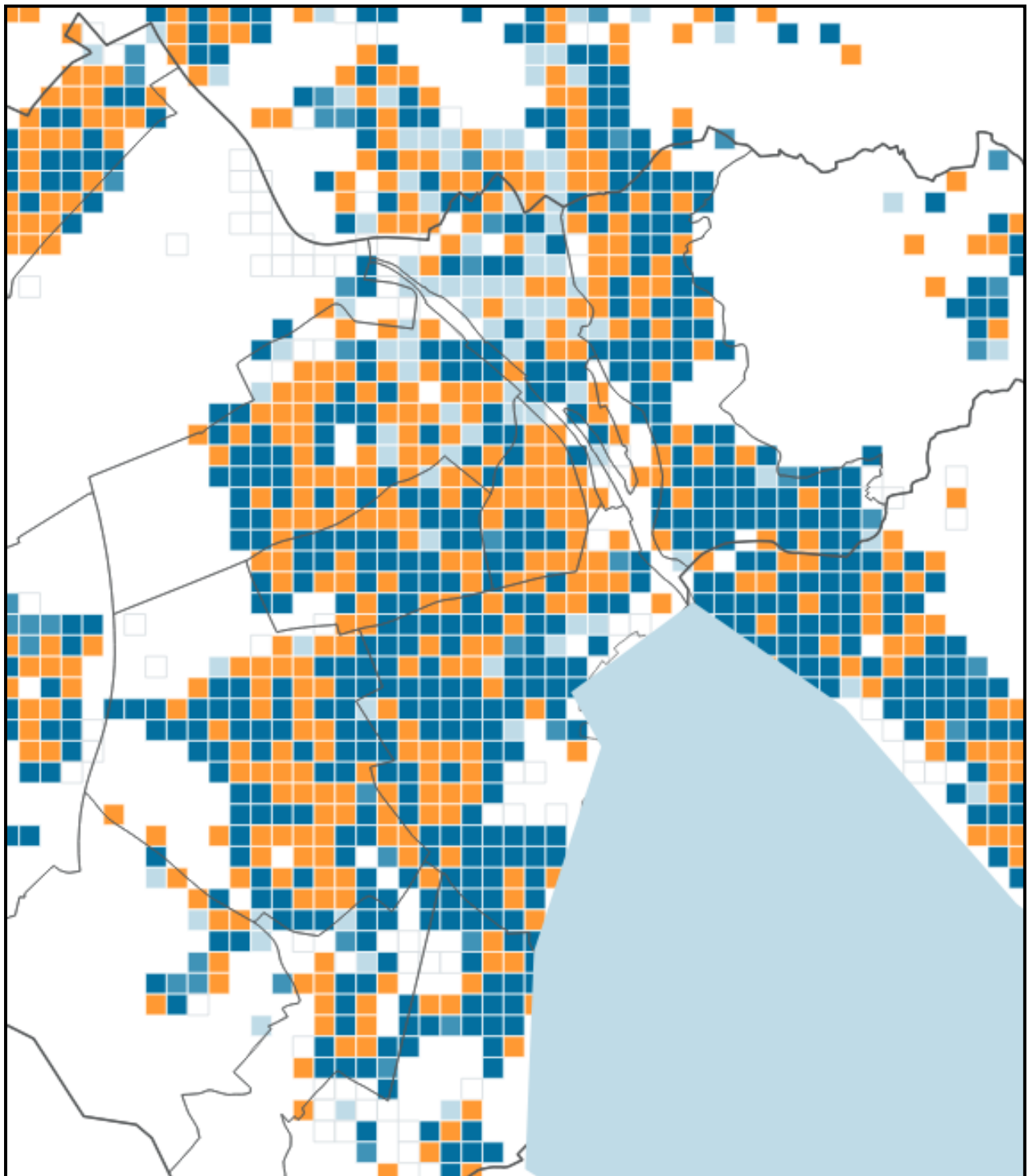


WOHNSTRATEGIE THUN

TEILPROJEKT 1

WOHNUNGSANGEBOT: QUALITÄT UND QUANTITÄT

Schlussbericht, 31. Oktober 2014



Impressum

<i>Herausgeber:</i>	Planungsamt der Stadt Thun
<i>Verfasser, Bearbeitung:</i>	Büro raumdaten GmbH, Zürich Corinna Heye, Christoph Craviolini, Michael Fehlmann, Sarah Fuchs
<i>Projektteam:</i>	Thomas Jenne, Planungsamt, Stadt Thun (Projektleiter) Katja Brunetta Brunner, Amt für Stadtliegenschaften, Stadt Thun Emanuel Buchs, Entwicklungsraum Thun ERT Christoph Craviolini, Büro raumdaten GmbH, Zürich Markus Däppen, Beauftragter für Städtebau, Stadt Thun Philippe Haerberli, Abteilung Stadtmarketing, Stadt Thun Corinna Heye, Büro raumdaten GmbH, Zürich Christian Meier, Finanzverwaltung, Stadt Thun Bruna Roncoroni, Abteilung Soziales, Stadt Thun
<i>Datenschutz:</i>	Kurt Stöckli, Stöckli Rechtsanwälte, Bern
<i>Datum:</i>	31. Oktober 2014

Inhalt

Zusammenfassung	2
1. Einleitung	5
2. Bevölkerungsentwicklung 2002 - 2012	6
2.1. Bevölkerung	6
2.2. Demographie.....	9
2.3. Sozialstruktur	11
3. Wohnungsmarktentwicklung 2002 - 2012	14
3.1. Wohnungsbestand	14
3.2. Absorption auf dem Wohnungsmarkt.....	15
3.3. Mietpreise.....	18
4. Beschäftigtenentwicklung 2001 - 2011	21
5. Wohnsituation und Struktur der Bewohnenden 2014	24
5.1. Bewohnendenstruktur nach Wohndauer in der Gemeinde	24
5.2. Wohnungs- und Bewohnerstruktur nach Bauperiode der Gebäude	24
5.3. Wohnungs- und Bewohnerstruktur nach Eigentübertyp.....	28
5.4. Wohnsituation der Bevölkerung	31
6. Szenarien zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung bis 2030	33
6.1. Altersstruktur der Wohnbevölkerung	33
6.2. Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt.....	35
7. Räumliche Analyse der Mikrolagen	38
7.1. Bevölkerungsstruktur	38
7.2. Wohnungsstruktur	41
7.3. Wohnsituation	44
8. Handlungsoptionen	46
Anhang 1: Zusätzliche Hektarkarten zu Kapitel 7	52
Anhang 2: Tabellen Grundlagenbericht	54
Anhang 3: Glossar / Modelle	58
Anhang 4: Abbildungsverzeichnis	62
Anhang 5: Tabellenverzeichnis	65

Zusammenfassung

Die Stadt Thun zeigt im Vergleich zur Region, der Schweiz sowie auch den meisten Vergleichsstädten ein unterdurchschnittliches Bevölkerungswachstum. Die Altersgruppe der 20- bis 30-Jährigen zeigt eine hohe Wanderungsdynamik. Trotz insgesamt vergleichsweise geringer Bevölkerungsdynamik ist der Gesamtwanderungssaldo in Thun wie auch in allen Vergleichsstädten positiv (Kapitel 2.1). Anders als die meisten Städte im interkantonalen Vergleich, weist Thun auch einen deutlich positiven intrakantonalen Wanderungssaldo auf. Viele der Zuziehenden kommen aus anderen Gemeinden des Kantons Bern und sind in das Quartier Innenstadt gezogen, welches als Eingangstor in die Gemeinde bezeichnet werden kann. Die internationale Migration ist im Vergleich zu den ausserkantonalen Vergleichsstädten von geringer Bedeutung. Der Ausländeranteil hat seit 2008 zwar zugenommen, bleibt aber mit rund 12% für ein städtisches Umfeld sehr tief (Kapitel 2.1).

Die Analyse des Wanderungssaldi nach Altersgruppen zeigt, dass in den letzten Jahren vor allem junge Personen zwischen 20 und 30 Jahren aus anderen Gemeinden der Agglomeration und des Kantons zugezogen sind (Kapitel 2.2). Auch bei den älteren Personen zeigt sich ein deutlich positives intrakantonales Wanderungssaldo. Gleichzeitig sind aber vor allem junge Familien aus Thun in andere Gemeinden der Agglomeration und des Kantons weggezogen.

Mit rund 50 Prozent ist der Anteil Personen, die seit mehr als 14 Jahren in der Gemeinde wohnen, sehr hoch (Kapitel 5.2). In der Entwicklung der Altersverteilung zeigt sich, dass in den letzten 10 Jahren vor allem junge Personen zwischen 15 und 34 Jahren zugezogen sind, während bei den Kindern unter 10 Jahren Wanderungsverluste zu verzeichnen sind (Kapitel 2.2). Der Anteil älterer Personen über 64 Jahre ist im Vergleich zu Region, Kanton sowie den ausserkantonalen Vergleichsstädten hoch. Insgesamt ist also eine ausgeprägte doppelte demographische Alterung festzustellen. Im Gegensatz zu den Städten Luzern und Aarau ist dabei allerdings absolut gesehen kein Rückgang der Personen im erwerbsfähigen Alter erfolgt. Innerhalb der Stadt Thun sind vor allem die Quartiere Dürrenast und Gwatt von einem hohen Anteil älterer Personen über 64 Jahre geprägt, während die Innenstadt den höchsten Anteil junger Personen zwischen 20 und 34 Jahren aufweist (Kapitel 7.1).

Die Entwicklung der sozialen Schichtung in den letzten Jahren hat gezeigt, dass Thun vor allem bei individualisierten Haushalten (junge bis mittlere Singles und Paare) zulegen konnte (Kapitel 2.3). Dementsprechend ist auch der Anteil an Haushalten mit einem eher urbanen Lebensstil gestiegen. In Bezug auf die sozialen Schichten unterscheidet sich Thun von sämtlichen Vergleichsstädten. Während der Anteil der Oberschichtshaushalte kaum zugenommen hat, hat der Anteil der Mittelschicht zwischen 2000 und 2011 stetig zugenommen und ist heute deutlich überdurchschnittlich. Entsprechend ist das steuerbare Durchschnittseinkommen der Thuner Bevölkerung heute im interkantonalen Vergleich tiefer, im intrakantonalen Vergleich liegt der Wert allerdings im Mittelfeld. Im untersuchten Zeitraum zeigt sich eine deutliche Zunahme des Durchschnittseinkommens. Innerhalb der Stadt Thun weisen die Quartiere Lauenen-Hofstetten-Ried, Seefeld, Goldwil und Gwatt überdurchschnittlich hohe Medianeinkommen auf, während die Quartiere Buchholz und Westquartier die tiefsten Einkommenswerte aufweisen (Kapitel 7.1).

Die Beschäftigtendichte in Thun ist sowohl im intrakantonalen wie auch im interkantonalen Vergleich unterdurchschnittlich (Kapitel 4). Vor allem die Anzahl der Beschäftigten im dritten Sektor relativ zur Bevölkerungsanzahl ist in Thun eher gering.

Im Wohnungsbestand von Thun dominieren 3- und 4-Zimmerwohnungen, während vor allem der Anteil kleinerer Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern unterdurchschnittlich ist (Kapitel 3.1). Der Anteil Wohnungen, der nach 1980 erstellt wurde, ist überdurchschnittlich. Der Wohnungsbestand ist insgesamt damit jünger als in den Vergleichsstädten. Innerhalb der Stadt Thun weisen die

Quartiere Westquartier, Buchholz, Dürrenast, Gwatt, Hohmad und Neufeld mit jeweils über 50% des Wohnungsbestands einen hohen Anteil Wohnungen aus der Bauperiode der Nachkriegszeit auf (Kapitel 7.2). Diese sind grundsätzlich weniger grosszügig ausgestaltet als neuere Neubauwohnungen und oftmals von schlechterer Bausubstanz.

Während die Neubautätigkeit in Thun als leicht überdurchschnittlich zu bewerten ist, ist die Leerstandsquote seit Jahren auf tiefem Niveau (Kapitel 3.2). Der neu erstellte Wohnraum stösst auf eine gesunde Nachfrage und wird direkt absorbiert. Es besteht also durchaus Potential für weiterer Neubautätigkeiten. Neu gebaut und vor allem grosszügiger gebaut wird seit 2012 vor allem in der Innenstadt (Kapitel 7.2). Die Quadratmeterpreise für Mietwohnungen liegen in der Stadt Thun unter den Werten der meisten interkantonalen Vergleichsstädte, streuen aber deutlich weniger (Kapitel 3.3). Der Unterschied zwischen Angebotsmieten für Bestandswohnungen und Neubauwohnungen ist überdurchschnittlich. Es besteht also im Thuner Wohnungsmarkt durchaus ein Investitionsanreiz für bauliche Massnahmen (Neubau oder Sanierung).

Der Einfamilienhausanteil ist in Thun mit knapp über 15% im Vergleich zu den anderen Städten eher hoch (Kapitel 3.1). Innerhalb der Gemeinde ist der Einfamilienhausanteil in den Stadtrandquartieren Goldwil, Lauenen – Hofstetten – Ried und Allmendingen am höchsten (Kapitel 7.2). Dabei überrascht der hohe Anteil Einpersonenhaushalte und Paarhaushalte ohne Kinder in Einfamilienhäusern (Kapitel 5.3). Mit je rund einem Viertel des Wohnungsbestands ist der Anteil Eigentumswohnungen in den Quartieren Goldwil, Neufeld und Seefeld am höchsten (Kapitel 7.2). Die Analysen zur Wohnsituation der Bevölkerung zeigen, dass der Flächenverbrauch bei den lange in Thun wohnhaften Personen und den Älteren am höchsten ist (Kapitel 5.4).

Die Szenarien für die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 weisen auf eine Zunahme der Wohnbevölkerung von zwischen +1545 und +3537 Personen und eine fortschreitende, sich akzentuierende demographische Alterung hin (Kapitel 6). Die daraus resultierende Nachfrageentwicklung im Wohnungsmarkt zeigt einen Mehrbedarf an Wohnungen bis 2030, der sich je nach Szenario zwischen 850 und 2880 zusätzlichen Wohnungen bewegt (Kapitel 6.2.). Die Struktur der zusätzlich benötigten Wohnungen ist wesentlich von der Belegung der Wohnungen abhängig und widerspiegelt die mit der demographischen Alterung einhergehende Veränderung der Wohnungsnachfrage. Bei einer idealtypischen Belegung mit einem relativ geringen Zimmerverbrauch werden primär kleinere und mittlere Wohnungen stärker nachgefragt. Der Bedarf an grossen Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern stagniert oder ist sogar rückläufig. Wird die tatsächliche Wohnungsbelegung im Jahr 2014 auf die Szenarien angewandt, zeigt sich eine massive zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen mit 3 bis 4 Zimmern. Die Nachfrage nach kleinen und grossen Wohnungen ginge hingegen deutlich zurück.

Aus der Analyse der Entwicklungen der letzten 10 Jahren sowie der Bevölkerungs- und Nachfrageszenarien werden die zentralen Herausforderungen für die Stadt Thun ersichtlich. Um diesen in Zukunft zu begegnen, können gezielt Massnahmen ergriffen werden. Entsprechende Handlungsoptionen (siehe auch Kapitel 8) sind im Folgenden aufgeführt.

- Wohnungsmarkt beleben und Wohnungsbestand erneuern
- Familien stärken
- Adäquaten Wohnraum für die ältere Bevölkerung schaffen
- Lebensphasengerechte Wohnungswahl fördern
- Genossenschaften als Potential weiterentwickeln (Neubau oder sanfte Erneuerung)
- Urbanes Wohnangebot und Wohnumfeld schaffen
- Oberschicht ansprechen und obere Mittelschicht stärken

Eine Kombination von Massnahmen in unterschiedlichen Handlungsfeldern wird als die zielführendste Option erachtet.

1. Einleitung

Der vorliegende Bericht wurde im Rahmen des Projekts «Wohnstrategie Thun» für das Teilprojekt 1 «Wohnungsangebot: Qualität und Quantität» erarbeitet. Ziel dieses Teilprojekts ist eine umfassende Analyse des Wohnungsbestandes und -marktes der Stadt Thun und der soziodemographischen Struktur und Entwicklung der Thuner Wohnbevölkerung sowie eine Einschätzung des zukünftigen Wohnungsbedarfs. Struktur wie auch Entwicklung werden im Sinne eines Benchmarking in Relation zu derjenigen vergleichbarer Schweizer Städte gesetzt.

Für das Benchmarking werden die Entwicklungen in der Stadt Thun im Zeitraum zwischen 2000 und 2012 mit den Entwicklungen anderer Städte des Kantons Bern (intrakantonaler Vergleich) und mit Städten anderer Kantone mit ähnlicher Funktion verglichen (interkantonaler Vergleich). Für den intrakantonalen Vergleich werden die Städte Bern, Biel, Burgdorf und Interlaken, für den interkantonalen die Städte Fribourg, Neuchâtel, Luzern, Aarau und Schaffhausen als Vergleichsgrössen hinzugezogen. Zusammen mit Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung bildet das Benchmarking die Grundlage für die Einschätzung der zukünftigen Nachfragestruktur und der daraus resultierenden Anforderungen an den Wohnungsbestand.

Darüber hinaus wird die Wohnsituation einzelner Bevölkerungsgruppen sowie die Bewohnendenstruktur nach Gebäudecharakteristik in der Stadt Thun im Jahr 2014 untersucht. Diese Auswertungen basieren auf den Registerdaten der Stadt Thun, wobei die Personen- und Haushaltsinformationen mit den Wohnungs- und Gebäudeinformationen der Wohnung und des Wohngebäudes verknüpft wurden. Bei knapp 3% der Personen konnte diese Verknüpfung allerdings nicht realisiert werden.

Abschliessend werden die Bevölkerungs- und Wohnungsstruktur der Stadt Thun zusätzlich auf kleinräumiger Ebene untersucht. Diese Detailanalysen zur Mikrolage werden auf Ebene Quartier und Hektare durchgeführt. Darauf aufbauend werden Gebiete mit spezifischem Handlungsbedarf ausgeschieden und entsprechende Empfehlungen abgeleitet.

Aus Datenschutzgründen wurden die Personendaten zu Gesamtwerten (Durchschnittswert, Summe etc.) aggregiert. In den Abbildungen, Tabellen und Karten werden die Daten so dargestellt, dass keine Rückschlüsse auf einzelne Personen möglich sind. Dieser Bericht wurde vor der Veröffentlichung durch den Datenschutzbeauftragten der Stadt Thun hinsichtlich der Einhaltung der Datenschutzbestimmungen überprüft und freigegeben.

2. Bevölkerungsentwicklung 2002 - 2012

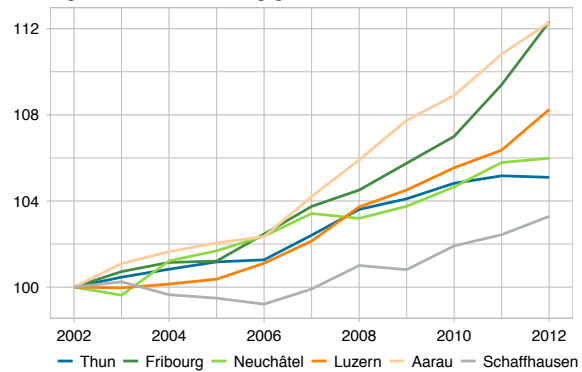
2.1. Bevölkerung

- **Bevölkerungsentwicklung:** Thun zeigt sowohl im interkantonalen als auch im intrakantonalen Vergleich in den letzten 10 Jahren ein leicht unterdurchschnittliches Bevölkerungswachstum. Im Jahr 2012 ist Thun bevölkerungsmässig nach Luzern die zweitgrösste Stadt der interkantonalen Vergleichsgruppe. Die Städte der intrakantonalen Vergleichsgruppe unterscheiden sich bezüglich der Einwohnerzahlen deutlich stärker. Thun liegt hier mit rund 42'500 Einwohnern im Jahr 2012 im Mittelfeld, vergleichbar mit Biel (52'500 Einwohner), rund dreimal grösser als Burgdorf (15'500 Einwohner) und rund dreimal kleiner als Bern (127'500 Einwohner).
- **Wanderungsdynamik:** Thun zieht in hohem Masse Personen aus anderen Gemeinden des Kantons an. Die Stadt besitzt von allen Vergleichsstädten hinter Burgdorf den höchsten intrakantonalen Wanderungssaldo. Hingegen weist Thun die geringste internationale Wanderungsdynamik sowie den geringsten internationalen Wanderungssaldo aller Vergleichsstädte auf. Der Gesamtwanderungssaldo ist in Thun wie auch in allen Vergleichsstädten positiv. Anders als die meisten Städte im interkantonalen Vergleich, weist Thun auch einen positiven inter- und intrakantonalen Wanderungssaldo auf. Das heisst, die Stadt Thun verliert (in der Summe) keine Bewohner/innen an andere Gemeinden des Kanton Berns oder Gemeinden anderer Kantone. Die Wanderungsdynamik der Bevölkerung in Thun ist insgesamt vergleichsweise gering. Die Thuner Bevölkerung ist sesshaft.
- **Ausländeranteil:** Thun zeigt sowohl im interkantonalen als auch im intrakantonalen Vergleich in den letzten 10 Jahren einen relativ geringen und wenig zunehmenden Ausländeranteil. Dieser ist mit 12.2% im Jahr 2012 vergleichbar mit Burgdorf (13.0%) und deutlich kleiner als in den anderen Vergleichsstädten mit mittleren Ausländeranteilen von 20-30% respektive über 30% (Fribourg und Neuchâtel). Seit 2006, und verstärkt ab 2008, hat der Ausländeranteil in Thun hingegen ebenfalls zugenommen. Dies ist neben der allgemeinen Zunahme des Anteil an Personen aus den neuen Herkunftsländern auch auf einen erneuten Anstieg des Anteils an Personen aus den alten Herkunftsländern zurückzuführen (Definition vgl. Anhang 3). Eine Entwicklung, die sich in nahezu identischer Form auch in der Stadt Bern findet. In Thun wie auch in den meisten Vergleichsstädten hat zwischen 2002 und 2012 eine Umschichtung der Struktur der ausländischen Bevölkerung stattgefunden. Mit Ausnahme von Biel, Interlaken und insbesondere Fribourg hat der Anteil von Personen aus den alten Herkunftsländern abgenommen, während derjenige der neuen Herkunftsländer zugenommen hat.

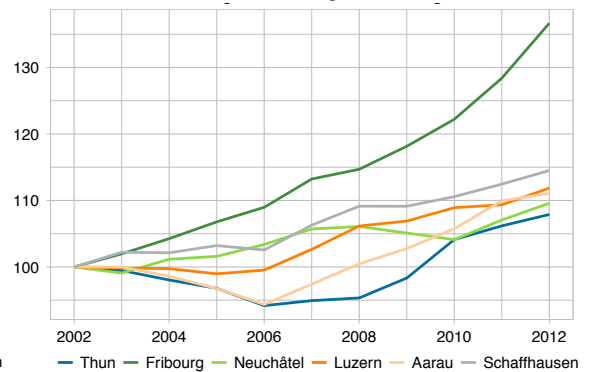
Abbildung 1: Indexierte Bevölkerungsentwicklung 2002 - 2012 (Basis 2002=100)

Interkantonaler Vergleich

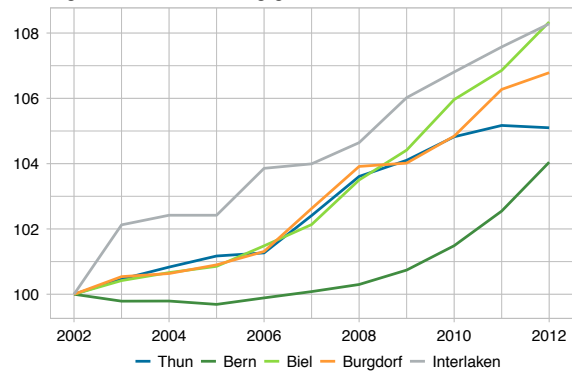
Ständige Wohnbevölkerung gesamt



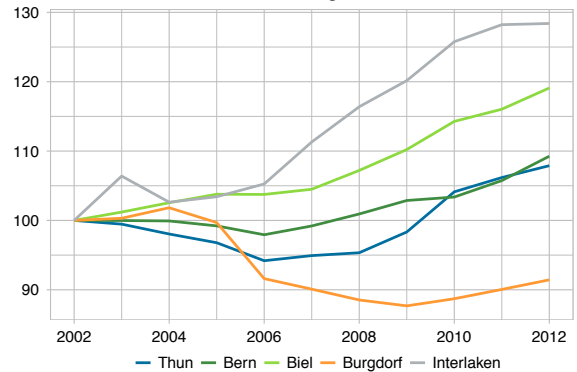
Ausländische Wohnbevölkerung

**Intrakantonaler Vergleich**

Ständige Wohnbevölkerung gesamt



Ausländische Wohnbevölkerung

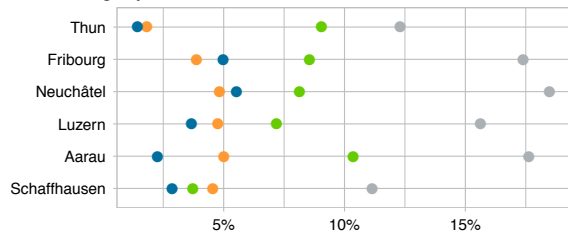


Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 2: Zu- und Abwanderung 2006 - 2012

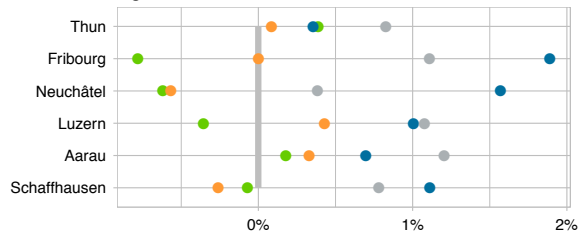
Interkantonaler Vergleich

Wanderungsdynamik



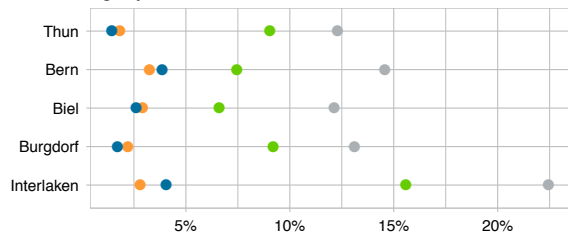
● Intrakantonal ● Interkantonal ● International ● Gesamt

Wanderungssaldo



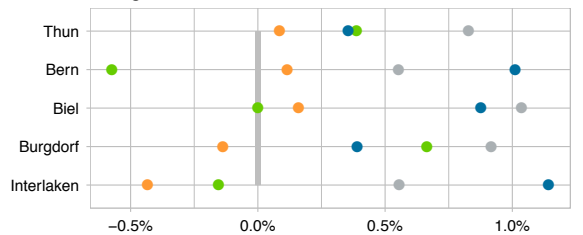
Intrakantonaler Vergleich

Wanderungsdynamik



● Intrakantonal ● Interkantonal ● International ● Gesamt

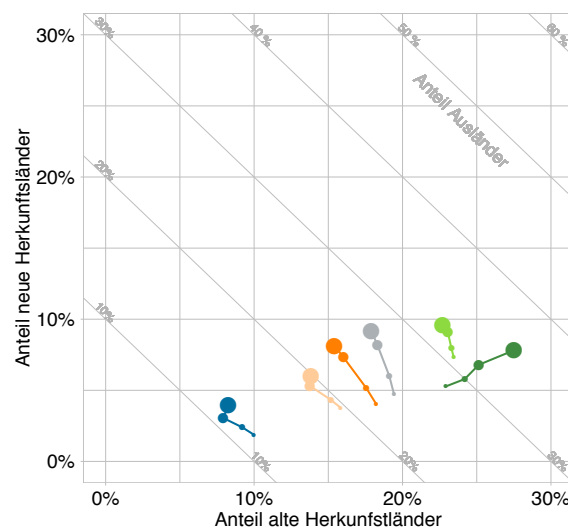
Wanderungssaldo



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

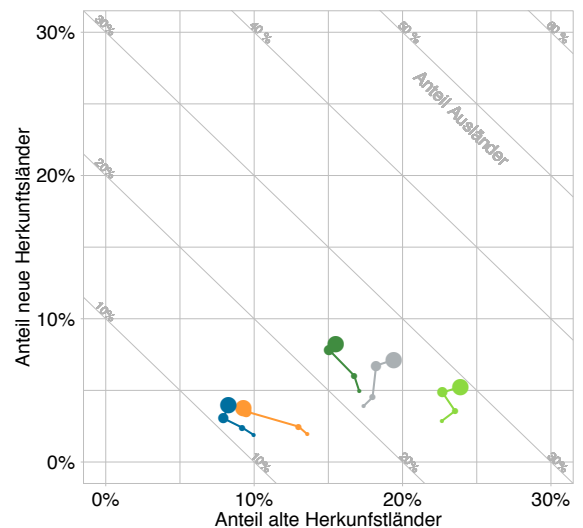
Abbildung 3: Entwicklung der Ausländeranteile nach Nationengruppe 2000 - 2012

Interkantonaler Vergleich



● Thun ● Fribourg ● Neuchâtel ● Luzern ● Aarau ● Schaffhausen
 • 2000 • 2004 • 2008 ● 2012

Intrakantonaler Vergleich



● Thun ● Bern ● Biel ● Burgdorf ● Interlaken
 • 2000 • 2004 • 2008 ● 2012

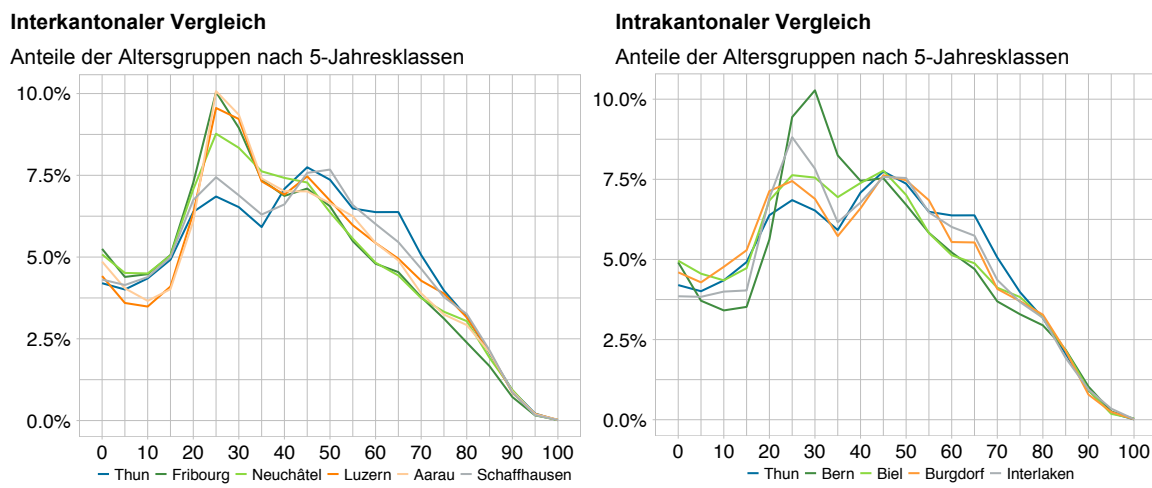
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

2.2. Demographie

Bevölkerungsstruktur: In Thun zeigt sich ein höherer Anteil an Personen über 45 respektive über 65 Jahren als in den Vergleichsstädten. Gleichzeitig ist der für Städte typische Peak bei jüngeren Personen, insbesondere bei den 20-35-Jährigen, in Thun deutlich weniger ausgeprägt, insbesondere im interkantonalen Vergleich. Die Analyse der Wanderungssaldi zeigt aber, dass in den letzten Jahren vor allem junge Erwachsene zwischen 20 und 30 Jahren zugezogen sind und ihr Anteil zwischen 2000 und 2012 in Thun deutlich zugenommen hat. Von der Altersstruktur her ist Thun am ehesten mit Schaffhausen oder Burgdorf vergleichbar. Die Altersstruktur widerspiegelt sich auch in den Lebensphasen (Definition vgl. Anhang 3): in Thun leben vergleichsweise wenig junge Haushalte, seien es Singlehaushalte oder Paarhaushalte. In Bezug auf den Familienanteil liegt Thun im interkantonalen Vergleich im Mittelfeld, im Vergleich zu anderen Städten des Kantons Berns hingegen im oberen Bereich. In den letzten Jahren sind aber vermehrt junge Familien aus Thun weggezogen, vor allem in andere Gemeinden der Agglomeration und des Kantons.

