



# Gemeindemonitoring

## Stadt Olten

Analyse der Entwicklungen im Vergleich zu anderen Mittelzentren  
und abgeleitete Wohnraumstrategie

### Auftraggeber

Stadtentwicklung Olten  
Dornacherstrasse 1  
4603 Olten, Schweiz  
T +41 62 206 12 82

Eva Gerber

### Verfasser

raumdaten GmbH  
Kanzleistrasse 126  
8004 Zürich, Schweiz  
T +41 43 317 92 15  
info@raumdaten.ch

Corinna Heye  
Sarah Fuchs  
Christoph Craviolini

18. Januar 2013

## Inhalt

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2010</b> .....	<b>2</b>
2.1. Bevölkerungsentwicklung nach Herkunft.....	2
2.2. Demographische Entwicklung.....	4
2.3. Sozialräumliche Entwicklung .....	7
2.4. Fazit .....	11
<b>3. Wohnungsmarktentwicklung 2000 - 2010</b> .....	<b>13</b>
3.1. Wohnungsbestand nach Zimmerzahl .....	13
3.2. Wohnungsbestand nach Bauperiode.....	13
3.3. Neubautätigkeit.....	14
3.4. Leerstand.....	15
3.5. Fazit .....	16
<b>4. Beschäftigtenentwicklung 2001 - 2008</b> .....	<b>17</b>
<b>5. Szenario zur zukünftigen Entwicklung 2010 - 2030</b> .....	<b>19</b>
5.1. Berechnungsmodell .....	19
5.2. Demographische Alterung .....	19
5.3. Entwicklung der Lebensphasenverteilung .....	20
<b>6. Wohnraumstrategie</b> .....	<b>21</b>
6.1. Zielgruppen der Stadt Olten.....	21
6.2. Wohnungsmarktanforderungen .....	22
6.3. Handlungsoptionen .....	23
<b>7. Schlussbemerkungen</b> .....	<b>27</b>
<b>8. Anhang</b> .....	<b>28</b>

## Abbildungen

Abbildung 1: Analyseperimeter .....	1
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2010 .....	2
Abbildung 3: Zu- und Abwanderung 2010.....	3
Abbildung 4: Entwicklung der Ausländeranteile nach Nationengruppe 2000 - 2010 .....	3
Abbildung 5: Altersverteilung 2000 und 2010 .....	5
Abbildung 6: Verteilung der Haushalte nach Lebensphasen 2010 .....	7
Abbildung 7: Modell der Nachfragersegmente und Zuweisung der Einkommen .....	8
Abbildung 8: Entwicklung der Haushalte nach sozialer Schicht 1990 – 2010.....	9
Abbildung 9: Einkommensverteilung 2008.....	9
Abbildung 10: Verteilung der Nachfragersegmente 2010 .....	10
Abbildung 11: Entwicklung der Haushalte nach Status und Individualisierung 1990 - 2010.....	11
Abbildung 12: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl 2010.....	13
Abbildung 13: Wohnungsbestand und Einfamilienhausanteil nach Bauperiode 2010 .....	14
Abbildung 14: Neubautätigkeit nach Zimmerzahl 2010.....	15
Abbildung 15: Leerstandsquote nach Zimmerzahl 2010.....	16
Abbildung 17: Beschäftigtenstruktur 2008 .....	17
Abbildung 18: Beschäftigtenentwicklung 2001 - 2008 .....	18
Abbildung 19: Szenario zur Entwicklung der Altersverteilung gemäss mittlerem Szenario BfS .....	19
Abbildung 20: Szenario zur Haushaltsentwicklung nach Lebensphase in Olten bis 2030.....	20
Abbildung 21: Zielgruppe .....	21
Abbildung 22: Nettozu- und abgänge zwischen 2000 und 2010.....	22
Abbildung 23: Wohndauer in Olten nach Alter .....	22
Abbildung 23: Szenario Haushaltsentwicklung mit fortgeschriebener Neubautätigkeit .....	23
Abbildung 24: Verteilung der Haushalte nach Lebensphase und Wohnungsgrösse 2010 und 2030 ...	25

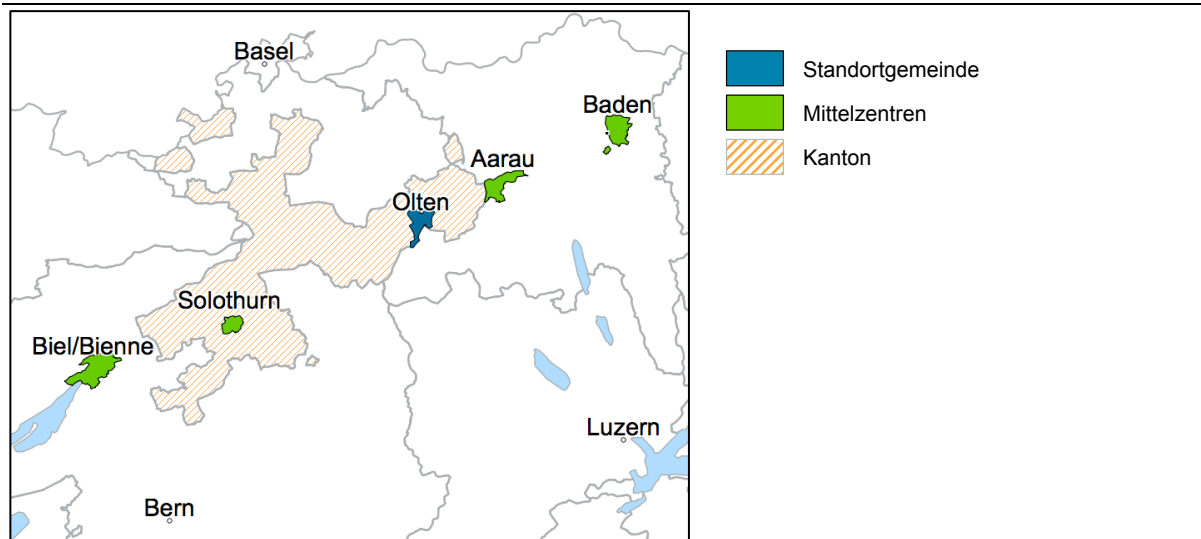
## Tabellen

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2010 .....	4
Tabelle 2: Entwicklung der Altersverteilung 2000 bis 2010.....	6
Tabelle 3: Wohnungsbestand nach Bauperiode 2010 .....	14
Tabelle 4: Neu erstellte Wohnungen in der Stadt Olten 2000 bis 2010 .....	15
Tabelle 5: Leer stehende Wohnungen in der Stadt Olten 2000 bis 2010 .....	16
Tabelle 6: Arbeitsstätten und Beschäftigte 2001 und 2008.....	18
Tabelle 7: Szenario der zukünftigen Altersverteilung bis 2030 .....	20
Tabelle 8: Lebensphasenverteilung gemäss Szenario und mit strategischer Ausrichtung bis 2030 ....	23
Tabelle 9: Lebensphasenverteilung gemäss Szenario und mit strategischer Ausrichtung bis 2030 ....	24
Tabelle 10: Zu- und Abwanderung 2010.....	28
Tabelle 11: Nationengruppen nach neuen und alten Herkunftsländern.....	28
Tabelle 12: Verteilung der Lebensphasen 2000 und 2010 .....	29
Tabelle 13: Verteilung der Lebensphasen 2000 (Vergleich Register- und Volkszählung).....	29
Tabelle 14: Verteilung der Lebensphasen 2010 (Vergleich Registerdaten und Modellierung).....	30
Tabelle 15: Verteilung der Nachfragersegmente 2000 und 2010 .....	30
Tabelle 16: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl 2000 und 2010.....	31
Tabelle 17: Neu erstellte Wohnungen 2000 - 2010.....	31
Tabelle 18: Leer stehende Wohnungen 2000 - 2010.....	32
Tabelle 19: Effektiver Wohnungsmix nach Alter und Lebensphase der Haushalte in Olten 2010 .....	32
Tabelle 20: Annahmen zum zukünftig nachgefragten Wohnungsmix .....	32

## 1. Einleitung

Der gesellschaftliche Wandel in Form von demographischer Alterung, Individualisierung und des Strukturwandels der Zuwanderung wird zukünftige Entwicklungen und Bedürfnisse stark prägen und sind damit die zentralen Herausforderungen und Grundlagen für zukünftige Planungen. Die Analyse der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktdaten geben Aufschluss darüber, wie das Wohnungsangebot in der Stadt Olten im Vergleich zu den Mittelzentren Biel, Solothurn, Aarau und Baden sowie zum Kanton Solothurn zu bewerten ist.

Abbildung 1: Analyseperimeter



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

Zentrale Bewertungsgrößen sind zum einen das Bevölkerungswachstum, die Entwicklung der Altersverteilung sowie die Zu- und Abwanderung. Da Wohnpräferenzen und Ressourcen je nach Lebensphase, Lebensstil sowie Status der Haushalte differenzieren, wird die Bevölkerung entsprechend nach diesen Kriterien charakterisiert. Die Analyse der ausländischen Bevölkerung erfolgt nach alten und neuen Herkunftsländern. Denn je nach Herkunftsland kann die ausländische Bevölkerung ebenfalls bestimmten sozialen Schichten und Lebensstilen zugeteilt werden. Weiter werden die vergangenen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt aufgezeigt und der aktuelle Wohnungsbestand bewertet.

Grundlage dieser Analysen sind Gemeindedaten des Bundesamtes für Statistik (BfS). Die Analyse der sozialräumlichen Verteilung basiert zudem auf dem Modell der Nachfragersegmente von Fahrländer Partner & sotomo. Gemäss verfügbarem Datenstand können die Entwicklungen bis zum Jahr 2010 betrachtet werden. Um die Lesbarkeit zu vereinfachen wird das Jahr 2010 im vorliegenden Bericht als aktuelles Jahr in der Gegenwartsform beschrieben. Ferner sind im Folgenden mit Mittelzentren nur diejenigen des genannten Analyseperimeter gemeint.

Aufbauend auf den vergangenen Entwicklungen in der Gemeinde sowie anlehnend an die Bevölkerungsprognose des Bundesamtes für Statistik (BfS) für den Kanton Solothurn wird die zukünftige Alters- und Lebensphasenverteilung in der Stadt Olten abgeschätzt. Basierend auf den zu erwartenden Entwicklungen in der Stadt Olten werden, im Sinne einer Wohnraumstrategie, Handlungsoptionen aufgezeigt, um dem gesellschaftlichen Wandel zu begegnen.

## 2. Bevölkerungsentwicklung 2000 - 2010

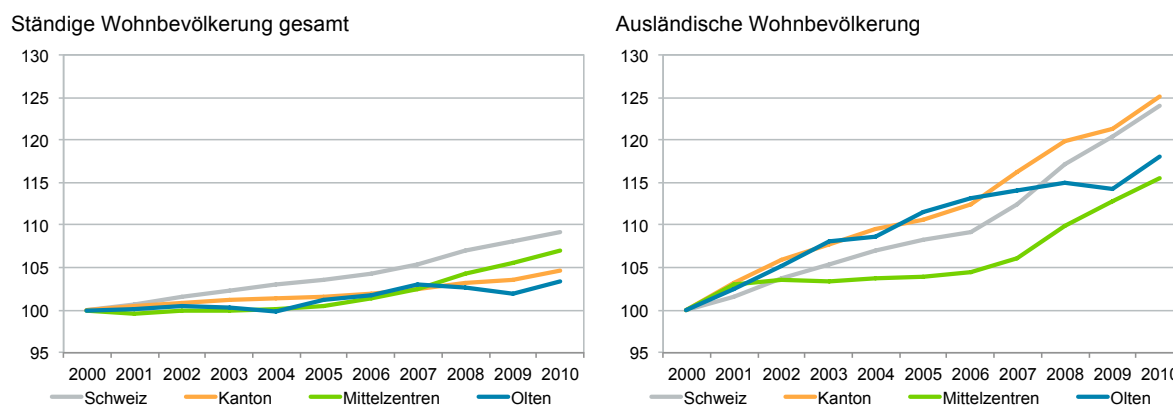
### 2.1. Bevölkerungsentwicklung nach Herkunft

Zwischen 2000 und 2010 hat die Bevölkerung in der Stadt Olten um +3.4% zugenommen und zählt im Jahr 2010 rund 17'000 Personen. Im Vergleich zu den anderen Mittelzentren wies die Stadt Olten bis 2007 insgesamt ein durchschnittliches Wachstum auf. Nach 2007 war das Bevölkerungswachstum im gesamten Kanton Solothurn vergleichsweise gering und in der Stadt Olten zwischenzeitlich gar rückläufig. Der relative Zuwachs von Personen mit ausländischer Herkunft ist dem gegenüber in der Stadt Olten mit +18% zwischen 2000 und 2010 im Vergleich zur Region überdurchschnittlich.

Unter den Mittelzentren weist die Stadt Baden im Jahr 2010 die höchste Wanderungsdynamik auf, in der Stadt Olten ist die Summe der Zu- und Abwanderung im Vergleich zur Bevölkerungsanzahl durchschnittlich. Das Wanderungssaldi, also die Differenz zwischen Zu- und Abwanderung, ist in den beiden Städten Olten und Solothurn mit über +1.2% relativ hoch. Olten weist vor allem eine höhere internationale Zuwanderung auf während sich die Zu- und Abwanderung innerhalb sowie ausserhalb des Kantons in etwa die Waage halten.

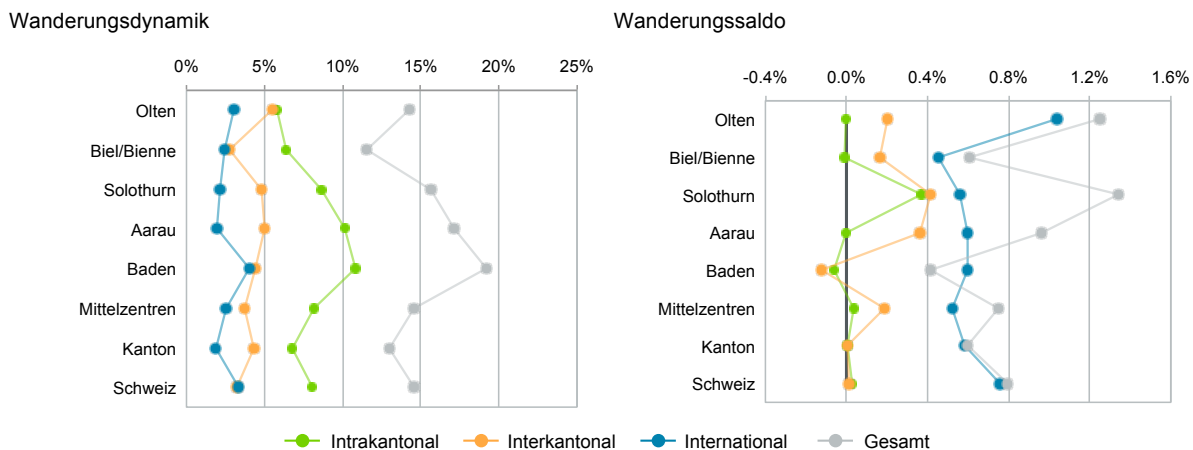
Die Städte Biel und Olten haben im Jahr 2010 mit rund 28% die höchsten Ausländeranteile unter den Mittelzentren, wobei beide Städte überdurchschnittlich von Personen aus den alten Herkunftsländern geprägt sind. Diese sind im Vergleich zur Schweizer Bevölkerung eher statustief und führen einen bürgerlich-traditionellen Lebensstil. Balkan & Türkei sowie EU Süd sind die dominantesten Nationengruppen innerhalb der alten Herkunftsländer. Seit einigen Jahren stagniert der Bevölkerungsanteil bei den Personen aus den alten Herkunftsländern in Olten bei rund 22%, während bei den neuen Herkunftsländern der Anteil konstant zunimmt. Im Jahr 2010 gehören rund 6% der Wohnbevölkerung in Olten zur Gruppe der neuen Herkunftsländer. Sie sind im Vergleich zur Schweizer Bevölkerung eher statushoch und führen einen eher individualisierten Lebensstil.

