

Standortprofil Männedorf



intosens ag, Zürich
Februar 2017

Inhalt

Einleitung	S. 3	Die Arbeitsgemeinde	
		Arbeitsmarkt	S. 26
Die Bevölkerung		Wirtschaftssektoren	S. 27
Bevölkerungsentwicklung	S. 5	Geschäftsflächenbedarf	S. 28
Lebensphasen	S. 6	Marktmieten Büroflächen	S. 29
Altersklassen	S. 7	Kernbranchen	S. 30
Einkommensschichten	S. 8	Branchenanteile	S. 31
Reineinkommen	S. 9	Branchenanteile Agglomeration	S. 32
Fragestellungen - Die Bevölkerung	S. 10	Strukturwandel Branchen	S. 33
		Unternehmensgrössen	S. 34
Die Wohngemeinde		Bauzonenflächen Arbeitsnutzungen	S. 35
Wohn- und Lebensqualität	S. 12	Steuerertrag juristischer Personen	S. 36
Nachfragersegmente Wohnungsmarkt	S. 13	Räumliche Verteilung Arbeitsplätze	S. 37
Entwicklung Nachfragersegmente	S. 14	ÖV-Güteklassen	S. 38
Wohnungsbestand	S. 16	Modal Split	S. 39
Bauzonenflächen	S. 17	Fragestellungen - Die Arbeitsgemeinde	S. 40
Marktwert	S. 18		
Wohnungsgrössen	S. 19	Der Versorgungsort	
Leerstände	S. 20	Konsum-/Detailhandelspotenzial	S. 42
Bevölkerungsdichte	S. 21	Nachfragersegmente Verkaufsflächen	S. 43
Gebäudealter	S. 22	Versorgungsdichte	S. 45
Lageklassen	S. 23	Mietpreise Verkaufsflächen	S. 46
Fragestellungen - Die Wohngemeinde	S. 24	Fragestellungen - Der Versorgungsstandort	S. 47

Einleitung

Das Standortprofil konzentriert sich darauf, über statistische Analysen die Charakteristik und Typologie von Männedorf zu untersuchen. Strukturen, Zusammenhänge sowie Stärken und Schwächen derjenigen Bereiche werden offengelegt, welche für den bevorstehenden Prozess der kooperativen Gemeindeentwicklung relevant sein können. Dabei wird das Standortprofil in vier Hauptkapitel unterteilt:

- Die Bevölkerung
- Die Wohngemeinde
- Die Arbeitsgemeinde
- Der Versorgungsort

Jedes Hauptkapitel wird mit Fragestellungen abgeschlossen, welche in den bevorstehenden Workshops der kooperativen Gemeindeentwicklung diskutiert werden können.

Für die Interpretation der Statistiken wird Männedorf Vergleichsräumen gegenübergestellt. In der Karte sind die Bezugsräume dargestellt, auf welche in einzelnen Statistiken verwiesen wird.

Ortschaft (roter Punkt):	Männedorf
FPRE-Region (hellgrau):	Zürich
MS-Region (dunkelrot):	Pfannenstiel
Schweiz (dunkelgrau)	



Die Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung

Lebensphasen

Altersklassen

Einkommensschichten

Reineinkommen

Zwischenfazit - Die Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung

Weitgehende Bevölkerungsstagnation seit 2010

Die Gemeinde Männedorf zählt 10'593 Einwohner (2015) und 4'620 Haushalte (2014), (durchschnittliche Haushaltsgrösse: 2.28, 2014).

In den letzten 10 Jahren wuchs die Bevölkerung von Männedorf um gut 10% an, was dem schweizweiten Durchschnitt entspricht.

