

**Standort**

3. Quartal 2017

PLZ	3207
<b>Gemeinde</b>	<b>Golaten (BFS: 664)</b>
Ortschaft	Golaten (FPRE: BE324)
Agglomeration BFS	Keiner Agglomeration zugehörig
Gemeindetyp BFS	Agrarische Gemeinde
Kanton	Bern
MS-Region	Murten/Morat (BFS: 42)
FPRE-Region	Mittelland
FPRE-Raumtyp	Ländlicher Raum
Fusionen:	-

**Themen**

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 1 Bevölkerung                      | 8 Leerwohnungen   |
| 2 Nachfragersegmente               | 9 Marktwerte, Marktmieten und Preisniveaus                |
| 3 Einkommen, Kaufkraft und Steuern | 10 Lage (Erreichbarkeit und Pendler)                      |
| 4 Lebensphasen                     | 11 Bauzonenreserven, öV-Güteklassen                       |
| 5 Wohn- und Lebensqualität         | 12 Perspektiven 2030 (Szenario «Raumplanung wie bisher»)  |
| 6 Umzugsverhalten                  | 13 Perspektiven 2030 (Szenario «restriktive Raumplanung») |
| 7 Wohnungsmarkt und Immobilien     |   |

Golaten ist eine Agrarische Gemeinde im Kanton Bern. Golaten ist keiner Agglomeration zugehörig. Golaten zählt 314 Einwohner (2015) bzw. 134 Haushalte (2015) (durchschnittliche Haushaltsgrösse: 2.3). Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2010 und 2015 beläuft sich auf 3 Personen. 15.5% der Haushalte zählen im Jahr 2013 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.5%), 35.2% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 30.2%) und 49.2% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 37.3%). Zwischen 2010 und 2016 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stabil geblieben und für Ledige schwach angestiegen. 31 Betriebe mit 188 Beschäftigten weist die Gemeinde Golaten im Jahr 2015 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Abnahme von 1 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 32 Beschäftigten seit 2011. Von den 154 vollzeitäquivalenten Stellen sind 122.8 (80%) im 1. Sektor, 22 (14%) im Industrie- und 9.3 (6%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Golaten aus erreichbaren Zentren sind Murten (16 Min.), Lyss (18 Min.) und Bern (22 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Murten (50 Min.), Neuchâtel (50 Min.) und Burgdorf (52 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2015 einen Bestand von 153 Wohneinheiten auf, wovon 32 Einfamilienhäuser und 121 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 20.9% im landesweiten Vergleich (22.6%) durchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 1 Wohnungen (2010 - 2015; das sind 0.58% des Bestandes 2010), ist die Leerstandsquote mit 0% im landesweiten Vergleich (1.47%) stark unterdurchschnittlich.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2015 und 2030 in der Gemeinde Golaten aufgrund der mangelnden Bauzonenreserven mit Verdrängungseffekten zu rechnen. Dennoch ist von einer Zunahme des Bestandes um 79 Wohnungen bis 2030 auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den EFH bei 6'067 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 5'033 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 175 CHF/m<sup>2</sup>a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 355 - 575 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 510 - 1'080 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 130 - 390 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich unterdurchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Murten/Morat um 48.9% zugelegt (Bauland für EFH: 125.4%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 62.4% (Bauland für MFH mit EWG: 262.5%). Die Marktmieten für MWG haben sich seit dem 1. Quartal 2008 um 0.9% verändert (Bauland für MFH mit MWG: 88.3%). Der Markt der Gemeinde Golaten ist nach Einschätzung von FPRE heute hoch bewertet.

Gemeinde

Golaten

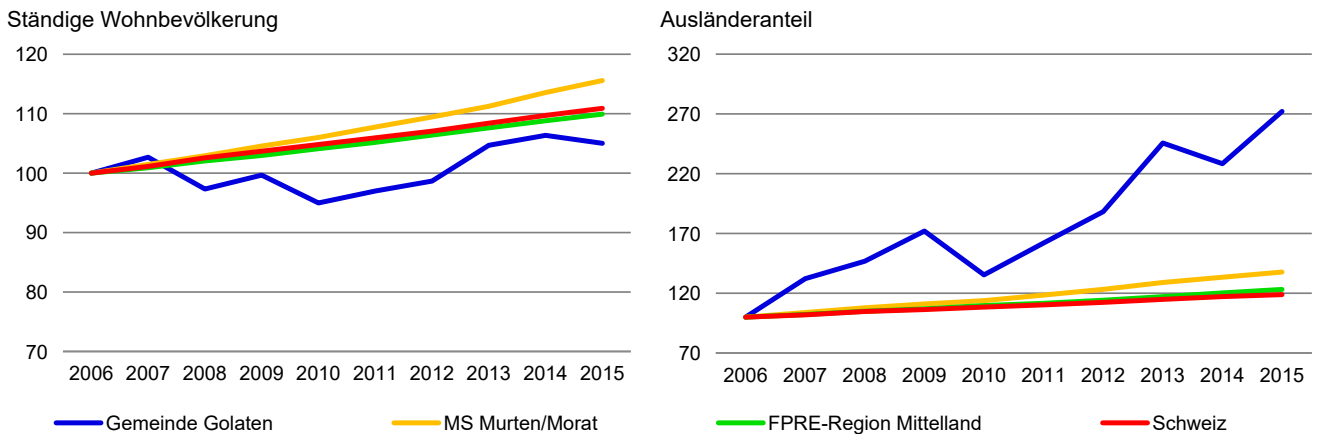
3. Quartal 2017

## Kennzahlen Bevölkerung

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bevölkerung (ständig)	299	307	291	298	284	290	295	313	318	314
Anzahl Haushalte	-	-	-	-	121	127	129	135	135	134
Ø Haushaltsgrösse	-	-	-	-	2.35	2.28	2.29	2.32	2.36	2.34
Bevölkerungswachstum (%)	0.67	2.68	-5.21	2.41	-4.70	2.11	1.72	6.10	1.60	-1.26
Ausländeranteil (%)	4.68	6.19	6.87	8.05	6.34	7.59	8.81	11.50	10.69	12.74

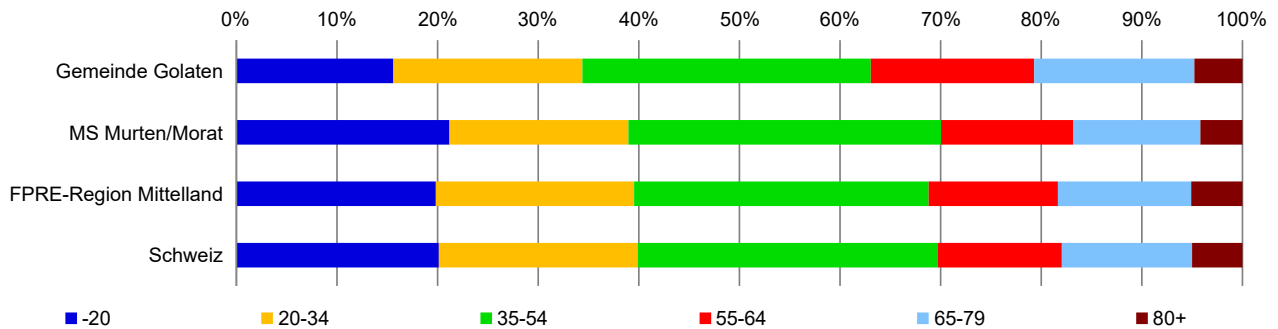
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Indexierte Entwicklung der Wohnbevölkerung (Index Jahr 2006 = 100)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Bevölkerung nach Altersklasse (2015)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Bevölkerung im Rentenalter und durchschnittliche Lebenserwartung nach Altersklasse (2015)

	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90+
Bevölkerung im Rentenalter (abs.)						
Gemeinde Golaten	20	20	10	7	6	2
MS-Region Murten/Morat	3'203	2'550	1'698	1'265	788	400
Durchschnittliche Lebenserwartung in Jahren (Schweiz)*						
Männer	17.7	13.9	10.5	7.4	5.0	3.2
Frauen	20.5	16.3	12.3	8.8	5.9	3.6

\* Bevölkerung zwischen 65 und 99 Jahren; gewichteter Mittelwert innerhalb der jeweiligen Altersklasse.

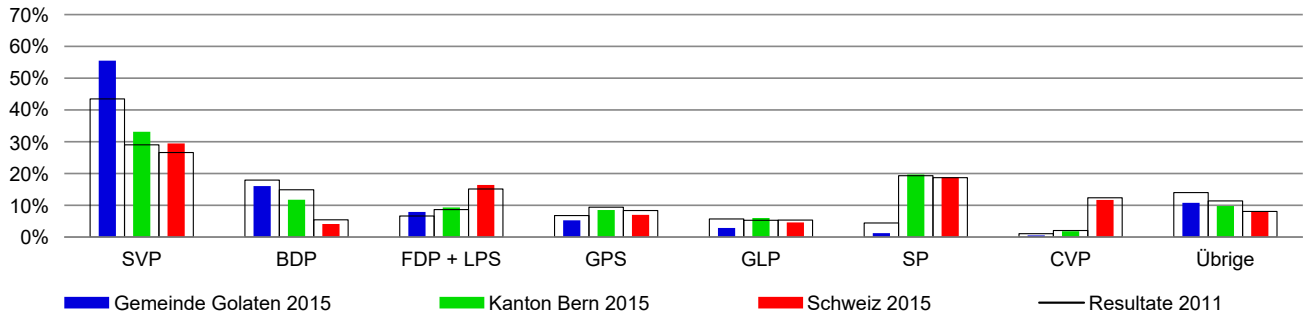
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Gemeinde

Golaten

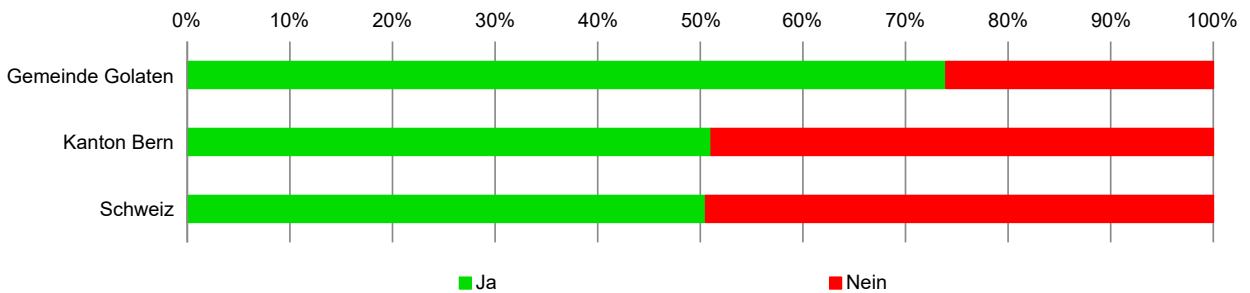
3. Quartal 2017

## Nationalratswahlen 2015 und 2011 im Vergleich



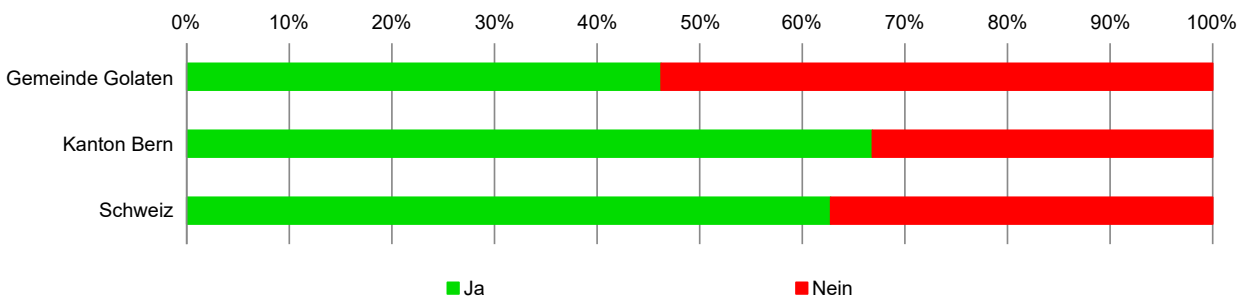
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