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2010



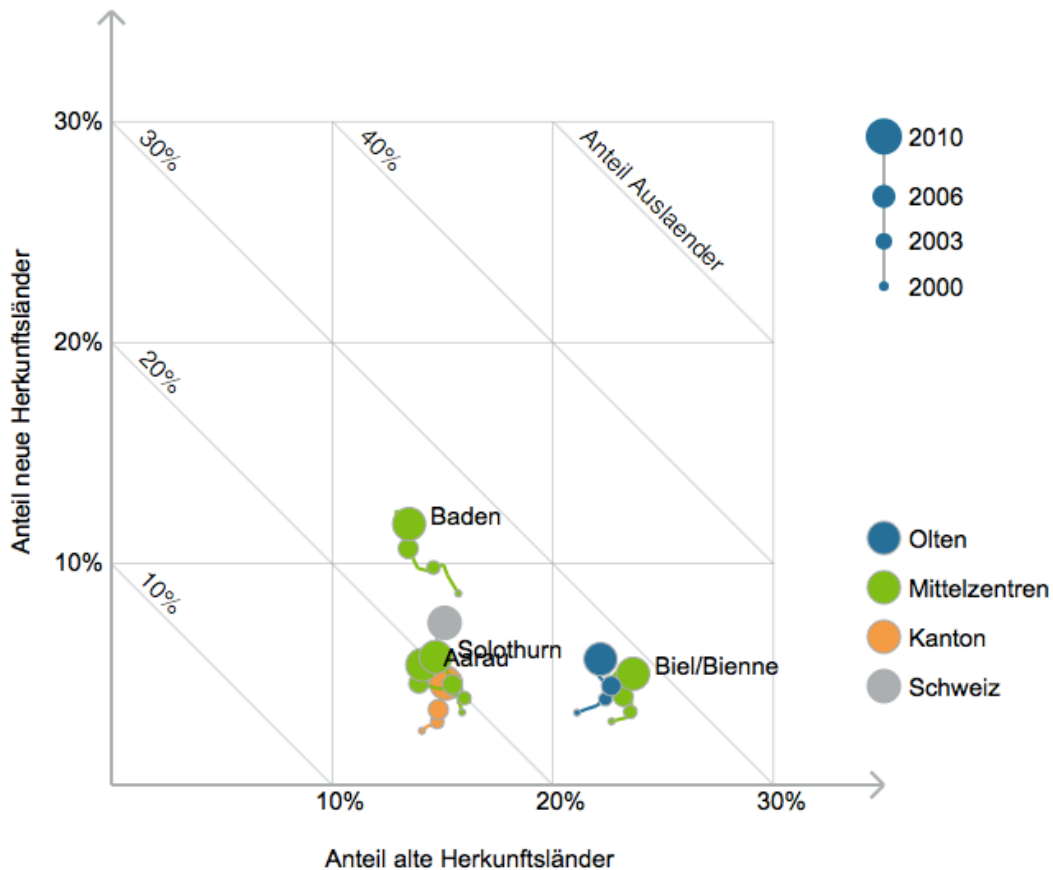
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

Abbildung 3: Zu- und Abwanderung 2010



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

Abbildung 4: Entwicklung der Ausländeranteile nach Nationengruppe 2000 - 2010



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

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2010

	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2000-2010
<b>Olten</b>	16'434	16'507	16'408	16'707	16'874	16'987	+3.4%
<i>Anteil alte Herkunftsländer</i>	21.1%	22.0%	22.6%	22.6%	21.8%	22.2%	+1.1 PP
<i>Anteil neue Herkunftsländer</i>	3.3%	3.6%	3.9%	4.5%	5.5%	5.7%	+2.4 PP
<b>Biel/Bienne</b>	48'840	48'322	48'642	49'038	50'013	51'203	+4.8%
<i>Anteil alte Herkunftsländer</i>	22.7%	23.4%	23.5%	23.2%	22.7%	23.6%	+1.0 PP
<i>Anteil neue Herkunftsländer</i>	2.9%	3.2%	3.6%	4.0%	4.9%	5.0%	+2.2 PP
<b>Solothurn</b>	15'074	15'183	14'980	15'184	15'623	16'066	+6.6%
<i>Anteil alte Herkunftsländer</i>	15.9%	16.3%	15.8%	15.5%	15.2%	14.7%	-1.2 PP
<i>Anteil neue Herkunftsländer</i>	3.3%	3.8%	4.1%	4.5%	5.9%	5.8%	+2.5 PP
<b>Aarau</b>	17'989	17'903	18'198	18'324	18'961	19'497	+8.4%
<i>Anteil alte Herkunftsländer</i>	15.8%	16.0%	15.2%	13.9%	13.7%	14.1%	-1.7 PP
<i>Anteil neue Herkunftsländer</i>	3.8%	4.1%	4.3%	4.6%	5.3%	5.4%	+1.6 PP
<b>Baden</b>	15'945	16'313	16'220	16'691	17'446	17'929	+12.4%
<i>Anteil alte Herkunftsländer</i>	15.7%	15.0%	14.5%	13.5%	12.9%	13.5%	-2.2 PP
<i>Anteil neue Herkunftsländer</i>	8.7%	10.0%	9.6%	10.7%	12.0%	11.8%	+3.1 PP
<b>Region «Mittelzentren»</b>	97'848	97'721	98'040	99'237	102'043	104'695	+7.0%
<i>Anteil alte Herkunftsländer</i>	19.2%	19.5%	19.3%	18.7%	18.2%	18.8%	-0.5 PP
<i>Anteil neue Herkunftsländer</i>	4.0%	4.6%	4.8%	5.3%	6.3%	6.4%	+2.3 PP
<b>Kanton</b>	244'015	246'280	247'379	248'613	251'830	255'284	+4.6%
<i>Anteil alte Herkunftsländer</i>	14.1%	14.6%	14.9%	14.8%	14.9%	15.2%	+1.1 PP
<i>Anteil neue Herkunftsländer</i>	2.5%	2.7%	3.0%	3.4%	4.2%	4.6%	+2.1 PP
<b>Schweiz</b>	7'204'055	7'313'853	7'415'102	7'508'739	7'701'856	7'870'134	+9.2%
<i>Anteil alte Herkunftsländer</i>	15.3%	15.3%	15.3%	14.9%	14.7%	15.1%	-0.2 PP
<i>Anteil neue Herkunftsländer</i>	4.5%	4.9%	5.2%	5.8%	7.0%	7.3%	+2.9 PP

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

Anmerkung: Relative Veränderung ist in Prozent (%), Anteilsveränderung in Prozentpunkten (PP).

## 2.2. Demographische Entwicklung

Die Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Olten ist ähnlich zu derjenigen der übrigen Mittelzentren der Region. Im Vergleich zur Gesamtschweiz wohnen überdurchschnittlich viele junge Erwachsene zwischen 25 und 35 Jahren in den Mittelzentren, während vor allem der Anteil Kinder und Jugendlicher unter 20 Jahren vergleichsweise gering ist. Die Stadt Olten weist sowohl im Vergleich zu den Mittelzentren als auch zum Kanton Solothurn einen relativ hohen Anteil älterer Personen über 75 Jahren auf.

Zwischen 2000 und 2010 haben in der Stadt Olten die Anteile der 20- bis 30-Jährigen deutlich und die Anzahl der 45- bis 55-Jährigen leicht zugenommen. Während erstere vor allem zugezogen sind, ist die Zunahme bei den 45- bis 55-Jährigen vorwiegend durch Alterung der bereits ansässigen Bevölkerung bedingt. Der Anteil der Altersgruppe der Jugendlichen und jungen Erwachsenen (15-29 Jahre) hat zwischen 2000 und 2010 um über +2.5 Prozentpunkte zugenommen und umfasst im Jahr 2010 beinahe 21% der Bevölkerung in Olten. Dem gegenüber haben die beiden Altersgruppen 5-14 Jahre und 65-79 Jahre mit je -1.5 Prozentpunkten am stärksten an Anteil verloren. Die Anzahl der Kinder und Jugendlichen bis 14 Jahre hat sich zwischen 2000 und 2010 um rund 250 auf 2'036 reduziert.





Tabelle 2: Entwicklung der Altersverteilung 2000 bis 2010

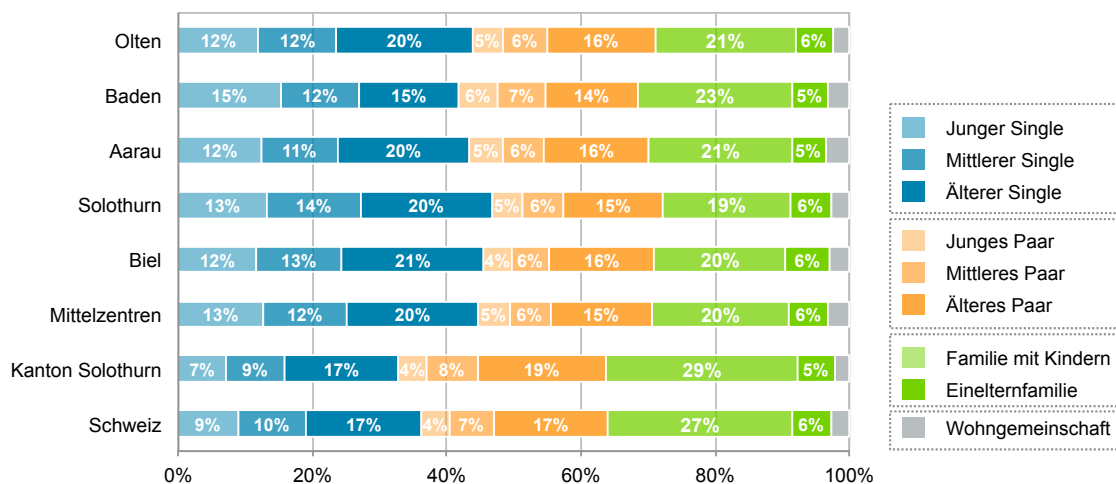
	< 5	5 - 14	15 - 29	30 - 49	50 - 64	65 - 79	> 79
<b>Olten</b>	704	1'332	3'509	5'066	2'910	2'272	1'194
<i>Anteil 2010</i>	4.1%	7.8%	20.7%	29.8%	17.1%	13.4%	7.0%
<i>Anteilsveränderung 2000-2010</i>	-0.1 PP	-1.5 PP	+2.6 PP	+0.0 PP	+0.2 PP	-1.5 PP	+0.3 PP
<b>Biel/Bienne</b>	2'469	4'562	9'924	15'270	9'089	6'619	3'270
<i>Anteil 2010</i>	4.8%	8.9%	19.4%	29.8%	17.8%	12.9%	6.4%
<i>Anteilsveränderung 2000-2010</i>	+0.4 PP	-0.6 PP	+0.4 PP	+0.2 PP	+0.0 PP	-1.3 PP	+1.0 PP
<b>Solothurn</b>	659	1'200	3'389	4'743	3'062	2'010	1'003
<i>Anteil 2010</i>	4.1%	7.5%	21.1%	29.5%	19.1%	12.5%	6.2%
<i>Anteilsveränderung 2000-2010</i>	+0.0 PP	-2.0 PP	+3.1 PP	-1.4 PP	+2.0 PP	-0.8 PP	-0.8 PP
<b>Aarau</b>	913	1'560	3'957	5'935	3'556	2'343	1'233
<i>Anteil 2010</i>	4.7%	8.0%	20.3%	30.4%	18.2%	12.0%	6.3%
<i>Anteilsveränderung 2000-2010</i>	+0.4 PP	-1.3 PP	+1.1 PP	-0.8 PP	+0.6 PP	-0.8 PP	+0.8 PP
<b>Baden</b>	865	1'466	3'633	6'110	3'205	1'953	697
<i>Anteil 2010</i>	4.8%	8.2%	20.3%	34.1%	17.9%	10.9%	3.9%
<i>Anteilsveränderung 2000-2010</i>	+0.1 PP	-1.4 PP	-0.6 PP	+0.5 PP	+0.2 PP	+1.0 PP	+0.2 PP
<b>Region «Mittelzentren»</b>	4'906	8'788	20'903	32'058	18'912	12'925	6'203
<i>Anteil 2010</i>	4.7%	8.4%	20.0%	30.6%	18.1%	12.3%	5.9%
<i>Anteilsveränderung 2000-2010</i>	+0.3 PP	-1.1 PP	+0.8 PP	-0.2 PP	+0.5 PP	-0.8 PP	+0.5 PP
<b>Kanton</b>	11'243	25'417	47'295	73'421	52'643	32'501	12'764
<i>Anteil 2010</i>	4.4%	10.0%	18.5%	28.8%	20.6%	12.7%	5.0%
<i>Anteilsveränderung 2000-2010</i>	-0.7 PP	-2.2 PP	+1.2 PP	-3.0 PP	+3.0 PP	+0.9 PP	+0.8 PP
<b>Schweiz</b>	390'629	800'187	1'457'952	2'378'714	1'512'958	956'748	372'946
<i>Anteil 2010</i>	5.0%	10.2%	18.5%	30.2%	19.2%	12.2%	4.7%
<i>Anteilsveränderung 2000-2010</i>	-0.3 PP	-1.6 PP	+0.1 PP	-1.2 PP	+1.5 PP	+0.9 PP	+0.6 PP

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

Aufgrund des höheren Anteils junger und individualisierter Personen ist in urbanen Räumen der Anteil Einpersonenhaushalte in der Regel überdurchschnittlich hoch. Gleichzeitig ist der Familienanteil in Städten oftmals im Vergleich zum Umland eher gering. Entsprechend weisen die Mittelzentren im Jahr 2010 im Durchschnitt einen relativ hohen Anteil Einpersonenhaushalte von 45% sowie mit rund 26% einen im Vergleich zum Kanton und der Gesamtschweiz eher unterdurchschnittlichen Familienanteil auf.

Die Verteilung der Lebensphasen in Olten ist im Vergleich zu den Mittelzentren des Analyseperimeters durchschnittlich. Zwischen 2000 und 2010 haben vor allem die jungen und mittleren Einperson- und Paarhaushalte an Anteil zugenommen, während die Anteile der Älteren sowie der Familienhaushalte abgenommen haben (siehe Tabelle im Anhang).

Abbildung 6: Verteilung der Haushalte nach Lebensphasen 2010



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. Die Prozentanteile weichen von den Registerdaten ab, da sie eine andere Berechnungsgrundlage aufweisen (vgl. Tabelle 13 und 14).

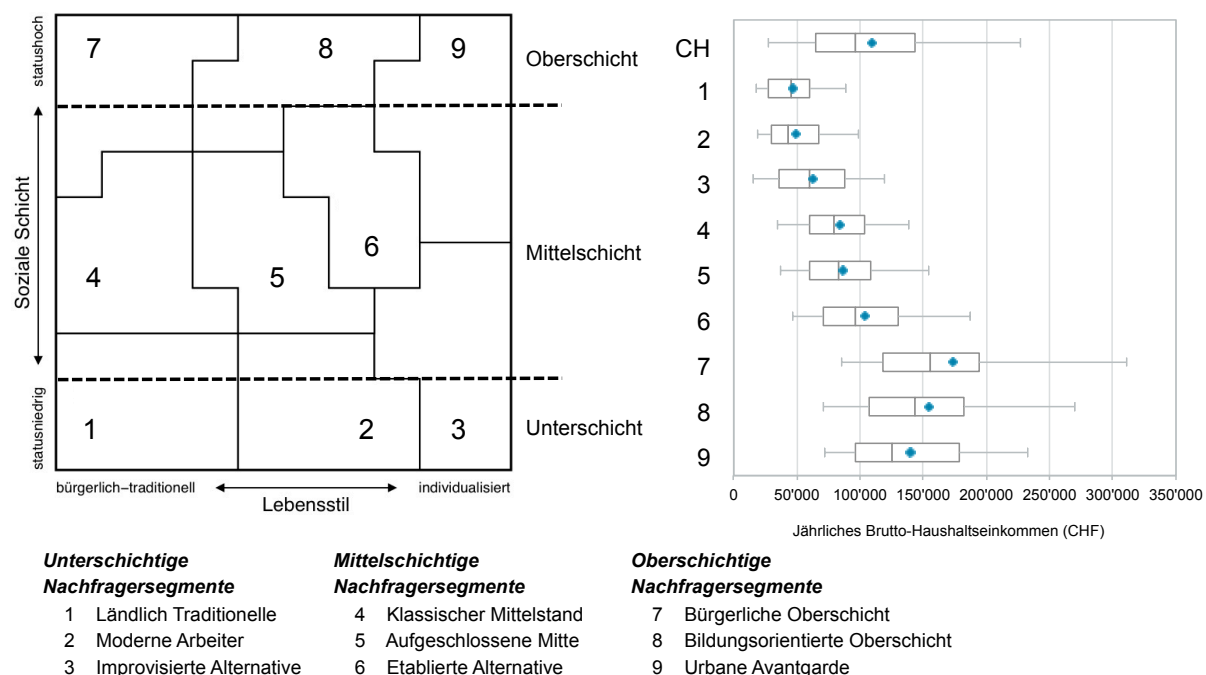
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo, Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

### 2.3. Sozialräumliche Entwicklung

Die sozialräumliche Charakterisierung der Bevölkerung erfolgt mit Hilfe des Modells der Nachfragersegmente von Fahrländer Partner & sotomo, das die Schweizer Haushalte in neun Nachfragersegmente unterteilt. Zusammen bilden sie das soziokulturelle Raster ab, welches sich zwischen den zwei Dimensionen der gesellschaftlichen Differenzierung, Lebensstil und Soziale Schicht, aufspannt.

