

### Standort

PLZ	8268
Gemeinde	Salenstein (BFS: 4851)
Ortschaft	Salenstein (FPRE: TG323)
Agglomeration BFS	Keiner Agglomeration zugehörig
Gemeindetyp BFS	Ländliche zentral gelegene Dienstleistungsgemeinde
Kanton	Thurgau
MS-Region	Untersee (BFS: 77)
FPRE-Region	Ostschweiz
FPRE-Raumtyp	Ländlicher Raum
Fusionen:	-



### Themen

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

Salenstein ist gemäss BFS eine «ländliche zentral gelegene Dienstleistungsgemeinde» im Kanton Thurgau, die keiner Agglomeration zugehörig ist. Die Gemeinde Salenstein zählt 1'275 Einwohner (2017), verteilt auf 587 Haushalte (2016); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2011 und 2016 beläuft sich auf 1 Personen. 37.8% der Haushalte zählen im Jahr 2016 zu den oberen Schichten (Schweiz: 31.9%), 36.1% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.4%) und 26.1% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.6%). Zwischen 2010 und 2017 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach gesunken. 137 Betriebe mit 498 Beschäftigten weist die Gemeinde Salenstein im Jahr 2015 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 18 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 47 Beschäftigten seit 2011. Von den 321.9 vollzeitäquivalenten Stellen sind 37.6 (12%) im 1. Sektor, 43.5 (14%) im Industrie- und 240.9 (75%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Salenstein aus erreichbaren Zentren sind Kreuzlingen (15 Min.), Frauenfeld (24 Min.) und Wil (SG) (28 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Kreuzlingen (13 Min.), Romanshorn (39 Min.) und Frauenfeld (47 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2016 einen Bestand von 745 Wohneinheiten auf, wovon 298 Einfamilienhäuser und 447 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 40% im landesweiten Vergleich (22.4%) stark überdurchschnittlich.

Bei einer mittleren Bautätigkeit von 8 Wohnungen (2011 - 2016; das sind 1.13% des Bestandes 2011), ist die Leerstandsquote mit 1.34% im landesweiten Vergleich (1.45%) durchschnittlich. Dies entspricht 10 Wohneinheiten, wovon 30% Altbauten und 30% Mietwohnungen sind.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2015 und 2030 in der Gemeinde Salenstein von einer Zusatznachfrage von 143 Wohnungen (pro Jahr: 10) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den EFH bei 9'289 CHF/m<sup>2</sup>, bei den EWG bei 7'025 CHF/m<sup>2</sup>, die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 233 CHF/m<sup>2</sup>a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 785 - 1'100 CHF/m<sup>2</sup> und für ein typisches MFH 1'060 - 1'540 CHF/m<sup>2</sup> (EWG) bzw. 400 - 1'040 CHF/m<sup>2</sup> (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich überdurchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Untersee um 66.5% zugelegt (Bauland für EFH: 173.1%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 87.5% (Bauland für MFH mit EWG: 390.1%). Der Markt der Gemeinde Salenstein ist nach Einschätzung von FPRE heute sehr hoch bewertet.

## Kennzahlen Bevölkerung

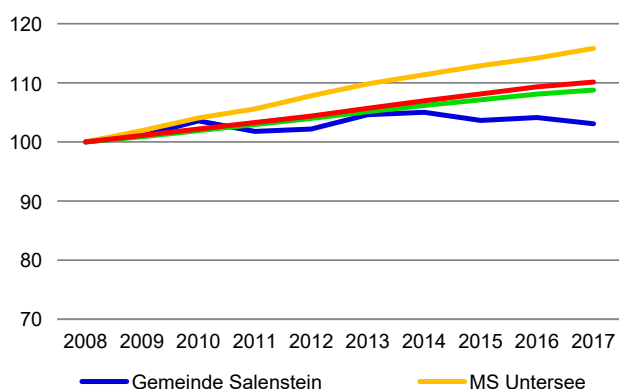
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bevölkerung (ständig)	1'237	1'250	1'281	1'259	1'264	1'294	1'299	1'282	1'288	1'275
Anzahl Haushalte	-	-	567	562	558	577	582	587	587	-
Ø Haushaltsgrösse	-	-	2.26	2.24	2.27	2.24	2.23	2.18	2.19	-
Bevölkerungswachstum (%)	0.49	1.05	2.48	-1.72	0.40	2.37	0.39	-1.31	0.47	-1.01
Ausländeranteil (%)	22.80	23.52	24.43	25.81	25.00	25.89	25.33	26.05	26.71	27.76

Anmerkung: Die Werte für das Jahr 2017 sind provisorisch.

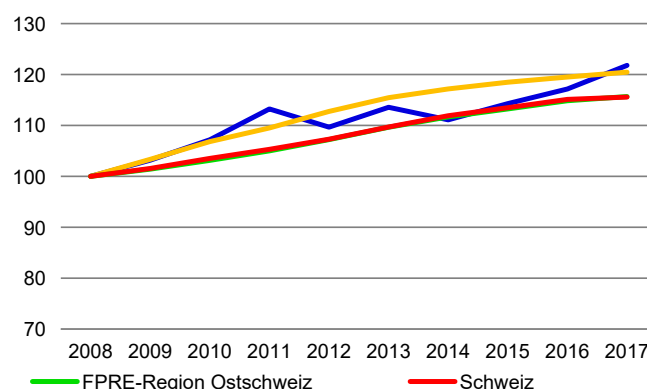
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

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

## Ständige Wohnbevölkerung

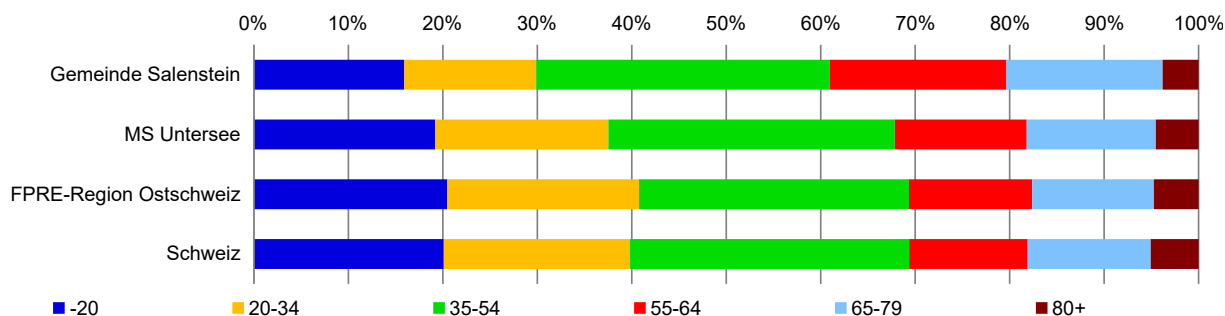


## Ausländeranteil



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Bevölkerung nach Altersklasse (2016)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

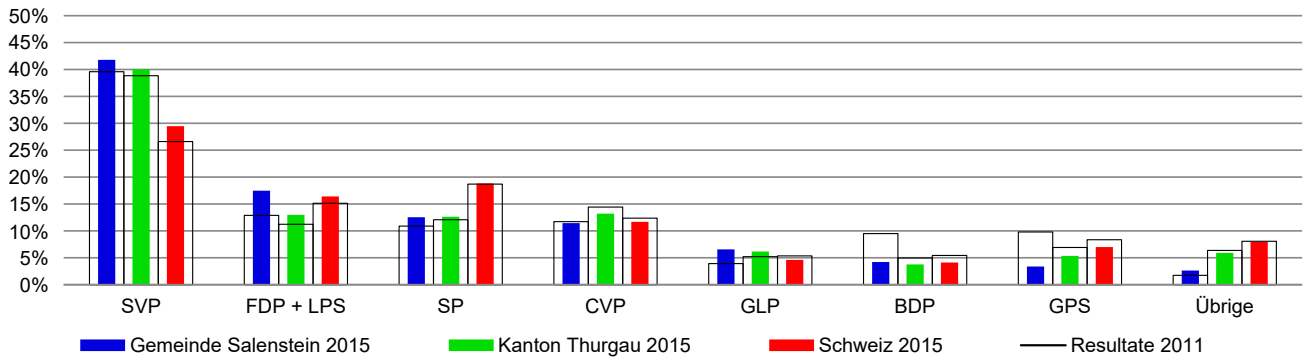
## Bevölkerung im Rentenalter und durchschnittliche Lebenserwartung nach Altersklasse (2016)

	65–69	70–74	75–79	80–84	85–89	90+
Bevölkerung im Rentenalter (abs.)						
Gemeinde Salenstein	102	75	36	22	18	9
MS-Region Untersee	3'382	3'008	2'176	1'508	876	453
Durchschnittliche Lebenserwartung in Jahren (Schweiz)*						
Männer	18.2	14.4	10.9	7.7	5.3	3.4
Frauen	20.8	16.7	12.7	9.1	6.3	3.9

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

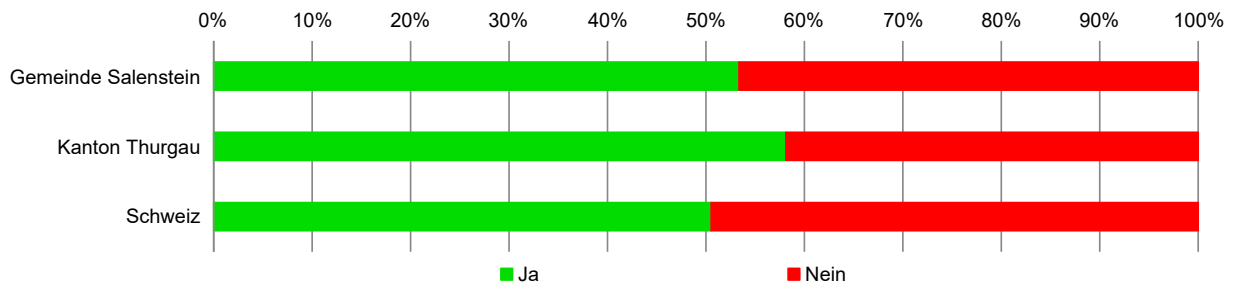
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Nationalratswahlen 2015 und 2011 im Vergleich



