen / ausserhalb einer Agglo.
	Kanton	Bern
	MS-Region	Oberaargau (BFS: 137) 
	FPRE-Region	Mittelland 
	FPRE-Raumtyp	Andere Agglomerationen
	Fusionen:	Die Gemeinde fusionierte 2010 mit: Untersteckholz (BFS: 343)



Themen	1 Arbeitsstätten, Beschäftigte und Vollzeitäquivalente	7 Bevölkerung
	2 Kennzahlen, Branchenstruktur und Strukturwandel	8 Einkommen, Kaufkraft und Steuern
	3 Kernbranchen	9 Geschäftsflächenbedarf
	4 Branchenverteilung im Vergleich	10 Marktmieten und Preisniveaus
	5 Nachfragersegmente im Büromarkt	11 Marktentwicklung
	6 Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt	12 Lage (Erreichbarkeit und Pendler)
		13 Bauzonenreserven
		14 Perspektiven 2035 (Szenario «Raumplanung wie bisher»)

Langenthal ist gemäss BFS eine «städtische Dienstleistungsgemeinde» und Teil eines Kerns ausserhalb von Agglomerationen im Kanton Bern. Die Stadt Langenthal zählt 15'639 Einwohner (2017), verteilt auf 7'169 Haushalte (2017); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2012 und 2017 beläuft sich auf 86 Personen. 25.2% der Haushalte zählen im Jahr 2016 zu den oberen Schichten (Schweiz: 31.9%), 34.8% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.4%) und 40% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.6%). Zwischen 2010 und 2017 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien schwach gesunken und für Ledige schwach angestiegen. 1'217 Betriebe mit 12'541 Beschäftigten weist die Stadt Langenthal im Jahr 2016 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 29 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 149 Beschäftigten seit 2012. Von den 9'819 vollzeitäquivalenten Stellen sind 56 (1%) im 1. Sektor, 3'507 (36%) im Industrie- und 6'257 (64%) im Dienstleistungssektor.

Langenthal ist ein Zentrum. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Langenthal aus erreichbaren weiteren Zentren sind Herzogenbuchsee (12 Min.), Zofingen (20 Min.) und Balsthal (23 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Herzogenbuchsee (8 Min.), Olten (14 Min.) und Burgdorf (19 Min.).

Gemessen am Anteil der vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind die wichtigsten Branchen in Langenthal gemäss Betriebszählung des BFS «Gesundheitswesen» (12.7% der VZA), «Maschinenbau» (11.4% der VZA) und «Grosshandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)» (8.6% der VZA).

Langenthal verfügt gemäss Bundesamt für Raumentwicklung über eine Bauzonenfläche von insgesamt 462 Hektaren. Dabei liegt der Anteil der für Arbeitsnutzungen vorgesehenen Flächen bei rund 27%. Davon waren im Jahr 2017 mindestens 12% (Bandbreite: 12% - 20%) unüberbaut, was einer verfügbaren Fläche für Arbeitsnutzungen von mindestens 15.5 Hektaren (Bandbreite: 15.5 - 25.6 Hektaren) entspricht. Damit liegt der Anteil der Bauzonenreserven für wirtschaftliche Aktivitäten in Langenthal unter dem der MS-Region Oberaargau (mindestens 20%) und unter dem der FPRE-Region Mittelland (mindestens 24%).

Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 164 CHF/m²a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 272 CHF/m²a. Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2016 und 2035 in der Stadt Langenthal mit einer Zusatznachfrage von 4'417 m² (+0.4%, 232 m² pro Jahr) Bruttogeschossfläche im Geschäftsflächenbereich zu rechnen. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für eine typische Büroliegenschaft 135 - 305 CHF/m² und für eine typische Verkaufsliegenschaft 560 - 1'160 CHF/m². Für eine typische Gewerbeliegenschaft an durchschnittlicher Lage betragen sie 265 - 325 CHF/m². Seit dem 1. Quartal 2008 sind die Marktmieten für Büroflächen in der MS-Region Oberaargau um -7.9% gesunken. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland für Büroliegenschaften sind im gleichen Zeitraum um 0% gestiegen.

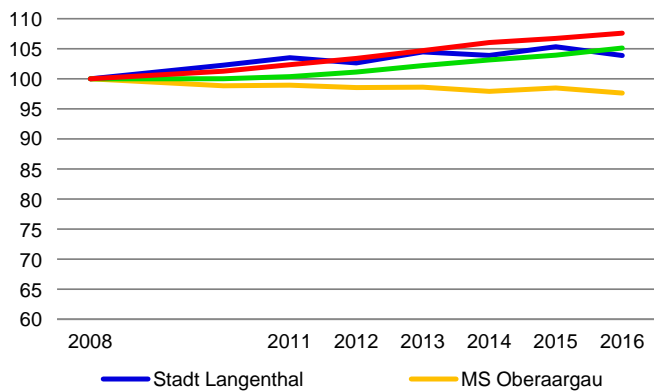
Kennzahlen Arbeitsmarkt: Stadt Langenthal

	2008	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Arbeitsstätten	-	1'212	1'188	1'178	1'189	1'202	1'217
Beschäftigte	12'073	12'497	12'392	12'613	12'543	12'717	12'541
Vollzeitäquivalente	9'621	9'948	9'775	9'974	9'882	9'982	9'819

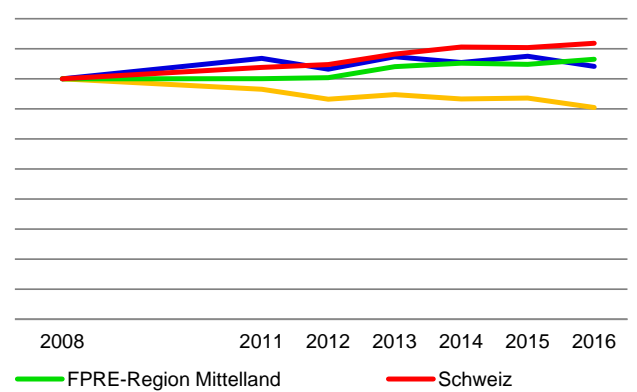
Anmerkung: Die Anzahl Arbeitsstätten aus STATENT ab 2011 sind nicht mit den Zahlen aus den BZ 2005/08 vergleichbar (Strukturbruch). Strukturbruch 2014-2015: Neues Schätzmodell für Berechnung der VZA führt zu einer leicht geringeren Anzahl VZA ab dem Jahr 2015. 2016: Provisorisch.
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Indexierte Entwicklung Arbeitsmarkt

Beschäftigte



Vollzeitäquivalente



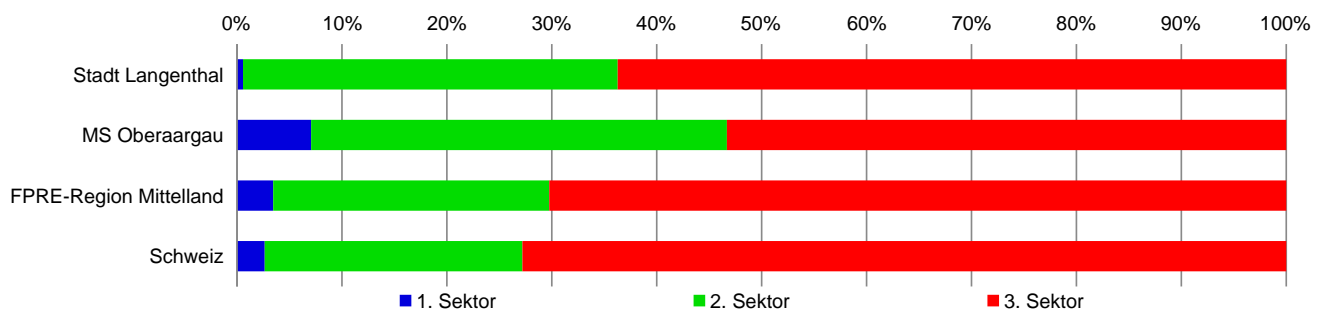
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Kennzahlen nach Sektor 2016: Stadt Langenthal

	1. Sektor	2. Sektor	3. Sektor	Total
Arbeitsstätten (AS)	20	159	1'038	1'217
Beschäftigte (BS)	74	3'888	8'579	12'541
Vollzeitäquivalente (VZA)	56	3'507	6'257	9'819
Durchschnittliche Betriebsgrösse (VZA/AS)	2.80	22.05	6.03	8.07
Durchschnittlicher Anstellungsgrad (VZA/BS)	75.7%	90.2%	72.9%	78.3%

