

Standort

Gemeinde
Ortschaft

Schwarzenburg (BFS: 855)
Schwarzenburg (FPRE: CH-02-000970)

Agglomeration BFS
Gemeindetyp BFS
Kanton
MS-Region
FPRE-Region
FPRE-Raumtyp
Fusionen:

Bern
Periurbane Industriegemeinde mittlerer Dichte
Bern
Schwarzwasser (BFS: 19) 
Mittelland 
Andere Agglomerationen
Die Gemeinde entstand 2010 aus: Albligen (BFS: 851), Wahlern (BFS: 854)



Themen

- 1 Bevölkerung
- 2 Nachfragersegmente
- 3 Einkommen, Kaufkraft und Steuern
- 4 Lebensphasen
- 5 Wohn- und Lebensqualität
- 6 Umzugsverhalten
- 7 Wohnungsmarkt und Immobilien
- 8 Leerwohnungen

- 9 Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus
- 10 Lage (Erreichbarkeit und Pendler)
- 11 Bauzonenreserven, öV-Güteklassen
- 12 Perspektiven 2035 (Szenario «Raumplanung wie bisher»)
- 13 Perspektiven 2035 (Szenario «restriktive Raumplanung»)

Schwarzenburg ist eine Ortschaft in Schwarzenburg, das gemäss BFS eine «periurbane Industriegemeinde mittlerer Dichte» und Teil der grossen Agglomeration Bern ist. Diese zählt 423'684 Einwohner (2020) und 193'906 Haushalte (2019). Die Gemeinde Schwarzenburg selber hat 6'810 Einwohner (2020), verteilt auf 3'057 Haushalte (2019); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2014 und 2019 beläuft sich auf 9 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 23.2% der Haushalte im Jahr 2019 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.8%), 39.5% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32%) und 37.3% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.2%). Zwischen 2017 und 2020 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stabil geblieben. 611 Betriebe mit 3'204 Beschäftigten weist die Gemeinde Schwarzenburg im Jahr 2018 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 16 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 29 Beschäftigten seit 2012. Von den 2'378 vollzeitäquivalenten Stellen sind 342.4 (14%) im 1. Sektor, 900.8 (38%) im Industrie- und 1'134 (48%) im Dienstleistungssektor.

Schwarzenburg ist ein Zentrum. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbaren weiteren Zentren sind Fribourg (17 Min.), Bern (23 Min.) und Thun (28 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Bern (50 Min.), Fribourg (62 Min.) und Burgdorf (62 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2019 einen Bestand von 3'446 Wohneinheiten auf, wovon 868 Einfamilienhäuser und 2'578 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 25.2% im landesweiten Vergleich (21.8%) durchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 26 Wohnungen (2014 - 2019; das sind 0.77% des Bestandes 2014), ist die Leerstandsquote mit 0.99% im landesweiten Vergleich (1.72%) stark unterdurchschnittlich. Dies entspricht 34 Wohneinheiten, wovon 88% Altbauten und 85% Mietwohnungen sind. In den letzten 5 Jahren wurden in der Gemeinde jährlich 39 Wohnungen vom Markt absorbiert.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPPE ist im mittleren Szenario zwischen 2019 und 2035 in der Gemeinde Schwarzenburg von einer Zusatznachfrage von 289 Wohnungen (pro Jahr: 18) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPPE (Datenstand: 30. Juni 2021) bei den EFH bei 7'385 CHF/m², bei den EWG bei 6'242 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 197 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 380 - 540 CHF/m² und für ein typisches MFH 650 - 1'010 CHF/m² (EWG) bzw. 130 - 530 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich durchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Schwarzwasser um 76.4% zugelegt (Bauland für EFH: 213.6%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 80.2% (Bauland für MFH mit EWG: 304.1%). Der Markt der Ortschaft Schwarzenburg ist nach Einschätzung von FPPE heute eher tief bewertet.

Standort

Gemeinde	Schwarzenburg
Ortschaft	Schwarzenburg
Kanton	Bern
MS-Region	Schwarzwasser

Fahrzeit (öV) nach Bern	50 Min.
Fahrzeit (öV) nach Fribourg	62 Min.
Fahrzeit (öV) nach Burgdorf	62 Min.
Fahrzeit (öV) nach Lyss	65 Min.

Kennzahlen Gemeinde

	2015	2020	Δ
Bevölkerung (ständig)	6'857	6'810	-0.7%
Anzahl Haushalte (2015 - 2019)	3'018	3'057	1.3%
Ausländeranteil	6.3%	7.0%	0.7%p.
Ø Wanderungssaldo (2014 - 2019)	9		

	2017	2020	Δ
Steuerbelastung Familie	9.5%	9.4%	-0.1%p.
Steuerbelastung Lediger	15.8%	15.8%	0%p.

	2012	2017	Δ
Ø Reines Einkommen	65'853	69'335	5.3%

Haushaltsstruktur

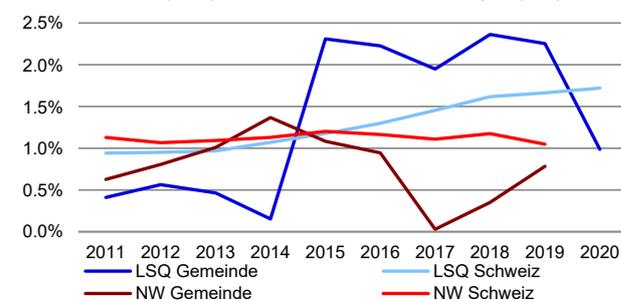
Nachfragersegmente 2019	Gemeinde	Schweiz	Δ (in %p.)
1 Ländlich Traditionelle	16.1%	12.0%	4.1
2 Moderne Arbeiter	11.7%	11.0%	0.7
3 Improvisierte Alternative	9.5%	12.1%	-2.7
4 Klassischer Mittelstand	15.4%	10.0%	5.4
5 Aufgeschlossene Mitte	13.1%	11.3%	1.8
6 Etablierte Alternative	11.0%	10.7%	0.3
7 Bürgerliche Oberschicht	8.2%	7.6%	0.6
8 Bildungsorientierte Oberschicht	5.7%	8.5%	-2.8
9 Urbane Avantgarde	9.4%	16.7%	-7.3

Lebensphasen 2019	Gemeinde	Schweiz	Δ (in %p.)
Junger Single	5.3%	6.9%	-1.6
Mittlerer Single	8.3%	10.5%	-2.1
Älterer Single	20.5%	18.6%	1.9
Junges Paar	3.7%	4.6%	-0.9
Mittleres Paar	4.9%	5.4%	-0.5
Älteres Paar	26.4%	19.5%	6.9
Familie mit Kindern	23.4%	24.1%	-0.7
Einelternfamilie	4.3%	5.9%	-1.6
Wohngemeinschaft	3.2%	4.6%	-1.4

Wohnungsmarkt

	2014	2019	Δ
Wohnungsbestand	3'291	3'446	4.7%
davon Einfamilienhäuser	841	868	3.2%
EFH-Quote	25.6%	25.2%	-0.4%p.
Wohnungsbestand 1-1.5 Zimmer	111	116	4.5%
Wohnungsbestand 2-2.5 Zimmer	341	378	10.9%
Wohnungsbestand 3-3.5 Zimmer	782	810	3.6%
Wohnungsbestand 4-4.5 Zimmer	1'029	1'083	5.2%
Wohnungsbestand 5+ Zimmer	1'028	1'059	3.0%
Leerstandsquote	0.2%	1.0%	0.8%p.
Mittlere Bautätigkeit (2014 - 2019)	26		

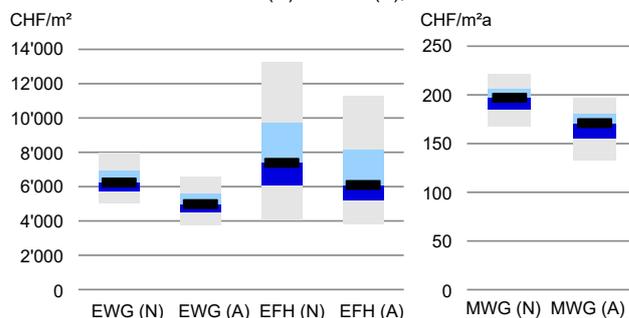
Leerstandsquote (LSQ) / Anteil neu erstellte Wohnungen (NW)



Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus

Ortschaft Schwarzenburg	CHF/m²(a)
EWG Neubau (durchschn.), 4.5-Zimmer	6'242
EWG Altbau (durchschn.), 4.5-Zimmer	4'982
Freistehendes Neubau-EFH (durchschn.)	7'385
Freistehendes Altbau-EFH (durchschn.)	6'096
MWG Neubau (durchschn.), 4.5-Zimmer	197
MWG Altbau (durchschn.), 4.5-Zimmer	171
Innere Werte von Bauland für MFH mit EWG	650 - 1'010
Innere Werte von Bauland für EFH	380 - 540
Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG	130 - 530
Diskontierungssatz MWG-Nutzung	3.4%

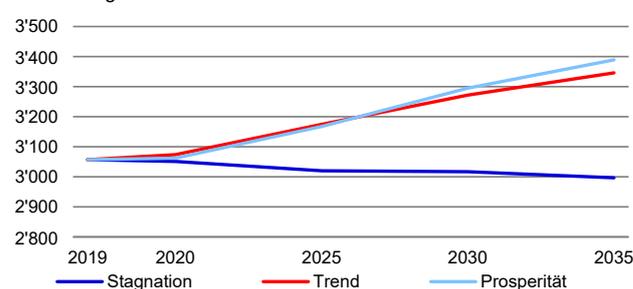
Marktwerte/-mieten: Neubau (N) / Altbau (A), Transaktionsdaten



Perspektiven

Perspektiven 2035 (Wohnen)	2019 - 2035	p.a.
Bevölkerungswachstum	535	33
Veränderung Anzahl Haushalte	289	18
Zusatznachfrage MWG	17	1
Zusatznachfrage Wohneigentum	272	17

Entwicklung Anzahl Haushalte



Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt

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

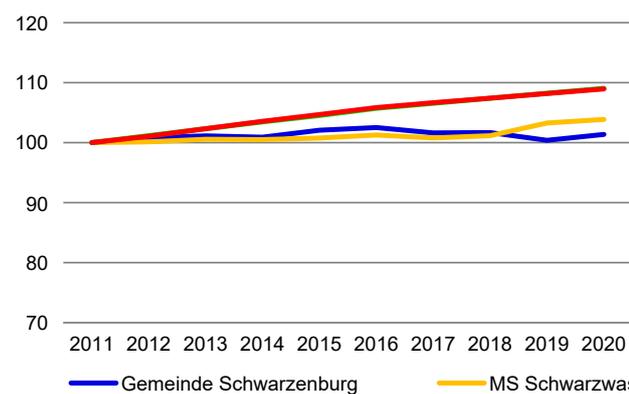
Kennzahlen Bevölkerung

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bevölkerung (ständig)	6'718	6'773	6'794	6'779	6'857	6'887	6'827	6'831	6'744	6'810
Anzahl Haushalte	2'842	2'876	2'909	2'947	3'018	3'065	3'078	3'066	3'057	-
Ø Haushaltsgrösse	2.36	2.36	2.34	2.30	2.27	2.25	2.22	2.23	2.21	-
Bevölkerungswachstum (%)	0.66	0.82	0.31	-0.22	1.15	0.44	-0.87	0.06	-1.27	0.98
Ausländeranteil (%)	4.72	5.39	5.50	5.59	6.30	6.46	6.61	6.66	6.55	7.05

