

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 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	

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 Haushaltgrösse 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 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.).

Die Stadt weist Ende 2017 einen Bestand von 8'101 Wohneinheiten auf, wovon 1'681 Einfamilienhäuser und 6'420 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 20.8% im landesweiten Vergleich (22.2%) durchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 69 Wohnungen (2011 - 2016; das sind 0.89% des Bestandes 2011), ist die Leerstandsquote mit 4.51% im landesweiten Vergleich (1.62%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 365 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 100% Mietwohnungen sind.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2017 und 2035 in der Stadt Langenthal von einer Zusatznachfrage von 1'130 Wohnungen (pro Jahr: 63) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den EFH bei 6'363 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 5'950 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 187 CHF/m<sup>2</sup>a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 330 - 440 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 660 - 1'010 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 295 - 815 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich hoch.

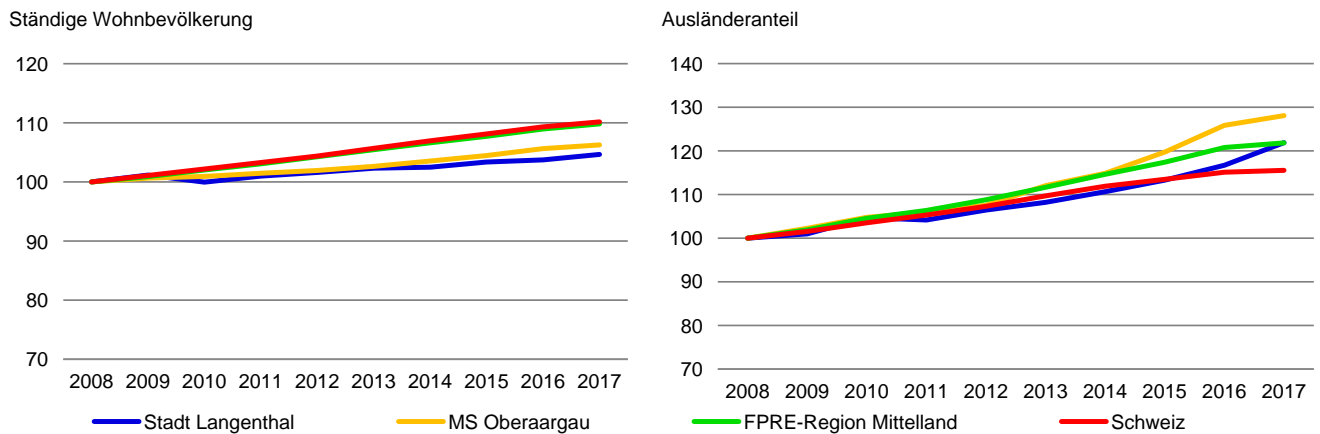
Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Oberaargau um 40.6% zugelegt (Bauland für EFH: 107.7%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 48.1% (Bauland für MFH mit EWG: 177.2%). Der Markt des Zentrums Langenthal ist nach Einschätzung von FPRE heute eher tief bewertet.

## Kennzahlen Bevölkerung

	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

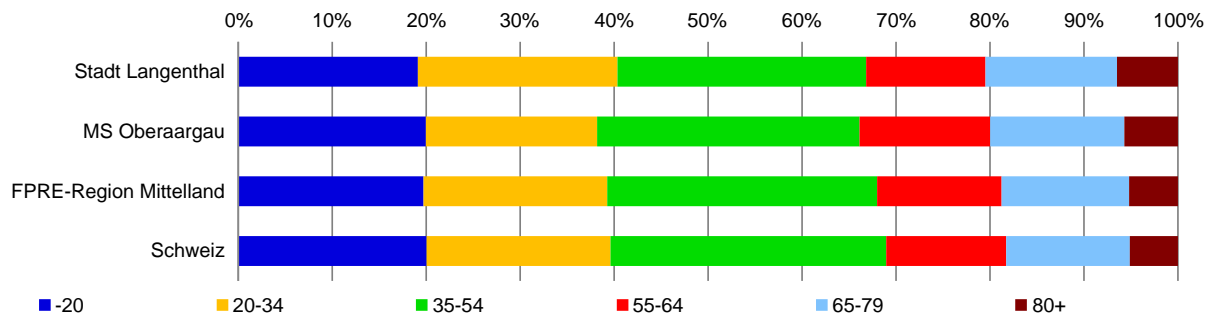
Anmerkung: Die Werte für das Jahr 2017 sind provisorisch.  
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Indexierte Entwicklung der Wohnbevölkerung (Index Jahr 2008 = 100)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Bevölkerung nach Altersklasse (2017)



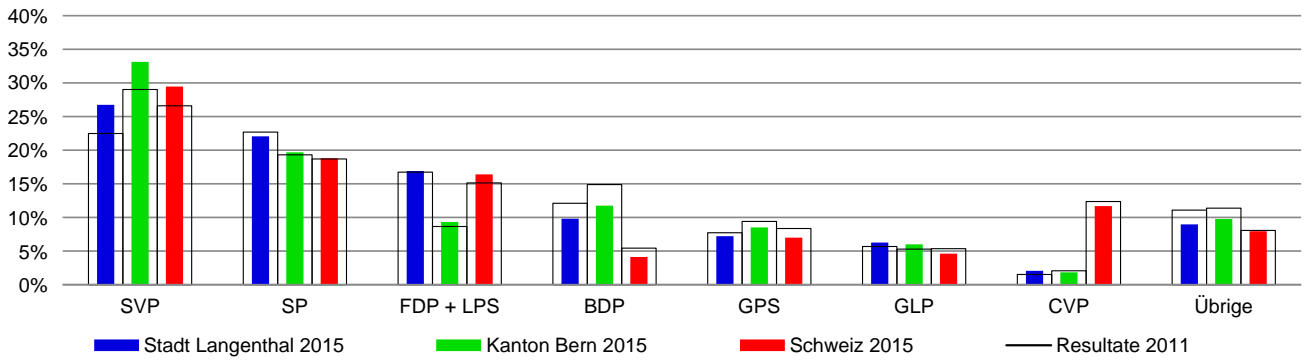
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Bevölkerung im Rentenalter und durchschnittliche Lebenserwartung nach Altersklasse (2017)

	65–69	70–74	75–79	80–84	85–89	90+
<b>Bevölkerung im Rentenalter (abs.)</b>						
Stadt Langenthal	857	771	561	501	330	183
MS-Region Oberaargau	4'689	4'084	2'990	2'299	1'524	875
<b>Durchschnittliche Lebenserwartung in Jahren (Schweiz)*</b>						
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

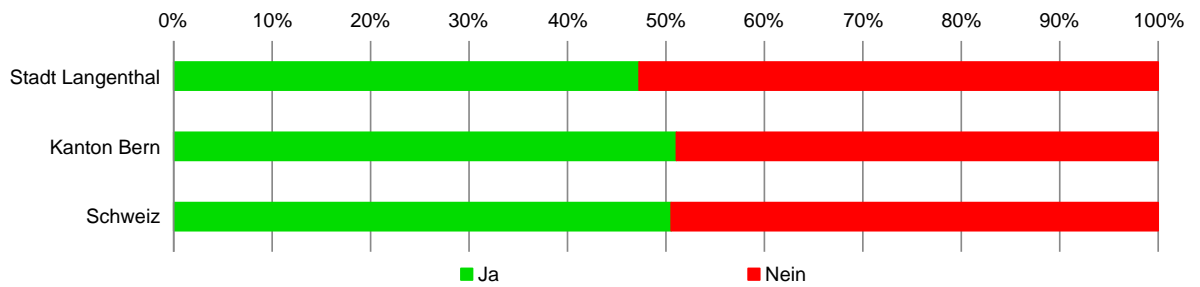
\* Bevölkerung zwischen 65 und 99 Jahren; gewichteter Mittelwert innerhalb der jeweiligen Altersklasse.  
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Nationalratswahlen 2015 und 2011 im Vergleich



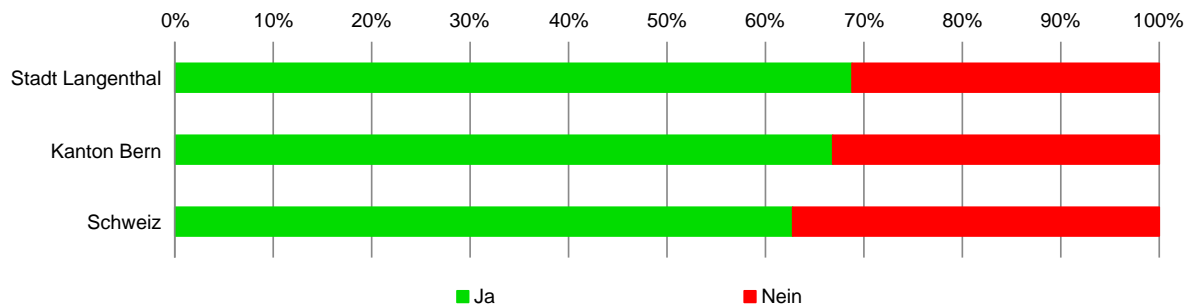
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

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



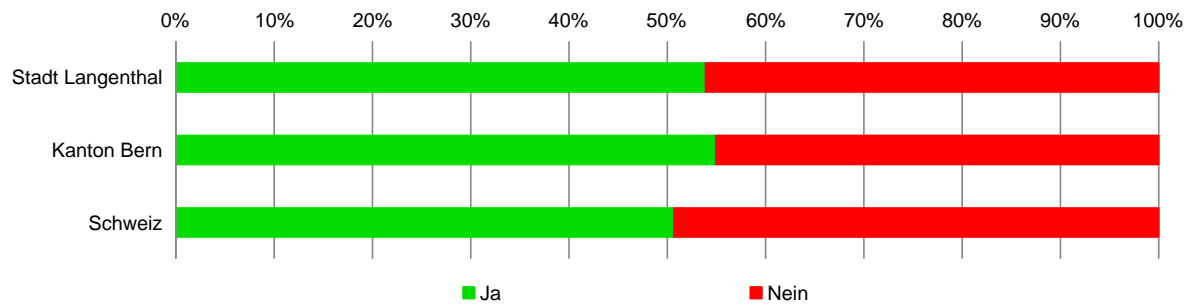
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

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



Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Volksinitiative (11. März 2012): «Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!»