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Vollzeitäquivalente 2016



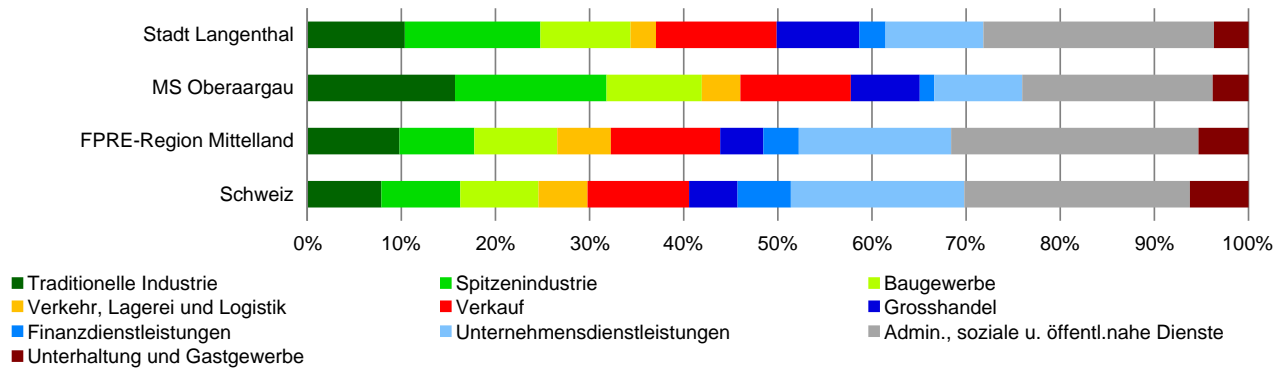
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Kennzahlen Wirtschaftsstruktur 2016: Stadt Langenthal

	Stadt Langenthal	MS-Region Oberaargau
Branchenvielfalt (Herfindahl-Index*)	sehr vielfältig (5.67)	durchschnittlich (4.24)
Unternehmenskonzentration (Herfindahl-Index*)	sehr tief (1.70)	tief (0.30)
Unternehmensgründungen (2014-2015)	99	321
Gründungsdynamik (2014-2015)	überdurchschnittlich (4.1%)	unterdurchschnittlich (2.6%)

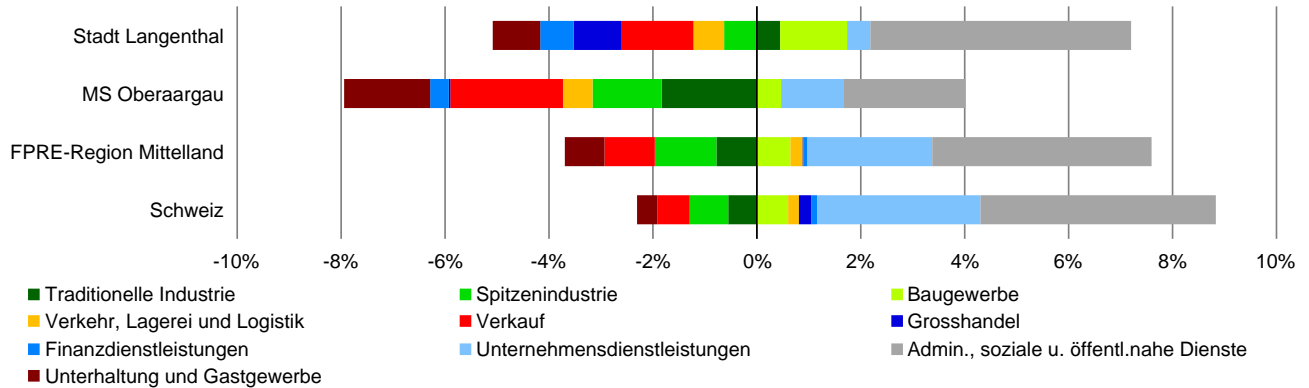
Anmerkung: Klassierungen im Gemeinde- bzw. MS-Regionen-Vergleich. Gründungsdynamik: Unternehmensgründungen gemessen am Bestand.
 * Werte des Index mit 100 multipliziert.
 Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2016), 2. und 3. Sektor



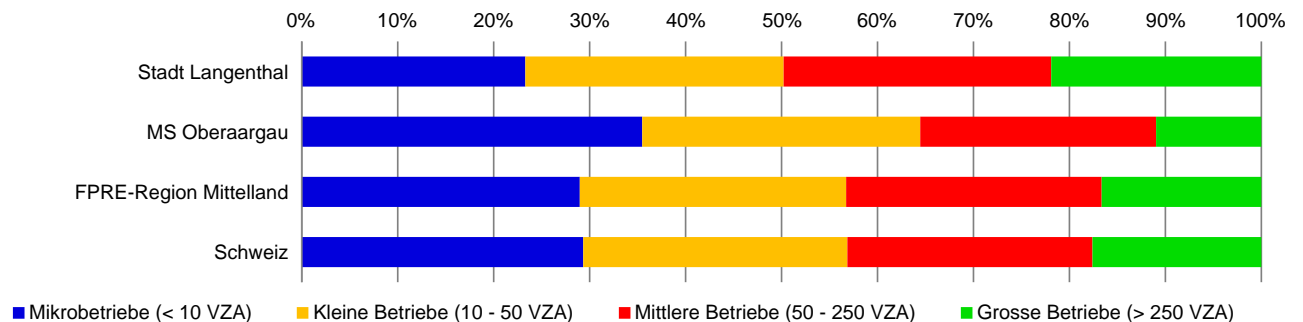
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008-2016), 2. und 3. Sektor



Anmerkung: Die Summe der Wachstumsbeiträge aller Branchengruppen entspricht dem Beschäftigungswachstum (VZA) der Region.
 Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Unternehmensstruktur: Vollzeitäquivalente nach Betriebsgrösse (2016)



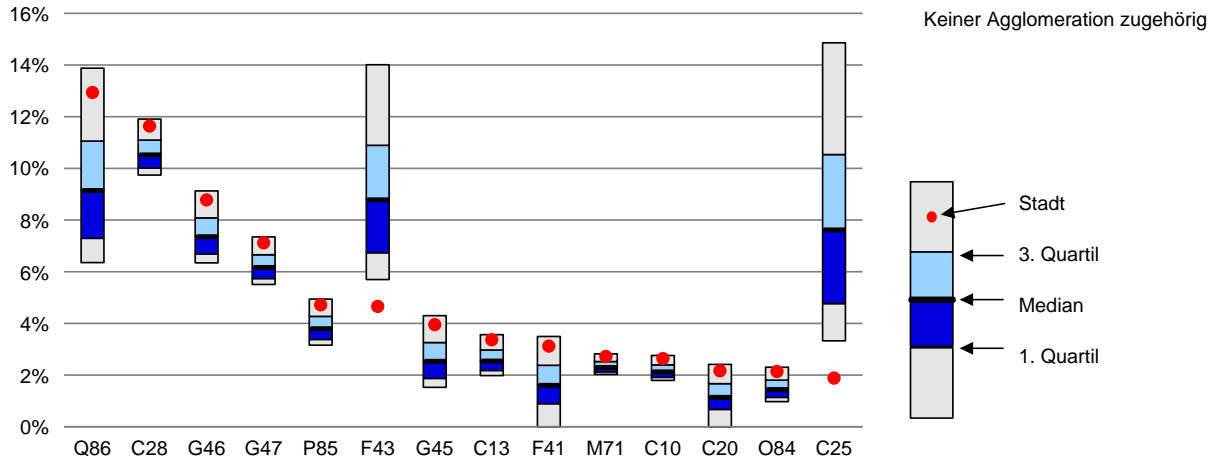
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Kernbranchen 2016: Stadt Langenthal

NOGA 2008	Ø-Grösse*	Arbeitsstätten	Vollzeitäquivalente
Q86 Gesundheitswesen	8	151	12.4%
C28 Maschinenbau	126	9	0.7%
G46 Grosshandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)	20	43	3.5%
G47 Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)	5	153	12.6%
P85 Erziehung und Unterricht	6	72	5.9%
F43 Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe	9	51	4.2%
G45 Handel mit Motorfahrzeugen; Instandhaltung und Reparatur von Motorfahrzeugen	13	29	2.4%
C13 Herstellung von Textilien	82	4	0.3%
F41 Hochbau	31	10	0.8%
M71 Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung	6	47	3.9%
C10 Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln	43	6	0.5%
C20 Herstellung von chemischen Erzeugnissen	71	3	0.2%
O84 Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	9	23	1.9%
C25 Herstellung von Metallerzeugnissen	13	14	1.2%
I56 Gastronomie	4	45	3.7%
F42 Tiefbau	174	1	0.1%
M69 Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung	4	42	3.5%
N78 Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften	33	5	0.4%
D35 Energieversorgung	38	4	0.3%
Q88 Sozialwesen (ohne Heime)	6	23	1.9%
Aufgeführte Kernbranchen	11	735	60.4%
Übrige Branchen	4	482	39.6%
Total	8	1'217	100.0%