Die Vertikale des Rasters beschreibt die soziale Schichtung von statustief 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 Haushaltstypen.

Abbildung 7: Modell der Nachfragersegmente und Zuweisung der Einkommen

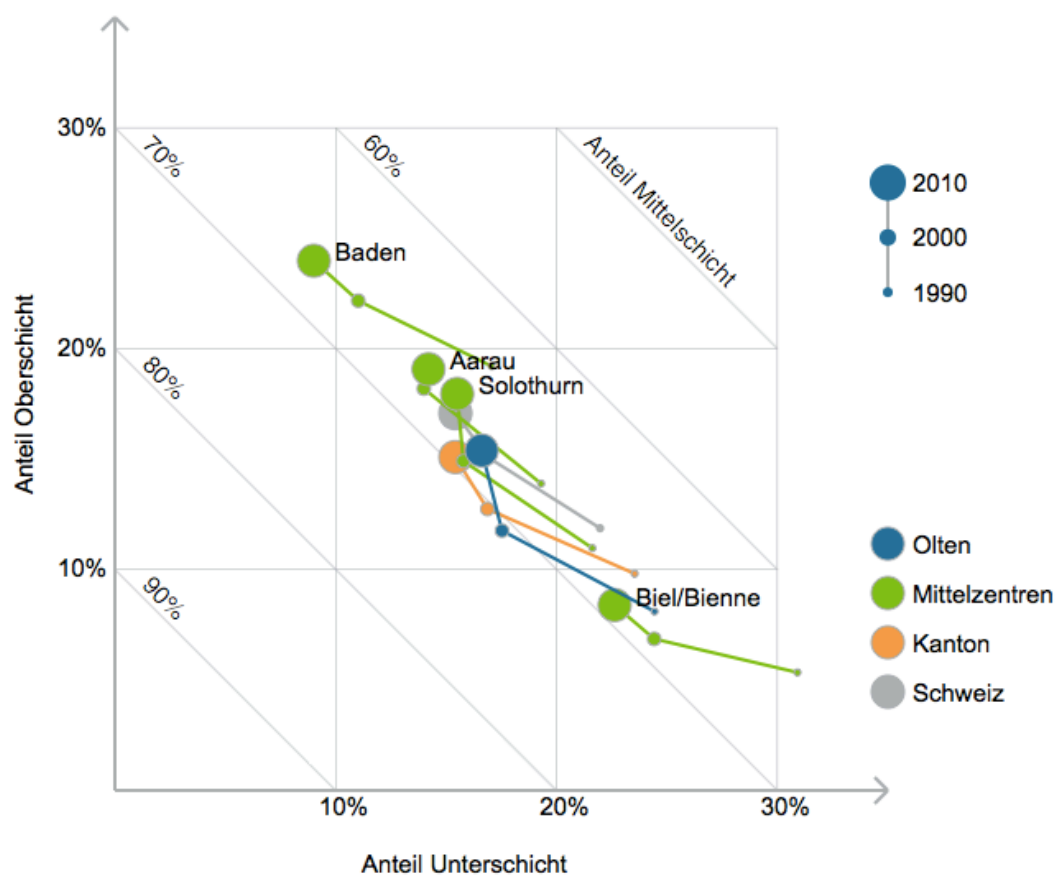


Quellen: Fahrländer Partner & sotomo, Schweizer Haushaltspanel (SHP), Darstellung: raumdaten GmbH

Bezüglich der sozialen Schichten weist die Stadt Baden den höchsten Anteil statushoher Haushalte Innerhalb der Mittelzentren des Analyseperimeters auf. Dem gegenüber ist der Anteil der unterschichtigen Haushalte in der Stadt Biel am höchsten. Der Status der Bevölkerung in der Stadt Olten ist im Vergleich zu den übrigen Mittelzentren durchschnittlich.

In der Stadt Olten ist seit 1990 ein deutlicher Anstieg der Oberschicht zu verzeichnen. Dabei hat vor allem zwischen 1990 und 2000 der Anteil der Unterschicht markant abgenommen, während die Mittelschicht leicht an Anteil zugenommen hat. Zwischen 2000 und 2010 sind dann sowohl die Anteile der Mittelschicht als auch der Unterschicht leicht zurückgegangen, während der Oberschichtsanteil weiter gewachsen ist. Im Jahr 2010 ist der Oberschichtsanteil im Vergleich zum schweizerischen Durchschnitt aber noch immer gering während der Anteil der Mittel- und Unterschicht leicht über den schweizerischen Durchschnittswerten liegt.

Abbildung 8: Entwicklung der Haushalte nach sozialer Schicht 1990 – 2010

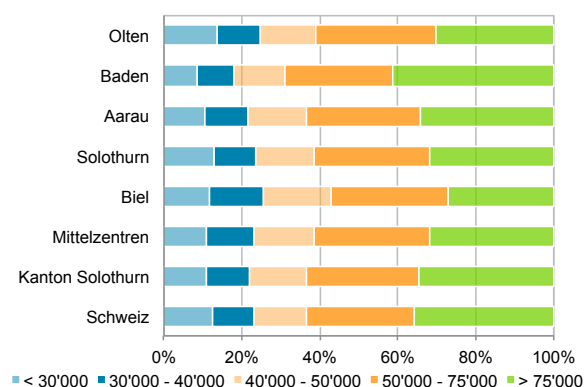


Quellen: Fahrländer Partner & sotomo, Darstellung: raumdaten GmbH

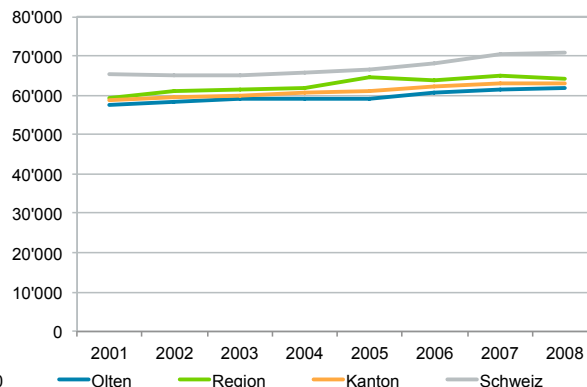
Die Verteilung nach Einkommensklassen spiegelt die Statusunterschiede zwischen den einzelnen Mittelzentren wider. Im Jahr 2008 war der Anteil Personen mit einem Jahreseinkommen von über 75'000 Franken in der Stadt Baden am höchsten und in Biel am geringsten. Das Durchschnittseinkommen der Stadt Olten lag zwischen 2001 und 2008 unter dem Durchschnittseinkommen der Mittelzentren sowie auch leicht unter demjenigen des Kantons Solothurn.

Abbildung 9: Einkommensverteilung 2008

Verteilung nach Einkommensklassen (Sfr. / Jahr)



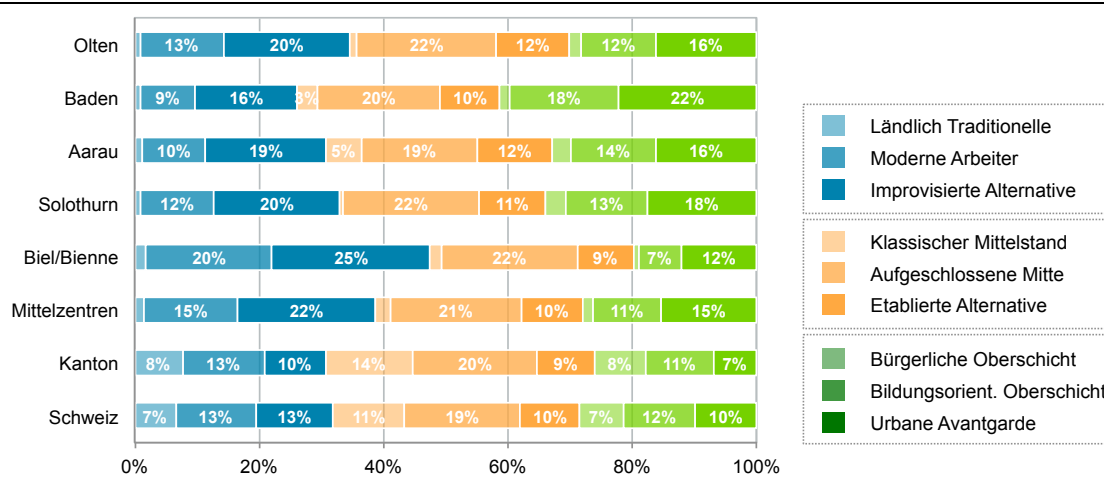
Steuerbares Durchschnittseinkommen (Sfr. / Jahr)



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

In den Mittelzentren wohnen, wie für urban geprägte Gebiete üblich, besonders viele Haushalte mit individualisiertem Lebensstil. Mit durchschnittlich 22% ist dabei der Anteil der Improvisierten Alternative, zu denen viele Studierende und Auszubildende gehören, besonders hoch. Mit rund 21% Anteil wohnen zudem auch leicht überdurchschnittlich viele Haushalte der Aufgeschlossenen Mitte in den Mittelzentren. Sie repräsentieren bezüglich Status und Lebensstil die Mitte der Gesellschaft. Personen der Urbanen Avantgarde leben bevorzugt in städtischen Gebieten. Ihr Anteil liegt in den Mittelzentren mit 15% im Vergleich zu Kanton und Gesamtschweiz deutlich über dem Durchschnitt. Entsprechend sind in der Stadt Olten im Vergleich zum Kanton Solothurn vor allem die bürgerlich-traditionellen Nachfragersegmente (Ländlich-Traditionelle, Klassischer Mittelstand, Bürgerliche Oberschicht) unterrepräsentiert.

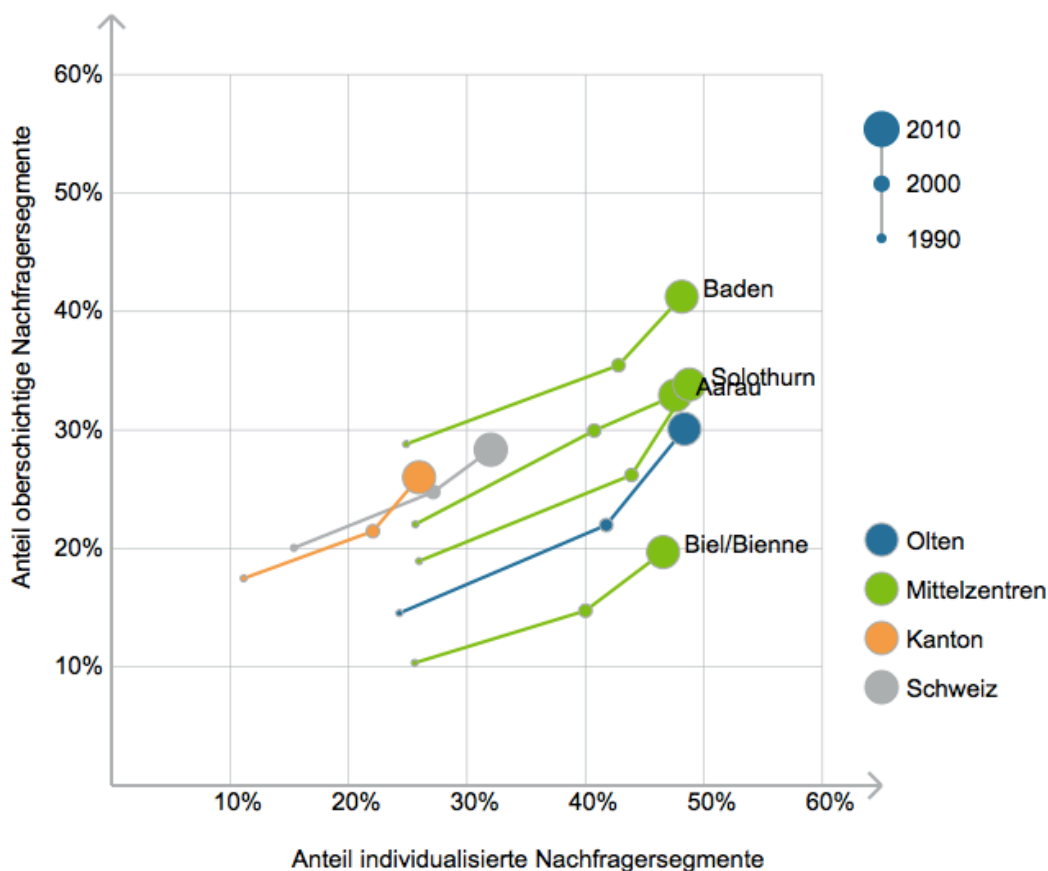
Abbildung 10: Verteilung der Nachfragersegmente 2010



Quellen: Fahrländer Partner & sotomo, Darstellung: raumdaten GmbH

Zwischen 1990 und 2010 hat der Individualisierungsgrad aller Mittelzentren deutlich zugenommen. Entsprechend sind die Anteile der individualisierten Nachfragersegmente (Improvisierte Alternative, Etablierte Alternative, Urbane Avantgarde) in den Mittelzentren besonders hoch. Die Stadt Olten hat in den letzten zehn Jahren im Vergleich zu den anderen Mittelzentren einen etwas stärkeren Statusanstieg erfahren, liegt diesbezüglich aber noch immer hinter den Städten Baden, Solothurn und Aarau zurück. Die beiden oberständigen Nachfragersegmente «Bildungsorientierte Oberschicht» und «Urbane Avantgarde» weisen mit je über 4 Prozentpunkten in Olten die höchste Anteilszunahmen auf. Die beiden unterständigen Nachfragersegmente «Ländlich-Traditionelle» und «Moderne Arbeiter» haben dem gegenüber mit je über 2 Prozentpunkten deutlich an Anteil verloren.

Abbildung 11: Entwicklung der Haushalte nach Status und Individualisierung 1990 - 2010



Quellen: Fahrländer Partner & sotomo, Darstellung: raumdaten GmbH

#### 2.4. Fazit

Das Bevölkerungswachstum in der Stadt Olten ist insgesamt vor allem seit 2007 im Vergleich zu den Mittelzentren unterdurchschnittlich. Allerdings war der relative Zuwachs bei den Personen mit ausländischer Herkunft überdurchschnittlich. Der Ausländeranteil in der Stadt Olten relativ hoch, wobei der Anteil der alten Herkunftsländer deutlich überwiegt. Während dieser in den letzten Jahren konstant geblieben ist, hat der Anteil der neuen Herkunftsländer zugenommen.