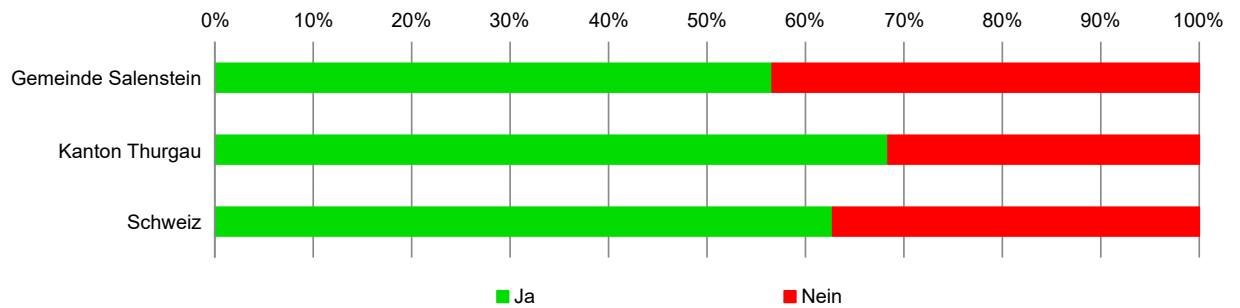
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

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



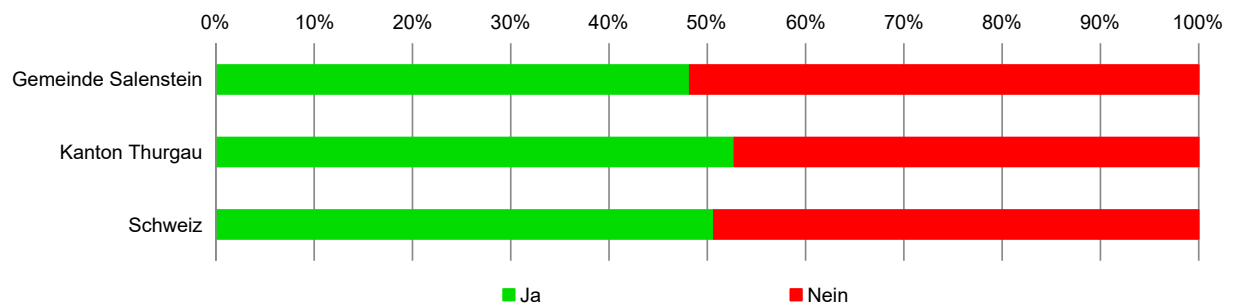
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

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



Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

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

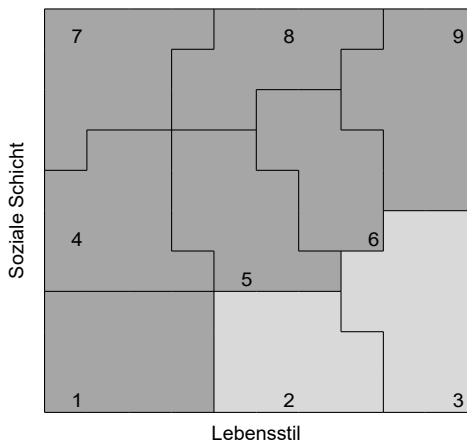


Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

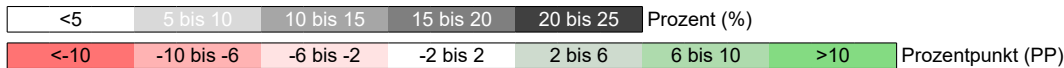
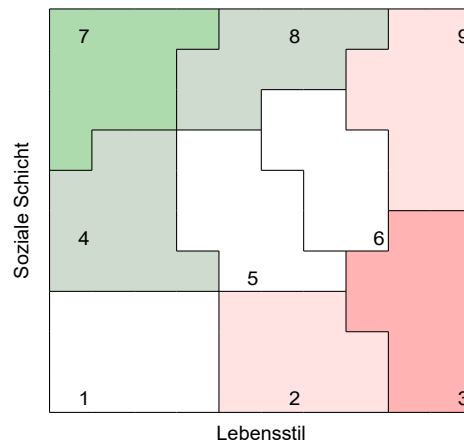
Nachfragersegmente 2016	Gemeinde Salenstein		MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
1 Ländlich Traditionelle	67	11.4%	13.7%	14.5%	11.5%
2 Moderne Arbeiter	50	8.5%	12.8%	12.9%	11.5%
3 Improvisierte Alternative	36	6.1%	10.7%	11.7%	12.6%
4 Klassischer Mittelstand	71	12.1%	12.6%	12.4%	9.7%
5 Aufgeschlossene Mitte	80	13.6%	13.0%	13.0%	11.8%
6 Etablierte Alternative	61	10.4%	11.0%	10.5%	10.9%
7 Bürgerliche Oberschicht	79	13.5%	7.8%	7.2%	7.1%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	72	12.3%	7.4%	6.2%	8.2%
9 Urbane Avantgarde	71	12.1%	11.1%	11.5%	16.7%
<b>Total</b>	<b>587</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Verteilung der Nachfragersegmente in der Gemeinde

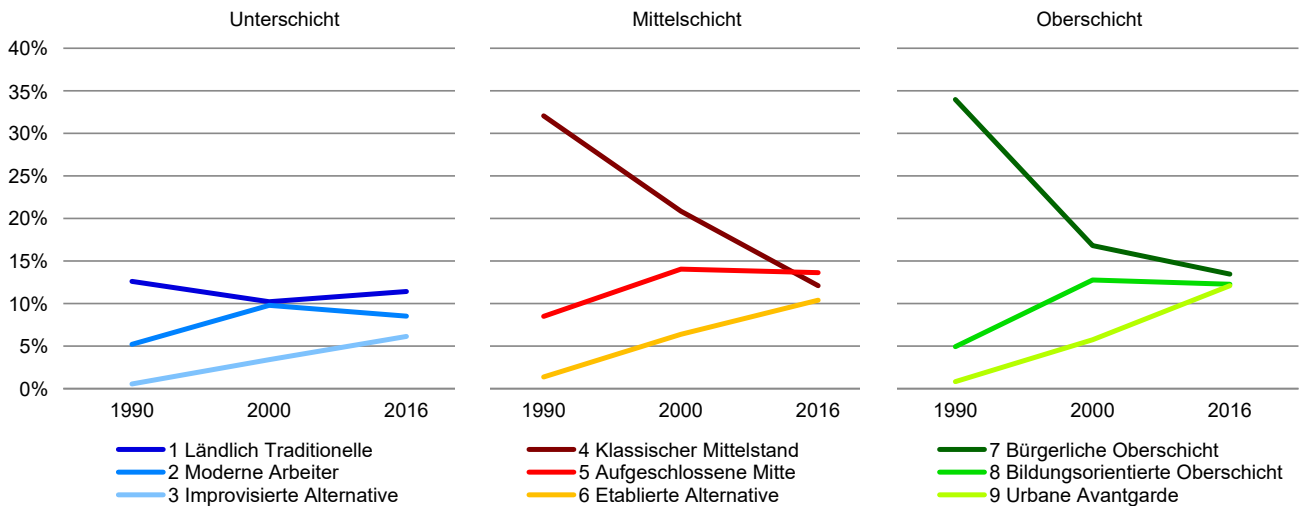


Differenz zu schweizweiten Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

## Nachfragersegmente 1990 - 2016, Gemeinde Salenstein



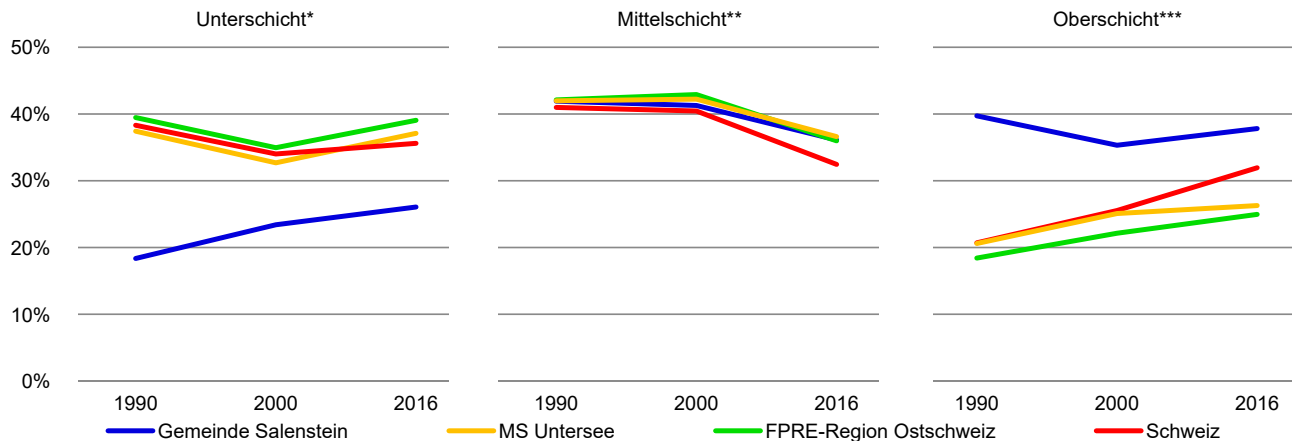
Anmerkung: Mit der Aktualisierung auf den Datenstand 2013 wurde die Segmentierungsmethode revidiert. Zudem basiert die Segmentierung ab diesem Zeitpunkt auf der neuen Volkszählung (Struktur- und Registererhebung).