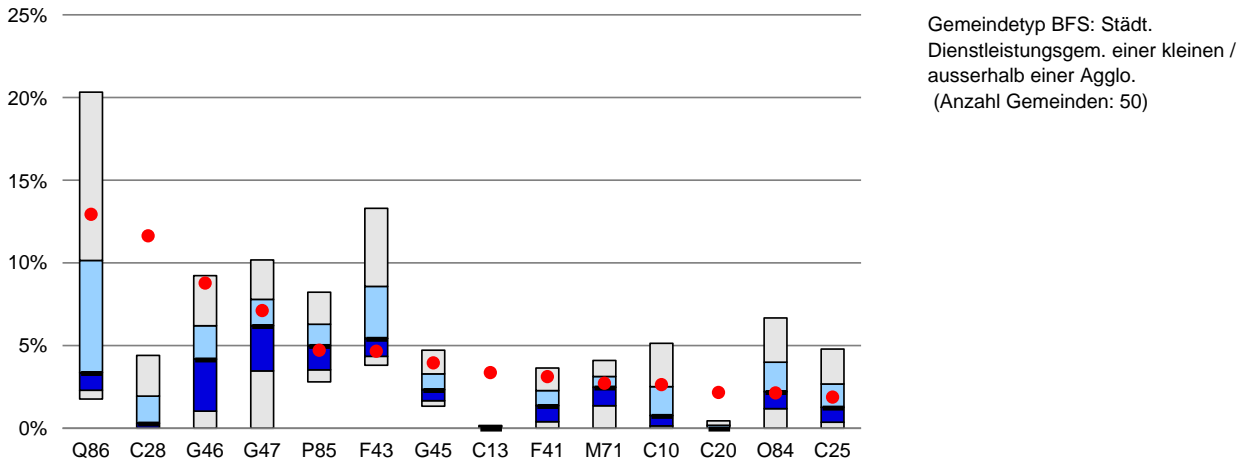
* Durchschnittliche Anzahl Vollzeitäquivalente pro Arbeitsstätte.
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Branchenverteilung in der Agglomeration 2016



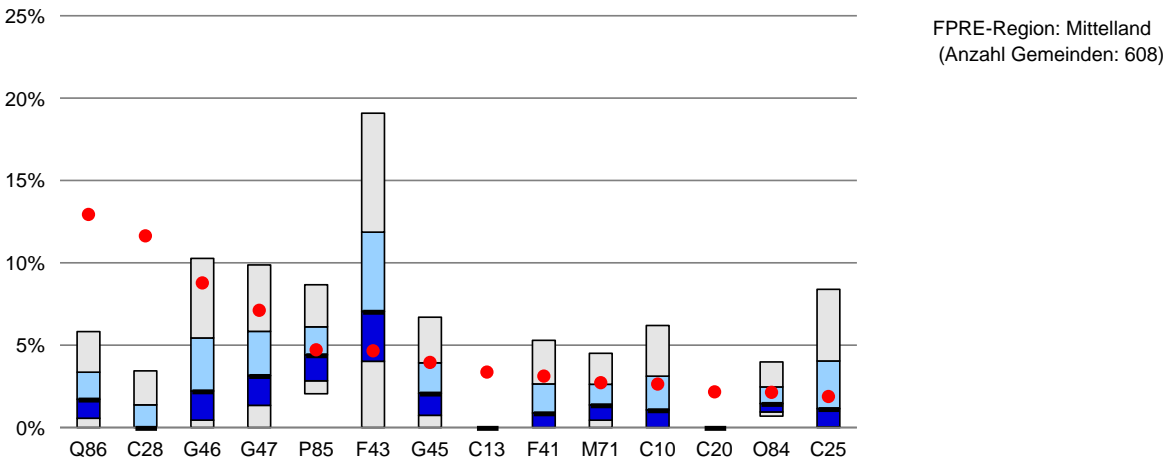
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Branchenverteilung im Gemeindetyp 2016



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Branchenverteilung in der FPRE-Region 2016

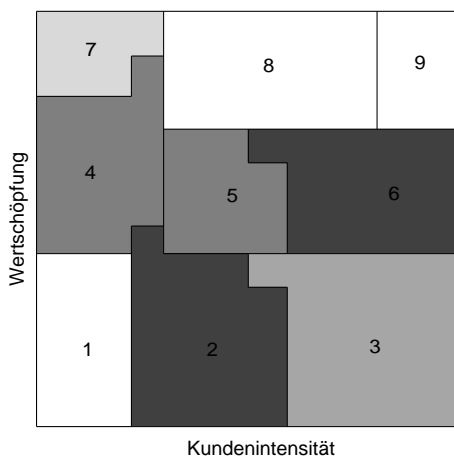


Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

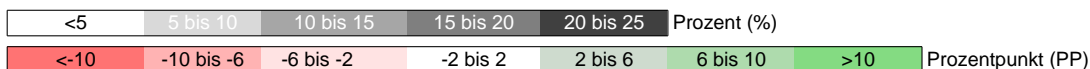
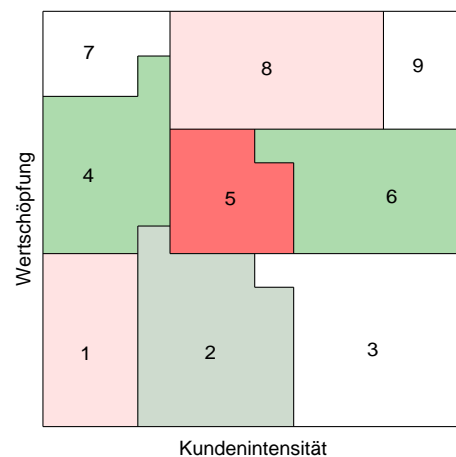
Nachfragersegmente 2015	Stadt Langenthal			MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Betriebe	VZA	Verteilung*			
1 Dienstleistungszentralen	10	51	2.0%	6.9%	5.0%	5.8%
2 Lokale Dienstleister	154	514	20.3%	21.0%	17.9%	17.9%
3 Kreative Denker	55	304	12.0%	9.3%	11.3%	12.0%
4 Back Offices	1	491	19.4%	10.4%	9.5%	11.4%
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	82	404	16.0%	23.2%	35.9%	26.8%
6 Diskrete Berater	99	571	22.6%	20.2%	12.2%	13.2%
7 Spezialisierte Performer	27	195	7.7%	8.1%	4.3%	7.7%
8 Hauptsitze	0	0	0.0%	0.6%	3.5%	4.4%
9 Exklusive Frontoffices	1	1	0.0%	0.2%	0.4%	0.9%
Total	429	2'531	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

* Prozentuale Verteilung der VZA.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Verteilung der Nachfragersegmente in der Stadt Langenthal

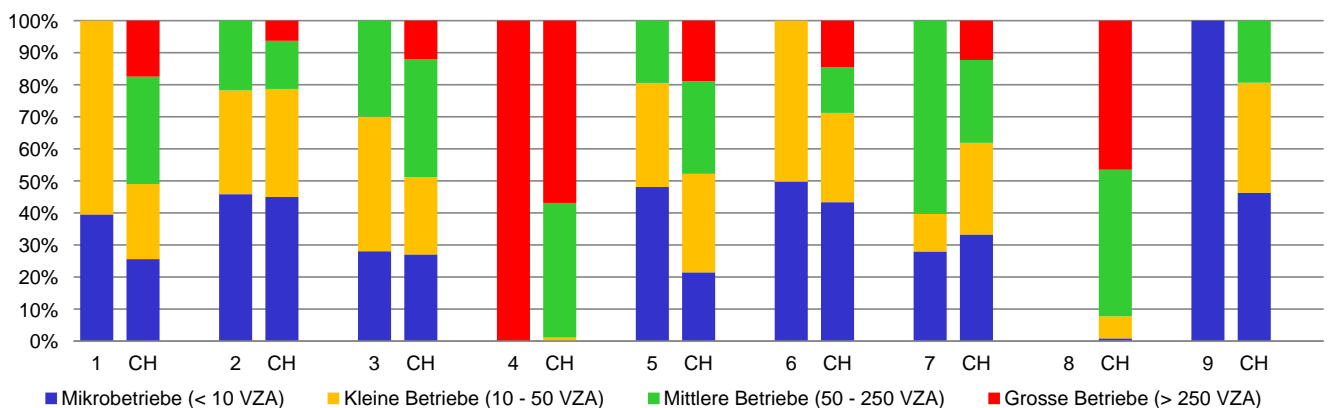


Differenz zu schweizweiten Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Vollzeitäquivalente nach Betriebsgrösse und Nachfragersegmenten*

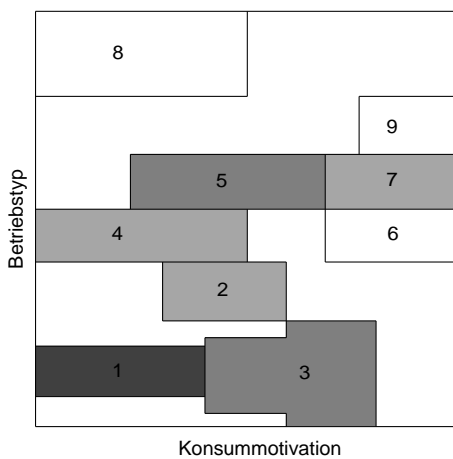


* Stadt Langenthal im Vergleich zur Schweiz.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