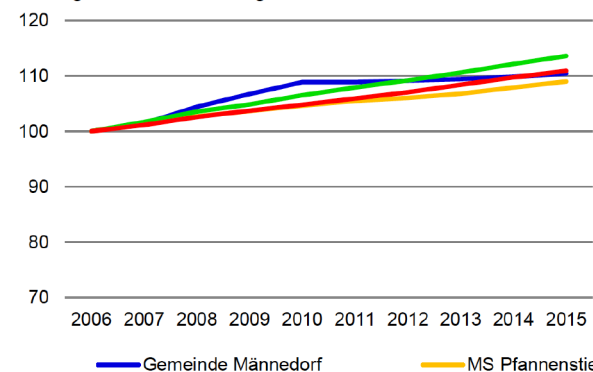
Auffallend ist der starke Bevölkerungsanstieg zwischen 2006 und 2010 und die anschliessende, weitgehende Stagnation der Einwohnerzahl. Zwischen 2006 und 2010 kamen rund 850 Einwohner hinzu, rund 400 davon Ausländer. Entsprechend stieg in dieser Zeit der Ausländeranteil deutlich an, wohingegen er entgegen dem schweizweiten Trend seit 2010 auf niedrigen knapp 19% stagniert.

Kennzahlen Bevölkerung

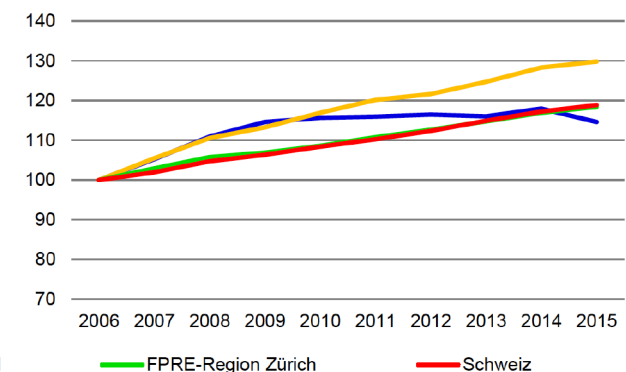
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bevölkerung (ständig)	9'591	9'725	10'015	10'235	10'442	10'441	10'470	10'492	10'537	10'593
Anzahl Haushalte	-	-	-	-	4'499	4'499	4'570	4'602	4'620	-
Ø Haushaltsgrösse	-	-	-	-	2.32	2.32	2.29	2.28	2.28	-
Bevölkerungswachstum (%)	0.09	1.40	2.98	2.20	2.02	-0.01	0.28	0.21	0.43	0.53
Ausländeranteil (%)	16.20	17.05	17.97	18.56	18.73	18.78	18.87	18.80	19.11	18.57

Indexierte Entwicklung der Wohnbevölkerung (Index Jahr 2006 = 100)

Ständige Wohnbevölkerung



Ausländeranteil



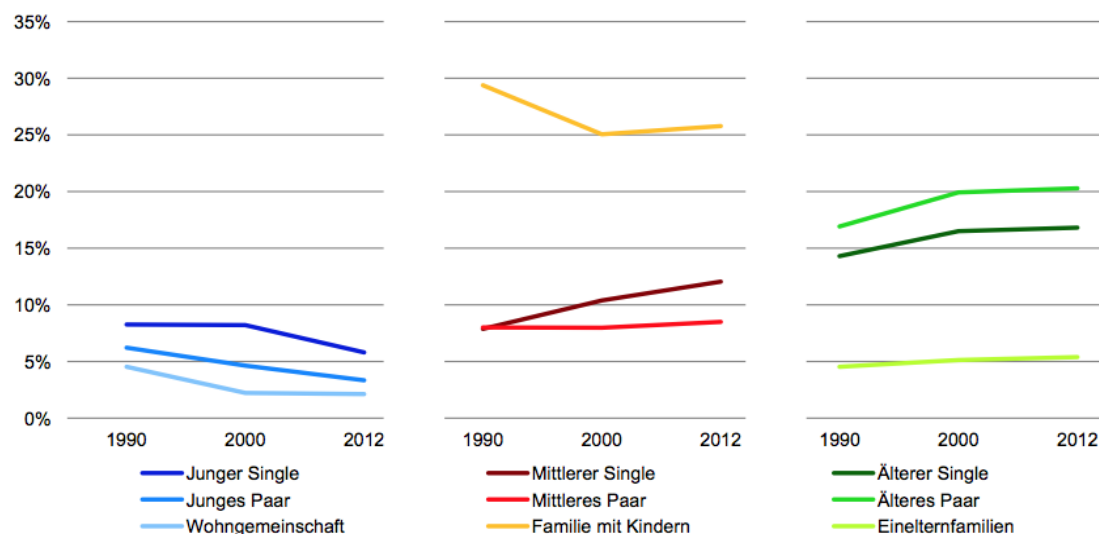
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Lebensphasen