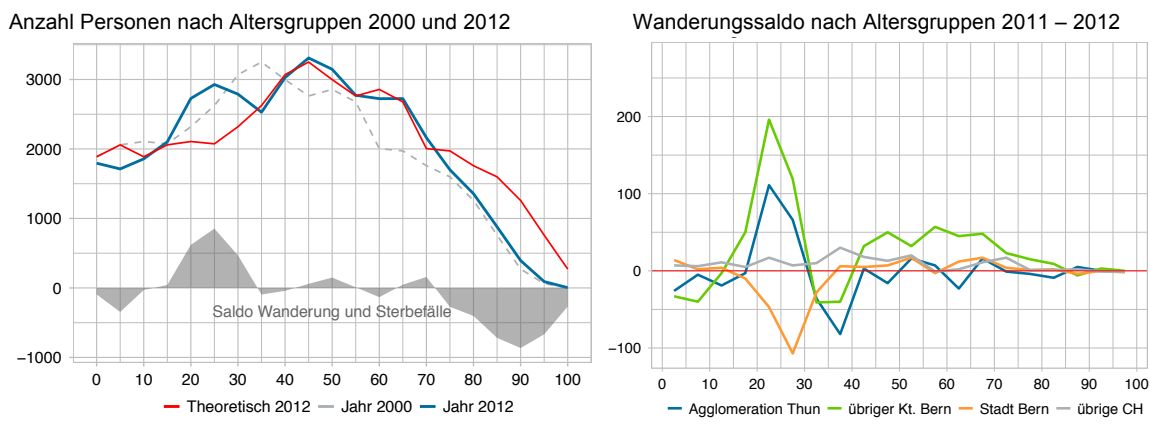
- **Demographische Alterung:** In Thun kann man die häufig thematisierte doppelte Alterung beobachten. Von 2000 bis 2012 hat der Anteil unter 20-Jähriger stetig abgenommen, der Anteil über 64-Jähriger stetig zugenommen. Der Anteil der Erwerbsbevölkerung, d.h. der 20-64-Jährigen, blieb dabei in etwa konstant, ist aber mit 60.7 % im Jahr 2012 von allen Vergleichsstädten am geringsten. Der Anteil über 64-Jähriger ist dagegen mit 21.8% im Jahr 2012 von allen Vergleichsstädten am höchsten. Die Entwicklung ist im interkantonalen Vergleich vergleichbar mit Schaffhausen.

Abbildung 4: Altersverteilung 2012



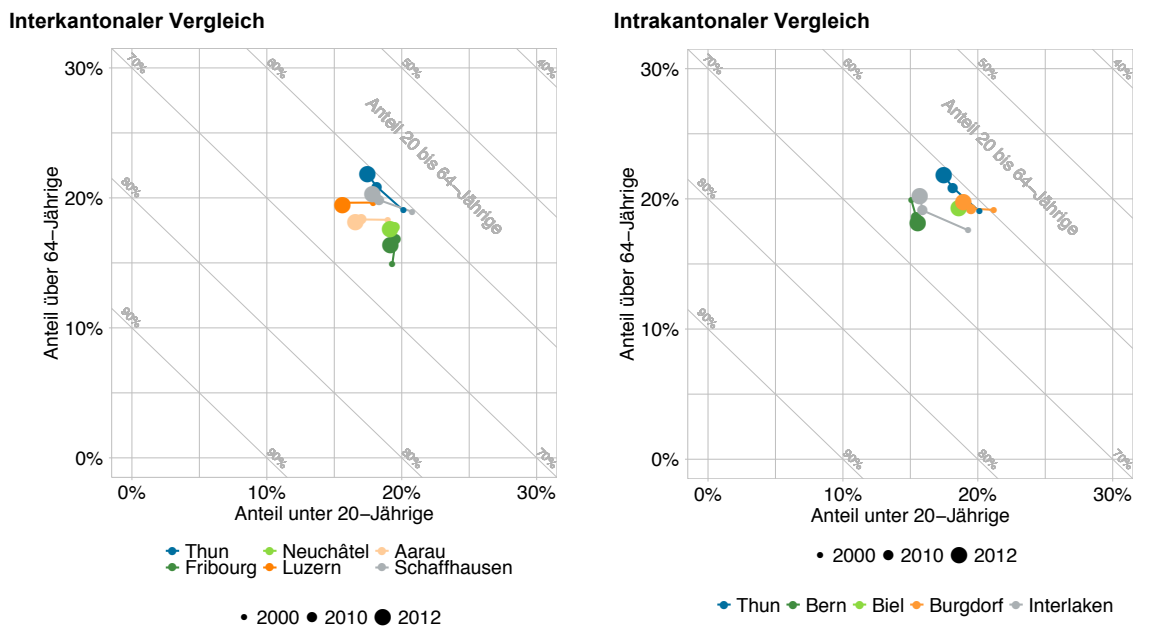
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 5: Entwicklung der Altersgruppen in der Stadt Thun 2000 - 2012



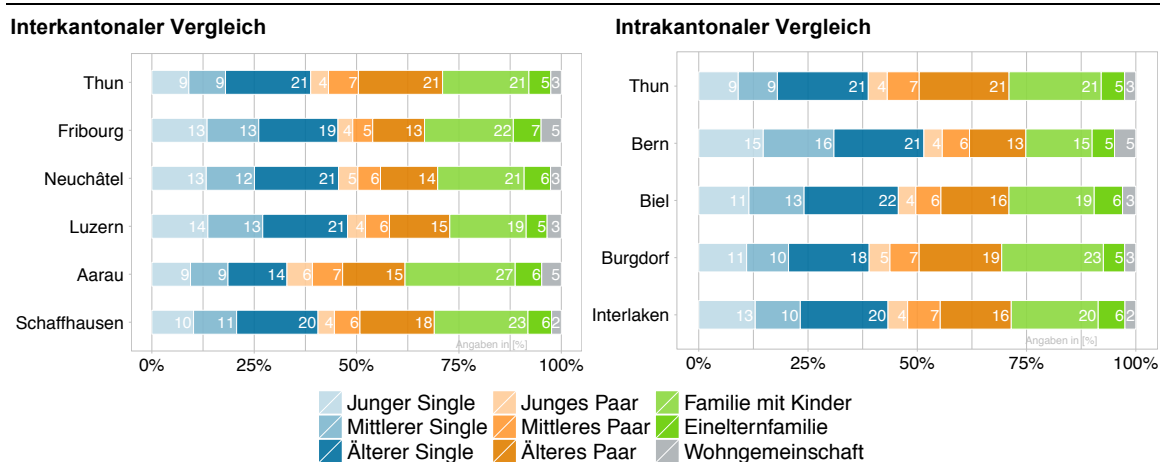
Anmerkung: Die Theoretische Verteilung entspricht der aus dem Jahr 2000 abgeleiteten Bevölkerungsverteilung ohne Migration und Sterbefälle sowie gleich bleibender Geburtenrate.
 Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 6: Altersverteilung nach ausgewählten Altersklassen 2000 - 2012



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 7: Verteilung der Haushalte nach Lebensphasen 2011



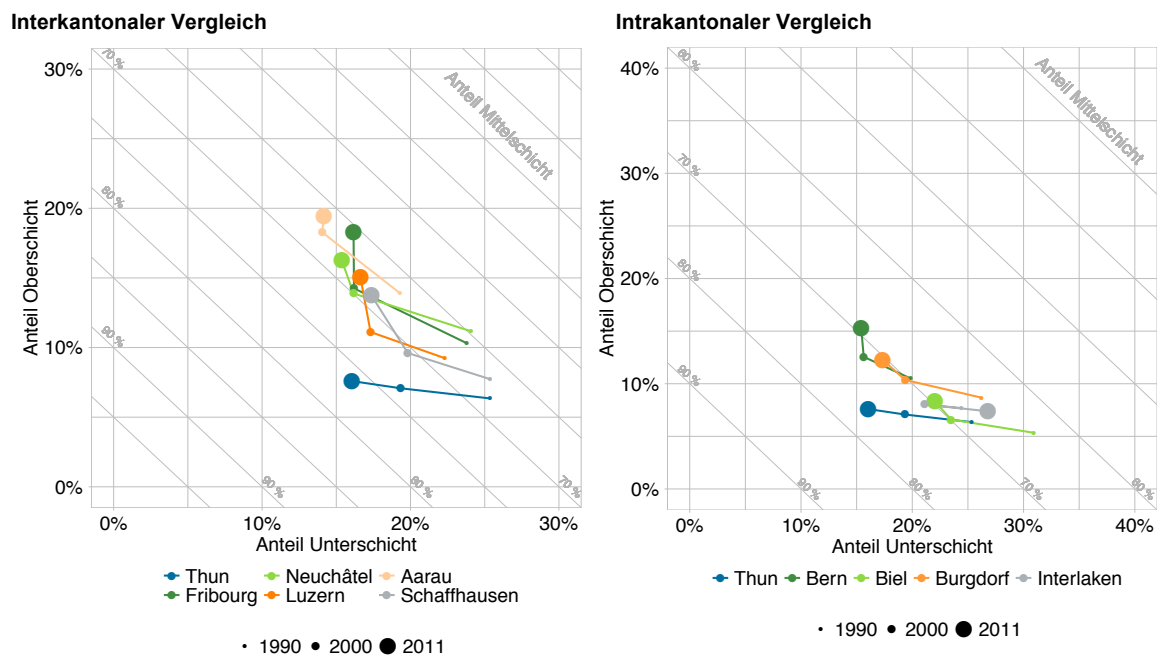
Anmerkung: Bei den jungen Haushalten ist die Referenzperson zwischen 20 und 34 Jahren, bei den mittleren zwischen 35 und 54 Jahren und bei den älteren Haushalten älter als 54 Jahre. Die Prozentanteile weichen von den Registerdaten ab, da sie eine andere Berechnungsgrundlage aufweisen.

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo, Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

2.3. Sozialstruktur

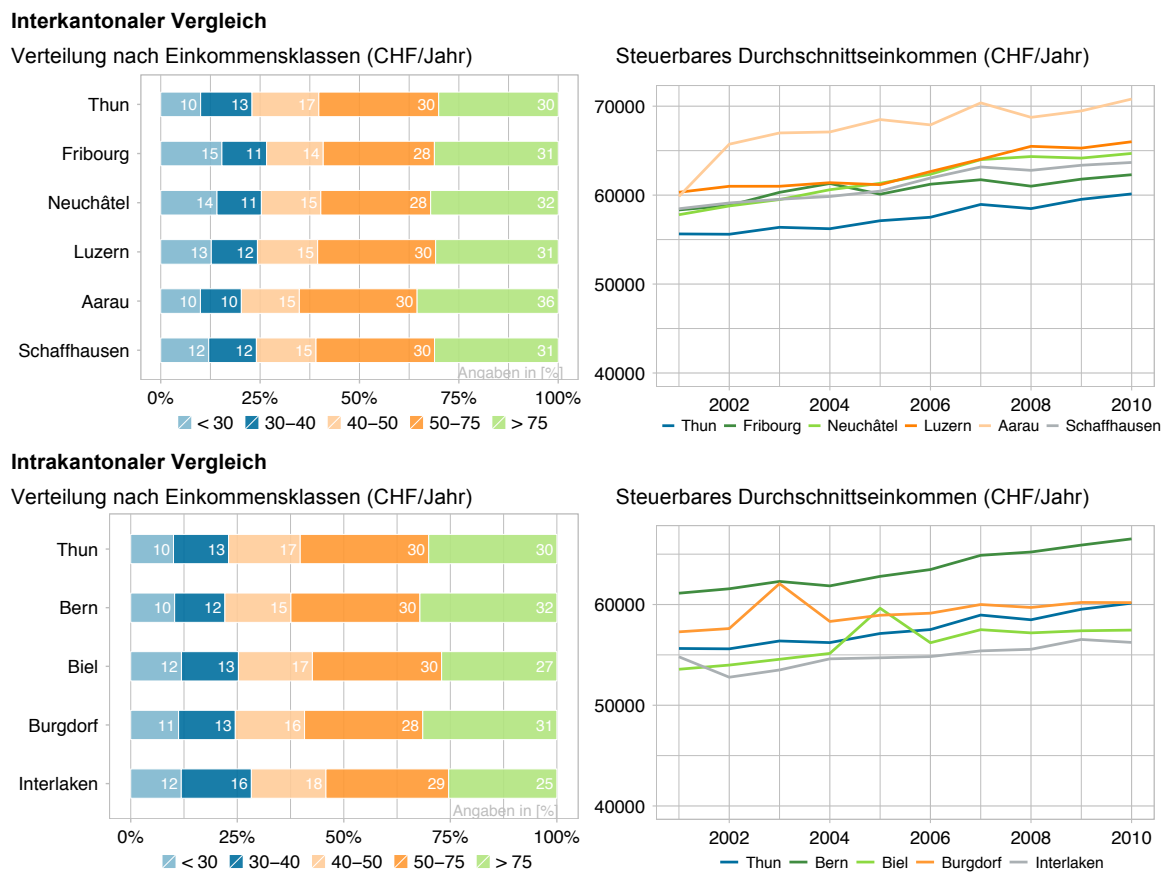
- Soziale Schichten:** Wie in allen Vergleichsstädten nahm auch in Thun der Anteil der Unterschicht von 1990 bis 2011 stetig ab. Der Anteil der Mittelschicht nahm dabei deutlich mehr zu als die Oberschicht, und ist heute überdurchschnittlich hoch. Diesbezüglich unterscheidet sich Thun von sämtlichen Vergleichsstädten. Das steuerbare Durchschnittseinkommen der Thuner Bevölkerung ist im interkantonalen Vergleich am tiefsten, im intrakantonalen Vergleich liegt der Wert im Mittelfeld.
- Nachfragersegmente:** Die Verteilung der Nachfragersegmente (Definition vgl. Anhang 3) widerspiegelt die Entwicklung der sozialen Schichten: Thun weist einen vergleichsweise tiefen Anteil oberer Nachfragersegmente auf, der Anteil der mittelschichtigen ist dagegen eher hoch. Zwischen 2000 und 2011 lässt sich allerdings eine überdurchschnittlich starke Zunahme der statushohen Nachfragersegmente beobachten. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Städten Schaffhausen und Burgdorf. Thun hat, wie alle Vergleichsstädte auch, zwischen 1990 und 2011 einen starken Individualisierungsschub erfahren, was sich an einer Zunahme der individualisierten Nachfragersegmente zeigt. Der Trend zur Urbanisierung hat auch in Thun stattgefunden. Allerdings ist der Anteil der individualisierten Nachfragersegmente in Thun im Vergleich weiterhin eher gering.

Abbildung 8: Entwicklung der Haushalte nach sozialer Schicht 1990 - 2011



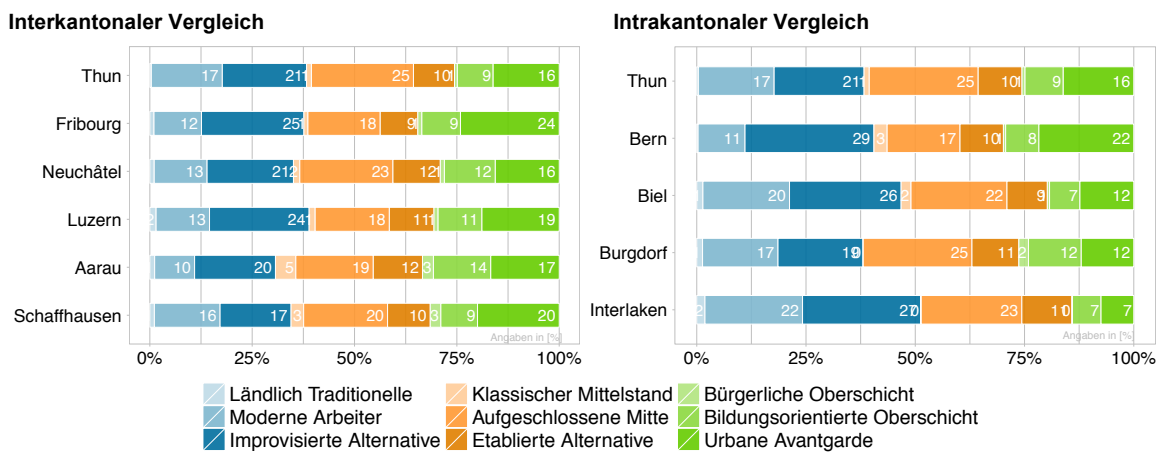
Quellen: Fahrländer Partner & sotomo, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 9: Einkommensverteilung 2010



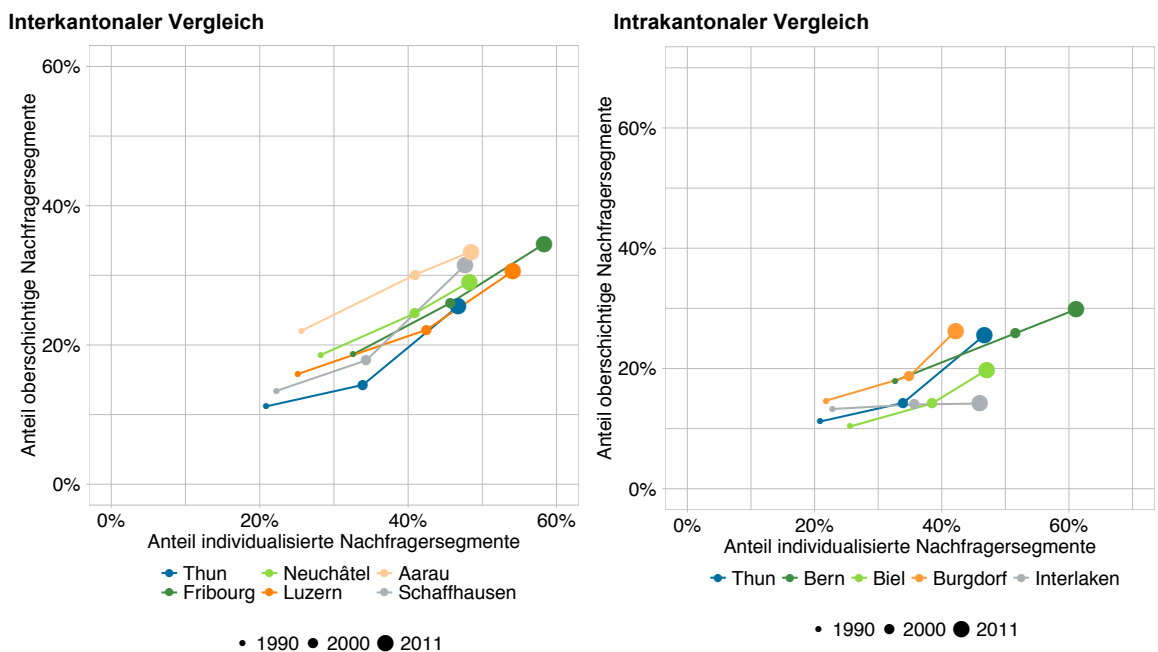
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 10: Verteilung der Nachfragersegmente 2011



Quellen: Fahrländer Partner & sotomo, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 11: Entwicklung der Haushalte nach Status und Individualisierung 1990 - 2011



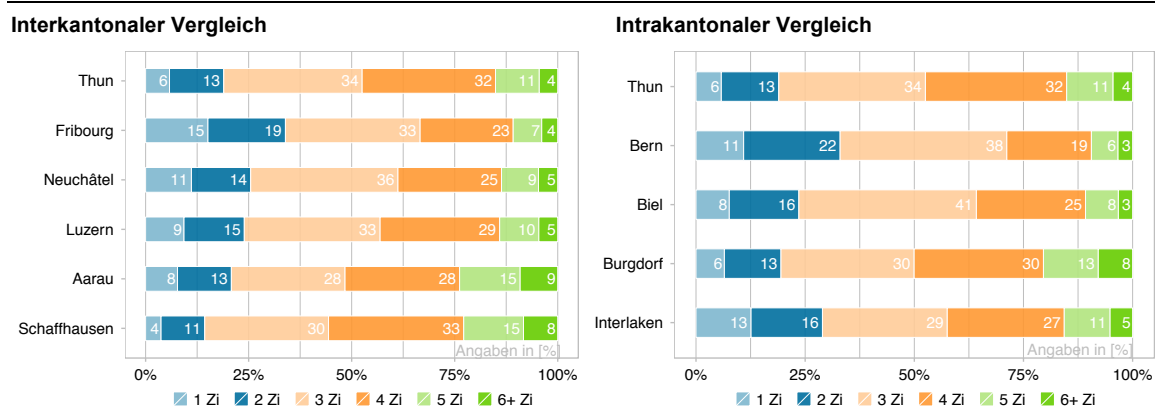
Quellen: Fahrländer Partner & sotomo, Darstellung: raumdaten GmbH

3. Wohnungsmarktentwicklung 2002 - 2012

3.1. Wohnungsbestand

- **Wohnungsmix:** Der Wohnungsmix nach Zimmerzahl in der Stadt Thun ist im städtischen Vergleich eher durchschnittlich. Vor allem im Vergleich zu den Städten Bern und Fribourg weist Thun einen eher geringen Anteil kleinerer Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern und einen höheren Anteil grösserer Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern auf. Der Anteil Wohnungen mit 3 und 4 Zimmern ist dagegen hoch. Die Dreizimmerwohnungen bieten dabei eine hohe Lebensphasenflexibilität: sie können von einem Paar, einem Einpersonenhaushalt wie auch kleineren Familien bewohnt werden.
- **Bauperiode:** Der Anteil älterer Wohnungen aus der Bauperiode vor 1945 ist in Thun vergleichsweise gering. Diesbezüglich unterscheidet sich die Stadt Thun von sämtlichen Vergleichsstädten. Dem gegenüber ist der Anteil Wohnungen, welche zwischen 1981 und 2000 erbaut wurden, sowohl im interkantonalen wie auch im intrakantonalen Vergleich hoch. Auch der Anteil nach 2000 neu erstellten Wohnungen ist in Thun leicht überdurchschnittlich. Thun weist somit insgesamt einen vergleichsweise jungen Wohnungsbestand auf.
- **Einfamilienhausanteil:** Der Einfamilienhausanteil liegt mit rund 15% leicht unter den Werten der Städte Burgdorf, Aarau und Schaffhausen. Im Vergleich zu den übrigen Vergleichsstädten ist der Einfamilienhausanteil jedoch deutlich höher. Innerhalb des Einfamilienhausbestands ist keine Bauperiode überdurchschnittlich vertreten.

Abbildung 12: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl 2012

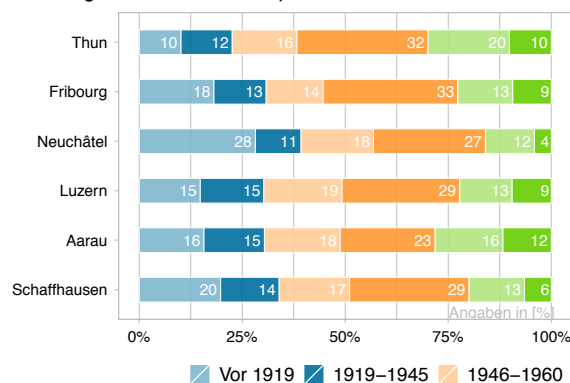


Quellen: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

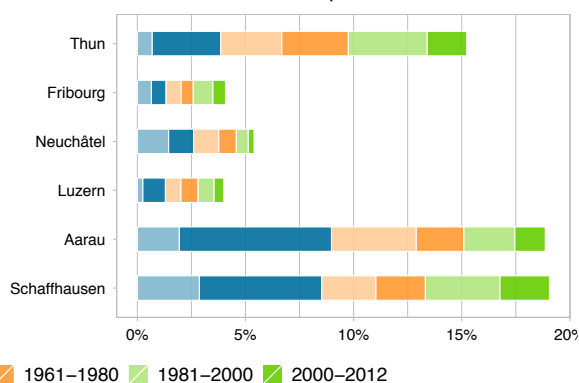
Abbildung 13: Wohnungsbestand und Einfamilienhausanteil nach Bauperiode 2012

Interkantonaler Vergleich

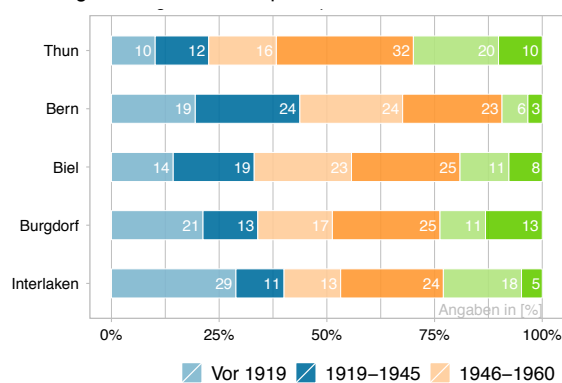
Wohnungsbestand nach Bauperiode



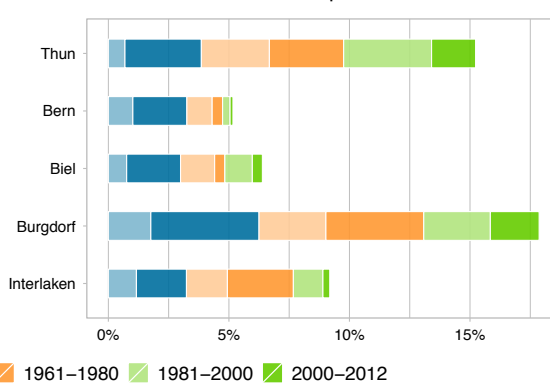
Einfamilienhausanteil nach Bauperiode

**Intrakantonaler Vergleich**

Wohnungsbestand nach Bauperiode



Einfamilienhausanteil nach Bauperiode



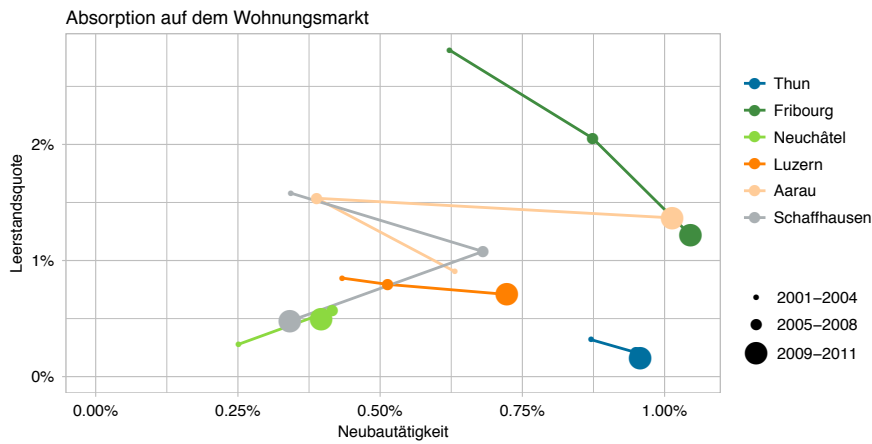
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

3.2. Absorption auf dem Wohnungsmarkt

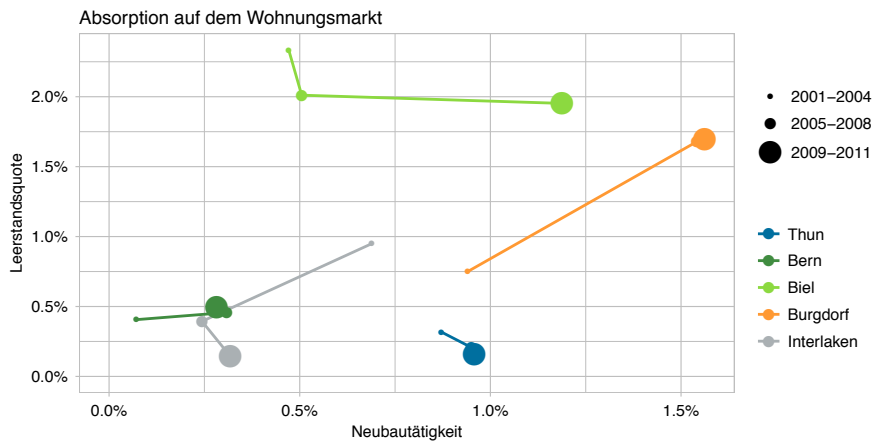
- Neubautätigkeit:** Thun weist für die Jahre 2010 und 2011 mit durchschnittlich rund 1.1% eine vergleichsweise hohe Neubautätigkeit auf. Einzig in Aarau und Burgdorf lag die Neubautätigkeit im gleichen Zeitraum höher. Gleichzeitig ist die Leerstandsquote in Thun mit durchschnittlich weniger als 0.2% zwischen 2011 und 2013 sehr gering. Einzig in Interlaken lag die Leerstandsquote im gleichen Zeitraum tiefer als in Thun.
- Leerstandsquote:** Die seit 2001 konstant tiefe und leicht abnehmende Leerstandsquote weist auf eine gute Marktabsorption hin. Das heisst, die vergleichsweise hohe Neubautätigkeit wird vom Wohnungsmarkt gut aufgenommen. Der Neubau wird vom Wohnungsmarkt direkt absorbiert. Dies im Gegensatz zu Burgdorf, wo die Leerstandsquote deutlich höher ist und in den letzten Jahren sogar zugenommen hat.
- Insertionsdauer:** Die Insertionsdauer zeigt die Anzahl Tage, die ein Inserat aufgeschaltet war. In der Stadt Thun ist sie bei den Neubauwohnungen mit 5 oder mehr Zimmer mit einem Median von rund 45 Tagen am längsten. Die Insertionsdauer war in den letzten 6 Jahren bei Wohnungen des Altbestands leicht geringer als bei Neubauwohnungen, am stärksten akzentuiert sich dieser Unterschied bei den 5- und mehr Zimmerwohnungen.