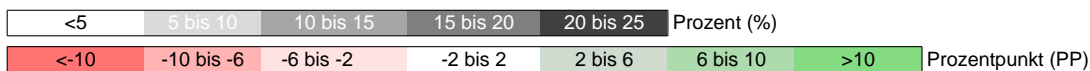
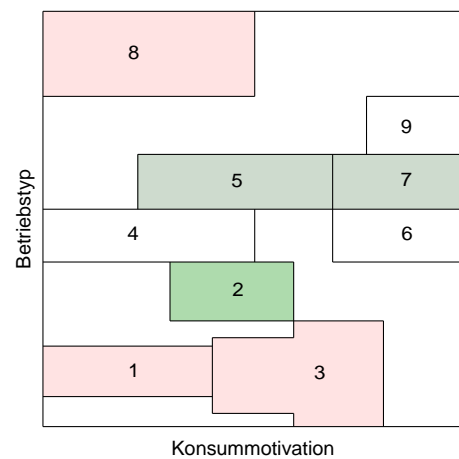
Nachfragersegmente 2016	Stadt Langenthal			MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Betriebe	VZA	Verteilung*			
1 Dienstleistungsverkäufer	107	171	20.2%	23.0%	23.9%	25.0%
2 PW-Versorger	3	93	11.0%	4.7%	4.9%	4.4%
3 Nahversorger	22	140	16.6%	26.2%	22.5%	22.2%
4 Spezialgeschäfte	39	118	13.9%	19.6%	13.0%	12.5%
5 Standortgeneralisten	39	131	15.4%	12.3%	12.3%	12.2%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	14	25	3.0%	3.3%	3.6%	4.1%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	29	104	12.3%	6.4%	9.1%	8.8%
8 Fachmärkte	2	35	4.2%	3.2%	7.3%	6.3%
9 Waren- und Kaufhäuser	1	29	3.5%	1.3%	3.4%	4.4%
Total	256	846	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

* Prozentuale Verteilung der VZA.
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Verteilung der Nachfragersegmente in der Stadt Langenthal

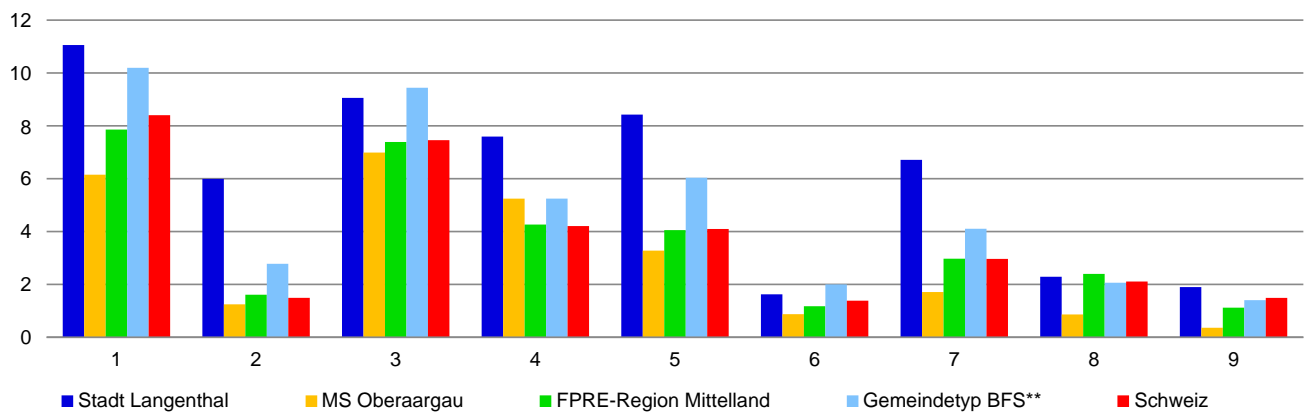


Differenz zu schweizweiten Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Versorgungsdichte nach Nachfragersegmenten*



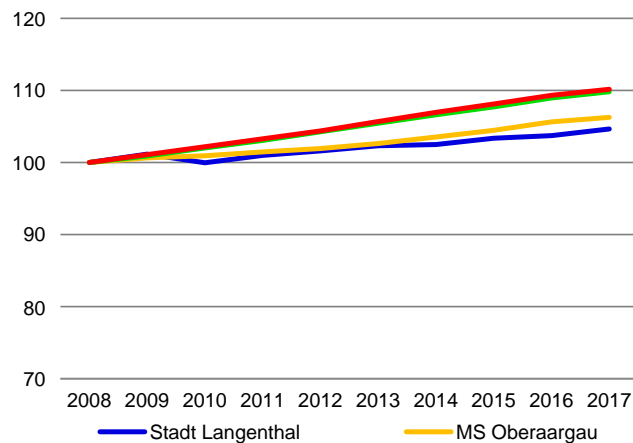
* Versorgungsdichte = VZA pro 1'000 Einwohner.
** Städt. Dienstleistungsgem. einer kleinen / ausserhalb einer Agglo..
Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Kennzahlen Bevölkerung: Stadt Langenthal

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bevölkerung (ständig)	14'944	15'117	14'938	15'091	15'184	15'291	15'316	15'447	15'501	15'639
Anzahl Haushalte	-	-	6'713	6'892	6'976	7'045	7'095	7'135	7'156	7'169
Ø Haushaltsgrösse	-	-	2.23	2.19	2.18	2.17	2.16	2.16	2.17	2.18
Bevölkerungswachstum (%)	1.58	1.16	-1.18	1.02	0.62	0.70	0.16	0.86	0.35	0.89
Ausländeranteil (%)	18.97	19.16	19.86	19.76	20.19	20.53	20.99	21.49	22.14	23.12

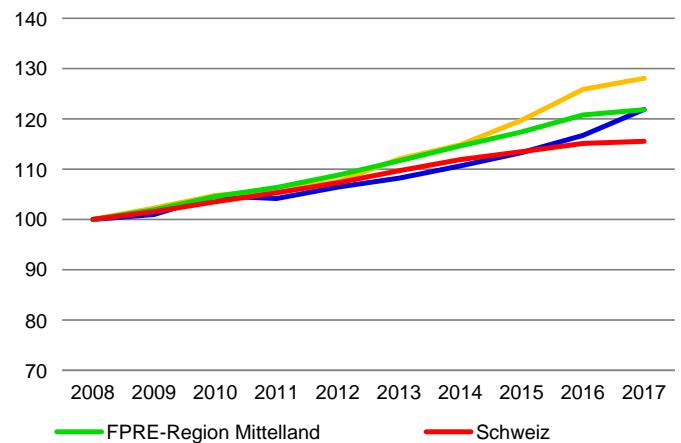
Anmerkung: Die Werte für das Jahr 2017 sind provisorisch.
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Indizierte Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung
(Index Jahr 2008 = 100)

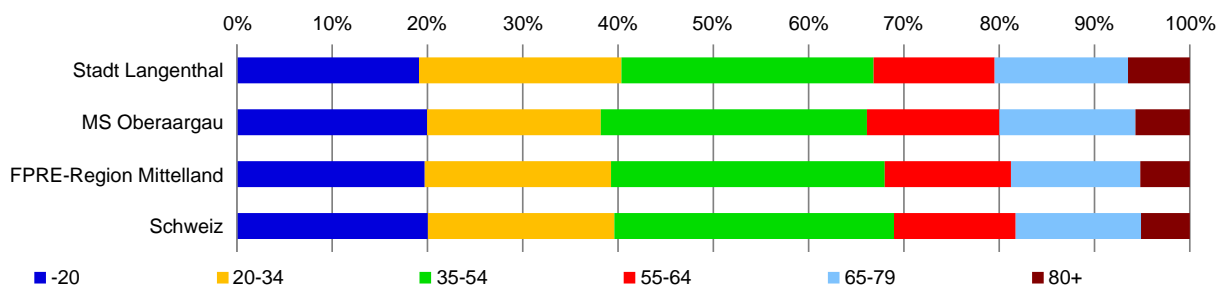


Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Indizierte Entwicklung des Ausländeranteils
(Index Jahr 2008 = 100)



Bevölkerung nach Altersklasse (2017)



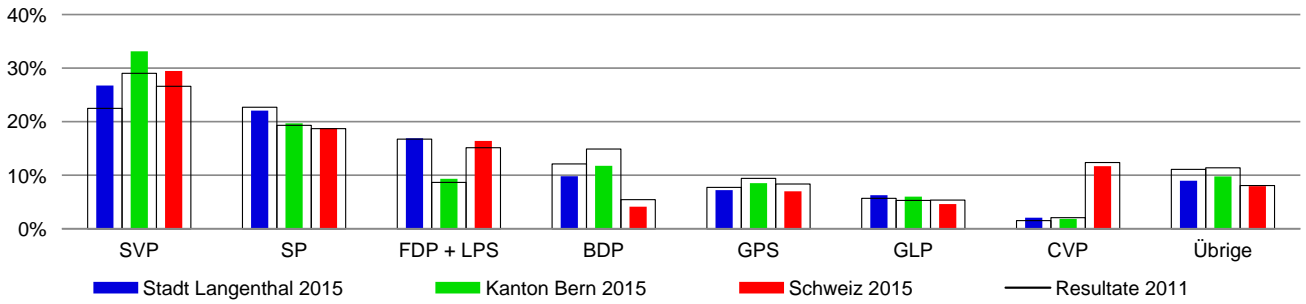
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bevölkerung im Rentenalter und durchschnittliche Lebenserwartung nach Altersklasse (2017)