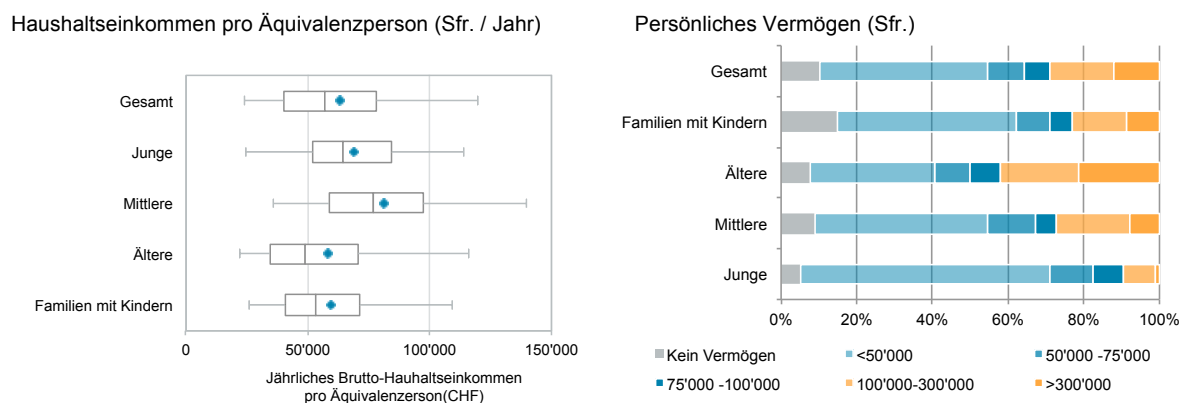
Wie auch in den anderen Mittelzentren ist in der Stadt Olten der Anteil der jungen Erwachsenen im Vergleich zum Kanton Solothurn und zur Gesamtschweiz überdurchschnittlich hoch. Der Anteil der über 75-Jährigen ist in Olten sowie auch in Biel deutlich höher als im Kanton sowie in den übrigen Mittelzentren. Da in den letzten Jahren aber besonders viele junge Haushalte zugezogen sind, hat der relative Anteil der älteren Haushalte zwischen 2000 und 2010 insgesamt abgenommen.

Wie für urban geprägte Gebiete üblich, ist der Anteil Einpersonenhaushalte in den Mittelzentren im Vergleich zum Kanton Solothurn und zur Gesamtschweiz überdurchschnittlich. Der Familienanteil in der Stadt Olten entspricht in etwa dem Durchschnittswert der Mittelzentren, liegt aber deutlich unter demjenigen des Kantons Solothurn.

Der Oberschichtsanteil hat in der Stadt Olten seit 1990 deutlich zugenommen während vor allem der Anteil der unterschichtigen Haushalte gesunken ist. Dennoch bleiben Status und Einkommen der Bevölkerung in Olten im Vergleich zu den Mittelzentren Baden, Aarau und Solothurn noch immer

unterdurchschnittlich. Der höhere Anteil älterer sowie junger Paar- und Singlehaushalte und damit der unterdurchschnittliche Anteil Personen im mittleren Alter dürften bis zu einem gewissen Grad für die unterdurchschnittliche Einkommensentwicklung in der Stadt Olten mitverantwortlich sein. Basierend auf einer Auswertung der Schweizer Haushaltspaneldaten verfügen ältere und junge Lebensphasen in der Schweiz im Durchschnitt über ein geringeres Einkommen. Bei den älteren Lebensphasen ist dem gegenüber aber das Vermögen grundsätzlich höher als bei anderen Lebensphasen.

Abbildung 9: Einkommen und Vermögen nach Lebensphase in der Schweiz 2009



Quellen: Fahrländer Partner & sotomo, Schweizer Haushaltspanel (SHP), Darstellung: raumdaten GmbH

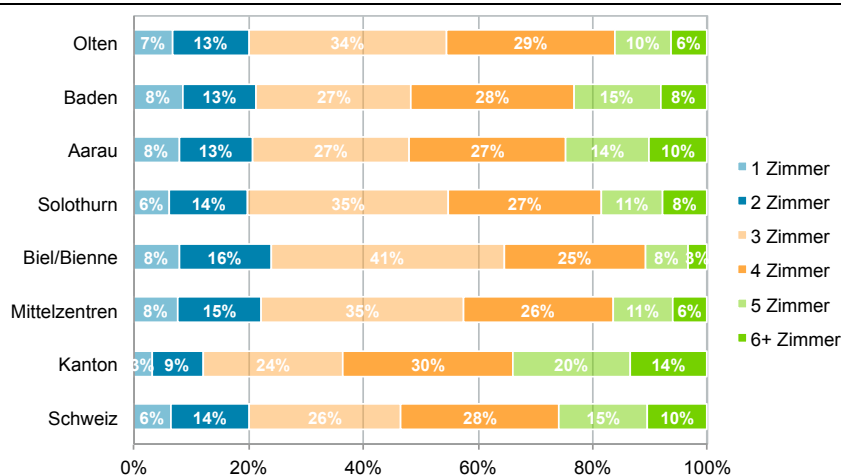


### 3. Wohnungsmarktentwicklung 2000 - 2010

#### 3.1. Wohnungsbestand nach Zimmerzahl

Wie für urban geprägte Regionen üblich überwiegen in den Mittelzentren die Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern während der Anteil der grösseren Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern vor allem im Vergleich zum Kanton Solothurn relativ gering ist. Innerhalb der Mittelzentren ist der Anteil grösserer Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern in den Städten Olten und Biel am geringsten, während vor allem der Anteil 3-Zimmerwohnungen vergleichsweise hoch ist. Der Wohnungsmix im Bestand hat sich über die Zeit kaum verändert.

Abbildung 12: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl 2010



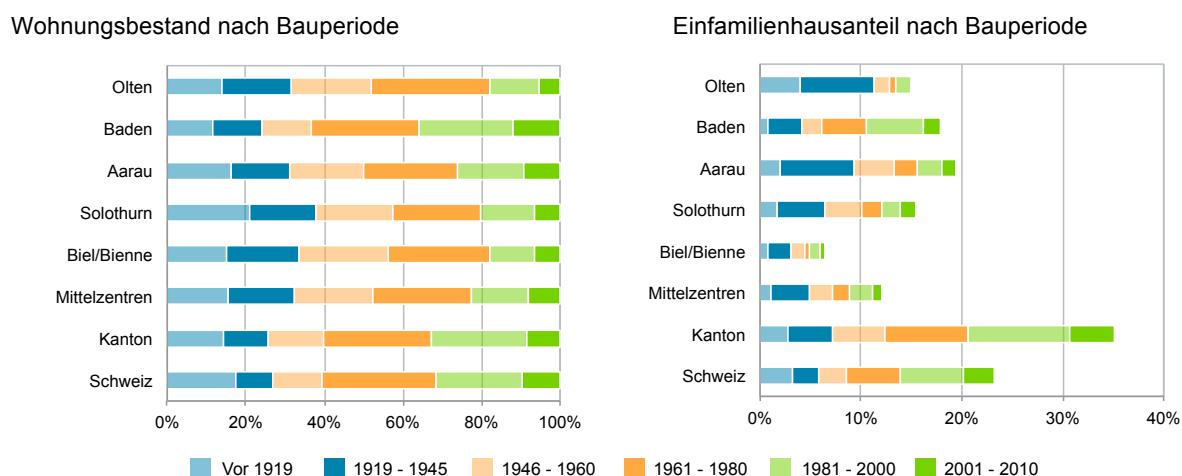
Quellen: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

#### 3.2. Wohnungsbestand nach Bauperiode

Der Wohnungsbestand der Städte Olten und Biel ist stärker von Wohnungen aus der Bauperiode der Nachkriegszeit (1946-1970) geprägt, während vor allem in der Stadt Baden der Anteil der neueren Wohnungen höher ist.

Der Einfamilienhausanteil variiert in den Mittelzentren des Analyseperimeters zwischen 6% (Biel) und 19% (Aarau). Im Kanton Solothurn liegt er mit 35% deutlich höher und hat seit 2000 leicht zugenommen. In Olten sind rund 15% der Wohnobjekte Einfamilienhäuser, seit 2000 ist dieser Anteil relativ konstant geblieben. Rund drei Viertel der Einfamilienhäuser in der Stadt Olten wurden vor 1946 erstellt. Im Vergleich zu den Mittelzentren ist der Einfamilienhausbestand eher alt, ihr Anteil aber überdurchschnittlich hoch.

Abbildung 13: Wohnungsbestand und Einfamilienhausanteil nach Bauperiode 2010



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

Tabelle 3: Wohnungsbestand nach Bauperiode 2010

	Vor 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1980	1981-2000	2001-2010	Total
Olten	1'343	1'729	1'979	2'900	1'226	508	9'685
Anteil 2010	13.9%	17.9%	20.4%	29.9%	12.7%	5.2%	100.0%
Biel/Bienne	4'419	5'420	6'733	7'637	3'335	1'884	29'428
Anteil 2010	15.0%	18.4%	22.9%	26.0%	11.3%	6.4%	100.0%
Solothurn	1'918	1'563	1'820	2'069	1'244	602	9'216
Anteil 2010	20.8%	17.0%	19.7%	22.5%	13.5%	6.5%	100.0%
Aarau	1'718	1'567	1'995	2'487	1'771	988	10'526
Anteil 2010	16.3%	14.9%	19.0%	23.6%	16.8%	9.4%	100.0%
Baden	1'129	1'188	1'214	2'641	2'282	1'171	9'625
Anteil 2010	11.7%	12.3%	12.6%	27.4%	23.7%	12.2%	100.0%
Region «Mittelzentren»	9'184	9'738	11'762	14'834	8'632	4'645	58'795
Anteil 2010	15.6%	16.6%	20.0%	25.2%	14.7%	7.9%	100.0%
Kanton	17'645	14'173	17'547	34'543	30'135	10'395	124'438
Anteil 2010	14.2%	11.4%	14.1%	27.8%	24.2%	8.4%	100.0%
Schweiz	709'340	386'929	511'463	1'186'365	887'825	397'138	4'079'060
Anteil 2010	17.4%	9.5%	12.5%	29.1%	21.8%	9.7%	100.0%

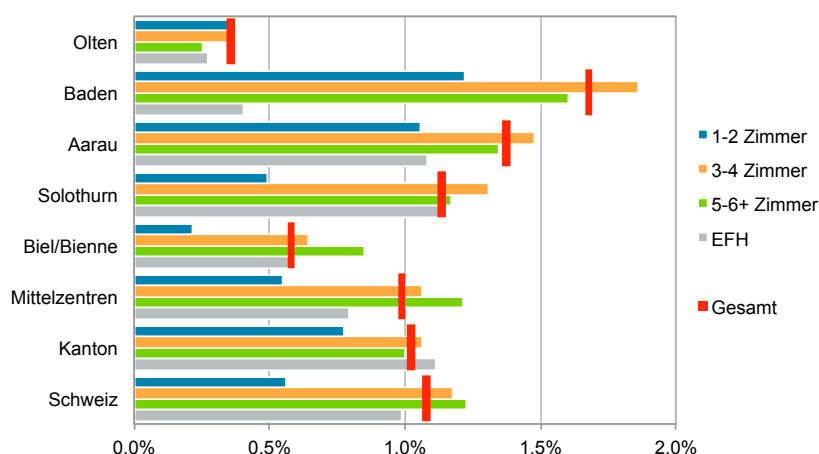
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

### 3.3. Neubautätigkeit

Die durchschnittliche Neubautätigkeit in der Stadt Olten lag zwischen 2000 und 2010 bei 0.4% und ist damit im Vergleich zu den übrigen Mittelzentren des Analyseperimeters (0.7%) und dem Kanton Solothurn (0.8%) deutlich unterdurchschnittlich.

Jährlich wurden in Olten durchschnittlich 34 neue Wohnungen, davon 2 Einfamilienhäuser erstellt, einzig in den Jahren 2002 und 2006 wurden grössere Überbauungen realisiert. Von den rund 370 Wohnungen, die seit dem Jahr 2000 in der Stadt Olten erstellt wurden, sind über 70% 4- und 5-Zimmerwohnungen. Kleine Wohnungen mit einem Zimmer sowie sehr grosse Wohnungen mit 6 und mehr Zimmern wurden in den letzten 10 Jahren keine respektive kaum erstellt.

Abbildung 14: Neubautätigkeit nach Zimmerzahl 2010



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

Tabelle 4: Neu erstellte Wohnungen in der Stadt Olten 2000 bis 2010

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Mittel
1- Zimmer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2- Zimmer	3	0	0	0	0	0	8	0	4	0	7	2
3- Zimmer	2	0	45	1	0	0	10	0	8	5	3	7
4- Zimmer	0	1	45	0	2	0	52	0	12	4	19	12
5- Zimmer	0	4	0	3	0	0	108	0	8	7	2	12
6+- Zimmer	0	5	0	0	1	0	0	0	0	0	2	1
<b>Gesamt</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>90</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>178</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>16</b>	<b>33</b>	<b>34</b>
Einfamilienhäuser	0	10	0	3	3	0	6	0	0	0	4	2

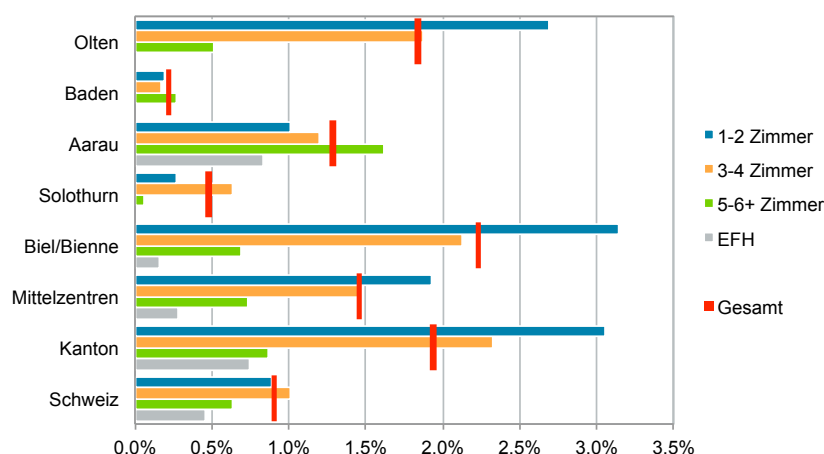
Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

### 3.4. Leerstand

Zwischen 2000 und 2010 standen in der Stadt Olten durchschnittlich rund 2.1% der Wohnungen leer. Die Leerstandsquote ist im Vergleich zu den Mittelzentren der Region (1.6%) deutlich und im Vergleich zum Kanton Solothurn (2.0%) leicht überdurchschnittlich. Zwischen 2007 und 2010 hat die Leerstandsquote in Olten allerdings deutlich abgenommen.

Im Jahr 2010 stehen rund 180 respektive 1.8% der Wohnungen leer. Dabei ist die Leerstandsquote bei den 1- und 2-Zimmerwohnungen mit 2.7% am höchsten und bei den 5 und mehr Zimmerwohnungen mit 0.5% am geringsten. Zwischen 2000 und 2010 standen in Olten zudem kaum Eigentums-, Altbauwohnungen oder Einfamilienhäuser leer.

Abbildung 15: Leerstandsquote nach Zimmerzahl 2010



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

Tabelle 5: Leer stehende Wohnungen in der Stadt Olten 2000 bis 2010

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Mittel
1- Zimmer	44	62	62	48	64	51	32	30	6	14	26	40
2- Zimmer	47	62	54	46	43	43	32	19	20	14	26	37
3- Zimmer	83	85	86	63	61	70	74	41	39	33	65	64
4- Zimmer	39	42	46	38	38	54	59	64	41	24	51	45
5- Zimmer	6	4	4	4	6	12	12	10	6	13	5	7
6+- Zimmer	2	0	4	2	2	5	4	1	2	6	3	3
<b>Gesamt</b>	<b>221</b>	<b>255</b>	<b>256</b>	<b>201</b>	<b>214</b>	<b>235</b>	<b>214</b>	<b>165</b>	<b>114</b>	<b>104</b>	<b>176</b>	<b>196</b>
Altbauwohnungen	221	255	248	193	213	235	208	157	112	100	176	193
Neubauwohnungen	0	0	8	8	1	0	6	8	2	4	0	3
Mietwohnungen	208	255	254	198	208	226	209	165	107	102	175	192
Eigentumswohnungen	13	0	2	3	6	9	5	0	7	2	1	4
Einfamilienhäuser	5	0	5	1	4	3	3	3	1	1	0	2

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

### 3.5. Fazit

Der Wohnungsbestand der Stadt Olten ist, wie für urban geprägte Gebiete üblich, im Vergleich zum Kanton Solothurn stärker von kleineren Wohnungen geprägt, während der Anteil grosser Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern eher gering ist. Im Vergleich zu anderen Mittelzentren der Region ist der Anteil Wohnungen aus der Nachkriegszeit relativ hoch. Während Wohnungen aus der Nachkriegszeit eine vergleichsweise schlechte Bausubstanz sowie eine geringere Zimmeranzahl und -flächen aufweisen, sind Neubauten zumeist grosszügiger gestaltet.