Abbildung 14: Absorption auf dem Wohnungsmarkt 2002 - 2012

Interkantonaler Vergleich



Intrakantonaler Vergleich

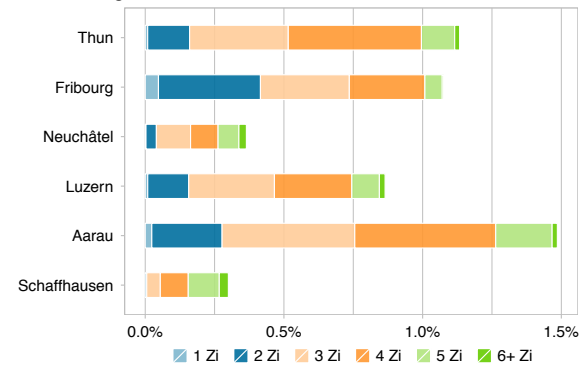


Quellen: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

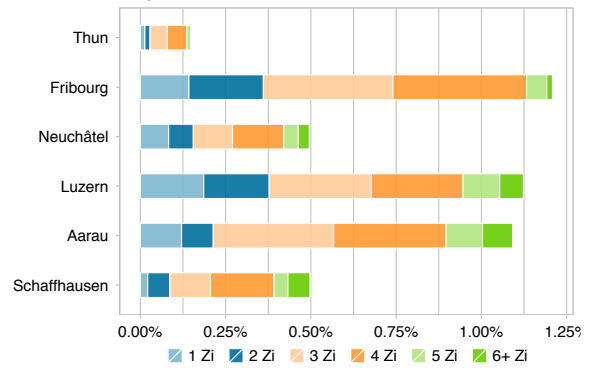
Abbildung 15: Neubautätigkeit und Leerstandsquote nach Zimmerzahl

Interkantonaler Vergleich

Neubautätigkeit 2010-2011

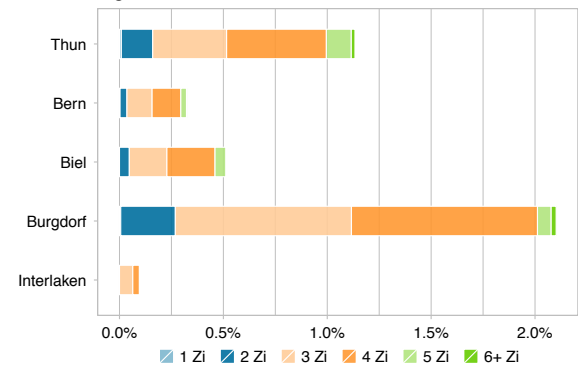


Leerstandsquote 2011-2013

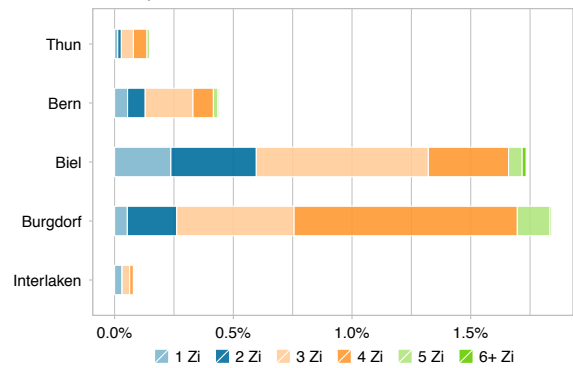


Intrakantonaler Vergleich

Neubautätigkeit 2010-2011



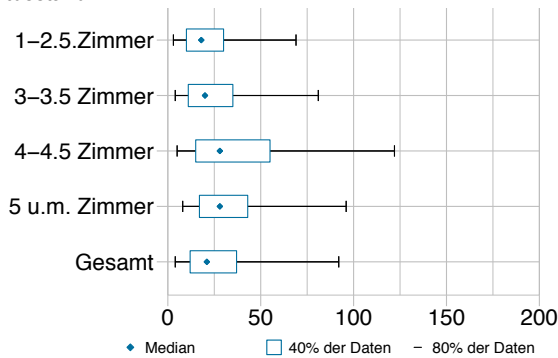
Leerstandsquote 2011-2013



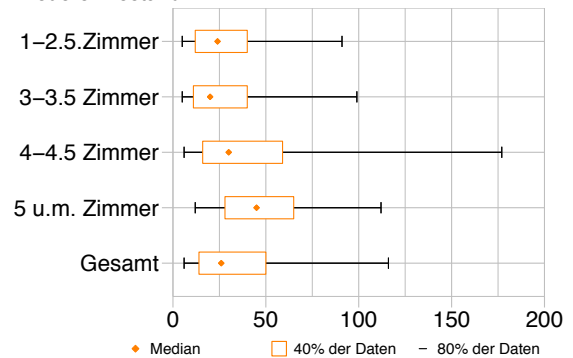
Quellen: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 16: Insertionsdauer [Tage] nach Zimmerzahl, Stadt Thun, letzte 6 Jahre

Altbestand



Neuerer Bestand



Quelle: ImmoDataCockpit, Darstellung: raumdaten GmbH

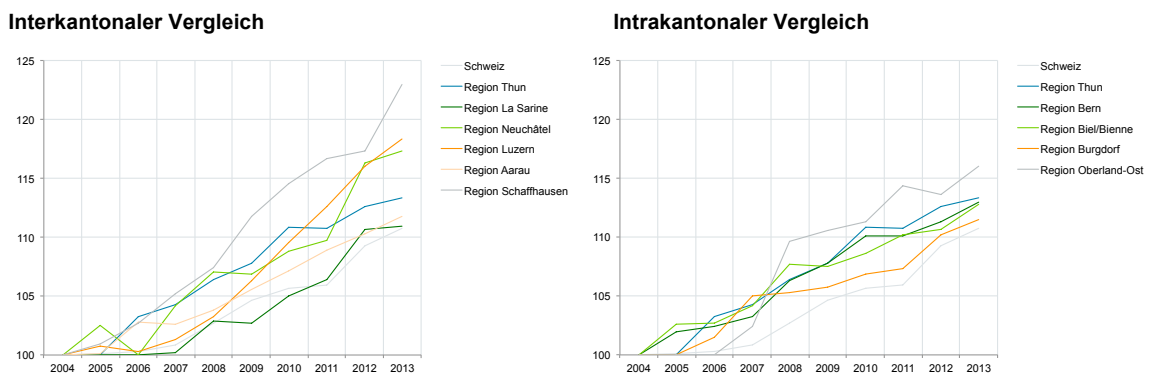
3.3. Mietpreise

Bei den Angebotsmietpreisen werden die Bruttomietpreise aller Wohnungen betrachtet, die in den letzten 6 Jahren ausgeschrieben wurden. Dabei wird zwischen neuem Bestand (beinhaltet auch neuwertig sanierte Wohnungen) und Altbestand unterschieden. Neben den Angebotsmietpreisen aus ImmoDataCockpit liegen auch die Bestandesmieten aus REIDA vor, allerdings nur für die MS-Region Thun (Definition vgl. Anhang 3). Diese geben die Mietpreise aus bestehenden, laufenden Mietverträgen wieder.

Die Verteilung der Daten wird mit Hilfe eines Boxplots dargestellt. Die Box wird vom 30%-Quantil (unter diesem Wert liegen 30% der Daten) und dem 70%-Quantil (unter diesem Wert liegen 70% der Daten) begrenzt. Innerhalb der Box liegen somit die mittleren 40% der Daten. Der Medianmietpreis wird als Punkt dargestellt. Innerhalb des Bereiches, der durch die Linie angegeben wird, liegen die mittleren 80%, unterhalb bzw. oberhalb noch jeweils 10% der Daten.

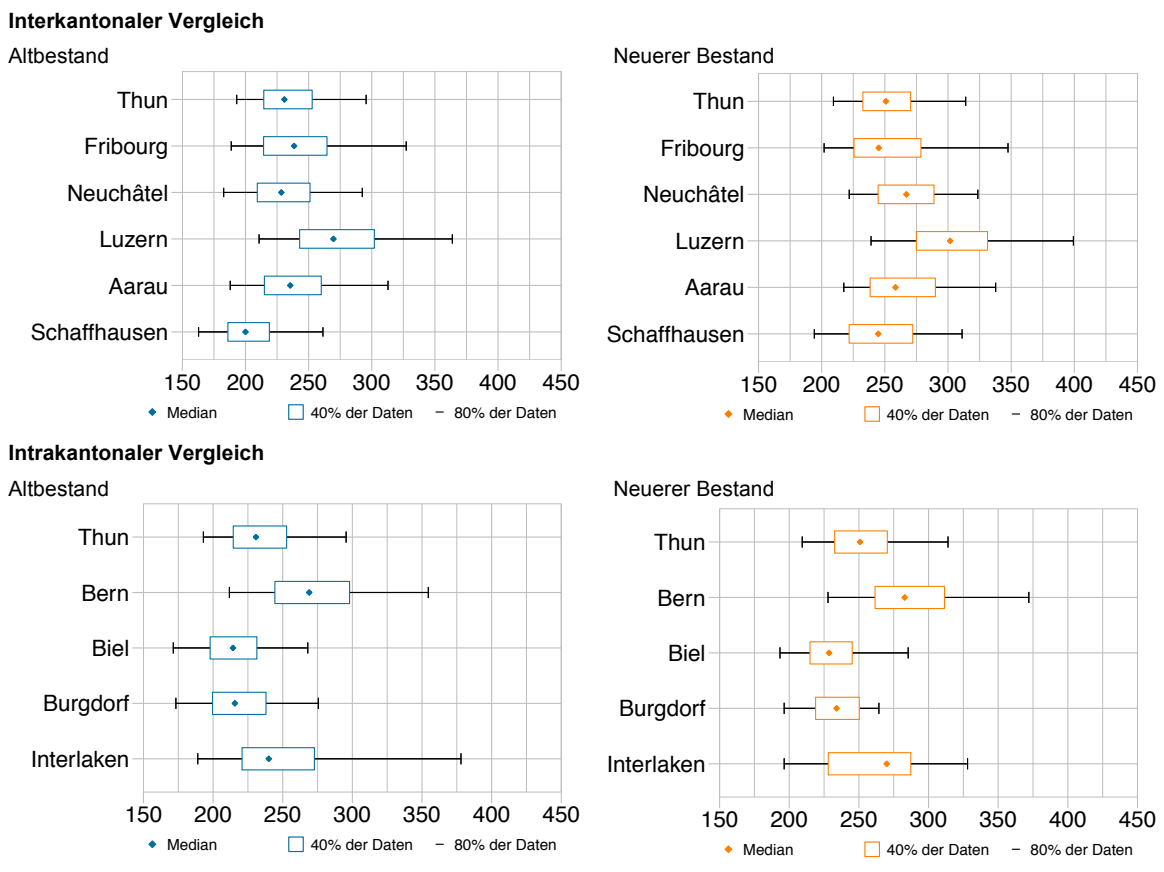
- **Indexierte Mietpreisentwicklung:** Zwischen 2004 und 2013 sind die Mietpreise in allen Vergleichsregionen sowie auch gesamtschweizerisch angestiegen. Im gesamtschweizerischen Vergleich ist die Mietpreisentwicklung in allen betrachteten städtischen Vergleichsregionen überdurchschnittlich. Mit einem Mietpreisanstieg von rund 14% liegt die Region Thun im interkantonalen im Mittelfeld. Im intrakantonalen Vergleich ist die Entwicklung hingegen überdurchschnittlich. Der indexierte Anstieg von insgesamt 14% entspricht in Thun einer absoluten Mietpreissteigerung (Median) von plus 27 CHF/m².
- **Angebotsmietpreise:** Der Medianmietpreis liegt in Thun mit rund 250 CHF pro Quadratmeter und Jahr im unteren Bereich der interkantonalen Vergleichsstädte. Einzig die Städte Fribourg und Schaffhausen weisen geringere Medianmieten pro Quadratmeter auf. Dies gilt sowohl für die Mieten für neuwertige Wohnungen und diejenigen für Altbestandswohnungen. Der Unterschied der Medianmieten von neuwertigen Wohnungen und Wohnungen im Altbestand in der Stadt Thun ist im interkantonalen Vergleich überdurchschnittlich und vergleichbar mit demjenigen in der Stadt Schaffhausen. Des Weiteren weisen die Quadratmetermietpreise in der Stadt Thun eine vergleichsweise geringe Streuung auf. Im intrakantonalen Vergleich liegt der Medianmietpreis in Thun im Mittelfeld. Dies gilt sowohl für die Mieten für neuwertige Wohnungen und diejenigen für Altbestandswohnungen. Der Unterschied der Medianmieten von neuwertigen Wohnungen und Wohnungen im Altbestand ist auch im intrakantonalen Vergleich dabei überdurchschnittlich. Damit ist in Thun grundsätzlich ein Investitionsanreiz für bauliche Massnahmen (Neubau oder Sanierung) gegeben, da sich die Investitionen auch in höheren Mieteinnahmen niederschlagen.
- **Angebotsmietpreise nach Zimmerzahl:** Die grösste Streuung der Quadratmeterpreise findet sich sowohl im neuen als auch im alten Bestand bei den 1- bis 2.5-Zimmerwohnungen.
- **Bestandesmieten:** Die Quadratmetermietpreise laufender Mietverträge in der MS-Region Thun liegen deutlich unter denjenigen der Angebotsmietpreise in der Stadt Thun. Bei den 3- bis 3.5-Zimmerwohnungen liegt der Medianpreis der Bestandesmieten deutlich unter 225 CHF pro Quadratmeter und Jahr. Für eine vergleichbare (nicht neu sanierte) Altbauwohnung ist auf dem Wohnungsmarkt über 225 CHF, für eine neuwertige Wohnung sogar über 250 CHF pro Quadratmeter und Jahr zu bezahlen. Die Differenz zwischen Bestandesmieten und Angebotsmieten ist deutlich, was einem Investitionsanreiz entspricht. Da die Bestandesmieten allerdings die ganze MS-Region Thun einschliessen, ist ein solch direkter Vergleich nur bedingt möglich.

Abbildung 17: Indexierte Mietpreisentwicklung [CHF/m²/Jahr] 2004 – 2013 (Basis 2004 = 100)



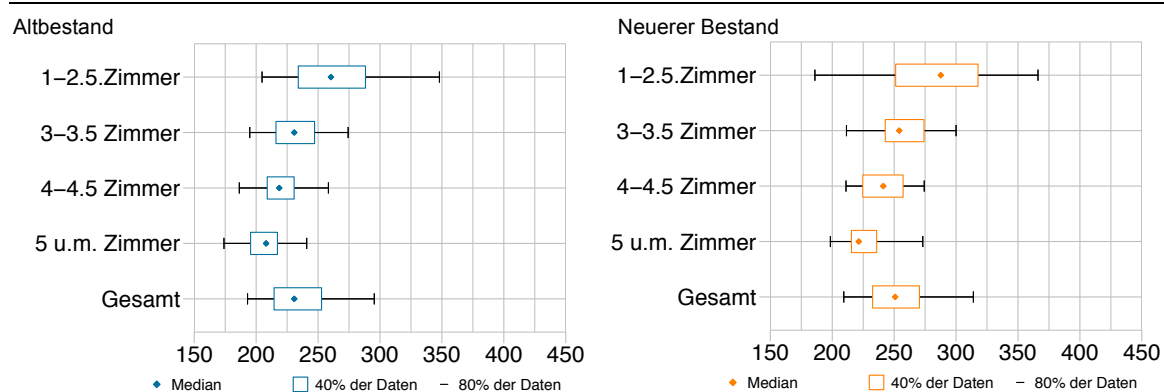
Quelle: ImmoDataCockpit, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 18: Angebotsmietpreise brutto [CHF/m²/Jahr], letzte 6 Jahre



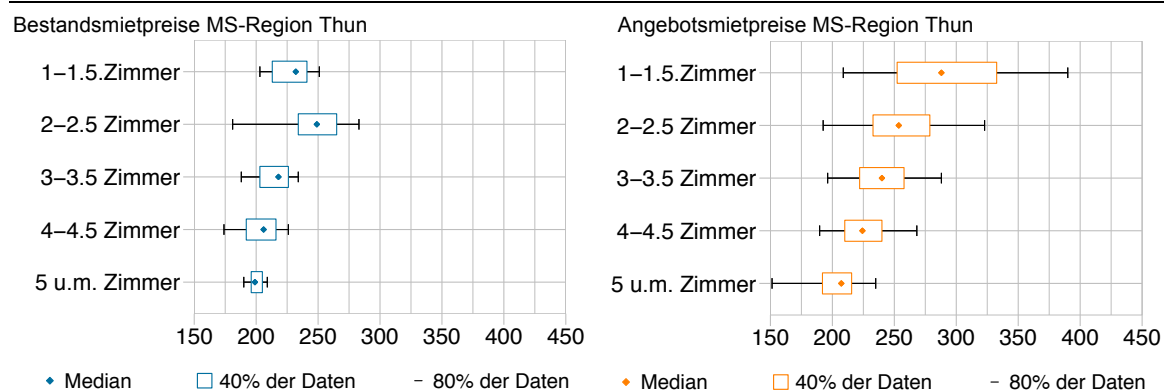
Quelle: ImmoDataCockpit, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 19: Angebotsmietpreise brutto [CHF/m²/Jahr] nach Zimmerzahl, Stadt Thun, letzte 6 Jahre



Quelle: ImmoDataCockpit, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 20: Bestandesmietpreise alle Vertragsdauern, 2012 (links) und Angebotsmietpreise brutto, letzte 2 Jahre (rechts) [CHF/m²/Jahr] nach Zimmerzahl, MS-Region Thun



Anmerkung: Die MS-Region Thun umfasst 39 Gemeinden rund um die Stadt Thun, wobei die Stadt selbst ebenfalls Teil der MS-Region ist. MS-Regionen gelten als wichtige mikroregionale Analysegliederung der Schweiz. Sie zeichnen sich durch eine gewisse räumliche Homogenität aus und gehorchen dem Prinzip von Kleinarbeitsmarktgebieten mit funktionaler Orientierung auf Zentren (BFS).
Quelle: REIDA, ImmoDataCockpit, Darstellung: raumdaten GmbH

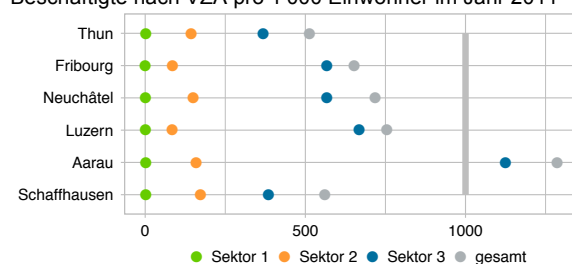
4. Beschäftigtenentwicklung 2001 - 2011

- **Beschäftigtendichte:** In Thun liegt die Anzahl der Beschäftigten in Vollzeitäquivalenten pro 1'000 Einwohner mit rund 500 Personen im Jahr 2011 tiefer als in den Vergleichsstädten. Höchstwerte finden sich in Aarau (rund 1'500), Bern (rund 1'100) und Interlaken (rund 900). Besonders im dritten Sektor ist die Beschäftigtendichte in Thun vergleichsweise gering.
- **Unternehmensgrösse:** Die durchschnittliche Anzahl Beschäftigte pro Arbeitsstätte hat insgesamt in allen Vergleichsstädten zwischen 2001 und 2011 abgenommen, was auf den generellen Wachstums des dritten Sektors zurückzuführen ist. Nach Sektoren betrachtet sind die Beschäftigtenzahlen pro Arbeitsstätte in Aarau und Burgdorf besonders hoch und in Thun leicht unterdurchschnittlich.
- **Beschäftigtenstruktur:** Im Jahr 2008 war in Thun im interkantonalen Vergleich der Beschäftigtenanteil vor allem in den Branchen Verarbeitendem Gewerbe und Herstellung von Waren (rund 17%), öffentliche Verwaltung (rund 11%) und Baugewerbe (rund 9%) überdurchschnittlich hoch. Im intrakantonalen Bereich sind es vor allem die letzteren beiden.

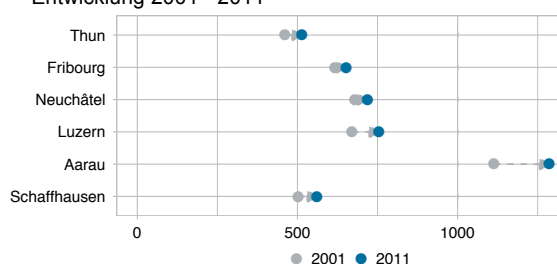
Abbildung 21: Beschäftigtendichte 2001 - 2011

Interkantonaler Vergleich

Beschäftigte nach VZA pro 1'000 Einwohner im Jahr 2011

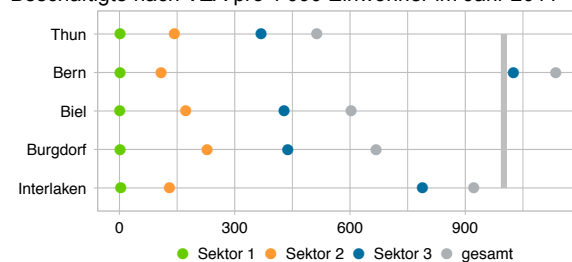


Entwicklung 2001 - 2011

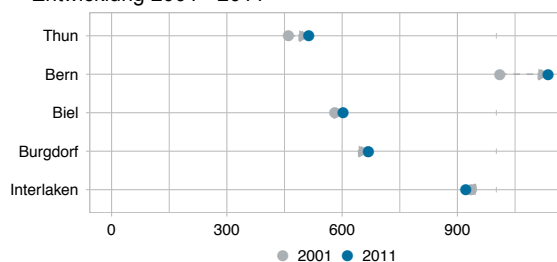


Intrakantonaler Vergleich

Beschäftigte nach VZA pro 1'000 Einwohner im Jahr 2011



Entwicklung 2001 - 2011

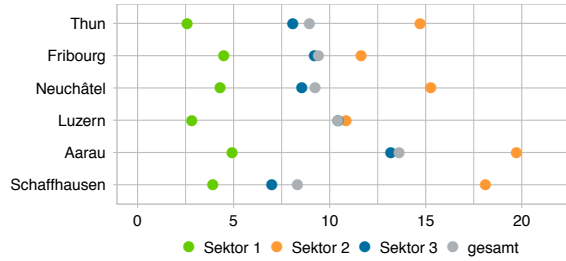


Quellen: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

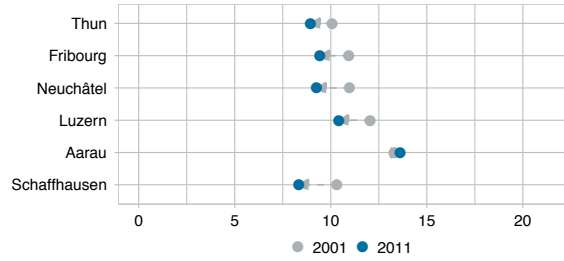
Abbildung 22: Unternehmensgrösse 2001 - 2011

Interkantonaler Vergleich

Beschäftigte pro Arbeitsstätte im Jahr 2011

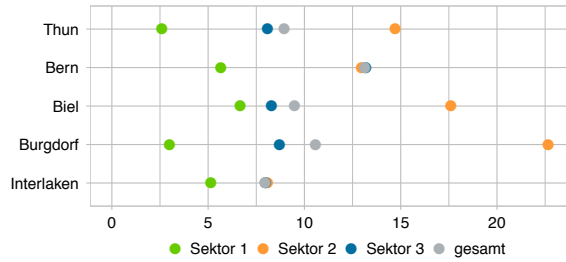


Entwicklung 2001 - 2011

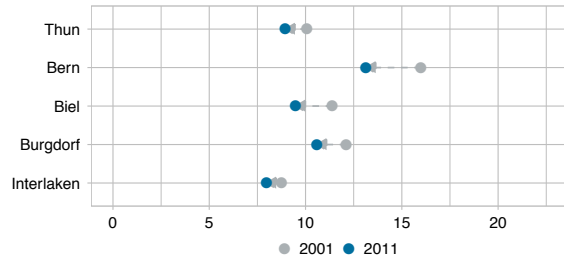


Intrakantonaler Vergleich

Beschäftigte pro Arbeitsstätte im Jahr 2011



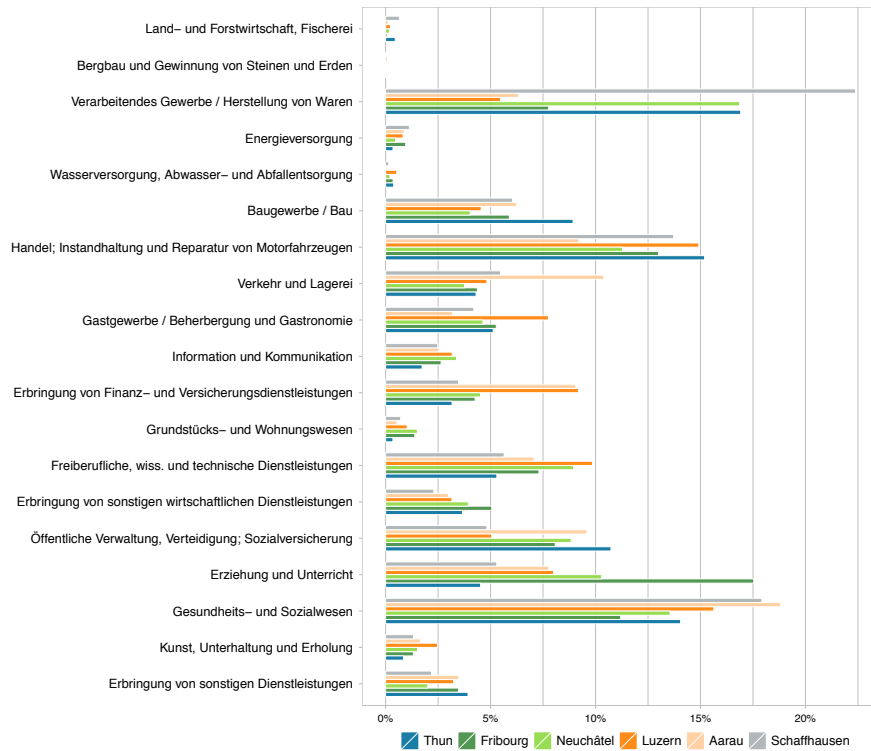
Entwicklung 2001 - 2011



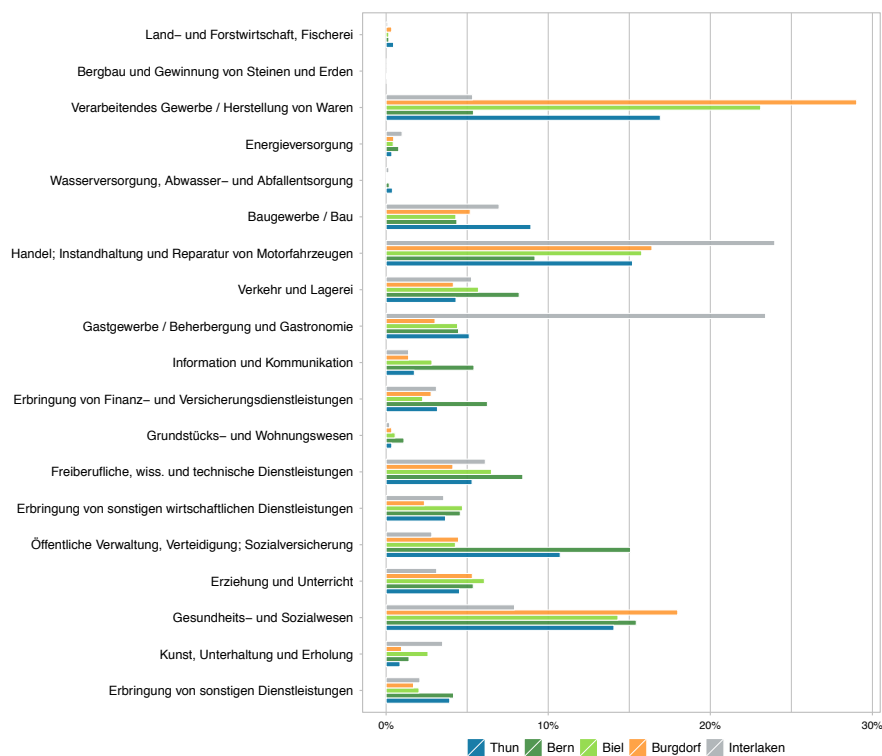
Quellen: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 23: Beschäftigtenstruktur nach Branchen 2008

Interkantonaler Vergleich



Intrakantonaler Vergleich



Quellen: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

5. Wohnsituation und Struktur der Bewohnenden 2014

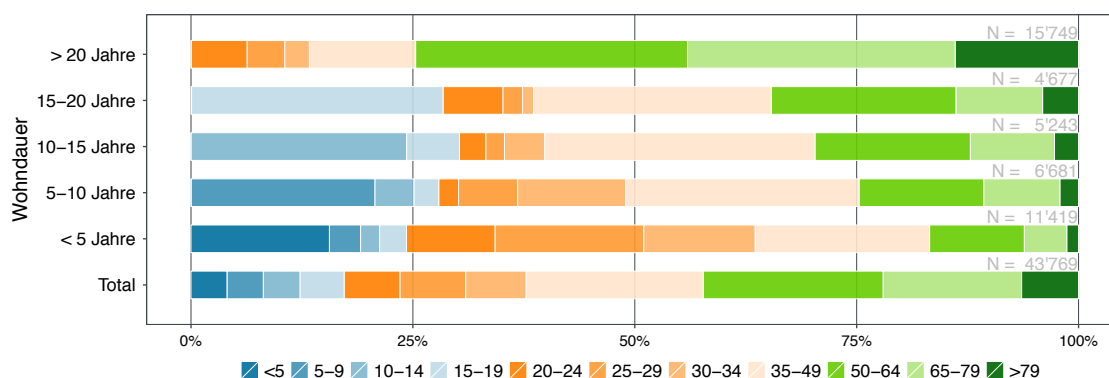
Die nachfolgenden Analysen stützen sich, anders als die vorangehenden Kapitel, auf die Registerdaten der Stadt Thun (Stand Mai 2014) und nicht auf die Gemeindedaten des BFS.

5.1. Bewohnendenstruktur nach Wohndauer in der Gemeinde

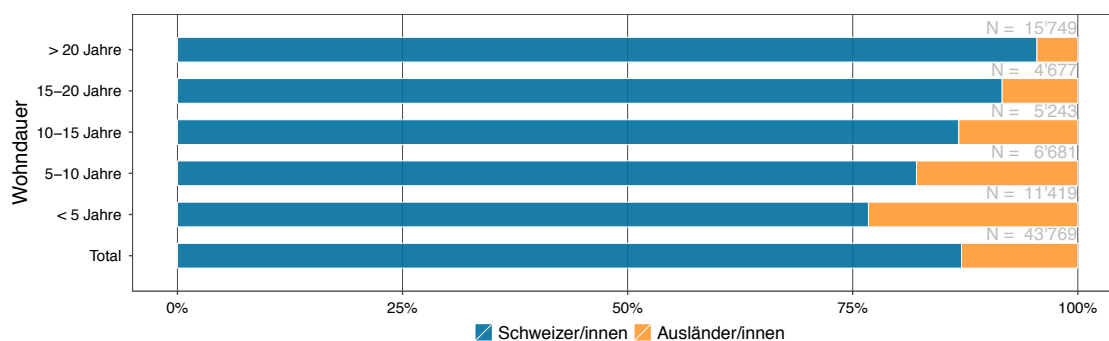
- **Altersverteilung:** Bei der Wohndauer in der Gemeinde handelt es sich um die Anzahl Jahre, während der eine Person ohne Unterbruch in der Gemeinde Thun wohnhaft ist. Der Anteil älterer Personen nimmt mit der Wohndauer zu. Bei den seit weniger als 5 Jahren in der Gemeinde wohnenden Personen fällt der hohe Anteil der Altersgruppe der 20- bis 29-Jährigen auf. Diese Altersgruppe zeichnet sich durch eine hohe Migrationsdynamik aus. Rund drei Viertel der Personen, die länger als 20 Jahre in der Gemeinde wohnen, sind über 50 Jahre alt.
- **Ausländeranteil:** Der Ausländeranteil nimmt mit zunehmender Wohndauer ab und ist mit über 20% bei den neu Zugezogenen an höchsten. Dies ist nicht zuletzt auch auf Einbürgerungen zurückzuführen.

Abbildung 24: Bevölkerungsstruktur nach Wohndauer in der Gemeinde 2014

Altersstruktur



Nationalität



Quelle: Stadt Thun, Darstellung: raumdaten GmbH

5.2. Wohnungs- und Bewohnerstruktur nach Bauperiode der Gebäude

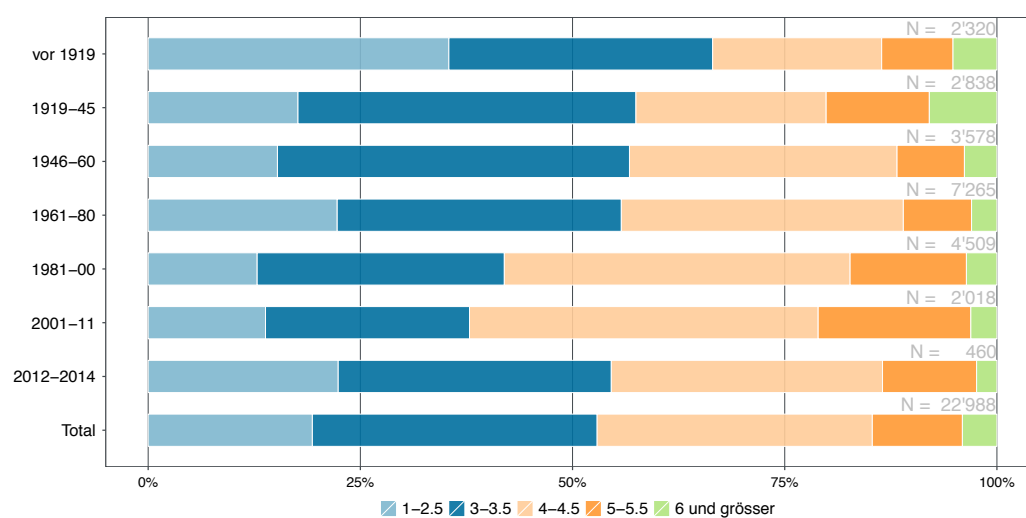
- **Wohnungsstruktur:** Seit 2012 wurden überwiegend Mietwohnungen erstellt. Bei diesen neu gebauten Wohnungen ist der Anteil kleinerer Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern im Vergleich zu den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich, während der Anteil an 5 und mehr Zimmerwohnungen abgenommen hat. Gleichzeitig sind die Wohnungen in Bezug auf die Fläche grosszügiger geworden. Das heisst der Flächenwert pro Zimmer ist bei

den nach 2012 erstellten Wohnungen deutlich höher als bei den Wohnungen der vorhergehenden Bauperioden, was insgesamt auch zu einem höheren Flächenverbrauch pro Äquivalenzperson bei Personen in Neubauwohnungen führt.