	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90+
Bevölkerung im Rentenalter (abs.)						
Stadt Langenthal	857	771	561	501	330	183
MS-Region Oberaargau	4'689	4'084	2'990	2'299	1'524	875
Durchschnittliche Lebenserwartung in Jahren (Schweiz)*						
Männer	18.1	14.3	10.9	7.7	5.2	3.3
Frauen	20.8	16.6	12.6	9.0	6.1	3.7

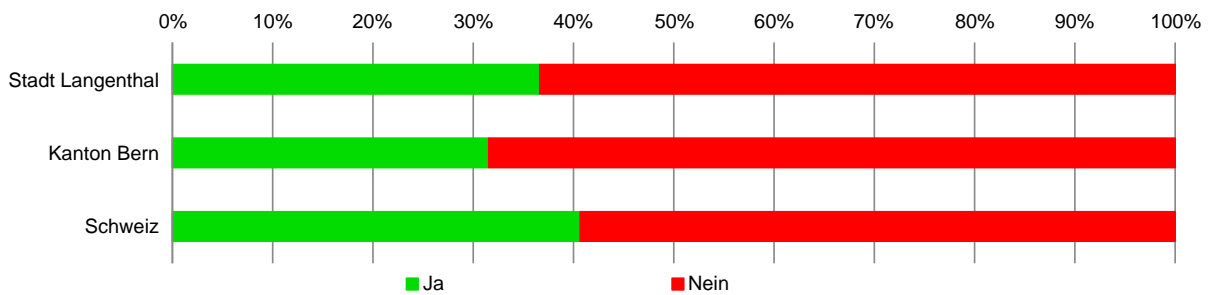
* Bevölkerung zwischen 65 und 99 Jahren; gewichteter Mittelwert innerhalb der jeweiligen Altersklasse
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Nationalratswahlen 2015 und 2011 im Vergleich



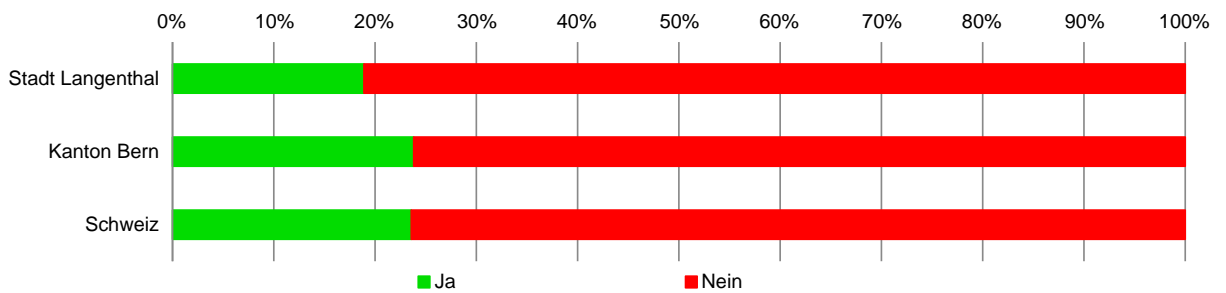
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abstimmung (12. Februar 2017): «Unternehmenssteuerreform III»



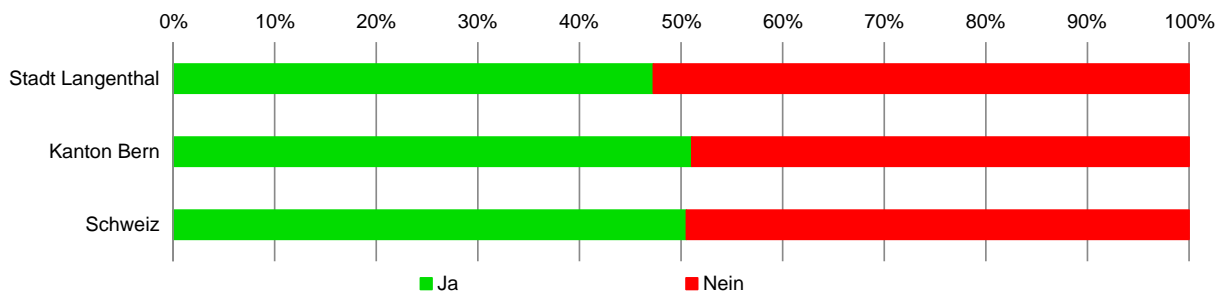
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Volksinitiative (18. Mai 2014): «Für den Schutz fairer Löhne (Mindestlohn-Initiative)»



Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

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



Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht (Kaufkraftpotenzial, 2016)

	Unterschicht*	Mittelschicht**	Oberschicht***
Stadt Langenthal	40.0%	34.8%	25.2%
MS-Region Oberaargau	39.4%	39.3%	21.3%
FPRE-Region Mittelland	36.9%	34.1%	29.0%
Schweiz	35.6%	32.4%	31.9%

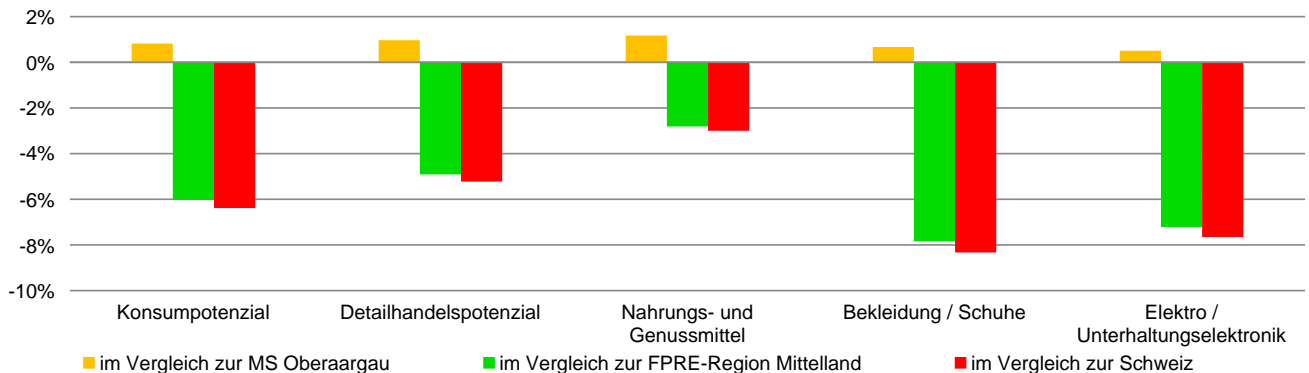
* Nachfragersegmente 1-3; ** Nachfragersegmente 4-6; *** Nachfragersegmente 7-9
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Kennzahlen Konsum-/Detailhandelspotenzial* (2015)

	Stadt Langenthal		MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	in 1'000	pro HH	pro HH	pro HH	pro HH
Konsumpotenzial**	302'003	42'327	41'982	45'043	45'214
Detailhandelspotenzial***	143'014	20'044	19'852	21'079	21'149
Nahrungs- und Genussmittel	60'934	8'540	8'441	8'787	8'804
Bekleidung / Schuhe	17'192	2'410	2'394	2'615	2'629
Elektro / Unterhaltungselektronik	9'906	1'388	1'381	1'496	1'503

* Potenziale der ansässigen Haushalte; ** Bruttoeinkommen abzüglich obl. Transferausgaben, übrige Versicherungen, Gebühren, Übertragungen, Wohnen, Energie, Sparen.
*** Konsumpotenzial abzüglich nichtdetailhandelsrelevante Ausgaben.
Quelle: Detailhandelsmodell 2018 Fahrländer Partner.

Konsum-/Detailhandelspotenzial pro Haushalt: Stadt Langenthal im Vergleich (2015)



Quelle: Detailhandelsmodell 2018 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Konsum-/Detailhandelspotenzial)*: Stadt Langenthal

	Stagnation	Trend	Prosperität
Veränderung Anzahl Haushalte 2015 - 2035	-334	1'143	16.0%
Veränderung Konsumpotenzial 2015 - 2035 (in 1'000)**	-4'876	49'260	16.3%
Veränderung Detailhandelspotenzial 2015 - 2035 (in 1'000)**	-2'818	23'386	16.4%

* Szenario «Raumplanung wie bisher», ** reale Entwicklung zu Preisen 2015.
Quelle: Propektivmodell 2018 Fahrländer Partner, Detailhandelsmodell 2018 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Konsum-/Detailhandelspotenzial)*: MS-Region Oberaargau

	Stagnation	Trend	Prosperität
Veränderung Anzahl Haushalte 2015 - 2035	-1'742	5'581	15.5%
Veränderung Konsumpotenzial 2015 - 2035 (in 1'000)**	-9'040	252'834	17.0%
Veränderung Detailhandelspotenzial 2015 - 2035 (in 1'000)**	-6'606	119'885	17.0%