Überalterung der Gesellschaft findet auch in Männedorf statt

Wie es schweizweit zu beobachten ist, so nimmt auch in Männedorf der Anteil an Haushalten mit jungen Menschen kontinuierlich ab. Wohingegen 1990 noch rund 19% der Haushalte durch junge Singles, junge Paare oder Wohngemeinschaften belegt waren, waren es 2012 nur noch rund 11%. Dementgegen nahm der Anteil an Haushalten mit älteren Singles und Paaren zwischen 1990 und 2000 deutlich und seitdem nur noch langsam zu. Auffallend ist zudem ein leichter Anstieg von Familienhaushalten seit 2000, deren Anteil im schweizweiten Durchschnitt immer mehr abnimmt.

Lebensphasen 1990 - 2012, Gemeinde Männedorf



Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Lebensphasen 2012

	Gemeinde Männedorf		MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
Junger Single (bis 34 J.)	264	5.8%	5.9%	9.6%	8.7%
Mittlerer Single (35 bis 54 J.)	550	12.0%	11.2%	11.2%	9.9%
Älterer Single (55+ J.)	768	16.8%	18.2%	16.2%	17.4%
Junges Paar (bis 34 J.)	153	3.3%	3.0%	4.5%	4.1%
Mittleres Paar (35 bis 54 J.)	388	8.5%	7.9%	7.4%	6.7%
Älteres Paar (55+ J.)	927	20.3%	20.1%	16.8%	17.3%
Familie mit Kindern (altersunabhängig)	1'179	25.8%	26.0%	25.9%	27.3%
Eielfternfamilie (altersunabhängig)	246	5.4%	5.3%	5.2%	5.7%
Wohngemeinschaft (altersunabhängig)	96	2.1%	2.4%	3.2%	2.7%
Total	4'570	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

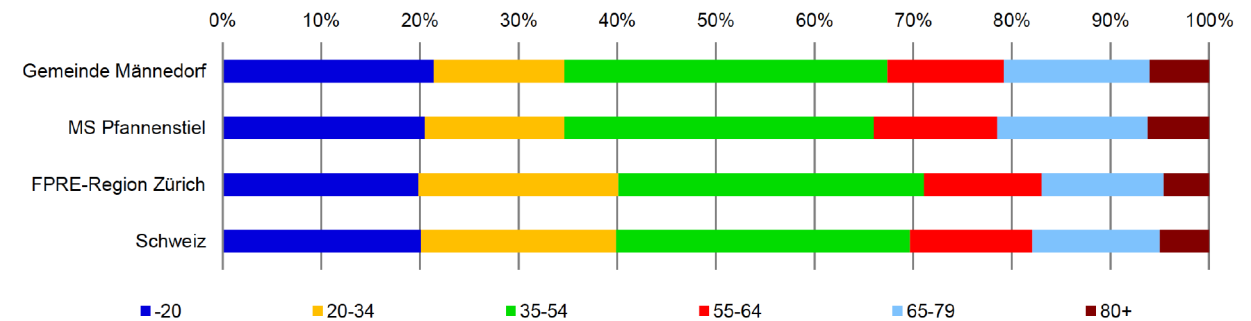
Altersklassen

Sehr geringer Anteil junger Erwachsener

Männedorf weist eine Besonderheit hinsichtlich der Altersstruktur der Bevölkerung auf: Junge Erwachsene im Alter von 20-34 Jahren sind deutlich untervertreten. Für junge Menschen, die im Studium oder am Anfang ihrer Berufslaufbahn stehen, scheint Männedorf keine geeignete Wohngemeinde zu sein.

Leicht übervertreten sind hingegen die Altersgruppen der 35-54jährigen und die Personen im Rentenalter.