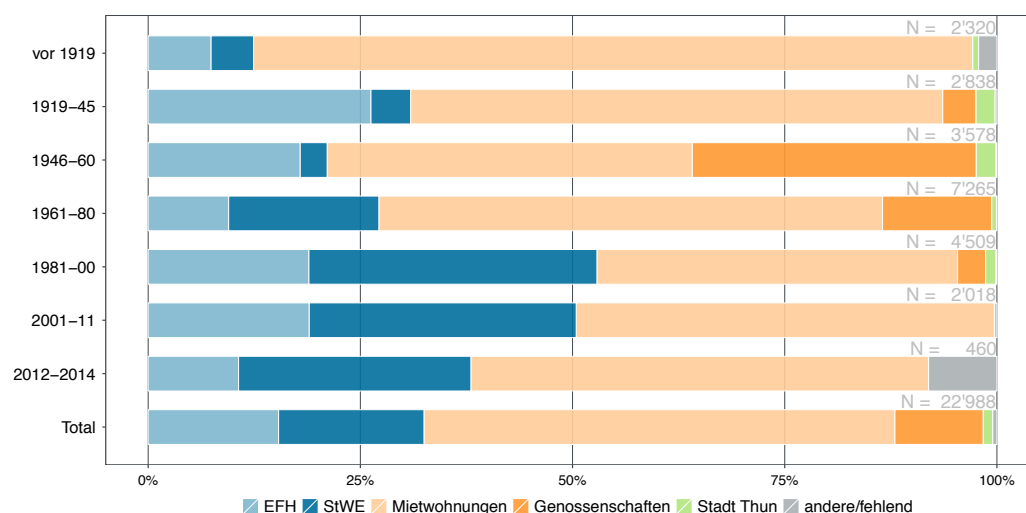
- **Bewohnerstruktur:** In den seit 2012 neu gebauten Wohnungen wohnen vor allem Paar- und Einpersonenhaushalte, während der Familienanteil eher unterdurchschnittlich ist. Da gleichzeitig aber viele junge Personen im Alter zwischen 20 und 34 Jahren zugezogen sind, könnte der Familienanteil in den kommenden Jahren allenfalls zunehmen. Ein grosser Anteil der Personen in diesen Neubauwohnungen ist neu zugezogen.

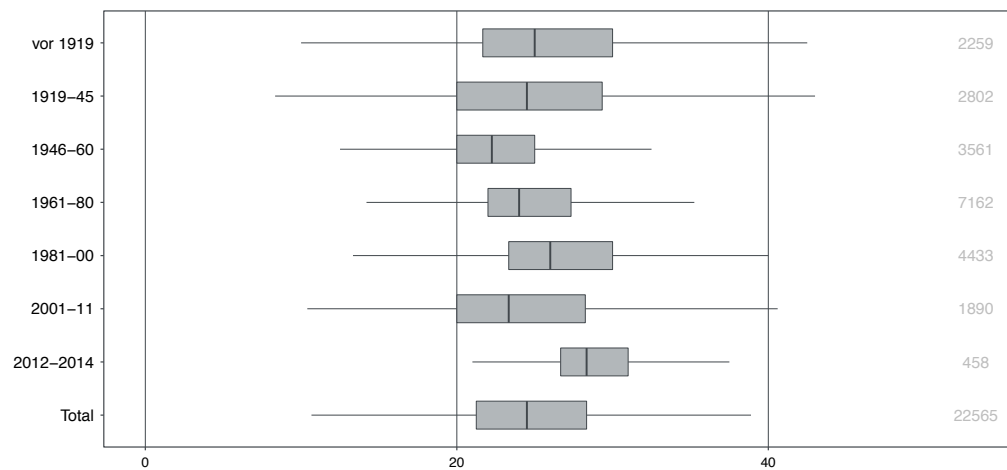
Abbildung 25: Wohnungsstruktur nach Bauperiode der Gebäude 2014

Wohnungsmix nach Anzahl Zimmer



Eigentümertyp *



Fläche pro Zimmer in m²**

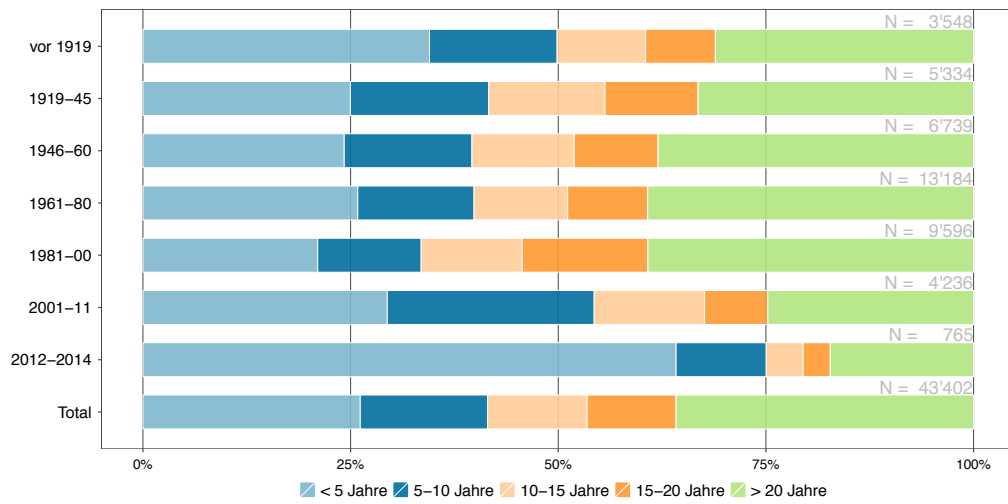
* Der Eigentübertyp „andere/fehlend“ beinhaltet Wohnungen, deren Eigentübertyp (noch) nicht bekannt ist respektive beim Verschneiden der Datensätze nicht zugeordnet werden konnte. So genannte Landwirtschaftliche Wohnungen gehören ebenfalls zu dieser Gruppe.

** Extreme Ausreisser (1%) und fehlende Werte wurden bei der Berechnung entfernt.

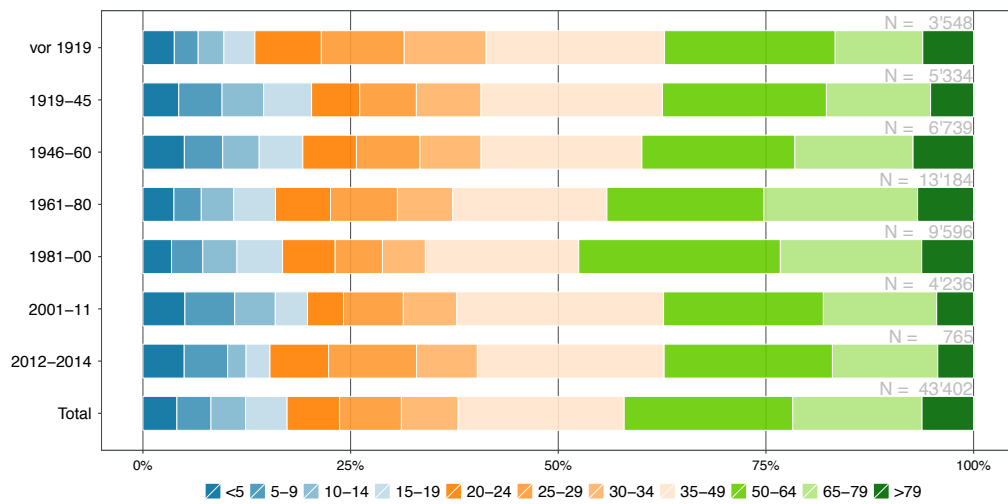
Quelle: Stadt Thun, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 26: Bewohnerstruktur nach Bauperiode der Gebäude 2014

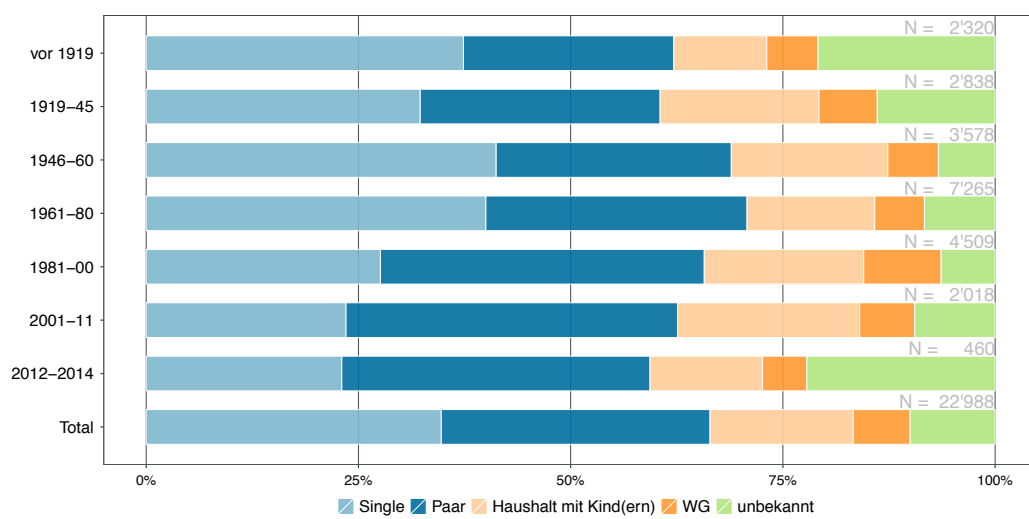
Wohndauer



Alter



Haushaltstyp ***



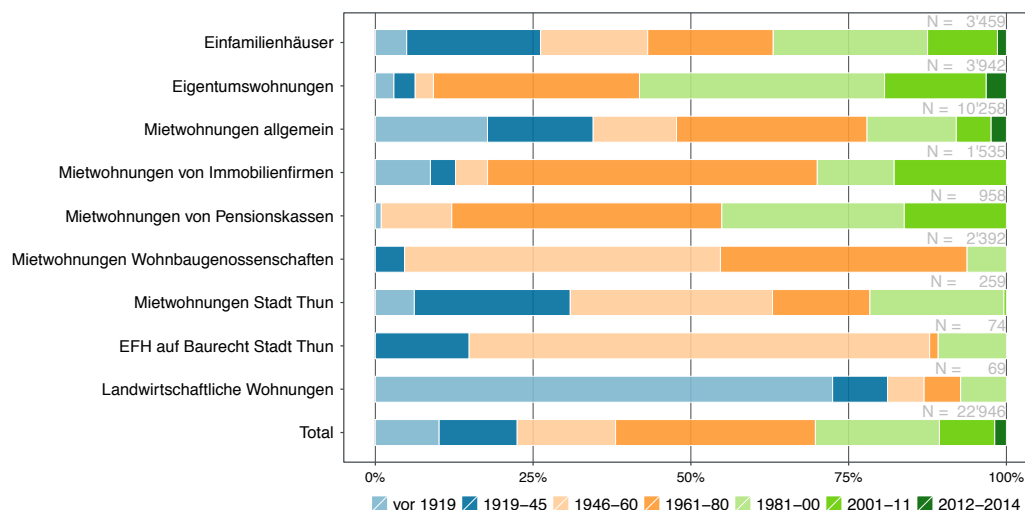
*** Zum Haushaltstyp „unbekannt“ gehören auch Haushalte mit erwachsenen Kindern und einem weiteren minderjährigen Kind.
Quelle: Stadt Thun, Darstellung: raumdaten GmbH

5.3. Wohnungs- und Bewohnerstruktur nach Eigentübertyp

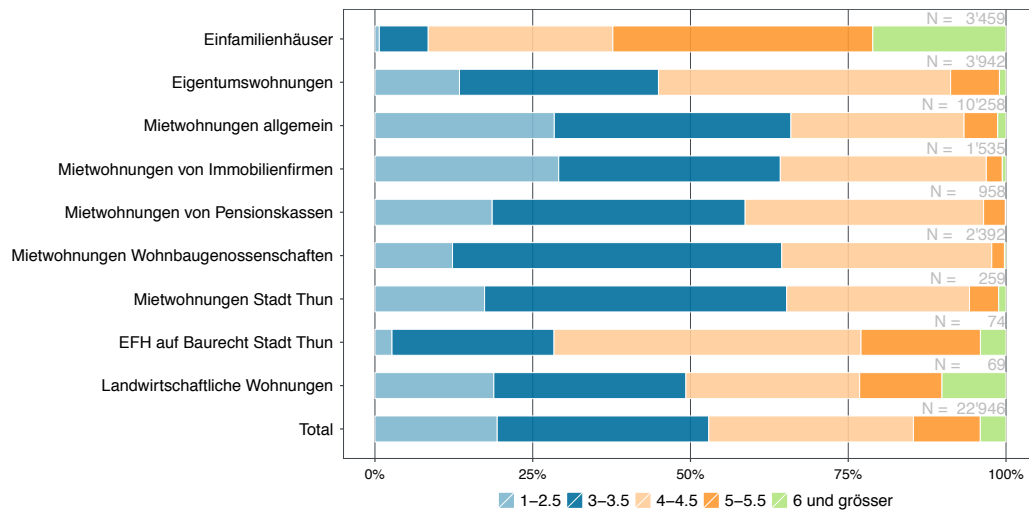
- **Wohnungsstruktur:** Den geringsten Flächenwert pro Zimmer weisen die Wohnungen der Wohnbaugenossenschaften auf. Sie haben nach 2000 keinen neuen Wohnraum erstellt. Der Wohnungsbestand der Wohnbaugenossenschaften umfasst zudem vor allem kleinere Wohnungen mit 1 bis 3 Zimmern. Der Anteil grösserer Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern ist entsprechend gering. Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen umfassen demgegenüber im Durchschnitt deutlich mehr Zimmer und auch die Grundrisse sind grosszügiger ausgestaltet.
- **Bewohnerstruktur:** In den Mietwohnungen der Wohnbaugenossenschaften wohnen überdurchschnittlich viele schon lange in Thun Wohnhafte sowie eher ältere Personen. Auch der Anteil Einpersonen- und Paarhaushalte ist überdurchschnittlich hoch. Dem gegenüber ist der Familienanteil eher gering, was zum einen auf die geringere Dynamik der GenosschafterInnen und zum anderen wohl auch auf die für Familien zu geringen Wohnungsgrössen zurückzuführen ist. In den Wohnungen im Eigentum der Stadt Thun ist der Familienanteil am höchsten. Dem gegenüber auffällig ist der hohe Anteil Einpersonensowie auch Paarhaushalte bei den Einfamilienhäusern und den Eigentumswohnungen. In den letzten 5 Jahren sind zunehmend mehr ausländische Personen zugezogen. Diese wohnen aber vor allem in Mietwohnungen. Am höchsten ist der Anteil ausländischer Bevölkerung bei den Mietwohnungen der Stadt Thun, während er beim Eigentum gering ist.
- **Einkommen:** Erwartungsgemäss ist das Medianeinkommen bei den Eigentümern am höchsten, während die Mietenden von Stadtwohnungen und Wohnbaugenossenschaften die geringsten Einkommen aufweisen.

Abbildung 27: Wohnungsstruktur nach Eigentübertyp 2014

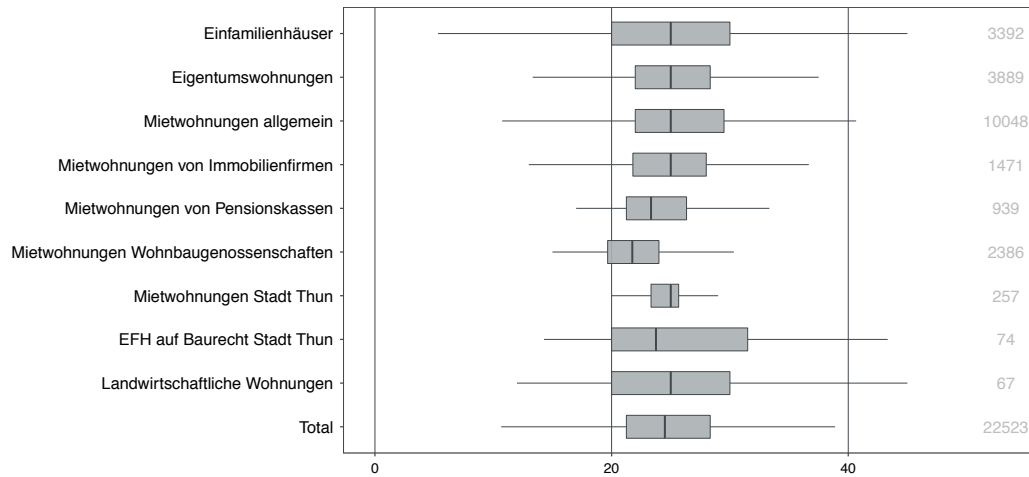
Bauperiode



Wohnungsmix nach Anzahl Zimmer



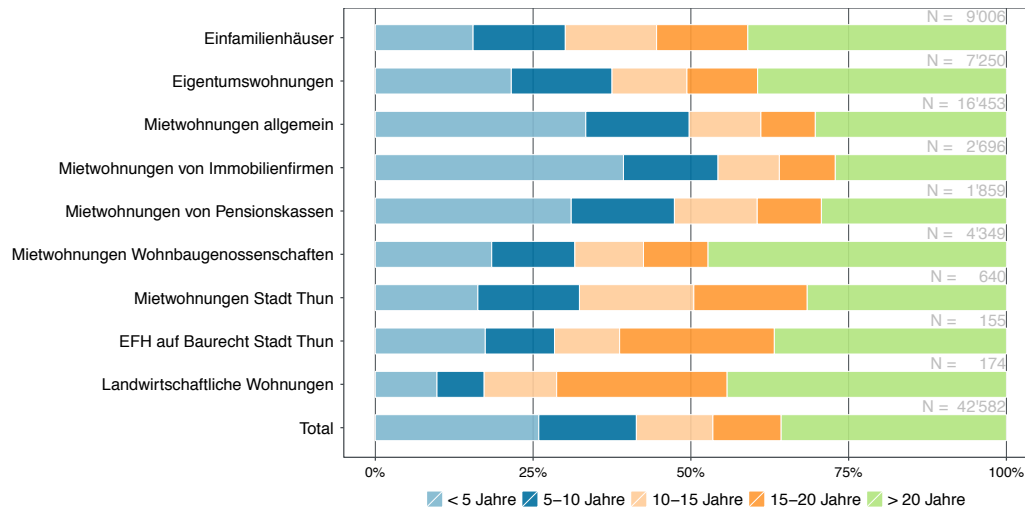
Fläche pro Zimmer in m²



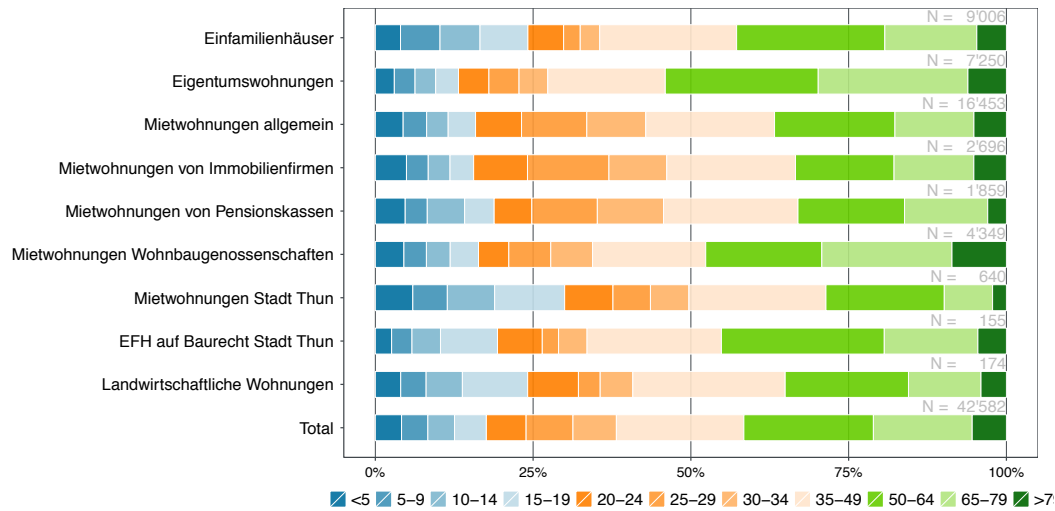
Anmerkung: Extreme Ausreisser (1%) und fehlende Werte wurden bei der Berechnung entfernt.
 Quelle: Stadt Thun, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 28: Bewohnerstruktur nach Eigentümertyp 2014

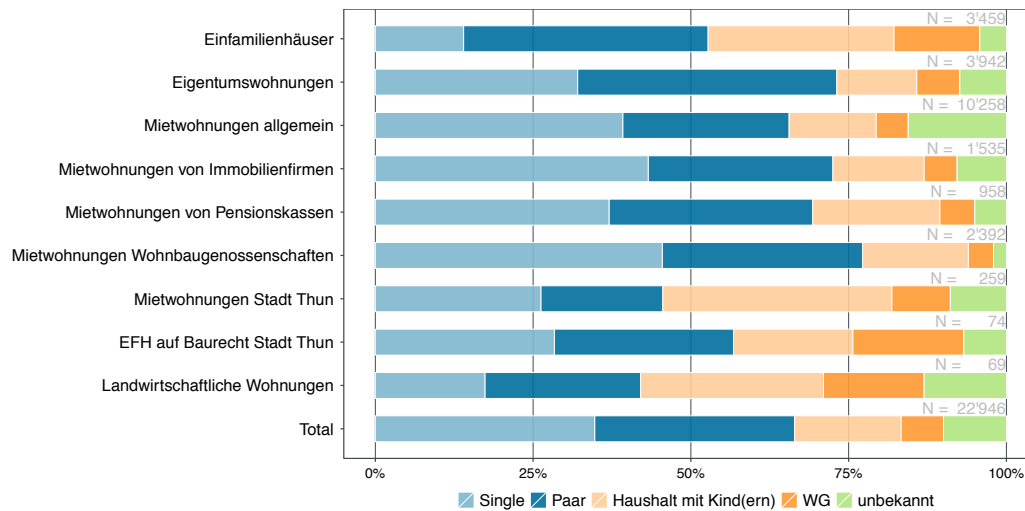
Wohndauer



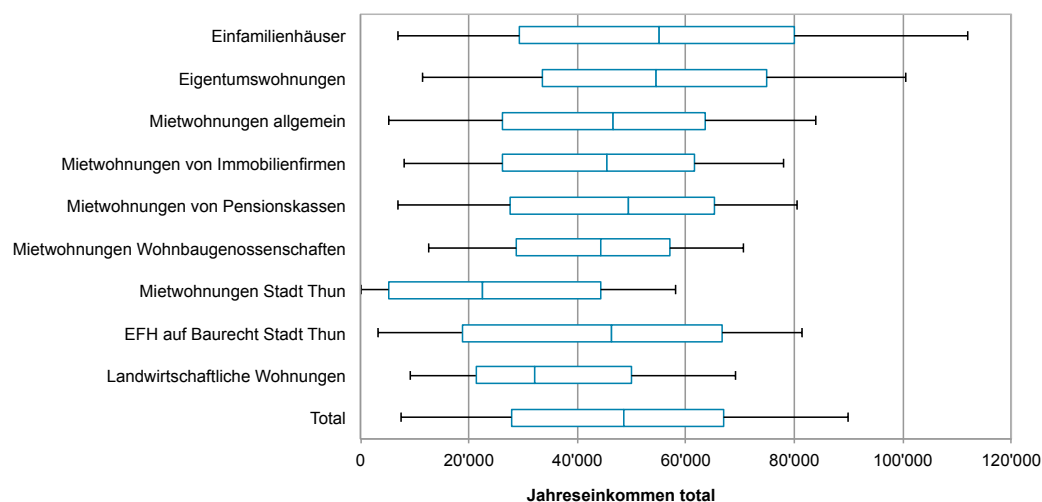
Alter



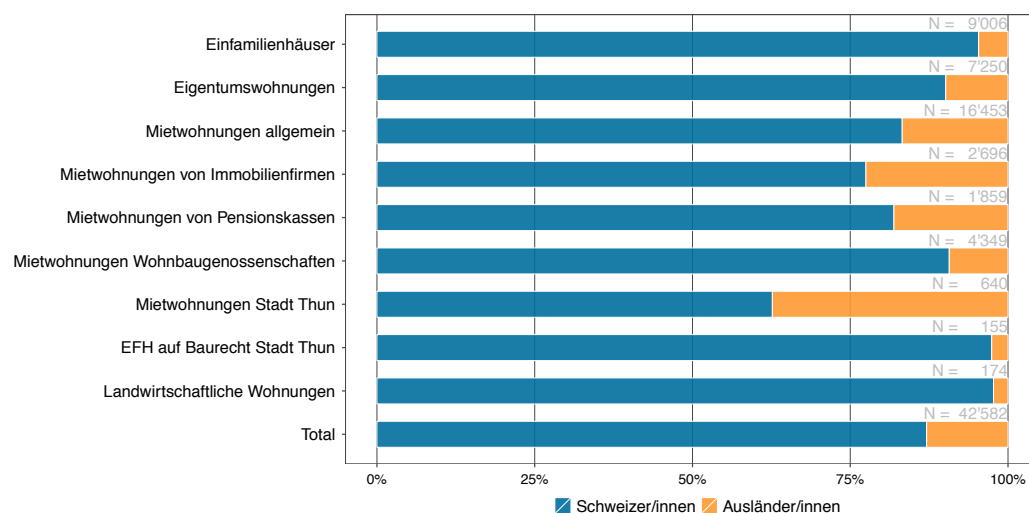
Haushaltstyp



Einkommen



Nationalität



*** Zum Haushaltstyp „unbekannt“ gehören auch Haushalte mit erwachsenen Kindern und einem weiteren minderjährigen Kind.

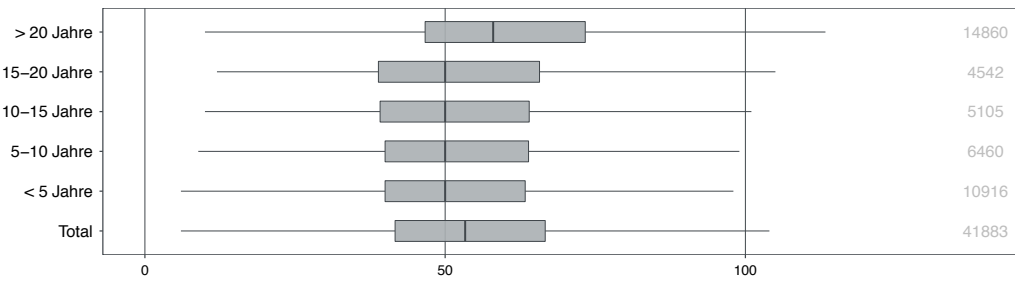
Quelle: Stadt Thun, Darstellung: raumdaten GmbH

5.4. Wohnsituation der Bevölkerung

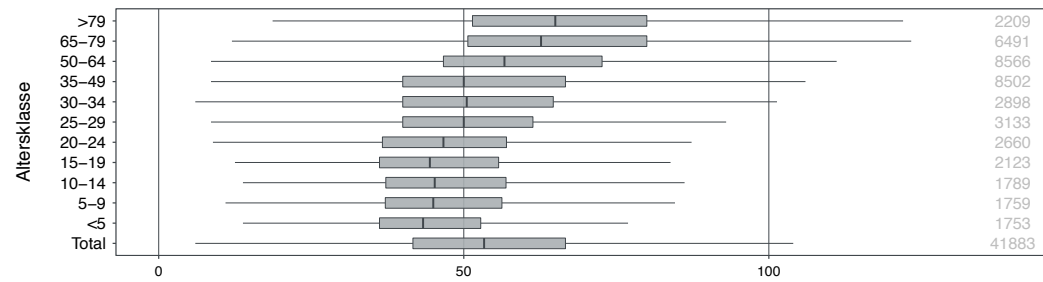
- Flächenverbrauch:** Die Wohnsituation der Bevölkerung kann mit Hilfe des Flächenverbrauchs pro Äquivalenzperson (Berechnung vgl. Anhang 3) bewertet werden. Bei dem Konstrukt der Äquivalenzperson wird dem Umstand Rechnung getragen, dass ein Einpersonenhaushalt mehr Fläche beansprucht als ein Familienhaushalt, da bestimmte Räume wie Küche oder Badezimmer in jedem Haushalt zu finden sind, sich diese Räume aber auf mehr Personen verteilen (Berechnung vgl. Anhang 3). Der Flächenverbrauch steht daher auch in einem direkten Zusammenhang mit der Lebensphase und der Wohndauer in der Gemeinde. Viele Ältere verbleiben häufig auch nach Auszug der Kinder oder Partner in ihren Einfamilienhäusern und Wohnungen, auch wenn sie ihren Wohnraum häufig als zu gross bewerten. In Thun ist der Flächenverbrauch bei den Ältesten und den Alteingesessenen denn auch am höchsten. Diese hohen Flächenwerte widerspiegeln eine nicht stattfindende Optimierung der Wohnsituation.

Abbildung 29: Flächenverbrauch pro Äquivalenzperson in m² 2014

Wohndauer in der Gemeinde



Altersklassen



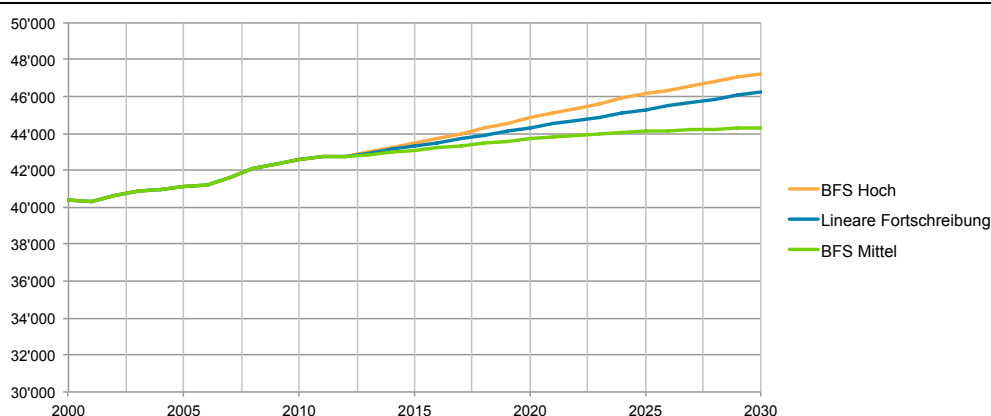
Anmerkung: Extreme Ausreisser (1%) und fehlende Werte wurden bei der Berechnung entfernt.

Quelle: Stadt Thun, Darstellung: raumdaten GmbH

6. Szenarien zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung bis 2030

Grundlage zur Berechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung ist die kantonale Bevölkerungsprognose des Bundesamts für Statistik (BFS), welche für die Stadt Thun adaptiert wurde. Das Bundesamt für Statistik unterscheidet drei Szenarien für das Wachstum der Bevölkerung bis 2060: ein tiefes, ein mittleres und ein hohes Szenario. Das mittlere Szenario ist das Referenzszenario. Dieses schreibt die Entwicklungen der letzten Jahre fort und zieht die in der Folge des Inkrafttretens der bilateralen Abkommen über den freien Personenverkehr mit der EU beobachteten Trends mit ein. Gemäss mittlerem Szenario BFS steigt die Wohnbevölkerung der Stadt Thun zwischen 2012 und 2030 von 42'735 auf rund 44'280 Personen (+1545). Das hohe Szenario geht von einem kontinuierlichen Wachstum der Bevölkerung aus und prognostiziert für Thun im Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von 47'225 (+4490).