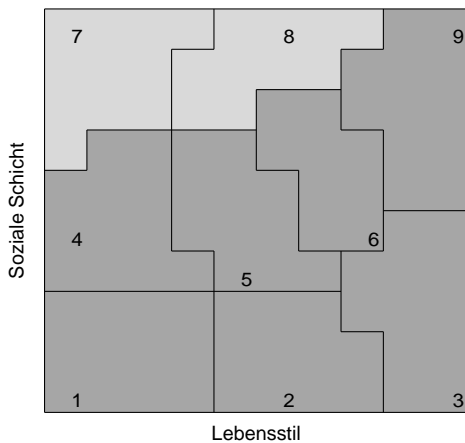


Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

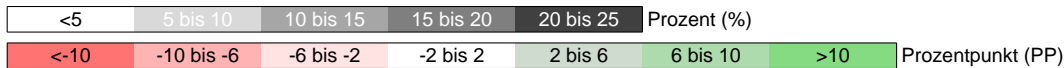
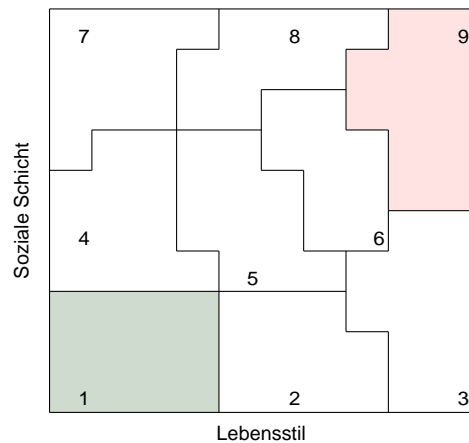
Nachfragersegmente 2016	Stadt Langenthal		MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
1 Ländlich Traditionelle	973	13.6%	15.9%	12.4%	11.5%
2 Moderne Arbeiter	921	12.9%	12.8%	11.9%	11.5%
3 Improvisierte Alternative	966	13.5%	10.8%	12.7%	12.6%
4 Klassischer Mittelstand	774	10.8%	15.1%	10.8%	9.7%
5 Aufgeschlossene Mitte	925	12.9%	13.8%	12.3%	11.8%
6 Etablierte Alternative	791	11.1%	10.4%	11.0%	10.9%
7 Bürgerliche Oberschicht	408	5.7%	7.0%	6.9%	7.1%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	471	6.6%	5.3%	6.9%	8.2%
9 Urbane Avantgarde	926	12.9%	9.0%	15.1%	16.7%
<b>Total</b>	<b>7'155</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Verteilung der Nachfragersegmente in der Stadt

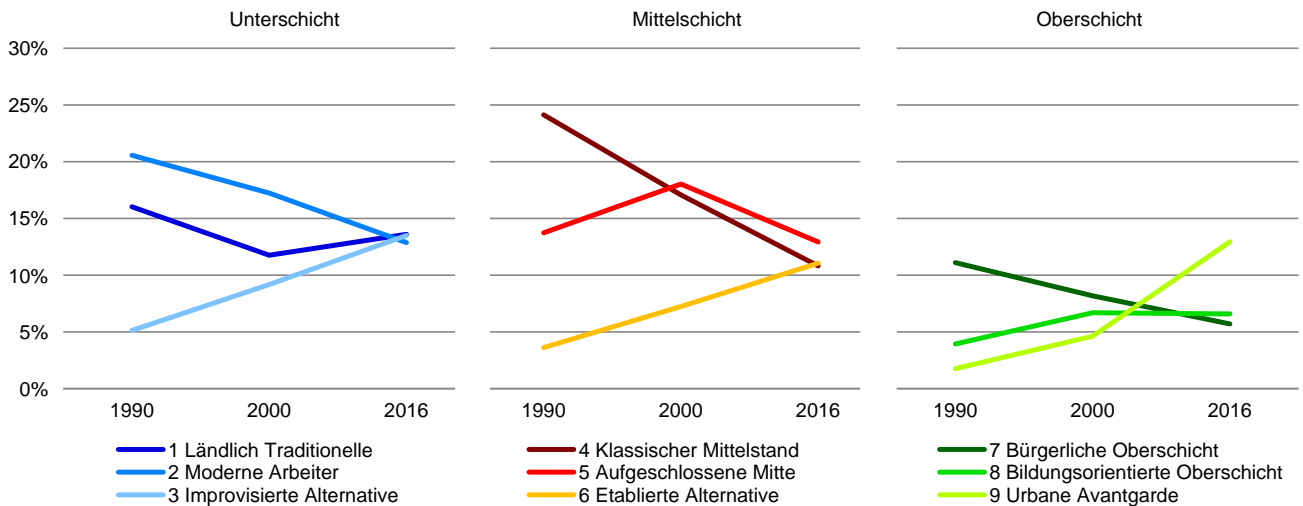


Differenz zu schweizweiten Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

## Nachfragersegmente 1990 - 2016, Stadt Langenthal



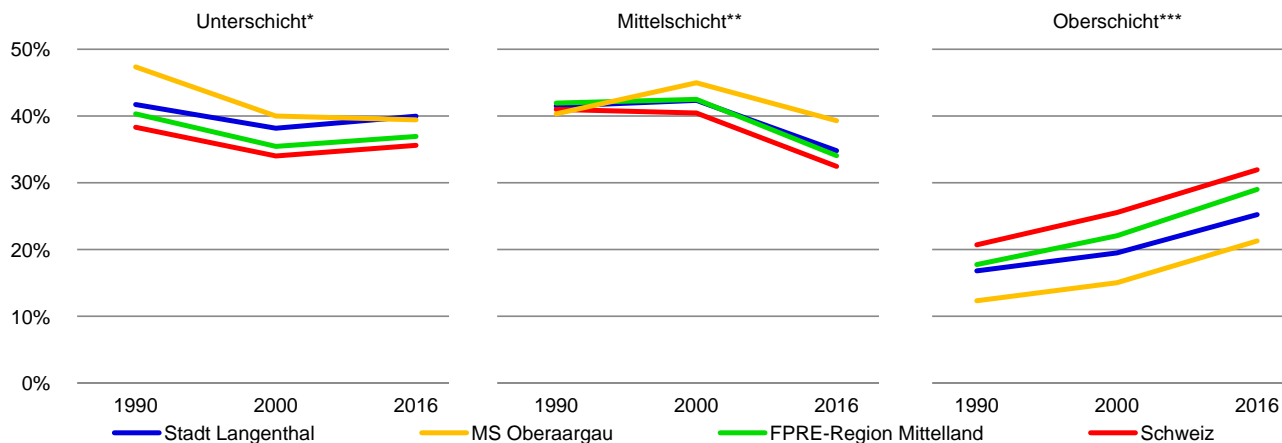
Anmerkung: Mit der Aktualisierung auf den Datenstand 2013 wurde die Segmentierungsmethode revidiert. Zudem basiert die Segmentierung ab diesem Zeitpunkt auf der neuen Volkszählung (Struktur- und Registererhebung).

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

## Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht (Kaufkraftpotenzial, 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.



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

## Ø Reines Einkommen; Alle Natürlichen Personen\*

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Stadt Langenthal	66'554	67'724	68'440	68'664	69'536	70'110	69'393	69'784	70'304	71'931
MS-Region Oberaargau	62'371	63'490	64'648	64'919	65'671	66'044	66'265	66'717	68'842	67'866
FPRE-Region Mittelland	69'917	71'236	72'512	73'184	73'617	75'143	75'006	75'626	76'117	76'779
Schweiz	74'078	76'168	77'766	77'835	78'432	80'868	80'176	80'457	81'024	81'206

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

## Ø Reines Einkommen; Erwerbstätige\*

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Stadt Langenthal	71'347	70'757	71'421	71'817	72'368	73'515	72'677	73'099	74'053	76'102
MS-Region Oberaargau	67'852	67'787	68'890	69'160	69'809	70'578	70'989	71'336	71'937	72'594
FPRE-Region Mittelland	74'312	75'021	76'380	76'699	77'215	79'466	79'401	79'991	80'404	81'238
Schweiz	78'824	81'698	83'274	82'984	83'591	87'044	86'188	86'302	86'784	86'863

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

## Ø Reines Einkommen; Nichterwerbstätige / Rentner\*

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Stadt Langenthal	57'770	61'071	61'793	61'738	63'326	63'440	62'821	63'395	63'039	64'034
MS-Region Oberaargau	51'937	53'823	54'976	55'425	56'418	57'181	56'913	57'765	62'877	58'865
FPRE-Region Mittelland	58'566	61'175	62'125	63'951	64'274	65'164	64'924	65'606	66'286	66'602
Schweiz	59'938	61'834	63'127	64'674	65'334	67'032	66'781	67'356	68'289	68'664

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

## Steuerbelastung Familie (%)\*

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Stadt Langenthal	9.33	8.52	8.43	8.08	7.72	7.37	8.15	8.15	8.17	8.17
Gemeinde Walliswil bei Niederbipp (tiefste Steuerbelastung im Kanton)**							7.38	7.38	7.40	7.39
Gemeinde Schelten (höchste Steuerbelastung im Kanton)**							9.77	9.77	9.80	9.80
Stadt Bern (Kantonshauptort)							8.52	8.52	8.54	8.54

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

\*\* Referenzjahr 2017 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Steuerbelastung Lediger (%)\*