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

## Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht (Kaufkraftpotenzial, 2016)

	Unterschicht*	Mittelschicht**	Oberschicht***
Gemeinde Salenstein	26.1%	36.1%	37.8%
MS-Region Untersee	37.1%	36.6%	26.3%
FPRE-Region Ostschweiz	39.1%	36.0%	25.0%
Schweiz	35.6%	32.4%	31.9%

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



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

## Ø Reines Einkommen; Alle Natürlichen Personen\*

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Gemeinde Salenstein	86'317	87'735	82'653	89'727	109'279	94'776	99'053	143'747	116'314	111'461
MS-Region Untersee	69'067	71'088	72'622	74'464	75'632	75'291	77'225	78'886	78'030	79'022
FPRE-Region Ostschweiz	66'880	67'694	69'211	70'941	71'075	71'192	72'602	72'631	73'101	73'188
Schweiz	72'418	74'078	76'168	77'766	77'835	78'432	80'868	80'176	80'457	81'024

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

## Ø Reines Einkommen; Erwerbstätige\*

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Gemeinde Salenstein	92'050	94'618	90'052	96'199	118'254	101'847	107'040	161'361	130'025	123'783
MS-Region Untersee	73'863	76'281	77'930	79'666	80'526	80'242	83'016	84'865	83'889	84'755
FPRE-Region Ostschweiz	71'679	72'472	73'959	75'773	75'830	75'915	78'090	78'082	78'417	78'086
Schweiz	77'342	78'824	81'698	83'274	82'984	83'591	87'044	86'188	86'302	86'784

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

## Ø Reines Einkommen; Nichterwerbstätige / Rentner\*

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Gemeinde Salenstein	66'489	66'983	59'287	63'956	75'039	66'554	67'559	64'667	66'614	69'883
MS-Region Untersee	55'011	56'272	56'824	57'905	59'942	58'782	59'014	59'478	59'161	60'038
FPRE-Region Ostschweiz	51'804	52'536	53'858	54'721	55'168	55'254	55'906	55'865	56'458	59'483
Schweiz	61'031	59'938	61'834	63'127	64'674	65'334	67'032	66'781	67'356	68'289

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

## Steuerbelastung Familie (%)\*

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gemeinde Salenstein	-	-	5.75	5.07	5.01	5.01	5.01	5.01	5.01	4.97
Gemeinde Bottighofen (tiefste Steuerbelastung im Kanton)**							4.78	4.78	4.77	4.77
Gemeinde Arbon (höchste Steuerbelastung im Kanton)**							6.63	6.57	6.60	7.76
Stadt Frauenfeld (Kantonshauptort)							5.75	5.75	5.76	5.76

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

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

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Steuerbelastung Lediger (%)\*

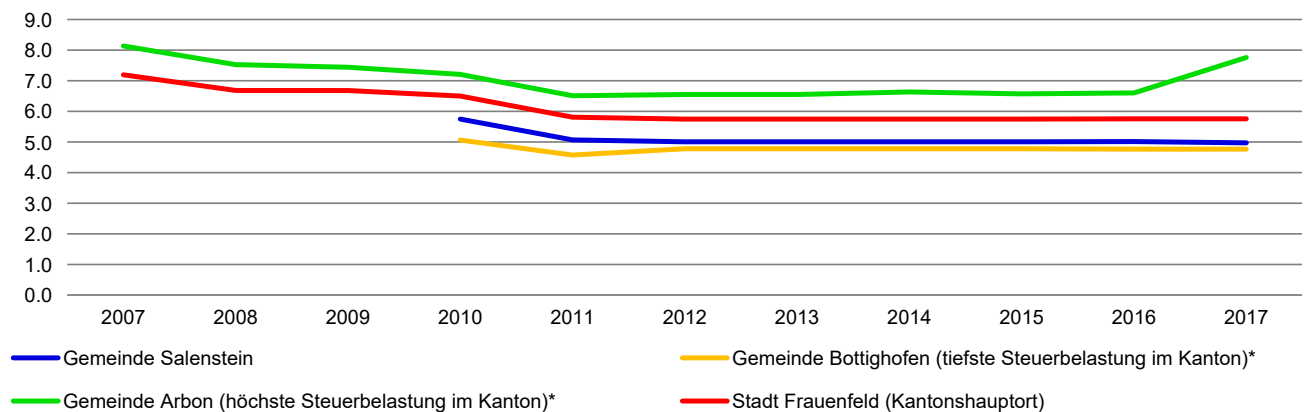
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gemeinde Salenstein	-	-	10.24	9.73	9.61	9.61	9.61	9.61	9.61	9.53
Gemeinde Bottighofen (tiefste Steuerbelastung im Kanton)**							9.17	9.17	9.13	9.13
Stadt Arbon (höchste Steuerbelastung im Kanton)**							12.73	12.61	12.65	14.87
Stadt Frauenfeld (Kantonshauptort)							11.03	11.03	11.03	11.03

\* Lediger Steuerpflichtiger, Bruttoarbeitseinkommen CHF 70'000.

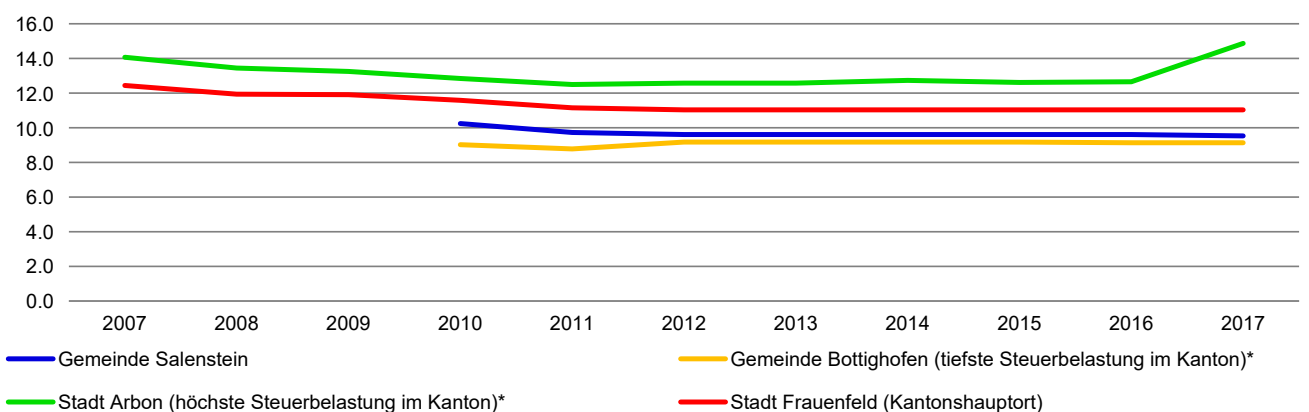
\*\* Referenzjahr 2017 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Vergleich der Steuerbelastung von Familien (%)



## Vergleich der Steuerbelastung von Ledigen (%)



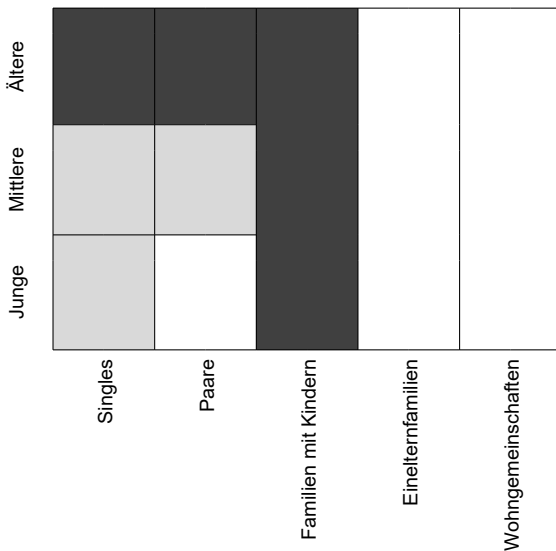
\* Referenzjahr 2017 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

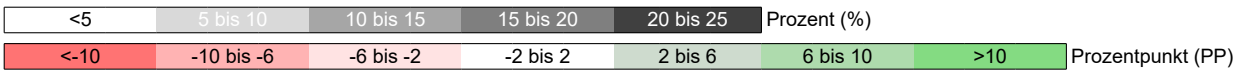
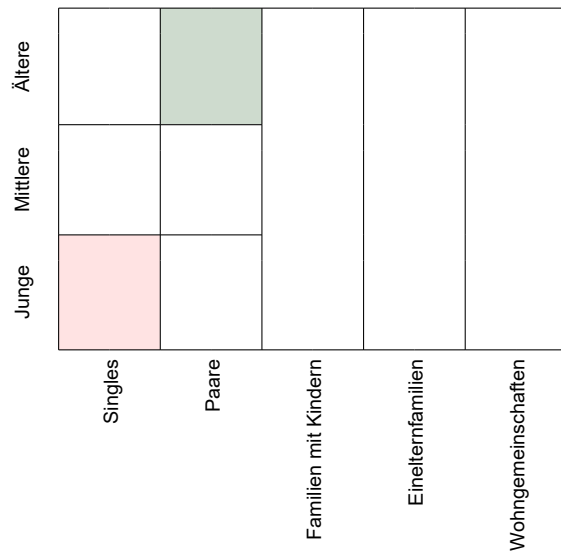
Lebensphasen 2016	Gemeinde Salenstein		MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
Junger Single (bis 34 J.)	32	5.5%	7.9%	8.9%	9.0%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	51	8.7%	9.4%	8.7%	9.8%
Älterer Single (55+ J.)	118	20.2%	19.0%	18.5%	18.8%
Junges Paar (bis 34 J.)	17	2.9%	3.6%	4.2%	4.1%
Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	42	7.2%	6.8%	6.3%	6.4%
Älteres Paar (55+ J.)	135	23.1%	18.7%	18.1%	17.4%
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	148	25.1%	26.7%	27.4%	26.0%
Einelternfamilie (altersunabhängig)	28	4.8%	5.3%	5.3%	5.6%
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	15	2.6%	2.6%	2.6%	2.8%
<b>Total</b>	<b>587</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

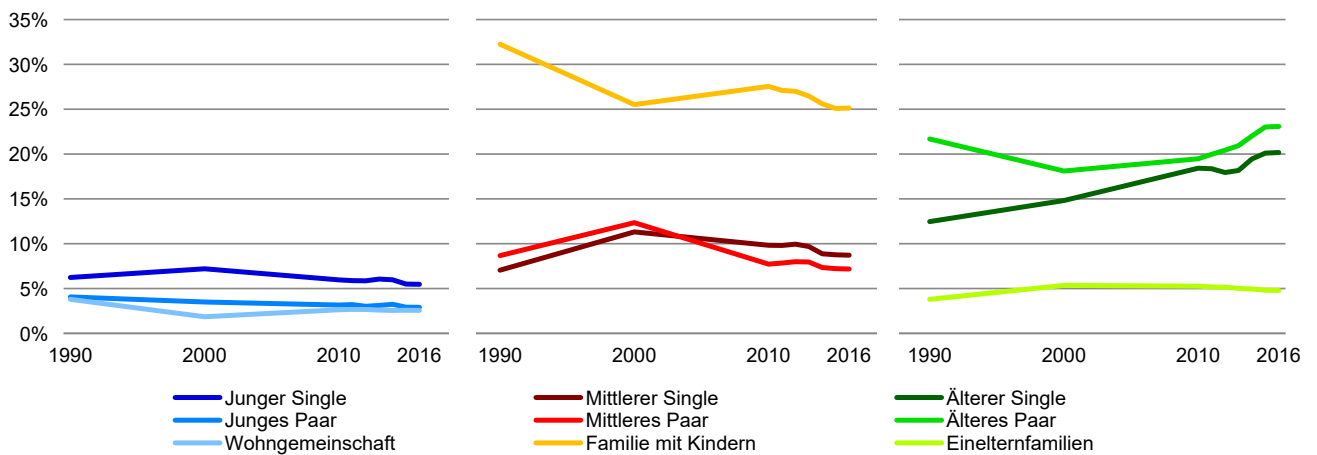


Differenz zu schweizweiten Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Lebensphasen 1990 - 2016, Gemeinde Salenstein



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.