Bevölkerung nach Altersklasse (2015)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bevölkerungsschichten

Oberschicht wächst kontinuierlich und stark an

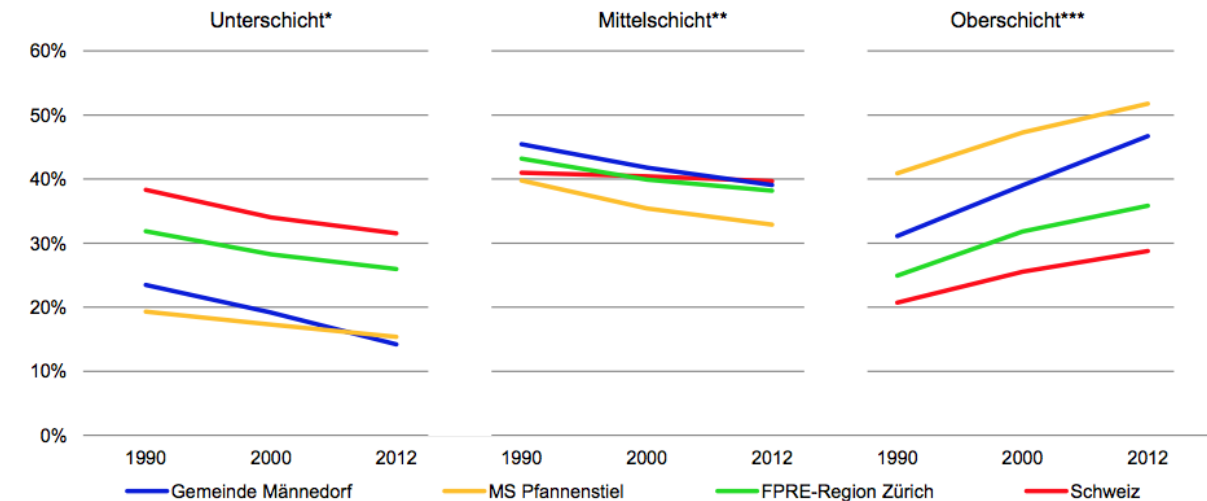
Nahezu die Hälfte der Bevölkerung von Männedorf (46.7%) gehört der Oberschicht an. Ihr Anteil liegt damit fast 20% über dem schweizweiten Durchschnitt. Die Mittelschicht (39.1%) ist durchschnittlich, die Unterschicht (14.2%) dagegen deutlich unterdurchschnittlich vertreten.

Die Entwicklung seit 2010 zeigt eine Verstärkung dieser Ausrichtung: Der Anteil der Oberschicht wuchs kontinuierlich und durchaus drastisch an. Männedorf entwickelte sich hinsichtlich der Zusammensetzung der Bevölkerungsschichten damit ähnlich wie die anderen «Goldküstengemeinden».

Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht (Kaufkraftpotenzial, 2012)

	Unterschicht*	Mittelschicht**	Oberschicht***
Gemeinde Männedorf	14.2%	39.1%	46.7%
MS-Region Pfannenstiel	15.4%	32.9%	51.8%
FPRE-Region Zürich	26.0%	38.2%	35.8%
Schweiz	31.5%	39.7%	28.8%

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.



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

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

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

Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Reineinkommen

Stark überdurchschnittliches Reineinkommen

Der durchschnittliche Bürger von Männedorf verdient eine Menge Geld! Genau gesagt durchschnittlich CHF 108'000 pro Jahr (Stand 2013). Dies ist 28% mehr, als das durchschnittliche Reineinkommen der Menschen in der Schweiz.

Auffallend ist, dass ein durchschnittlicher Nichterwerbstätiger oder Rentner in Männedorf auf ein nahezu gleich hohes Reineinkommen kommt, wie ein durchschnittlicher Erwerbstätiger in der Schweiz.

Damit zählen die Bürger von Männedorf jedoch noch nicht zu den wohlhabendsten der Region. In der Region Pfannenstiel liegt das durchschnittliche Reineinkommen natürlicher Personen bei rund CHF 146'000 pro Jahr und damit nochmals 35% über dem der Männedorfer. «Goldküste light» beschreibt passend den Wohlstand der Bevölkerung von Männedorf.