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



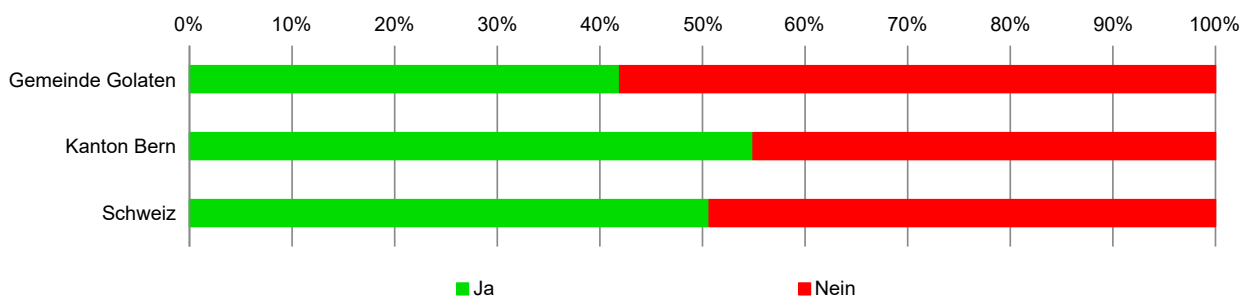
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

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



Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

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



Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Gemeinde

Golaten

3. Quartal 2017

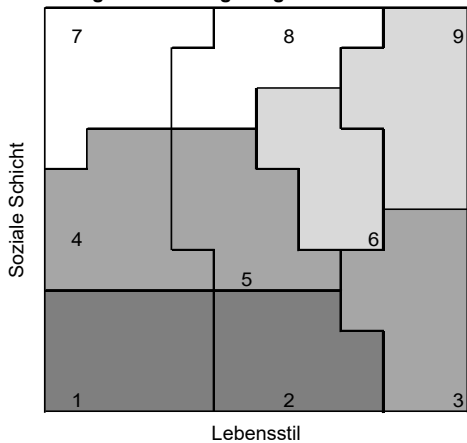
### Nachfragersegmente 2013

	Gemeinde Golaten		MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
1 Ländlich Traditionelle	25	18.6%	14.5%	12.8%	11.9%
2 Moderne Arbeiter	24	17.4%	12.4%	12.0%	11.9%
3 Improvisierte Alternative	18	13.2%	10.1%	13.5%	13.5%
4 Klassischer Mittelstand	19	14.4%	12.2%	10.1%	9.1%
5 Aufgeschlossene Mitte	16	12.2%	13.4%	11.4%	11.0%
6 Etablierte Alternative	12	8.6%	10.8%	10.1%	10.1%
7 Bürgerliche Oberschicht	7	4.9%	9.1%	7.4%	7.4%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	5	3.9%	7.9%	7.5%	8.6%
9 Urbane Avantgarde	9	6.8%	9.8%	15.1%	16.5%
Total	135	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

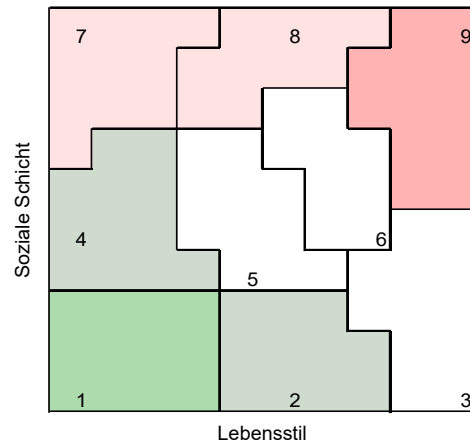
Anmerkung: Mit der Aktualisierung auf den Datenstand 2013 wurde die Segmentierungsmethode revidiert. Zudem basiert die Segmentierung ab diesem Zeitpunkt auf der neuen Volkszählung (Struktur- und Registererhebung).

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

### Verteilung der Nachfragersegmente in der Gemeinde



### Differenz zu schweizweiten Anteilen



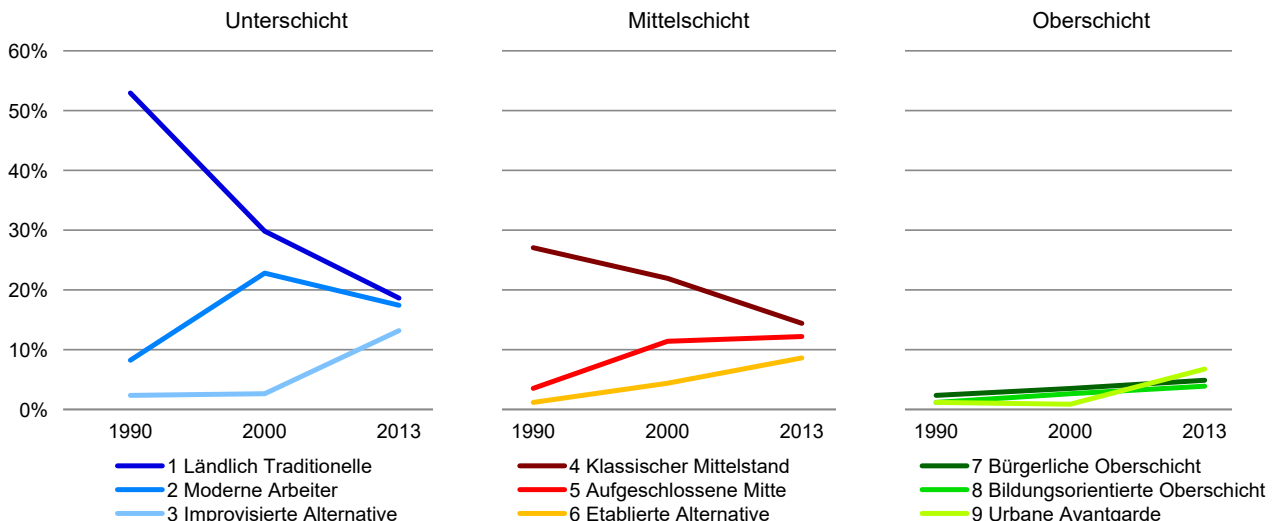
**Prozent (%)**  
 <5    5 bis 10    10 bis 15    15 bis 20    20 bis 25

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

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

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

### Nachfragersegmente 1990 - 2013, Gemeinde Golaten



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

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Gemeinde

Golaten

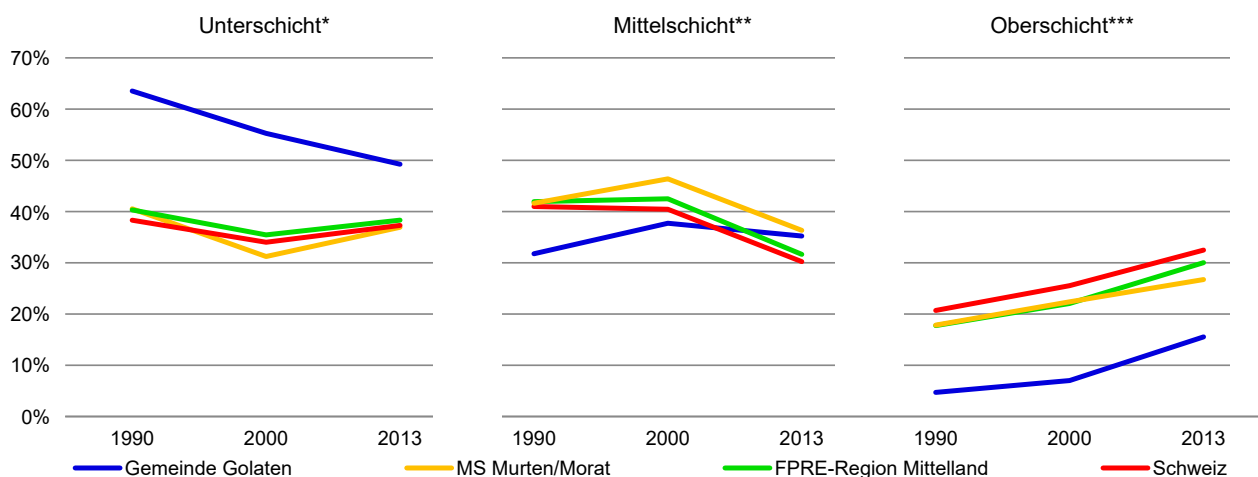
3. Quartal 2017

### Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht (Kaufkraftpotenzial, 2013)

	Unterschicht*	Mittelschicht**	Oberschicht***
Gemeinde Golaten	49.2%	35.2%	15.5%
MS-Region Murten/Morat	36.9%	36.3%	26.7%
FPRE-Region Mittelland	38.3%	31.6%	30.0%
Schweiz	37.3%	30.2%	32.5%

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

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.



\* Nachfragersegmente: 1 Ländlich Traditionelle, 2 Moderne Arbeiter, 3 Improvisierte Alternative.

\*\* Nachfragersegmente: 4 Klassischer Mittelstand, 5 Aufgeschlossene Mitte, 6 Etablierte Alternative.

\*\*\* Nachfragersegmente: 7 Bürgerliche Oberschicht, 8 Bildungsorientierte Oberschicht, 9 Urbane Avantgarde.

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

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

### Ø Reines Einkommen; Alle Natürlichen Personen\*

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Gemeinde Golaten	55'206	56'008	55'997	60'234	61'177	64'058	70'760	67'106	68'082	71'377
MS-Region Murten/Morat	69'230	68'896	71'133	73'454	74'165	74'651	75'764	77'409	77'735	78'406
FPRE-Region Mittelland	67'794	68'657	69'917	71'236	72'512	73'184	73'617	75'143	75'006	75'626
Schweiz	71'949	72'418	74'078	76'168	77'766	77'835	78'432	80'868	80'176	80'457

\* Ø Reines Einkommen (Bund) pro steuerlicher Normalfall.

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

### Ø Reines Einkommen; Erwerbstätige\*

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Gemeinde Golaten	59'736	60'680	59'051	66'097	67'048	68'182	72'430	71'502	72'921	77'147
MS-Region Murten/Morat	74'172	74'063	74'935	78'220	78'985	79'385	80'677	83'042	83'457	84'400
FPRE-Region Mittelland	72'090	73'022	74'312	75'021	76'380	76'699	77'215	79'466	79'401	79'991
Schweiz	77'068	77'342	78'824	81'698	83'274	82'984	83'591	87'044	86'188	86'302

\* Ø Reines Einkommen (Bund) pro steuerlicher Normalfall.