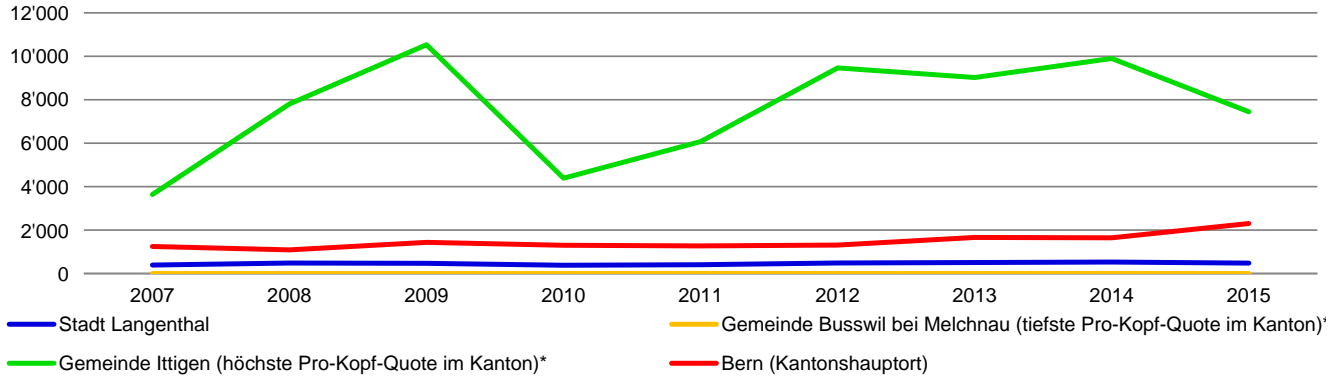
* Szenario «Raumplanung wie bisher», ** reale Entwicklung zu Preisen 2015.
Quelle: Propektivmodell 2018 Fahrländer Partner, Detailhandelsmodell 2018 Fahrländer Partner.

Kennzahlen Steuern/Einkommen: Stadt Langenthal

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Steuerertrag juristische Personen*	6'687	5'688	6'123	7'371	7'744	8'099	7'408
Pro-Kopf-Quote	469.4	380.8	405.7	485.4	506.4	528.8	479.6
Ø Reineinkommen	68'664	69'536	70'110	69'393	69'784	70'304	71'931

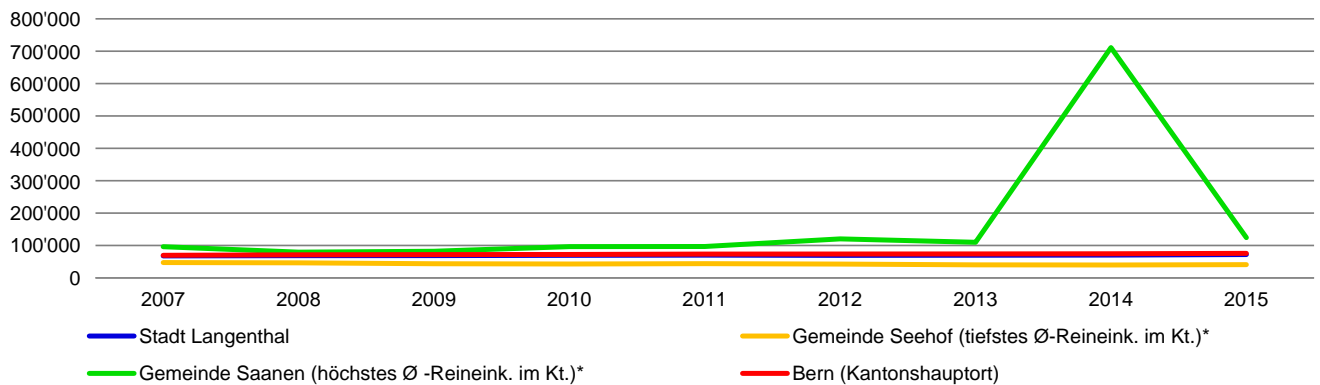
* Direkte Bundessteuer in Tausend Franken.
Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Vergleich Pro-Kopf-Quote des Steuerertrags juristischer Personen



* Referenzjahr 2015 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).
Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Vergleich Ø Reines Einkommen; Alle Natürlichen Personen*



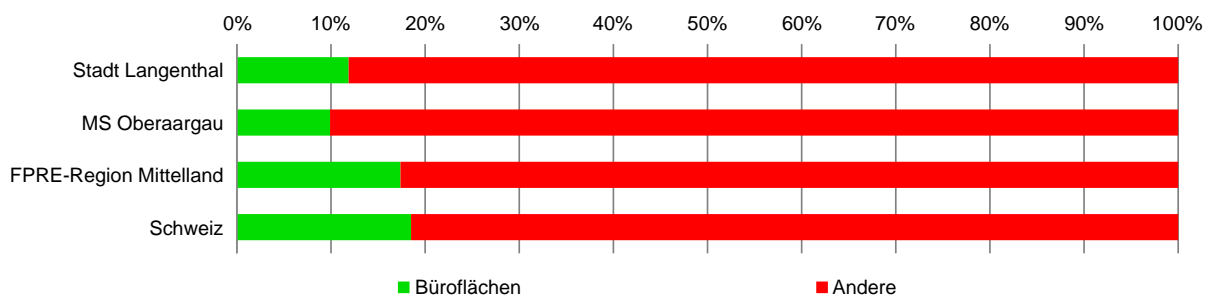
* Referenzjahr 2015.
Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Geschäftsflächenbedarf 2016 (m² BGF): Stadt Langenthal

	Büroflächen	Andere	Total
2. Sektor	28'059	570'253	598'312
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand)	118'677	518'684	637'361
Verkauf	10'654	69'528	80'183
Gastronomie	813	16'258	17'070
Beherbergung	391	7'829	8'220
Total	146'736	1'088'938	1'235'673

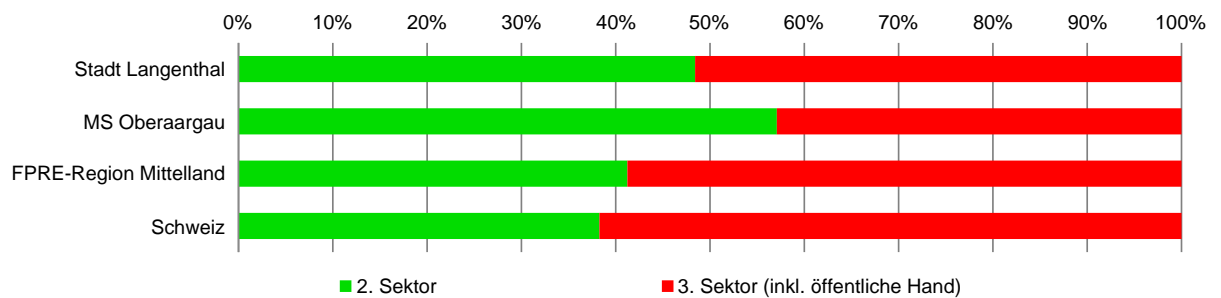
Quelle: Modellierungen Fahrländer Partner.

Geschäftsflächenbedarf 2016: Büroflächen vs. Andere



Quelle: Modellierungen Fahrländer Partner.

Geschäftsflächenbedarf 2016: 2. Sektor vs. 3. Sektor (inkl. öffentliche Hand)



Quelle: Modellierungen Fahrländer Partner.

Marktmieten typischer Geschäftsflächen: Langenthal

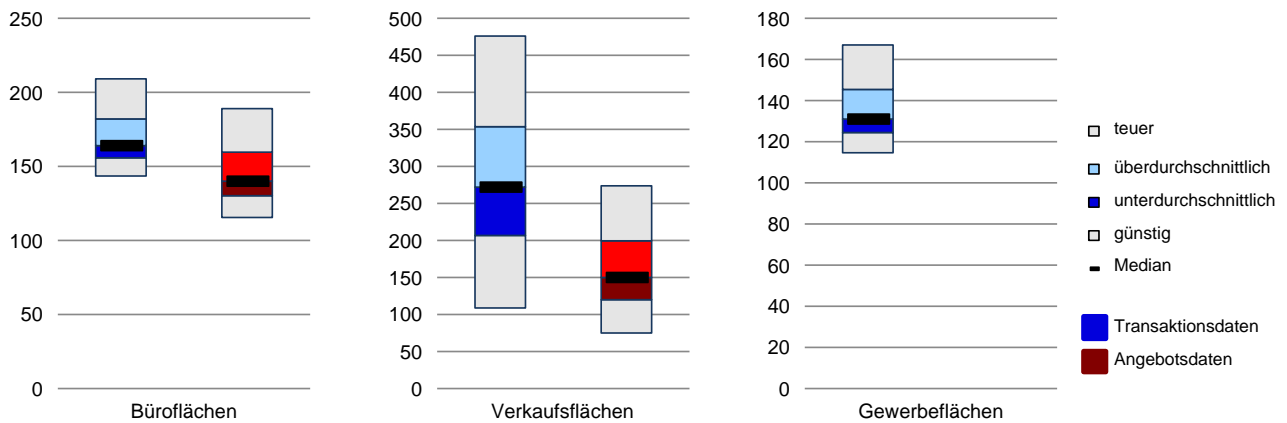
Marktmiete Büroflächen (150 m ² NF SIA 416, CHF netto pro m ² a)*	164
Marktmiete Verkaufsflächen (150 m ² NF SIA 416, CHF netto pro m ² a)**	272

*Neubau, 1.OG., Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Bürolage.