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

Zentralität	
Reisezeit zum nächsten Zentrum mit überregionaler Bedeutung	3.5 durchschnittlich-gut
Reisezeit zum nächsten Agglomerationszentrum (motorisierter Individualverkehr)	3.5 durchschnittlich-gut
Reisezeit zum nächsten Agglomerationszentrum (öffentlicher Verkehr)	5.0 sehr gut
Qualität Wohnumfeld	
Exposition (Hangneigung, Besonnung)	1.0 sehr schlecht
Landschaftsqualität	4.0 gut
Image	
Anteil Oberschicht-Haushalte	3.5 durchschnittlich-gut
Stabilität der Wohnverhältnisse	
Zusatznachfrage und Bauzonenreserven	3.0 durchschnittlich

Quelle: Fahrländer Partner.

## WLQI für Nachfragegruppen

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

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

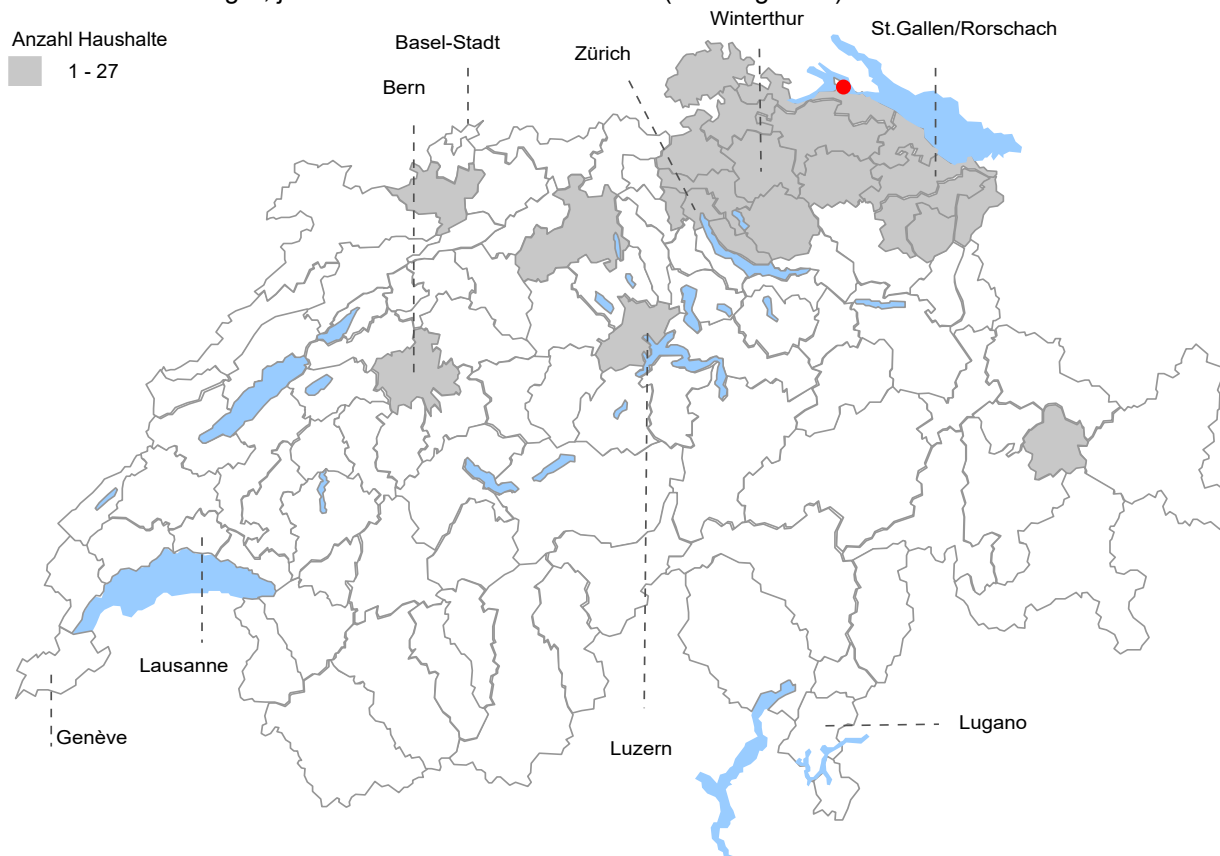
Quelle: Fahrländer Partner.

## Umzugsmeldungen (Haushalte)

	2008	2009	2010	2011	2012*	2013*	2014*	2015*	2016*	2017**
Zuzüge (Inland)	35	51	59	46	47	52	42	36	43	51
Wegzüge (Inland)	52	38	55	67	42	35	36	50	35	44
Umzüge innerhalb Gemeinde	16	8	14	11	15	13	5	10	9	9

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

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



Quellen: Die Post, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Kennzahlen Wanderung (Bevölkerung)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Zuzüge	127	94	93	125	116	102	119	83	105	108
Schweizer aus der Schweiz	53	45	51	55	52	61	60	44	48	47
Schweizer aus dem Ausland	7	1	2	4	4	5	2	3	6	6
Ausländer aus der Schweiz	25	27	24	39	33	22	34	25	41	38
Ausländer aus dem Ausland	42	21	16	27	27	14	23	11	10	17
Wegzüge	77	84	76	98	137	90	89	84	123	105
Schweizer in die Schweiz	49	56	54	53	87	48	50	51	85	58
Schweizer ins Ausland	1	1	1	0	5	3	8	4	2	9
Ausländer in die Schweiz	17	25	16	39	31	24	20	17	22	19
Ausländer ins Ausland	10	2	5	6	14	15	11	12	14	19
Wanderungssaldo	50	10	17	27	-21	12	30	-1	-18	3

Quelle: BFS.

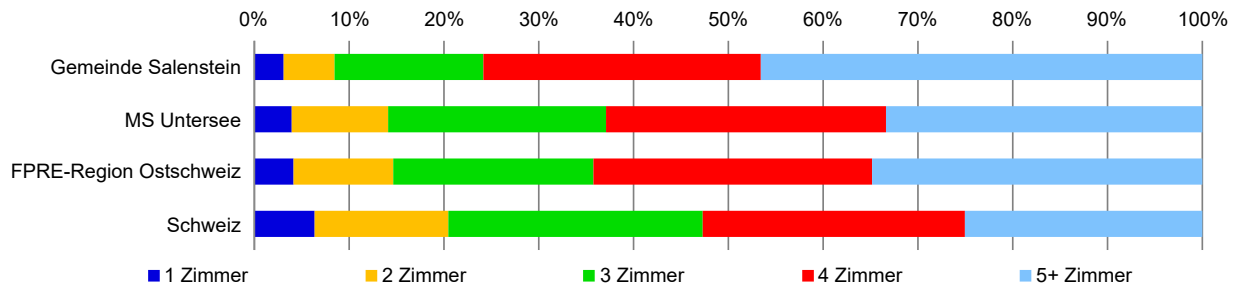
## Kennzahlen Wohnungsmarkt

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Anzahl Haushalte	-	-	-	567	562	558	577	582	587	587
Wohnungsbestand	663	671	676	692	693	706	708	707	730	745
davon Einfamilienhäuser	279	282	294	297	297	303	297	296	297	298
Wohnungsbestand 1-1.5 Zimmer	31	31	21	22	22	22	23	23	24	23
Wohnungsbestand 2-2.5 Zimmer	47	46	39	40	40	40	41	41	40	40
Wohnungsbestand 3-3.5 Zimmer	119	119	98	103	109	108	110	109	117	117
Wohnungsbestand 4-4.5 Zimmer	173	176	193	191	184	189	190	190	203	218
Wohnungsbestand 5+ Zimmer	293	298	325	336	338	347	344	344	346	347
Neubau	13	8	3	3	5	11	1	22	2	7
Wohnungszugang (netto)	13	8	5	16	1	13	2	-1	23	15
Baubewilligte Wohnungen	23	0	0	5	2	0	22	0	1	16

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.

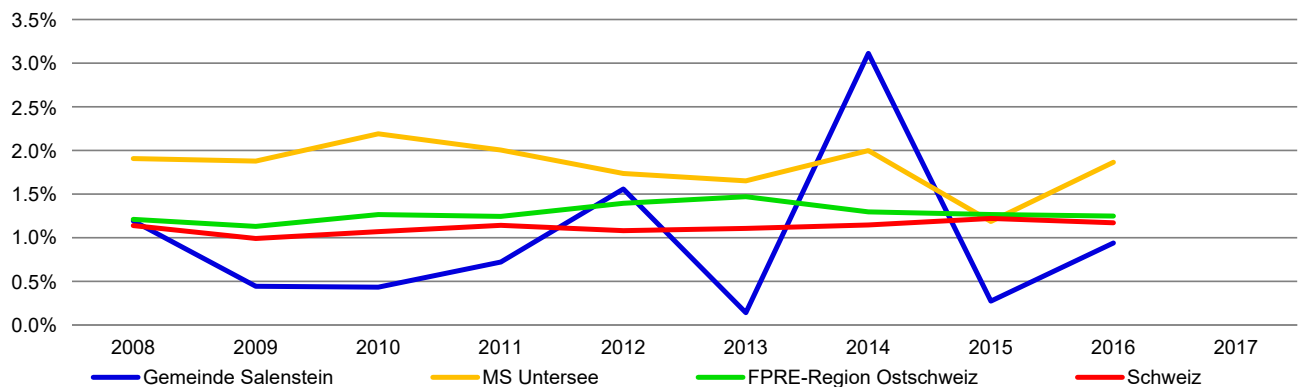
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (2016)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