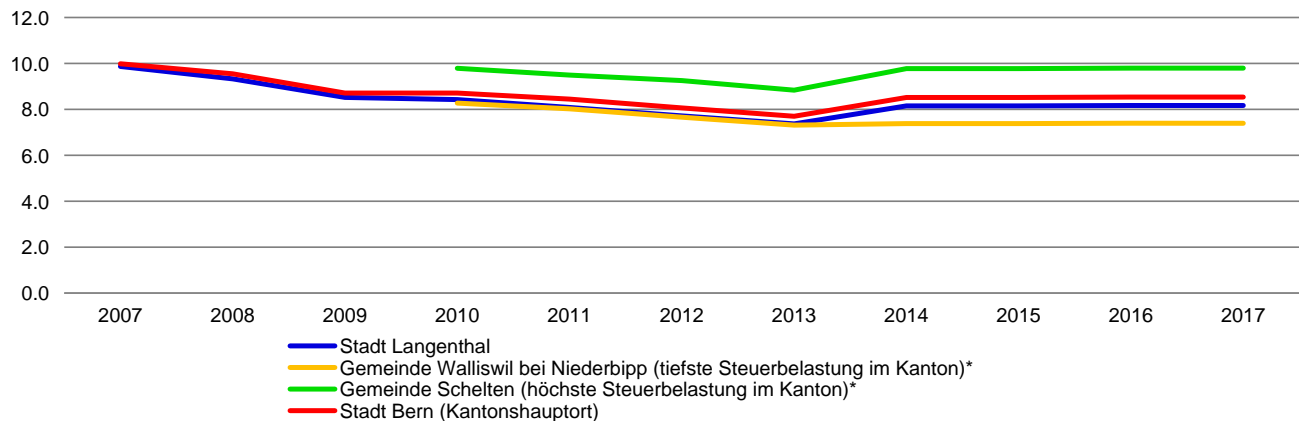
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Stadt Langenthal	11.88	12.11	11.98	11.65	11.42	11.42	12.93	12.93	12.93	12.93
Gemeinde Walliswil bei Niederbipp (tiefste Steuerbelastung im Kanton)**							11.71	11.71	11.71	11.71
Gemeinde Schelten (höchste Steuerbelastung im Kanton)**							15.51	15.51	15.51	15.51
Stadt Bern (Kantonshauptort)							13.52	13.52	13.52	13.52

\* Lediger Steuerpflichtiger, Bruttoarbeitseinkommen CHF 70'000.

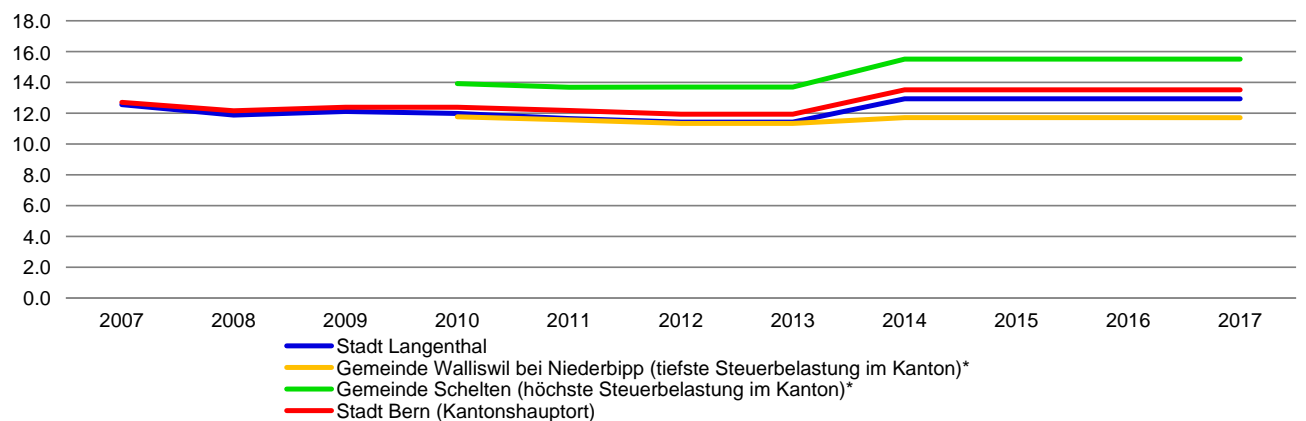
\*\* Referenzjahr 2017 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Vergleich der Steuerbelastung von Familien (%)



## Vergleich der Steuerbelastung von Ledigen (%)



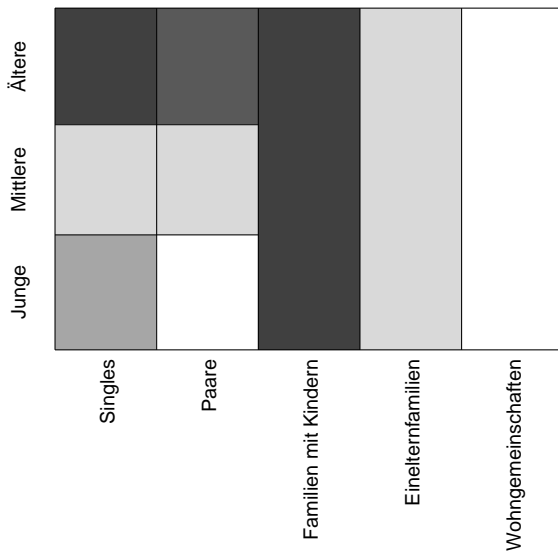
\* Referenzjahr 2017 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

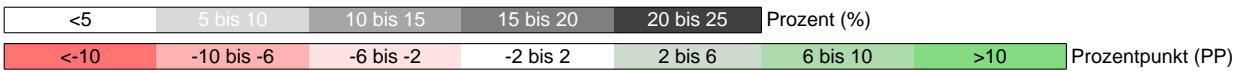
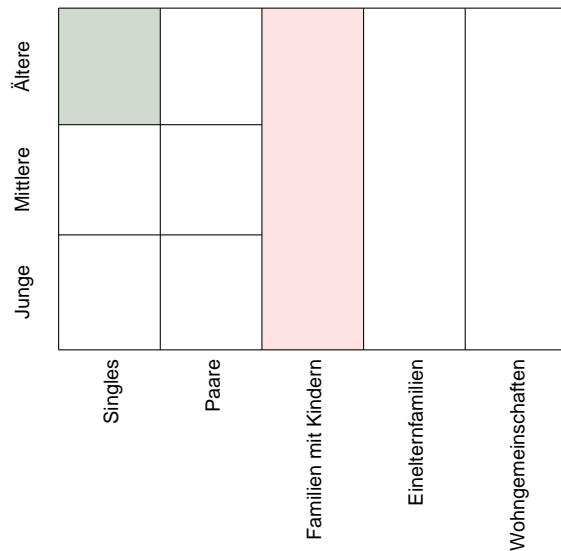
Lebensphasen 2016	Stadt Langenthal		MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
Junger Single (bis 34 J.)	730	10.2%	7.4%	8.7%	9.0%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	599	8.4%	7.7%	9.1%	9.8%
Älterer Single (55+ J.)	1'493	20.9%	19.6%	18.8%	18.8%
Junges Paar (bis 34 J.)	318	4.4%	4.0%	4.2%	4.1%
Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	407	5.7%	6.3%	6.5%	6.4%
Älteres Paar (55+ J.)	1'323	18.5%	19.9%	18.4%	17.4%
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	1'716	24.0%	27.3%	26.1%	26.0%
Eielfernfamilie (altersunabhängig)	374	5.2%	5.1%	5.3%	5.6%
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	196	2.7%	2.7%	2.8%	2.8%
<b>Total</b>	<b>7'156</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Verteilung der Lebensphasen in der Stadt

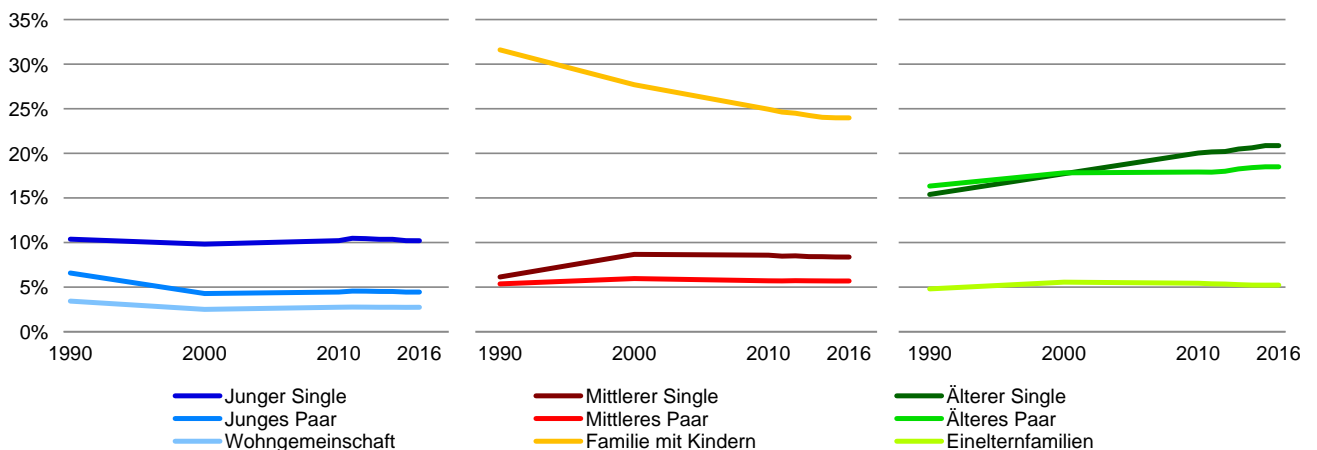


Differenz zu schweizweiten Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Lebensphasen 1990 - 2016, Stadt Langenthal



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.



## Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) 2018

Zentralität	
Reisezeit zum nächsten Zentrum mit überregionaler Bedeutung	3.0 durchschnittlich
Reisezeit zum nächsten Agglomerationszentrum (motorisierter Individualverkehr)	5.0 sehr gut
Reisezeit zum nächsten Agglomerationszentrum (öffentlicher Verkehr)	5.0 sehr gut
Qualität Wohnumfeld	
Exposition (Hangneigung, Besonnung)	1.0 sehr schlecht
Landschaftsqualität	2.0 schlecht
Image	
Anteil Oberschicht-Haushalte	3.0 durchschnittlich
Stabilität der Wohnverhältnisse	
Zusatznachfrage und Bauzonenreserven	3.0 durchschnittlich

Quelle: Fahrländer Partner.