**Neubau, EG, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und gute Verkaufslage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2018.

Verteilung der Marktmieten (CHF netto pro m²a)



Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2018.

Innere Werte von Bauland (erschlossen)

CHF/m ²	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Büroliegenschaft*	135 - 145	145 - 160	260 - 305
Bauland für Verkaufsliegenschaft**	560 - 590	760 - 840	1'000 - 1'160
Bauland für Gewerbeliegenschaft***	265 - 325	-	-

CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Büroliegenschaft*	235 - 250	230 - 255	455 - 530
Bauland für Verkaufsliegenschaft**	1'120 - 1'175	1'525 - 1'685	1'995 - 2'320

* Basis: Liegenschaft mit Landfläche: 1'850 m², AZ: 0.58, Nutzfläche total: 800 m², Geschosshöhe: 3.2 m.

** Basis: Liegenschaft mit Landfläche: 5'000 m², AZ: 0.5, Nutzfläche total: 2'000 m², Geschosshöhe: 3.5 m.

*** Modellerte Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2018.

Diskontierungssätze: Langenthal

Diskontierungssatz Büro (real; Neubau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage)	4.1%
Diskontierungssatz Verkauf (real; Neubau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage)	4.2%
Diskontierungssatz Gewerbe (real; Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage)	4.2%

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2018.

Marktmieten in der Region

	Büroflächen (CHF/m ² a)*		Verkaufsflächen (CHF/m ² a)**	
Langenthal	164		272	
Lotzwil	148	(-10%)	206	(-24%)
Obersteckholz	151	(-8%)	204	(-25%)
Kaltenherberg (Roggwil)	161	(-2%)	219	(-19%)
Thunstetten	166	(+1%)	226	(-17%)
Hof (Thunstetten)	164	(0%)	224	(-18%)
Brüel (Roggwil)	161	(-2%)	219	(-19%)
Bützberg (Thunstetten)	180	(+10%)	239	(-12%)
Aarwangen	142	(-13%)	201	(-26%)
Gutenburg (Madiswil)	167	(+2%)	225	(-17%)
Berg (Rütschelen)	175	(+7%)	227	(-17%)
Roggwil	149	(-9%)	210	(-23%)
Sängi (Langenthal)	156	(-5%)	215	(-21%)
Breitacher (Busswil bei Melchnau)	170	(+4%)	222	(-18%)
St. Urban (Pfaffnau)	158	(-4%)	213	(-22%)
Bleienbach	165	(1%)	223	(-18%)
Forst (Thunstetten)	169	(+3%)	228	(-16%)
Moos (Thunstetten)	164	(0%)	224	(-18%)
Busswil bei Melchnau	170	(+4%)	222	(-18%)
Untersteckholz (Langenthal)	156	(-5%)	215	(-21%)
Meinwil (Aarwangen)	166	(+1%)	225	(-17%)
Rütschelen	172	(+5%)	225	(-17%)
Chlyrot (Langenthal)	156	(-5%)	215	(-21%)
Ruefshusen (Schwarzhäusern)	167	(+2%)	227	(-17%)
Wyssenried (Thunstetten)	164	(0%)	223	(-18%)
Schwarzhäusern	164	(0%)	225	(-17%)

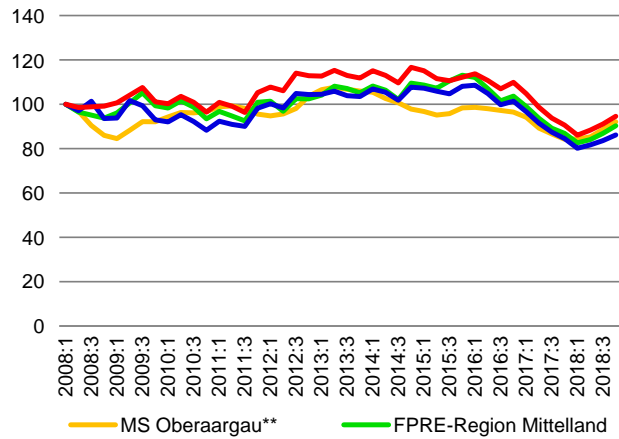
*Neubau, 1.OG., Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Bürolage.

**Neubau, EG, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und gute Verkaufslage.

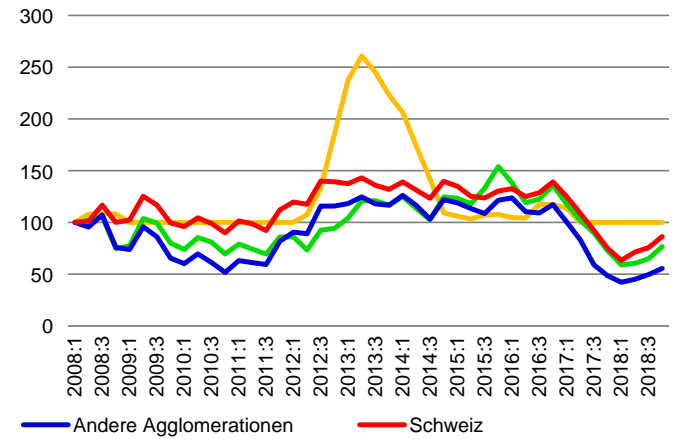
Quelle: Fahrländer Partner, Datenstand 31. Dezember 2018.

Entwicklung der Marktmieten und Landwerte*

Büroflächen, Neubau, im Edelrohbau



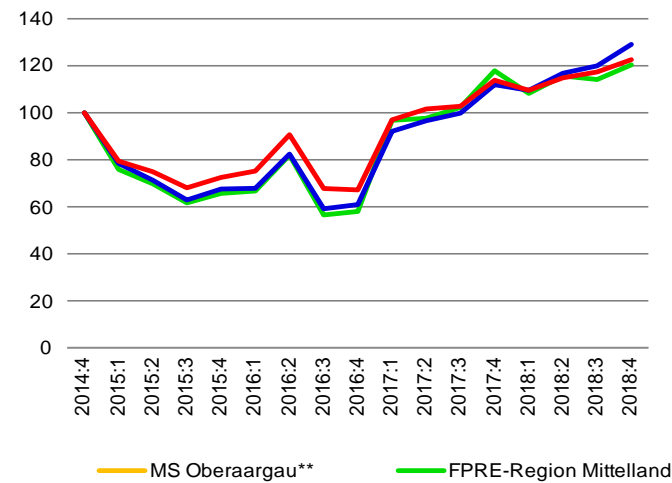
Innere Werte von Bauland (erschlossen) für Büroliegenschaften



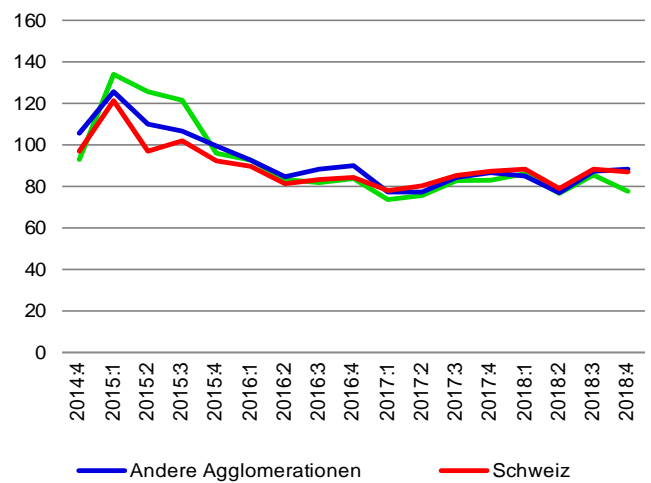
* Indexiert, 1. Quartal 2008 = 100. ** Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.
Quelle: Fahrländer Partner, Datenstand 31. Dezember 2018.

Immobilienangebot und Insertionszeiten für Büroflächen

Anzahl Inserate*



Insertionszeiten (Tage)



* Indexiert, 4. Quartal 2014 = 100. ** Datenmenge in der Region nicht repräsentativ.
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

Am schnellsten erreichbare Zentren der Stadt Langenthal (öffentlicher Verkehr, öV) 2010

Fahrzeit nach Herzogenbuchsee*	8 Min.
Fahrzeit nach Olten*	14 Min.
Fahrzeit nach Burgdorf*	19 Min.
Fahrzeit nach Zofingen*	32 Min.

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

Am schnellsten erreichbare Zentren der Stadt Langenthal (motorisierter Individualverkehr, MIV) 2010

Fahrzeit nach Herzogenbuchsee*	12 Min.
Fahrzeit nach Zofingen*	20 Min.
Fahrzeit nach Balsthal*	23 Min.
Fahrzeit nach Burgdorf*	24 Min.