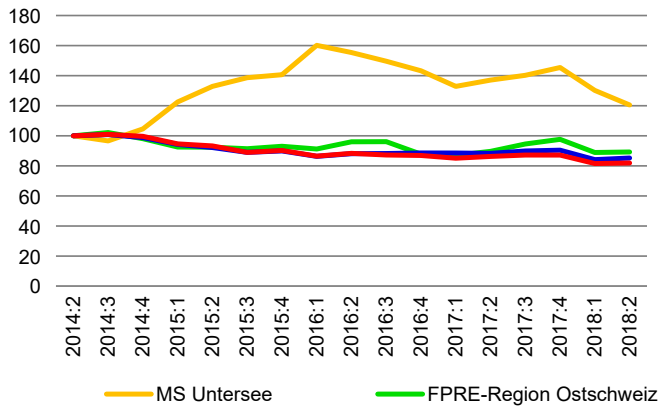
## Anteil der neu erstellten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



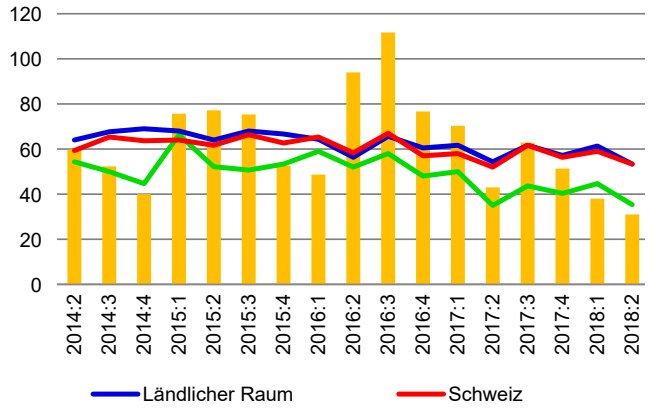
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Immobilienangebot und Insertionszeiten: Eigentumswohnungen

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



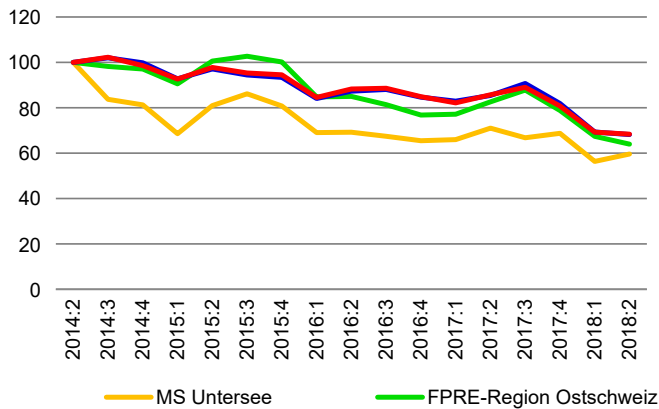
Insertionszeiten (Tage)



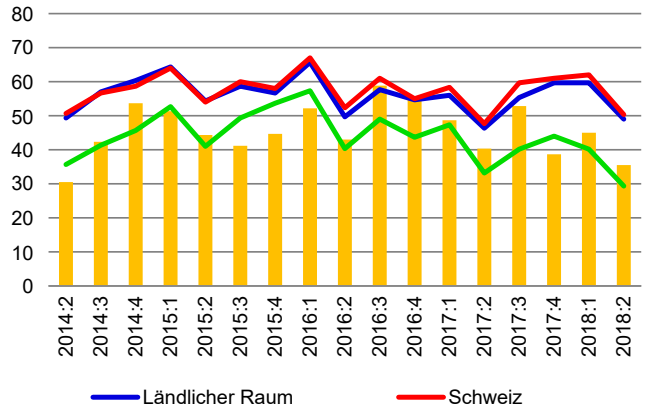
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

## Immobilienangebot und Insertionszeiten: Einfamilienhäuser

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



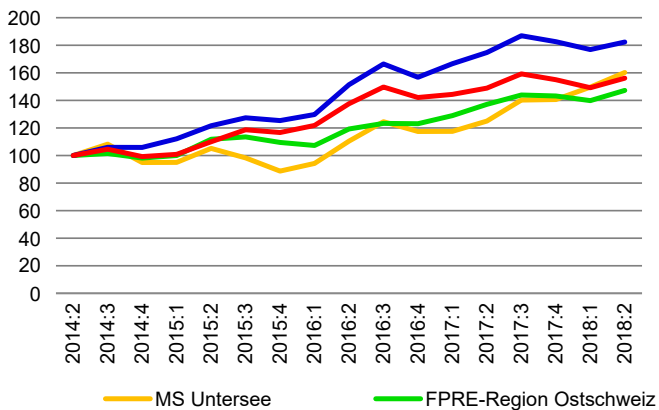
Insertionszeiten (Tage)



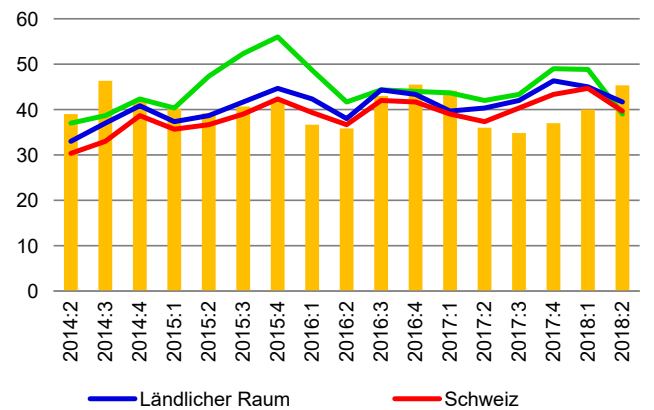
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

## Immobilienangebot und Insertionszeiten: Mietwohnungen

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



Insertionszeiten (Tage)



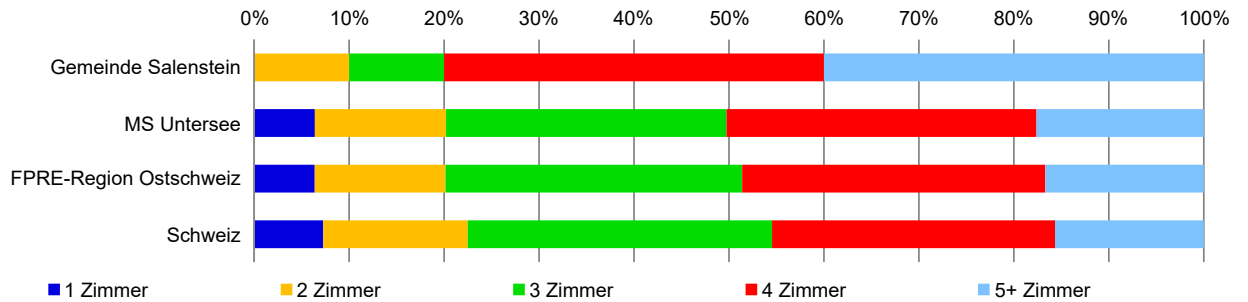
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

Leerstandsquote

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gemeinde (abs.)	21	23	10	5	12	15	6	11	22	10
davon Neubau	5	16	0	0	0	0	0	0	14	7
davon Eigentum	13	17	2	2	4	12	3	8	16	7
Gemeinde (%)	3.17	3.43	1.48	0.72	1.73	2.12	0.85	1.56	3.01	1.34

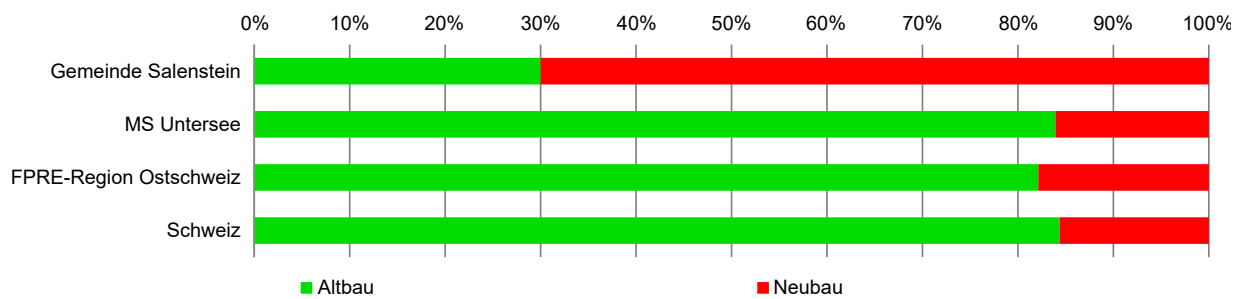
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Leerwohnungen nach Zimmerzahl (2017)



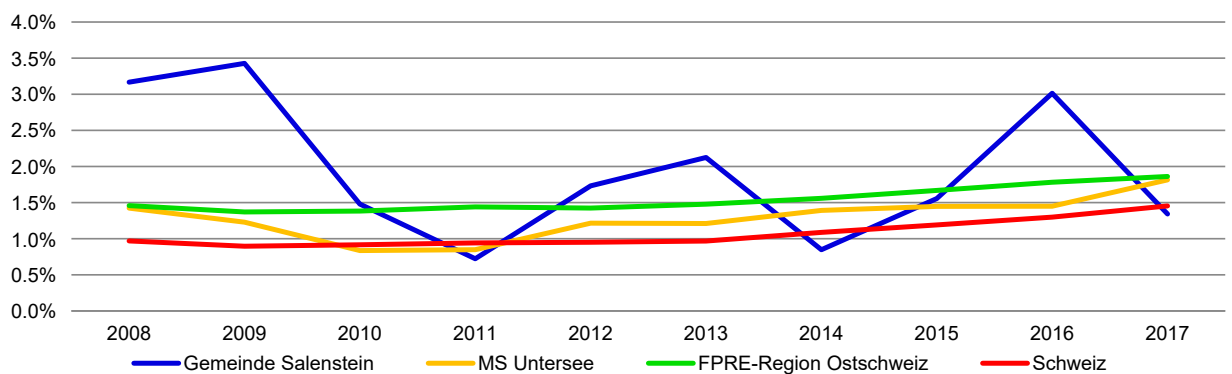
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Verteilung der Leerwohnungen nach Altbau und Neubau (2017)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Leerstandsquote



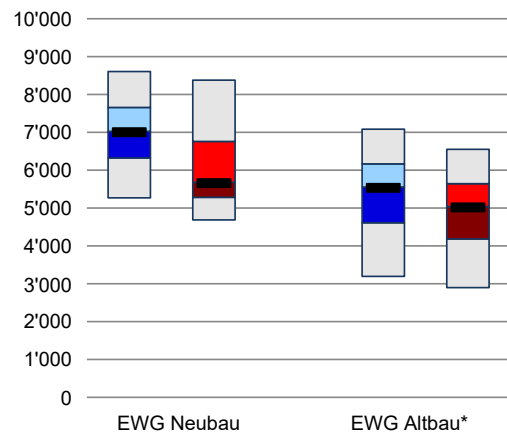
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Marktwerte von Eigentumswohnungen

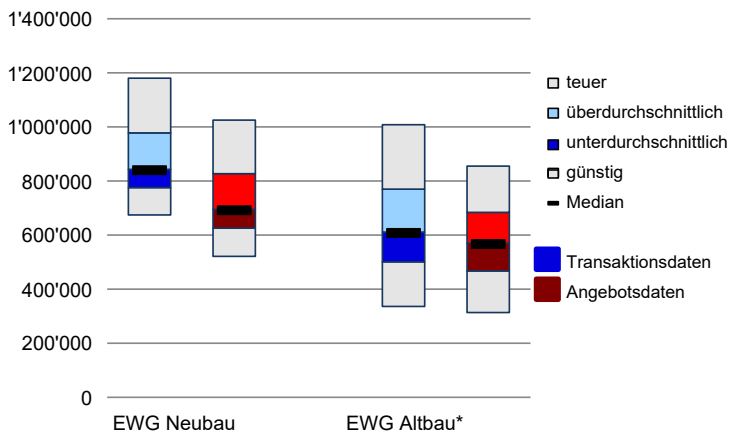
	CHF/m2	CHF
4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (120 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	7'025	843'000
4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (110 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)**	5'555	611'000
3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (100 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	7'230	723'000
2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (80 m <sup>2</sup> HNF SIA 416)*	7'500	600'000

\* 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 2018.