Ø Reines Einkommen; Alle Natürlichen Personen*

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Gemeinde Männedorf	89'228	92'341	93'406	97'197	101'318	101'295	102'927	106'598	108'973	108'167
MS-Region Pfannenstiel	113'690	118'871	120'080	127'329	129'180	126'065	127'863	131'820	128'911	146'231
FPRE-Region Zürich	78'218	79'428	81'687	84'329	86'037	86'375	86'624	91'236	88'951	90'448
Schweiz	71'949	72'418	74'078	76'168	77'766	77'835	78'432	80'868	80'176	84'367

Ø Reines Einkommen; Erwerbstätige*

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Gemeinde Männedorf	95'794	99'895	100'190	105'953	110'011	110'127	112'662	118'104	120'136	118'899
MS-Region Pfannenstiel	118'361	126'919	128'797	136'612	137'625	135'563	138'745	144'759	142'681	142'453
FPRE-Region Zürich	82'761	84'160	86'969	89'799	91'414	91'784	92'037	98'125	95'269	94'876
Schweiz	77'068	77'342	78'824	81'698	83'274	82'984	83'591	87'044	86'188	86'302

Ø Reines Einkommen; Nichterwerbstätige / Rentner*

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Gemeinde Männedorf	67'537	70'801	71'314	73'058	78'003	77'953	78'142	79'336	83'316	85'545
MS-Region Pfannenstiel	100'076	96'105	94'857	102'626	107'088	101'554	100'578	101'930	97'786	160'011
FPRE-Region Zürich	62'992	63'910	64'437	66'852	68'477	69'160	69'478	71'013	70'377	76'310
Schweiz	58'041	61'031	59'938	61'834	63'127	64'674	65'334	67'032	66'781	79'263

* Ø Reines Einkommen (Bund) pro steuerlicher Normalfall.

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Fragestellungen - Die Bevölkerung

Männedorf - Hochwertige Wohngemeinde für die Oberschicht?

Statistisch lässt sich klar belegen, dass die Oberschicht das soziale Gefüge in Männedorf prägt. Bei einer Ortsbegehung im Zentrum der Gemeinde ist dies jedoch nicht spürbar. Hier herrscht der Eindruck vor, in einer «ganz normal durchmischten Gemeinde» zu sein. Die teuren Autos sieht man in manchen Wohngebieten, deutlich weniger jedoch im Zentrum. Offensichtlich wohnt die Oberschicht weiter oben am Hang und ist hinsichtlich Konsum und Freizeit nicht auf das «eigene» Zentrum ausgerichtet. Er stellen sich mehrere Fragen:

Soll die Zentrums- und Gemeindeentwicklung hauptsächlich auf diese Bevölkerungsschicht abzielen, oder strebt Männedorf zukünftig wieder eine stärkere soziale Durchmischung als andere «Goldküstengemeinden» an?

Identifiziert sich die Oberschicht mit Männedorf und dessen Zentrum? Wie kann deren Zugehörigkeit gefördert werden?

Strebt die Gemeinde zukünftig wieder ein Bevölkerungswachstum an oder soll die Einwohnerzahl bewusst auf dem heutigen Niveau gehalten werden?

Kann und soll Männedorf seine Attraktivität als Wohnstandort für junge Erwachsene steigern?

Will Männedorf insbesondere durch Qualitäten als Wohngemeinde für Familien punkten?



Gute Wohnlagen generieren einen hohen Anteil der Oberschicht, das Zentrum ist jedoch nicht auf diese ausgerichtet.



Die Wohngemeinde

Wohn- und Lebensqualität

Nachfragersegmente Wohnungsmarkt

Entwicklung Nachfragersegmente

Wohnungsbestand

Bauzonenflächen

Marktwert

Wohnungsgrößen

Leerstände

Bevölkerungsdichte

Gebäudealter

Lageklassen

Zwischenfazit - die Wohngemeinde

Wohn- und Lebensqualität

Sehr hohe Wohn- und Lebensqualität - vor allem für bürgerlich-traditionelle Haushalte

Fahrländer & Partner bewertet die Wohn- und Lebensqualität für unterschiedliche Nachfragergruppen mit einem eigenen Index. In diesem werden einerseits angebotsbezogene Variablen wie Erreichbarkeit, Gebäude- und Wohnungsangebot, Landschaft etc. berücksichtigt und andererseits sozioökonomische und demographische Merkmale der Haushalte.