## WLQI für Nachfragegruppen

	Stadt Langenthal	MS-Region Oberaargau
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 (++++).

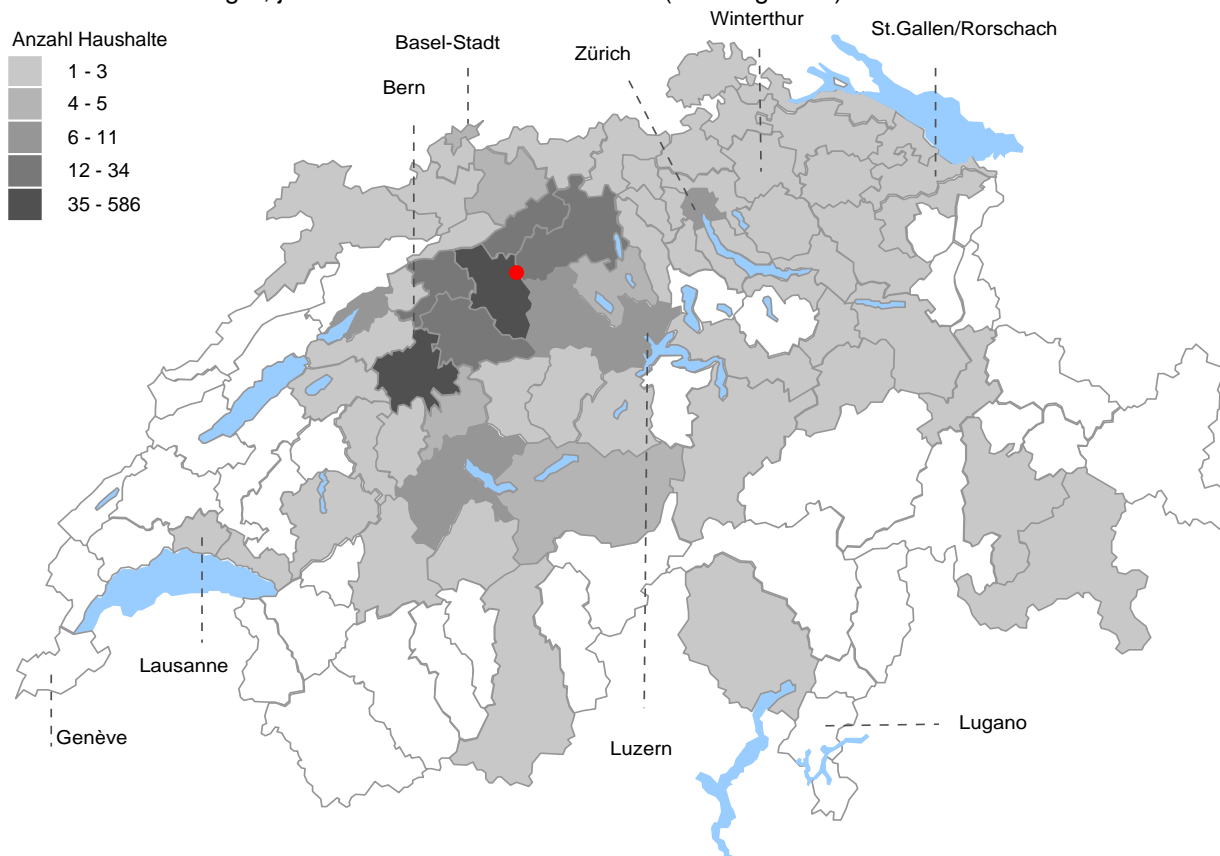
Quelle: Fahrländer Partner.

## Umzugsmeldungen (Haushalte)

	2008	2009	2010	2011	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	2017**
Zuzüge (Inland)	538	472	496	521	459	437	429	401	406	435
Wegzüge (Inland)	487	506	432	493	469	465	471	429	463	517
Umzüge innerhalb Gemeinde	527	446	492	475	398	406	407	413	382	406

\* Im Jahr 2012 hat die Post die Gebühren für Umzugsmeldungen erhöht. \*\* Im 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 2015 - 2017 (MS-Regionen)



Quellen: Die Post, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Kennzahlen Wanderung (Bevölkerung)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Zuzüge	997	979	935	1'037	985	985	1'066	1'092	1'070	1'067
Schweizer aus der Schweiz	633	644	649	660	606	604	642	631	569	521
Schweizer aus dem Ausland	32	19	15	51	36	34	28	38	43	45
Ausländer aus der Schweiz	161	188	162	206	210	177	203	261	309	378
Ausländer aus dem Ausland	171	128	109	120	133	170	193	162	149	123
Wegzüge	753	820	779	858	890	895	1'023	976	1'012	956
Schweizer in die Schweiz	531	588	553	601	630	629	698	659	639	610
Schweizer ins Ausland	14	21	18	17	38	27	39	30	32	37
Ausländer in die Schweiz	160	161	154	187	176	165	202	200	271	208
Ausländer ins Ausland	48	50	54	53	46	74	84	87	70	101
Wanderungssaldo	244	159	156	179	95	90	43	116	58	111

Quelle: BFS.

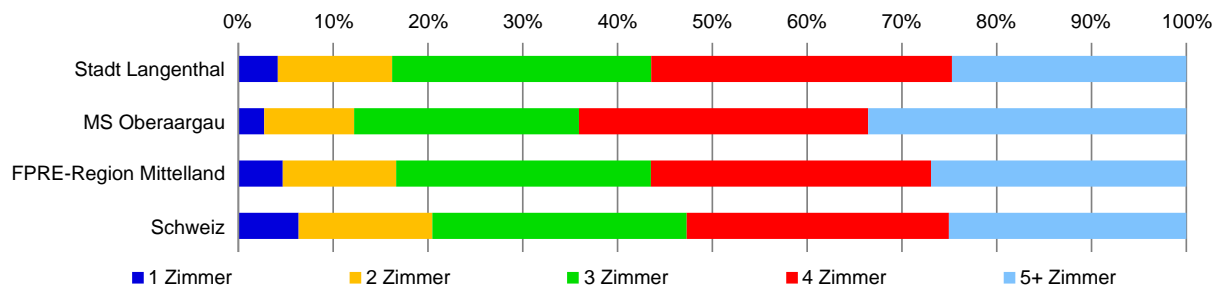
## Kennzahlen Wohnungsmarkt

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl Haushalte	-	-	6'713	6'892	6'976	7'045	7'095	7'135	7'156	7'169
Wohnungsbestand	7'094	7'243	7'420	7'703	7'730	7'796	7'849	7'944	8'032	8'101
davon Einfamilienhäuser	1'646	1'643	1'664	1'657	1'661	1'661	1'667	1'675	1'680	1'681
Wohnungsbestand 1-1.5 Zimmer	286	292	295	316	318	327	331	331	335	337
Wohnungsbestand 2-2.5 Zimmer	859	902	902	956	953	958	966	970	974	977
Wohnungsbestand 3-3.5 Zimmer	1'875	1'896	1'950	2'028	2'042	2'070	2'086	2'142	2'193	2'214
Wohnungsbestand 4-4.5 Zimmer	2'117	2'239	2'329	2'446	2'454	2'477	2'493	2'516	2'535	2'570
Wohnungsbestand 5+ Zimmer	1'938	1'914	1'944	1'957	1'963	1'964	1'973	1'985	1'995	2'003
Neubau	29	70	93	106	17	72	43	93	82	-
Wohnungszugang (netto)	44	149	177	283	27	66	53	95	88	69
Baubewilligte Wohnungen	79	22	0	34	40	136	79	18	8	-

Anmerkung: Ab dem Jahr 2009 beruhen die Bestände auf den Registerdaten. Deshalb gibt es einen Bruch zwischen 2008 und 2009. Gemäss dem BFS sind die Zahlen zwischen 2009 und 2011 mit grossen Unsicherheiten behaftet.

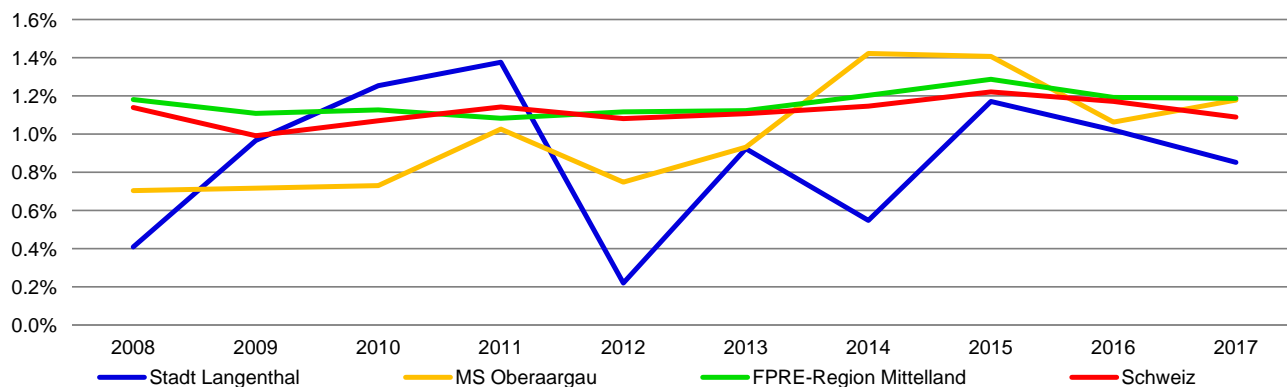
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (2017)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

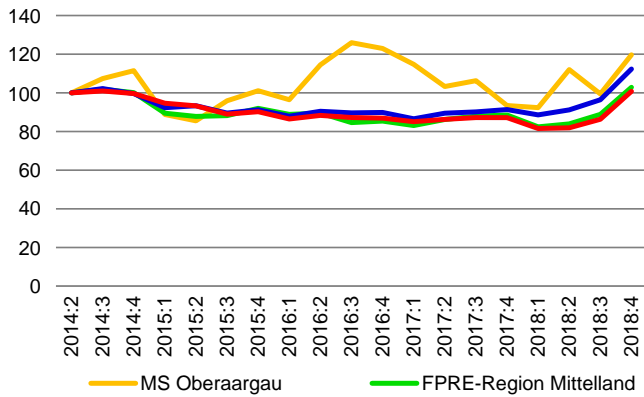
## Anteil der neu erstellten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