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



Verteilung der Marktwerte (CHF), 4-4.5 Zimmer



\* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2011.  
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2018.

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

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m <sup>2</sup>	1'060 - 1'115	1'115 - 1'230	1'325 - 1'540
CHF/m <sup>2</sup> GF SIA 416 (oberirdisch)	1'640 - 1'725	1'725 - 1'905	2'050 - 2'385

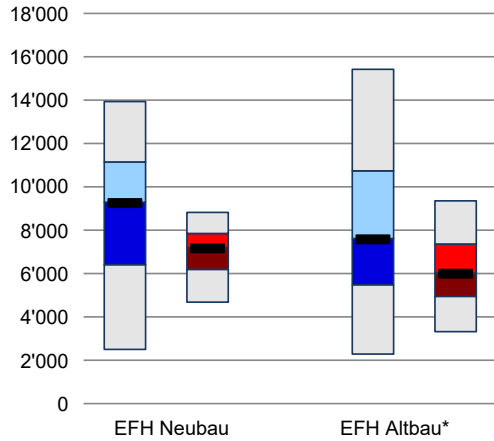
\* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Ausnützungsziffer: 0.6.  
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2018.

## Marktwerte von Einfamilienhäusern

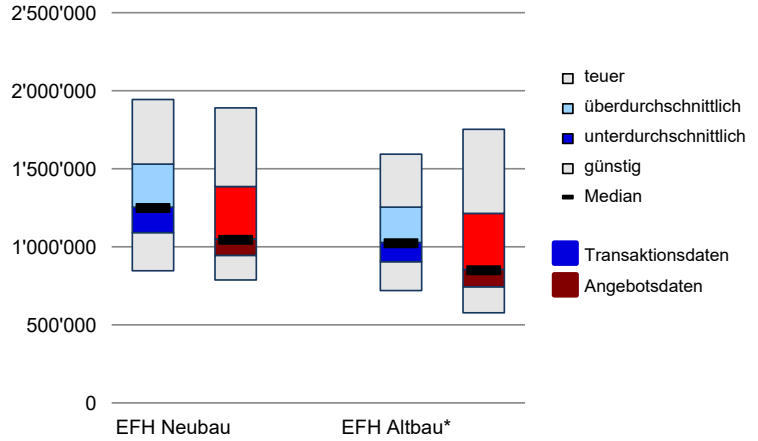
	CHF/m <sup>2</sup>	CHF
Freistehendes Neubau-Einfamilienhaus (450m <sup>2</sup> Land, 710m <sup>3</sup> SIA 416)*	9'289	1'254'000
Einseitig angebautes Neubau-Einfamilienhaus (370m <sup>2</sup> Land, 620m <sup>3</sup> SIA 416)*	9'075	1'089'000
Freistehendes Altbau-Einfamilienhaus (450m <sup>2</sup> Land, 710m <sup>3</sup> SIA 416)**	7'615	1'028'000

\* 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 2018.

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



Verteilung der Marktwerte (CHF), 5-5.5 Zimmer



\* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2011.  
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2018.

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

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m <sup>2</sup>	785 - 825	805 - 890	950 - 1'100
CHF/m <sup>2</sup> GF SIA 416 (oberirdisch)	2'925 - 3'075	3'000 - 3'315	3'630 - 4'215

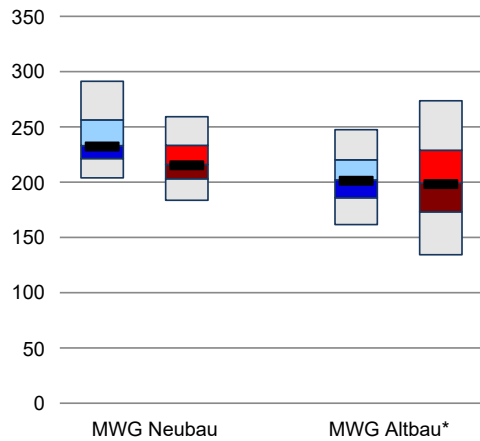
\* Für freistehendes EFH mit typischer Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an der entsprechenden Lage.  
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2018.

Marktmieten von Wohnungen

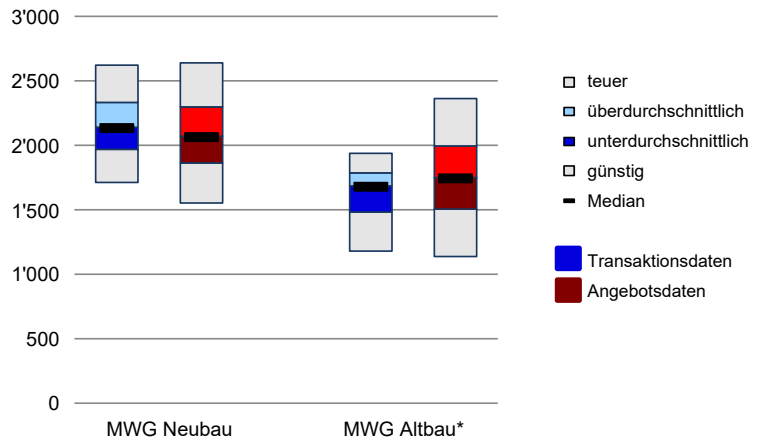
	CHF/m2	CHF/Monat (netto)
4.5-Zimmer-Wohnung Neubau (110 m² HNF SIA 416)*	233	2'140
4.5-Zimmer-Wohnung Altbau (100 m² HNF SIA 416)**	202	1'685
3.5-Zimmer-Wohnung Neubau (90 m² HNF SIA 416)*	249	1'865
2.5-Zimmer-Wohnung Neubau (70 m² HNF SIA 416)*	268	1'565
1.5-Zimmer-Wohnung Neubau (45 m² HNF SIA 416)*	287	1'075

\* 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 2018.

Verteilung der Marktmieten (CHF/m²a netto)



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



\* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2011.  
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2018.

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

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m²	400 - 420	605 - 670	895 - 1'040
CHF/m² GF SIA 416 (oberirdisch)	620 - 655	940 - 1'040	1'385 - 1'610

\* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Ausnutzungsziffer: 0.6.  
 Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2018.

Diskontierungssatz MWG-Nutzung

real (Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage)	3.7%
--	------

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2018.



## Marktwerte/Marktmieten in der Region

	Eigentumswohnungen*		Einfamilienhäuser**		Mietwohnungen***	
	CHF/m <sup>2</sup>		CHF/m <sup>2</sup>		CHF/m <sup>2</sup> a	
Salenstein	7'025		9'289		233	
Mannenbach (Salenstein)	7'983	(+14%)	10'081	(+9%)	210	(-10%)
Fruthwilen (Salenstein)	7'025	(0%)	8'993	(-3%)	214	(-8%)
Ermatingen	6'575	(-6%)	7'615	(-18%)	200	(-14%)
Berlingen	5'125	(-27%)	7'593	(-18%)	215	(-8%)
Büüre (Raperswilen)	5'325	(-24%)	6'852	(-26%)	198	(-15%)
Reutenen (Homburg)	5'375	(-23%)	6'830	(-26%)	196	(-16%)
Helsighausen (Raperswilen)	5'283	(-25%)	6'852	(-26%)	198	(-15%)
Fischbach (Raperswilen)	5'217	(-26%)	5'963	(-36%)	197	(-15%)
Salen-Reutenen (Homburg)	5'392	(-23%)	6'830	(-26%)	196	(-16%)
Gunterswilen (Wäldi)	5'483	(-22%)	6'711	(-28%)	199	(-15%)
Triboltingen (Ermatingen)	8'575	(+22%)	10'400	(+12%)	233	(0%)
Raperswilen	5'183	(-26%)	5'852	(-37%)	198	(-15%)
Schmidholz (Wäldi)	5'483	(-22%)	6'711	(-28%)	199	(-15%)
Wäldi	5'208	(-26%)	6'807	(-27%)	199	(-15%)
Hattenhausen (Wäldi)	5'425	(-23%)	6'711	(-28%)	198	(-15%)
Homburg	5'583	(-21%)	6'289	(-32%)	196	(-16%)
Sonterswil (Wäldi)	5'725	(-19%)	6'689	(-28%)	199	(-15%)
Gottlieben	7'192	(+2%)	8'919	(-4%)	206	(-12%)
Steckborn	6'342	(-10%)	8'452	(-9%)	213	(-9%)
Hefenhausen (Wäldi)	5'792	(-18%)	6'578	(-29%)	199	(-15%)
Illhart (Wigoltingen)	5'325	(-24%)	6'007	(-35%)	192	(-18%)
Lipperswil (Wäldi)	6'483	(-8%)	7'615	(-18%)	194	(-17%)
Tägerwilen	6'092	(-13%)	7'674	(-17%)	205	(-12%)
Engwilen (Wäldi)	4'950	(-30%)	5'230	(-44%)	199	(-15%)
Lamperswil (Wigoltingen)	5'333	(-24%)	6'074	(-35%)	192	(-18%)

\* 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 2018.