Die Neubautätigkeit in Olten ist mit durchschnittlich 0.4% zwischen 2000 und 2010 sehr gering. Trotzdem ist die Leerstandsquote mit durchschnittlich 2.1% zwischen 2000 und 2010 relativ hoch, hat aber vor allem in den letzten Jahren deutlich abgenommen und beträgt im Jahr 2010 noch 1.8%. Die Absorption auf dem Wohnungsmarkt kann insgesamt aufgrund der tiefen Neubautätigkeit nicht abschliessend bewertet werden. Die abnehmende Leerstandsquote trotz weniger Neubauwohnungen ist aber grundsätzlich positiv zu bewerten.

#### 4. Beschäftigtenentwicklung 2001 - 2008

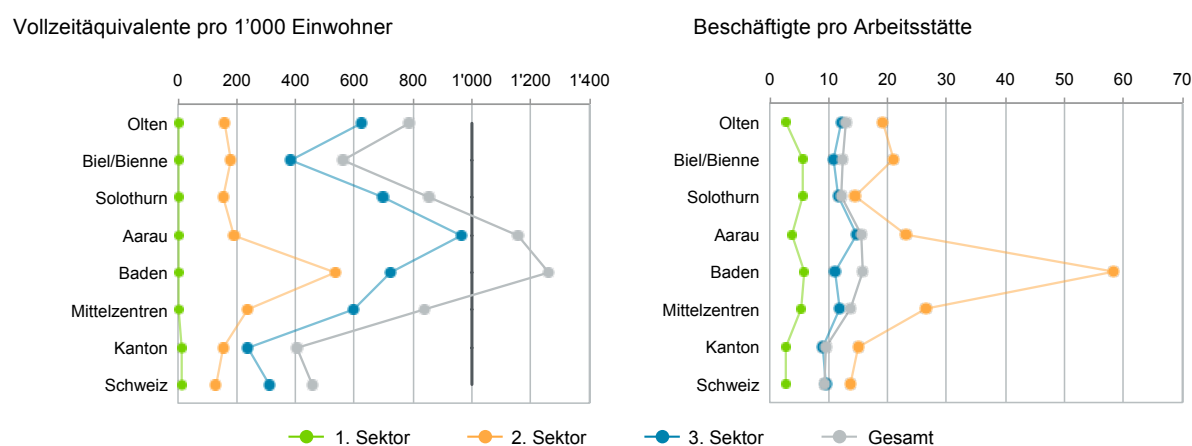
Im Jahr 2008 waren in der Stadt Olten rund 15'800 Personen in rund 1'200 Unternehmen beschäftigt. Zwischen 2001 und 2008 hat die Anzahl Arbeitsstätten in Olten in allen Sektoren relativ abgenommen. Die Anzahl Beschäftigter hat im gleichen Zeitraum dem gegenüber relativ um +1.8% zugenommen. In Bezug auf die Anzahl Beschäftigter ist der 2. Sektor am stärksten gewachsen. Der Beschäftigtenzuwachs in Olten war im Vergleich zu den Mittelzentren unterdurchschnittlich. Vor allem in den Städten Aarau und Baden hat die Anzahl Beschäftigter mit über +18% deutlich stärker zugenommen.

Im Jahr 2008 waren rund 82% der Beschäftigten in Olten im 3. Sektor und 18% im 2. Sektor tätig. In Bezug auf die Anzahl Beschäftigten ist in Olten der 2. Sektor zwischen 2001 und 2008 mit +5% relativ am stärksten sowie im Vergleich zu den Mittelzentren überdurchschnittlich gewachsen. Im 3. Sektor war der Zuwachs mit +1% im Vergleich zu den anderen Mittelzentren des Analyseperimeters (+11%) und zum Kanton Solothurn (+10%) gering.

Das Verhältnis von Beschäftigten zu Einwohnern ist in der Stadt Olten im Vergleich zu den übrigen Mittelzentren des Analyseperimeters unterdurchschnittlich. In den Städten Baden und Aarau waren im Jahr 2008 die Verhältnisse mit rund 1'200 Beschäftigten pro 1'000 Einwohnern am höchsten. Während in Baden aber vor allem der 2. Sektor überdurchschnittlich dominant ist, überwiegt in Aarau der 3. Sektor deutlich. Vor allem im Vergleich zur Stadt Biel und zum Kanton Solothurn ist Olten relativ stärker von Beschäftigten als durch Wohnnutzung geprägt. Das Verhältnis zwischen Beschäftigten und Einwohnern hat sich in Olten zwischen 2001 und 2008 kaum verändert und lag im Jahr 2008 bei rund 790 Beschäftigten nach Vollzeitäquivalenten pro 1'000 Einwohner.

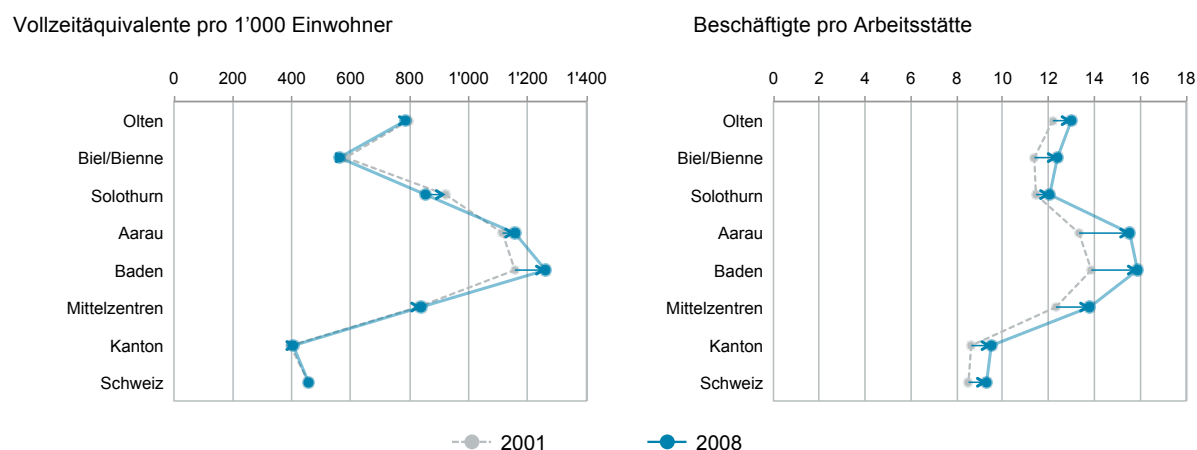
Die Anzahl Beschäftigter pro Arbeitsstätte ist in allen Mittelzentren im 2. Sektor am höchsten, in Olten lag er bei rund 20 Personen im Jahr 2008. Im 3. Sektor sind in Olten durchschnittlich 12 Personen pro Unternehmen tätig. Insgesamt hat die Anzahl Beschäftigte pro Unternehmen in Olten leicht zugenommen und ist mit 13 Personen im Vergleich zu den Mittelzentren leicht unterdurchschnittlich.

Abbildung 16: Beschäftigtenstruktur 2008



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

Abbildung 17: Beschäftigtenentwicklung 2001 - 2008



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

Tabelle 6: Arbeitsstätten und Beschäftigte 2001 und 2008

	Arbeitsstätten			Beschäftigte			Gesamt
	1. Sektor	2. Sektor	3. Sektor	1. Sektor	2. Sektor	3. Sektor	
<b>Olten</b>	7	147	1'067	19	2'825	13'000	15'844
<i>Anteil 2008</i>	1%	12%	87%	0%	18%	82%	100%
<i>rel. Veränderung 2001-2008</i>	-22.2%	-9.8%	-3.4%	-38.7%	+5.2%	+1.1%	+1.8%
<b>Biel/Bienne</b>	10	451	2'267	56	9'421	24'322	33'799
<i>Anteil 2008</i>	0%	17%	83%	0%	28%	72%	100%
<i>rel. Veränderung 2001-2008</i>	-41.2%	-15.9%	-4.8%	-29.1%	-2.3%	+2.6%	+1.1%
<b>Solothurn</b>	4	178	1'226	22	2'587	14'381	16'990
<i>Anteil 2008</i>	0%	13%	87%	0%	15%	85%	100%
<i>rel. Veränderung 2001-2008</i>	-33.3%	+0.6%	-4.5%	-24.1%	-25.7%	+8.2%	+1.2%
<b>Aarau</b>	9	164	1'635	34	3'808	24'249	28'091
<i>Anteil 2008</i>	0%	9%	90%	0%	14%	86%	100%
<i>rel. Veränderung 2001-2008</i>	+12.5%	-15.0%	+3.7%	+17.2%	-8.0%	+24.4%	+18.7%
<b>Baden</b>	11	167	1'433	65	9'733	15'738	25'536
<i>Anteil 2008</i>	1%	10%	89%	0%	38%	62%	100%
<i>rel. Veränderung 2001-2008</i>	+10.0%	-1.2%	+3.8%	+51.2%	+32.9%	+10.6%	+18.2%
<b>Region «Mittelzentren»</b>	34	960	6'561	177	25'549	78'690	104'416
<i>Anteil 2008</i>	0%	13%	87%	0%	24%	75%	100%
<i>rel. Veränderung 2001-2008</i>	-17.1%	-10.7%	-1.0%	-1.7%	+3.9%	+11.3%	+9.4%
<b>Kanton</b>	1'671	2'725	8'496	4'591	41'137	76'419	122'147
<i>Anteil 2008</i>	13%	21%	66%	4%	34%	63%	100%
<i>rel. Veränderung 2001-2008</i>	-11.0%	-1.8%	-1.9%	-14.6%	+2.2%	+10.4%	+6.4%
<b>Schweiz</b>	62'486	77'711	311'454	175'808	1'061'643	2'955'194	4'192'645
<i>Anteil 2008</i>	14%	17%	69%	4%	25%	70%	100%
<i>rel. Veränderung 2001-2008</i>	-14.3%	-1.1%	+1.6%	-17.4%	+4.9%	+10.6%	+7.6%

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

## 5. Szenario zur zukünftigen Entwicklung 2010 - 2030

### 5.1. Berechnungsmodell

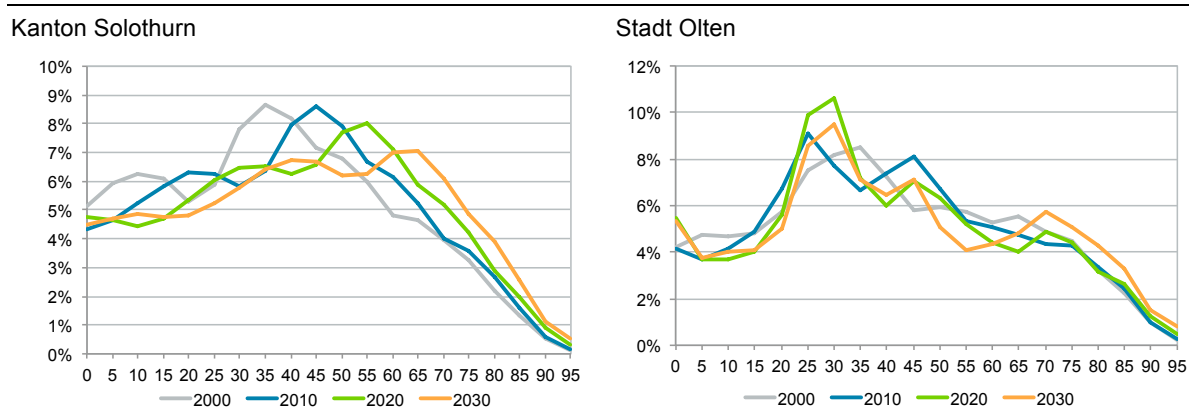
Grundlage zur Berechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung ist die kantonale Bevölkerungsprognose des Bundesamts für Statistik (BfS). Dabei wird das mittlere Grundscenario verwendet, welches die Entwicklungen der letzten Jahre fortschreibt und die in der Folge des Inkrafttretens der bilateralen Abkommen über den freien Personenverkehr mit der EU beobachteten Trends miteinbezieht.

### 5.2. Demographische Alterung

Die vom BfS für den Kanton Solothurn prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen dient als Grundlage für das Entwicklungsszenario für die Stadt Olten. Zusätzlich wird das von der kantonalen Bevölkerungsprognose abgeleitete Szenario um die seit 2000 in der Stadt Olten effektiv vom Kanton abweichenden Entwicklungen mit einem entsprechenden Faktor korrigiert.

Bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen (Altersstruktur der Zu- und Wegziehenden, Wanderungssaldo und natürlicher Saldo) wird für die nächsten 20 Jahre eine leichte Anteilszunahme bei den jungen Erwachsenen sowie eine deutliche Zunahme bei den Personen über 70 Jahren berechnet. Gleichzeitig ist gemäss Szenario bei den Kindern und Jugendlichen sowie bei den Erwachsenen im mittleren Alter eine Anteilsabnahme zu erwarten.