Abbildung 30: Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Thun bis 2030



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

raumdaten GmbH stützt sich für die Modellierung der zukünftigen Alters- und Nachfragestruktur auf das gemässigte mittlere Szenario BFS. Ein weiteres Szenario ergibt sich aus der Fortschreibung der Entwicklungen in der Stadt Thun zwischen 2000 und 2012 auf die Jahre 2020 und 2030. Dieses Modell entspricht einer Situation in der Thun mit derselben Rate weiterwächst wie zwischen 2000 und 2012. Das Szenario gewichtet migrationsbedingte Effekte auf die Altersstruktur stärker und berechnet für das Jahr 2030 eine Bevölkerungsanzahl von rund 46'272 Personen (+3537). In einem dritten Szenario wird die Altersverteilung zudem basierend auf einer linearen Alterung der Bevölkerungsstruktur aus dem Jahr 2010 errechnet. Dieses Modell entspricht einem geschlossenen Modell ohne Migration.

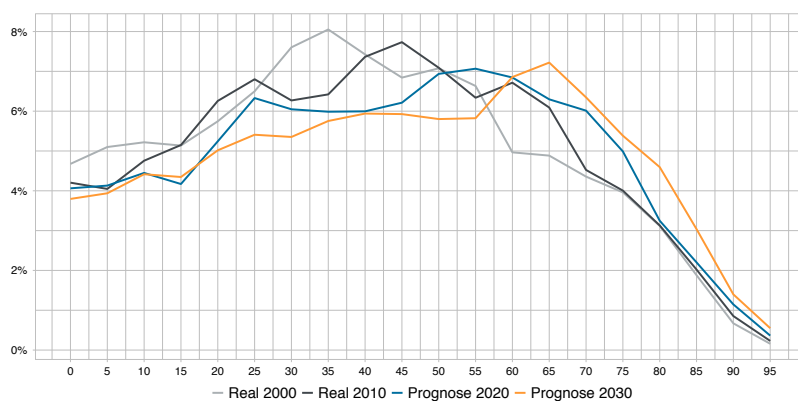
6.1. Altersstruktur der Wohnbevölkerung

Das mittlere Szenario BFS zeigt eine Zunahme der Altersklassen über 65 Jahren und eine anteilmässige Abnahme der übrigen Altersklassen. Das Modell basierend auf der linearen Fortschreibung der vergangenen Entwicklungen zeigt insbesondere stark abnehmende Anteile bei Kindern und Jugendlichen sowie bei Personen im Familienalter zwischen 30 und 39 Jahren. Der Anteil älterer Personen zwischen 60 und 69 Jahren nimmt hingegen deutlich zu. Die Bevölkerung des Kanton Berns altert überdurchschnittlich stark. Diese Tendenz setzt sich gemäss mittlerem Szenario des BFS für die nächsten 20 Jahre fort und resultiert in einer sich verlangsamen Entwicklung der Gesamtbevölkerung. Bei der linearen Alterung bleibt die Geburtenzahl stabil auf dem Niveau von 2010. Todesfälle kommen im Modell nicht vor, was die Aussagen im oberen Bereich der Alterskurve etwas verfremdet. Das Modell zeigt eine kontinuierliche Alterung der Gesellschaft über die nächsten 20 Jahre. Die Differenz zwischen diesem Szenario und demjenigen, welches die Entwicklung zwischen 2000 und 2010 fortschreibt, zeigt

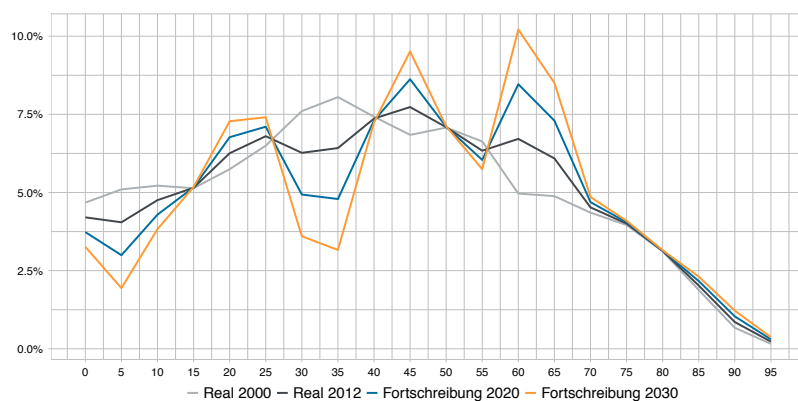
indirekt die Bedeutung der Zuwanderung für die Entwicklung der Altersstruktur auf. Die demographische Alterung ist hier der Zunahme der oberen Altersklassen wie auch dem Rückgang der unteren Altersklassen zuzuschreiben. Beide Szenarien weisen also in Richtung einer demographischen Alterung. Mit einem Anteilrückgang bei den Familien und gleichzeitig zunehmendem Anteil älterer Personen. Am deutlichsten fällt dies beim Modell der linearen Fortschreibung aus, das eine ausgeprägte doppelte demographische Alterung aufzeigt.

Abbildung 31: Szenarien zur Altersverteilung bis 2030

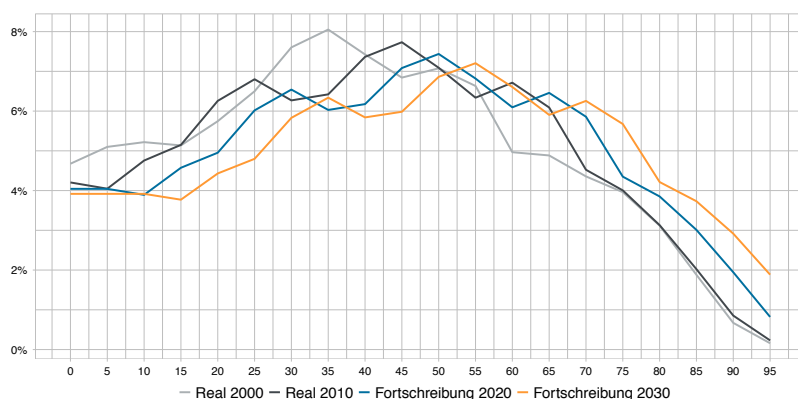
Mittleres Szenario BFS



Lineare Fortschreibung der Entwicklung zwischen 2000 und 2010



Lineare Alterung der Altersstruktur von 2010



Quelle: Eigene Berechnungen, Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

6.2. Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt

Das Altersstrukturmodell auf Basis des mittleren Prognoseszenario des BFS scheint als gemässiges Szenario für die Stadt Thun etwas konservativ. Deshalb wird als Basis für die Prognose der Entwicklung der Lebensphasen und der daraus resultierenden Wohnungsnachfrage neben dem mittleren Szenario BFS auch das Modell der linearen Fortschreibung der Entwicklungen zwischen 2000 und 2012 in der Stadt Thun verwendet. Für die Stadt Thun scheint eine Entwicklung zwischen diesen beiden Szenarien am plausibelsten. Regulierendes Element ist bei gleichbleibend guter Absorption auf dem Wohnungsmarkt nicht zuletzt die effektive Bautätigkeit. Für das Lebensphasen- und Nachfrageszenario werden die lediglich zeitweise bewohnten Wohnungen nicht mitberücksichtigt. Die Modellierung bezieht sich damit nur auf die ständige Wohnbevölkerung.

Entsprechend dem Szenario der Altersstruktur zeigt auch die prognostizierte Lebensphasenstruktur im Jahr 2030 vor allem eine Zunahme der älteren Lebensphasen. Gleichzeitig gehen junge und mittlere Lebensphasen sowie Familien anteilmässig zurück. Im Falle des mittleren Szenarios ist dieser Rückgang sogar absolut. Mit zusätzlich rund 1'560 Haushalten (BFS mittel) respektive 1'370 Haushalten (Lineare Fortschreibung) wird bei den älteren Einpersonenhaushalten bis 2030 die stärkste Zunahme prognostiziert. Gleichzeitig sinkt der Anteil der Familienhaushalte bis 2030 von 26% auf 23%. In absoluten Zahlen ausgedrückt entspricht dies einer Abnahme von 550 respektive 170 Familienhaushalten.

Tabelle 1: Anzahl Haushalte nach Lebensphasen gemäss Szenario mittel BFS bis 2030

Verteilung der Haushalte nach Lebensphasen	Effektiv		Gemäss mittlerem Szenario BFS				Gemäss Linearer Fortschreibung			
	2011	2011	2020	2030	2020	2030	2020	2030	2020	2030
Einpersonen	8'196	39%	40%	42%	+ 420	+ 970	40%	41%	+ 750	+ 1540
<35 Jahre	1'909	9%	8%	7%	- 110	- 280	9%	8%	+ 70	+ 110
35-54 Jahre	1'892	9%	8%	7%	- 220	- 310	8%	8%	+ 10	+ 60
>54 Jahre	4'395	21%	24%	27%	+ 750	+ 1560	23%	24%	+ 670	+ 1370
Paare	6'807	32%	33%	33%	+ 300	+ 450	33%	34%	+ 630	+ 1440
<35 Jahre	919	4%	4%	4%	- 60	- 130	4%	4%	+ 50	+ 80
35-54 Jahre	1'544	7%	7%	6%	- 150	- 240	7%	7%	+ 40	+ 110
>54 Jahre	4'344	21%	23%	23%	+ 500	+ 820	22%	23%	+ 540	+ 1240
Familien	5'586	26%	24%	23%	- 380	- 550	24%	23%	- 100	- 170
Andere	542	3%	2%	2%	- 20	- 20	3%	3%	+ 30	+ 70
Gesamt	21'131	100%	100%	100%	+ 320	+ 850	100%	100%	+ 1310	+ 2880

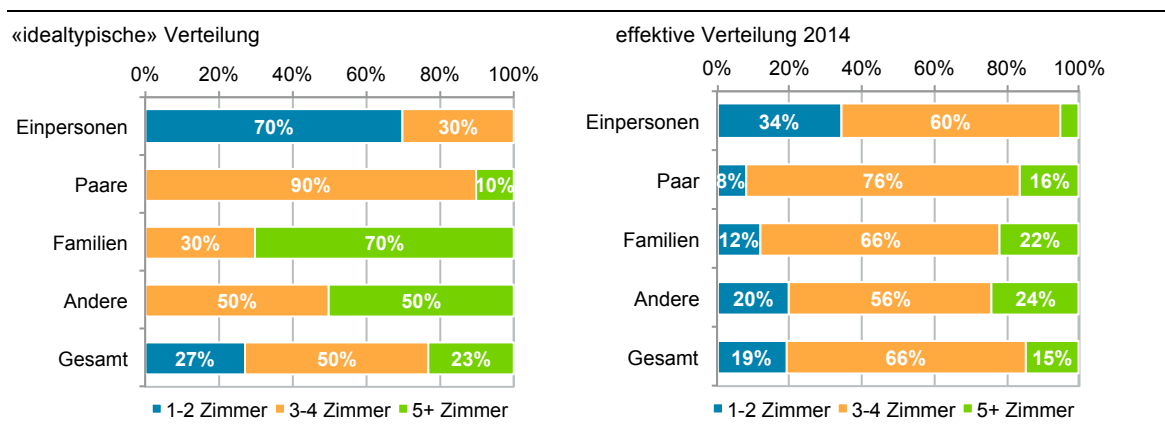
Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Bundesamt für Statistik (BFS)

Aus den Szenarien zur Lebensphasenstruktur lässt sich der zukünftige Wohnungsbedarf bis 2030 ableiten. Gemäss den Szenarien werden bis 2030 insgesamt rund 850 (BFS mittel) respektive 2'880 (lineare Fortschreibung) neue Wohnungen benötigt. Dies entspricht gemäss Szenario BFS mittel rund 45 und gemäss linearer Fortschreibung rund 152 neuen Wohnungen pro Jahr. Diese Werte sind geringer als der effektive mittlere Bestandeszuwachs von mehr als 200 Wohnungen pro Jahr zwischen 2002 und 2011. Nichts desto trotz ist Neubau erforderlich, da mit den Veränderungen der Lebensphasenstruktur eine veränderte Nachfragestruktur auf dem Wohnungsmarkt einhergeht. Neben dem quantitativen Wachstum sind daher vor allem die qualitativen Anforderungen an den zukünftigen Wohnungsbestand entscheidend.

Beide Szenarien zur Entwicklung der Lebensphasen weisen insgesamt auf einen (relativ gesehen) sinkenden Bedarf an grossen Wohnungen und gleichzeitig einer Zunahme der Nachfrage nach kleinen und mittleren Wohnungen hin. Dies ist eine direkte Folge der Zunahme der älteren Paar- und insbesondere auch Einpersonenhaushalte und des gleichzeitigen Rückgangs der Familienhaushalte. Anzumerken ist hierbei, dass die Wohnungsgrösse sich nach dem

idealtypischen Zimmerbedarf eines Haushaltes richtet. Das heisst beispielsweise, dass ein Paar nur in seltenen Fällen eine Wohnung mit 5 oder mehr Zimmern bewohnt.

Abbildung 32: Verteilung der Lebensphasen in Wohnungen nach Zimmerzahl



Quelle: Eigene Annahmen, Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Um dieser Nachfrage zu entsprechen, müssten (bei idealtypischer Belegungsstruktur der Wohnungen) gegenüber dem heutigen Wohnungsbestand deshalb hauptsächlich kleinere Wohnungen erstellt werden. Gemäss Szenarien sollte der Bestand an 1-2-Zimmerwohnungen bis 2030 konkret um +12% bis +19% und der Bestand an 3-4-Zimmerwohnungen um +5% bis +17% erweitert werden. Gleichzeitig ist der Bestand an 5 und mehr Zimmerwohnungen bis 2030 im Falle des Szenario BFS mittel mehr als ausreichend und im Falle der linearen Fortschreibung lediglich geringfügig zu erhöhen.

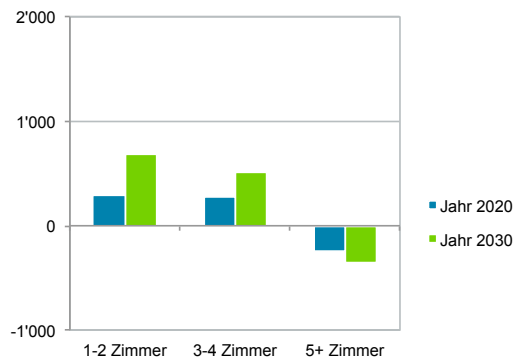
Anders präsentiert sich die Situation, wenn der prognostizierte Wohnungsbedarf auf Basis der effektiven Wohnungsbelegung 2014 gerechnet wird. Der quantitative Bedarf ändert sich zwar nicht (identische Anzahl Haushalte), der qualitative dagegen sehr wohl. Der prognostizierte Zusatzbedarf an kleinen Wohnungen ist beim Szenario mittel weniger als halb so gross wie im Fall der idealtypischen Belegung. Der prognostizierte Bedarf nach grossen Wohnungen sinkt nicht wie im Falle der idealtypischen Belegung, sondern bleibt auf dem Niveau von 2011. Beim Szenario lineare Fortschreibung sticht vor allem ein starker Anstieg des Bedarfs an Wohnungen mit 3 bis 4 Zimmern hervor.

Die Differenz in der Struktur des zusätzlichen Nachfragebedarfs zwischen den beiden Belegungsmodellen „effektiv“ und „idealtypisch“ schlägt sich aufgrund des höheren Zimmerverbrauchs pro Person direkt in einem höheren Flächenbedarf für das Wohnen nieder (bei gleicher Anzahl Haushalte).

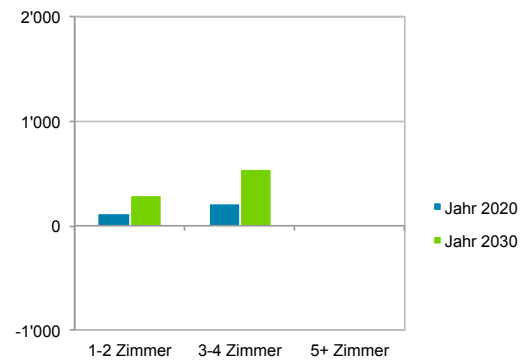
Abbildung 33: Zusätzlicher Wohnungsbedarf gegenüber 2011 gemäss Szenarien bis 2030

Szenario mittel BFS

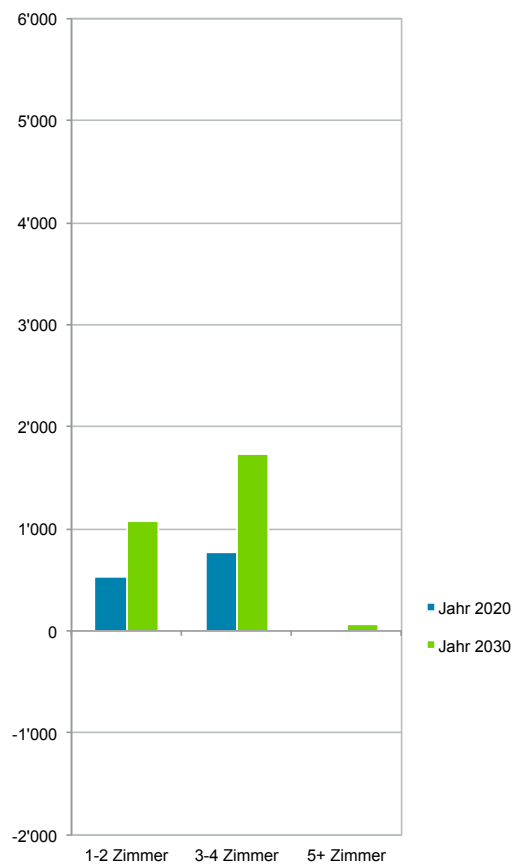
Idealtypische Wohnungsbelegung

**Szenario mittel BFS**

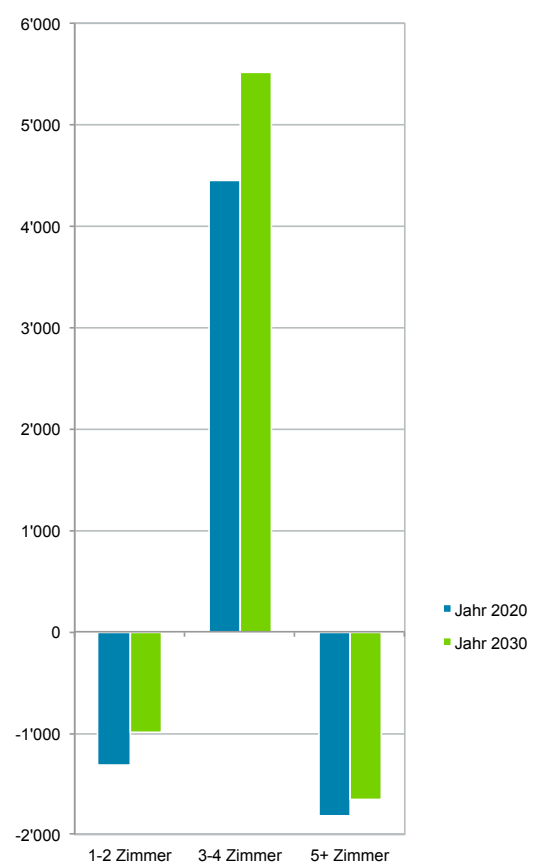
Wohnungsbelegung effektiv 2014

**Lineare Fortschreibung**

Idealtypische Wohnungsbelegung

**Lineare Fortschreibung**

Wohnungsbelegung effektiv 2014

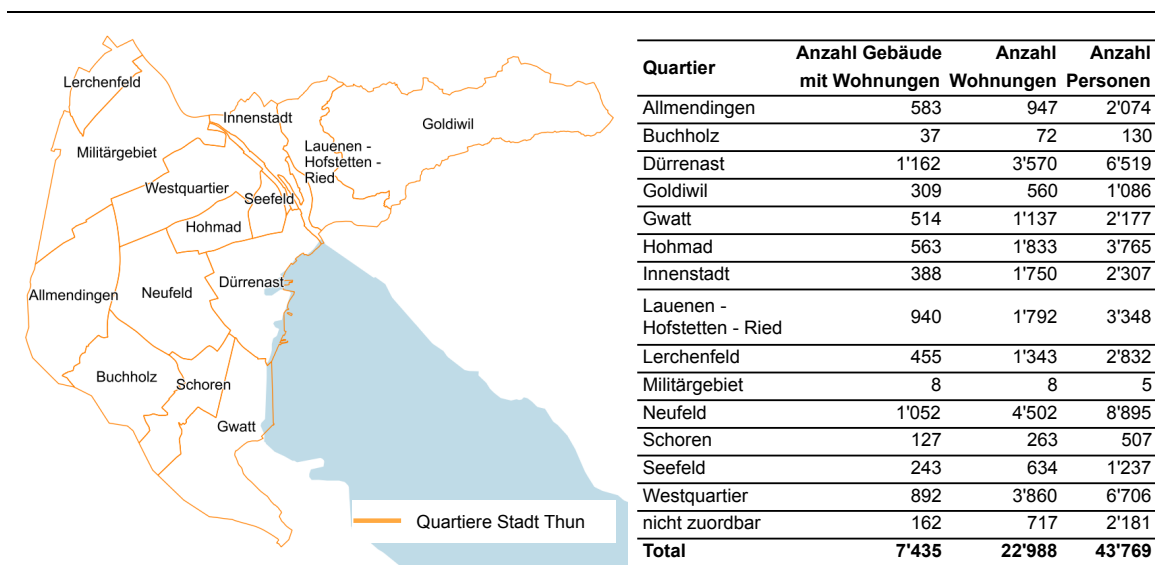


Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

7. Räumliche Analyse der Mikrolagen

7.1. Bevölkerungsstruktur

Abbildung 34: Quartiergrenzen Stadt Thun 2014



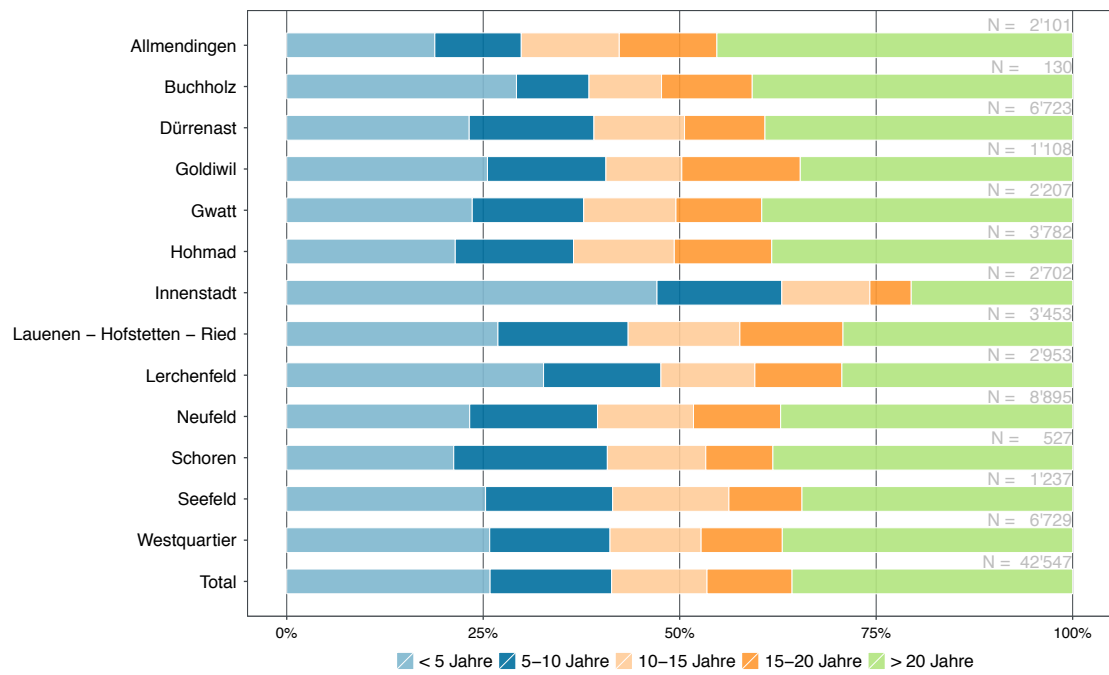
Anmerkung: Es ist anzunehmen, dass es sich bei den 162 nicht zuordbaren Wohnungen vor allem um Alters- und Pflegeheime sowie Fürsorgewohnungen handelt, da der Anteil Älterer in diesen Wohnungen auffallend hoch ist. In den folgenden Abbildungen werden sie nicht aufgeführt.

Das Quartier Militärgebiet und die nicht zuordbaren Haushalte und Wohnungen werden in die nachfolgenden Auswertungen nicht miteinbezogen.

Quelle: Stadt Thun, Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

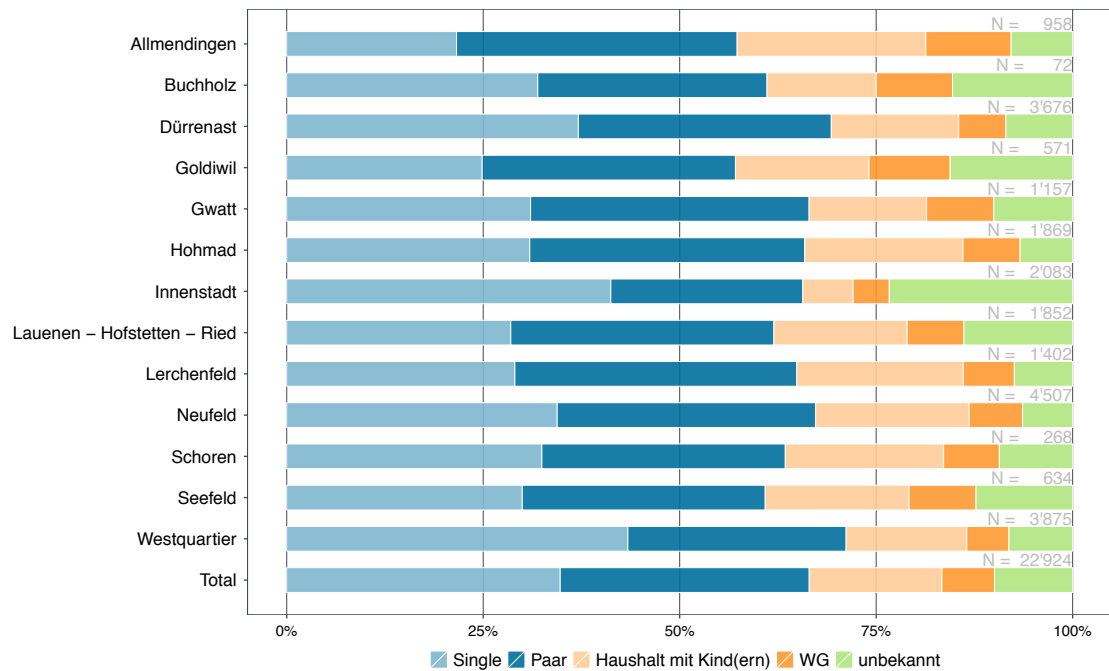
- Wohndauer:** Im Quartier Innenstadt liegt der Anteil an Haushalten, welche weniger als 5 Jahre in der Gemeinde Thun wohnen, bei fast 50 Prozent. Dies legt die Vermutung nahe, dass dieses Quartier eine Eingangsfunktion in den Wohnungsmarkt Thun für Zuwandernde innehat.
- Alters- und Haushaltsstruktur:** Die zentrumsnahen Quartiere weisen einen vergleichsweise hohen Anteil an Einpersonenhaushalten und jungen Personen im Alter zwischen 20 und 35 Jahren auf. Ebenfalls auffällig hoch sind die Anteile der Einpersonenhaushalte in den Quartieren Dürrenast und Westquartier, welche sich zusammen mit den Quartieren Gwatt und Hohmad durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil älterer Personen über 64 Jahren auszeichnen.
- Ausländeranteil:** Ein im Vergleich zur alteingesessenen Bevölkerung überdurchschnittlich hoher Anteil der neu Zugezogenen ist ausländischer Herkunft. Die höchsten Ausländeranteile finden sich in den Quartieren Lerchenfeld und Innenstadt. Dem gegenüber ist der Ausländeranteil in den Quartieren Allmendingen und Buchholz ausgesprochen tief.
- Einkommen:** Das Quartier Lauenen-Hofstetten-Ried ist das Quartier mit dem höchsten Medianeinkommen, allerdings streuen die Werte überdurchschnittlich stark. Ebenfalls überdurchschnittlich hohe Einkommenswerte sind in den Quartieren Seefeld, Goldiwil und Gwatt zu finden. Dem gegenüber weisen die Quartiere Buchholz und Westquartier die tiefsten Einkommenswerte auf. Auch in der Innenstadt ist das Medianeinkommen eher unterdurchschnittlich, was hier wohl aber in erster Linie auf den hohen Anteil junger Erwachsener zurückzuführen ist (siehe auch Zusatzbericht „Räumliche Verteilung der Einkommen und Vermögen“ des Planungsamtes der Stadt Thun).