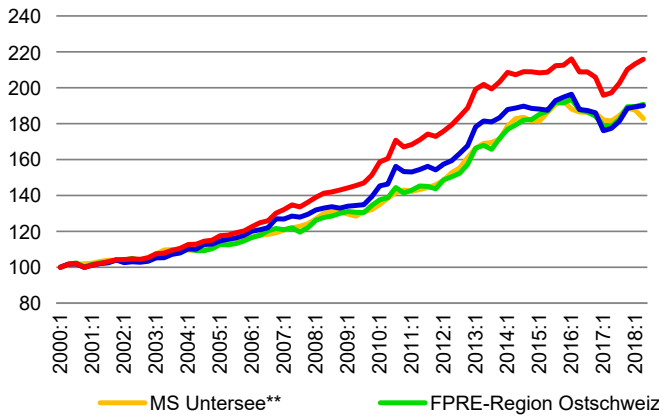
## Preisniveau, Gemeinde Salenstein

Vergleich mit MS-Region Untersee	überdurchschnittlich
Vergleich mit Kanton Thurgau	überdurchschnittlich
Vergleich mit Schweiz	niedrig
Einschätzung des heutigen Preisniveaus	sehr hoch bewertet

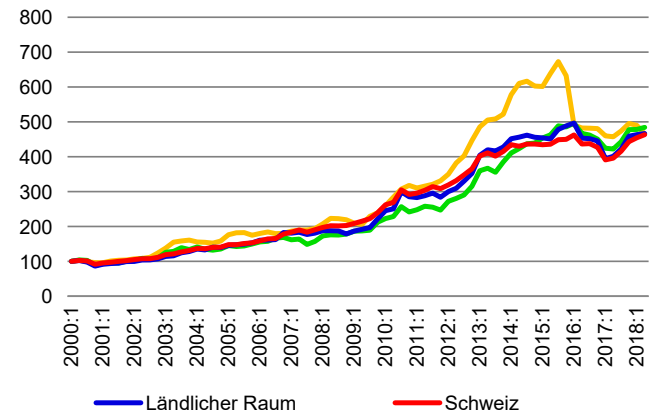
Quelle: IMBAS & RESC Fahrländer Partner.

Preisentwicklung: Eigentumswohnungen / Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG\*

EWG: mittleres Segment



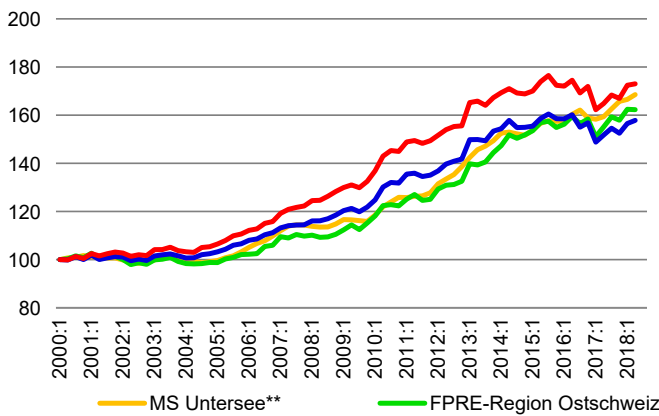
Innere Werte von Bauland für MFH mit EWG (erschlossen)



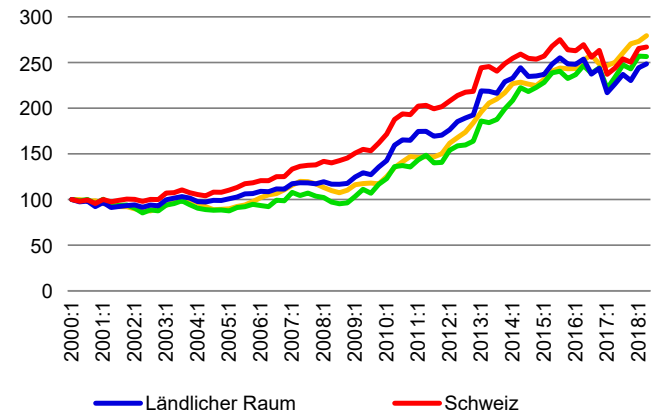
\*Indexiert, 1. Quartal 2000 = 100. \*\* Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.  
Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2018.

Preisentwicklung: Einfamilienhäuser / Bauland für Einfamilienhäuser\*

EFH: mittleres Segment



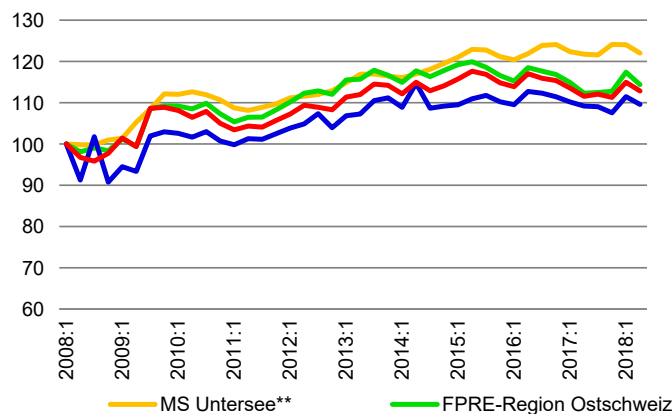
Innere Werte von Bauland für EFH (erschlossen)



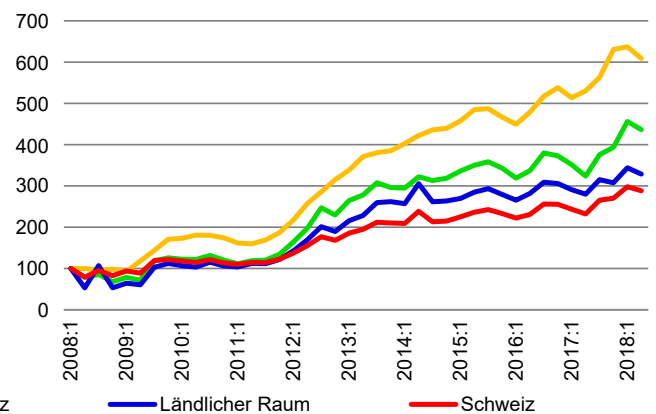
\*Indexiert, 1. Quartal 2000 = 100. \*\* Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.  
Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2018.

Preisentwicklung: Mietwohnungen / Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG\*

Marktmietenindizes MWG



Innere Werte von Bauland für MFH mit MWG (erschlossen)



\* Indexiert, 1. Quartal 2008 = 100. \*\* Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.  
Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2018.

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

Fahrzeit nach Kreuzlingen*	13 Min.
Fahrzeit nach Romanshorn*	39 Min.
Fahrzeit nach Frauenfeld*	47 Min.
Fahrzeit nach Schaffhausen*	50 Min.

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

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

Fahrzeit nach Kreuzlingen*	15 Min.
Fahrzeit nach Frauenfeld*	24 Min.
Fahrzeit nach Wil (SG)*	28 Min.
Fahrzeit nach Romanshorn*	31 Min.

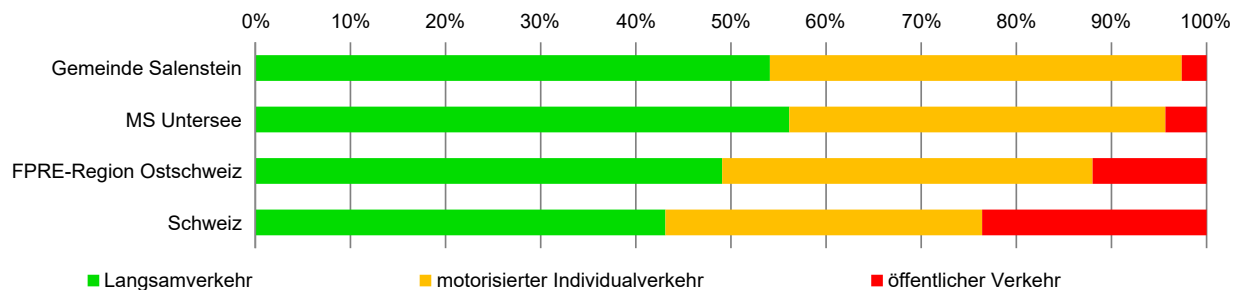
\* Reisezeit unter Belastung des mittleren Werktagverkehrs.  
Quelle: ARE, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Erreichbarkeit\*

	15 Min.	20 Min.	25 Min.	30 Min.	45 Min.
Bevölkerung (öV)	39'111	48'110	53'129	71'330	126'256
Bevölkerung (MIV)	21'918	81'429	144'448	234'580	900'573
Beschäftigte (öV)	20'114	23'585	27'444	34'795	61'238
Beschäftigte (MIV)	10'103	42'882	80'062	119'366	494'689

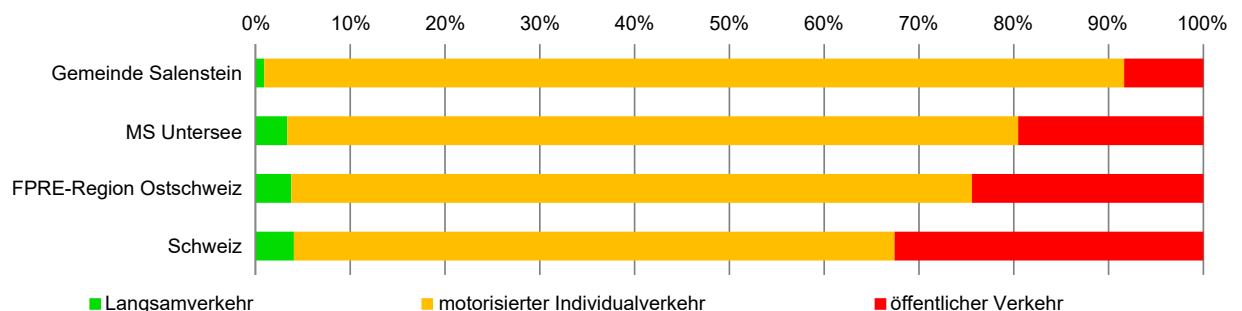
\* Erreichbare Bevölkerung (2016) / Beschäftigte (2015) mit öV (2010) / MIV (2010).  
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Pendler: Modal Split (Arbeitsort in Wohngemeinde)