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

### Ø Reines Einkommen; Nichterwerbstätige / Rentner\*

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Gemeinde Golaten	46'252	47'274	49'643	45'341	47'806	52'412	65'307	55'992	54'809	56'345
MS-Region Murten/Morat	53'524	57'005	55'971	60'236	60'535	62'077	62'727	64'306	64'799	65'117
FPRE-Region Mittelland	57'035	57'763	58'566	61'175	62'125	63'951	64'274	65'164	64'924	65'606
Schweiz	58'041	61'031	59'938	61'834	63'127	64'674	65'334	67'032	66'781	67'356

\* Ø Reines Einkommen (Bund) pro steuerlicher Normalfall.

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

### 3 Einkommen, Kaufkraft und Steuern (2)

Gemeinde **Golaten** 3. Quartal 2017

#### Steuerbelastung Familie (%)\*

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Gemeinde Golaten	-	-	-	9.13	8.85	8.45	8.09	8.94	8.94	8.96
Gemeinde Deisswil bei Münchenbuchsee (tiefste Steuerbelastung im Kanton)**								7.38	7.38	7.40
Gemeinde Schelten (höchste Steuerbelastung im Kanton)**								9.77	9.77	9.80
Stadt Bern (Kantonshauptort)								8.52	8.52	8.54

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

\*\* Referenzjahr 2016 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

#### Steuerbelastung Lediger (%)\*

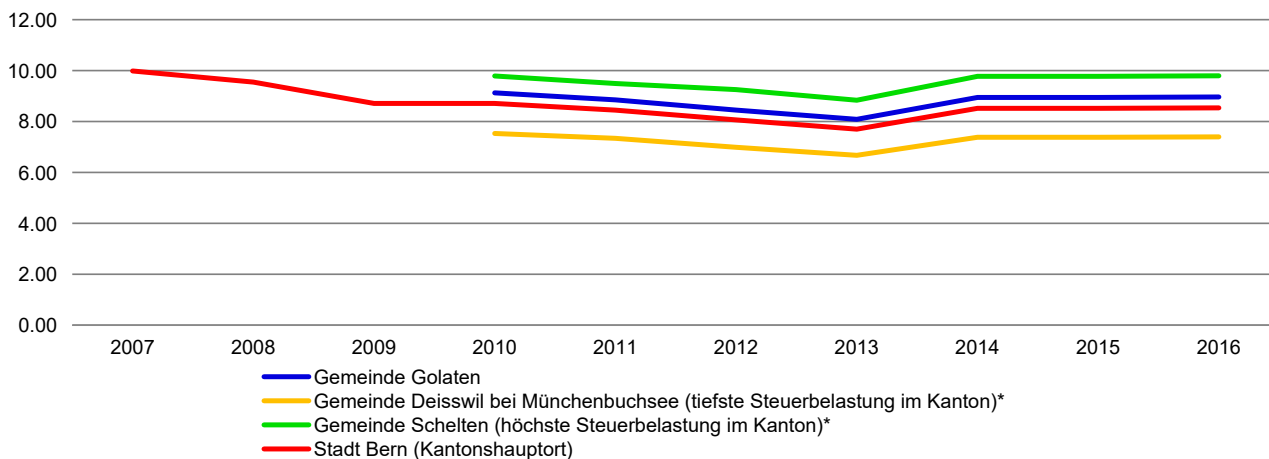
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Gemeinde Golaten	-	-	-	12.98	12.76	12.51	12.53	14.19	14.19	14.19
Gemeinde Deisswil bei Münchenbuchsee (tiefste Steuerbelastung im Kanton)**								11.71	11.71	11.71
Gemeinde Schelten (höchste Steuerbelastung im Kanton)**								15.51	15.51	15.51
Stadt Bern (Kantonshauptort)								13.52	13.52	13.52

\* Lediger Steuerpflichtiger, Bruttoarbeitseinkommen CHF 70'000.

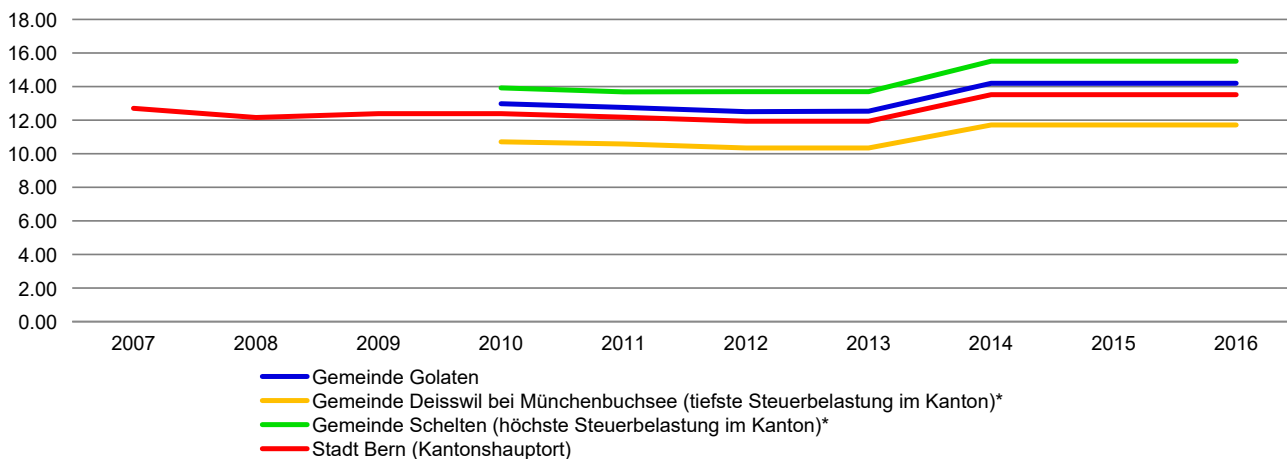
\*\* Referenzjahr 2016 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

#### Vergleich der Steuerbelastung von Familien (%)



#### Vergleich der Steuerbelastung von Ledigen (%)



\* Referenzjahr 2016 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

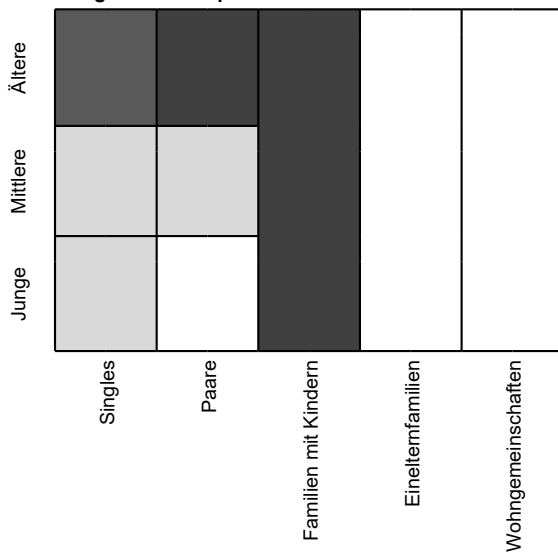
# 4 Lebensphasen

Gemeinde **Golaten** 3. Quartal 2017

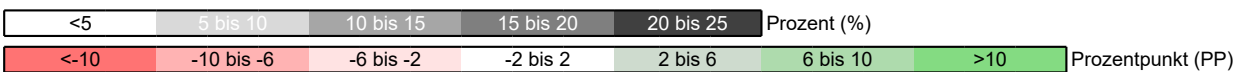
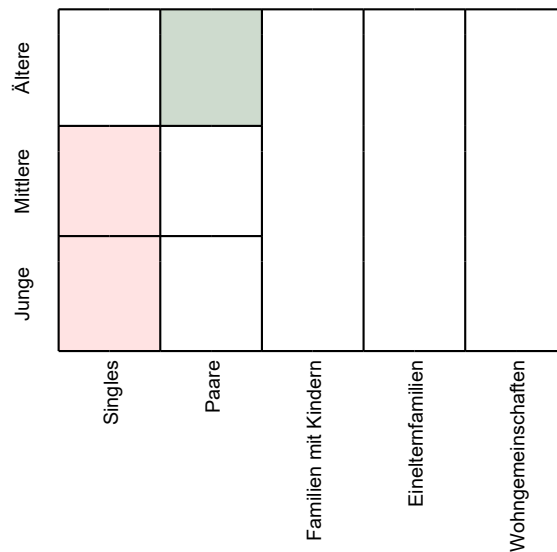
Lebensphasen 2015	Gemeinde Golaten		MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
Junger Single (bis 34 J.)	8	6.0%	6.9%	8.8%	9.0%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	9	6.8%	8.4%	9.1%	9.8%
Älterer Single (55+ J.)	26	19.5%	17.1%	18.8%	18.8%
Junges Paar (bis 34 J.)	5	3.8%	3.9%	4.2%	4.1%
Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	8	6.0%	7.1%	6.5%	6.4%
Älteres Paar (55+ J.)	29	21.8%	18.9%	18.4%	17.4%
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	37	27.8%	29.7%	26.1%	26.0%
Einelternfamilie (altersunabhängig)	6	4.5%	5.4%	5.3%	5.6%
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	5	3.8%	2.7%	2.8%	2.8%
<b>Total</b>	<b>134</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Verteilung der Lebensphasen in der Gemeinde

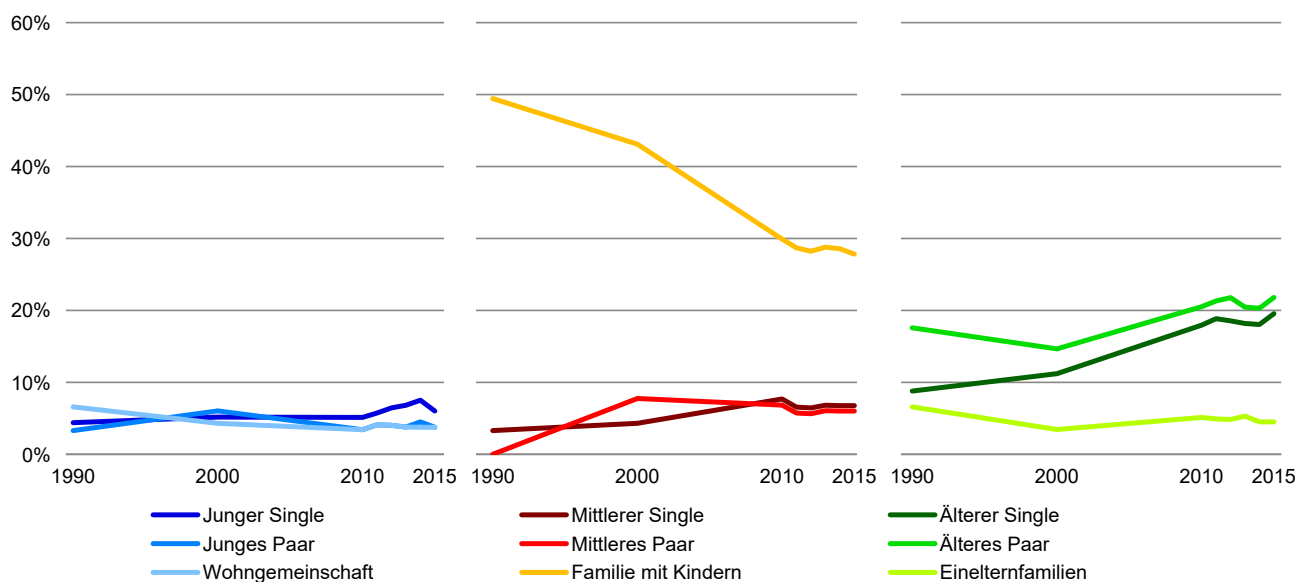


Differenz zu schweizweiten Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Lebensphasen 1990 - 2015, Gemeinde Golaten



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.



## Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) 2014

### Zentralität

- Reisezeit zum nächsten Zentrum mit überregionaler Bedeutung	4.0 gut
- Reisezeit zum nächsten Agglomerationszentrum (motorisierter Individualverkehr)	3.5 durchschnittlich-gut
- Reisezeit zum nächsten Agglomerationszentrum (öffentlicher Verkehr)	4.5 gut-sehr gut

### Qualität Wohnumfeld

- Exposition (Hangneigung, Besonnung)	1.5 schlecht-sehr schlecht
- Landschaftsqualität	4.5 gut-sehr gut

### Image

- Anteil Oberschicht-Haushalte	1.0 sehr schlecht
--------------------------------	-------------------

### Stabilität der Wohnverhältnisse

- Zusatznachfrage und Bauzonenreserven	2.5 mässig-durchschnittlich
--	-----------------------------

Quelle: Fahrländer Partner.

## WLQI für Nachfragegruppen

	Gemeinde Golaten	MS-Region Murten/Morat
Junge, bürgerlich-traditionelle Singles und Paare	-	-
Mittlere und ältere bürgerlich-traditionelle Singles und Paare	-	+/-
Bürgerlich-traditionelle Familien	-	+/-
Junge, aufgeschlossene Singles und Paare	-	-
Mittlere und ältere aufgeschlossene Singles und Paare	-	+/-
Aufgeschlossene Familien	-	+/-
Junge, individualisierte Singles und Paare	+/-	-
Mittlere und ältere individualisierte Singles und Paare	+/-	-
Individualisierte Familien	-	-
Gesamtindex	-	-

Stark unterdurchschnittlich (- -), unterdurchschnittlich (-), durchschnittlich (+/-), überdurchschnittlich (+), gut (++) , sehr gut (+++), exzellent (++++).

Quelle: Fahrländer Partner.

Gemeinde **Golaten** 3. Quartal 2017

### Umzugsmeldungen (Haushalte)

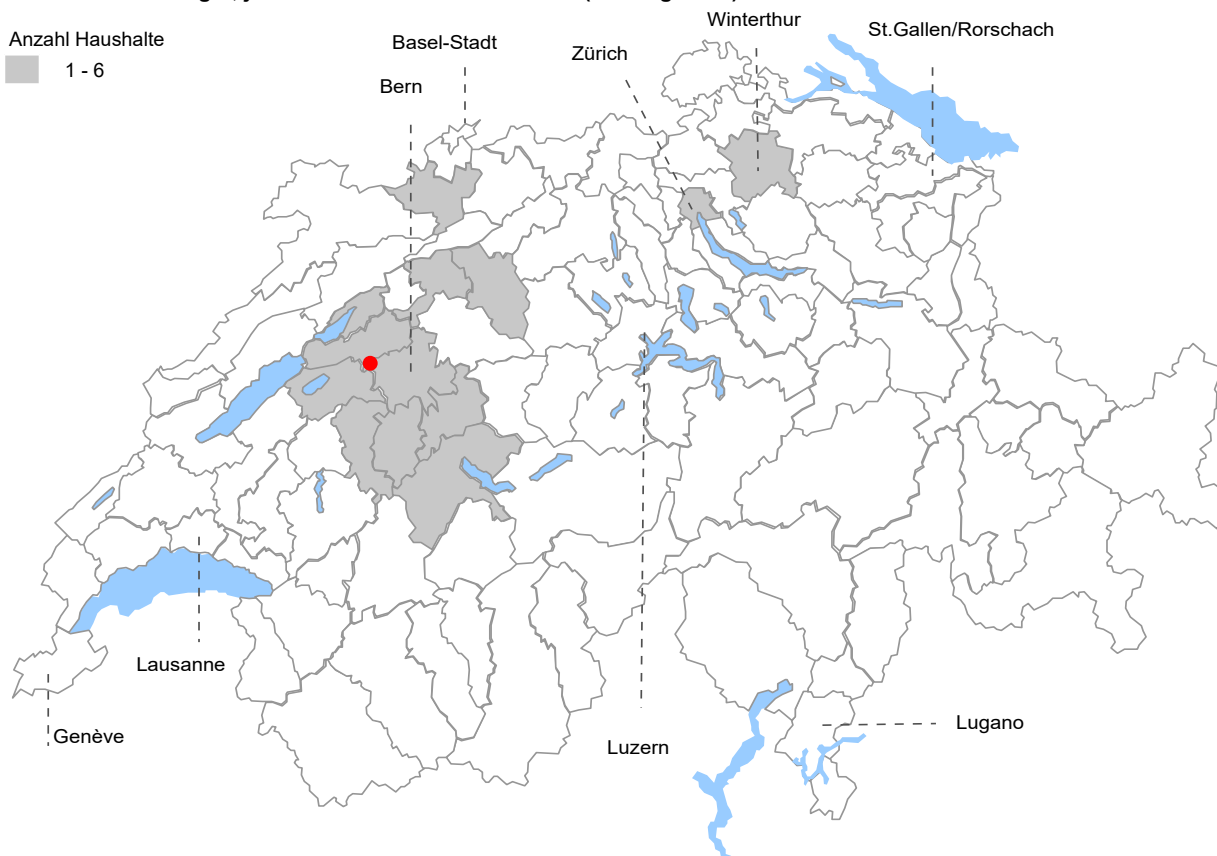
	2007	2008	2009	2010	2011	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*
Zuzüge (Inland)	24	20	23	15	19	17	14	17	18	12
Wegzüge (Inland)	21	29	15	23	20	18	13	10	15	22
Umzüge innerhalb Gemeinde	3	2	0	1	3	2	5	2	0	1

\* Im Jahr 2012 hat die Post die Gebühren für Umzugsmeldungen erhöht.

Anmerkung: Bei den Postdaten handelt es sich um freiwillige Umzugsmeldungen. Sie decken also nicht alle effektiven Umzüge ab.

Quellen: BFS, Die Post, Modellierungen Fahrländer Partner.

### Herkunft der Zuzüger, jährlicher Mittelwert 2014 - 2016 (MS-Regionen)



Quellen: BFS, Die Post, Modellierungen Fahrländer Partner.

### Kennzahlen Wanderung (Bevölkerung)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Zuzüge	18	29	19	20	6	14	21	22	23	14
Schweizer aus der Schweiz	14	18	12	14	2	8	17	12	14	4
Schweizer aus dem Ausland	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
Ausländer aus der Schweiz	0	3	1	0	0	0	2	0	2	1
Ausländer aus dem Ausland	4	8	6	6	4	6	2	9	7	9
Wegzüge	22	16	29	16	16	8	15	8	11	22
Schweizer in die Schweiz	15	15	25	14	5	5	14	6	5	17
Schweizer ins Ausland	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausländer in die Schweiz	7	1	0	1	11	3	1	2	3	2
Ausländer ins Ausland	0	0	4	1	0	0	0	0	3	3
Wanderungssaldo	-4	13	-10	4	-10	6	6	14	12	-8

Quelle: BFS.

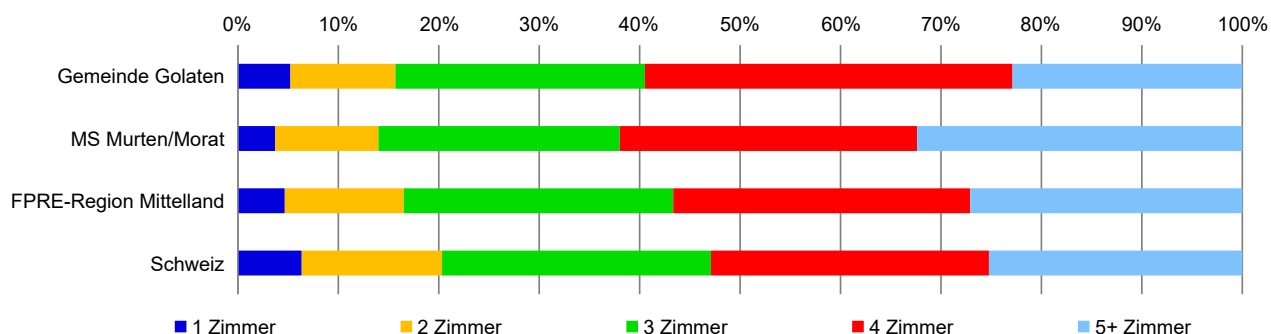
## Kennzahlen Wohnungsmarkt

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl Haushalte	-	-	-	121	127	129	135	135	134	-
Wohnungsbestand	122	121	142	143	143	148	150	152	153	155
Wohnungsbestand 1-1.5 Zimmer	3	3	9	8	8	7	8	8	8	-
Wohnungsbestand 2-2.5 Zimmer	12	12	14	14	14	16	16	16	16	-
Wohnungsbestand 3-3.5 Zimmer	29	29	36	35	35	37	37	38	38	-
Wohnungsbestand 4-4.5 Zimmer	44	44	50	51	51	53	54	55	56	-
Wohnungsbestand 5+ Zimmer	34	33	33	35	35	35	35	35	35	-
Neubau	3	0	3	0	0	2	1	0	2	-
Wohnungszugang (netto)	3	-1	21	1	0	5	2	2	1	2
Baubewilligte Wohnungen	2	2	1	0	0	4	0	1	2	-

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

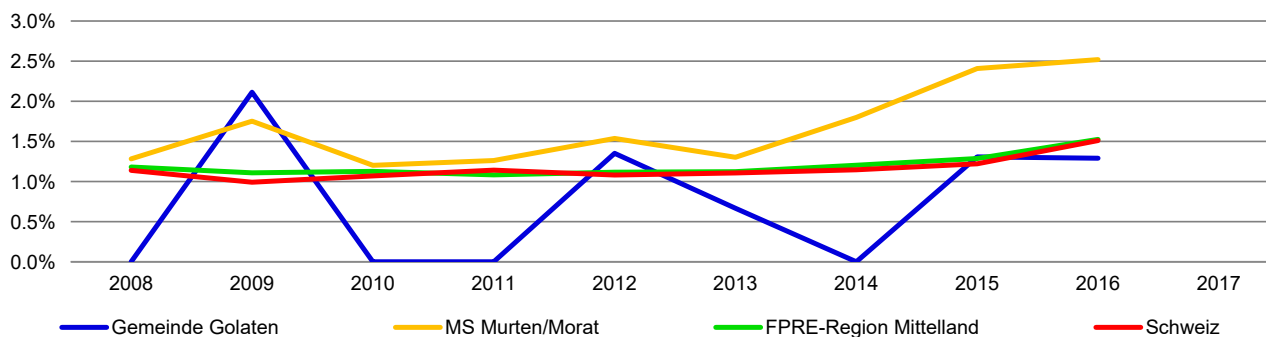
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (2015)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Anteil der neu erstellten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