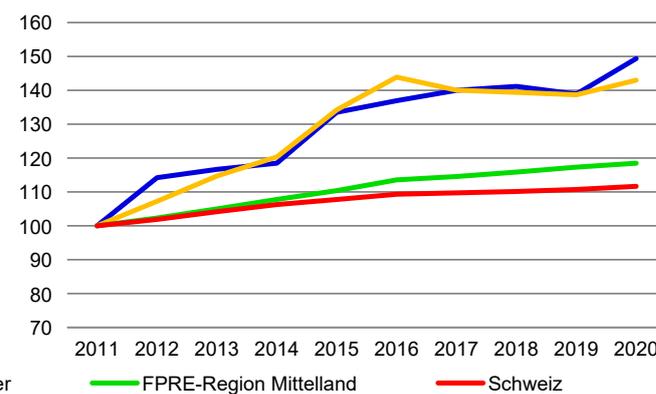
Anmerkung: Die Werte für das Jahr 2020 sind provisorisch.
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Indexierte Entwicklung der Wohnbevölkerung (Index Jahr 2011 = 100)

Ständige Wohnbevölkerung

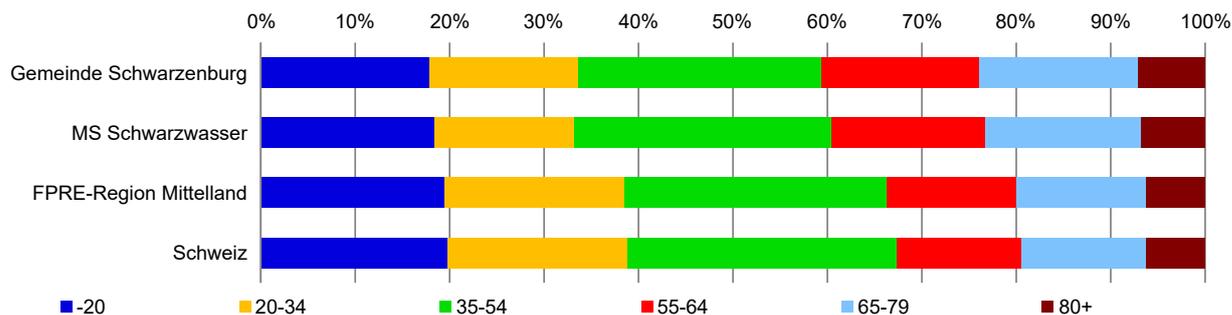


Ausländeranteil



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bevölkerung nach Altersklasse (2019)



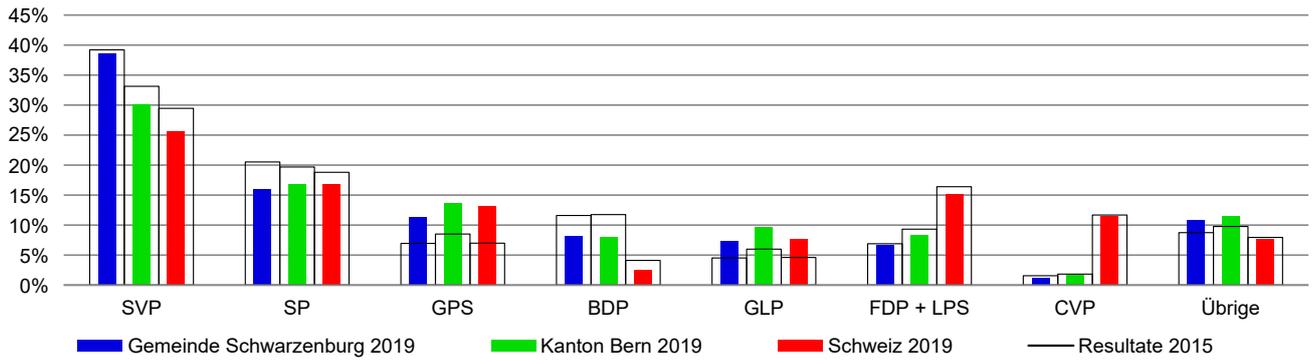
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bevölkerung im Rentenalter und durchschnittliche Lebenserwartung nach Altersklasse (2019)

	65–69	70–74	75–79	80–84	85–89	90+
Bevölkerung im Rentenalter (abs.)						
Gemeinde Schwarzenburg	423	422	305	206	135	70
MS-Region Schwarzwasser	1'066	992	733	516	309	164
Durchschnittliche Lebenserwartung in Jahren (Schweiz)*						
Männer	18.4	14.6	11.1	7.9	5.4	3.4
Frauen	21.0	16.8	12.9	9.2	6.2	3.9

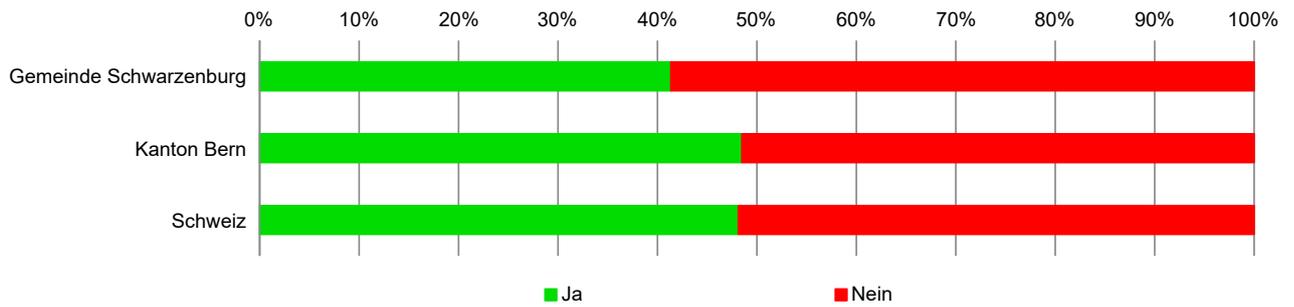
* Bevölkerung zwischen 65 und 99 Jahren; gewichteter Mittelwert innerhalb der jeweiligen Altersklasse.
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Nationalratswahlen 2019 und 2015 im Vergleich



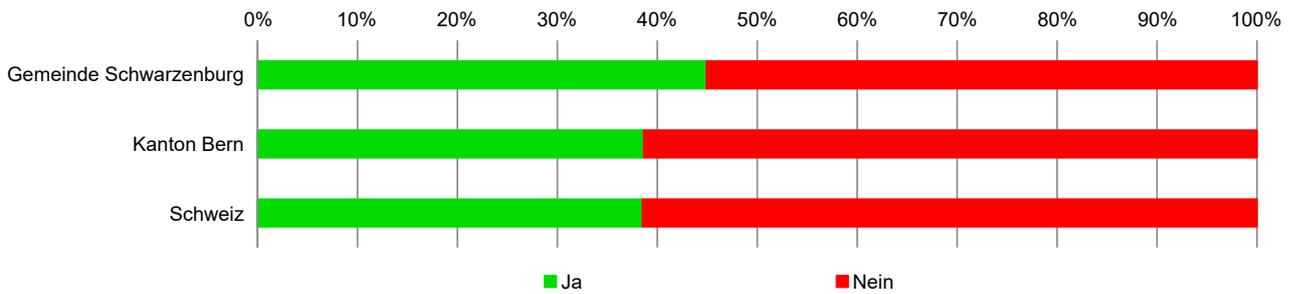
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abstimmung (13. Juni 2021): Bundesgesetz über die Verminderung v. Treibhausgasemissionen (CO2-Gesetz)



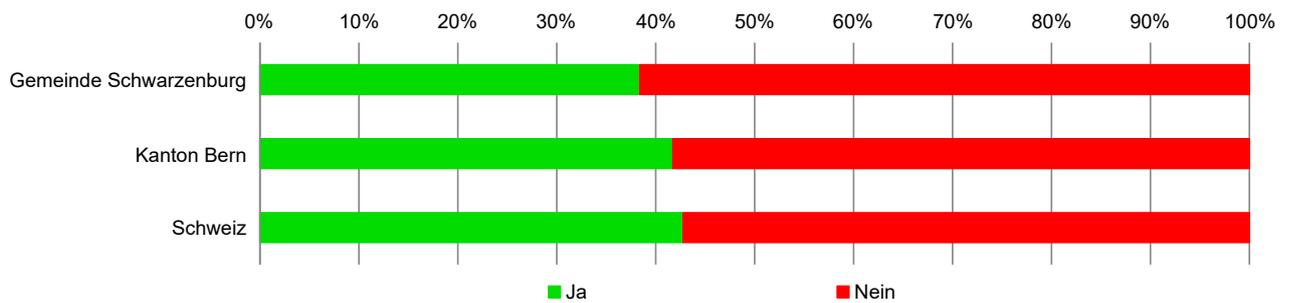
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Volksinitiative (27. September 2020): «Für eine massvolle Zuwanderung»



Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Volksinitiative (9. Februar 2020): «Mehr bezahlbare Wohnungen»



Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

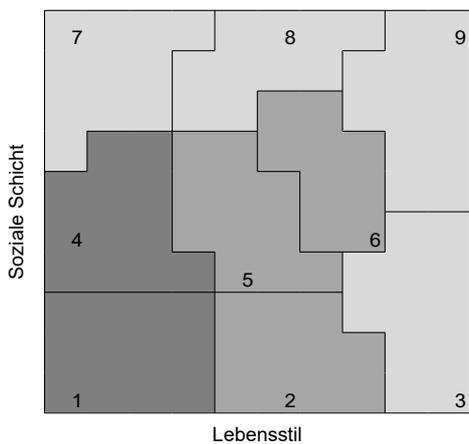
Nachfragersegmente 2019	Gemeinde Schwarzenburg		MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
1 Ländlich Traditionelle	492	16.1%	16.6%	13.0%	12.0%
2 Moderne Arbeiter	358	11.7%	12.3%	11.6%	11.0%
3 Improvisierte Alternative	289	9.5%	10.0%	12.1%	12.1%
4 Klassischer Mittelstand	472	15.4%	16.0%	11.1%	10.0%
5 Aufgeschlossene Mitte	399	13.1%	13.4%	11.7%	11.3%
6 Etablierte Alternative	336	11.0%	10.1%	10.7%	10.7%
7 Bürgerliche Oberschicht	250	8.2%	7.5%	7.4%	7.6%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	173	5.7%	5.2%	7.2%	8.5%
9 Urbane Avantgarde	287	9.4%	8.9%	15.1%	16.7%
Total	3'057	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Anmerkung: Weitere Informationen zu den einzelnen Nachfragersegmenten (Methodenbeschrieb/Factsheets):

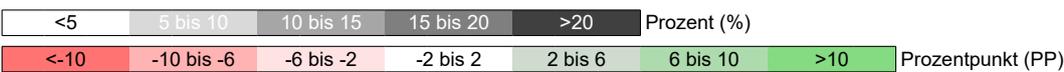
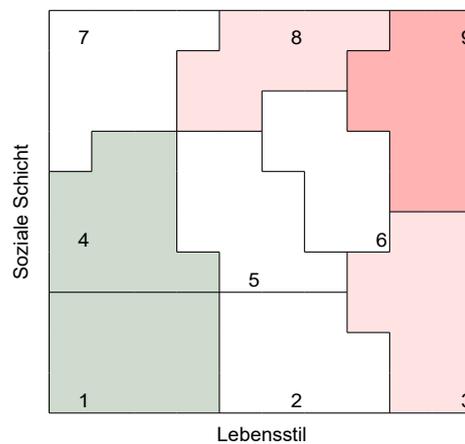
<https://fppe.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-wohnungsmarkt/>