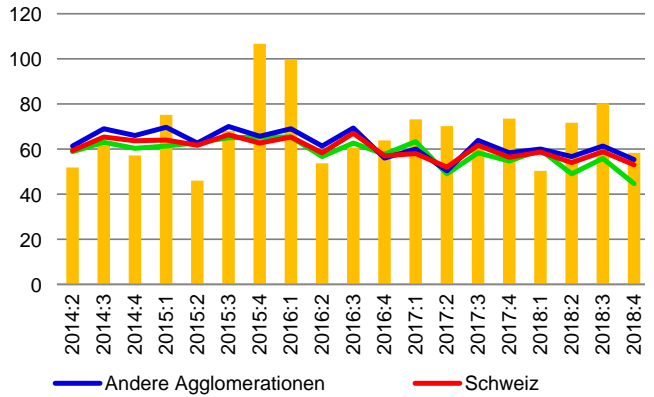
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Immobilienangebot und Insertionszeiten: Eigentumswohnungen

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



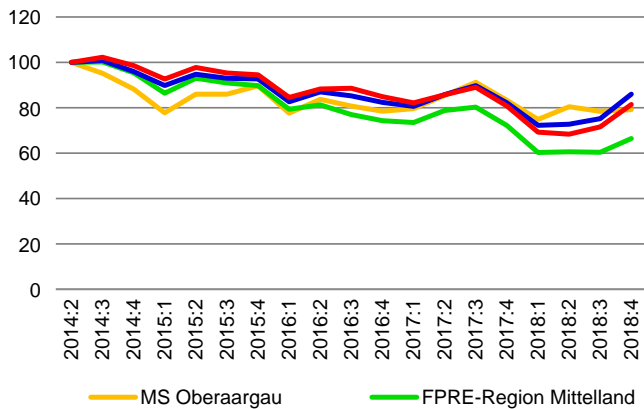
Insertionszeiten (Tage)



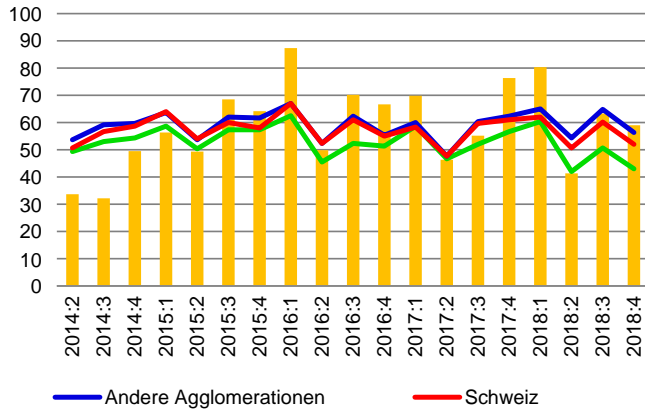
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

Immobilienangebot und Insertionszeiten: Einfamilienhäuser

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



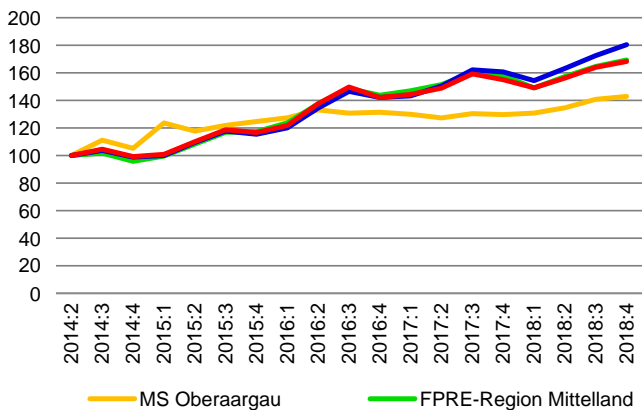
Insertionszeiten (Tage)



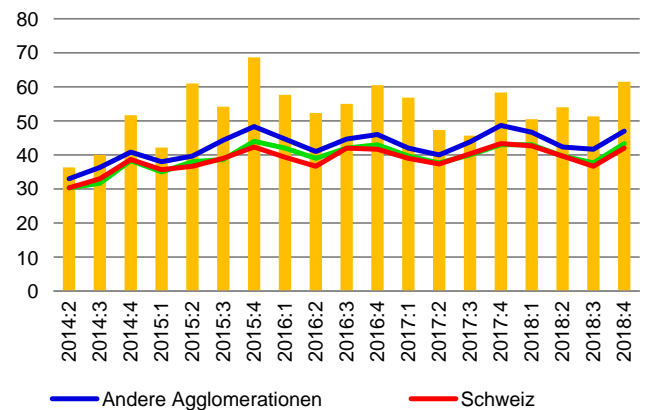
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

Immobilienangebot und Insertionszeiten: Mietwohnungen

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



Insertionszeiten (Tage)



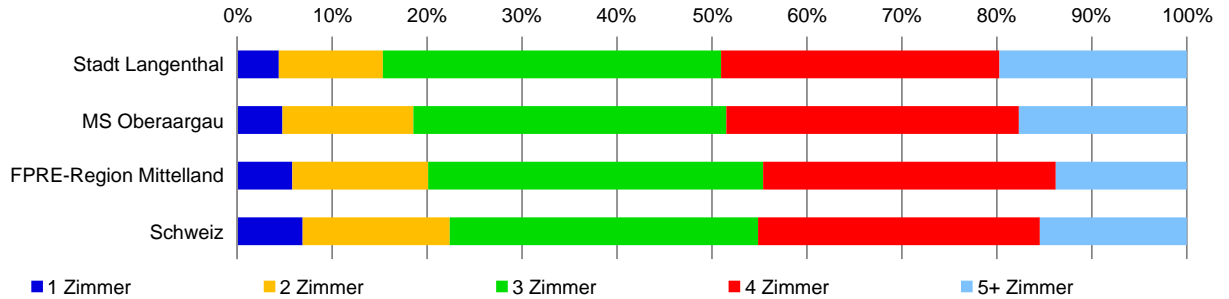
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

## Leerstandsquote

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Stadt (abs.)	50	71	89	51	113	253	403	408	357	365
davon Neubau	4	1	0	0	0	9	0	0	0	0
davon Eigentum	13	9	4	18	6	16	0	0	0	0
Stadt (%)	0.70	0.98	1.20	0.66	1.46	3.25	5.13	5.14	4.44	4.51

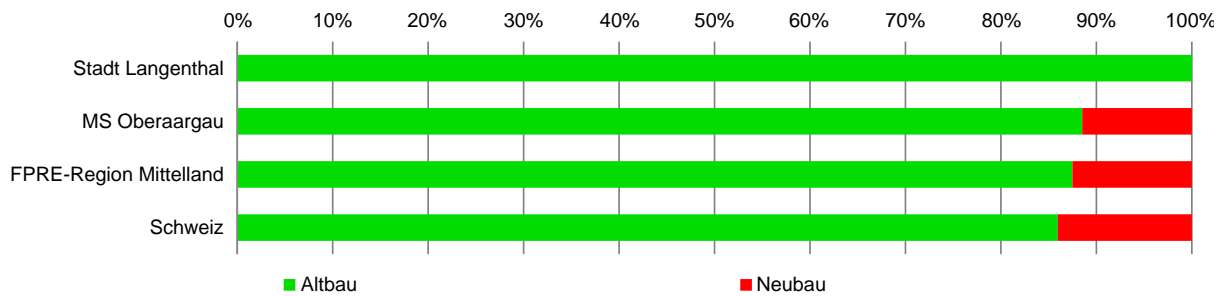
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Leerwohnungen nach Zimmerzahl (2018)



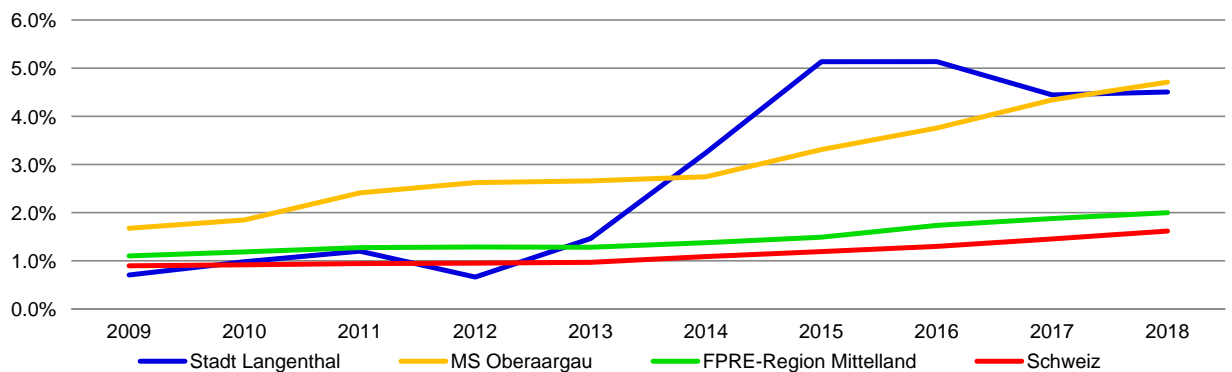
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Verteilung der Leerwohnungen nach Altbau und Neubau (2018)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Leerstandsquote