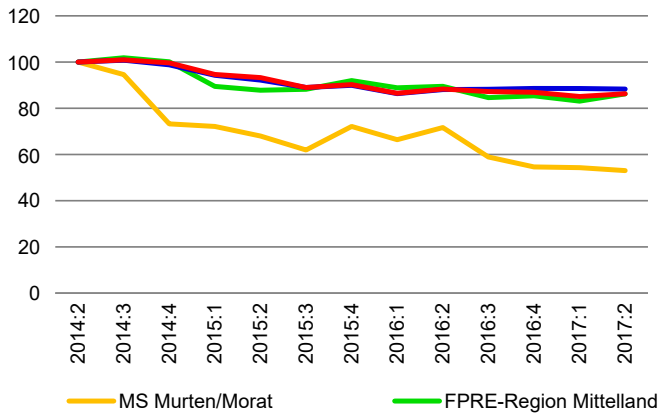
Gemeinde

Golaten

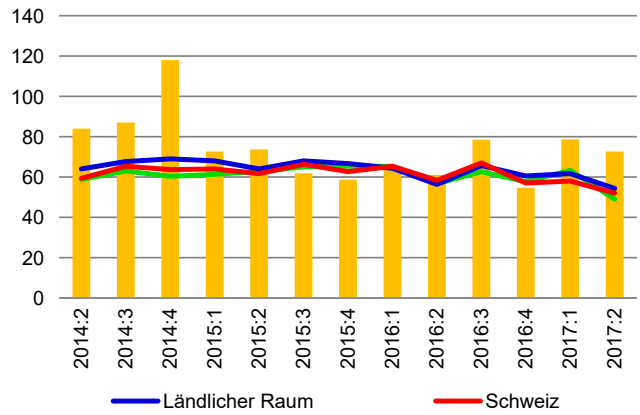
3. Quartal 2017

## Immobilienangebot und Insertionszeiten: Eigentumswohnungen

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



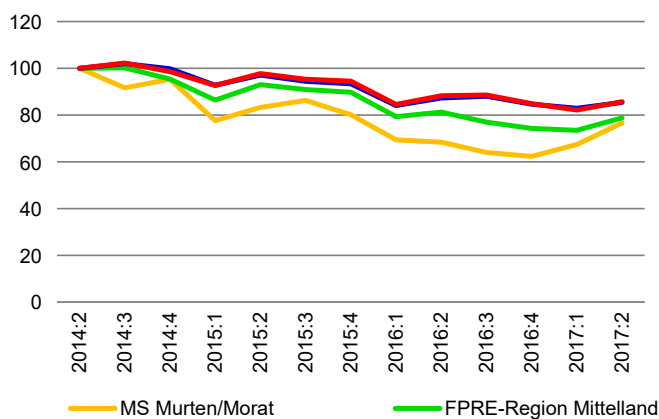
Insertionszeiten (Tage)



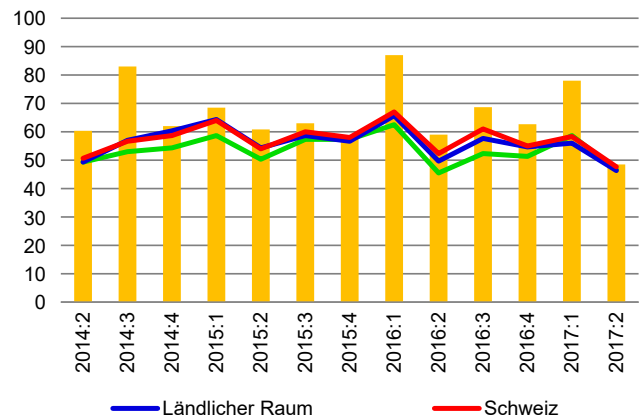
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

## Immobilienangebot und Insertionszeiten: Einfamilienhäuser

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



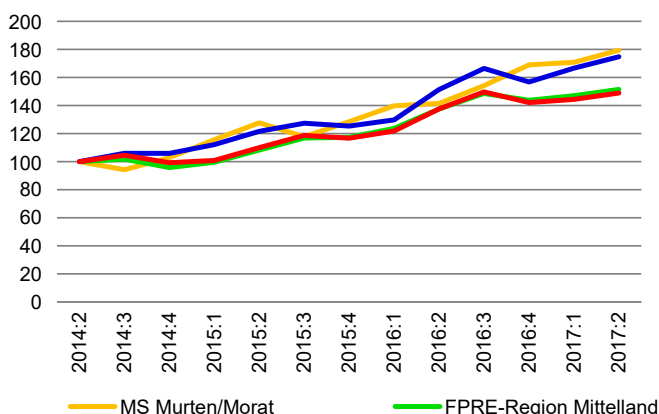
Insertionszeiten (Tage)



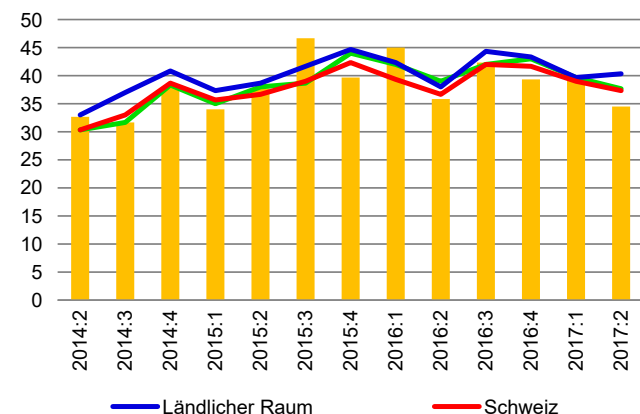
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

## Immobilienangebot und Insertionszeiten: Mietwohnungen

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



Insertionszeiten (Tage)



Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

# 8 Leerwohnungen

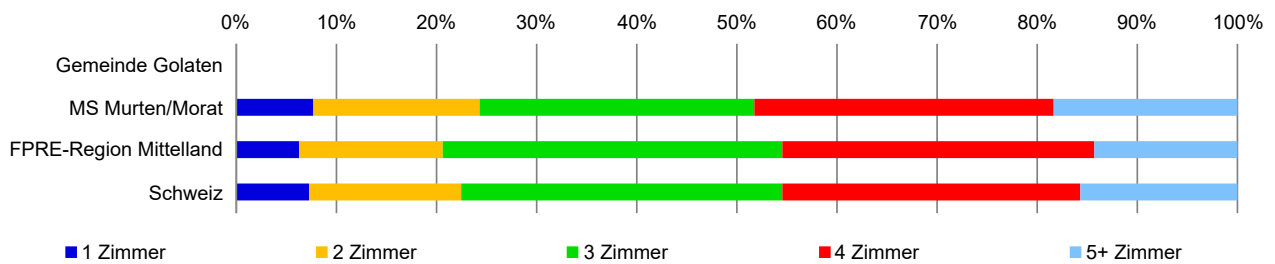
Gemeinde **Golaten** 3. Quartal 2017

## Leerstandsquote

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gemeinde (abs.)	0	0	2	2	4	0	0	0	0	0
Gemeinde (%)	0.00	0.00	1.41	1.40	2.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
MS-Region (%)	0.95	0.71	0.80	0.94	0.70	0.88	2.17	1.41	2.90	1.97
FPRE-Region (%)	1.25	1.10	1.18	1.27	1.29	1.28	1.38	1.49	1.74	1.94
Schweiz (%)	0.97	0.90	0.92	0.94	0.95	0.97	1.09	1.19	1.30	1.47

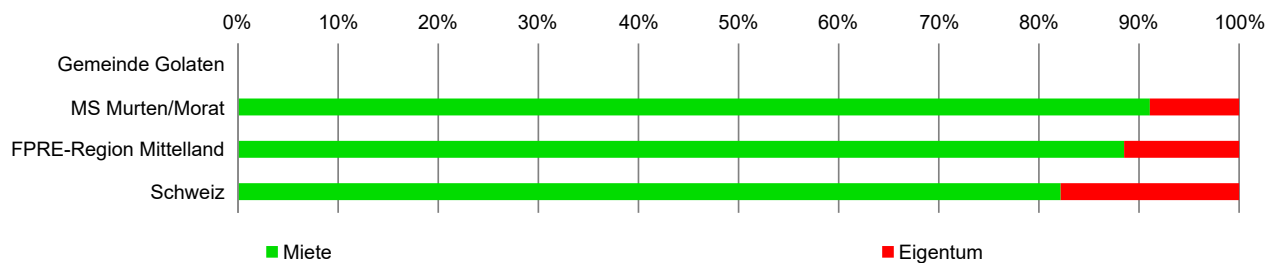
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Leerwohnungen nach Zimmerzahl (2017)



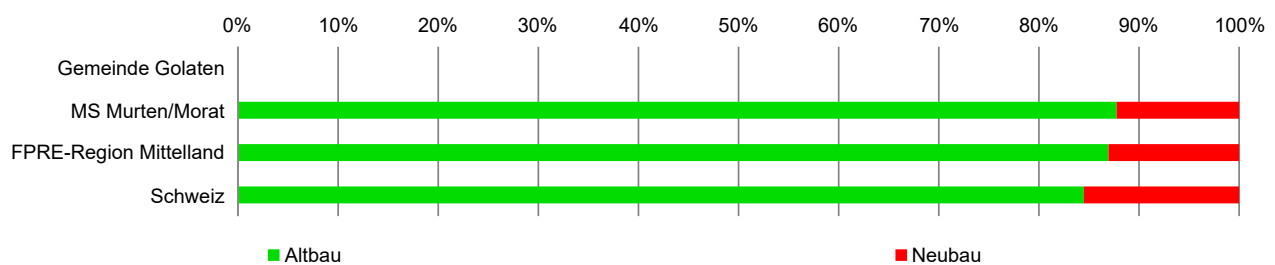
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Verteilung der Leerwohnungen nach Miete und Eigentum (2017)



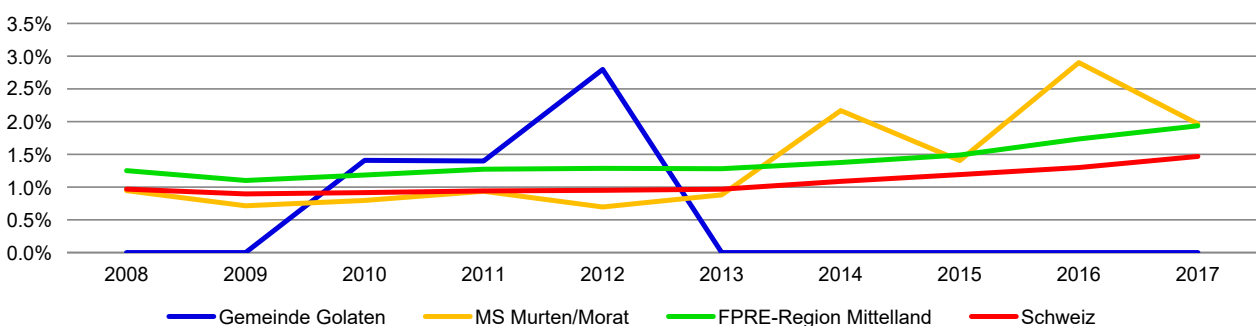
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Verteilung der Leerwohnungen nach Altbau und Neubau (2017)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Leerstandsquote



