

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: 15)
	FPRE-Region	Mittelland
	FPRE-Raumtyp	Andere Agglomerationen
	Fusionen:	Die Gemeinde fusionierte 2010 mit: Untersteckholz (BFS: 343).



Inhalt	1 Makro-Lagetext Geschäft
	2 Makro-Lagering: Indikatoren
	3 Makro-Lagering Büro
	4 Makro-Lagering: Interpretation

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.

Indikatoren

	Aktuelle Einschätzung										Prospektive Einschätzung				
	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	--	-	≈	+	++	
Marktgrösse und Bauzonenreserven															
Wohnen (MWG)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Büro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkauf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spitzenindustrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Traditionelle Industrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Entwicklung															
Haushalte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beschäftigte Büro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beschäftigte Verkauf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beschäftigte Spitzenindustrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beschäftigte Tradition. Industrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bevölkerung: Stadt															
Soziale Schichtung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaufkraft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bevölkerung: Steuerbelastung															
Niveau und Veränderung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wirtschaft: Wertschöpfungsstarke Branchen															
Stadt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wirtschaft: Steuerbelastung jur. Personen															
Niveau und Veränderung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nutzermarkt: Angebotsentwicklung															
Wohnen (MWG)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Büro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkauf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spitzenindustrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Traditionelle Industrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Risikofaktor															
Wohnen (MWG)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Büro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkauf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spitzenindustrie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Traditionelle Industrie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Quellen: BFS, RESC FPRE, IMBAS FPRE, Prospektivmodell FPRE.

Teilratings Büro

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Marktgrösse und Bauzonenreserven	4.0	4.0
Entwicklung Beschäftigte Büro	2.5	4.0
Wertschöpfungsstarke Branchen	2.5	2.0
Steuerbelastung	2.5	3.0
Risikofaktor		2.0

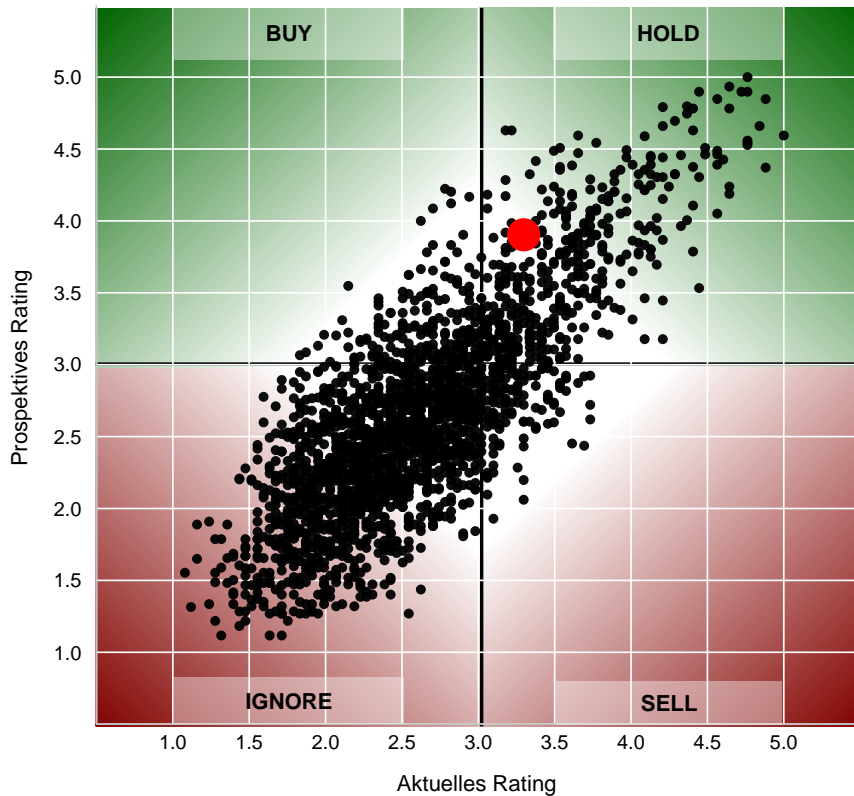
Aktuelle Markttemperatur und langfristiger Trend

	Markttemperatur	Trend (reale Erträge)
Markttemperatur und Trend	durchschnittlich - hoch	- -
Angebotsentwicklung	Angebotsentwicklung ≈ Nachfrageentwicklung	

Gesamtrating Büro

	Aktuelles Rating	Prospektives Rating
Rating	3.30	3.90
Einschätzung	Durchschnittlicher Standort mit relativem Verbesserungspotential	

Standortanalyse



Quellen: BFS, RESC FPPE, IMBAS FPPE, Prospektivmodell FPPE.

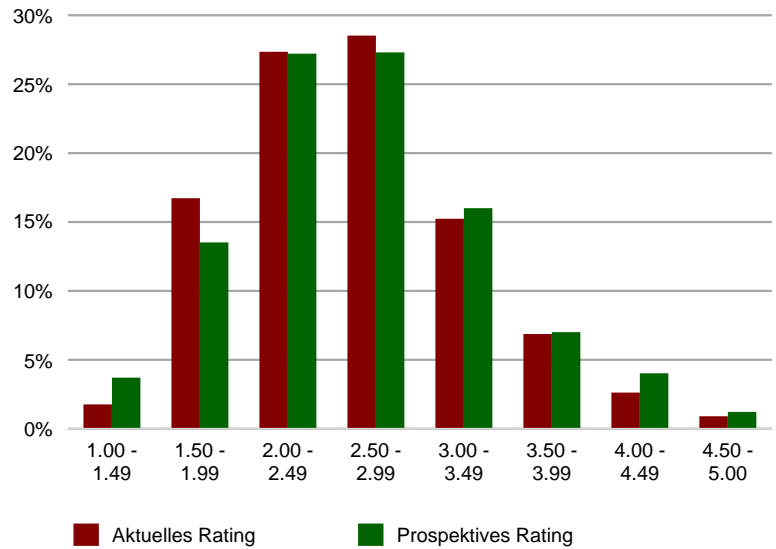
Interpretation der Ratings

Das aktuelle und das prospektive Makro-Lagering von Fahrländer Partner beurteilt einen Standort im Vergleich zu allen anderen Standorten. Es handelt sich um ein relatives Rating. Das heisst: Eine Verbesserung des prospektiven Ratings gegenüber dem aktuellen Rating kann in einem sinkenden Markt eine negative Entwicklung bedeuten, wobei diese weniger ungünstig ist, als die Entwicklung des Gesamtmarktes.

Makro-Lagering Büro

Relatives Rating

- 4.50 - 5.00: Exzellent
- 4.00 - 4.49: Sehr gut
- 3.50 - 3.99: Gut
- 3.00 - 3.49: Durchschnittlich
- 2.50 - 2.99: Ungünstig
- 2.00 - 2.49: Schlecht
- 1.50 - 1.99: Sehr schlecht
- 1.00 - 1.49: Extrem schlecht



Hinweis

Fahrländer Partner berechnet die Standort- & Marktratings mit grösster Sorgfalt anhand der jeweils verfügbaren aktuellsten Zahlen. Die Aussagen beziehen sich auf die datengestützte Einschätzung des generellen Standorts, ohne dabei die Eigenschaften der Mikrolage und des Objekts sowie die «Stimmigkeit» der Gesamtkonstellation zu berücksichtigen.