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Verteilung der Nachfragersegmente in der Gemeinde

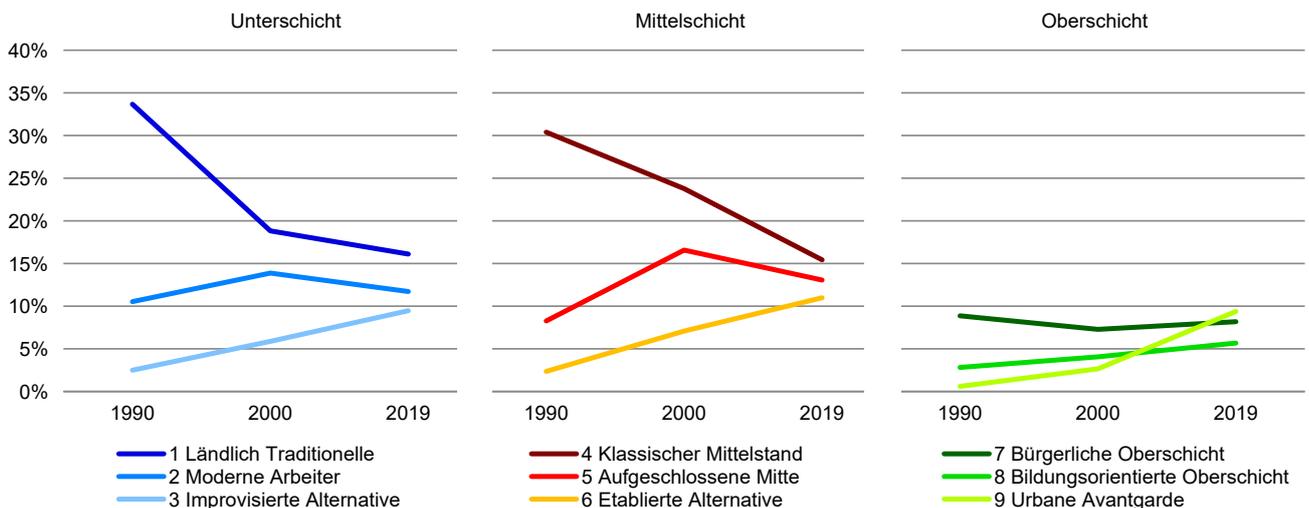


Differenz zu schweizweiten Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Nachfragersegmente 1990 - 2019, Gemeinde Schwarzenburg



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.

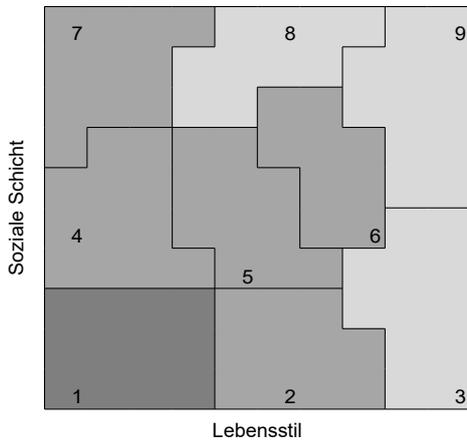
Nachfragersegmente 2019	Ortschaft Schwarzenburg		Gemeinde Schwarzenburg	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
1 Ländlich Traditionelle	306	16.3%	16.1%	13.0%	12.0%
2 Moderne Arbeiter	212	11.3%	11.7%	11.6%	11.0%
3 Improvisierte Alternative	183	9.7%	9.5%	12.1%	12.1%
4 Klassischer Mittelstand	241	12.9%	15.4%	11.1%	10.0%
5 Aufgeschlossene Mitte	228	12.1%	13.1%	11.7%	11.3%
6 Etablierte Alternative	221	11.8%	11.0%	10.7%	10.7%
7 Bürgerliche Oberschicht	191	10.2%	8.2%	7.4%	7.6%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	126	6.7%	5.7%	7.2%	8.5%
9 Urbane Avantgarde	165	8.8%	9.4%	15.1%	16.7%
Total	1'874	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Anmerkung: Weitere Informationen zu den einzelnen Nachfragersegmenten (Methodenbeschrieb/Factsheets):

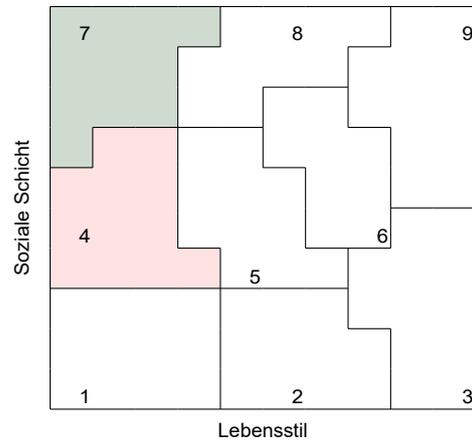
<https://fppe.ch/marktdaten/nachfragersegmente/nachfragersegmente-im-wohnungsmarkt/>

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Verteilung der Nachfragersegmente in der Ortschaft



Differenz der Anteile der Ortschaft zur Gemeinde



<5 **5 bis 10** **10 bis 15** **15 bis 20** **>20** Prozent (%)

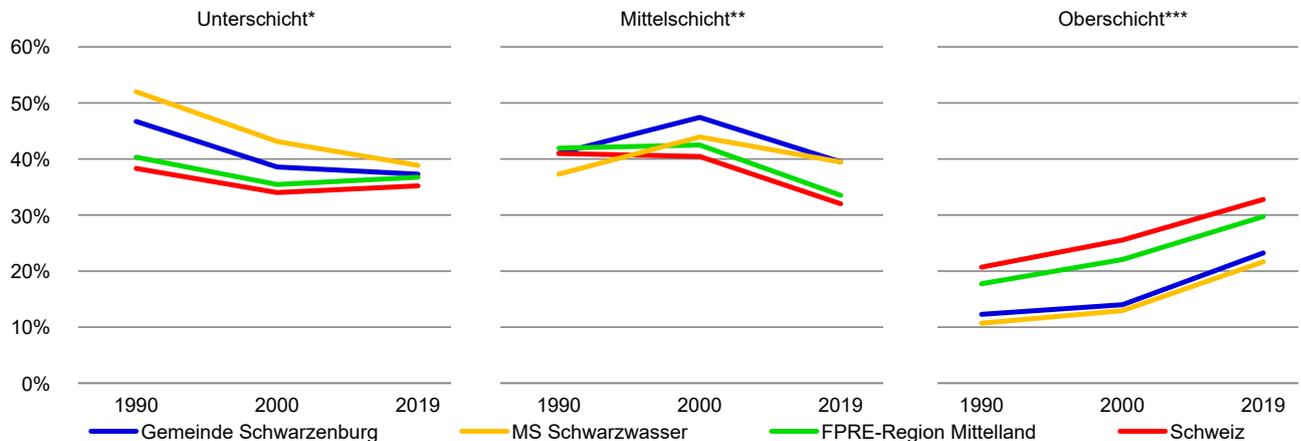
<-10 **-10 bis -6** **-6 bis -2** **-2 bis 2** **2 bis 6** **6 bis 10** **>10** Prozentpunkt (PP)

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht (Kaufkraftpotenzial, 2019)

	Unterschicht*	Mittelschicht**	Oberschicht***
Gemeinde Schwarzenburg	37.3%	39.5%	23.2%
MS-Region Schwarzwasser	38.9%	39.5%	21.7%
FPRE-Region Mittelland	36.7%	33.5%	29.7%
Schweiz	35.2%	32.0%	32.8%

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



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

Ø Reines Einkommen; Alle Natürlichen Personen*

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gemeinde Schwarzenburg	67'635	65'515	65'088	65'442	65'853	66'609	67'248	67'904	69'328	69'335
MS-Region Schwarzwasser	63'986	63'525	63'649	64'118	64'434	65'051	65'708	66'235	70'721	67'716
FPRE-Region Mittelland	72'512	73'184	73'617	75'143	75'006	75'626	76'117	76'779	77'279	77'629
Schweiz	77'766	77'835	78'432	80'868	80'176	80'457	81'024	81'206	82'025	82'345

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

Ø Reines Einkommen; Erwerbstätige*

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gemeinde Schwarzenburg	72'053	68'889	68'245	68'781	68'917	69'427	70'804	71'129	73'380	73'410
MS-Region Schwarzwasser	68'244	67'471	67'545	67'655	67'787	68'449	69'240	69'467	75'785	71'920
FPRE-Region Mittelland	76'380	76'699	77'215	79'466	79'401	79'991	80'404	81'238	81'701	81'879
Schweiz	83'274	82'984	83'591	87'044	86'188	86'302	86'784	86'863	87'700	87'846

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

Ø Reines Einkommen; Nichterwerbstätige / Rentner*

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gemeinde Schwarzenburg	56'465	57'359	57'693	58'498	59'547	60'854	60'300	61'739	61'535	61'803
MS-Region Schwarzwasser	54'102	54'646	54'892	57'205	57'749	58'218	58'686	59'894	60'683	59'761
FPRE-Region Mittelland	62'125	63'951	64'274	65'164	64'924	65'606	66'286	66'602	67'153	67'905
Schweiz	63'127	64'674	65'334	67'032	66'781	67'356	68'289	68'664	69'519	70'290

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

Steuerbelastung Familie (%)*

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Gemeinde Schwarzenburg**	9.02	8.68	8.29	9.17	9.17	9.19	9.19	9.19	-	-
Gemeinde Schwarzenburg						-	9.46	9.46	9.44	9.40
Gemeinde Deisswil bei Münchenbuchsee (tiefste Steuerbelastung im Kt.)***						-	7.70	7.70	7.68	7.64
Gemeinde Schelten (höchste Steuerbelastung im Kt.)***						-	10.21	10.21	10.21	10.16
Stadt Bern (Kantonshauptort)						-	8.88	8.88	8.86	8.82

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

** Strukturbruch: Die Steuerbelastungsstatistik bis 2018 basierte auf anderen Berechnungsgrundlagen als die Daten ab dem Jahr 2017 (insb. exkl. Bundessteuer).