Abbildung 18: Szenario zur Entwicklung der Altersverteilung gemäss mittlerem Szenario BfS



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

Tabelle 7: Szenario der zukünftigen Altersverteilung bis 2030

	Kanton Solothurn						Stadt Olten					
	2000	2010	2020	2030	2010-2020	2020-2030	2000	2010	2020	2030	2010-2020	2020-2030
0-4	5.1%	4.3%	4.8%	4.5%	+0.4 PP	-0.3 PP	4.2%	4.1%	5.5%	5.3%	+1.3 PP	-0.2 PP
5-9	5.9%	4.6%	4.6%	4.7%	-0.0 PP	+0.1 PP	4.7%	3.7%	3.7%	3.8%	-0.0 PP	+0.1 PP
10-14	6.3%	5.3%	4.5%	4.9%	-0.8 PP	+0.4 PP	4.6%	4.1%	3.7%	4.0%	-0.5 PP	+0.3 PP
15-19	6.1%	5.9%	4.7%	4.8%	-1.1 PP	+0.1 PP	4.8%	4.9%	4.0%	4.1%	-0.8 PP	+0.0 PP
20-24	5.3%	6.3%	5.4%	4.8%	-0.9 PP	-0.6 PP	5.7%	6.7%	5.6%	5.0%	-1.1 PP	-0.6 PP
25-29	5.9%	6.3%	6.0%	5.2%	-0.2 PP	-0.8 PP	7.5%	9.1%	9.9%	8.6%	+0.8 PP	-1.3 PP
30-34	7.8%	5.8%	6.5%	5.8%	+0.6 PP	-0.7 PP	8.2%	7.7%	10.6%	9.5%	+2.9 PP	-1.1 PP
35-39	8.6%	6.4%	6.5%	6.4%	+0.2 PP	-0.1 PP	8.5%	6.7%	7.2%	7.1%	+0.5 PP	-0.1 PP
40-44	8.2%	8.0%	6.3%	6.8%	-1.7 PP	+0.5 PP	7.3%	7.4%	6.0%	6.5%	-1.4 PP	+0.5 PP
45-49	7.1%	8.6%	6.6%	6.7%	-2.0 PP	+0.1 PP	5.8%	8.1%	7.0%	7.1%	-1.1 PP	+0.1 PP
50-54	6.8%	7.9%	7.7%	6.2%	-0.2 PP	-1.5 PP	6.0%	6.7%	6.3%	5.1%	-0.4 PP	-1.2 PP
55-59	6.0%	6.7%	8.0%	6.2%	+1.3 PP	-1.8 PP	5.7%	5.3%	5.2%	4.1%	-0.1 PP	-1.2 PP
60-64	4.8%	6.1%	7.1%	7.0%	+1.0 PP	-0.1 PP	5.3%	5.1%	4.4%	4.3%	-0.6 PP	-0.1 PP
65-69	4.6%	5.2%	5.9%	7.1%	+0.7 PP	+1.2 PP	5.5%	4.7%	4.0%	4.8%	-0.7 PP	+0.8 PP
70-74	4.0%	4.0%	5.2%	6.1%	+1.2 PP	+0.9 PP	4.9%	4.3%	4.9%	5.7%	+0.5 PP	+0.9 PP
75-79	3.3%	3.6%	4.2%	4.9%	+0.6 PP	+0.6 PP	4.5%	4.3%	4.4%	5.1%	+0.1 PP	+0.7 PP
80-84	2.2%	2.6%	2.9%	3.9%	+0.2 PP	+1.0 PP	3.3%	3.4%	3.2%	4.3%	-0.2 PP	+1.1 PP
85-89	1.3%	1.6%	2.0%	2.5%	+0.4 PP	+0.5 PP	2.3%	2.4%	2.6%	3.3%	+0.2 PP	+0.7 PP
90-94	0.5%	0.6%	0.9%	1.1%	+0.3 PP	+0.2 PP	1.0%	1.0%	1.2%	1.5%	+0.3 PP	+0.3 PP
95-99+	0.1%	0.2%	0.3%	0.5%	+0.1 PP	+0.2 PP	0.2%	0.3%	0.5%	0.8%	+0.2 PP	+0.3 PP

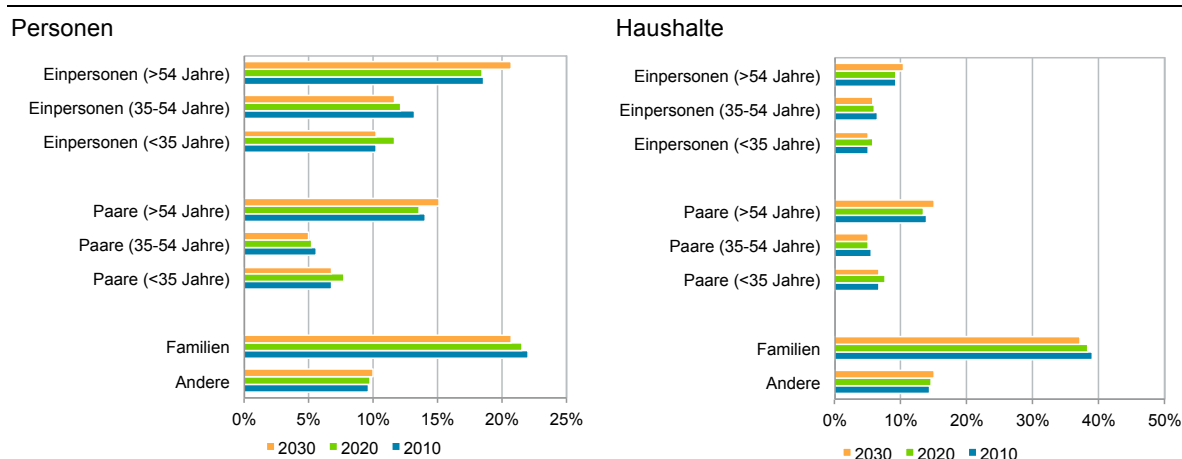
Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Bundesamt für Statistik (BFS), Darstellung: raumdaten GmbH

### 5.3. Entwicklung der Lebensphasenverteilung

Basierend auf dem Entwicklungsszenario nach Altersklassen für die Stadt Olten und anlehnend an die aktuelle Verteilung der Bevölkerung in Olten nach Lebensphasen werden die zukünftigen Entwicklungen der Haushalte nach Lebensphasen abgeschätzt.

Ausgehend von diesem Modell werden bis 2030 vor allem die Anteile der älteren Einpersonen- und Paarhaushalte in Olten zunehmen. Der relative Zuwachs fällt bei den älteren Einpersonenhaushalten mit +19% am stärksten aus, die älteren Paarhaushalte werden im gleichen Zeitraum um rund +15% zunehmen. Der Anteil Familienhaushalte wird dem gegenüber in den nächsten 20 Jahren in etwa konstant bleiben. Mit einer Abnahme von je rund -6% bis 2030 wird der stärkste Rückgang allerdings bei den Einpersonen- und Paarhaushalten mit Referenzpersonen im mittleren Alter prognostiziert.

Abbildung 19: Szenario zur Haushaltsentwicklung nach Lebensphase in Olten bis 2030



Quellen: Eigene Berechnungen basierend auf Bundesamt für Statistik (BFS) und Stadt Olten, Darstellung: raumdaten GmbH



## 6. Wohnraumstrategie

### 6.1. Zielgruppen der Stadt Olten

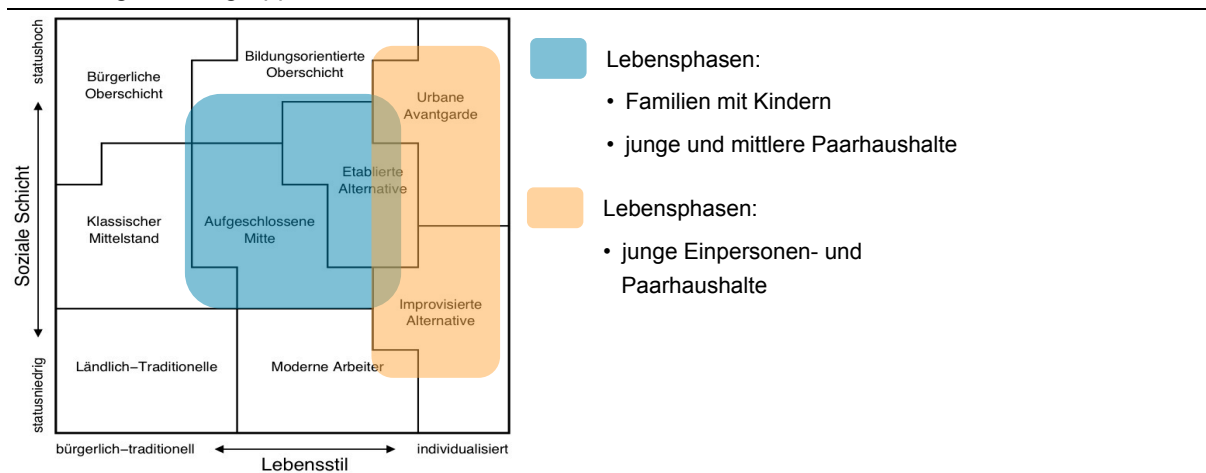
Aufgrund der vergangenen und derzeitigen Entwicklung der städtischen Regionen in der Schweiz kann man davon ausgehen, dass die Nachfrage nach urbanen Wohnorten in Zukunft weiter zunehmen wird. Die Entwicklung zeigt, dass nach der Reurbanisierung der Grosszentren (Zürich, Basel, Genf oder Lausanne<sup>1</sup>) diese Aufwertung auch Mittel- und Kleinzentren erfasst. Damit ist eine Nachfrage nach Wohnraum in zentralen und urbanen Lagen grundsätzlich vorhanden, wenn ein adäquates Angebot an Wohnungen und Infrastruktur existiert.

Die Entwicklung Olten in den letzten Jahren hat gezeigt, dass Olten vor allem bei individualisierten Haushalten (junge bis mittlere Singles und Paare) zulegen konnte. Dementsprechend ist auch der Anteil individualisierter Nachfragersegmente gestiegen.

Die Analysen haben gezeigt, dass Olten in den letzten Jahren trotz einer sehr geringen Neubautätigkeit einen ähnlichen Statusanstieg wie andere Mittelzentren erlebt hat und damit seinen Abstand zu anderen Mittelzentren reduzieren konnte, auch wenn sich dies noch nicht unmittelbar in einem Einkommensanstieg und damit der Steuerbasis niederschlägt.

Die Stadt Olten hat sich zum Ziel gesetzt insbesondere den Familienanteil zu erhöhen. Das Szenario zeigt, dass der Anteil der Älteren leicht zunehmen und der Familienanteil eher weiter sinken würde. Die Wohnraumstrategie der Stadt Olten sollte sich daher vor allem auf junge Einpersonen- und Paarhaushalte sowie Familien der Aufgeschlossenen Mitte und Etablierten Alternativen fokussieren.

Abbildung 20: Zielgruppe



Quellen: Eigene Annahmen, Darstellung: raumdaten GmbH

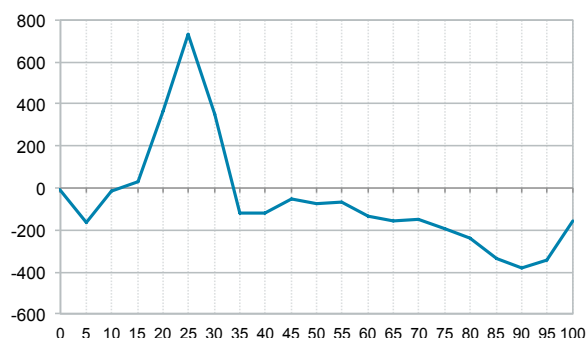
Die Betrachtung der Altersverteilungen von 2000 und 2010 hat gezeigt, dass in den letzten 10 Jahren eine Nettozuwanderung junger Altersklassen (zwischen 20 und 34 Jahren) bei einer gleichzeitigen Nettoabwanderung von Kinder (unter 14 Jahren) und Personen über 35 Jahren stattfindet. Dies deutet darauf hin, dass Olten zwar für junge Lebensphasen attraktiv ist, es aber nicht gelingt diese nach der Familiengründung in Olten zu halten.

Es ist daher nicht notwendig «neue» Zielgruppen für Olten zu gewinnen, sondern es geht vielmehr darum die Nettoabwanderung von jungen Familien zu stoppen, um den Anteil von Familien nachhaltig

<sup>1</sup> Bern nimmt hier eine Sonderstellung ein.

erhöhen zu können. Die hohen Anteile von jungen Einpersonnen- und Paarhaushalten bergen ein immenses Potential für die Ansiedlung junger Familien.

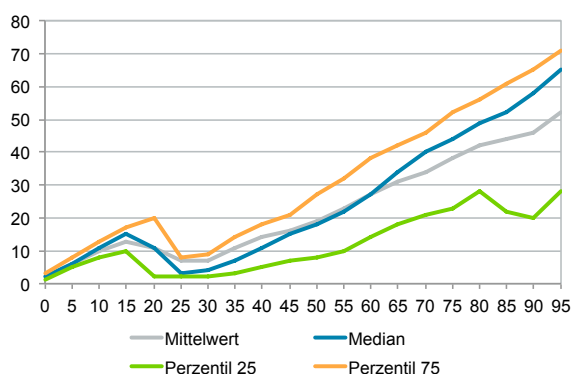
Abbildung 21: Nettozu- und abgänge zwischen 2000 und 2010



Quelle: Volkszählung 2000 (BFS), Registerdaten der Stadt Olten 2012, Darstellung: raumdaten GmbH

Auch wenn die Zahl der Zuzüge der zwischen 20- und 30-Jährigen sehr hoch ist, zeigt sich, dass es bislang nicht gelingt, dass diese sich langfristig in Olten niederlassen. Der Median der Wohndauer in Olten beträgt bei 25- bis 29- Jährigen 3 Jahre und bei den 30- bis 34-Jährigen 4 Jahre. Hier gilt es anzusetzen.

Abbildung 22: Wohndauer in Olten nach Alter



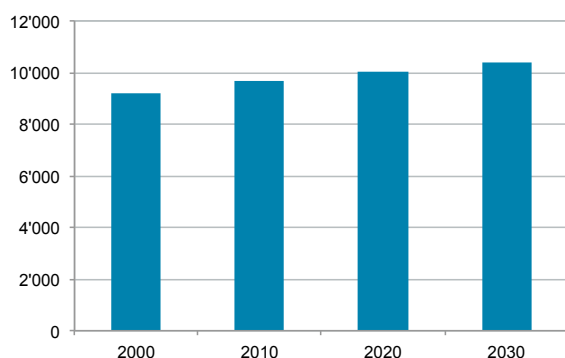
Quelle: Registerdaten der Stadt Olten 2012, Darstellung: raumdaten GmbH

## 6.2. Wohnungsmarktanforderungen

Die Neubautätigkeit in Olten war zwischen 2000 und 2010 mit durchschnittlich 0.4% respektive rund 34 neuen Wohnungen pro Jahr relativ gering. Unter der Annahme, dass die Neubautätigkeit auch in Zukunft auf diesem Niveau verbleiben wird, werden bis 2020 zusätzlich rund 340 und bis 2030 rund 680 neue Wohnungen gebaut. Mit der so fortgeschriebener Neubautätigkeit umfasst der Wohnungsbestand in der Stadt Olten im Jahr 2030 rund 10'360 Wohnungen<sup>2</sup>. Aufgrund der Entwicklung der letzten zehn Jahre und der oben erwähnten Gesamtentwicklung von Mittelzentren würden diese Wohnungen grundsätzlich auf eine gegebene Nachfrage stossen.

<sup>2</sup> Die Anzahl abgerissener Gebäude und Wohnungen können im Modell nicht berücksichtigt werden, da entsprechende Daten für den besagten Zeitraum nicht zur Verfügung stehen. Es ist deshalb anzunehmen, dass die Hochrechnung eher eine Obergrenze der Entwicklung beschreibt.

Abbildung 23: Szenario Haushaltsentwicklung mit fortgeschriebener Neubautätigkeit



Quellen: Eigene Berechnungen basierend auf Bundesamt für Statistik (BFS) und Stadt Olten, Darstellung: raumdaten GmbH

Sowohl die fortschreitende Individualisierung als auch die demographische Alterung der Bevölkerung werden dazu führen, dass der Anteil Einpersonenhaushalte und damit vor allem die Nachfrage nach kleineren Wohnungen zunehmen wird. Dies führt wiederum dazu, dass auch bei geringem Bevölkerungszuwachs die Anzahl Haushalte in Zukunft zunehmen wird.

Um die zukünftige Nachfrage der Haushalte zu charakterisieren, werden Annahmen zum zukünftigen Wohnungsmix getroffen, die sich grundsätzlich an der effektiven Verteilung der Haushalte in Olten (siehe Tabellen im Anhang) orientieren, aber bereits die zu erwartende zunehmende Nachfrage nach kleineren Wohnungen berücksichtigen.

Ausgehend von einer veränderten Haushaltsstruktur auf Basis zunehmender Individualisierung und demographischer Alterung werden in der Stadt Olten in Zukunft vor allem 1- und 2-Zimmerwohnungen stärker nachgefragt. Bei gleich bleibender Neubautätigkeit werden diese Wohnungen also in Zukunft knappes Gut werden.

Tabelle 8: Lebensphasenverteilung gemäss Szenario und mit strategischer Ausrichtung bis 2030

	Verteilung gemäss Szenario					Verteilung mit strategischer Ausrichtung			
	2010	2020	2030	2010-2020	2020-2030	2020	2030	2010-2020	2020-2030
<b>Einpersonen</b>	42%	42%	43%	+0.2 PP	+0.4 PP	40%	38%	-1.8 PP	-1.8 PP
<35 Jahre	10%	12%	10%	+1.5 PP	-1.4 PP	10%	9%	-0.4 PP	-0.4 PP
35-54 Jahre	13%	12%	12%	-1.1 PP	-0.5 PP	13%	12%	-0.6 PP	-0.6 PP
>54 Jahre	19%	18%	21%	-0.1 PP	+2.3 PP	18%	17%	-0.8 PP	-0.8 PP
<b>Paare</b>	26%	27%	27%	+0.1 PP	+0.3 PP	27%	28%	+0.9 PP	+0.9 PP
<35 Jahre	7%	8%	7%	+1.0 PP	-1.0 PP	7%	8%	+0.4 PP	+0.4 PP
35-54 Jahre	6%	5%	5%	-0.4 PP	-0.2 PP	6%	6%	+0.4 PP	+0.4 PP
>54 Jahre	14%	14%	15%	-0.4 PP	+1.5 PP	14%	14%	+0.1 PP	+0.1 PP
<b>Familien</b>	22%	22%	21%	-0.5 PP	-0.9 PP	23%	25%	+1.4 PP	+1.4 PP
<b>Andere</b>	10%	10%	10%	+0.2 PP	+0.2 PP	9%	9%	-0.4 PP	-0.4 PP
<b>Gesamt</b>	100%	100%	100%	+0.0 PP	+0.0 PP	100%	100%	+0.0 PP	+0.0 PP

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

### 6.3. Handlungsoptionen

Das Entwicklungsszenario für die Gemeinde Olten schreibt die vergangenen Entwicklungen fort und soll damit eine Grundlage bieten um Weichen zu stellen und damit die zukünftige Entwicklung entscheidend zu prägen.