Gemäss diesem Index bietet Männedorf eine überdurchschnittliche bis sehr hohe Wohn- und Lebensqualität. Dabei fällt auf, dass die Wohn- und Lebensqualität eher für ältere Bevölkerungsschichten und für Familien sowie eher für konservative, bürgerlich-traditionelle Haushaltsformen hoch ist.

Für die Gruppe der „jüngeren, individualisierten Singles und Paare“ ist die Wohn- und Lebensqualität hingegen «nur» durchschnittlich.

WLQI für Nachfragegruppen

	Gemeinde Männedorf	MS-Region Pfannenstiel
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.

Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt

Haushaltstypen weder besonders traditionell, noch besonders individualisiert

(Die Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt sind auf der übernächsten Seite kurz beschrieben.)

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Männedorf ist (wie die Betrachtung der Einkommensschichten schon vermuten liess), deutlich durch die Oberschicht geprägt.

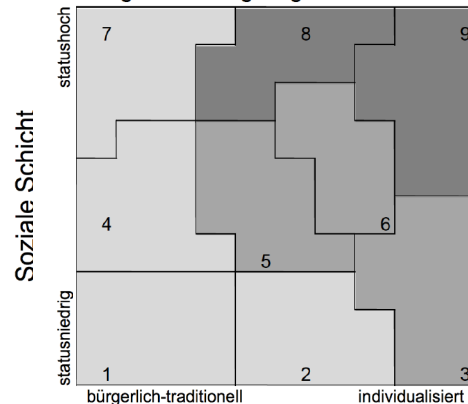
Am prägnantesten tritt das Nachfragersegment «Bildungsorientierte Oberschicht» hervor, von welcher in Männedorf gut 16% der Wohnungsnachfrage ausgehen (im schweizweiten Durchschnitt sind es nur knapp 9%). Anteilig noch stärker vertreten ist die «Urbane Avantgarde», die in Männedorf mit einem Anteil von knapp 19% das wichtigste Nachfragersegment auf dem Wohnungsmarkt darstellt.

Die Aufteilung der Haushalte in traditionelle, in moderne und in individualisierte, zukunftsgerichtete Lebensstile entspricht hingegen weitgehend dem schweizweiten Durchschnitt - die Lebensformen in Männedorf sind weder besonders traditionell, noch besonders «zukunftsgerichtet». (In der nebenstehenden Abbildung wird dies über die Achse «Lebensstil» dargestellt - die links angeordneten Nachfragersegmente verfolgen einen traditionellen, die mittig angeordneten einen modernen und die rechts angeordneten einen individualisierten, zukunftsgerichteten Lebensstil.)

Nachfragersegmente 2013

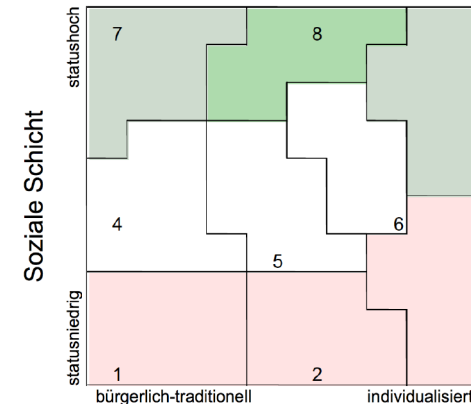
	Gemeinde Männedorf		MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Haushalte	Verteilung			
1 Ländlich Traditionelle	362	7.9%	8.3%	10.5%	11.9%
2 Moderne Arbeiter	313	6.8%	7.8%	10.6%	11.9%
3 Improvisierte Alternative	511	11.1%	10.1%	13.0%	13.5%
4 Klassischer Mittelstand	332	7.2%	7.0%	7.7%	9.1%
5 Aufgeschlossene Mitte	510	11.1%	10.0%	10.2%	11.0%
6 Etablierte Alternative	520	11.3%	11.3%	10.4%	10.1%
7 Bürgerliche Oberschicht	441	9.6%	11.9%	7.9%	7.4%
8 Bildungsorientierte Oberschicht	747	16.2%	15.2%	10.0%	8.6%
9 Urbane Avantgarde	867	18.8%	18.5%	19.7%	16.5%
Total	4'602	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Verteilung der Nachfragersegmente in der Gemeinde



Lebensstil

Differenz zu schweizweiten Anteilen



Lebensstil

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

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

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.