Abbildung 35: Wohndauer in der Gemeinde nach Quartier 2014



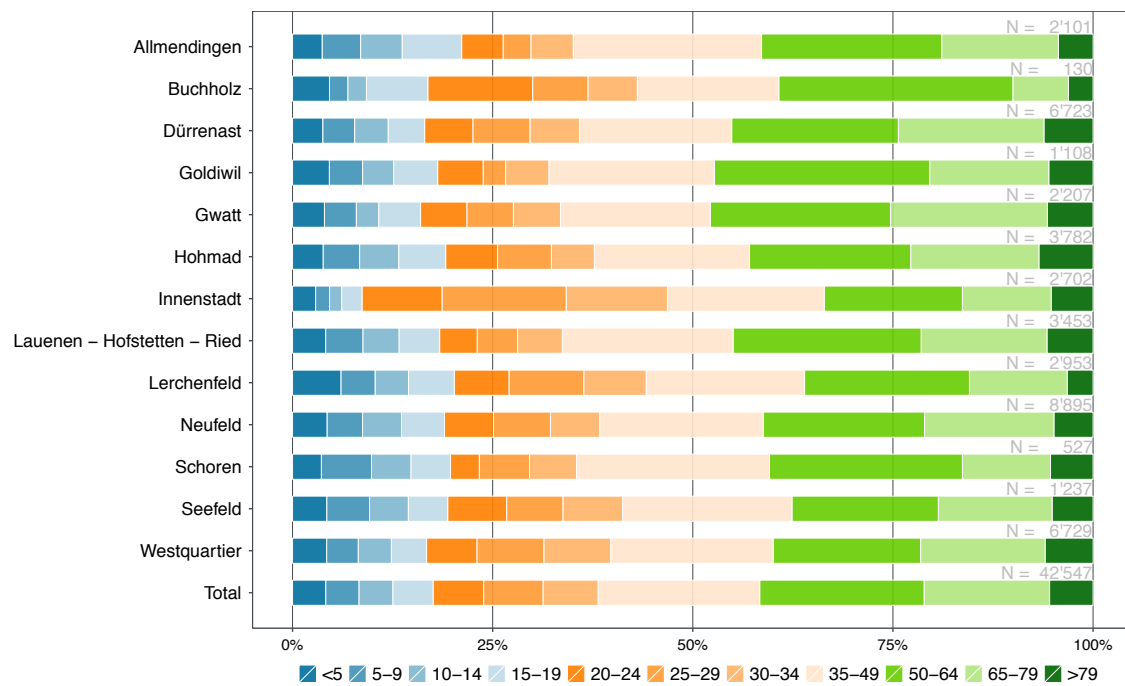
Quelle: Stadt Thun, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 36: Haushaltsstruktur nach Quartier 2014



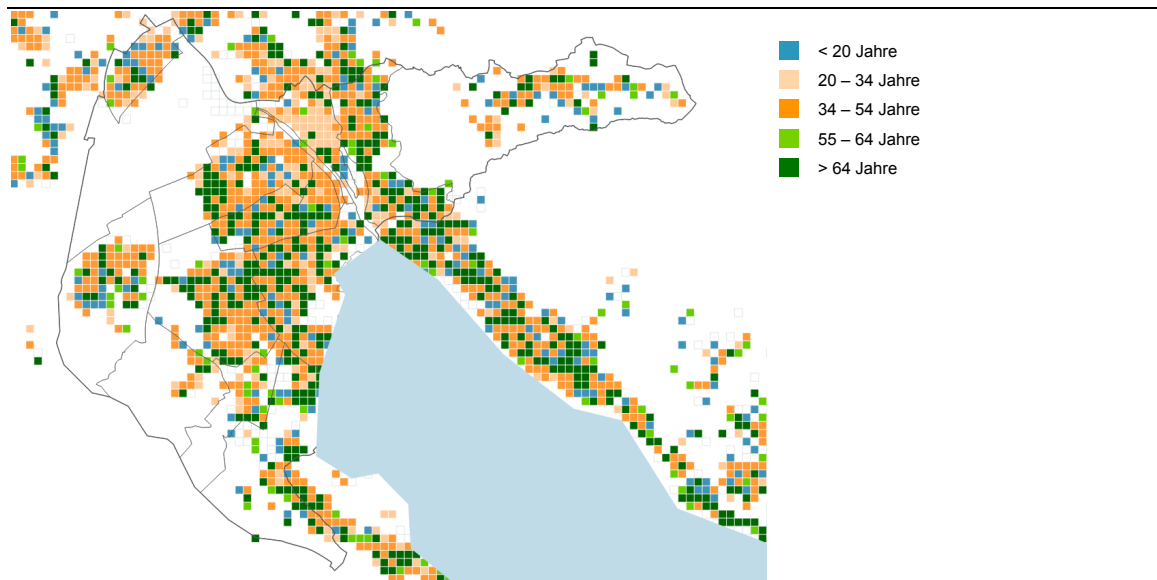
Quelle: Stadt Thun, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 37: Altersstruktur nach Quartier 2014



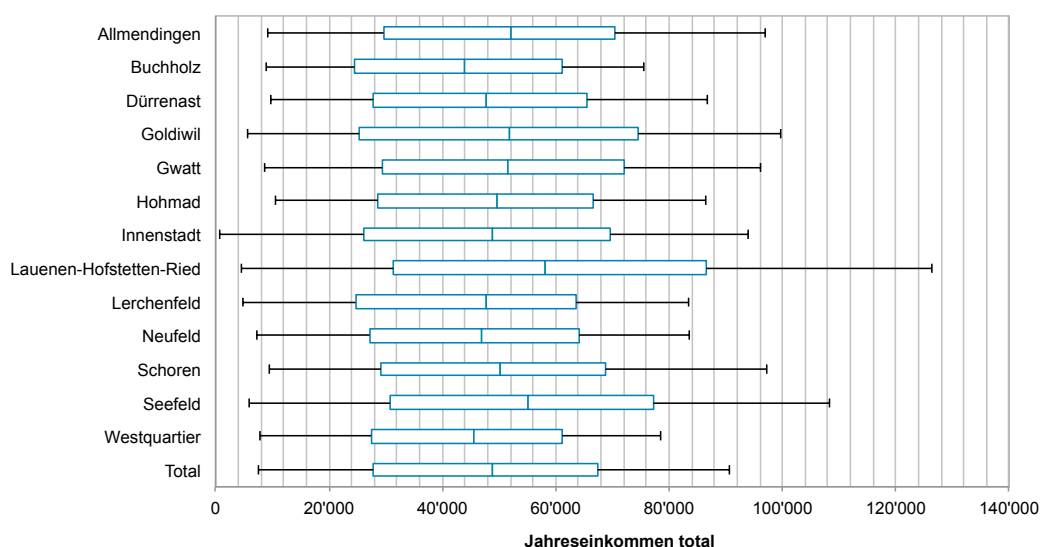
Quelle: Stadt Thun, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 38: Räumliche Verteilung der dominanten Altersklasse 2012



Quelle: Stadt Thun, Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 39: Einkommen total (Äquivalente) nach Quartier 2014



Quelle: Stadt Thun, Darstellung: raumdaten GmbH

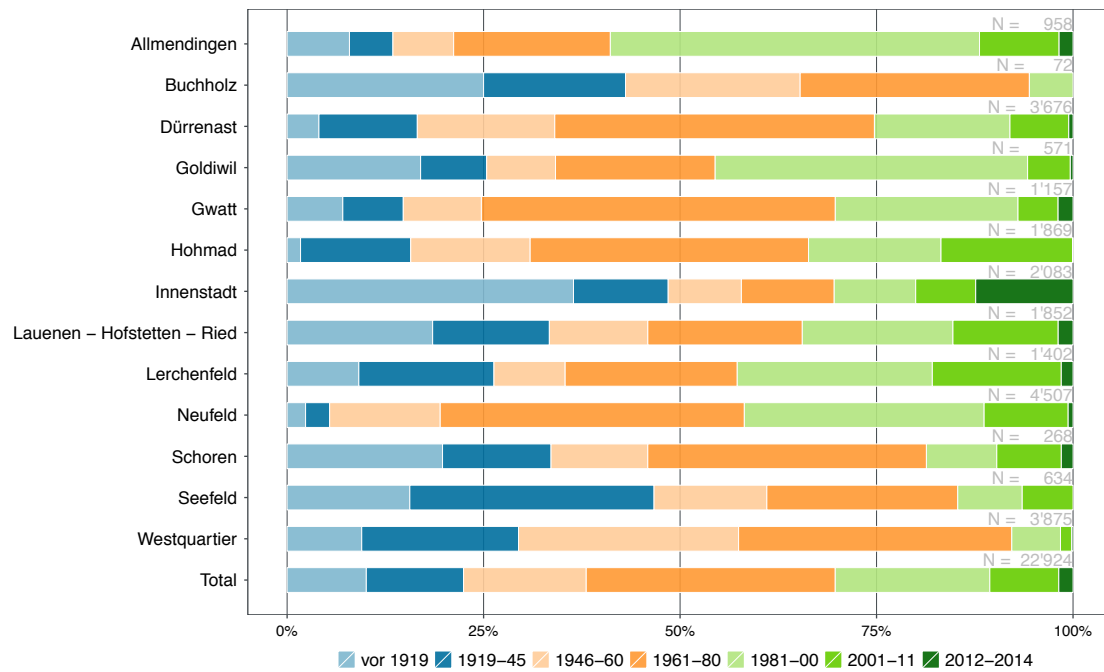
7.2. Wohnungsstruktur

Neubauprojekte, die nach 2010 erbaut und bis spätestens 2012 bezogen wurden, werden in den Auswertungen berücksichtigt (bspw. Selve). Nicht berücksichtigt wurden Projekte, deren Erstbezug erst nach 2012 stattfand (bspw. Puls/Rex Thun, Blümlimatte).

- Bauperiode:** Die Altersstruktur des Wohnungsbestandes widerspiegelt die räumliche Expansion der Kernstadt und ihre spätere Nachverdichtung. Die Quartiere Innenstadt und Seefeld weisen einen hohen Anteil Wohnungen auf, die vor 1945 erstellt wurden. Gleichzeitig wurden seit 2012 mit 12% Anteil am Wohnungsbestand, aber vor allem auch in der Innenstadt viele neue Wohnungen erstellt. Der Anteil Wohnungen aus der Bauperiode der Nachkriegszeit von 1946 bis rund 1980 ist insbesondere im Westquartier mit über 60% überdurchschnittlich hoch. Aber auch die Quartiere Buchholz, Dürrenast, Gwatt, Hohmad und Neufeld weisen mit einem Anteil von über 50% einen hohen Anteil Wohnungen aus der Nachkriegszeit auf. Diese Wohnungen weisen zumeist eher geringe Zimmerflächen auf und sind von eher schlechter Bausubstanz.
- Wohnungsgrössen:** Vor allem in den Zentrumsquartieren Innenstadt und Westquartier dominiert mit 73% respektive 64% der Anteil kleinerer Wohnungen mit bis zu 3 Zimmern. Während die Grundrisse respektive die Flächenwerte der Zimmer bei den Wohnungen im Westquartier eher klein sind, weist die Innenstadt mit seinem hohen Anteil Neubauwohnungen und vielen 1- bis 2-Zimmerwohnungen die grössten Flächenwerte pro Zimmer auf. Mit rund einem Drittel des Wohnungsbestands ist der Anteil grösserer Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern in den Quartieren Goldwil und Allmendingen am höchsten (siehe Anhang 1).
- Eigentübertypen:** Mit 36% respektive 45% sind die Einfamilienhausanteile in den Stadtrandquartieren Goldwil, Lauenen – Hofstetten – Ried und Allmendingen am höchsten. Mit je rund einem Viertel des Wohnungsbestands ist der Anteil Eigentumswohnungen in den Quartieren Goldwil, Neufeld und Seefeld am höchsten. In der Innenstadt gibt es nur wenig Wohneigentum, rund 90% des Bestands umfasst Mietwohnungen. Wohnbaugenossenschaften sind insbesondere in den Quartieren Westquartier, Hohmad und Dür-

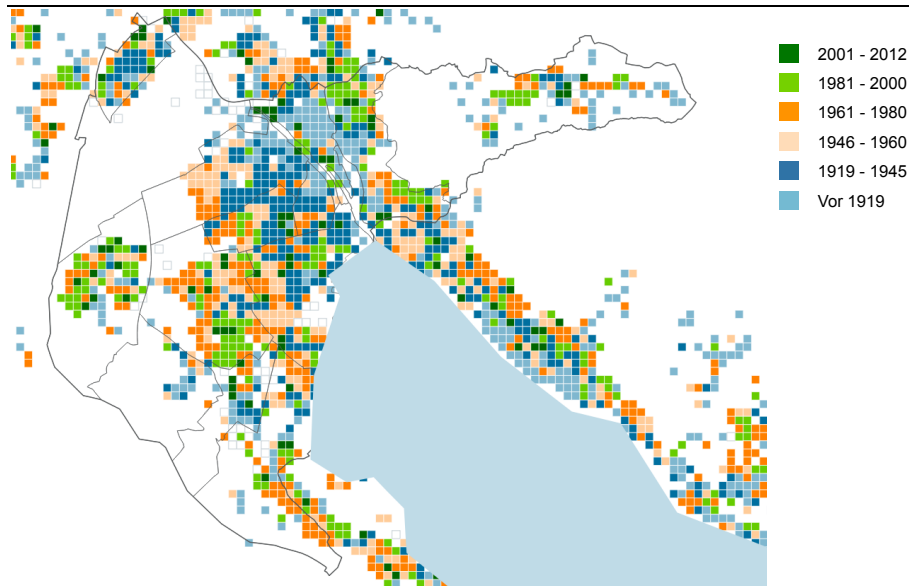
renast zu finden. Mit 35% ist ihr Anteil am Wohnungsbestand im Westquartier besonders hoch.

Abbildung 40: Wohnungen nach Bauperiode und Quartier 2014



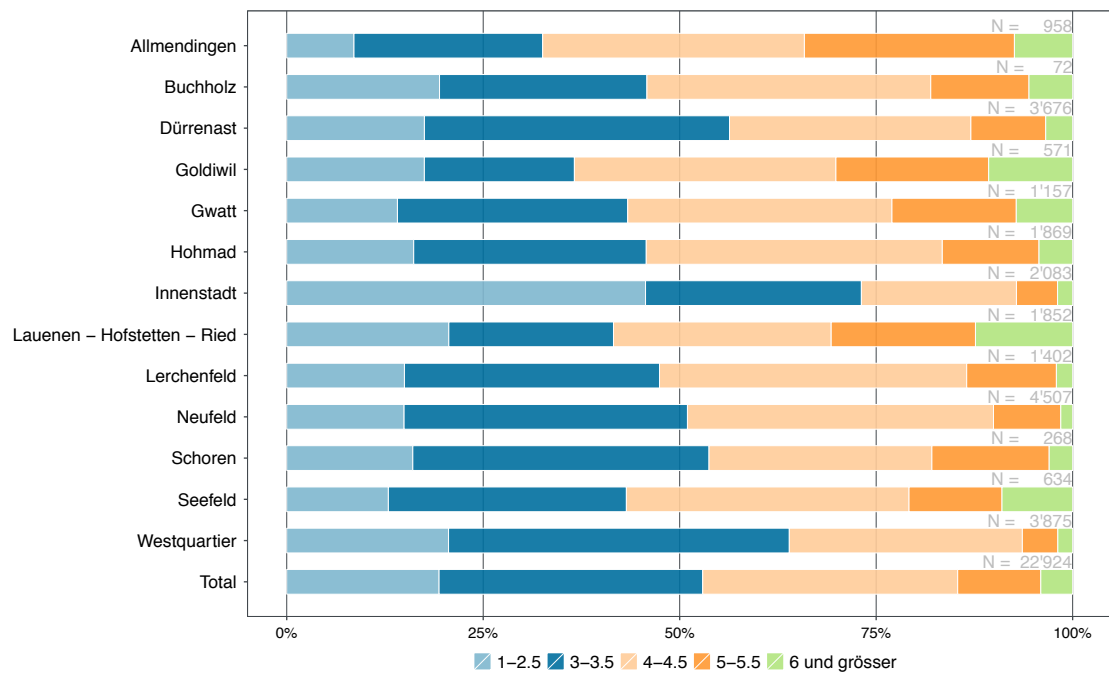
Quelle: Stadt Thun, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 41: Räumliche Verteilung der dominanten Bauperiode 2012



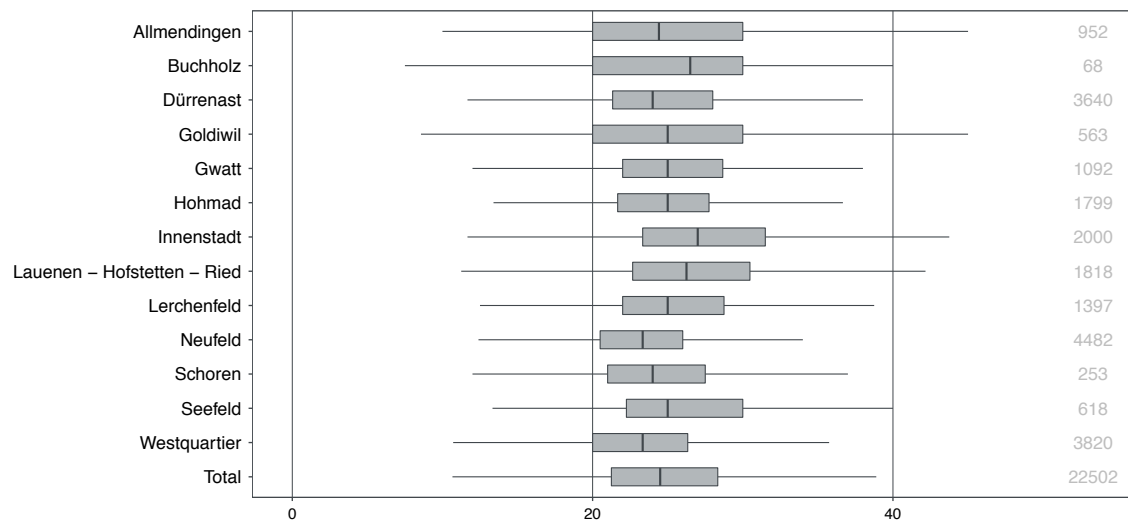
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 42: Wohnungen nach Anzahl Zimmer und Quartier 2014



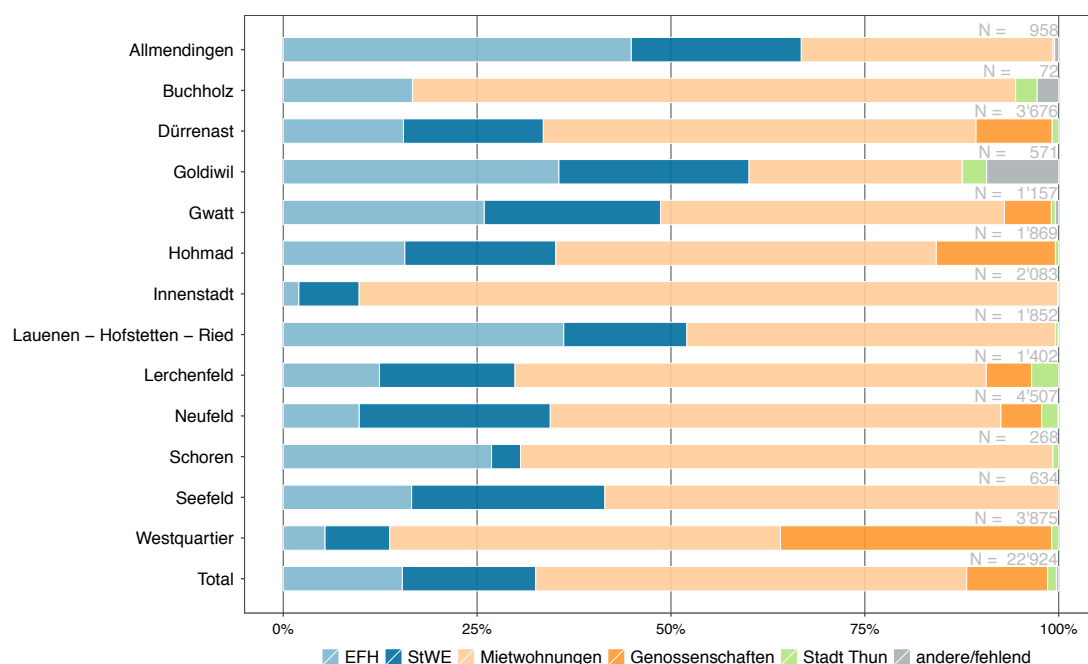
Quelle: Stadt Thun, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 43: Fläche pro Zimmer in Quadratmetern nach Quartier 2014



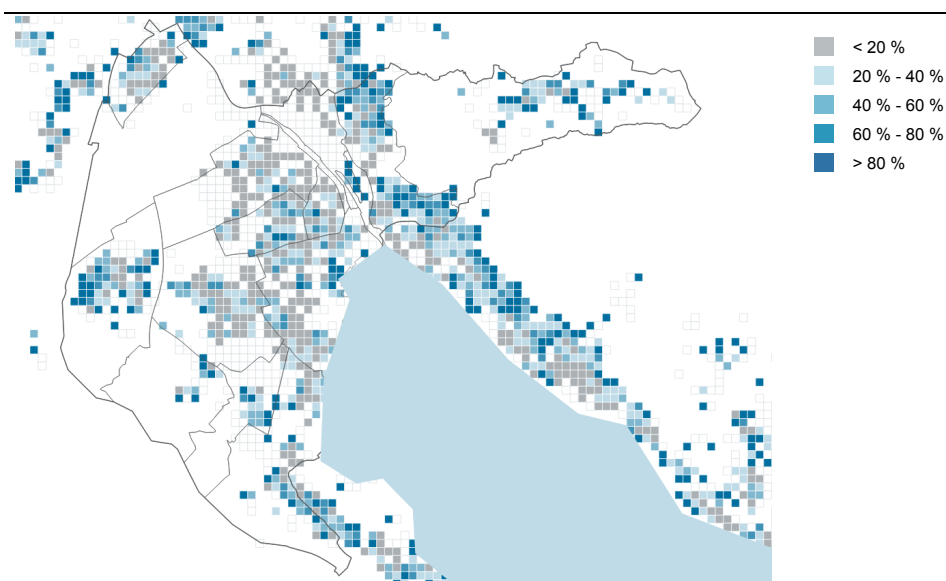
Anmerkung: Extreme Ausreisser (1%) und fehlende Werte wurden bei der Berechnung entfernt.
 Quelle: Stadt Thun, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 44: Wohnungen nach Eigentumsform und Quartier 2014



Quelle: Stadt Thun, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 45: Einfamilienhausanteil 2012

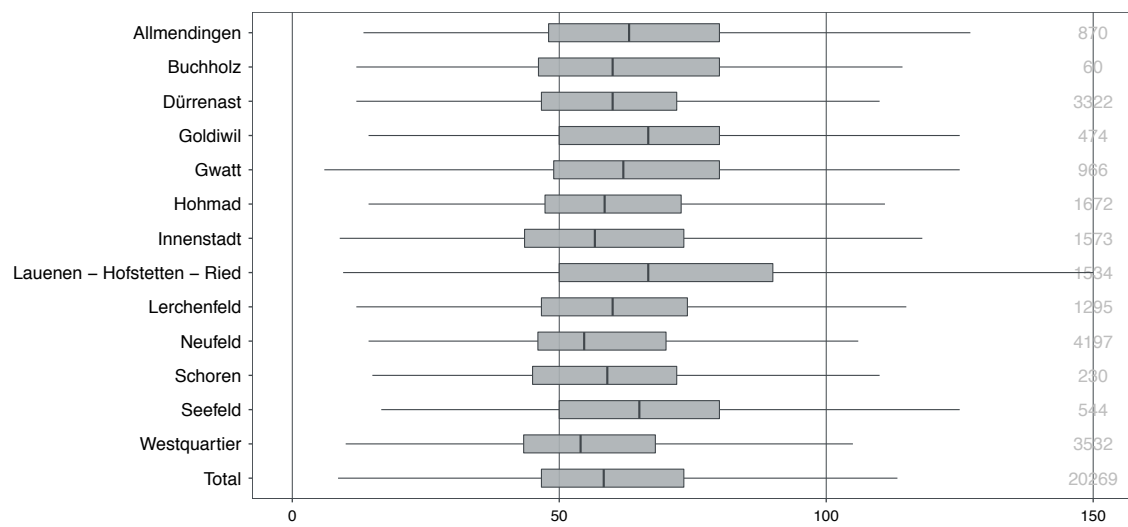


Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

7.3. Wohnsituation

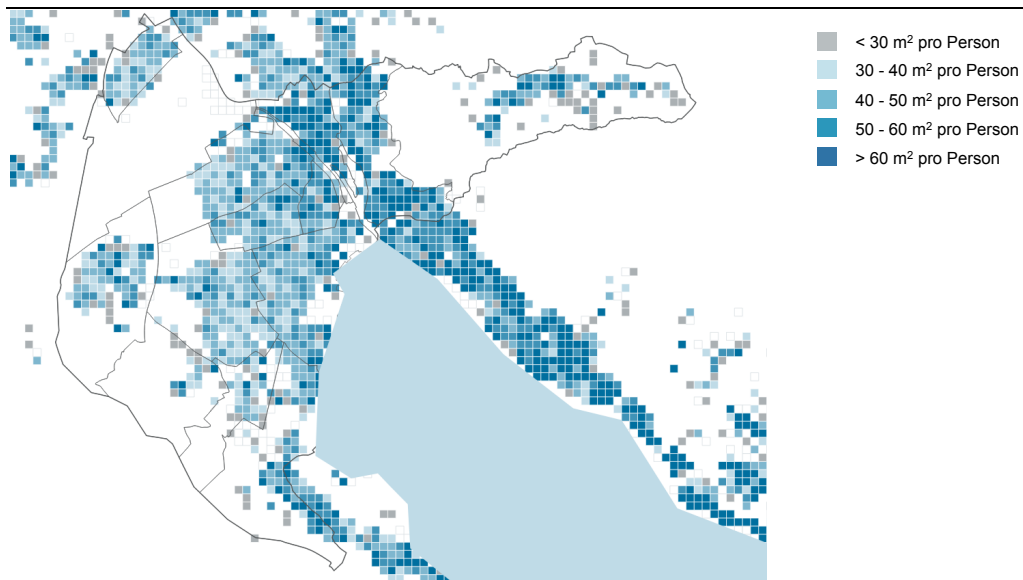
- Flächenverbrauch pro Äquivalenzperson:** In den Stadtrandquartieren mit hohem Anteil an Einfamilienhäusern (Lauenen – Hofstetten – Ried, Allmendingen, Goldwil) ist der Median des Flächenverbrauchs pro Äquivalenzperson überdurchschnittlich hoch. Auch das Quartier Seefeld weist einen vergleichsweise hohen Flächenwert auf. Den geringsten Flächenverbrauch zeigen dem gegenüber die Bewohnenden des Westquartiers, dessen Wohnungsbestand von eher klein geschnittenen Wohnungen aus der Nachkriegszeit und Baugenossenschaften geprägt ist.

Abbildung 46: Flächenverbrauch pro Äquivalenzperson in Quadratmetern nach Quartier 2014



Anmerkung: Extreme Ausreisser (1%) und fehlende Werte wurden bei der Berechnung entfernt.
 Quelle: Stadt Thun, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 47: Räumliche Verteilung der durchschnittlichen Fläche pro Person 2012



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

8. Handlungsoptionen

Aus der Analyse der Entwicklungen der vergangenen zehn Jahre sowie der Szenarien werden die zentralen Herausforderungen für die Stadt Thun ersichtlich. Um diesen in Zukunft zu begegnen, sollten gezielt Massnahmen ergriffen werden. Entsprechende Handlungsoptionen sind im Folgenden aufgeführt. Eine Kombination von Massnahmen in unterschiedlichen Handlungsfeldern wird als die zielführendste Option erachtet.

Wohnungsmarkt beleben und Wohnungsbestand erneuern

Die Stadt Thun hat einen gesunden Wohnungsmarkt, welcher die neu erstellten Wohnungen gut absorbiert (Kapitel 3.2). Die zukünftige quantitative Entwicklung der Thuner Wohnbevölkerung ist daher wesentlich vom zusätzlich zur Verfügung stehenden Wohnraum abhängig. Dem Erstellen von neuen Wohnungen kommt daher eine regulierende Rolle im Hinblick auf die Entwicklung der Einwohnerzahl der Stadt Thun zu. Ein aktives Fördern von Neubau (und der inneren Verdichtung) ist besonders dann wichtig, sofern ein weiteres Wachstum der Einwohnerzahl angestrebt wird.

Allerdings ist der Einfluss der Neubautätigkeit auf die qualitative Entwicklung des Wohnungsbestandes marginal. Den weitaus grösseren Hebel bieten Sanierungs- oder Ersatzneubauprojekte. Die Wirkung der gezielten Erneuerung des Bestandes ist doppelt so gross. Durch gezielte Investitionen lässt sich der Wohnungsbestand qualitativ erneuern und den Bedürfnissen der aktuellen und angestrebten Bevölkerungsstruktur der Stadt Thun anpassen, zugleich wird dem Wohnungsmarkt wenig adäquater Wohnraum entzogen.

Der markante Unterschied zwischen den Mietpreisen für neuwertige Wohnungen und Altbestandswohnungen zeigt, dass im Thuner Wohnungsmarkt durchaus Investitionsanreize für Sanierungen oder Ersatzneubauten bestehen (Kapitel 3.3).

Familien stärken

Die Betrachtung von Altersverteilung und Wanderungssaldi zeigt, dass eine Nettozuwanderung junger Altersklassen zwischen 20 und 30 Jahren und älterer Lebensphasen einer Nettoabwanderung von Kindern unter 10 Jahren gegenüber steht (Kapitel 2.2). Aus den Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung wird zudem ersichtlich, dass in Thun ohne entsprechende Massnahmen in Zukunft vor allem der Anteil Familien weiter sinken wird, während der Anteil älterer Haushalte stark zunimmt (Kapitel 6.1). Durch die Alterung der ansässigen Bevölkerung werden in den nächsten 20 Jahren zusätzlich rund 2'400 Haushalte in die Nachfamilienphase übergehen, und gemäss Szenario werden Familien im gleichen Zeitraum um rund 380 bis 550 Haushalte abnehmen (Kapitel 6.2).

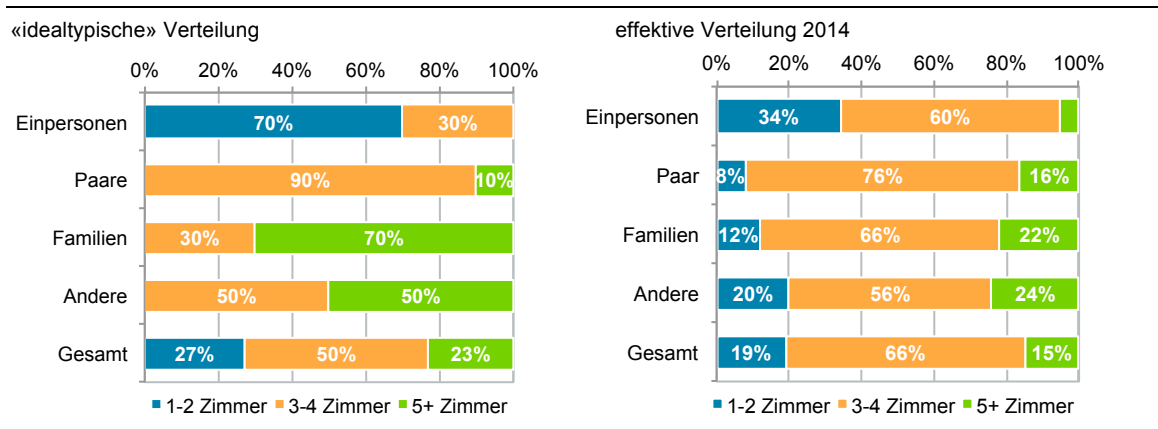
Um dieser doppelten demographischen Alterung in Zukunft entgegen zu wirken, muss nachhaltig der Anteil Familien gestärkt werden. Dies kann zum einen durch gezieltes Fördern des Familienzuzugs geschehen. Der Wanderungssaldo nach Altersgruppen für die Jahre 2011 und 2012 zeigt deutlich, dass die Stadt Thun insbesondere aus der Stadt Bern und den übrigen Kantonen der Schweiz Familien angezogen hat (Kapitel 2.2.). Dieses Potential von Familien kann durch gezieltes Positionieren und Bewerben der Stadt Thun als Wohnort für Familien noch verstärkt werden. Zusätzliche Familien zum Zuzug nach Thun zu bewegen, ist allerdings nur eine mögliche Massnahme. Es geht vielmehr auch darum, die Nettoabwanderung von jungen Familien und Personen in der Vorfamilienphase zu stoppen. Denn die hohen Anteile junger Einpersonnen- und Paarhaushalte in Thun bergen ein grosses Potential für die Gründung junger Familien. Eine spezifische Grundvoraussetzung für deren Verbleib ist, neben einem ausreichenden Angebot an Kinderbetreuungsangeboten auf unterschiedlichen Stufen, das Vorhandensein eines geeigneten und bezahlbaren Wohnraumes. Dies kann einerseits durch Neubau oder Sanierung des Woh-

nungsbestandes geschehen, andererseits durch zugänglich Machen von bereits bestehendem Wohnraum.

Um gezielte Gegenmassnahmen gegen den sinkenden Anteil an Familien einleiten zu können, bietet sich eine nachgelagerte Studie an, welche die Bedürfnisse der in Thun wohnhaften Familien und deren Gründe für die Wohnstandortwahl Thun genauer erschliesst. Dasselbe gilt für Familienhaushalte, welche die Stadt Thun verlassen. Hier würde sich beispielsweise eine spezifische Zu- und Wegzuger/innen-Befragung anbieten.

Familienhaushalte der Mittelschicht fragen in erster Linie Wohnungen (oder EFH) mit 4 bis 5 Zimmern und klassischem Grundriss nach. Der Anteil dieser Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand ist in Thun grundsätzlich bereits relativ hoch. Die Analysen zeigen allerdings, dass diese Wohnungen häufig von Einzelpersonen- und Paarhaushalten bewohnt werden. Damit besteht also bereits im vorhandenen Wohnungsbestand ein grosses Potential, durch Mobilisierung bestimmter Lebensphasen und Haushaltstypen mehr Wohnraum für Familien bereit zu stellen.