*** Referenzjahr 2020 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Steuerbelastung Lediger (%)*

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Gemeinde Schwarzenburg**	13.01	12.85	12.85	14.55	14.55	14.55	14.55	14.55	-	-
Gemeinde Schwarzenburg						-	15.79	15.79	15.79	15.76
Gemeinde Deisswil bei Münchenbuchsee (tiefste Steuerbelastung im Kt.)***						-	12.99	12.99	12.99	12.96
Gemeinde Schelten (höchste Steuerbelastung im Kt.)***						-	16.97	16.97	17.00	16.97
Stadt Bern (Kantonshauptort)						-	14.86	14.86	14.87	14.83

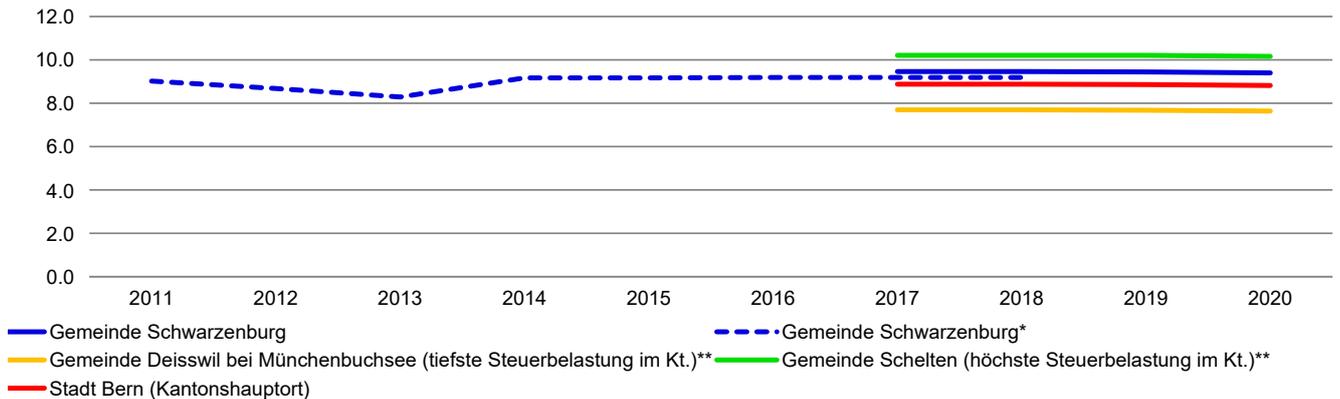
* Lediger Steuerpflichtiger, Bruttoarbeitseinkommen CHF 70'000.

** Strukturbruch: Die Steuerbelastungsstatistik bis 2018 basierte auf anderen Berechnungsgrundlagen als die Daten ab dem Jahr 2017 (insb. exkl. Bundessteuer).

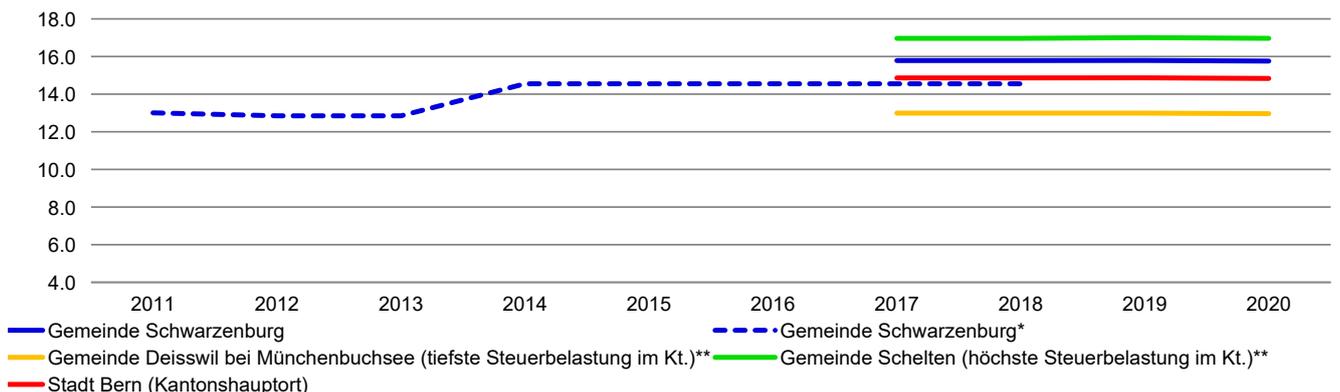
*** Referenzjahr 2020 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Vergleich der Steuerbelastung von Familien (%)



Vergleich der Steuerbelastung von Ledigen (%)



* Strukturbruch: Die Steuerbelastungsstatistik bis 2018 basierte auf anderen Berechnungsgrundlagen als die Daten ab dem Jahr 2017 (insb. exkl. Bundessteuer).

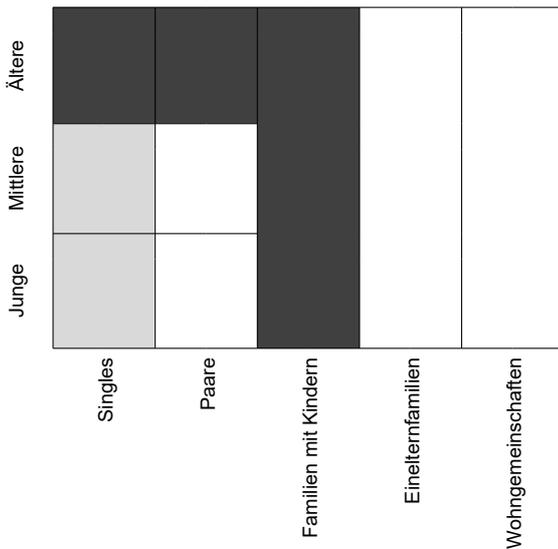
** Referenzjahr 2020 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

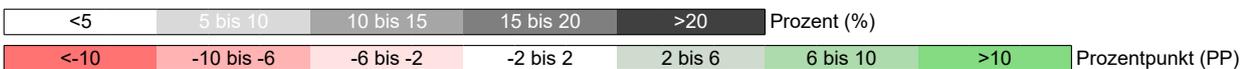
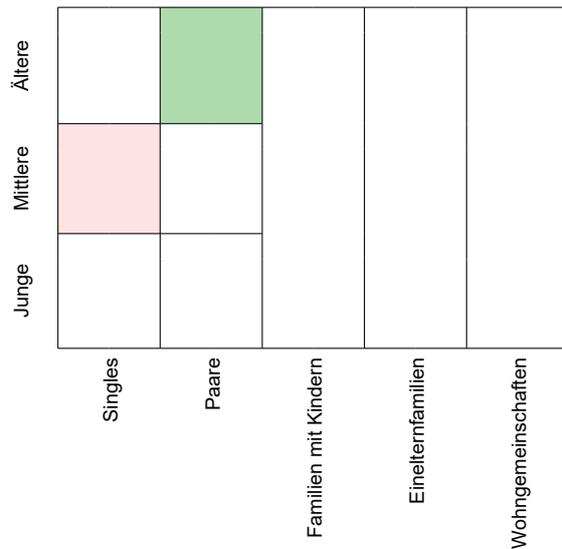
Lebensphasen 2019	Gemeinde Schwarzenburg		MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
Junger Single (bis 34 J.)	161	5.3%	4.6%	6.8%	6.9%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	255	8.3%	8.8%	9.9%	10.5%
Älterer Single (55+ J.)	627	20.5%	19.9%	18.4%	18.6%
Junges Paar (bis 34 J.)	113	3.7%	3.5%	5.0%	4.6%
Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	150	4.9%	5.5%	5.6%	5.4%
Älteres Paar (55+ J.)	808	26.4%	26.7%	21.1%	19.5%
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	716	23.4%	23.4%	23.9%	24.1%
Einelternfamilie (altersunabhängig)	131	4.3%	3.7%	5.3%	5.9%
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	97	3.2%	3.8%	4.1%	4.6%
Total	3'057	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Verteilung der Lebensphasen in der Gemeinde

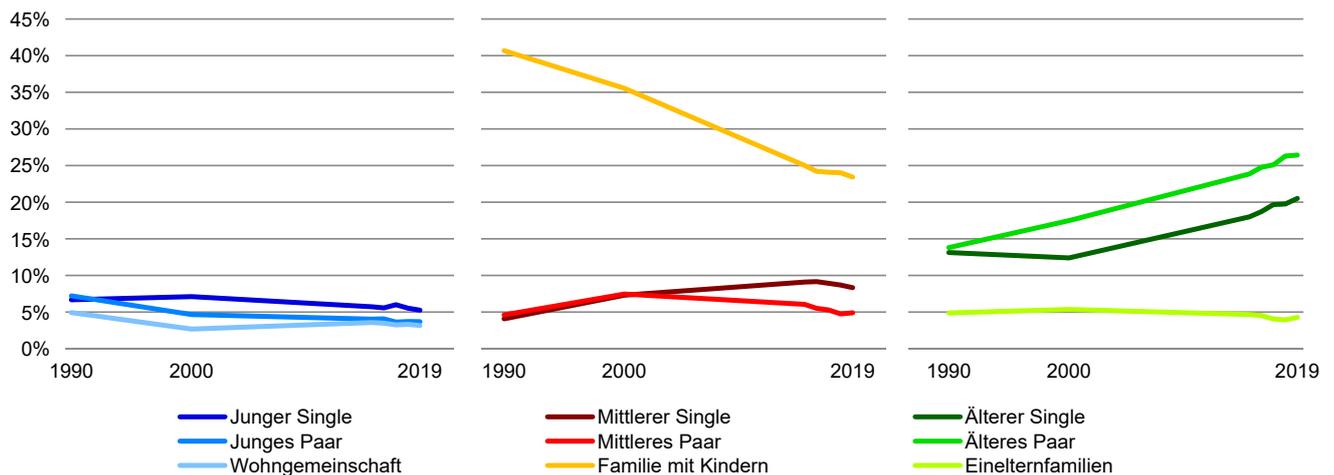


Differenz zu schweizweiten Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Lebensphasen 1990 - 2019, Gemeinde Schwarzenburg

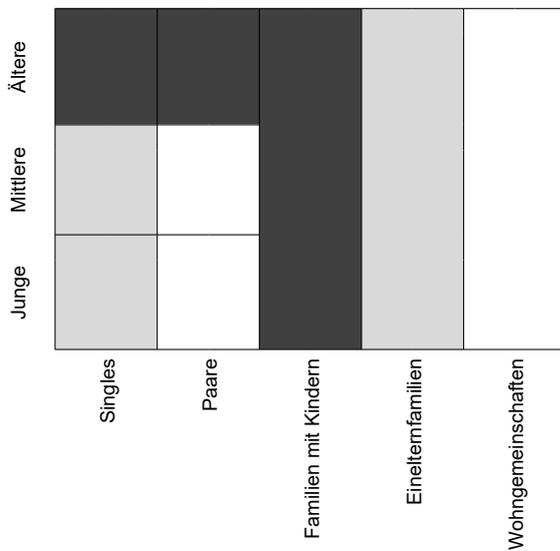


Anmerkung: Basis bis 2000: Volkszählung. Basis ab 2015: STATPOP.
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

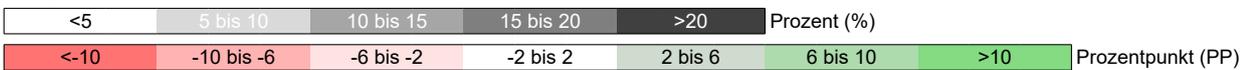
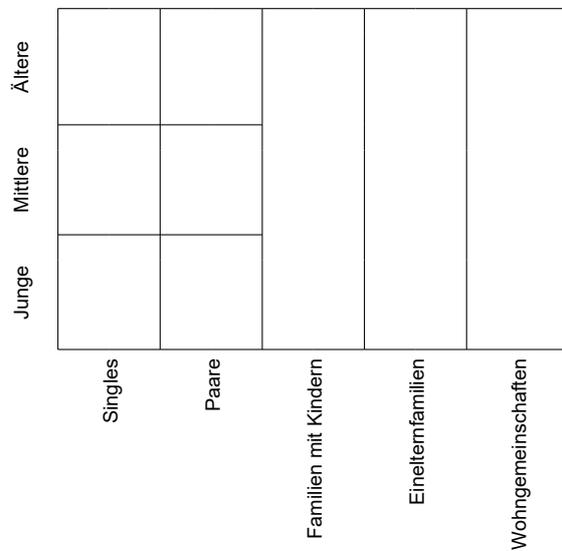
Lebensphasen 2019	Ortschaft Schwarzenburg		Gemeinde Schwarzenburg	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
Junger Single (bis 34 J.)	110	5.9%	5.3%	6.8%	6.9%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	141	7.5%	8.3%	9.9%	10.5%
Älterer Single (55+ J.)	402	21.5%	20.5%	18.4%	18.6%
Junges Paar (bis 34 J.)	65	3.4%	3.7%	5.0%	4.6%
Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	81	4.3%	4.9%	5.6%	5.4%
Älteres Paar (55+ J.)	493	26.3%	26.4%	21.1%	19.5%
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	438	23.4%	23.4%	23.9%	24.1%
Einelternefamilie (altersunabhängig)	95	5.1%	4.3%	5.3%	5.9%
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	49	2.6%	3.2%	4.1%	4.6%
Total	1'874	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Verteilung der Lebensphasen in der Ortschaft