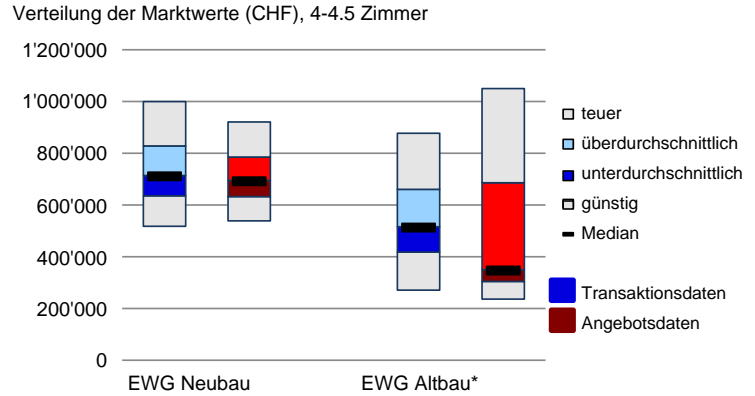
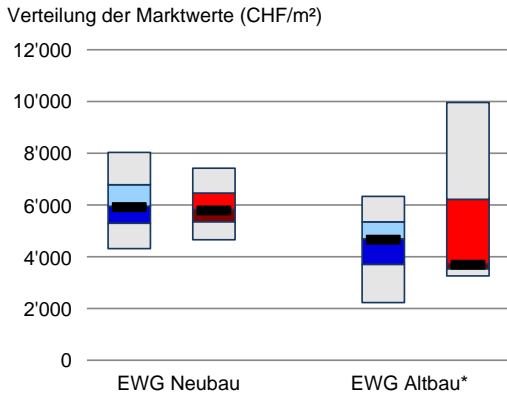


Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Marktwerte von Eigentumswohnungen

	CHF/m <sup>2</sup>	CHF
4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (120 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	5'950	714'000
4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (110 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)**	4'691	516'000
3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (100 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	6'080	608'000
2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (80 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	6'338	507'000

\* 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 2018.



\* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2012.  
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2018.

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

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m <sup>2</sup>	660 - 690	710 - 785	870 - 1'010
CHF/m <sup>2</sup> GF SIA 416 (oberirdisch)	1'020 - 1'070	1'100 - 1'215	1'345 - 1'565

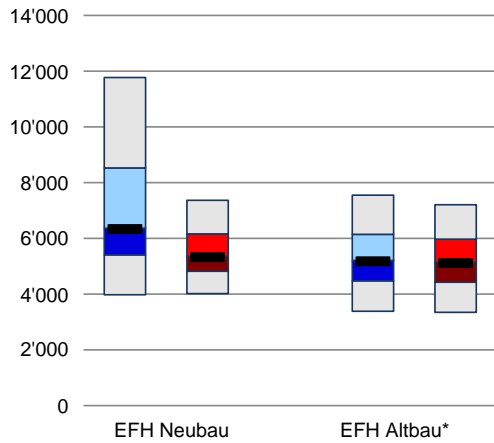
\* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Ausnützungsziffer: 0.6.  
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2018.

## Marktwerte von Einfamilienhäusern

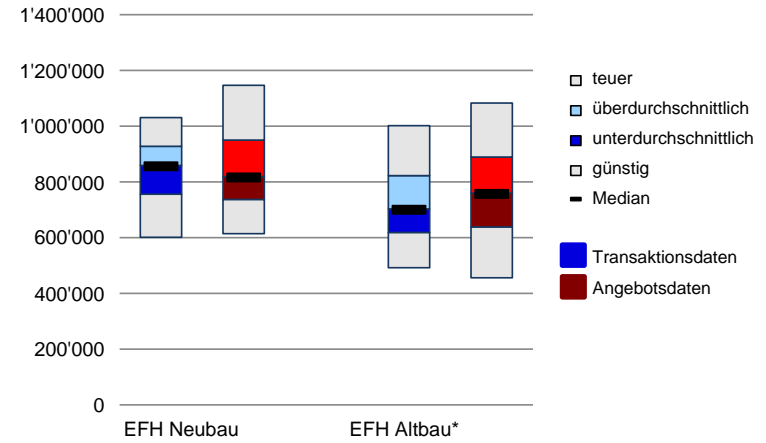
	CHF/m <sup>2</sup>	CHF
Freistehendes Neubau-Einfamilienhaus (450m <sup>2</sup> Land, 710m <sup>3</sup> SIA 416)*	6'363	859'000
Einseitig angebautes Neubau-Einfamilienhaus (370m <sup>2</sup> Land, 620m <sup>3</sup> SIA 416)*	6'175	741'000
Freistehendes Altbau-Einfamilienhaus (450m <sup>2</sup> Land, 710m <sup>3</sup> SIA 416)**	5'207	703'000

\* 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 2018.

Verteilung der Marktwerte (CHF/m<sup>2</sup>)



Verteilung der Marktwerte (CHF), 5-5.5 Zimmer



\* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2012.  
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2018.

## Innere Werte von Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen)\*

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m <sup>2</sup>	330 - 345	335 - 370	375 - 440
CHF/m <sup>2</sup> GF SIA 416 (oberirdisch)	1'225 - 1'290	1'255 - 1'390	1'440 - 1'675

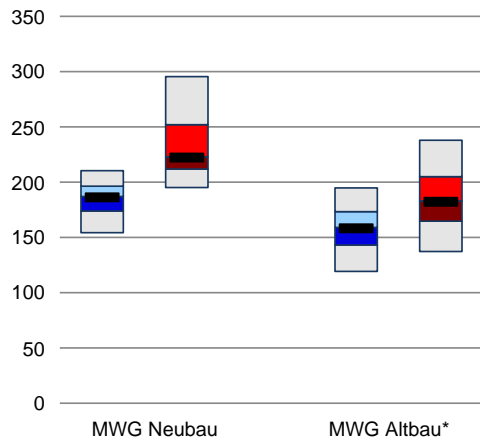
\* Für freistehendes EFH mit typischer Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an der entsprechenden Lage.  
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2018.

## Marktmieten von Wohnungen

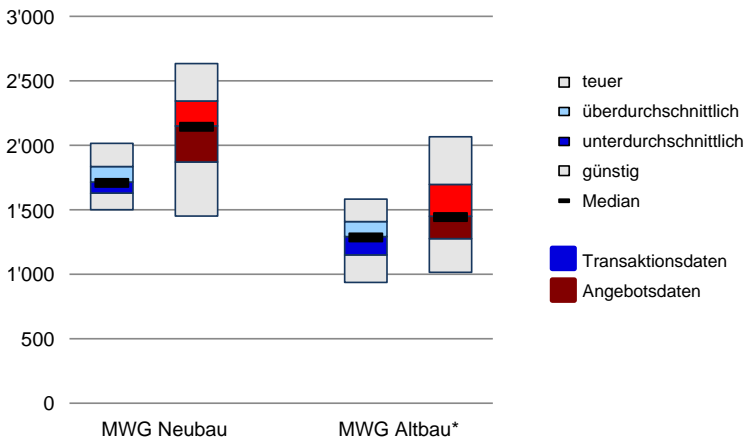
	CHF/m2	CHF/Monat (netto)
4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (110 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	187	1'715
4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (100 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)**	165	1'375
3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (90 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	199	1'490
2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (70 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	213	1'240
1.5-Zimmer-Wohnung Neubau (45 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	227	850

\* 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 2018.

Verteilung der Marktmieten (CHF/m<sup>2</sup>a netto)



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



\* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2012.  
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2018.

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

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m <sup>2</sup>	295 - 310	445 - 495	705 - 815
CHF/m <sup>2</sup> GF SIA 416 (oberirdisch)	455 - 480	690 - 765	1'090 - 1'265

\* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Ausnutzungsziffer: 0.6.  
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2018.

## Diskontierungssatz MWG-Nutzung

real (Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage)	2.8%
--	------

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



## Marktwerte/Marktmieten in der Region

	Eigentumswohnungen*		Einfamilienhäuser**		Mietwohnungen***	
	CHF/m <sup>2</sup>		CHF/m <sup>2</sup>		CHF/m <sup>2</sup> a	
Langenthal	5'950		6'363		187	
Lotzwil	4'508	(-24%)	6'000	(-6%)	162	(-13%)
Obersteckholz	5'067	(-15%)	5'252	(-17%)	214	(+15%)
Kaltenherberg (Roggwil)	5'133	(-14%)	5'533	(-13%)	173	(-8%)
Thunstetten	5'883	(-1%)	5'889	(-7%)	177	(-5%)
Hof (Thunstetten)	5'092	(-14%)	5'674	(-11%)	176	(-6%)
Brüel (Roggwil)	5'117	(-14%)	5'533	(-13%)	172	(-8%)
Bützberg (Thunstetten)	5'217	(-12%)	5'548	(-13%)	193	(+3%)
Aarwangen	5'642	(-5%)	5'622	(-12%)	152	(-19%)
Gutenberg (Madiswil)	5'300	(-11%)	5'370	(-16%)	180	(-4%)
Berg (Rütschelen)	5'275	(-11%)	5'311	(-17%)	241	(+29%)
Roggwil	4'692	(-21%)	5'311	(-17%)	163	(-13%)
Sängi (Langenthal)	5'250	(-12%)	5'319	(-16%)	167	(-10%)
Breitacher (Busswil bei Melchnau)	5'225	(-12%)	5'319	(-16%)	232	(+24%)
St. Urban (Pfaffnau)	5'675	(-5%)	5'793	(-9%)	170	(-9%)
Bleienbach	5'050	(-15%)	5'252	(-17%)	176	(-6%)
Forst (Thunstetten)	5'475	(-8%)	5'985	(-6%)	180	(-4%)
Moos (Thunstetten)	5'083	(-15%)	5'674	(-11%)	176	(-6%)
Busswil bei Melchnau	5'225	(-12%)	5'319	(-16%)	233	(+24%)
Untersteckholz (Langenthal)	5'258	(-12%)	5'319	(-16%)	167	(-10%)
Meinwil (Aarwangen)	5'275	(-11%)	5'681	(-11%)	177	(-5%)
Rütschelen	5'167	(-13%)	4'881	(-23%)	236	(+26%)
Chlyrot (Langenthal)	5'258	(-12%)	5'319	(-16%)	167	(-10%)
Ruefshusen (Schwarzhäusern)	5'258	(-12%)	5'756	(-10%)	180	(-4%)
Wyssenried (Thunstetten)	5'050	(-15%)	5'674	(-11%)	176	(-6%)
Schwarzhäusern	5'475	(-8%)	6'222	(-2%)	172	(-8%)

\* 4.5 Zimmer, 120 m<sup>2</sup> HNF SIA 416, Neubau, im 1. OG, durchschn. ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschn.-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

\*\* 450m<sup>2</sup> Grundstückfläche, 710m<sup>3</sup> SIA 416, freistehend, Neubau, durchschn. ausgebaut, durchschn.-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

\*\*\* 4.5 Zimmer, 110 m<sup>2</sup> HNF SIA 416, Neubau, im 1. OG, durchschn. ausgebaut, Balkon vorhanden, Hülle isoliert, durchschn. Mikrolage.