Abbildung 48: Verteilung der Lebensphasen in Wohnungen nach Zimmerzahl



Quelle: Eigene Annahmen, Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Adäquaten Wohnraum für die ältere Bevölkerung schaffen

Thun zeigt eine ausgeprägte demographische Alterung, welche primär hausgemacht ist (Kapitel 2.2). Dies bringt zukünftig zusätzlichen Bedarf an betreuten Pflege- und Wohnangeboten wie beispielsweise Altersheimen oder Alterswohnungen. Darüber hinaus bringt es ganz allgemeine spezifische Anforderungen an das Wohnungsangebot und -umfeld mit sich. Bei der Erneuerung und Erstellung von Wohnraum ist den spezifischen Bedürfnissen der Ein- und Zweipersonenhaushalte in der Nachfamilienphase Rechnung zu tragen. Dazu gehören beispielsweise eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr mit einer Haltestelle in unmittelbarer Nachbarschaft, ein attraktives Nahversorgungsangebot, Unterstützungsdienstleistungen und medizinische Versorgung. Zudem muss der Wohnungsbestand genügend kleinere Wohnungen bieten, da Personen in dieser Lebensphase im Falle eines Wohnungswechsels vor allem Wohnungen mit 2 bis 3 Zimmern nachfragen (Kapitel 6.2). Ausserdem sind Wohnungen lebensphasenflexibler und preisgünstiger, wenn sie nicht über zu grossflächige Wohnungsgrundrisse verfügen.

Die Bedürfnisse der älteren Wohnbevölkerung zeigen gemeinsame Grundzüge, sind aber dennoch heterogen. Die genauen Bedürfnisse der unterschiedlichen älteren Lebensphasensegmente gilt es in einer nachgelagerten Studie genauer zu erforschen, um gezielt auf die sich abzeichnenden Herausforderungen reagieren zu können.

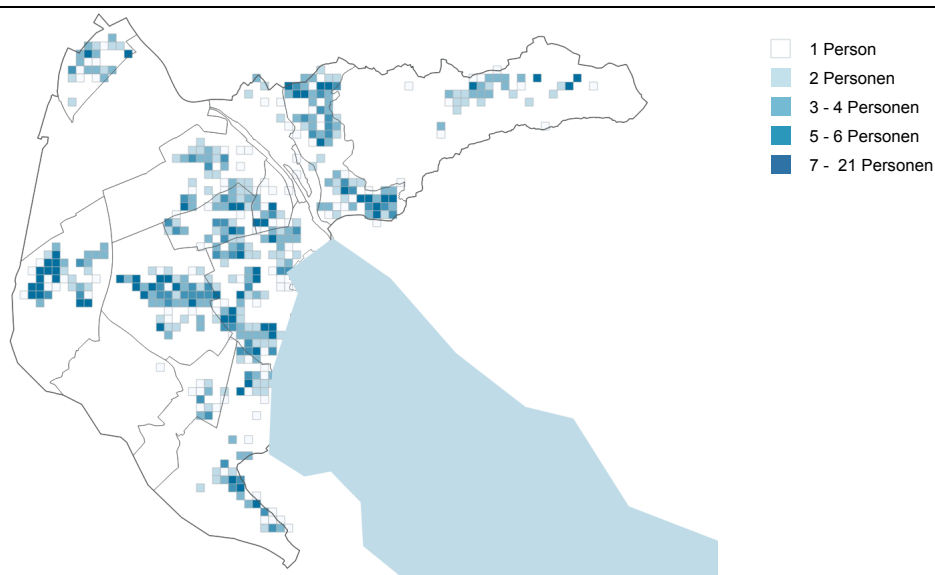
Der Wohnungsmarkt für ältere Lebensphasen wird sich aus dem Nischendasein lösen. Die Stadt Thun kann durch das Bereitstellen von Wissen und dem Initiieren von Plattformen diese Entwick-

lung unterstützen und Lösungen erschliessen, welche als Alternativen bspw. zu Altersheimen funktionieren. Aufgrund der spezifischen Bedürfnisse dieser Lebensphasen an mannigfaltige Infrastruktur ist es für die Stadt Thun von Interesse, sich frühzeitig in solche Projekte einzubringen.

Lebensphasengerechte Wohnungswahl fördern

Einfamilienhäuser sind als Wohnraum besonders attraktiv für Familien. Auffällig ist bei den Bewohnenden der Einfamilienhäuser der relativ hohe Anteil älterer Einpersonen- und Paarhaushalte. Insbesondere in den Quartieren Neufeld, Allmendingen und Lauenen – Hofstetten – Ried gibt es viele Einfamilienhäuser, die von älteren Personen über 64 Jahren bewohnt werden. Da die Wohnkosten deutlich tiefer sind, verbleiben viele Ältere nach Auszug der Kinder oder Partner in ihren Einfamilienhäusern, auch wenn sie ihren Wohnraum häufig als zu gross bewerten. Bedürfnis und Bereitschaft für einen Wohnungswechsel sind zumeist nur gegeben, wenn keine finanziellen Nachteile daraus entstehen.

Abbildung 49: Räumliche Verteilung der Anzahl Personen über 64 Jahre in EFH 2014



Quelle: Stadt Thun, Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

Um solche Einfamilienhäuser sowie auch grössere Wohnungen wieder jungen Familien zugänglich zu machen, kann die Mobilisierung der älteren Lebensphasen gefördert werden. Dies geschieht am ehesten durch Bereitstellen eines attraktiven Angebotes an Wohnraum, welcher sich nach den spezifischen Bedürfnissen dieser Lebensphasen richtet. Diese Bedürfnisse sind durchaus heterogen, zeichnen sich allerdings durch eine zunehmende Bedeutung der räumlichen Nähe zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, einem vielseitigen Nahversorgungsangebot und Dienstleistungen im medizinischen und pflegerischen Bereich aus. Gleichzeitig kommt auch der (relativen) Preis- und der Wohnsicherheit eine wichtige Rolle zu. Neben (Stockwerk-) Eigentum bieten sich hier Wohnbaugenossenschaften an. Sie garantieren eine gewisse Mietpreissicherheit, Wohnsicherheit und verhältnismässig preisgünstigen Wohnraum. Die Stadt Thun kann hier eine Vermittlerrolle zwischen den unterschiedlichen Bewohnergruppen wie auch unterschiedlichen Akteuren im Immobiliensektor wahrnehmen. Zu prüfen sind organisatorische Massnahmen wie beispielsweise eine Wohnungsbörse.

Eine Dynamisierung des Wohnungsmarktes im Sinne einer Förderung des Anpassens der Wohnungen an die jeweiligen lebensphasentypischen Veränderungen der Wohnbedürfnisse ist nicht nur im Zusammenhang mit Familien und älteren Lebensphasen erstrebenswert. Ganz grundsätzlich ist sie eine der wichtigen Einflussfaktoren für eine innere Verdichtung und eine der

Voraussetzungen für einen haushälterischen Ressourcenverbrauch (nicht zuletzt des städtischen Grundeigentums).

Genossenschaften als Potential weiterentwickeln (Neubau oder sanfte Erneuerung)

Baugenossenschaften bieten vergleichsweise preisgünstigen Wohnraum. Genossenschaftlicher, gemeinnütziger Wohnbau ist allerdings kein sozialer Wohnungsbau, sondern richtet sich in hohem Masse an Mittelschicht Haushalte. Aufgrund der Kostenmiete sind die Mietpreise für Wohnungen im Altbestand der Genossenschaften vergleichsweise günstig, was sie insbesondere auch für Familien attraktiv macht. Der Unterschied hinsichtlich des Mietpreises gegenüber dem regulären Markt ist bei Neubauten dagegen weitaus geringer.

Die Umsetzung der Kostenmiete sowie die Festsetzung von Belegungsvorschriften weisen ein grosses Potential auf, auch langfristig dafür zu sorgen, dass die Wohnungen adäquat verteilt sind und die Kostenersparnisse auch tatsächlich den Mietenden zugute kommen. Belegungsvorschriften gewährleisten zudem einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, da sie regeln, wie viele Personen mindestens in einer Wohnung wohnen sollen. Die Stadt Thun ist Eigentümerin von Flächen und Siedlungen an verschiedenen Lagen innerhalb der Stadt. Die Möglichkeiten in die Entwicklungen positiv einzugreifen sind dort besonders hoch. Es wird deshalb empfohlen eine Analyse des Bestands und des Potentials der einzelnen Flächen durchzuführen. Durch das Festlegen von Mindestbelegungen kann die Stadt zudem Einfluss auf die Belegungsdichte nehmen.

Neben Neubau kann auch mit einer gezielten baulichen Aufwertung eine Umverteilung der Haushalte gefördert sowie neuer adäquater Wohnraum für Familien geschaffen werden. Insbesondere innerhalb des Westquartiers (und Hohmad) ist eine gezielte Aufwertung und Sanierung des Wohnungsbestands zu empfehlen. Das Quartier ist geprägt von Baugenossenschaften und Wohnungen aus der Nachkriegszeit (Kapitel 7.2). Der Wohnungsbestand umfasst damit vor allem kleinere Wohnungen (nach Fläche pro Zimmer sowie Anzahl Zimmer) eher schlechter Bausubstanz. Bei den älteren Wohnbaugenossenschaften mit guter Bausubstanz bietet sich eine sanfte Sanierung mit innerer Nachverdichtung an, was weiterhin vergleichsweise preisgünstige Mieten erlaubt. Alternativ lässt sich durch Ersatzneubau und Neubau zeitgemässer und wertintensiverer Wohnraum realisieren, welcher sich allerdings auch durch entsprechend teurere Mieten auszeichnet und sich eher an obere Mittelschichtshaushalte richtet.

Bereits heute sind die Bewohnenden in Wohnbaugenossenschaften stark überaltert, und der Familienanteil ist eher gering. Auch im Westquartier ist der Anteil Kinder leicht unterdurchschnittlich. Eine gezielte Sanierung des Wohnungsbestands in Zusammenarbeit mit den ansässigen Genossenschaften könnte zentrumsnahen und preisgünstigen Wohnraum für Ältere schaffen. Durch Ersatzneubau und/oder Sanierung und insbesondere durch das Zusammenlegen von Wohnungen könnte zudem vermehrt grösserer Wohnraum für Familien und junge Paare der Mittelschicht erstellt werden.

Urbanes Wohnangebot und Wohnumfeld schaffen

Der Wohnraum in Thun ist bis anhin vor allem im Vergleich zu anderen Städten in der Schweiz eher traditionell-kleinstädtisch (Kapitel 3.1). Mit einem (begrenzten) Angebot an alternativen Wohnformen für urbane Nachfragersegmente, städtebaulichen Massnahmen (z.B. mit höheren Ausnützungsziffern und grossmassstäbliches, verdichtetes Bauen an den zentralen, innenstädtischen Lagen (insbesondere auf Industrie- und Militärbrachen) und einer gezielten Stärkung des Bildungs-, Freizeit- und Kulturangebots könnte Urbanität in Thun zusätzlich gefördert werden und die Stadt für neue Bevölkerungssegmente attraktiv gestaltet werden.

Die Attraktivität der Stadt Thun ist aber nicht zuletzt auch vom Arbeitsplatzangebot vor Ort abhängig, auch wenn Thun eine exzellente Anbindung an das Intercity- respektive Interregio-Bahnnetz aufweist. Die Beschäftigtendichte ist dagegen in Thun insbesondere im dritten Sektor im interkantonalen Städtevergleich unterdurchschnittlich, was sich erschwerend auf die Entwicklung des urbanen Charakters wie auch der Zentrumsfunktion Thuns auswirkt.

Im Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Thun Nord sollen neue Gewerbeflächen entstehen, was die Zentrumsfunktion der Innenstadt positiv beeinflussen kann. Deshalb ist bei der Planung dieses Gebiets die entsprechende Anbindung ans Zentrum sowie die Branchenausrichtung der Flächen sorgfältig zu planen. Gleichzeitig steht die Schaffung neuer Arbeitsplätze in einer gewissen Konkurrenz und Interdependenz zur Wohnraumversorgung, insbesondere bei guter Absorption auf dem Wohnungsmarkt und einer überdurchschnittlich tiefen Leerstandsquote. Steigt die Nachfrage nach neuem Wohnraum mit der Stärkung der Arbeitsplatzfunktion durch die Realisierung des ESP Thun Nord und anderer Projekten, können unter Umständen auch Engpässe im Bereich der Wohnraumversorgung entstehen, die zu steigenden Preisen und damit zu Verdrängungseffekten führen können.

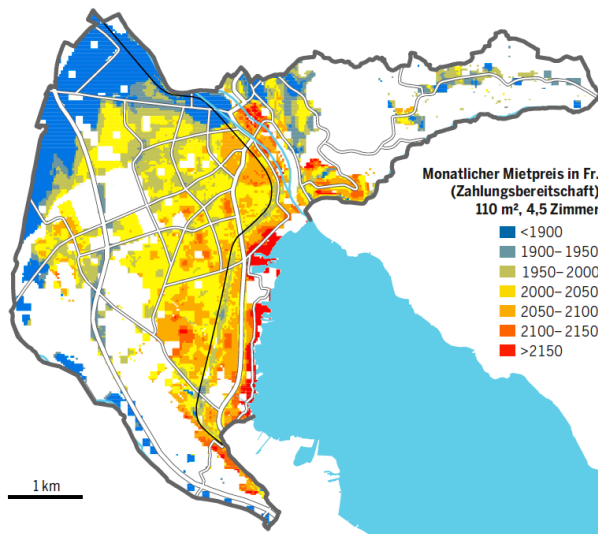
Oberschicht ansprechen und obere Mittelschicht stärken

Sowohl im intrakantonalen als auch im interkantonalen Vergleich ist der Anteil der Mittelschicht-haushalte in Thun deutlich überdurchschnittlich, während der Oberschichtanteil sehr gering ausfällt. Deshalb liegt auch das steuerbare Durchschnittseinkommen in der Stadt Thun seit Jahren unter demjenigen des Kantons und der Region (Kapitel 2.3). Mit einem höheren Anteil Oberschichthaushalte und einer Stärkung der oberen Mittelschicht könnte die Steuerkraft der Stadt Thun erhöht werden.

Der Kanton Bern weist einen vergleichsweise hohen kantonalen Steuersatz auf, der kommunale Satz der Stadt Thun liegt im oberen Mittelfeld der kommunalen Sätze im Kanton Bern, jedoch über demjenigen der Stadt Bern. Die Wohnkosten sind hingegen selbst an attraktiven Lagen bis anhin im Vergleich zu Bern deutlich geringer. Mit einem entsprechenden Wohnstandortmarketing kann dieses Potential trotz schwierigen steuerlichen Rahmenbedingungen durchaus ausgenützt werden.

Ein grosses Potential für attraktiven Wohnraum für ober-schichtige Haushalte bieten dabei vor allem die Gebiete entlang des Thunersees. So zeigt auch die Modellierung der Zahlungsbereitschaft für die monatliche Miete einer 4.5-Zimmerwohnung des Beratungsunternehmens Wüest & Partner, dass in der Stadt Thun neben den Zentrums-lagen entlang der Aare vor allem die Seelagen hohe Werte aufweisen.

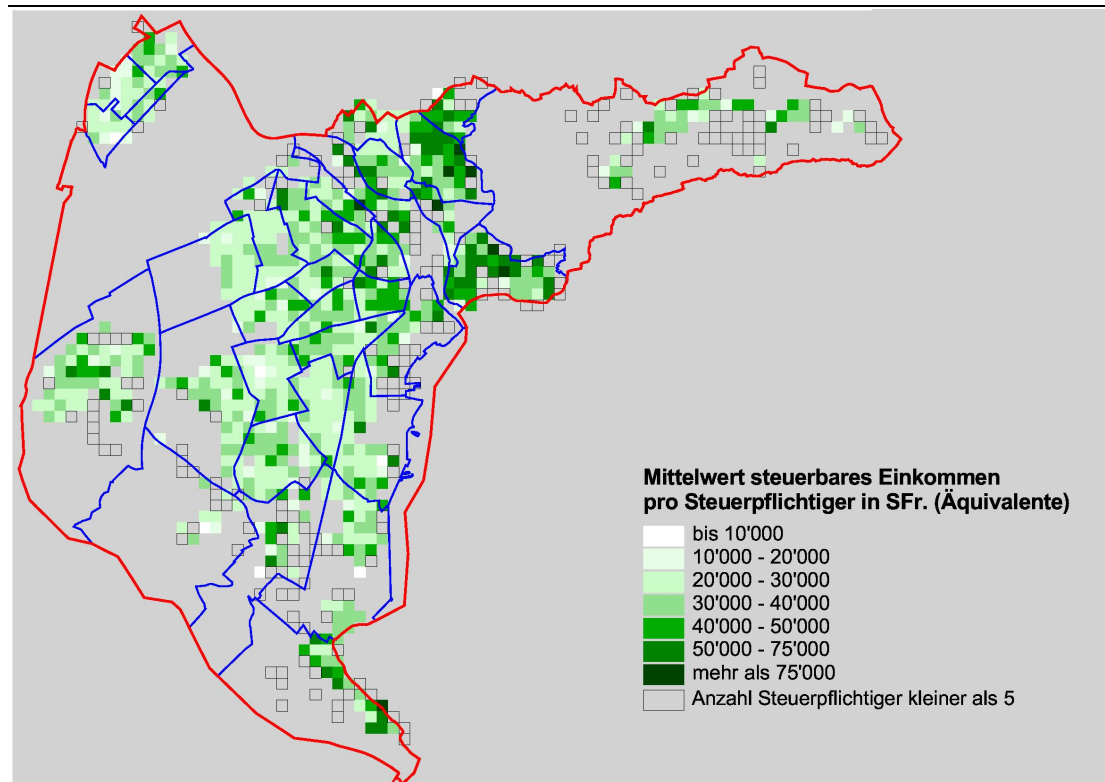
Ein weiteres Gebiet mit hohem Potential ist die Innenstadt und allgemein zentrumsnahe Quartier-teile. Diese bieten sich für urbanes Wohnen für eine urbane Oberschicht und obere Mittelschicht an, sofern durch Sanierung und (Ersatz-) Neubau attraktiver und zielgruppenspezifischer Wohnraum geschaffen wird, welcher diese Qualitäten zu valorisieren vermag

Abbildung 50: Monatlicher Mietpreis in CHF (Zahlungsbereitschaft) für 4.5-Zimmer mit 110 m²

Quelle: Wüest & Partner: «Wo das Wohnen am attraktivsten ist». In: Der Bund vom 4. Juni 2014.

Das nördliche Seeufer besticht bereits heute durch einen hohen Anteil Oberschichtshaushalte. Zusätzlich hätte das westlich des Thunersees gelegene Quartier Dürrenast mit einer gezielten Inwertsetzung des Seeufers und baulicher Aufwertung grosses Potential als Standort für mehr ober-schichtige Haushalte. Zurzeit ist der Wohnungsbestand des Quartiers geprägt von Wohnungen aus der Bauperiode der Nachkriegszeit, und die Bevölkerung weist insgesamt einen hohen Anteil älterer Personen und Einpersonenhaushalte sowie einen eher unterdurchschnittlichen Einkommenswert auf.

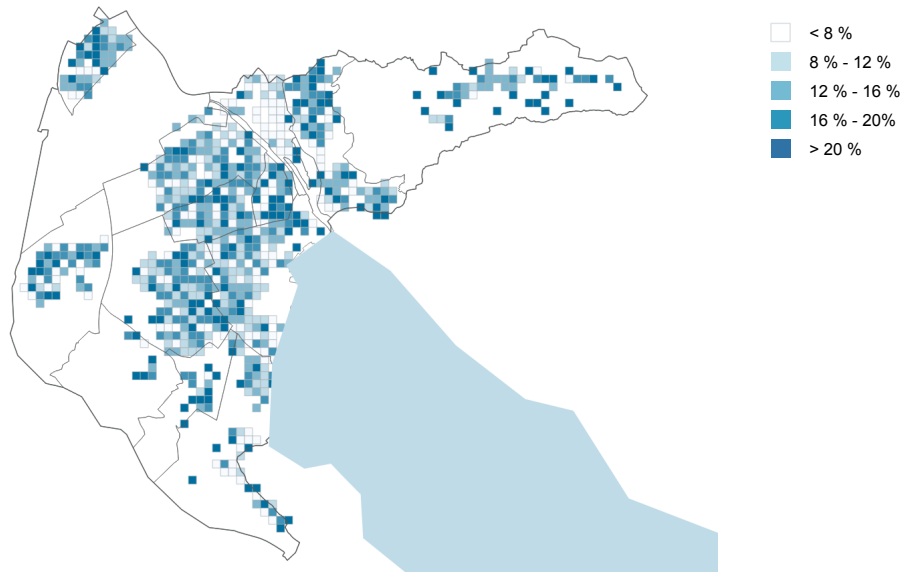
Abbildung 51: Steuerbares Einkommen pro Steuerpflichtiger in CHF (Äquivalente)



Quelle: Planungsamt Stadt Thun

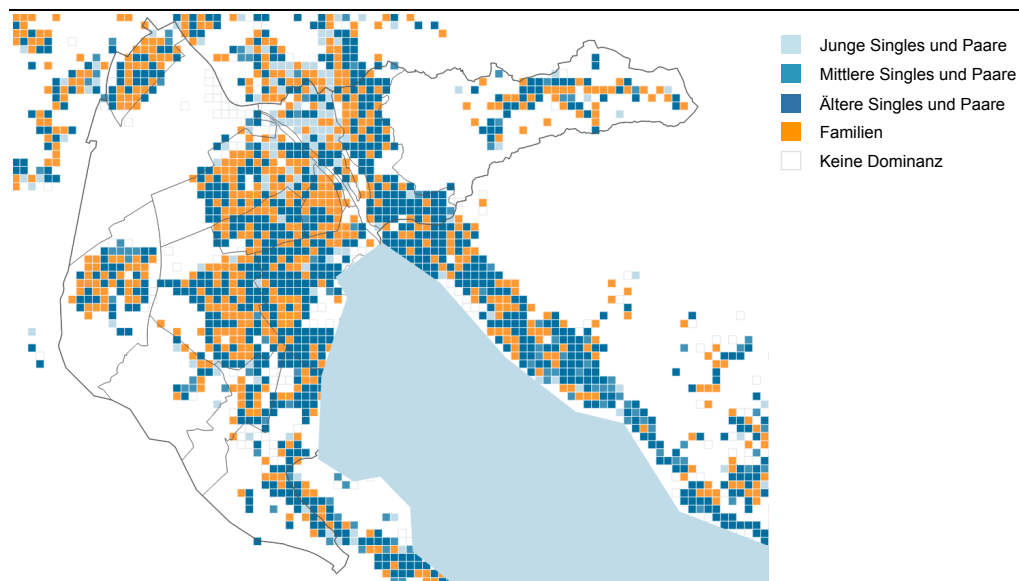
Anhang 1: Zusätzliche Hektarkarten zu Kapitel 7

Abbildung 52: Räumliche Verteilung des Anteils an Personen unter 16 Jahren 2014



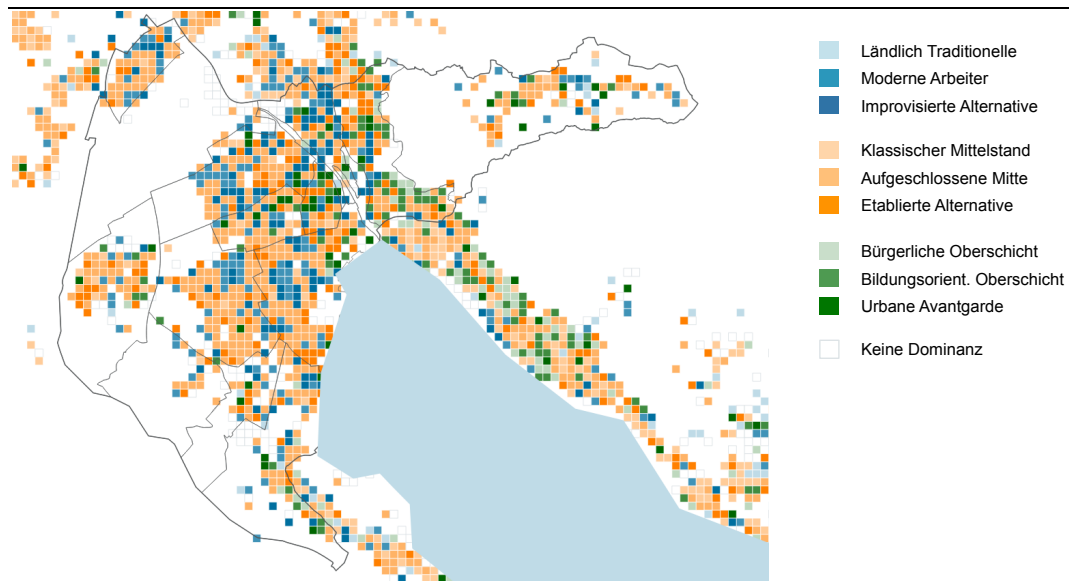
Quelle: Stadt Thun, Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 53: Räumliche Verteilung der dominanten Lebensphase 2000



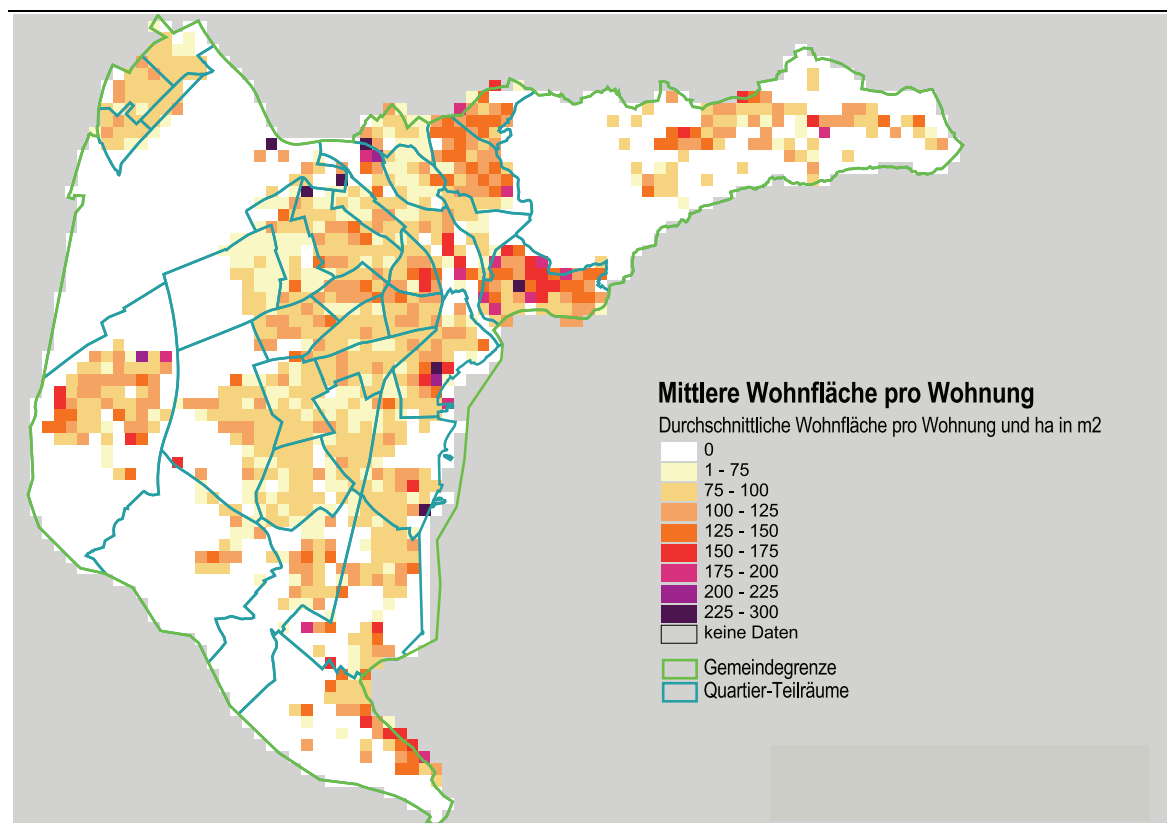
Quelle: Stadt Fahrländer Partner & sotomo, Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 54: Räumliche Verteilung der dominanten Nachfragersegmente 2000



Quelle: Stadt Fahländer Partner & sotomo, Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

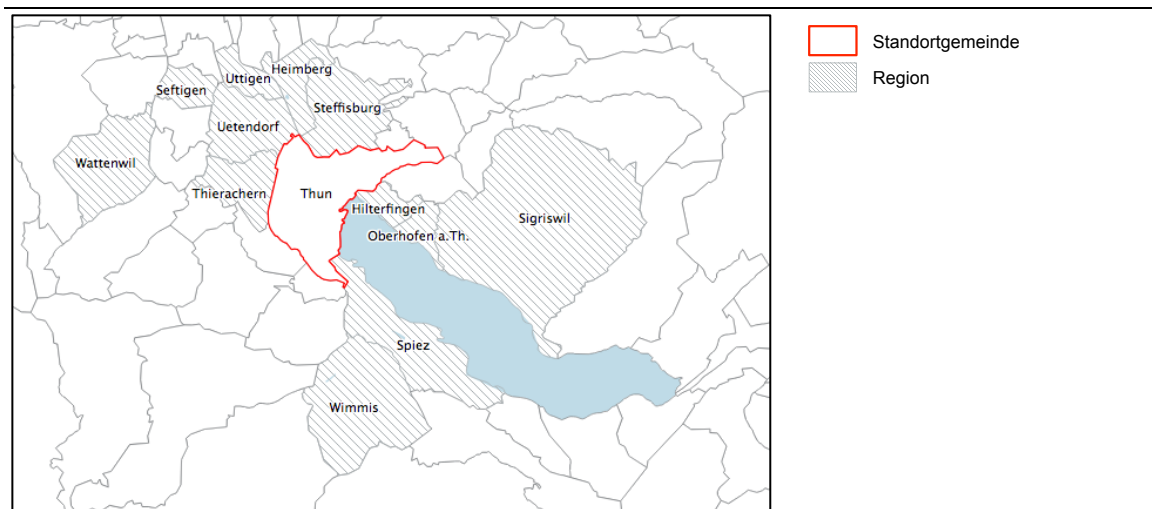
Abbildung 55: Mittlere Wohnfläche pro Wohnung



Quelle: Planungsamt Stadt Thun

Anhang 2: Tabellen Grundlagenbericht

Abbildung 56: Analyseperimeter



Quellen: Bundesamt für Statistik (BFS), Geostat / swisstopo, Darstellung: raumdaten GmbH

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung 2002 bis 2012

	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2002-2012
Thun	40'662	41'000	41'177	42'129	42'623	42'735	+5.1%
alte Herkunftsländer	9.8%	9.2%	8.4%	7.9%	8.4%	8.3%	-0.2 PP
neue Herkunftsländer	2.2%	2.4%	2.7%	3.1%	3.4%	3.9%	+0.8 PP
Region	59'058	60'098	60'960	61'950	62'391	63'174	+7.0%
alte Herkunftsländer	4.9%	4.7%	4.4%	4.2%	4.7%	4.6%	-0.1 PP
neue Herkunftsländer	1.9%	2.2%	2.5%	2.9%	3.2%	3.5%	+0.9 PP
Kt. Bern / Berne	949'590	955'378	958'897	969'299	979'802	992'617	+4.5%
alte Herkunftsländer	9.5%	9.4%	9.0%	8.7%	9.2%	9.3%	-0.0 PP
neue Herkunftsländer	2.7%	3.0%	3.3%	4.0%	4.2%	4.6%	+0.7 PP
Schweiz	7'313'853	7'415'102	7'508'739	7'701'856	7'870'134	8'039'060	+9.9%
alte Herkunftsländer	15.3%	15.3%	14.9%	14.7%	15.1%	15.3%	-0.0 PP
neue Herkunftsländer	4.9%	5.2%	5.8%	7.0%	7.3%	7.9%	+0.6 PP

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)

Anmerkung: Die relative Veränderung ist in Prozent (%), die Anteilsveränderung in Prozentpunkten (PP) angegeben.