Differenz der Anteile der Ortschaft zur Gemeinde



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) 2021

Zentralität	
Reisezeit zum nächsten Zentrum mit überregionaler Bedeutung	4.5 gut-sehr gut
Reisezeit zum nächsten Agglomerationszentrum (motorisierter Individualverkehr)	3.0 durchschnittlich
Reisezeit zum nächsten Agglomerationszentrum (öffentlicher Verkehr)	2.5 mässig-durchschnittlich
Qualität Wohnumfeld	
Exposition (Hangneigung, Besonnung)	2.0 schlecht
Landschaftsqualität	5.0 sehr gut
Image	
Anteil Oberschicht-Haushalte	2.0 schlecht
Stabilität der Wohnverhältnisse	
Zusatznachfrage und Bauzonenreserven	2.5 mässig-durchschnittlich

Quelle: Fahrländer Partner.

WLQI für Nachfragegruppen

	Gemeinde Schwarzenburg	MS-Region Schwarzwasser
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)

	2011	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	2017**	2018**	2019**	2020**
Zuzüge (Inland)	174	200	180	177	192	193	143	186	180	216
Wegzüge (Inland)	157	177	164	160	157	167	180	181	199	201
Umzüge innerhalb Gemeinde	136	147	149	91	115	131	111	130	139	140

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

Herkunft der Zuzüger, jährlicher Mittelwert 2018 - 2020 (MS-Regionen)



Quellen: Die Post, Modellierungen Fahrländer Partner.

Kennzahlen Wanderung (Bevölkerung)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zuzüge	328	337	385	360	315	418	407	302	337	323
Schweizer aus der Schweiz	269	267	285	284	248	296	299	209	255	267
Schweizer aus dem Ausland	12	3	11	9	7	2	17	9	7	4
Ausländer aus der Schweiz	32	47	64	48	51	93	66	52	61	35
Ausländer aus dem Ausland	15	20	25	19	9	27	25	32	14	17
Wegzüge	313	279	332	317	300	324	371	347	332	373
Schweizer in die Schweiz	264	233	274	272	241	255	275	255	257	314
Schweizer ins Ausland	10	8	15	6	3	6	7	10	5	5
Ausländer in die Schweiz	37	33	37	31	48	51	65	66	56	42
Ausländer ins Ausland	2	5	6	8	8	12	24	16	14	12
Wanderungssaldo	15	58	53	43	15	94	36	-45	5	-50

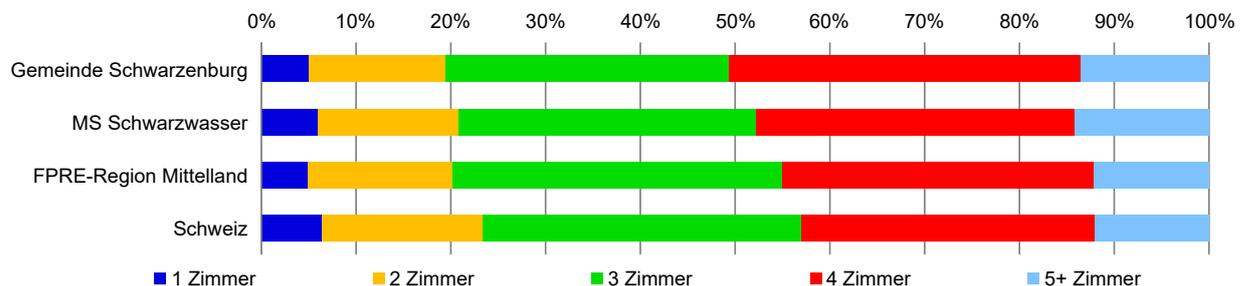
Quelle: BFS.

Kennzahlen Wohnungsmarkt

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl Haushalte	2'807	2'842	2'876	2'909	2'947	3'018	3'065	3'078	3'066	3'057
Wohnungsbestand	3'166	3'193	3'226	3'269	3'291	3'324	3'387	3'386	3'417	3'446
davon Einfamilienhäuser	794	799	814	834	841	853	857	858	856	868
Wohnungsbestand 1-1.5 Zimmer	115	118	117	114	111	111	112	113	114	116
Wohnungsbestand 2-2.5 Zimmer	334	331	331	331	341	346	363	368	377	378
Wohnungsbestand 3-3.5 Zimmer	781	789	785	789	782	787	804	797	811	810
Wohnungsbestand 4-4.5 Zimmer	971	985	1'000	1'024	1'029	1'037	1'054	1'051	1'067	1'083
Wohnungsbestand 5+ Zimmer	965	970	993	1'011	1'028	1'043	1'054	1'057	1'048	1'059
Neubau	26	20	26	33	45	36	32	1	12	27
Wohnungszugang (netto)	41	27	33	43	22	33	63	-1	31	29
Baubewilligte Wohnungen	46	8	25	37	34	7	7	-	-	-

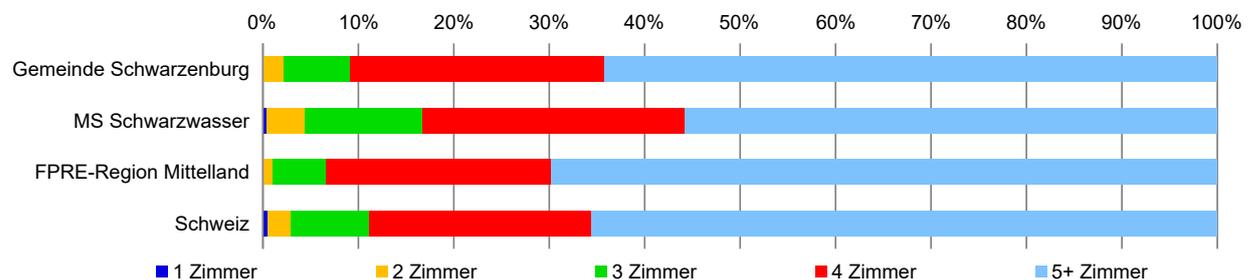
Anmerkung: Ab dem Jahr 2009 beruhen die Bestände auf den Registerdaten. Gemäss dem BFS sind die Zahlen zwischen 2009 und 2011 mit grossen Unsicherheiten behaftet.
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl: Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (2019)



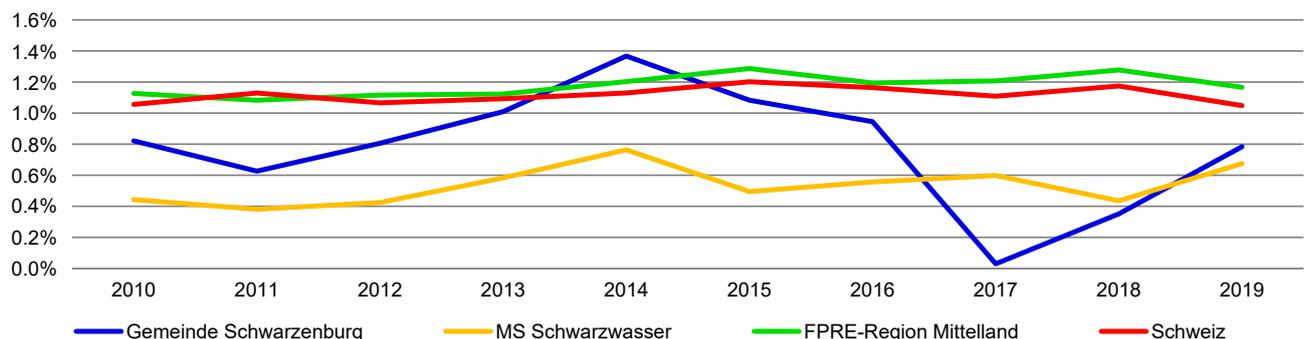
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl: Einfamilienhäuser (2019)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Anteil der neu erstellten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



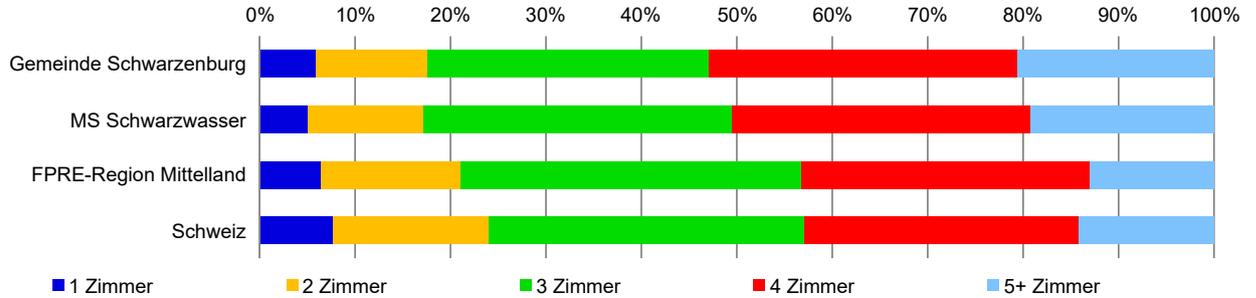
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Leerstandsquote

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Gemeinde (abs.)	13	18	15	5	76	74	66	80	77	34
davon Neubau	4	10	4	1	19	5	3	4	4	4
davon Eigentum	4	4	5	1	7	10	8	6	7	5
Gemeinde (%)	0.41	0.56	0.46	0.15	2.31	2.23	1.95	2.36	2.25	0.99

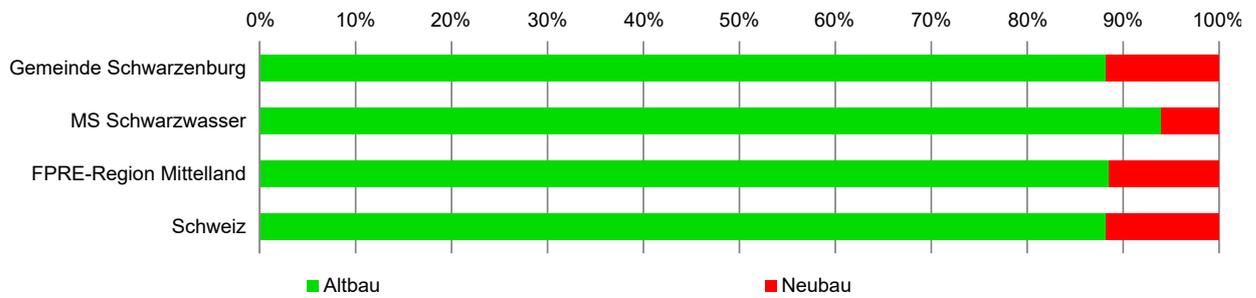
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Leerwohnungen nach Zimmerzahl (2020)