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

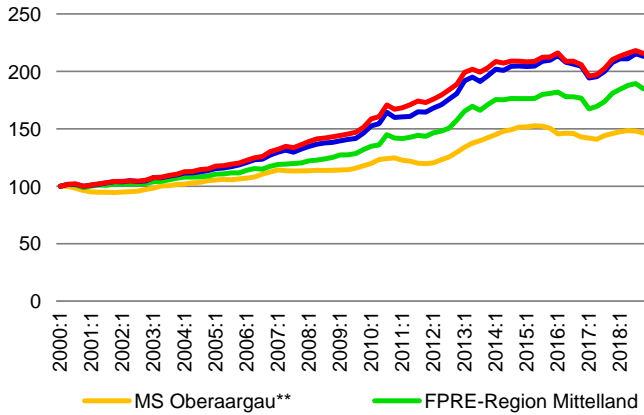
## Preisniveau, Stadt Langenthal

Vergleich mit MS-Region Oberaargau	hoch
Vergleich mit Kanton Bern	niedrig
Vergleich mit Schweiz	sehr niedrig
Einschätzung des heutigen Preisniveaus	eher tief bewertet

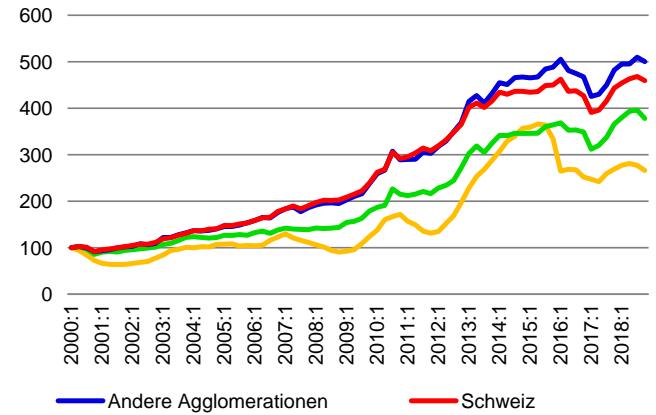
Quelle: IMBAS & RESC Fahrländer Partner.

Preisentwicklung: Eigentumswohnungen / Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG\*

EWG: mittleres Segment



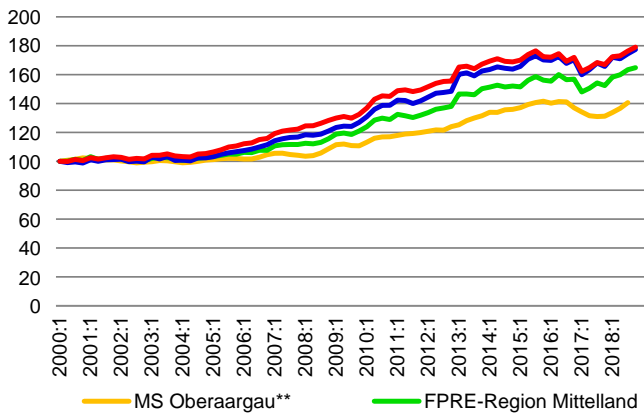
Innere Werte von Bauland für MFH mit EWG (erschlossen)



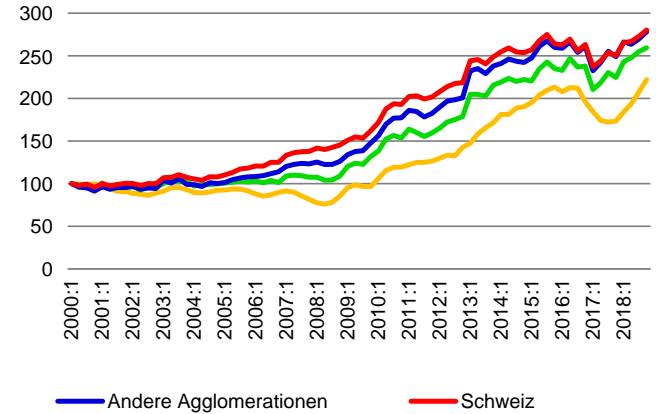
\*Indexiert, 1. Quartal 2000 = 100. \*\* Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.  
Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2018.

Preisentwicklung: Einfamilienhäuser / Bauland für Einfamilienhäuser\*

EFH: mittleres Segment



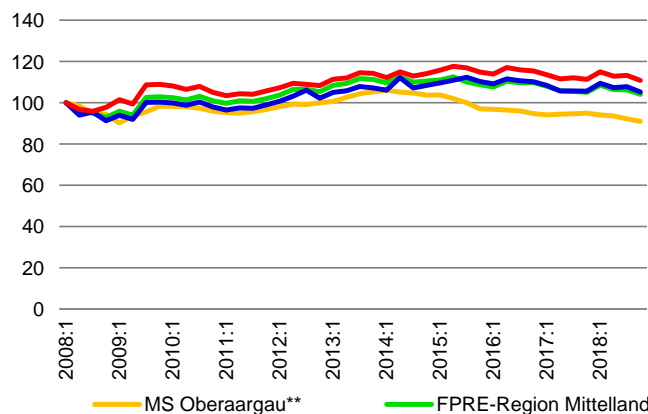
Innere Werte von Bauland für EFH (erschlossen)



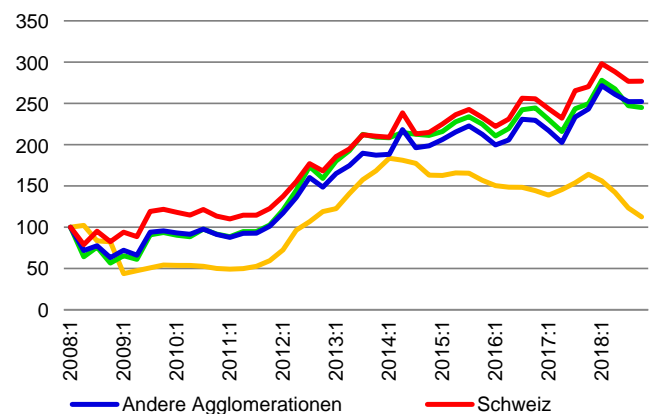
\*Indexiert, 1. Quartal 2000 = 100. \*\* Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.  
Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 31. Dezember 2018.

Preisentwicklung: Mietwohnungen / Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG\*

Marktmietenindizes MWG



Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG (erschlossen)



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

## Am schnellsten erreichbare Zentren von 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 von 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.

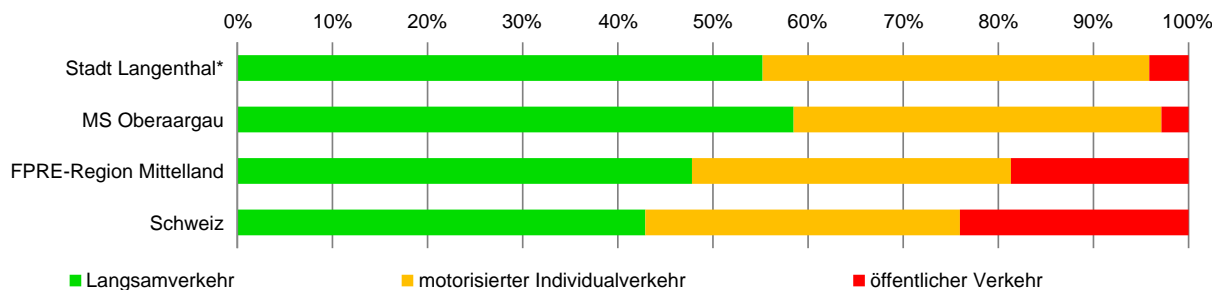
\* Reisezeit unter Belastung des mittleren Werktagverkehrs.  
Quelle: ARE, Modellierungen Fahrländer Partner.

## 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

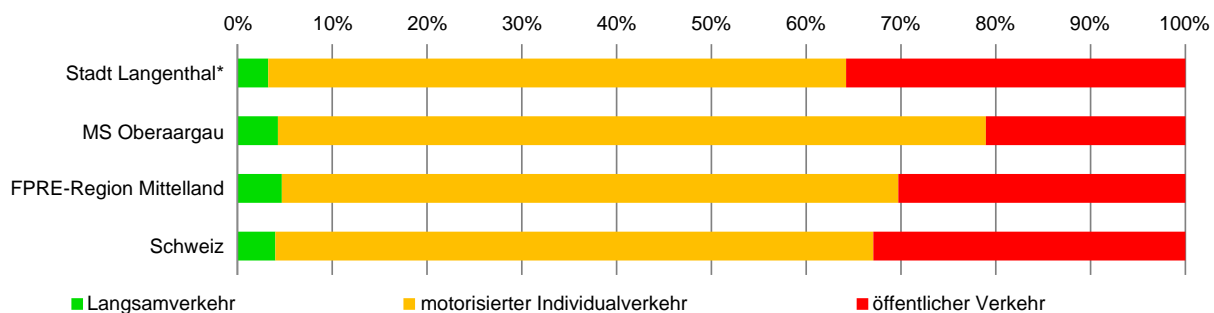
\* Erreichbare Bevölkerung (2017) / Beschäftigte (2016) mit öV (2010) / MIV (2010).  
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Pendler: Modal Split (Arbeitsort in Wohngemeinde)



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

## Pendler: Modal Split (Arbeitsort ausserhalb Wohngemeinde)



\*Anzahl Beobachtungen: 625. \*\* 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	1'723	100%			
Besiedelbare Fläche	1'062	62%		22'371 - 24'647	43'173 - 47'566
Bauzonenfläche	462	44% <sup>1)</sup>	17		
davon überbaut	411 - 434	89% - 94% <sup>2)</sup>			
davon unüberbaut	28 - 52	6% - 11% <sup>2)</sup>		1'009 - 1'954	1'948 - 3'771
Bauzonenfläche Wohnen	238	52% <sup>2)</sup>	34		
davon überbaut	212 - 226	89% - 95% <sup>3)</sup>	36 - 38		
davon unüberbaut	13 - 26	5% - 11% <sup>3)</sup>		458 - 987	883 - 1'905
Bauzonenfläche Arbeitsnutzungen	127	27% <sup>2)</sup>			
davon überbaut	101 - 112	80% - 88% <sup>3)</sup>			
davon unüberbaut	15 - 26	12% - 20% <sup>3)</sup>			

\* 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.