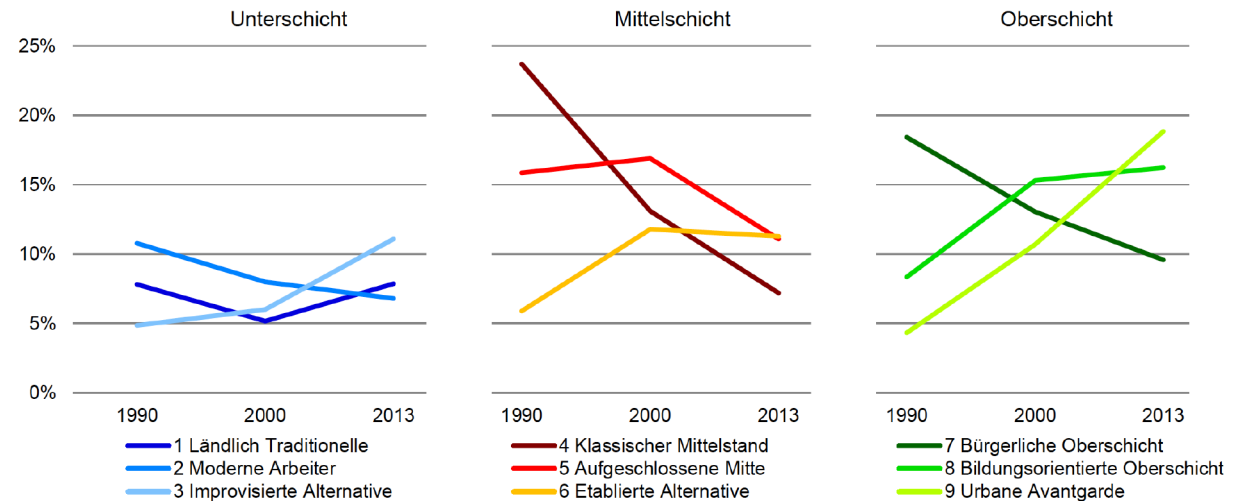
Entwicklung der Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt

Individualisierte Haushaltsformen der Oberschicht mit grösstem Anstieg

Die Entwicklung der Nachfragersegmente verdeutlicht, dass die individualisierten, zukunftsgerichteten Nachfragersegmente in allen sozialen Schichten am stärksten vertreten sind und ständig an Bedeutung gewinnen. 1990 machten sie nur rund 14% der Wohnungsnachfrage aus, wohingegen es 2013 bereits 42% waren.

Am stärksten rückläufig ist der klassische Mittelstand, wohingegen die urbane Avantgarde am stärksten an Bedeutung zulegt. Dieser Wandel bedingt neue Strategien bei der Wohn(bau)entwicklung.

Nachfragersegmente 1990 - 2013, Gemeinde Männedorf



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.

Kurzbeschreibung der Nachfragersegmente im Wohnungsmarkt

Ländliche Traditionelle

- 6% der Schweizer Haushalte
- Orientierung an traditionellen Werten wie Ordnung, Familiensinn, Pflichterfüllung und Selbständigkeit
- bürgerlich-traditionelle Rollenverteilung der Geschlechter
- wohnen meist im Familienverbund
- viele Einpersonenhaushalte aufgrund Anteils älterer Personen
- vorzugsweise in ländlichen Gemeinden in eigenen Häusern

Moderne Arbeiter

- 12% der Schweizer Haushalte
- Lebensstil geprägt durch finanzielle Restriktionen
- häufig Mietwohnungen an belasteten Lagen
- Freizeitgestaltung: Shoppingcenter, Sportveranstaltungen, Beizenbesuch, Medienkonsum zu Hause
- geringes Ausbildungsniveau, niedrige Einkommen
- qualifizierte, manuelle Berufe oder tätig im Dienstleistungs- und Industriesektor als unqualifizierte Angestellte