Tabelle 3: Zu- und Abwanderung 2011

	Zuwanderung			Abwanderung			Saldo gesamt
	Ausland	ausserhalb Kanton	innerhalb Kanton	Ausland	ausserhalb Kanton	innerhalb Kanton	
Thun	325	345	1'713	197	314	1'573	299
	+0.9%	+1.0%	+4.7%	+0.5%	+0.9%	+4.3%	+12.3%
Region	405	389	2'988	240	363	2'874	306
	+0.8%	+0.7%	+5.6%	+0.4%	+0.7%	+5.4%	+13.6%
Kt. Bern / Berne	10'123	9'611	39'014	5'868	9'687	38'978	4'216
	+1.2%	+1.1%	+4.7%	+0.7%	+1.2%	+4.7%	+13.5%
Schweiz	138'584	110'196	273'758	80'071	110'043	273'474	58'951
	+2.1%	+1.6%	+4.1%	+1.2%	+1.6%	+4.1%	+14.7%

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)

Tabelle 4: Entwicklung der Altersverteilung 2000 bis 2012

	< 5	5 - 14	15 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	> 79
Thun	1'795	3'571	7'757	11'656	8'643	6'588	2'725
<i>Anteil 2012</i>	4.2%	8.4%	18.2%	27.3%	20.2%	15.4%	6.4%
<i>Anteilsveränderung 2000-12</i>	-0.5 PP	-2.0 PP	+0.8 PP	-2.6 PP	+1.6 PP	+2.2 PP	+0.5 PP
Region	2'828	5'860	10'607	17'028	13'710	9'477	3'664
<i>Anteil 2012</i>	4.5%	9.3%	16.8%	27.0%	21.7%	15.0%	5.8%
<i>Anteilsveränderung 2000-12</i>	-0.4 PP	-2.3 PP	+0.1 PP	-3.5 PP	+3.2 PP	+2.5 PP	+0.3 PP
Kt. Bern / Berne	47'161	92'103	174'704	282'185	203'549	136'432	56'483
<i>Anteil 2012</i>	4.8%	9.3%	17.6%	28.4%	20.5%	13.7%	5.7%
<i>Anteilsveränderung 2000-12</i>	-0.1 PP	-2.1 PP	-0.3 PP	-2.2 PP	+2.4 PP	+1.5 PP	+0.8 PP
Schweiz	404'449	796'154	1'473'050	2'396'447	1'570'342	1'007'955	390'663
<i>Anteil 2012</i>	5.0%	9.9%	18.3%	29.8%	19.5%	12.5%	4.9%
<i>Anteilsveränderung 2000-12</i>	-0.3 PP	-1.9 PP	-0.1 PP	-1.6 PP	+1.8 PP	+1.3 PP	+0.8 PP

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)

Tabelle 5: Verteilung der Lebensphasen 2000 und 2011

	Junger Single	Mittlerer Single	Älterer Single	Junges Paar	Mittleres Paar	Älteres Paar	Familie mit Kinder	Eielfern-familie	Wohnge-meinschaft	Haushalte Total
Thun	1'909	1'892	4'395	919	1'544	4'344	4'456	1'130	542	21'131
<i>Anteil 2011</i>	9.0%	9.0%	20.8%	4.3%	7.3%	20.6%	21.1%	5.3%	2.6%	100.0%
<i>Anteilsveränderung 2000-2011</i>	-0.3 PP	-0.5 PP	+1.6 PP	-0.1 PP	-0.2 PP	+1.7 PP	-2.0 PP	-0.3 PP	+0.1 PP	
Region	2'042	2'496	5'465	1'213	2'344	6'375	7'476	1'459	754	29'624
<i>Anteil 2011</i>	6.9%	8.4%	18.4%	4.1%	7.9%	21.5%	25.2%	4.9%	2.5%	100.0%
<i>Anteilsveränderung 2000-2011</i>	-0.7 PP	-0.4 PP	+1.8 PP	-0.4 PP	-0.2 PP	+2.7 PP	-2.7 PP	-0.2 PP	+0.1 PP	
Kt. Bern / Berne	39'896	44'448	85'111	19'031	32'616	90'628	115'775	24'121	13'647	465'274
<i>Anteil 2011</i>	8.6%	9.6%	18.3%	4.1%	7.0%	19.5%	24.9%	5.2%	2.9%	100.0%
<i>Anteilsveränderung 2000-2011</i>	-0.6 PP	-0.3 PP	+1.6 PP	-0.3 PP	-0.1 PP	+1.9 PP	-2.2 PP	-0.1 PP	+0.1 PP	
Schweiz	318'920	365'266	628'041	148'132	242'265	616'223	984'091	212'037	103'093	3'618'069
<i>Anteil 2011</i>	8.8%	10.1%	17.4%	4.1%	6.7%	17.0%	27.2%	5.9%	2.8%	100.0%
<i>Anteilsveränderung 2000-2011</i>	-0.6 PP	-0.1 PP	+1.3 PP	-0.3 PP	+0.1 PP	+1.4 PP	-1.9 PP	-0.0 PP	+0.1 PP	

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo, Bundesamt für Statistik (BFS),

Anmerkung: Bei den jungen Haushalten ist die Referenzperson zwischen 20 und 34 Jahren, bei den mittleren zwischen 35 und 54 Jahren und bei den älteren Haushalten ist die Referenzperson älter als 54 Jahre.

Tabelle 6: Verteilung der Nachfragersegmente 2000 und 2011

	Ländlich Traditionelle	Moderne Arbeiter	Improvisierte Alternative	Klassischer Mittelstand	Aufgeschloss. Mitte	Etablierte Alternative	Bürgerliche Oberschicht	Bildungsorient. Oberschicht	Urbane Avantgarde	Haushalte Total
Thun	77	3'664	4'348	251	5'266	2'119	146	1'848	3'410	21'129
Anteil 2011	0.4%	17.3%	20.6%	1.2%	24.9%	10.0%	0.7%	8.7%	16.1%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2011	-4.3 PP	-1.9 PP	+1.3 PP	-7.0 PP	+1.3 PP	+0.3 PP	-1.8 PP	+3.0 PP	+9.2 PP	
Region	2'926	4'144	3'112	5'410	6'169	2'426	1'870	2'136	1'429	29'622
Anteil 2011	9.9%	14.0%	10.5%	18.3%	20.8%	8.2%	6.3%	7.2%	4.8%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2011	-3.9 PP	-0.4 PP	+1.8 PP	-3.4 PP	+2.7 PP	+1.2 PP	-0.8 PP	+1.5 PP	+1.4 PP	
Kt. Bern / Berne	37'778	66'553	61'433	63'843	91'101	40'174	26'397	38'445	39'533	465'257
Anteil 2011	8.1%	14.3%	13.2%	13.7%	19.6%	8.6%	5.7%	8.3%	8.5%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2011	-3.8 PP	-0.3 PP	+1.4 PP	-2.6 PP	+2.1 PP	+0.7 PP	-1.0 PP	+1.7 PP	+1.9 PP	
Schweiz	229'611	459'632	459'837	400'127	678'569	353'480	242'088	429'162	365'552	3'618'058
Anteil 2011	6.3%	12.7%	12.7%	11.1%	18.8%	9.8%	6.7%	11.9%	10.1%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2011	-2.8 PP	-1.0 PP	+1.5 PP	-3.3 PP	+1.6 PP	+0.9 PP	-1.7 PP	+2.6 PP	+2.2 PP	

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)

Tabelle 7: Wohnungsbestand nach Bauperiode 2012

	Vor 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1980	1981-2000	2001-2012	Total
Thun	2'831	3'578	2'313	7'249	4'506	2'312	22'789
Anteil 2011	12.4%	15.7%	10.1%	31.8%	19.8%	10.1%	100.0%
Region	3'552	4'073	5'041	8'801	7'985	3'782	33'234
Anteil 2011	10.7%	12.3%	15.2%	26.5%	24.0%	11.4%	100.0%
Kt. Bern / Berne	66'070	73'864	105'184	144'404	97'065	46'536	533'123
Anteil 2011	12.4%	13.9%	19.7%	27.1%	18.2%	8.7%	100.0%
Schweiz	415'211	511'200	685'439	1'189'332	888'754	487'585	4'177'521
Anteil 2011	9.9%	12.2%	16.4%	28.5%	21.3%	11.7%	100.0%

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)

Tabelle 8: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl 2000 und 2012

	1	2	3	4	5	6+	Total
Thun	1'321	3'000	7'653	7'374	2'421	1'020	22'789
Anteil 2012	5.8%	13.2%	33.6%	32.4%	10.6%	4.5%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-12	+0.3 PP	-0.9 PP	+0.1 PP	+1.1 PP	-0.2 PP	-0.4 PP	
Region	1'339	4'390	8'972	10'529	5'318	2'686	33'234
Anteil 2012	4.0%	13.2%	27.0%	31.7%	16.0%	8.1%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-12	+0.2 PP	+0.2 PP	-1.6 PP	+0.6 PP	+0.8 PP	-0.1 PP	
Kt. Bern / Berne	28'859	71'388	155'649	150'081	80'232	46'914	533'123
Anteil 2012	5.4%	13.4%	29.2%	28.2%	15.0%	8.8%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-12	-0.1 PP	-0.4 PP	-0.8 PP	+0.5 PP	+0.8 PP	-0.1 PP	
Schweiz	268'691	574'681	1'114'512	1'152'807	645'581	421'249	4'177'521
Anteil 2012	6.4%	13.8%	26.7%	27.6%	15.5%	10.1%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-12	-0.3 PP	-0.3 PP	-0.7 PP	+0.7 PP	+0.8 PP	-0.1 PP	

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)

Tabelle 9: Neu erstellte Wohnungen 2002 bis 2011

	2002	2004	2006	2008	2010	2011	Mittelwert
Thun	200	280	141	178	380	130	204
<i>Neubautätigkeit</i>	1.0%	1.4%	0.7%	0.8%	1.7%	0.6%	1%
Region	374	204	342	314	243	273	306
<i>Neubautätigkeit</i>	1.3%	0.7%	1.1%	1.0%	0.7%	0.8%	1.0%
Kt. Bern / Berne	3'120	3'434	3'765	4'345	3'996	3'974	3'738
<i>Neubautätigkeit</i>	0.7%	0.7%	0.8%	0.9%	0.8%	0.8%	0.8%
Schweiz	27'870	36'105	41'049	43'383	43'468	47'174	38'868
<i>Neubautätigkeit</i>	0.8%	1.0%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	1.0%

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)

Tabelle 10: Neu erstellte Wohnungen in der Stadt Thun 2002 bis 2011

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Mittel
1- Zimmer	3	4	0	5	1	0	2	0	4	0	2
2- Zimmer	10	46	18	15	1	0	23	8	48	20	19
3- Zimmer	68	12	75	84	39	22	35	34	123	37	53
4- Zimmer	73	49	123	153	75	69	81	55	169	47	89
5- Zimmer	41	16	62	86	20	28	31	25	32	22	36
6+- Zimmer	5	2	2	7	5	6	6	7	4	4	5
Gesamt	200	129	280	350	141	125	178	129	380	130	204
Einfamilienhäuser	41	19	76	70	20	17	20	17	41	19	34

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)

Tabelle 11: Leer stehende Wohnungen in der Stadt Thun 2003 bis 2012

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Mittel
1- Zimmer	10	7	9	7	5	2	6	1	1	5	5
2- Zimmer	3	5	9	3	6	4	3	3	0	7	4
3- Zimmer	18	21	11	9	19	18	13	15	9	14	15
4- Zimmer	13	13	2	10	19	23	19	11	12	14	14
5- Zimmer	5	1	0	4	3	5	4	2	4	1	3
6+- Zimmer	0	1	0	0	1	3	1	0	0	1	1
Gesamt	49	48	31	33	53	55	46	32	26	42	42
Altbauwohnungen	30	48	30	35	49	53	38	30	19	39	37
Neubauwohnungen	19	0	1	0	4	2	11	2	7	3	5
Eigentumswohnungen	1	4	0	4	24	28	15	4	5	4	9
Mietwohnungen	48	44	31	31	29	27	34	28	21	38	33
Einfamilienhäuser	3	2	1	1	4	8	4	2	2	0	3

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Tabelle 12: Leer stehende Wohnungen 2004 bis 2012

	2004	2006	2008	2010	2012	Mittelwert
Thun	48	35	55	32	42	43
<i>Leerstandsquote</i>	0.2%	0.2%	0.3%	0.1%	0.2%	0.2%
Region	174	165	158	126	120	157
<i>Leerstandsquote</i>	0.6%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.5%
Kt. Bern / Berne	4'852	5'332	5'621	6'102	6'264	5'473
<i>Leerstandsquote</i>	1.0%	1.1%	1.1%	1.2%	1.2%	1.1%
Schweiz	33'580	39'752	37'118	36'713	38'922	37'026
<i>Leerstandsquote</i>	0.9%	1.0%	1.0%	0.9%	0.9%	1.0%

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)

Anhang 3: Glossar / Modelle

Äquivalenzperson

Bei dem Konstrukt der Äquivalenzperson wird dem Umstand Rechnung getragen, dass ein Einpersonenhaushalt mehr Fläche beansprucht als ein Familienhaushalt, da bestimmte Räume wie Küche oder Badezimmer in jedem Haushalt zu finden sind, sich diese Räume aber auf mehr Personen verteilen. Bei der Berechnung der Anzahl Äquivalenzpersonen pro Haushalt zählt die erste erwachsene Person als eine Äquivalenzperson, die zweite als 0.5 und Personen unter 18 Jahren als 0.3. Damit entspricht ein Familienhaushalt mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern 2.1 Äquivalenzpersonen.

Ausländer nach neuen und alten Herkunftsländern

Die Unterscheidung nach alten und neuen Herkunftsländern basiert auf der Studie «Immigration 2030 – Szenarien für die Zürcher Wirtschaft und Gesellschaft» (ZKB: 2010). Die alten Herkunftsländer umfassen Balkan & Türkei, EU Süd, Asien & Naher Osten, Ehem. UdSSR, Afrika und Lateinamerika. Zu den neuen Herkunftsländern gehören der Deutsche Sprachraum, EU Nord, EU Ost, Übrige OECD und Indien. Sie können mit Hilfe des Modells der Nachfragersegmente nach sozialem Status und Individualisierungsgrad charakterisiert werden.

Tabelle 13: Nationengruppen nach neuen und alten Herkunftsländern

«Alte Herkunftsländer»	Wichtige Nationen
EU Süd	Italien, Portugal, Spanien, Griechenland
Westbalkan & Tuerkei	Serbien, Mazedonien, Türkei, Kroatien, Bosnien u. Herzegowina
Restl. alte Herkunftsländer	Sri Lanka, Thailand, Irak, Philippinen, Brasilien, Dominikanische Rep., Tunesien, Marokko, Nigeria
«Neue Herkunftsländer»	Wichtige Nationen
Deutscher Sprachraum	Deutschland, Österreich
Restl. EU Nord	Grossbritannien, Niederlande, Frankreich, Schweden
Restl. neue Herkunftsländer	USA, Japan, Kanada, Australien, Polen, Slowakei, Ungarn, Tschechien, Russland, Ukraine, Indien

Darstellung: raumdaten GmbH

Während die Ausländerinnen und Ausländer aus den alten Herkunftsländern eher statustief sind und eine eher bürgerlich-traditionelle Lebensweise aufweisen, sind die Ausländerinnen und Ausländer der neuen Herkunftsländer zumeist statushöher und individualisierter.

MS-Region

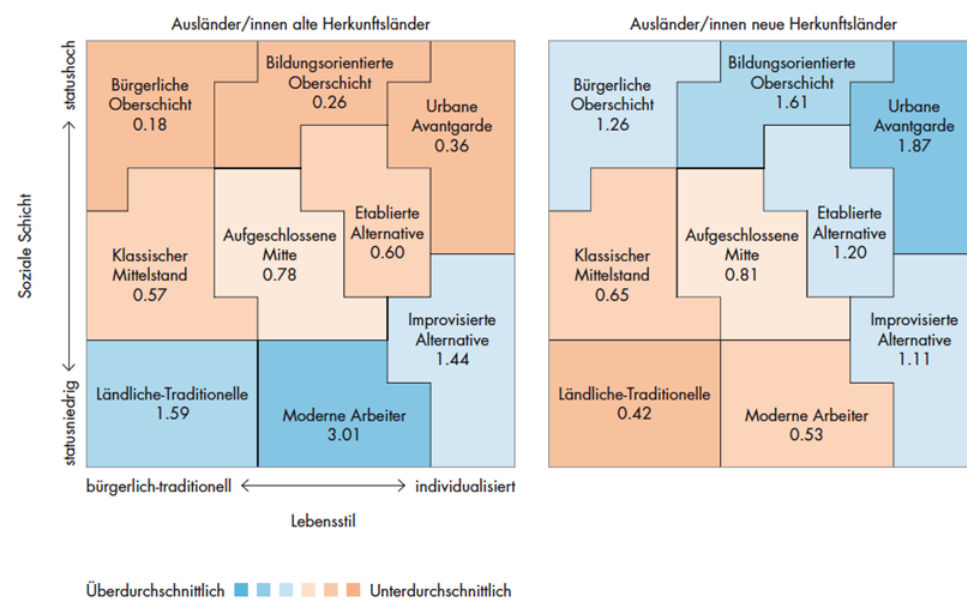
MS-Regionen (MS = mobilité spatiale) gelten als wichtige mikroregionale Analysegliederung der Schweiz. Sie zeichnen sich durch eine gewisse räumliche Homogenität aus und gehorchen dem Prinzip von Kleinarbeitsmarktgebieten mit funktionaler Orientierung auf Zentren (BFS). Die MS-Region Thun umfasst die Gemeinden Krattigen, Därstetten, Diemtigen, Erlenbach im Simmental, Oberwil im Simmental, Reutigen, Spiez, Wimmis, Stocken-Höfen, Uttigen, Amsoldingen, Blumenstein, Buchholterberg, Eriz, Fahrni, Heiligenschwendi, Heimberg, Hilterfingen, Homberg, Horrenbach-Buchen, Oberhofen am Thunersee, Oberlangenegg, Pohlern, Schwendibach, Sigriswil, Steffisburg, Teuffenthal (BE), Thierachern, Thun, Uebeschi, Uetendorf, Unterlangenegg, Wachsdorn, Zwieselberg und Forst-Längenbühl.

Modell der Nachfragersegmente

Die sozialräumliche Charakterisierung des Standorts erfolgt mit Hilfe des Modells der Nachfragersegmente (Fahrländer Partner & Sotomo), das die gesellschaftliche Differenzierung aufzeigt. Die Haushalte der Schweiz werden zu diesem Zweck in ein soziokulturelles Raster eingeteilt, welches sich zwischen den zwei Dimensionen Lebensstil und soziale Schicht aufspannt.

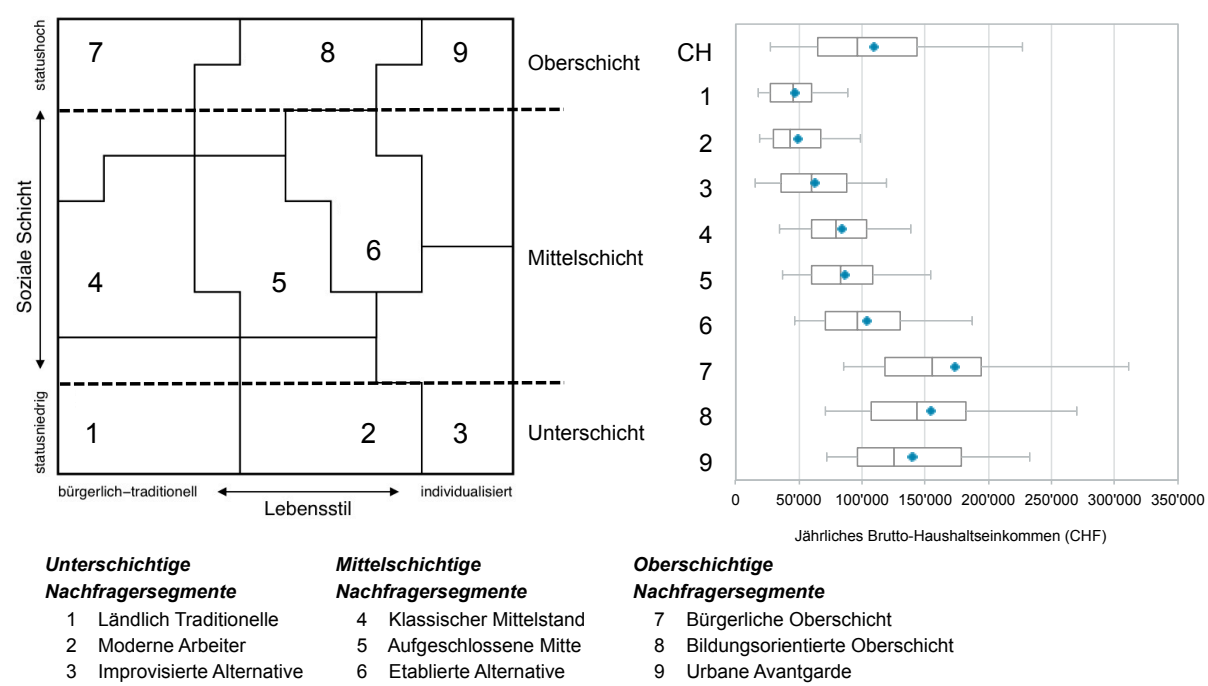
Die Vertikale des Rasters beschreibt die soziale Schichtung von statusniedrig bis statushoch und wird aus Bildung, Einkommen und beruflicher Stellung gebildet. Die Horizontale differenziert die Haushalte zusätzlich nach Lebensformen und Grundorientierung, welche von bürgerlich-traditionell bis individualisiert reichen. Diese Einteilung basiert auf Indikatoren zu Familienmodellen und Lebensformen. Die Haushalte mit ähnlichen Eigenschaften werden anschliessend zu 9 Gruppen, den Nachfragersegmenten, zusammengefasst.

Abbildung 57: Verteilung der Nachfragersegmente nach alten und neuen Herkunftsländern 2000



Quelle: ZKB: 2010

Abbildung 58: Modell der Nachfragersegmente und Zuweisung der Einkommen



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2011

Wie stark sich der Grundcharakter des Lebensstils in der effektiven Lebensweise und Wohnstandortwahl der Haushalte manifestiert, bestimmt vor allem der soziale Status. Denn Lebensstilunterschiede werden insbesondere da sichtbar, wo diese aufgrund von verfügbaren Ressourcen und geringen Restriktionen ausgelebt werden können. Bei der Unter- und der Mittelschicht entspricht die ausgelebte Lebensweise und Wohnstandortwahl deshalb nicht zwingend den Wunschvorstellungen der Haushalte.

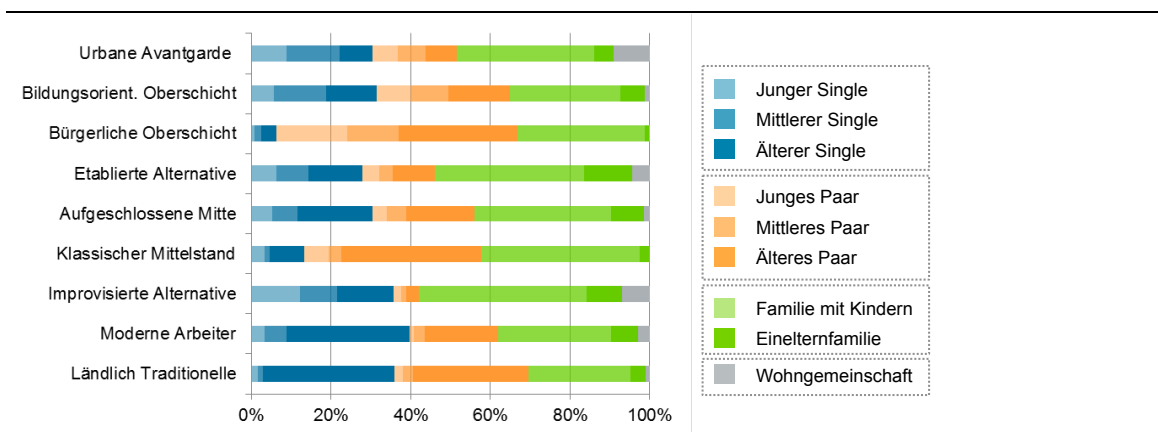
Die Factsheets zu den Nachfragersegmenten im Wohnungsmarkt beinhalten einen detaillierten Beschrieb der Nachfragersegmente und sind zu finden unter www.fpre.ch → Produkte.

Modell der Lebensphasen

Neben den zwei Dimensionen der Nachfragersegmente gibt es eine zusätzliche dritte Dimension. Die Dimension Lebensphase verbindet Haushaltstyp und Lebensalter der Haushaltsmitglieder. Mit der Verbindung dieser Merkmale wird berücksichtigt, dass die Lebensphasen in der heutigen individualisierten Gesellschaft nicht starr an eine bestimmte Altersstufe geknüpft sind. Zwischen den Lebensphasen können sozialer Status und Individualisierung einer Person ändern.

Bei den Lebensphasen wird grundsätzlich zwischen Einzelpersonen-, Paar- und Mehrpersonenhaushalten unterschieden, wobei bei den ersten beiden die Haushalte zusätzlich nach Alter der Referenzperson differenziert werden. Bei den jungen Haushalten ist die Referenzperson zwischen 20 und 34 Jahren, bei den mittleren zwischen 35 und 54 Jahren und bei den älteren Haushalten ist die Referenzperson älter als 54 Jahre. Bei nicht gleichgeschlechtlichen Paaren gilt der Mann, bei gleichgeschlechtlichen gilt die ältere Person als Referenzperson. Mehrpersonenhaushalte sind Familien mit Kindern, Einelternfamilien und Wohngemeinschaften.

Abbildung 59: Verteilung der Lebensphasen nach Nachfragersegmente 2009



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo 2011

Anhang 4: Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Indexierte Bevölkerungsentwicklung 2002 - 2012 (Basis 2002=100).....	7
Abbildung 2: Zu- und Abwanderung 2006 - 2012	8
Abbildung 3: Entwicklung der Ausländeranteile nach Nationengruppe 2000 - 2012	8
Abbildung 4: Altersverteilung 2012	9
Abbildung 5: Entwicklung der Altersgruppen in der Stadt Thun 2000 - 2012	10
Abbildung 6: Altersverteilung nach ausgewählten Altersklassen 2000 - 2012	10
Abbildung 7: Verteilung der Haushalte nach Lebensphasen 2011	11
Abbildung 8: Entwicklung der Haushalte nach sozialer Schicht 1990 - 2011	12
Abbildung 9: Einkommensverteilung 2010	12
Abbildung 10: Verteilung der Nachfragersegmente 2011	13
Abbildung 11: Entwicklung der Haushalte nach Status und Individualisierung 1990 - 2011	13
Abbildung 12: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl 2012	14
Abbildung 13: Wohnungsbestand und Einfamilienhausanteil nach Bauperiode 2012.....	15
Abbildung 14: Absorption auf dem Wohnungsmarkt 2002 - 2012	16
Abbildung 15: Neubautätigkeit und Leerstandsquote nach Zimmerzahl	17
Abbildung 16: Insertionsdauer [Tage] nach Zimmerzahl, Stadt Thun, letzte 6 Jahre	17
Abbildung 17: Indexierte Mietpreisentwicklung [CHF/m ² /Jahr] 2004 – 2013 (Basis 2004 = 100) .	19
Abbildung 18: Angebotsmietpreise brutto [CHF/m ² /Jahr], letzte 6 Jahre	19
Abbildung 19: Angebotsmietpreise brutto [CHF/m ² /Jahr] nach Zimmerzahl, Stadt Thun, letzte 6 Jahre	20
Abbildung 20: Bestandesmietpreise alle Vertragsdauern, 2012 (links) und Angebotsmietpreise brutto, letzte 2 Jahre (rechts) [CHF/m ² /Jahr] nach Zimmerzahl, MS-Region Thun	20
Abbildung 21: Beschäftigtendichte 2001 - 2011	21
Abbildung 22: Unternehmensgrösse 2001 - 2011	22
Abbildung 23: Beschäftigtenstruktur nach Branchen 2008	23
Abbildung 24: Bevölkerungsstruktur nach Wohndauer in der Gemeinde 2014	24
Abbildung 25: Wohnungsstruktur nach Bauperiode der Gebäude 2014	25
Abbildung 26: Bewohnerstruktur nach Bauperiode der Gebäude 2014	27
Abbildung 27: Wohnungsstruktur nach Eigentübertyp 2014.....	28

Abbildung 28: Bewohnerstruktur nach Eigentübertyp 2014	30
Abbildung 29: Flächenverbrauch pro Äquivalenzperson in m ² 2014.....	31
Abbildung 30: Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Thun bis 2030	33
Abbildung 31: Szenarien zur Altersverteilung bis 2030.....	34
Abbildung 32: Verteilung der Lebensphasen in Wohnungen nach Zimmerzahl.....	36
Abbildung 33: Zusätzlicher Wohnungsbedarf gegenüber 2011 gemäss Szenarien bis 2030	37
Abbildung 34: Quartiergrenzen Stadt Thun 2014.....	38
Abbildung 35: Wohndauer in der Gemeinde nach Quartier 2014	39
Abbildung 36: Haushaltsstruktur nach Quartier 2014.....	39
Abbildung 37: Altersstruktur nach Quartier 2014	40
Abbildung 38: Räumliche Verteilung der dominanten Altersklasse 2012.....	40
Abbildung 39: Einkommen total (Äquivalente) nach Quartier 2014.....	41
Abbildung 40: Wohnungen nach Bauperiode und Quartier 2014.....	42
Abbildung 41: Räumliche Verteilung der dominanten Bauperiode 2012.....	42
Abbildung 42: Wohnungen nach Anzahl Zimmer und Quartier 2014.....	43
Abbildung 43: Fläche pro Zimmer in Quadratmetern nach Quartier 2014	43
Abbildung 44: Wohnungen nach Eigentumsform und Quartier 2014	44
Abbildung 45: Einfamilienhausanteil 2012	44
Abbildung 46: Flächenverbrauch pro Äquivalenzperson in Quadratmetern nach Quartier 2014 ..	45
Abbildung 47: Räumliche Verteilung der durchschnittlichen Fläche pro Person 2012.....	45
Abbildung 48: Verteilung der Lebensphasen in Wohnungen nach Zimmerzahl.....	47
Abbildung 49: Räumliche Verteilung der Anzahl Personen über 64 Jahre in EFH 2014	48
Abbildung 50: Monatlicher Mietpreis in CHF (Zahlungsbereitschaft) für 4.5-Zimmer mit 110 m ² ..	51
Abbildung 51: Steuerbares Einkommen pro Steuerpflichtiger in CHF (Äquivalente)	51
Abbildung 52: Räumliche Verteilung des Anteils an Personen unter 16 Jahren 2014	52
Abbildung 53: Räumliche Verteilung der dominanten Lebensphase 2000.....	52
Abbildung 54: Räumliche Verteilung der dominanten Nachfragersegmente 2000.....	53
Abbildung 55: Mittlere Wohnfläche pro Wohnung	53
Abbildung 56: Analyseperimeter	54
Abbildung 57: Verteilung der Nachfragersegmente nach alten und neuen Herkunftsländer 2000	59

Abbildung 58: Modell der Nachfragersegmente und Zuweisung der Einkommen	60
Abbildung 59: Verteilung der Lebensphasen nach Nachfragersegmente 2009	61

Anhang 5: Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Anzahl Haushalte nach Lebensphasen gemäss Szenario mittel BFS bis 2030	35
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung 2002 bis 2012	54
Tabelle 3: Zu- und Abwanderung 2011	54
Tabelle 4: Entwicklung der Altersverteilung 2000 bis 2012.....	55
Tabelle 5: Verteilung der Lebensphasen 2000 und 2011.....	55
Tabelle 6: Verteilung der Nachfragersegmente 2000 und 2011.....	56
Tabelle 7: Wohnungsbestand nach Bauperiode 2012	56
Tabelle 8: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl 2000 und 2012	56
Tabelle 9: Neu erstellte Wohnungen 2002 bis 2011	57
Tabelle 10: Neu erstellte Wohnungen in der Stadt Thun 2002 bis 2011	57
Tabelle 11: Leer stehende Wohnungen in der Stadt Thun 2003 bis 2012	57
Tabelle 12: Leer stehende Wohnungen 2004 bis 2012.....	57
Tabelle 13: Nationengruppen nach neuen und alten Herkunftsländern	58