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Gemeinde

Golaten

3. Quartal 2017

## Marktwerte von Eigentumswohnungen

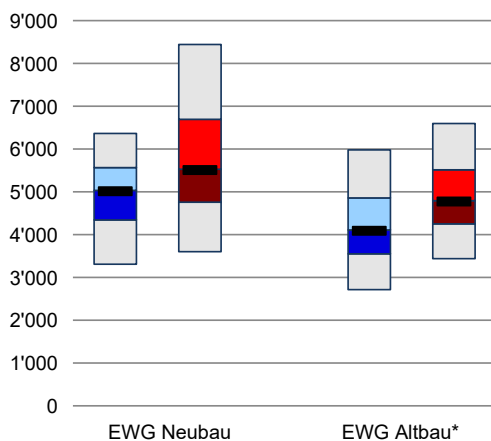
	CHF/m <sup>2</sup>	CHF
4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (120 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	5'033	604'000
4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (110 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)**	4'109	452'000
3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (100 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	5'210	521'000
2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (80 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	5'413	433'000

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

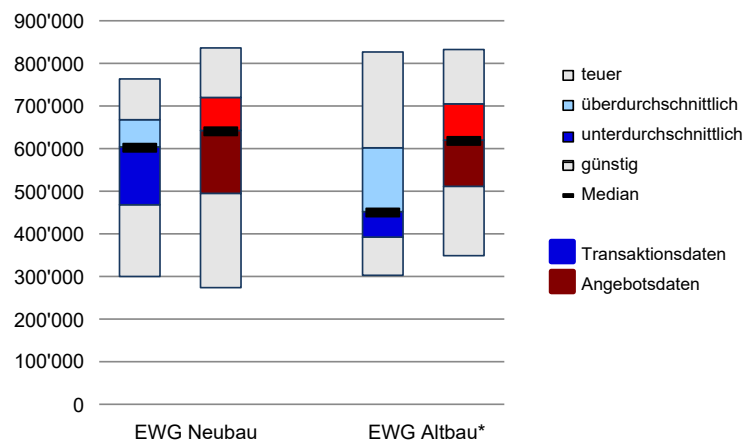
\*\* Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche-gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2017.

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



Verteilung der Marktwerte (CHF), 4-4.5 Zimmer



\* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2009.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2017.

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

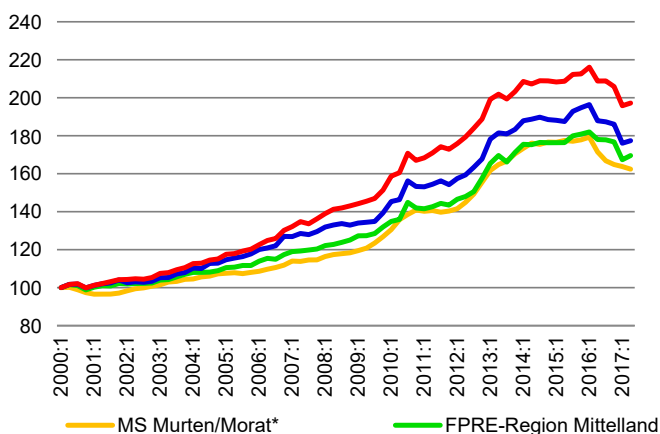
	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m <sup>2</sup>	510 - 540	600 - 660	930 - 1'080
CHF/m <sup>2</sup> GF SIA 416 (oberirdisch)	790 - 835	925 - 1'025	1'440 - 1'675

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

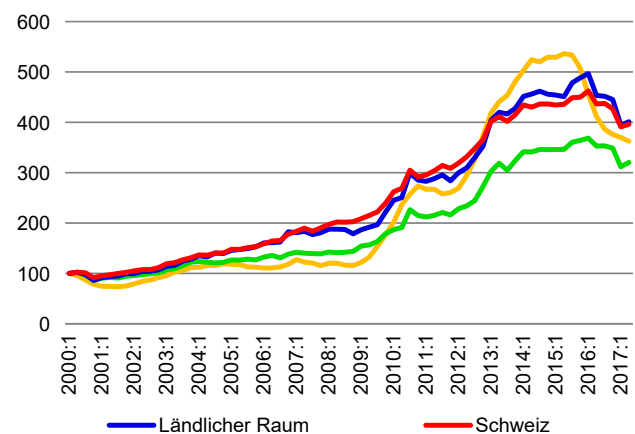
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2017.

## Preisentwicklung (indexiert, 1. Quartal 2000 = 100)

EWG: mittleres Segment



Innere Werte von Bauland für MFH mit EWG (erschlossen)



\* Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.

Quelle: Fahrländer Partner, Datenstand 30. Juni 2017.

Gemeinde

Golaten

3. Quartal 2017

## Marktwerte von Einfamilienhäusern

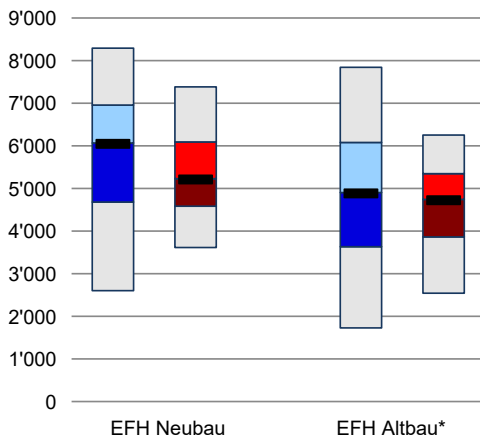
	CHF/m2	CHF
Freistehendes Neubau-Einfamilienhaus (450m <sup>2</sup> Land, 710m <sup>3</sup> SIA 416)*	6'067	819'000
Einseitig angebautes Neubau-Einfamilienhaus (370m <sup>2</sup> Land, 620m <sup>3</sup> SIA 416)*	5'983	718'000
Freistehendes Altbau-Einfamilienhaus (450m <sup>2</sup> Land, 710m <sup>3</sup> SIA 416)**	4'904	662'000

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

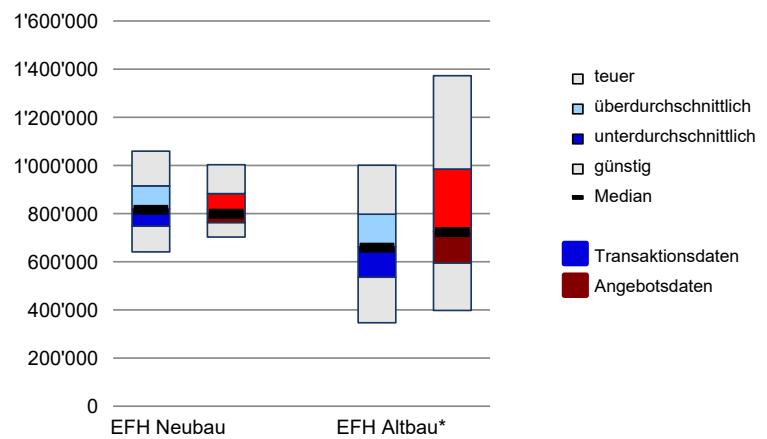
\*\* Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, durchschnittliche-gute Mikrolage, Dach nicht ausgebaut.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2017.

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



### Verteilung der Marktwerte (CHF), 5-5.5 Zimmer



\* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2009.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2017.

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

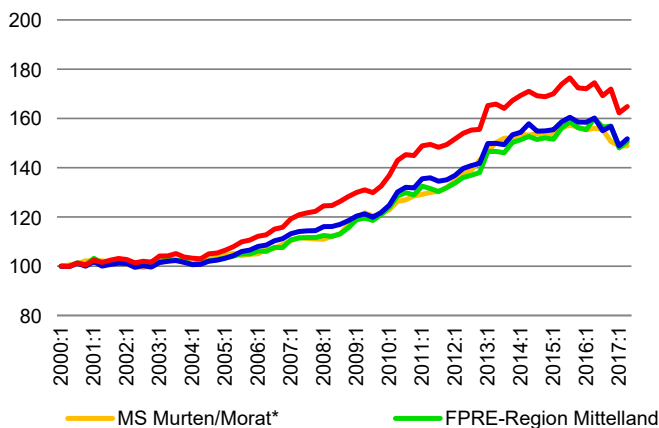
	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m <sup>2</sup>	355 - 370	360 - 400	495 - 575
CHF/m <sup>2</sup> GF SIA 416 (oberirdisch)	1'320 - 1'385	1'350 - 1'495	1'905 - 2'210

\* Für freistehendes EFH mit typischer Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an der entsprechenden Lage.

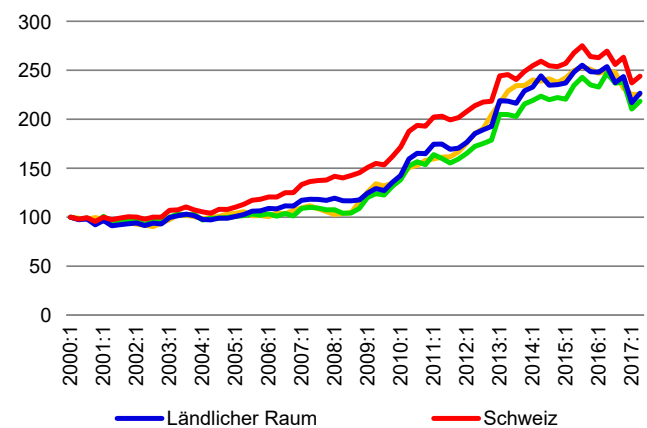
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2017.

## Preisentwicklung (indexiert, 1. Quartal 2000 = 100)

EFH: mittleres Segment



Innere Werte von Bauland für EFH (erschlossen)



\* Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.

Quelle: Fahrländer Partner, Datenstand 30. Juni 2017.

Gemeinde

Golaten

3. Quartal 2017

## Marktmieten von Wohnungen

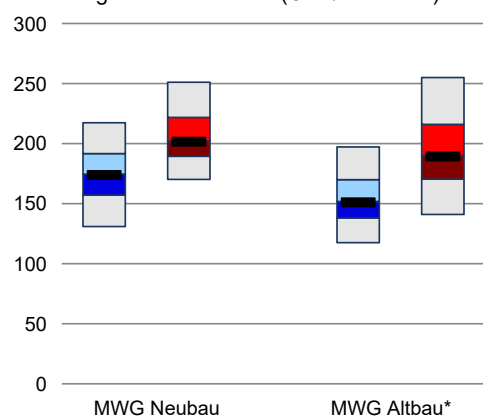
	CHF/m <sup>2</sup>	CHF/Monat (netto)
4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (110 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	175	1'600
4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (100 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)**	152	1'265
3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (90 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	183	1'375
2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (70 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	199	1'160
1.5-Zimmer-Wohnung Neubau (45 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	213	800

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

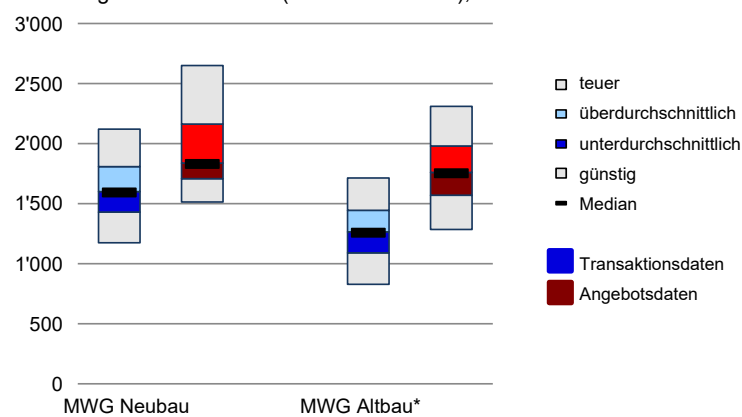
\*\* Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2017.