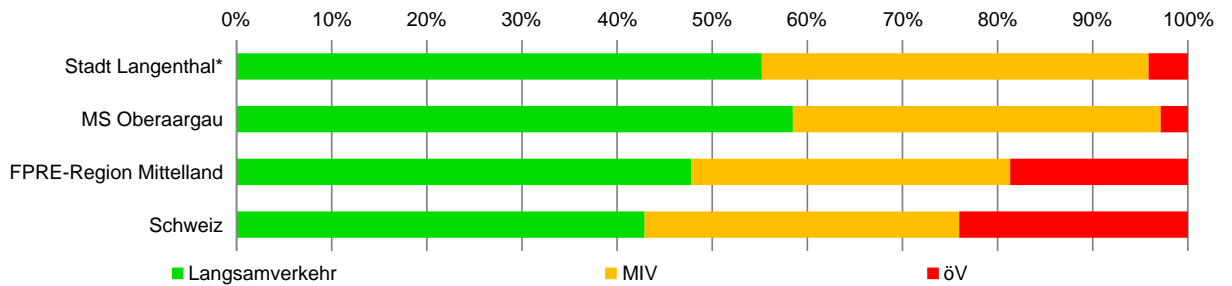
* Reisezeit unter Belastung des mittleren Werktagverkehrs.
Quelle: ARE, Modellierungen Fahrländer Partner.

Erreichbarkeit*

	15 Min.	20 Min.	25 Min.	30 Min.	45 Min.
Bevölkerung (öV)	74'371	110'673	125'913	144'311	386'693
Bevölkerung (MIV)	65'058	159'373	282'839	481'547	1'773'480
Beschäftigte (öV)	49'968	72'508	80'922	88'171	243'311
Beschäftigte (MIV)	31'772	86'334	147'588	266'951	1'140'997

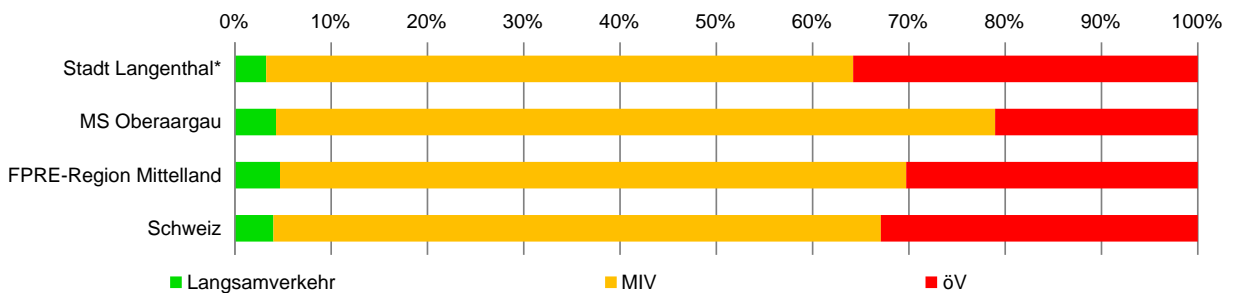
* erreichbare Bevölkerung (2017) / Beschäftigte (2016) mit öV (2010) / MIV (2010).
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Pendler: Modal Split (Arbeitsort in Wohngemeinde)



*Anzahl Beobachtungen: 474.
Anmerkung: Hochrechnung basierend auf Strukturhebungen 2012 - 2016 (gepoolt).
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Pendler: Modal Split (Wohnort ausserhalb Arbeitsgemeinde)



*Anzahl Beobachtungen: 625.
Anmerkung: Hochrechnung basierend auf Strukturhebungen 2012 - 2016 (gepoolt).
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Grundflächen, Bauzonenflächen und Reserven 2017: Stadt Langenthal

	in Hektaren	in %	Wohnungen/ Hektare	Zusatzpotenzial Wohnungen*	Zusatzpotenzial Bevölkerung*
Gesamtfläche	1'723	100%			
Besiedelbare Fläche	1'062	62%		22'371 - 24'647	43'173 - 47'566
Bauzonenfläche	462	44% ¹⁾	17		
davon überbaut	411 - 434	89% - 94% ²⁾			
davon unüberbaut	28 - 52	6% - 11% ²⁾		1'009 - 1'954	1'948 - 3'771
Bauzonenfläche Wohnen	238	52% ²⁾	34		
davon überbaut	212 - 226	89% - 95% ³⁾	36 - 38		
davon unüberbaut	13 - 26	5% - 11% ³⁾		458 - 987	883 - 1'905
Bauzonenfläche Arbeitsnutzungen	127	27% ²⁾			
davon überbaut	101 - 112	80% - 88% ³⁾			
davon unüberbaut	15 - 26	12% - 20% ³⁾			

* Bei konstanter mittlerer Ausnutzung und konstantem Flächenkonsum pro Wohnung bzw. pro Person.

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

Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

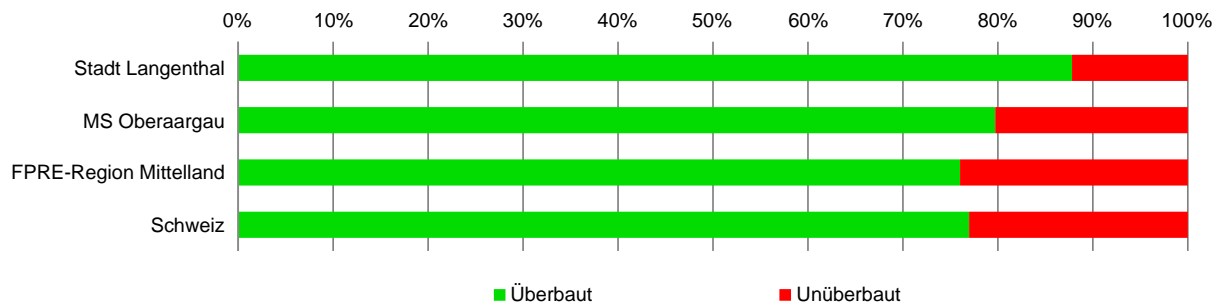
Entwicklung der unüberbauten Bauzonenflächen 2012 - 2017: Stadt Langenthal

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

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

Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bauzonenfläche Arbeitsnutzungen



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Geschäftsflächen): Stadt Langenthal

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) 2016-2035	-521	-5.3%	400	4.1%	1'407	14.4%
2. Sektor 2016-2035	-466	-13.3%	-162	-4.6%	171	4.9%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2016-2035	-55	-0.9%	562	9.0%	1'236	9.0%
Bruttogeschossfläche (m ²) 2016-2035	-108'168	-8.8%	4'417	0.4%	127'597	10.3%
2. Sektor 2016-2035	-87'243	-14.6%	-36'022	-6.0%	20'038	3.3%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2016-2035	-20'925	-3.3%	40'438	6.3%	107'559	16.9%

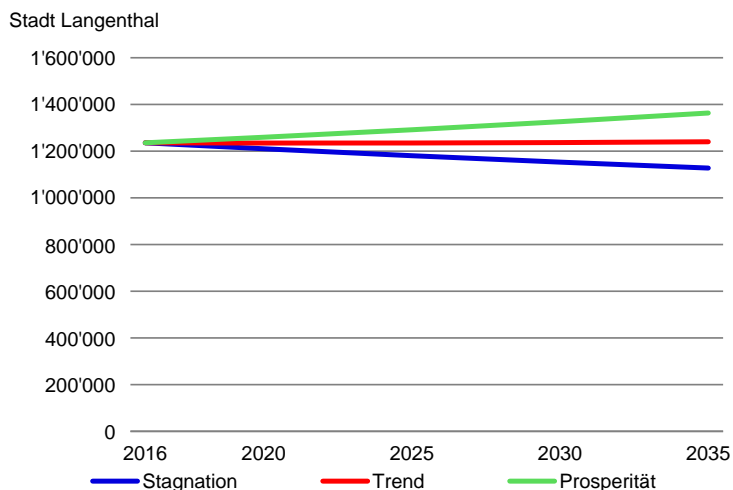
Quelle: Propektivmodell 2018 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Geschäftsflächen): MS-Region Oberaargau

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) 2016-2035	-1'925	-6.6%	784	2.7%	3'746	12.9%
2. Sektor 2016-2035	-1'670	-13.5%	-596	-4.8%	581	4.7%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2016-2035	-254	-1.5%	1'379	8.3%	3'166	19.0%
Bruttogeschossfläche (m ²) 2016-2035	-397'157	-10.0%	-38'344	-1.0%	354'265	8.9%
2. Sektor 2016-2035	-332'467	-14.6%	-137'605	-6.0%	75'665	3.3%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2016-2035	-64'691	-3.8%	99'261	5.8%	278'599	16.3%

Quelle: Propektivmodell 2018 Fahrländer Partner.

Entwicklung Bruttogeschossfläche (m²)



Quelle: Propektivmodell 2018 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Geschäft) pro Jahr, Trend

Stadt Langenthal	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) p.a.	21
2. Sektor p.a.	-9
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) p.a.	30
Bruttogeschossfläche (m ²) p.a.	232
2. Sektor p.a.	-1'896
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) p.a.	2'128
MS-Region Oberaargau	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) p.a.	41
2. Sektor p.a.	-31
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) p.a.	73
Bruttogeschossfläche (m ²) p.a.	-2'018
2. Sektor p.a.	-7'242
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) p.a.	5'224