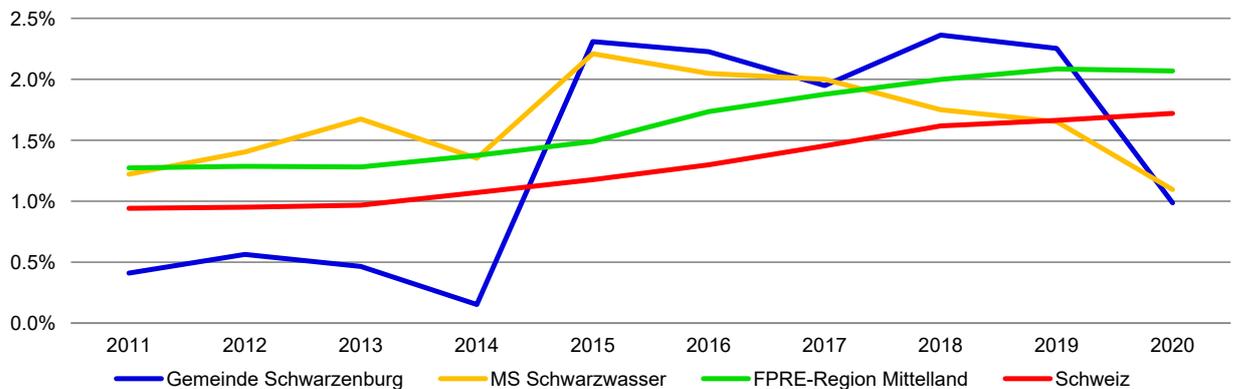
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Verteilung der Leerwohnungen nach Altbau und Neubau (2020)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Leerstandsquote



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Marktwerte von Eigentumswohnungen, Ortschaft Schwarzenburg

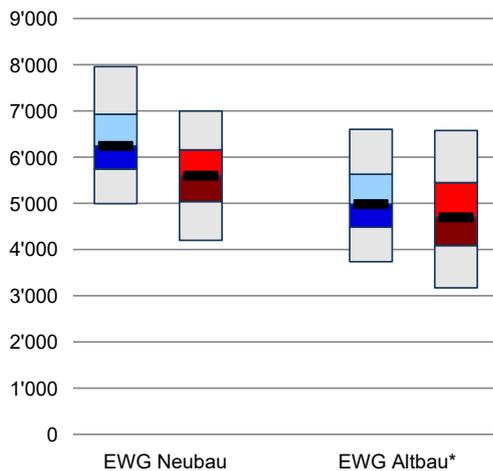
	CHF/m ²	CHF
4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (120 m ² HNF SIA 416)*	6'242	749'000
4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (110 m ² HNF SIA 416)**	4'982	548'000
3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (100 m ² HNF SIA 416)*	6'340	634'000
2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (80 m ² HNF SIA 416)*	6'500	520'000

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

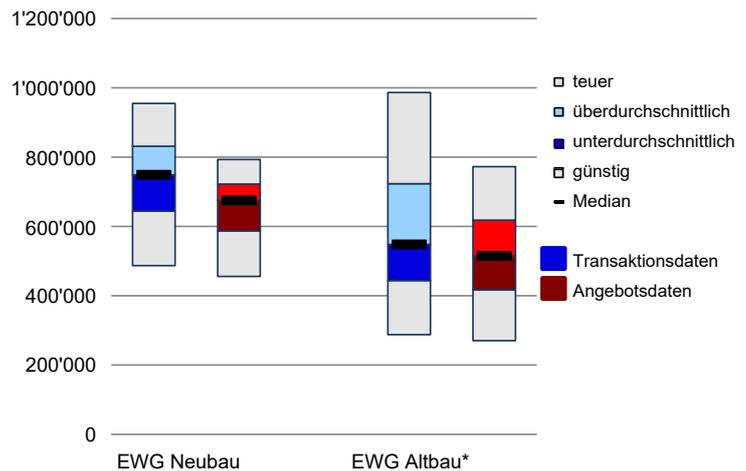
** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2021.

Verteilung der Marktwerte von Eigentumswohnungen, Ortschaft Schwarzenburg

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

Verteilung der Marktwerte (CHF), 4-4.5 Zimmer



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2014.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

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

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	650 - 685	700 - 770	870 - 1'010
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	1'035 - 1'090	1'110 - 1'225	1'380 - 1'605

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

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2021.

Marktvolumen für Eigentumswohnungen (2020)

	Anzahl Transaktionen	Umsatz in Mio. CHF
MS-Region Schwarzwasser	52	30
FPRE-Region Mittelland	7'239	4'924
Schweiz	31'294	24'799

Anmerkung: Schätzung auf der Grundlage verschiedener Datenquellen und eigener Modelle.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Amt für Statistik der Kantone Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Freiburg, Genf, Tessin und Zürich, Modellierungen Fahrländer Partner.

Marktwerte von Einfamilienhäusern, Ortschaft Schwarzenburg

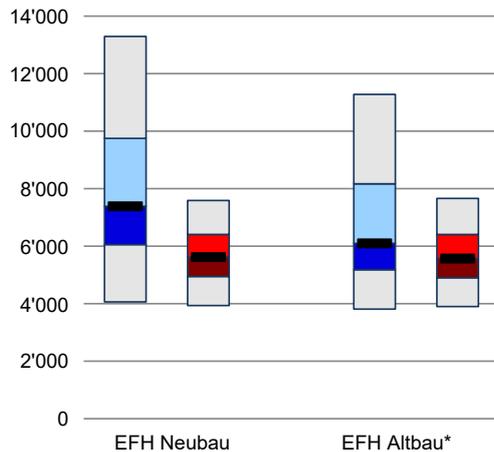
	CHF/m ²	CHF
Freistehendes Neubau-Einfamilienhaus (450m ² Land, 710m ³ SIA 416)*	7'385	997'000
Einseitig angebautes Neubau-Einfamilienhaus (370m ² Land, 620m ³ SIA 416)*	7'150	858'000
Freistehendes Altbau-Einfamilienhaus (450m ² Land, 710m ³ SIA 416)**	6'096	823'000

* durchschnittlich ausgebaut, durchschnittliche-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

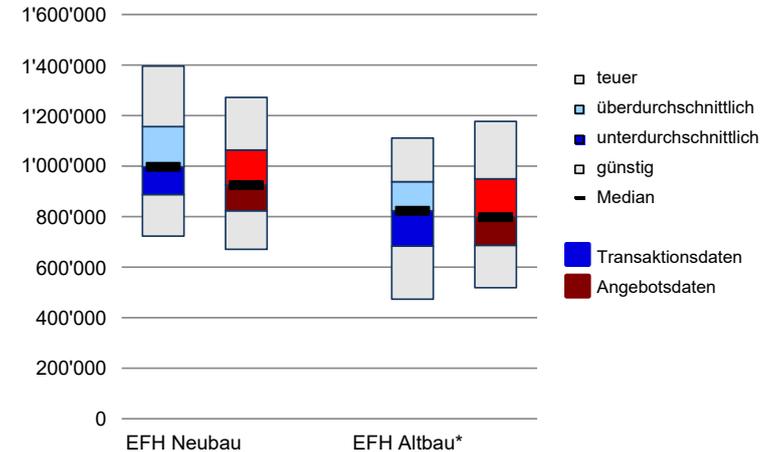
** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, durchschnittliche-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2021.

Verteilung der Marktwerte von Einfamilienhäusern, Ortschaft Schwarzenburg

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

Verteilung der Marktwerte (CHF), 5-5.5 Zimmer



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2014.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

Innere Werte von Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen), Ortschaft Schwarzenburg*

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	380 - 400	390 - 430	465 - 540
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	1'420 - 1'495	1'455 - 1'610	1'780 - 2'065

* 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 30. Juni 2021.

Marktvolumen für Einfamilienhäuser (2020)

	Anzahl Transaktionen	Umsatz in Mio. CHF
MS-Region Schwarzwasser	89	66
FPRE-Region Mittelland	7'238	6'654
Schweiz	27'908	28'510

Anmerkung: Schätzung auf der Grundlage verschiedener Datenquellen und eigener Modelle.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Amt für Statistik der Kantone Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Freiburg, Genf, Tessin und Zürich, Modellierungen Fahrländer Partner.

Marktmieten von Wohnungen, Ortschaft Schwarzenburg

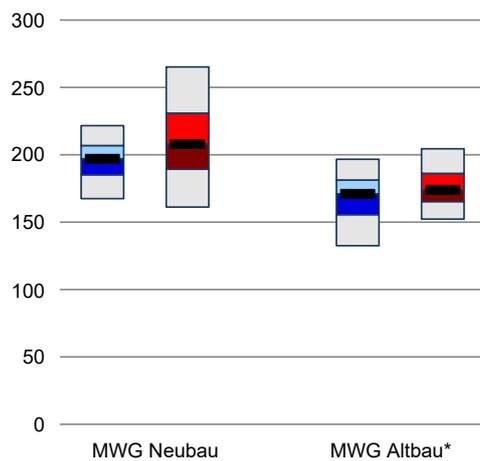
	CHF/m ² a	CHF/Monat (netto)
4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (110 m ² HNF SIA 416)*	197	1'810
4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (100 m ² HNF SIA 416)**	171	1'425
3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (90 m ² HNF SIA 416)*	210	1'575
2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (70 m ² HNF SIA 416)*	225	1'315
1.5-Zimmer-Wohnung Neubau (45 m ² HNF SIA 416)*	244	915

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

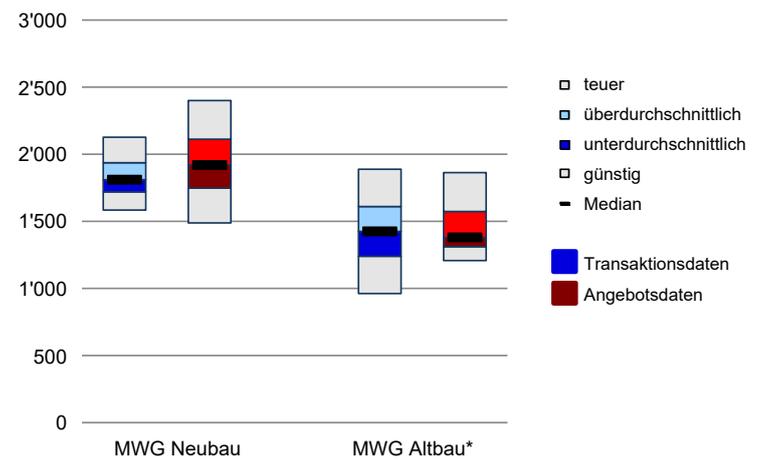
** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

Verteilung der Marktmieten von Wohnungen, Ortschaft Schwarzenburg

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

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



* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2014.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

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

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	130 - 135	135 - 145	455 - 530
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	205 - 215	210 - 235	725 - 845

* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Ausnützungsziffer: 0.6.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

Diskontierungssatz MWG-Nutzung, Ortschaft Schwarzenburg

netto, real (Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage)	3.4%
---	------