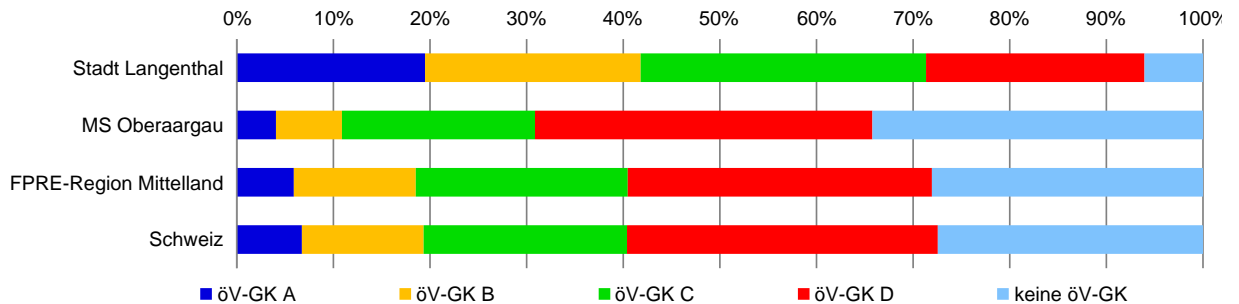
Entwicklung der unüberbauten Bauzonenflächen 2012 - 2017

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

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

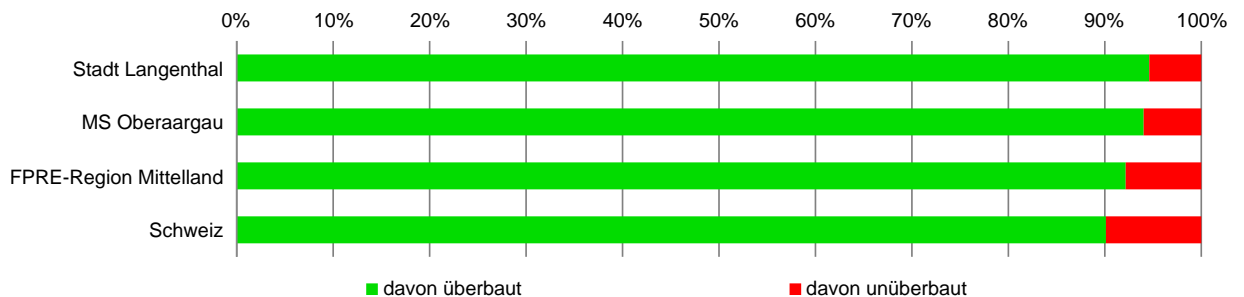
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Anteil der Bauzonenfläche 2017 nach öV-Güteklassen



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bauzonenfläche Wohnen



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Perspektiven 2035 (Wohnen) Stadt Langenthal

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2017 - 2035	858	5.5%	1'658	10.6%	2'532	16.2%
Veränderung Anzahl Haushalte 2017 - 2035	-347	-4.8%	1'130	15.8%	1'418	19.8%
Zusatznachfrage MWG 2017 - 2035	-228	-4.8%	569	12.1%	640	13.6%
unteres Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
mittleres Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
gehobenes Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2017 - 2035	-119	-4.8%	561	22.8%	778	31.7%
unteres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
mittleres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
gehobenes Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
Relatives Wertsteigerungspotenzial MWG						Potenzial vorhanden (2)*

\*-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 2018 Fahrländer Partner.

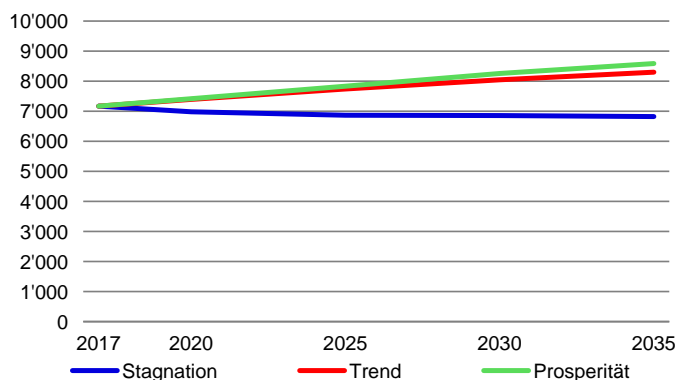
## Perspektiven 2035 (Wohnen) MS-Region Oberaargau

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2017 - 2035	3'583	4.3%	7'603	9.2%	12'773	15.5%
Veränderung Anzahl Haushalte 2017 - 2035	-2'110	-5.8%	5'213	14.4%	6'900	19.0%
Zusatznachfrage MWG 2017 - 2035	-2'132	-12.4%	628	3.6%	769	4.5%
unteres Segment	-		± 1% (0)		-	
mittleres Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
gehobenes Segment	-		+1% bis +5% (1)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2017 - 2035	22	0.1%	4'585	24.0%	6'132	32.2%
unteres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
mittleres Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
gehobenes Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	

Quelle: Propektivmodell 2018 Fahrländer Partner.

## Entwicklung Anzahl Haushalte

Stadt Langenthal



Quelle: Propektivmodell 2018 Fahrländer Partner.

## Perspektiven 2035 (Wohnen) pro Jahr, Trend

Stadt Langenthal

Bevölkerungswachstum p.a.	92
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	63
Zusatznachfrage MWG p.a.	32
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	31

MS-Region Oberaargau

Bevölkerungswachstum p.a.	422
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	290
Zusatznachfrage MWG p.a.	35
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	255

## Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (Stadt Langenthal)

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

Quelle: Propektivmodell 2018 Fahrländer Partner.

## Perspektiven 2035 (Wohnen) Stadt Langenthal

	Stagnation		Trend		Prosperität	
	Wohnen	Wachstum	Wohnen	Wachstum	Wohnen	Wachstum
Bevölkerungswachstum 2017 - 2035	858	5.5%	1'658	10.6%	5'456	34.9%
Veränderung Anzahl Haushalte	-347	-4.8%	760	10.6%	2'445	34.1%
Zusatznachfrage MWG	-228	-4.8%	193	4.1%	1'122	23.8%
Zusatznachfrage Wohneigentum	-119	-4.8%	567	23.1%	1'323	53.8%

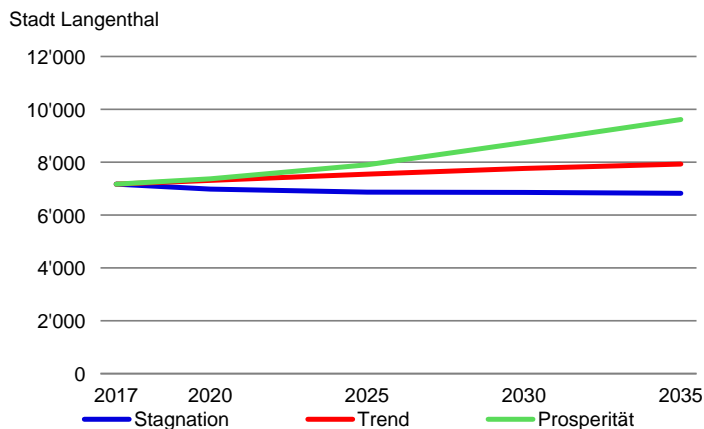
Quelle: Propektivmodell 2018 Fahrländer Partner.

## Perspektiven 2035 (Wohnen) MS-Region Oberaargau

	Stagnation		Trend		Prosperität	
	Wohnen	Wachstum	Wohnen	Wachstum	Wohnen	Wachstum
Bevölkerungswachstum 2017 - 2035	3'583	4.3%	8'982	10.9%	12'112	14.7%
Veränderung Anzahl Haushalte	-2'110	-5.8%	3'942	10.9%	5'358	14.8%
Zusatznachfrage MWG	-2'132	-12.4%	-257	-1.5%	-98	-0.6%
Zusatznachfrage Wohneigentum	22	0.1%	4'199	22.0%	5'456	28.6%

Quelle: Propektivmodell 2018 Fahrländer Partner.

## Entwicklung Anzahl Haushalte



Quelle: Propektivmodell 2018 Fahrländer Partner.

## Perspektiven 2035 (Wohnen) pro Jahr, Trend

Stadt Langenthal	
Bevölkerungswachstum p.a.	92
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	42
Zusatznachfrage MWG p.a.	11
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	31
MS-Region Oberaargau	
Bevölkerungswachstum p.a.	499
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	219
Zusatznachfrage MWG p.a.	-14
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	233

## Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (Stadt Langenthal)

Hauptsegment	9 Urbane Avantgarde
Komplementärsegment 1	3 Improvisierte Alternative
Komplementärsegment 2	6 Etablierte Alternative

Quelle: Propektivmodell 2018 Fahrländer Partner.

## Verordnung über Zweitwohnungen

Anzahl Erstwohnungen (inkl. Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen)	7'145
Anzahl Zweitwohnungen	942
Zweitwohnungsanteil	11.6%
Gemeinde fällt unter den Geltungsbereich der Verordnung	Nein

Quelle: ARE (Wohnungsinventar vom 31.03.2018, basierend auf Auswertungen per 31.12.2017).