Tabelle 9: Lebensphasenverteilung gemäss Szenario und mit strategischer Ausrichtung bis 2030

	Wohnungsmix gemäss fortgeschriebener Neubautätigkeit			Idealer Whg-Mix gemäss Szenario			idealer Whg-Mix für angestrebte Zielgruppe	
	2010	2020	2030	2010	2020	2030	2020	2030
1-2 Zimmer	1'930	1'960	1'990	2'680	2'800	2'920	2'569	2'544
3-4 Zimmer	6'190	6'330	6'470	5'640	5'830	6'030	5'696	5'954
5+ Zimmer	1'570	1'670	1'770	1'370	1'400	1'410	1'420	1'525
<b>Gesamt</b>	<b>9'690</b>	<b>10'020</b>	<b>10'360</b>	<b>9'690</b>	<b>10'020</b>	<b>10'360</b>	<b>10'020</b>	<b>10'360</b>
1-2 Zimmer	20%	20%	19%	28%	28%	28%	26%	25%
3-4 Zimmer	64%	63%	62%	58%	58%	58%	57%	57%
5+ Zimmer	16%	17%	17%	14%	14%	14%	14%	15%
<b>Gesamt</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

	Wohnungsmix gemäss fortgeschriebener Neubautätigkeit			Differenz idealer Whg-Mix gemäss Szenario			idealer Whg-Mix für angestrebte Zielgruppe	
	2010	2020	2030	2010	2020	2030	2020	2030
1-2 Zimmer	1'930	1'960	1'990	+750	+840	+930	+610	+550
3-4 Zimmer	6'190	6'330	6'470	-550	-500	-440	-630	-520
5+ Zimmer	1'570	1'670	1'770	-200	-270	-360	-250	-250
<b>Gesamt</b>	<b>9'690</b>	<b>10'020</b>	<b>10'360</b>	<b>+0</b>	<b>+0</b>	<b>+0</b>	<b>+0</b>	<b>+0</b>
1-2 Zimmer	20%	20%	19%	+7.7 PP	+8.4 PP	+9.0 PP	+6.1 PP	+5.3 PP
3-4 Zimmer	64%	63%	62%	-5.7 PP	-5.0 PP	-4.2 PP	-6.3 PP	-5.0 PP
5+ Zimmer	16%	17%	17%	-2.1 PP	-2.7 PP	-3.5 PP	-2.5 PP	-2.4 PP
<b>Gesamt</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>+0.0 PP</b>	<b>+0.0 PP</b>	<b>+0.0 PP</b>	<b>+0.0 PP</b>	<b>+0.0 PP</b>

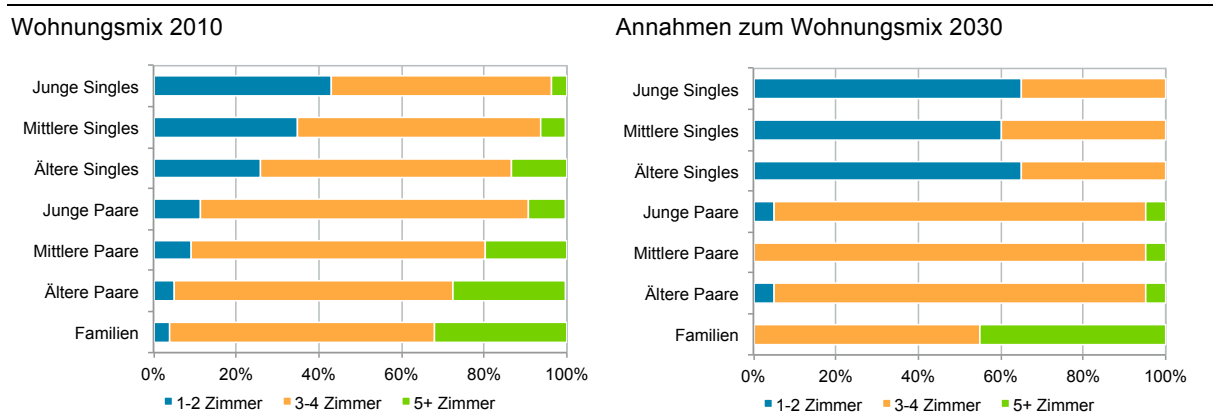
Quelle: Eigene Berechnungen basierend auf Bundesamt für Statistik (BFS) und Stadt Olten, Darstellung: raumdaten GmbH

Gemäss Entwicklungsszenario werden bis 2030 vor allem die älteren Einpersonenhaushalte (+11%) und die älteren Paarhaushalte (+7%) zunehmen. Gleichzeitig wird bei den Familienhaushalten ein Rückgang von -7% prognostiziert. Die zunehmende Individualisierung und demographische Alterung ist eine Entwicklung, die in Zukunft weite Teile der Schweiz betreffen wird. Dem gegenüber ist die gemäss Entwicklungsszenario prognostizierte Entwicklung der Altersverteilung in der Stadt Olten für ein regionales Zentrum typisch.

Im Bezug auf den Wohnungsmix zeigt die Hochrechnung, dass bei gleich bleibender Neubautätigkeit in Zukunft die Anzahl kleinerer Zimmerwohnungen nicht ausreichen wird, um die Nachfrage zu decken. Berücksichtigt man also die veränderten Bedürfnisse einer zunehmend individualisierten und älter werdenden Bevölkerung, so sollte ein zukünftiger Wohnungsmix vor allem mehr 2.5- und 3.5-Zimmerwohnungen mit gutem Ausbaustandard enthalten. Damit vor allem neu Zuziehende Einzelpersonen- und Paarhaushalte nicht in grössere 4- und 5-Zimmerwohnungen ausweichen müssen.

Die Verteilung der Lebensphasen in den Wohnungen nach Zimmerzahl zeigt, dass insbesondere die Älteren im Vergleich zur übrigen Bevölkerung einen deutlich höheren Flächenverbrauch aufweisen. Dieser findet seine Ursache im hohen Anteil grosser Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern bei den älteren Lebensphasen.

Abbildung 24: Verteilung der Haushalte nach Lebensphase und Wohnungsgrösse 2010 und 2030



Quellen: Stadt Olten, Eigene Annahmen basierend auf Stadt Olten, Darstellung: raumdaten GmbH

Obwohl die Älteren ihre Wohnung oftmals als zu gross empfinden, bleiben sie und zögern einen Umzug in eine besser geeignete Wohnung oder in Sonderwohnformen so lange als möglich hinaus. Ein Umzug in eine kleinere Wohnung lohnt sich auch aus finanziellen Gründen oftmals kaum. Zudem ist es für Ältere schwierig eine passende Wohnung zu finden, da sie zum einen auf dem normalen Mietwohnungsmarkt, insbesondere aufgrund des von den Liegenschaftsverwaltungen befürchteten höheren Verwaltungsaufwands benachteiligt sind. Des Weiteren sind kaum adäquate Wohnungen verfügbar und die Plätze in Sonderwohnformen, welche häufig nur unfreiwillig bezogen werden, reichen bereits heute nicht mehr aus.

Studien belegen, dass sich die heutigen und wohl auch die zukünftigen Alten bezüglich ihrer Präferenzen nicht stark von der Gesamtbevölkerung unterscheiden. Eine älter werdende Gesellschaft verändert aber die Haushaltsstruktur und stellt deshalb veränderte Ansprüche an den Wohnungsbestand sowie auch an das Angebot an Pflegeeinrichtungen und medizinischen Dienstleistungen.

Bei den älteren Lebensphasen ist die Umzugsdynamik mit dem Ausstieg aus dem Erwerbsleben am höchsten, weshalb vor allem auch diese Altersgruppen vermehrt mit guten Wohnangeboten entsprechend ihren Ansprüchen und Bedürfnissen angesprochen werden sollten.

Für noch ältere Lebensphasen sollte zudem vor allem preisgünstiger Wohnraum mittleren Ausbaustandards in Verbindung mit einem adäquaten Dienstleistungsangebot geschaffen werden. Denn erst dann lohnt sich für sie der Auszug aus ihren zumeist relativ günstigen, jedoch zu grossen Wohnungen und Einfamilienhäusern. Neben konkreten Neubauprojekten und damit einer Erweiterung des Bestandes ist dies insbesondere durch die Sanierung und damit Optimierung alter Bestände zu erreichen.

Mit dem Umzug älterer Paar- und Singlehaushalte würden in der Stadt Olten wiederum vermehrt grössere Wohnungen und Einfamilienhäuser für Familien frei werden. Dies ist vor allem deshalb wichtig, da sich viele Familien häufig Neubauwohnungen nicht leisten können. Mit dieser Umverteilung von Haushalten und der Anpassung des Raumanspruchs an die Bedürfnisse kann also auch der zunehmenden Alterung der Wohnbevölkerung entgegen gewirkt werden. Neben der Bereitstellung adäquater Wohnungen sind zudem auch neue Wohnformen wie beispielsweise das Cluster- und Mehrgenerationenwohnen sinnvolle Möglichkeiten.

Die Wohnraumstrategie sollten also vor allem zwei Stossrichtungen aufweisen:

1. Förderung von Umzügen von Älteren in kleinere Wohnungen
2. Vermeidung von Wegzügen junger Paare und Singles

Insbesondere die Förderung von Umzügen der Älteren stellt eine besondere Herausforderung dar. Erfahrungen anderer Gemeinden zeigen, dass die reine Bereitstellung von adäquatem Wohnraum nicht ausreicht, um die Umzugshemmnisse der Älteren zu überwinden. Hier bieten sich allenfalls Informationsveranstaltungen und partizipative Prozesse an, die die Älteren, die momentan in attraktiven Familienwohnungen wohnen, mit einbeziehen.

Für beide Stossrichtungen ist es zudem zentral, dass vor allem auch preisgünstiger Wohnraum an attraktiven Lagen innerhalb von Olten geschaffen wird. Denn sowohl Familien als auch Ältere sind vergleichsweise preissensitiv, wenn auch aus unterschiedlichen Gründen. Gerade junge Familien verfügen über ein geringes Budget, die Älteren verfügen zwar durchschnittlich über sehr hohe Vermögen, ihre derzeitigen Wohnkosten sind aber aufgrund der langen Wohndauer in ihrer Wohnung sehr gering, so dass ein Umzug auch aus finanziellen Gründen nicht attraktiv erscheint.

Die Bevölkerungsbefragung, die die Stadt Olten durchführt, kann zudem Erkenntnisse darüber liefern, was junge Paare in Olten halten könnte, bzw. was die Gründe für einen Wegzug sind. Ferner könnte eine Auswertung der Wegzugsdaten der Stadt Olten einen Aufschluss darüber liefern, wohin diese Personengruppen ziehen, um weitere Erkenntnisse über ihre Wohnpräferenzen zu gewinnen.

## 7. Schlussbemerkungen

raumdaten GmbH erarbeitet die Datenauswertung mit grösster Sorgfalt. Der Bericht basiert auf Daten, deren Richtigkeit wir vertrauen. raumdaten GmbH übernimmt für diese Daten und Informationen jedoch keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.

Zürich, 15.01.13 | raumdaten GmbH

## 8. Anhang

Tabelle 10: Zu- und Abwanderung 2010

	Zuwanderung			Abwanderung			Saldo gesamt
	Ausland	ausserhalb Kanton	innerhalb Kanton	Ausland	ausserhalb Kanton	ausserhalb Kanton	
Olten	349	482	489	172	447	489	212
	+2.1%	+2.8%	+2.9%	-1.0%	-2.6%	-2.9%	+1.2%
Biel/Bienne	738	749	1'624	507	664	1'631	309
	+1.4%	+1.5%	+3.2%	-1.0%	-1.3%	-3.2%	+0.6%
Solothurn	221	418	728	131	351	669	216
	+1.4%	+2.6%	+4.5%	-0.8%	-2.2%	-4.2%	+1.3%
Aarau	252	523	992	135	453	992	187
	+1.3%	+2.7%	+5.1%	-0.7%	-2.3%	-5.1%	+1.0%
Baden	415	381	962	308	403	973	74
	+2.3%	+2.1%	+5.4%	-1.7%	-2.2%	-5.4%	+0.4%
Region «Mittelzentren»	1'626	2'071	4'306	1'081	1'871	4'265	786
	+1.6%	+2.0%	+4.1%	-1.0%	-1.8%	-4.1%	+0.8%
Kanton	3'159	5'458	8'667	1'663	5'442	8'658	1'521
	+1.2%	+2.1%	+3.4%	-0.7%	-2.1%	-3.4%	+0.6%
Schweiz	161'697	127'472	316'786	102'188	126'496	314'793	62'478
	+2.1%	+1.6%	+4.0%	-1.3%	-1.6%	-4.0%	+0.8%

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

Tabelle 11: 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



Tabelle 12: Verteilung der Lebensphasen 2000 und 2010

	Junger Single	Mittlerer Single	Älterer Single	Junges Paar	Mittleres Paar	Älteres Paar	Familie mit Kinder	Einelternfamilie	Wohngemeinschaft	Haushalte Total
Olten	1'052	1'031	1'774	413	569	1'426	1'840	497	214	8'816
Anteil 2010	11.9%	11.7%	20.1%	4.7%	6.5%	16.2%	20.9%	5.6%	2.4%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2010	+0.9 PP	+0.4 PP	-1.0 PP	+0.3 PP	+0.3 PP	-0.9 PP	-0.2 PP	-0.0 PP	+0.1 PP	
Biel/Bienne	3'104	3'365	5'673	1'076	1'521	4'155	5'228	1'727	788	26'637
Anteil 2010	11.7%	12.6%	21.3%	4.0%	5.7%	15.6%	19.6%	6.5%	3.0%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2010	-0.1 PP	+0.4 PP	-0.1 PP	-0.0 PP	+0.2 PP	-0.4 PP	+0.0 PP	+0.1 PP	+0.0 PP	
Solothurn	1'130	1'195	1'673	395	531	1'252	1'641	511	237	8'565
Anteil 2010	13.2%	14.0%	19.5%	4.6%	6.2%	14.6%	19.2%	6.0%	2.8%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2010	+1.7 PP	-0.3 PP	-1.0 PP	+0.4 PP	+0.0 PP	-0.2 PP	-0.5 PP	-0.2 PP	+0.1 PP	
Aarau	1'244	1'150	1'971	514	613	1'585	2'135	508	361	10'082
Anteil 2010	12.3%	11.4%	19.5%	5.1%	6.1%	15.7%	21.2%	5.0%	3.6%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2010	+3.7 PP	+1.1 PP	+5.0 PP	-0.6 PP	-1.9 PP	+0.0 PP	-8.0 PP	-0.2 PP	+1.0 PP	
Baden	1'355	1'052	1'311	530	628	1'225	2'045	482	283	8'909
Anteil 2010	15.2%	11.8%	14.7%	5.9%	7.0%	13.8%	23.0%	5.4%	3.2%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2010	+0.2 PP	-0.0 PP	+0.5 PP	+0.1 PP	+0.1 PP	+0.5 PP	-1.1 PP	-0.2 PP	+0.0 PP	
Region «Mittelzentren»	6'833	6'762	10'628	2'515	3'293	8'217	11'049	3'228	1'669	54'193
Anteil 2010	12.6%	12.5%	19.6%	4.6%	6.1%	15.2%	20.4%	6.0%	3.1%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2010	+0.4 PP	-0.0 PP	-0.1 PP	+0.2 PP	+0.1 PP	-0.1 PP	-0.3 PP	-0.2 PP	+0.1 PP	
Kanton	8'231	9'797	19'499	4'801	8'611	21'927	32'658	6'276	2'505	114'308
Anteil 2010	7.2%	8.6%	17.1%	4.2%	7.5%	19.2%	28.6%	5.5%	2.2%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2010	-0.3 PP	-0.3 PP	+1.5 PP	-0.3 PP	-0.0 PP	+1.8 PP	-2.4 PP	-0.2 PP	+0.1 PP	
Schweiz	315'062	362'385	617'927	145'307	237'500	605'338	981'392	204'849	99'258	3'569'047
Anteil 2010	8.8%	10.2%	17.3%	4.1%	6.7%	17.0%	27.5%	5.7%	2.8%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2010	-0.6 PP	-0.0 PP	+1.2 PP	-0.3 PP	+0.0 PP	+1.3 PP	-1.6 PP	-0.2 PP	+0.0 PP	