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



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



\* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2009.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2017.

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

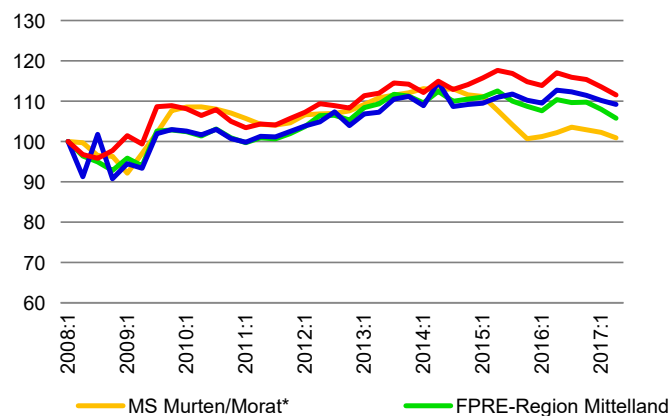
	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m <sup>2</sup>	130 - 135	135 - 145	335 - 390
CHF/m <sup>2</sup> GF SIA 416 (oberirdisch)	200 - 210	205 - 230	520 - 605

\* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Ausnutzungsziffer: 0.6.

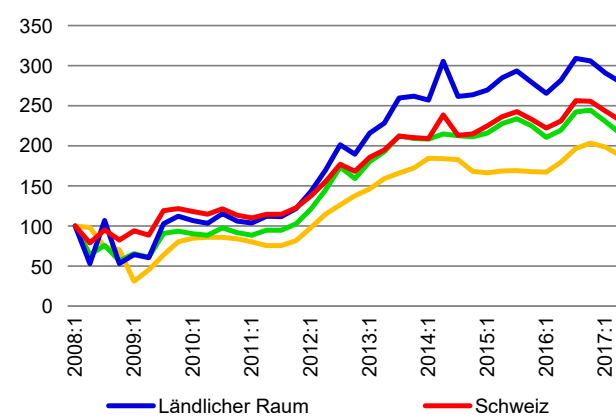
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2017.

## Preisentwicklung (indexiert, 1. Quartal 2008 = 100)

### Marktmietenindizes MWG



### Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG (erschlossen)



\* Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.

Quelle: Fahrländer Partner, Datenstand 30. Juni 2017.

## Diskontierungssatz MWG-Nutzung

real, mikrolage- und objektneutral

3.9%



## 9 Marktwerte, Marktmieten und Preisniveaus (4)

Gemeinde

Golaten

3. Quartal 2017

### Marktwerte/Marktmieten in der Region

	Eigentumswohnungen*		Einfamilienhäuser**		Mietwohnungen***	
	CHF/m <sup>2</sup>		CHF/m <sup>2</sup>		CHF/m <sup>2</sup> a	
Golaten	5'033		6'067		175	
Oltigen (Radelfingen)	5'233	(+4%)	6'007	(-1%)	177	(+2%)
Wileroltigen	5'125	(+2%)	6'356	(+5%)	172	(-2%)
Ostermanigen (Radelfingen)	5'225	(+4%)	6'007	(-1%)	177	(+2%)
Oberruntigen (Radelfingen)	5'242	(+4%)	6'007	(-1%)	177	(+2%)
Matzwil (Radelfingen)	5'233	(+4%)	6'007	(-1%)	177	(+2%)
Jucher (Radelfingen)	5'242	(+4%)	6'007	(-1%)	177	(+2%)
Detligen (Radelfingen)	5'383	(+7%)	6'259	(+3%)	177	(+2%)
Fräschels	4'900	(-3%)	5'319	(-12%)	187	(+7%)
Niederried bei Kallnach (Kallnach)	5'358	(+6%)	6'274	(+3%)	182	(+4%)
Haselhof (Ferenbalm)	5'008	(0%)	6'378	(+5%)	177	(+2%)
Gurbrü	4'858	(-3%)	6'252	(+3%)	179	(+3%)
Frieswil (Seedorf)	5'258	(+4%)	5'978	(-1%)	175	(0%)
Jerisberg (Ferenbalm)	4'975	(-1%)	6'378	(+5%)	177	(+2%)
Kerzers	5'133	(+2%)	6'415	(+6%)	195	(+12%)
Buttenried (Mühleberg)	5'842	(+16%)	6'659	(+10%)	191	(+9%)
Kallnach	5'100	(+1%)	5'778	(-5%)	168	(-4%)
Gross Mühleberg (Mühleberg)	5'842	(+16%)	6'659	(+10%)	191	(+9%)
Mühleberg	5'392	(+7%)	6'415	(+6%)	184	(+6%)
Landerswil (Radelfingen)	5'233	(+4%)	6'007	(-1%)	177	(+2%)
Buech (Mühleberg)	5'850	(+16%)	6'659	(+10%)	191	(+9%)
Gümmenen (Mühleberg)	6'317	(+25%)	7'563	(+25%)	178	(+2%)
Radelfingen	5'075	(+1%)	5'711	(-6%)	197	(+13%)
Vogelbuech (Ferenbalm)	5'025	(0%)	6'378	(+5%)	178	(+2%)
Kleingümmenen (Ferenbalm)	5'275	(+5%)	6'237	(+3%)	177	(+2%)
Oberei (Mühleberg)	5'842	(+16%)	6'659	(+10%)	169	(-3%)

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

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

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

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2017.

### Preisniveau, Gemeinde Golaten

Vergleich mit MS-Region Murten/Morat	unterdurchschnittlich
Vergleich mit Kanton Bern	niedrig
Vergleich mit Schweiz	sehr niedrig
Einschätzung des heutigen Preisniveaus	hoch bewertet

Quelle: IMBAS & RESC Fahrländer Partner.

# 10 Lage (Erreichbarkeit und Pendler)

Gemeinde

Golaten

3. Quartal 2017

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

Fahrzeit nach Murten*	50 Min.
Fahrzeit nach Neuchâtel*	50 Min.
Fahrzeit nach Burgdorf*	52 Min.
Fahrzeit nach Lyss*	53 Min.

\* Mittlere Beförderungszeit unter Berücksichtigung der Quartiere (Fahrzeit zuzüglich Umsteigezeit), ohne Zu- und Abgangszeiten.

Quelle: ARE, Modellierungen Fahrländer Partner.

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

Fahrzeit nach Murten*	16 Min.
Fahrzeit nach Lyss*	18 Min.
Fahrzeit nach Bern*	22 Min.
Fahrzeit nach Biel/Bienne*	24 Min.

\* Reisezeit unter Belastung des mittleren Werktagverkehrs.

Quelle: ARE, Modellierungen Fahrländer Partner.

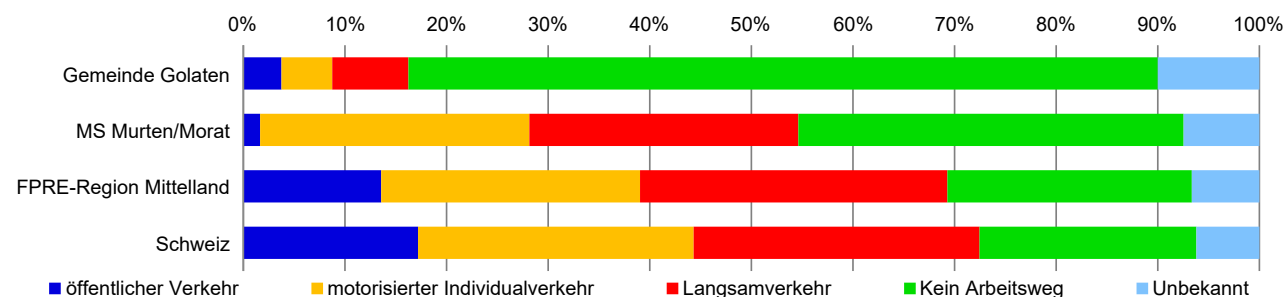
## Erreichbarkeit\*

	15 Min.	20 Min.	25 Min.	30 Min.	45 Min.
Bevölkerung (öV)	5'792	5'792	5'792	6'437	20'035
Bevölkerung (MIV)	25'448	92'071	454'752	716'988	1'453'587
Beschäftigte (öV)	2'932	2'932	2'932	3'060	9'788
Beschäftigte (MIV)	12'575	41'048	346'698	510'866	854'191

\* Erreichbare Bevölkerung (2015) / Beschäftigte (2015) mit öV (2010) / MIV (2010).

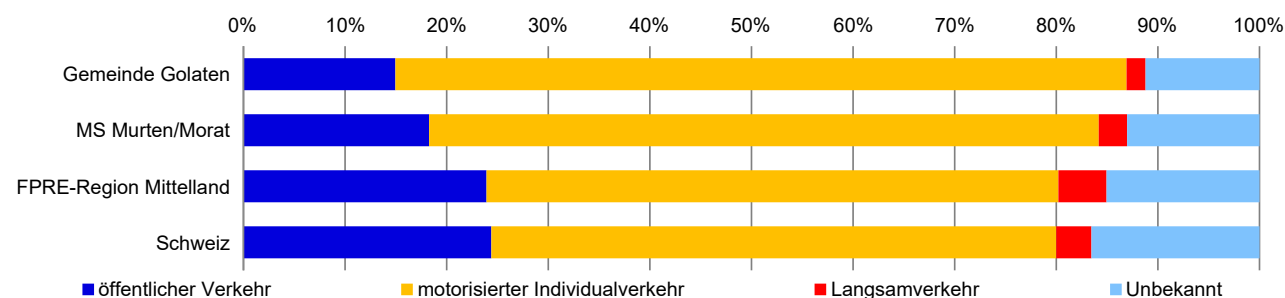
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Pendler: Modal Split (Arbeitsort in Wohngemeinde)



Quelle: BFS (VZ 2000), Modellierungen Fahrländer Partner.

## Pendler: Modal Split (Arbeitsort ausserhalb Wohngemeinde)



Quelle: BFS (VZ 2000), Modellierungen Fahrländer Partner.