\*Aufgrund der geringen Anzahl Beobachtungen (< 50) ist keine Auswertung auf Ebene Gemeinde möglich. \*\* Hochrechnung basierend auf Strukturhebungen 2011 - 2015 (gepoolt).  
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Pendler: Modal Split (Arbeitsort ausserhalb Wohngemeinde)



\*Anzahl Beobachtungen: 90. \*\* Hochrechnung basierend auf Strukturhebungen 2011 - 2015 (gepoolt).  
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Grundflächen, Bauzonenflächen und Reserven (2017)

	in Hektaren	in %	Wohnungen/ Hektare	Zusatzpotenzial Wohnungen*	Zusatzpotenzial Bevölkerung*
Gesamtfläche	654	100%			
Besiedelbare Fläche	317	48%		4'369 - 5'221	7'553 - 9'026
Bauzonenfläche	87	27% <sup>1)</sup>	9		
davon überbaut	74 - 81	85% - 93% <sup>2)</sup>			
davon unüberbaut	6 - 13	7% - 15% <sup>2)</sup>		109 - 273	189 - 472
Bauzonenfläche Wohnen	45	52% <sup>2)</sup>	17		
davon überbaut	35 - 40	77% - 89% <sup>3)</sup>	19 - 22		
davon unüberbaut	5 - 10	11% - 23% <sup>3)</sup>		89 - 224	154 - 387
Bauzonenfläche Arbeitsnutzungen	10	12% <sup>2)</sup>			
davon überbaut	8 - 9	78% - 89% <sup>3)</sup>			
davon unüberbaut	1 - 2	11% - 22% <sup>3)</sup>			

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

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

Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

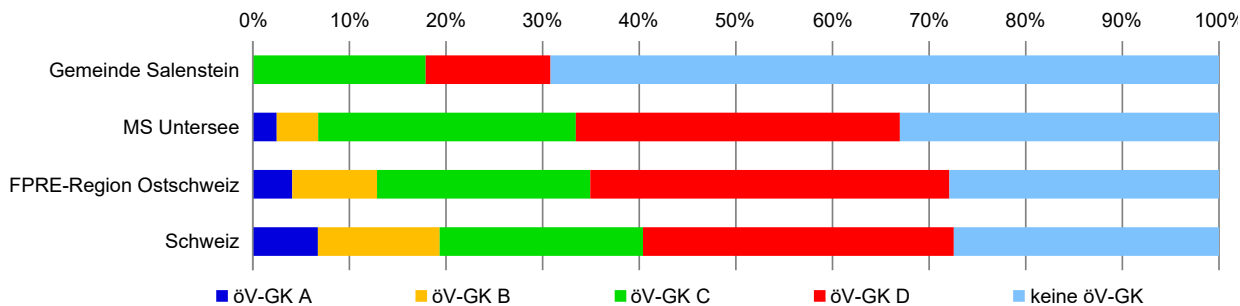
Entwicklung der unüberbauten Bauzonenflächen 2012 - 2017

Wohnen	Rückgang (-1)*
Arbeitsnutzungen	Konstanz (0)*

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

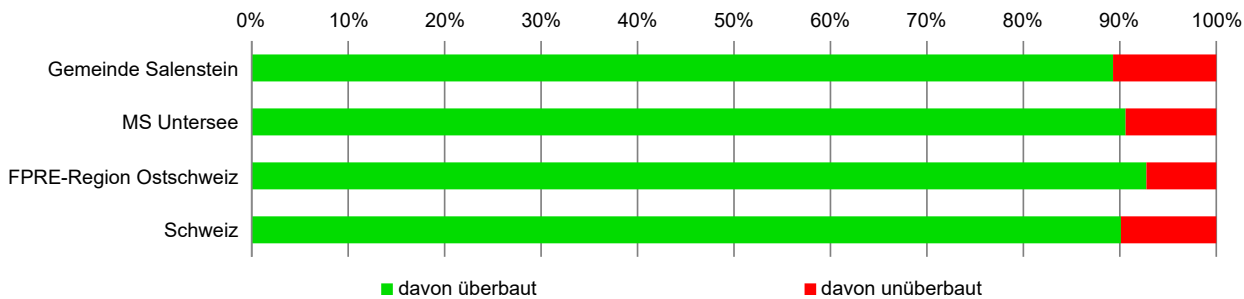
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Anteil der Bauzonenfläche 2017 nach öV-Güteklassen



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bauzonenfläche Wohnen



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

## Perspektiven 2030 (Wohnen) Gemeinde Salenstein

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2015 - 2030	148	11.5%	205	16.0%	537	41.9%
Veränderung Anzahl Haushalte 2015 - 2030	33	5.7%	143	24.8%	277	47.9%
Zusatznachfrage MWG 2015 - 2030	7	3.4%	67	31.2%	124	58.1%
unteres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
mittleres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
gehobenes Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2015 - 2030	25	7.0%	77	21.2%	153	42.0%
unteres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
mittleres Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
gehobenes Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
Relatives Wertsteigerungspotenzial MWG						Erhebliches Potenzial (3)*

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

Quelle: Propektivmodell 2017 Fahrländer Partner.

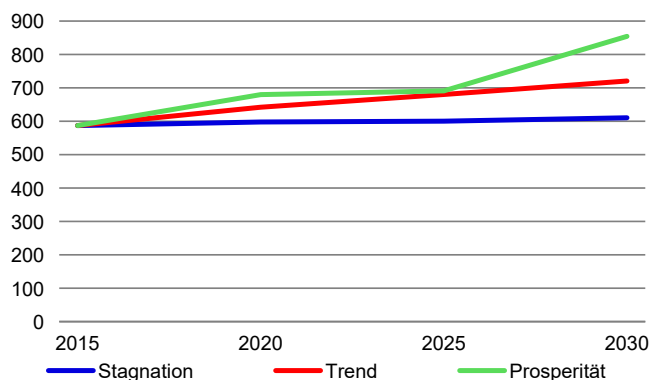
## Perspektiven 2030 (Wohnen) MS-Region Untersee

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2015 - 2030	8'093	13.1%	11'725	18.9%	16'629	26.8%
Veränderung Anzahl Haushalte 2015 - 2030	1'357	4.9%	6'911	25.1%	8'758	31.8%
Zusatznachfrage MWG 2015 - 2030	541	3.6%	2'842	19.2%	3'437	23.2%
unteres Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
mittleres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
gehobenes Segment	-		+5% bis +10% (2)		-	
Zusatznachfrage Wohneigentum 2015 - 2030	815	6.4%	4'069	32.0%	5'322	41.8%
unteres Segment	-		> 20% (4)		-	
mittleres Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	
gehobenes Segment	-		+10% bis +20% (3)		-	

Quelle: Propektivmodell 2017 Fahrländer Partner.

## Entwicklung Anzahl Haushalte

Gemeinde Salenstein



Quelle: Propektivmodell 2017 Fahrländer Partner.

## Perspektiven 2030 (Wohnen) pro Jahr, Trend

Gemeinde Salenstein

Bevölkerungswachstum p.a.	14
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	10
Zusatznachfrage MWG p.a.	4
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	5

MS-Region Untersee

Bevölkerungswachstum p.a.	782
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	461
Zusatznachfrage MWG p.a.	189
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	271

## Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (Gemeinde Salenstein)

Hauptsegment	9 Urbane Avantgarde
Komplementärsegment 1	3 Improvisierte Alternative
Komplementärsegment 2	8 Bildungsorientierte Oberschicht

Quelle: Propektivmodell 2017 Fahrländer Partner.

## Perspektiven 2030 (Wohnen) Gemeinde Salenstein

	Stagnation		Trend		Prosperität	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Bevölkerungswachstum 2015 - 2030	148	11.5%	369	28.8%	395	30.8%
Veränderung Anzahl Haushalte	33	5.7%	169	29.3%	183	31.6%
Zusatznachfrage MWG	7	3.4%	40	18.9%	35	16.6%
Zusatznachfrage Wohneigentum	25	7.0%	129	35.4%	147	40.5%

Quelle: Propektivmodell 2017 Fahrländer Partner.

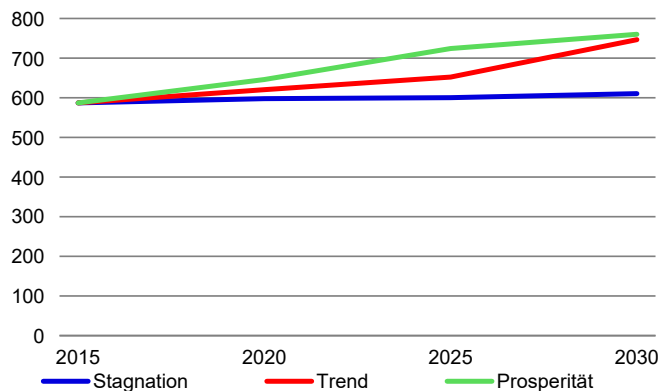
## Perspektiven 2030 (Wohnen) MS-Region Untersee

	Stagnation		Trend		Prosperität	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Bevölkerungswachstum 2015 - 2030	8'093	13.1%	12'666	20.4%	13'902	22.4%
Veränderung Anzahl Haushalte	1'357	4.9%	5'414	19.6%	5'983	21.7%
Zusatznachfrage MWG	541	3.6%	1'609	10.8%	1'608	10.8%
Zusatznachfrage Wohneigentum	815	6.4%	3'805	29.9%	4'375	34.4%

Quelle: Propektivmodell 2017 Fahrländer Partner.

## Entwicklung Anzahl Haushalte

Gemeinde Salenstein



Quelle: Propektivmodell 2017 Fahrländer Partner.

## Perspektiven 2030 (Wohnen) pro Jahr, Trend

Gemeinde Salenstein

Bevölkerungswachstum p.a.	25
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	11
Zusatznachfrage MWG p.a.	3
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	9

MS-Region Untersee

Bevölkerungswachstum p.a.	844
Veränderung Anzahl Haushalte p.a.	361
Zusatznachfrage MWG p.a.	107
Zusatznachfrage Wohneigentum p.a.	254

## Chancenreiche Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt (Gemeinde Salenstein)

Hauptsegment	9 Urbane Avantgarde
Komplementärsegment 1	8 Bildungsorientierte Oberschicht
Komplementärsegment 2	6 Etablierte Alternative

Quelle: Propektivmodell 2017 Fahrländer Partner.

## Verordnung über Zweitwohnungen

Anzahl Erstwohnungen (inkl. Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen)	578
Anzahl Zweitwohnungen	129
Zweitwohnungsanteil	18.2%
Gemeinde fällt unter den Geltungsbereich der Verordnung	Nein

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