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

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 13: Verteilung der Lebensphasen 2000 (Vergleich Register- und Volkszählung)

	Volkszählung		Registerdaten	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Junger Single	880	11.0%	912	11.4%
Mittlerer Single	903	11.3%	903	11.3%
Älterer Single	1691	21.1%	1691	21.1%
Junges Paar	347	4.3%	387	4.8%
Mittleres Paar	493	6.2%	500	6.2%
Älteres Paar	1364	17.0%	1404	17.5%
Familie mit Kindern	1683	21.0%	1333	16.6%
Familie mit erwachsenen Kindern		0.0%	253	3.2%
Einelternfamilie	454	5.7%	337	4.2%
Alleinerziehende mit erwachsenen Kindern		0.0%	15	0.2%
Wohngemeinschaft	187	2.3%	246	3.1%
Wohngemeinschaft mit Kindern		0.0%	42	0.5%
Haushalte Total	8002	100.0%	8023	100.0%

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo, Volkszählung 2000 (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. Die Unterschiede resultieren aus dem Unterschied bei der Bestimmung der Lebensphasen. Bei der Volkszählung handelt es sich um eine Selbstdeklaration, bei den Registerdaten handelt es sich um eine Zuweisung aufgrund der Haushaltszusammensetzung.

Tabelle 14: Verteilung der Lebensphasen 2010 (Vergleich Registerdaten und Modellierung)

	Fortschreibung 2010		Registerdaten 2012	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Junger Single	1052	11.9%	916	10.8%
Mittlerer Single	1031	11.7%	1110	13.1%
Älterer Single	1774	20.1%	1688	19.9%
Junges Paar	413	4.7%	579	6.8%
Mittleres Paar	569	6.5%	494	5.8%
Älteres Paar	1426	16.2%	1249	14.7%
Familie mit Kindern	1840	20.9%	1188	14.0%
Familie mit erwachsenen Kindern		0.0%	304	3.6%
Einelternfamilie	497	5.6%	283	3.3%
Alleinerziehende mit erwachsenen Kindern		0.0%	48	0.6%
Wohngemeinschaft	214	2.4%	122	1.4%
Wohngemeinschaft mit Kindern		0.0%	498	5.9%
<b>Haushalte Total</b>	<b>8816</b>	<b>100.0%</b>	<b>8479</b>	<b>100.0%</b>

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo, Registerdaten der Stadt Olten 2012

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. Die Unterschiede resultieren neben den unterschiedlichen Zeitpunkten aus dem Unterschied bei der Bestimmung der Lebensphasen. Bei der Fortschreibung handelt es sich um eine Modellierung der Lebensphasen aufgrund der Altersverteilung, bei den Registerdaten handelt es sich um eine Zuweisung aufgrund der Haushaltszusammensetzung. Für den Vergleich verschiedener Städte und Gemeinden, sind die Daten der Fortschreibung von Fahrlande & sotomo zur Zeit die einzige verfügbare Datenquelle.

Tabelle 15: Verteilung der Nachfragersegmente 2000 und 2010

	Ländlich Traditionelle	Moderne Arbeiter	Improvisierte Alternative	Klassischer Mittelstand	Aufgeschloss. Mitte	Etablierte Alternative	Bürgerliche Oberschicht	Bildungsorient. Oberschicht	Urbane Avantgarde	Haushalte Total
<b>Olten</b>	72	1'187	1'795	94	1'980	1'035	171	1'049	1'433	8'816
Anteil 2010	0.8%	13.5%	20.4%	1.1%	22.5%	11.7%	1.9%	11.9%	16.3%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2010	-2.3 PP	-2.8 PP	+1.0 PP	-5.1 PP	+1.9 PP	-0.0 PP	-1.0 PP	+4.1 PP	+4.2 PP	
<b>Biel/Bienne</b>	483	5'415	6'761	474	5'824	2'431	180	1'858	3'209	26'637
Anteil 2010	1.8%	20.3%	25.4%	1.8%	21.9%	9.1%	0.7%	7.0%	12.0%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2010	-2.5 PP	-1.8 PP	+1.2 PP	-3.9 PP	+2.5 PP	+0.4 PP	-1.0 PP	+2.4 PP	+2.8 PP	
<b>Solothurn</b>	91	994	1'747	38	1'869	927	272	1'122	1'504	8'565
Anteil 2010	1.1%	11.6%	20.4%	0.4%	21.8%	10.8%	3.2%	13.1%	17.6%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2010	-1.8 PP	-2.1 PP	+1.1 PP	-4.8 PP	+2.0 PP	-1.1 PP	-0.6 PP	+3.9 PP	+3.5 PP	
<b>Aarau</b>	124	1'025	1'965	553	1'898	1'197	307	1'378	1'634	10'082
Anteil 2010	1.2%	10.2%	19.5%	5.5%	18.8%	11.9%	3.0%	13.7%	16.2%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2010	-1.7 PP	-3.0 PP	+2.3 PP	-0.8 PP	+1.8 PP	+0.3 PP	-2.5 PP	+1.9 PP	+1.8 PP	
<b>Baden</b>	88	784	1'461	279	1'771	850	138	1'560	1'978	8'909
Anteil 2010	1.0%	8.8%	16.4%	3.1%	19.9%	9.5%	1.5%	17.5%	22.2%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2010	-0.6 PP	-1.3 PP	+0.5 PP	-2.1 PP	+1.9 PP	-3.2 PP	-4.4 PP	+2.4 PP	+6.6 PP	
<b>Region «Mittelzentren»</b>	786	8'218	11'934	1'344	11'362	5'405	897	5'918	8'325	54'193
Anteil 2010	1.5%	15.2%	22.0%	2.5%	21.0%	10.0%	1.7%	10.9%	15.4%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2010	-2.0 PP	-2.1 PP	+1.2 PP	-3.2 PP	+2.2 PP	-0.4 PP	-1.8 PP	+2.6 PP	+3.4 PP	
<b>Kanton</b>	8'783	15'024	11'232	16'005	22'998	10'528	9'274	12'544	7'910	114'308
Anteil 2010	7.7%	13.1%	9.8%	14.0%	20.1%	9.2%	8.1%	11.0%	6.9%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2010	-2.6 PP	-1.2 PP	+1.0 PP	-3.3 PP	+1.5 PP	+0.7 PP	-0.4 PP	+2.7 PP	+1.6 PP	
<b>Schweiz</b>	235'399	458'597	447'310	406'989	665'125	343'985	245'141	415'257	351'191	3'569'047
Anteil 2010	6.6%	12.8%	12.5%	11.4%	18.6%	9.6%	6.9%	11.6%	9.8%	100.0%
Anteilsveränderung 2000-2010	-2.5 PP	-0.9 PP	+1.3 PP	-3.0 PP	+1.5 PP	+0.7 PP	-1.5 PP	+2.3 PP	+1.9 PP	

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

Tabelle 16: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl 2000 und 2010

	1	2	3	4	5	6+	Total	EFH
<b>Olten</b>	651	1'281	3'341	2'846	949	617	9'685	1'466
<i>Anteil 2010</i>	6.7%	13.2%	34.5%	29.4%	9.8%	6.4%	100.0%	15.1%
<i>rel. Veränderung 2000-2010</i>	-3.8%	+9.9%	+5.8%	+11.7%	-10.9%	+2.2%	+5.1%	+1.9%
<b>Biel/Bienne</b>	2'293	4'710	11'969	7'267	2'217	972	29'428	1'898
<i>Anteil 2010</i>	7.8%	16.0%	40.7%	24.7%	7.5%	3.3%	100.0%	6.4%
<i>rel. Veränderung 2000-2010</i>	+8.4%	+7.3%	+6.5%	+14.5%	+16.6%	+2.9%	+9.3%	+10.9%
<b>Solothurn</b>	569	1'266	3'213	2'461	992	715	9'216	1'418
<i>Anteil 2010</i>	6.2%	13.7%	34.9%	26.7%	10.8%	7.8%	100.0%	15.4%
<i>rel. Veränderung 2000-2010</i>	-21.8%	+10.7%	+8.8%	+15.8%	+7.1%	+1.0%	+7.3%	+8.2%
<b>Aarau</b>	825	1'350	2'875	2'879	1'524	1'073	10'526	2'039
<i>Anteil 2010</i>	7.8%	12.8%	27.3%	27.4%	14.5%	10.2%	100.0%	19.4%
<i>rel. Veränderung 2000-2010</i>	+13.8%	+20.2%	+16.0%	+13.4%	-0.1%	-1.3%	+11.1%	+7.0%
<b>Baden</b>	816	1'237	2'603	2'718	1'456	795	9'625	1'724
<i>Anteil 2010</i>	8.5%	12.9%	27.0%	28.2%	15.1%	8.3%	100.0%	17.9%
<i>rel. Veränderung 2000-2010</i>	+22.7%	+14.0%	+19.1%	+22.0%	+14.5%	+0.3%	+17.0%	+11.9%
<b>Region «Mittelzentren»</b>	4'503	8'563	20'660	15'325	6'189	3'555	58'795	7'079
<i>Anteil 2010</i>	7.7%	14.6%	35.1%	26.1%	10.5%	6.0%	100.0%	12.0%
<i>rel. Veränderung 2000-2010</i>	+6.4%	+10.6%	+9.6%	+15.8%	+10.0%	+0.6%	+10.5%	+9.4%
<b>Kanton</b>	3'820	11'123	30'457	36'757	25'391	16'890	124'438	43'671
<i>Anteil 2010</i>	3.1%	8.9%	24.5%	29.5%	20.4%	13.6%	100.0%	35.1%
<i>rel. Veränderung 2000-2010</i>	-6.0%	+6.6%	+7.4%	+11.9%	+15.3%	+17.9%	+11.1%	+14.5%
<b>Schweiz</b>	260'047	559'278	1'077'308	1'129'971	624'469	427'987	4'079'060	945'110
<i>Anteil 2010</i>	6.4%	13.7%	26.4%	27.7%	15.3%	10.5%	100.0%	23.2%
<i>rel. Veränderung 2000-2010</i>	+7.8%	+11.3%	+10.4%	+17.7%	+19.0%	+17.4%	+14.1%	+15.0%

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

Tabelle 17: Neu erstellte Wohnungen 2000 - 2010

	2000	2002	2004	2006	2008	2010	Mittelwert
<b>Olten</b>	5	90	3	178	32	33	34
<i>Neubautätigkeit</i>	0.1%	1.0%	0.0%	1.9%	0.3%	0.3%	0.4%
<b>Biel/Bienne</b>	98	144	84	130	58	166	188
<i>Neubautätigkeit</i>	0.4%	0.5%	0.3%	0.5%	0.2%	0.6%	0.7%
<b>Solothurn</b>	38	54	38	64	168	103	61
<i>Neubautätigkeit</i>	0.4%	0.6%	0.4%	0.7%	1.8%	1.1%	0.7%
<b>Aarau</b>	87	35	105	92	28	143	58
<i>Neubautätigkeit</i>	0.9%	0.4%	1.1%	0.9%	0.3%	1.4%	0.6%
<b>Baden</b>	39	61	55	139	231	160	106
<i>Neubautätigkeit</i>	0.5%	0.7%	0.6%	1.6%	2.5%	1.7%	1.2%
<b>Region «Mittelzentren»</b>	262	294	282	425	485	572	414
<i>Neubautätigkeit</i>	0.5%	0.5%	0.5%	0.8%	0.9%	1.0%	0.7%
<b>Kanton</b>	815	810	865	1'247	1'128	1'252	932
<i>Neubautätigkeit</i>	0.7%	0.7%	0.7%	1.1%	0.9%	1.0%	0.8%
<b>Schweiz</b>	31'177	27'870	36'105	41'049	43'383	43'468	36'401
<i>Neubautätigkeit</i>	0.9%	0.8%	1.0%	1.1%	1.1%	1.1%	1.0%

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

Tabelle 18: Leer stehende Wohnungen 2000 - 2010

	2000	2002	2004	2006	2008	2010	Mittelwert
Olten	221	256	214	214	114	176	221
<i>Leerstandquote</i>	2.4%	2.8%	2.3%	2.3%	1.2%	1.8%	1.3%
Biel/Bienne	831	575	530	503	455	651	33
<i>Leerstandquote</i>	3.1%	2.1%	1.9%	1.8%	1.6%	2.2%	1.0%
Solothurn	149	129	111	112	89	42	635
<i>Leerstandquote</i>	1.7%	1.5%	1.3%	1.3%	1.0%	0.5%	1.8%
Aarau	92	76	123	150	176	133	123
<i>Leerstandquote</i>	1.0%	0.8%	1.3%	1.5%	1.7%	1.3%	1.2%
Baden	52	29	39	78	35	19	39
<i>Leerstandquote</i>	0.6%	0.3%	0.5%	0.9%	0.4%	0.2%	0.4%
Region «Mittelzentren»	1'124	809	803	843	755	845	879
<i>Leerstandquote</i>	2.1%	1.5%	1.5%	1.5%	1.3%	1.4%	1.6%
Kanton	3'079	2'241	2'052	2'312	2'175	2'399	2'308
<i>Leerstandquote</i>	2.7%	2.0%	1.8%	2.0%	1.8%	1.9%	2.0%
Schweiz	52'608	37'622	33'580	39'752	37'118	36'713	38'878
<i>Leerstandquote</i>	1.5%	1.0%	0.9%	1.0%	1.0%	0.9%	1.0%

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

Tabelle 19: Effektiver Wohnungsmix nach Alter und Lebensphase der Haushalte in Olten 2010

Wohnung	Einpersonen			Paare			Familien	Andere
	<35 Jahre	35-54 Jahre	>54 Jahre	<35 Jahre	35-54 Jahre	>54 Jahre		
1-Zimmer	17%	13%	9%	2%	2%	1%	1%	4%
2-Zimmer	26%	22%	17%	10%	8%	4%	3%	7%
3-Zimmer	43%	41%	39%	47%	29%	30%	24%	31%
4-Zimmer	11%	17%	22%	32%	42%	37%	40%	34%
5-Zimmer	2%	3%	8%	6%	15%	17%	19%	13%
6+ Zimmer	2%	3%	5%	2%	5%	10%	13%	11%
Gesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Quelle: Stadt Olten, Darstellung: raumdaten GmbH

Tabelle 20: Annahmen zum zukünftig nachgefragten Wohnungsmix

Wohnung	Einpersonen			Paare			Familien	Andere
	<35 Jahre	35-54 Jahre	>54 Jahre	<35 Jahre	35-54 Jahre	>54 Jahre		
1-2 Zimmer	65%	60%	65%	5%	0%	5%	0%	0%
3-4 Zimmer	35%	40%	35%	90%	95%	90%	55%	70%
5+ Zimmer	0%	0%	0%	5%	5%	5%	45%	30%
Gesamt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Quelle: Eigene Annahmen basierend auf Stadt Olten, Darstellung: raumdaten GmbH