# 11 Bauzonenreserven, öV-Güteklassen

Gemeinde

Golaten

3. Quartal 2017

## Grundflächen, Bauzonenflächen und Reserven (2012)

	in Hektaren	in %	Wohnungen/ Hektare	Zusatzpotential Wohnungen*	Zusatzpotential Bevölkerung*
Gesamtfläche	280	100%			
Besiedelbare Fläche	166	59%		4'729 - 5'069	9'427 - 10'104
Bauzonenfläche	8	5% <sup>1)</sup>	18		
Davon überbaut	7 - 8	89% - 94% <sup>2)</sup>			
Davon unüberbaut	1 - 1	6% - 11% <sup>2)</sup>		16 - 30	32 - 60
Bauzonenfläche Wohnen	5	62% <sup>2)</sup>	29		
Davon überbaut	5 - 5	90% - 96% <sup>3)</sup>	30 - 32		
Davon unüberbaut	0 - 1	4% - 10% <sup>3)</sup>		7 - 17	13 - 34
Bauzonenfläche Arbeitsnutzungen	3	33% <sup>2)</sup>			
Davon überbaut	2 - 2	85% - 88% <sup>3)</sup>			
Davon unüberbaut	0 - 0	12% - 15% <sup>3)</sup>			

\* Bei konstanter mittlerer Ausnutzung und konstantem Flächenkonsum pro Wohnung bzw. pro Person auf Basis Datenstand 2012.

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

Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

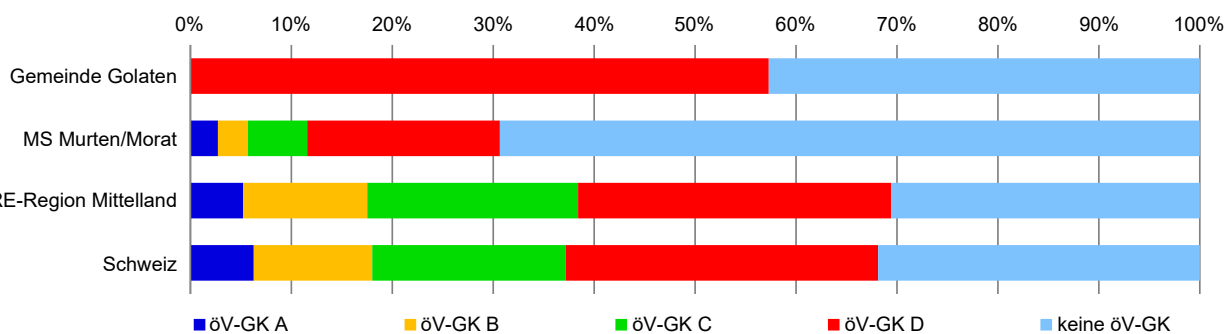
## Entwicklung der unüberbauten Bauzonenflächen 2007 - 2012

Wohnen	Zunahme (1)*
Arbeitsnutzungen	Zunahme (1)*

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

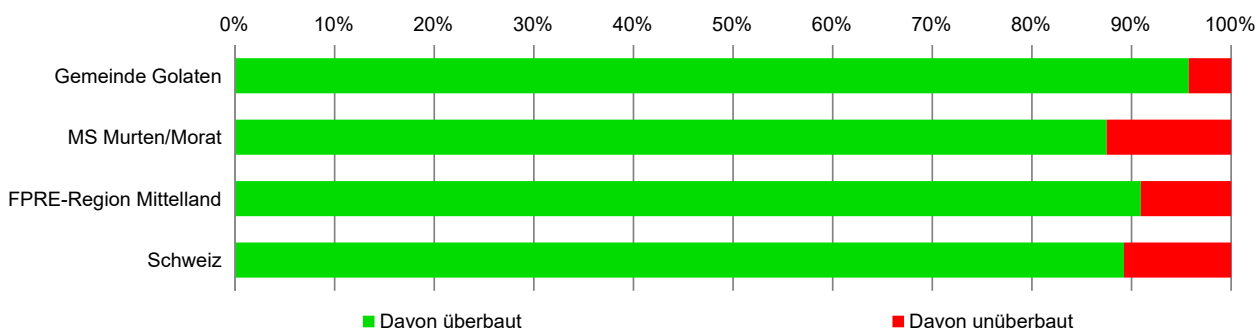
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Anteil der Bauzonenfläche 2012 nach öV-Güteklassen



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Bauzonenfläche Wohnen



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

# 12 Perspektiven 2030 (Szenario «Raumplanung wie bisher»)

Gemeinde

Golaten

3. Quartal 2017

## Perspektiven 2030 (Wohnen) Gemeinde Golaten

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2015 - 2030	5	1.7%	167	53.3%	87	27.7%
Veränderung Anzahl Haushalte 2015 - 2030	-10	-7.1%	79	59.0%	43	31.9%
Zusatznachfrage MWG 2015 - 2030	-4	-9.7%	30	70.7%	15	35.5%
- unteres Segment	-		> 20% (4)		-	
- mittleres Segment	-		> 20% (4)		-	
- gehobenes Segment	-		> 20% (4)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2015 - 2030	-6	-6.3%	49	53.5%	28	30.2%
- unteres Segment	-		> 20% (4)		-	
- mittleres Segment	-		> 20% (4)		-	
- gehobenes Segment	-		> 20% (4)		-	
Relatives Wertsteigerungspotenzial MWG						Hohes Potenzial (5)*

\*-5 bis -2: Potenzielles Verlustrisiko, -1: Unter-Performance, 0: Neutral, 1 bis 2: Potenzial vorhanden, 3 bis 4: Erhebliches Potenzial, 5: Hohes Potenzial.

Quelle: Prospektivmodell 2016 Fahrländer Partner.

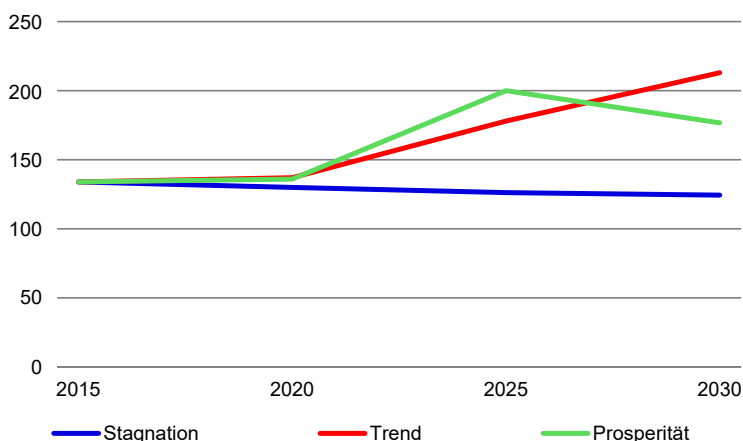
## Perspektiven 2030 (Wohnen) MS-Region Murten/Morat

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2015 - 2030	9'088	15.4%	12'266	20.8%	15'305	26.0%
Veränderung Anzahl Haushalte 2015 - 2030	1'535	6.3%	6'710	27.5%	7'685	31.4%
Zusatznachfrage MWG 2015 - 2030	89	0.8%	2'213	19.6%	2'413	21.3%
- unteres Segment	-		> 20% (4)		-	
- mittleres Segment	-		< -20% (-4)		-	
- gehobenes Segment	-		> 20% (4)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2015 - 2030	1'446	11.0%	4'496	34.2%	5'272	40.2%
- unteres Segment	-		> 20% (4)		-	
- mittleres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
- gehobenes Segment	-		> 20% (4)		-	

Quelle: Prospektivmodell 2016 Fahrländer Partner.

## Entwicklung Anz. Haushalte

Gemeinde Golaten



Quelle: Prospektivmodell 2016 Fahrländer Partner.

## Perspektiven 2030 (Wohnen) pro Jahr, Trend

Gemeinde Golaten

Bevölkerungswachstum p.a.	11
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	5
Zusatznachfrage MWG p.a.	2
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	3

MS-Region Murten/Morat

Bevölkerungswachstum p.a.	818
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	447
Zusatznachfrage MWG p.a.	148
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	300

## Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (Gemeinde Golaten)

Hauptsegment	2 Moderne Arbeiter
Komplementärsegment 1	3 Improvisierte Alternative
Komplementärsegment 2	1 Ländlich Traditionelle

Quelle: Prospektivmodell 2016 Fahrländer Partner.

Gemeinde

Golaten

3. Quartal 2017

## Perspektiven 2030 (Wohnen) Gemeinde Golaten

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2015 - 2030	5	1.7%	16	5.0%	11	3.5%
Veränderung Anzahl Haushalte	-10	-7.1%	6	4.5%	4	3.0%
Zusatznachfrage MWG	-4	-9.7%	-5	-11.8%	-8	-19.0%
Zusatznachfrage Wohneigentum	-6	-6.3%	11	12.2%	12	13.4%

Quelle: Prospektivmodell 2016 Fahrländer Partner.

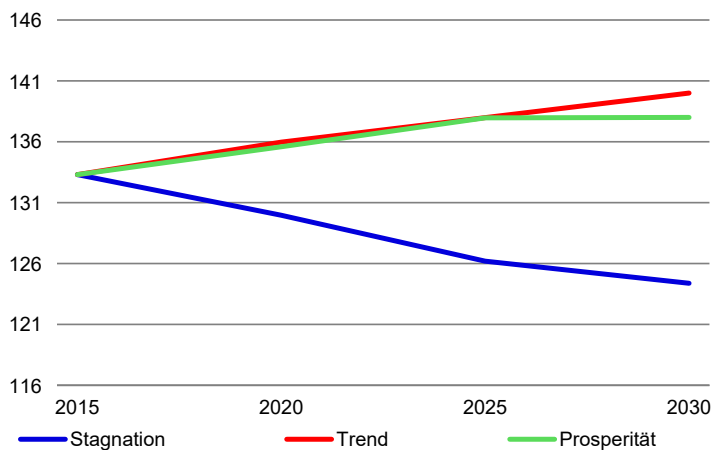
## Perspektiven 2030 (Wohnen) MS-Region Murten/Morat

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2015 - 2030	9'153	15.5%	11'766	20.0%	14'825	25.2%
Veränderung Anzahl Haushalte	1'556	6.4%	4'671	19.1%	5'947	24.3%
Zusatznachfrage MWG	100	0.9%	1'015	9.0%	1'518	13.4%
Zusatznachfrage Wohneigentum	1'456	11.1%	3'656	27.9%	4'429	33.7%

Quelle: Prospektivmodell 2016 Fahrländer Partner.

## Entwicklung Anz. Haushalte, Gemeinde Golaten

Gemeinde Golaten



Quelle: Prospektivmodell 2016 Fahrländer Partner.

## Perspektiven 2030 (Wohnen) pro Jahr, Trend

Gemeinde Golaten

Bevölkerungswachstum p.a.	1
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	0
Zusatznachfrage MWG p.a.	0
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	1

MS-Region Murten/Morat

Bevölkerungswachstum p.a.	784
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	311
Zusatznachfrage MWG p.a.	68
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	244

## Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (Gemeinde Golaten)

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

Quelle: Prospektivmodell 2016 Fahrländer Partner.

## Verordnung über Zweitwohnungen

Anzahl Erstwohnungen (inkl. Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen)	135
Anzahl Zweitwohnungen	18
Zweitwohnungsanteil	11.8%
Gemeinde fällt unter den Geltungsbereich der Verordnung	Nein

Quelle: ARE (Wohnungsinventar vom 31.03.2017, basierend auf Auswertungen per 31.12.2016).