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

Marktwerte/Marktmieten in der Region

	Eigentumswohnungen*		Einfamilienhäuser**		Mietwohnungen***	
	CHF/m ²		CHF/m ²		CHF/m ² a	
Schwarzenburg	6'242		7'385		197	
Wahlem (Schwarzenburg)	7'692	(+23%)	9'415	(+27%)	157	(-21%)
Obereichi (Schwarzenburg)	6'792	(+9%)	7'222	(-2%)	177	(-10%)
Elisried (Schwarzenburg)	6'825	(+9%)	7'222	(-2%)	177	(-10%)
Lanzenhäusern (Schwarzenburg)	6'142	(-2%)	7'659	(+4%)	179	(-9%)
Mamishaus (Schwarzenburg)	5'900	(-5%)	5'422	(-27%)	177	(-10%)
Nidereichi (Schwarzenburg)	6'842	(+10%)	7'222	(-2%)	177	(-10%)
Milken (Schwarzenburg)	6'817	(+9%)	7'222	(-2%)	177	(-10%)
Heitenried	5'300	(-15%)	6'615	(-10%)	172	(-13%)
Kriesbaumen (Guggisberg)	5'025	(-19%)	5'096	(-31%)	164	(-17%)
Steinenbrünnen (Schwarzenburg)	6'817	(+9%)	7'570	(+3%)	177	(-10%)
Albligen (Schwarzenburg)	5'917	(-5%)	7'674	(+4%)	195	(-1%)
Riedstätt (Guggisberg)	5'025	(-19%)	5'096	(-31%)	164	(-17%)
Hinterfultigen (Rüeggisberg)	6'283	(+1%)	6'622	(-10%)	165	(-17%)
Rüscheegg Gambach (Rüscheegg)	5'875	(-6%)	5'778	(-22%)	165	(-17%)
Rüscheegg-Graben (Rüscheegg)	5'883	(-6%)	5'778	(-22%)	165	(-17%)
Kalchstätten (Guggisberg)	5'025	(-19%)	5'096	(-31%)	164	(-17%)
Rohrbach (Rüeggisberg)	5'892	(-6%)	7'059	(-4%)	149	(-25%)
Ueberstorf	6'200	(-1%)	7'037	(-5%)	183	(-7%)
Hirschhorn (Rüscheegg)	5'875	(-6%)	5'778	(-22%)	165	(-17%)
Rüscheegg	4'442	(-29%)	4'689	(-37%)	164	(-17%)
Guggisberg	5'025	(-19%)	5'096	(-31%)	164	(-17%)
Eigen (Guggisberg)	5'025	(-19%)	5'096	(-31%)	164	(-17%)
Riffenmatt (Guggisberg)	5'025	(-19%)	5'341	(-28%)	164	(-17%)
St. Antoni (Tafers)	4'475	(-28%)	6'437	(-13%)	160	(-19%)
Heubach (Rüscheegg)	5'033	(-19%)	6'126	(-17%)	143	(-28%)

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

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

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

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

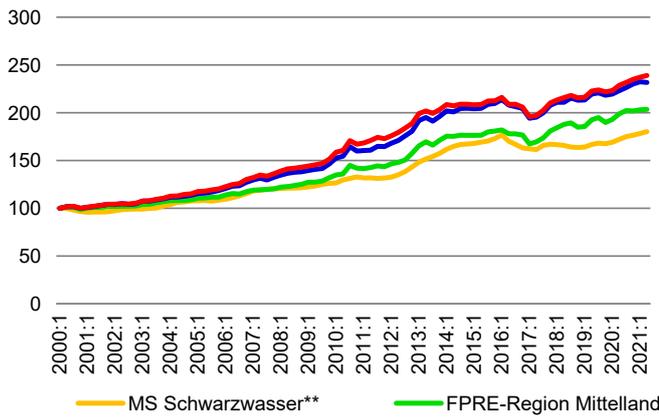
Preisniveau, Gemeinde Schwarzenburg, Ortschaft Schwarzenburg

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

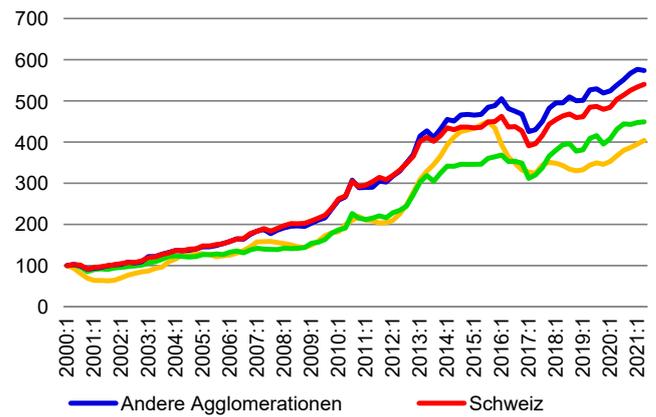
Quelle: IMBAS & RESC Fahrländer Partner.

Preisentwicklung: Eigentumswohnungen / Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG*

EWG: mittleres Segment



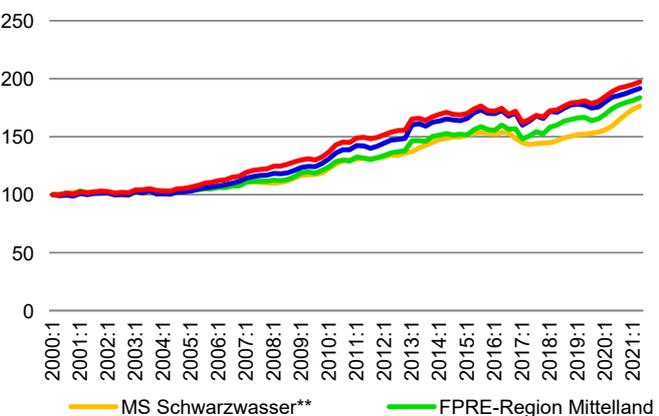
Innere Werte von Bauland für MFH mit EWG (erschlossen)



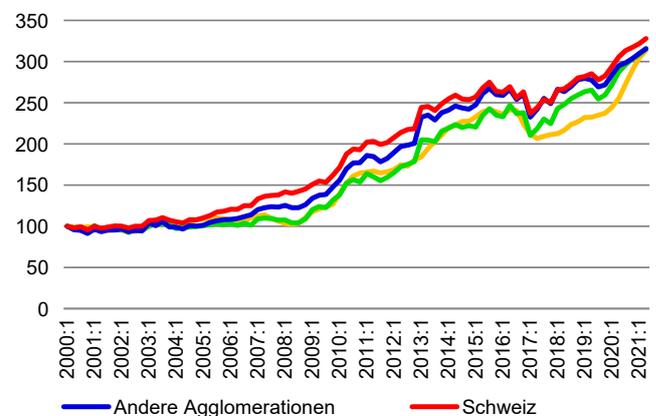
*Indiziert, 1. Quartal 2000 = 100. ** Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.
Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

Preisentwicklung: Einfamilienhäuser / Bauland für Einfamilienhäuser*

EFH: mittleres Segment



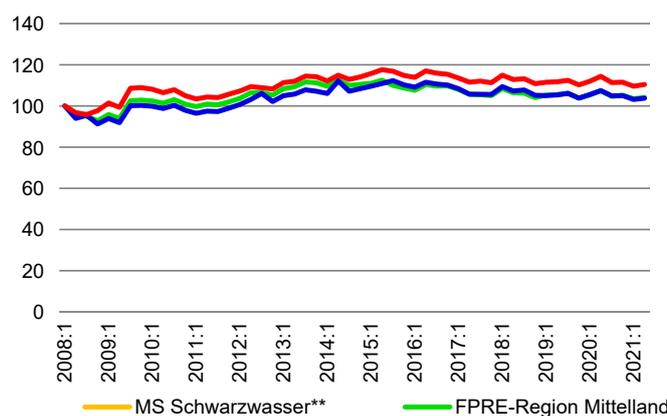
Innere Werte von Bauland für EFH (erschlossen)



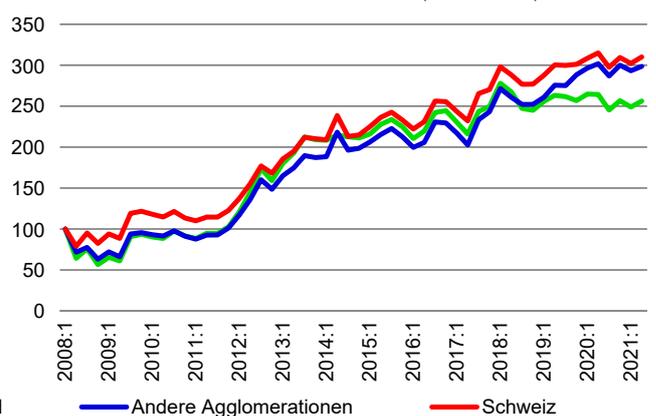
*Indiziert, 1. Quartal 2000 = 100. ** Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.
Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

Preisentwicklung: Mietwohnungen / Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG*

Marktmietenindizes MWG



Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG (erschlossen)



* Indiziert, 1. Quartal 2008 = 100. ** Für diese MS-Region stehen keine Marktmietenindizes sowie entsprechende Baulandindizes zur Verfügung.
Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

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

Fahrzeit nach Bern*	50 Min.
Fahrzeit nach Fribourg*	62 Min.
Fahrzeit nach Burgdorf*	62 Min.
Fahrzeit nach Lyss*	65 Min.

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

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

Fahrzeit nach Fribourg*	17 Min.
Fahrzeit nach Bern*	23 Min.
Fahrzeit nach Thun*	28 Min.
Fahrzeit nach Murten*	29 Min.

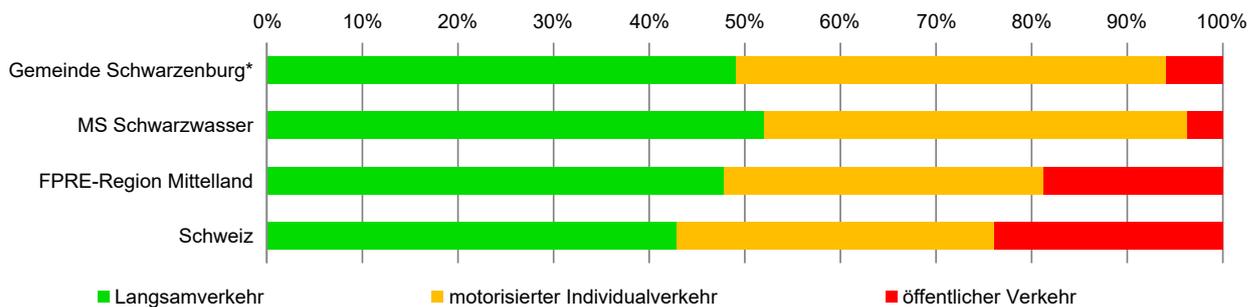
* Reisezeit unter Belastung des mittleren Werktagverkehrs.
Quelle: ARE, Modellierungen Fahrländer Partner.

Erreichbarkeit*

	15 Min.	20 Min.	25 Min.	30 Min.	45 Min.
Bevölkerung (öV)	6'744	11'345	11'345	53'389	71'688
Bevölkerung (MIV)	22'524	158'051	370'952	590'177	1'075'506
Beschäftigte (öV)	3'204	4'529	4'529	26'867	34'986
Beschäftigte (MIV)	9'078	85'087	311'957	420'225	637'743

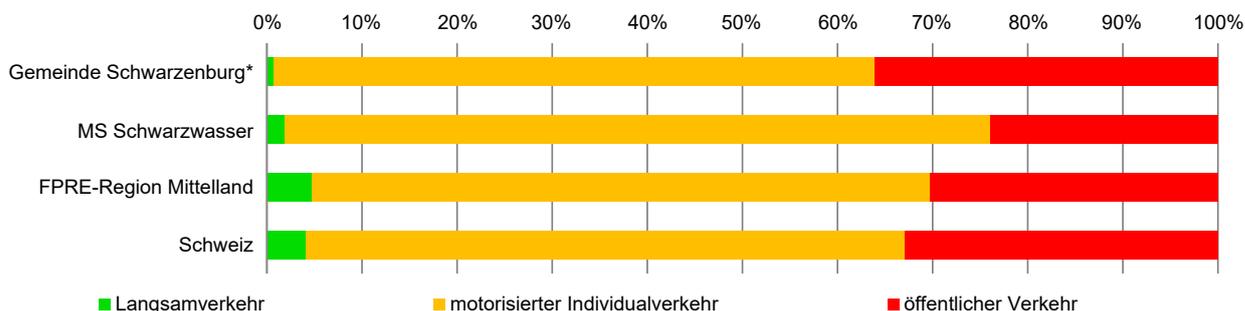
* Erreichbare Bevölkerung (2019) / Beschäftigte (2018) mit öV (2010) / MIV (2010).
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Pendler: Modal Split (Arbeitsort in Wohngemeinde)



*Anzahl Beobachtungen: 152. ** Hochrechnung basierend auf Strukturserhebungen 2013 - 2017 (gepoolt).
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Pendler: Modal Split (Arbeitsort ausserhalb Wohngemeinde)



*Anzahl Beobachtungen: 292. ** Hochrechnung basierend auf Strukturserhebungen 2013 - 2017 (gepoolt).
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Grundflächen, Bauzonenflächen und Reserven (2017)

	in Hektaren	in %	Wohnungen/ Hektare	Zusatzpotenzial Wohnungen*	Zusatzpotenzial Bevölkerung*
Gesamtfläche	4'480	100%			
Besiedelbare Fläche	3'141	70%		131'730 - 138'964	267'856 - 282'564
Bauzonenfläche	158	5% ¹⁾	21		
davon überbaut	136 - 142	86% - 90% ²⁾			
davon unüberbaut	16 - 22	10% - 14% ²⁾		718 - 1'030	1'460 - 2'095
Bauzonenfläche Wohnen	84	53% ²⁾	40		
davon überbaut	73 - 77	87% - 92% ³⁾	44 - 46		
davon unüberbaut	7 - 11	8% - 13% ³⁾		303 - 498	616 - 1'012
Bauzonenfläche Arbeitsnutzungen	38	24% ²⁾			
davon überbaut	27 - 29	70% - 75% ³⁾			
davon unüberbaut	9 - 12	25% - 30% ³⁾			

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

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

Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

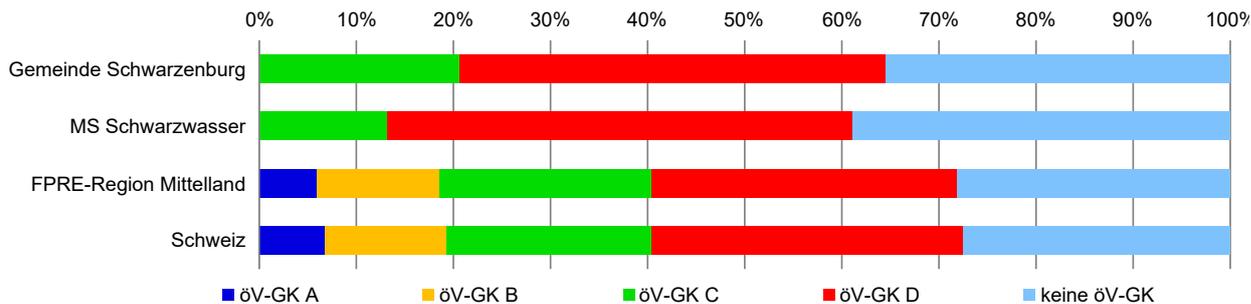
Entwicklung der unüberbauten Bauzonenflächen 2012-2017

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

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

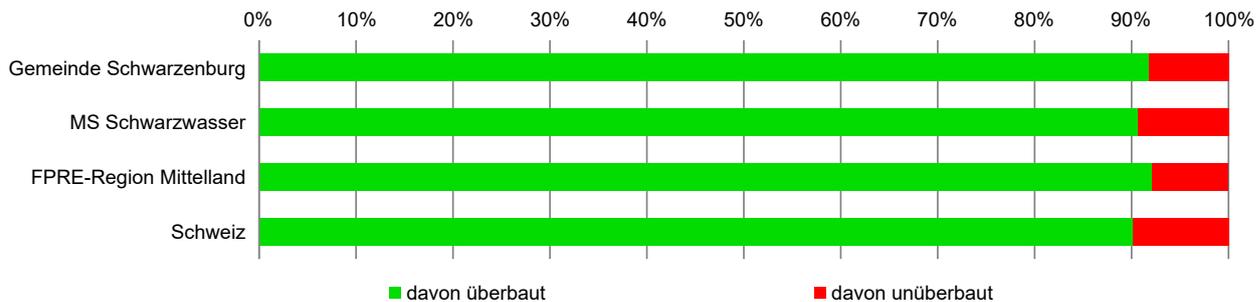
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Anteil der Bauzonenfläche 2017 nach öV-Güteklassen



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bauzonenfläche Wohnen



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Wohnen) Gemeinde Schwarzenburg

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2019 - 2035	314	4.7%	535	7.9%	743	11.0%
Veränderung Anzahl Haushalte 2019 - 2035	-60	-2.0%	289	9.4%	332	10.9%
Zusatznachfrage MWG 2019 - 2035	-162	-10.9%	17	1.1%	-8	-0.5%
unteres Segment	-		± 1% (0)		-	
mittleres Segment	-		± 1% (0)		-	
gehobenes Segment	-		± 1% (0)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2019 - 2035	102	6.4%	272	17.3%	340	21.5%
unteres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
mittleres Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
gehobenes Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
Relatives Wertsteigerungspotenzial MWG						Neutral (0)*

*-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 2020 Fahrländer Partner.

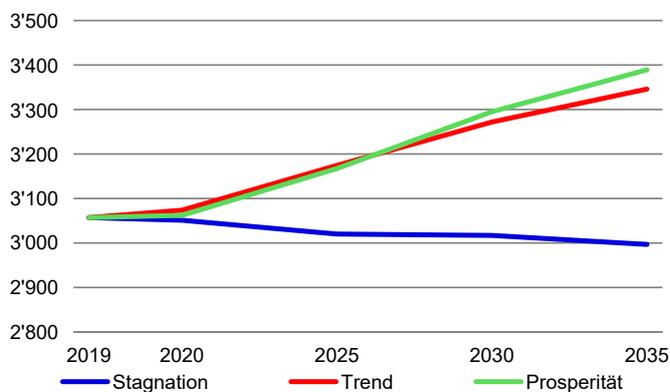
Perspektiven 2035 (Wohnen) MS-Region Schwarzwasser

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2019 - 2035	298	1.7%	852	4.9%	1'384	8.0%
Veränderung Anzahl Haushalte 2019 - 2035	-363	-4.7%	497	6.4%	610	7.9%
Zusatznachfrage MWG 2019 - 2035	-270	-7.7%	-7	-0.2%	-85	-2.4%
unteres Segment	-		± 1% (0)		-	
mittleres Segment	-		± 1% (0)		-	
gehobenes Segment	-		-5% bis -1% (-1)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2019 - 2035	-92	-2.2%	504	12.0%	695	16.5%
unteres Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
mittleres Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
gehobenes Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	

Quelle: Propektivmodell 2020 Fahrländer Partner.

Entwicklung Anzahl Haushalte

Gemeinde Schwarzenburg



Quelle: Propektivmodell 2020 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Wohnen) pro Jahr, Trend

Gemeinde Schwarzenburg

Bevölkerungswachstum p.a.	33
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	18
Zusatznachfrage MWG p.a.	1
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	17

MS-Region Schwarzwasser

Bevölkerungswachstum p.a.	53
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	31
Zusatznachfrage MWG p.a.	0
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	31

Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (Gemeinde Schwarzenburg)

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

Quelle: Propektivmodell 2020 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Wohnen) Gemeinde Schwarzenburg

	Stagnation		Trend		Prosperität	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Bevölkerungswachstum 2019 - 2035	314	4.7%	590	8.7%	639	9.5%
Veränderung Anzahl Haushalte	-60	-2.0%	315	10.3%	290	9.5%
Zusatznachfrage MWG	-162	-10.9%	29	2.0%	-30	-2.0%
Zusatznachfrage Wohneigentum	102	6.4%	286	18.1%	319	20.2%

Quelle: Propektivmodell 2020 Fahrländer Partner.

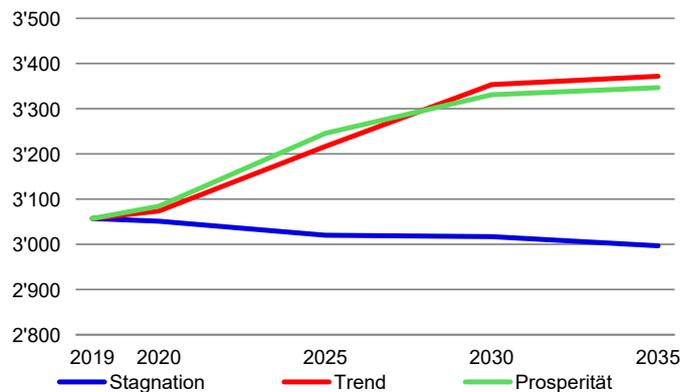
Perspektiven 2035 (Wohnen) MS-Region Schwarzwasser

	Stagnation		Trend		Prosperität	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Bevölkerungswachstum 2019 - 2035	298	1.7%	1'098	6.4%	1'254	7.3%
Veränderung Anzahl Haushalte	-363	-4.7%	608	7.9%	562	7.3%
Zusatznachfrage MWG	-270	-7.7%	47	1.3%	-112	-3.2%
Zusatznachfrage Wohneigentum	-92	-2.2%	561	13.3%	674	16.0%

Quelle: Propektivmodell 2020 Fahrländer Partner.

Entwicklung Anzahl Haushalte

Gemeinde Schwarzenburg



Quelle: Propektivmodell 2020 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Wohnen) pro Jahr, Trend

Gemeinde Schwarzenburg

Bevölkerungswachstum p.a.	37
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	20
Zusatznachfrage MWG p.a.	2
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	18

MS-Region Schwarzwasser

Bevölkerungswachstum p.a.	69
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	38
Zusatznachfrage MWG p.a.	3
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	35

Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (Gemeinde Schwarzenburg)

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

Quelle: Propektivmodell 2020 Fahrländer Partner.

Verordnung über Zweitwohnungen

Anzahl Erstwohnungen (inkl. Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen)	3'086
Anzahl Zweitwohnungen	379
Zweitwohnungsanteil	10.9%
Gemeinde fällt unter den Geltungsbereich der Verordnung	Nein

Quelle: ARE (Wohnungsinventar vom 31.03.2021, basierend auf Auswertungen per 31.12.2020).