Improvisierte Alternative

- 12% der Schweizer Haushalte
- zentrale Werte: Ungebundenheit und Flexibilität
- Alltag und Freizeitverhalten auf öffentlichen Raum bezogen
- Suche nach emotionalen Erlebnissen in der Freizeit
- leben bevorzugt in Gross- und Mittelzentren
- Einpersonenhaushalte oder Wohngemeinschaften
- Mieter in Altbauten und Zwischennutzungen
- sehr junge Altersstruktur (Auszubildende und Studierende)
- (noch) geringes Einkommen

Klassischer Mittelstand

- 12% der Schweizer Haushalte
- klare Rollenverteilung in der Familie: Vater erwerbstätig, Mutter kümmert sich um Haus und Kinder
- zentrale Werte: Ordnung, Disziplin, Eigentum, Sparsamkeit und materielle Statussymbole
- Einfamilienhaus mit Garten in Agglomerationen
- geeignetes Objekt und stimmiges Wohnumfeld wichtig

Aufgeschlossene Mitte

- 19% der Schweizer Haushalte
- bevölkerungsreichstes Segment, repräsentiert bezüglich Status und bezüglich Grundorientierung die Mitte der Gesellschaft
- orientiert sich an Werten der Bildungsorientierten Oberschicht
- 3- bis 5-Zimmerwohnungen an suburbanen Lagen
- hohe Ansprüche an Wohnungen, Kompromisse beim Standort

Etablierte Alternative

- 11% der Schweizer Haushalte
- Lebensstil auf Selbstverwirklichung ausgerichtet
- kulturelles Interesse sowie ökologisches und soziales Bewusstsein sind ausgeprägt
- wichtige Werte: Natürlichkeit und Authentizität; unwichtig: Materielle Güter, Konsum und Prestigeobjekte
- mittelgrosse Mietwohnungen, Stockwerkseigentum oder Hausgemeinschaft
- geringe Wohneigentumsquote – kulturelles Angebot und inspirierende Nachbarschaft sind entscheidender

Bürgerliche Oberschicht

- 7% der Schweizer Haushalte
- traditioneller Lebensstil, Familien und ältere Singles/Paare
- hohes Markenbewusstsein im Bereich des Alltagskonsums
- luxuriesorientiertes und prestigeträchtiges Freizeitverhalten
- wohnen in Villen und grosszügigen Einfamilienhäusern
- Mikrolage, gute Aussicht und Besonnung
- wichtige Standortfaktoren: Ruhe, Aussicht, geschützte Privatsphäre, tiefer Steuerfuss, gehobenes Image Wohngemeinde
- Eigentum und materielle Werte sind wichtig

Bildungsorientierte Oberschicht

- 11% der Schweizer Haushalte, hoher Familienanteil mit Kinder
- leistungsorientiert, legen Wert auf Modernität und Kultur
- grosse und relativ teure Miet- oder Eigentumswohnungen
- Grossagglomerationen an ruhigen Lagen
- distinktierte Ausstattung der Wohnung, hochstehende Architektur, entweder im Neu- oder im Altbau
- wichtige Standortfaktoren: Nähe zu kulturellen Einrichtungen, Erschliessung mit öffentlichem Verkehr und Ruhe im Quartier

Urbane Avantgarde

- 9% der Schweizer Haushalte
- wohnen vorzugsweise in Kernstädten der Gross-/Mittelzentren
- Ausbildungsniveau und Berufsstellung überdurchschnittlich
- überdurchschnittlich jung, wohnen in Einpersonenhaushalten
- stadtbezogener Lebensstil, häufig beruflich im Ausland
- hohes Arbeitspensum, Freizeitgestaltung in der Stadt
- grosse, teure Mietwohnungen in Zentren der Grossagglom.
- Bereitschaft zu hohen Mieten, Umfeld wichtiger als Wohnung

Wohnungsbestand

Sehr starker Wohnungszuwachs

Von 2006 bis 2015 erhöhte sich der Wohnungsbestand von Männedorf um 608 Wohnungen von 4'481 auf 5'089 (entspricht einem Anstieg von knapp 14%). In der gleichen Zeit stieg die Einwohnerzahl nur um rund 1'000 Personen an. Daraus lässt sich der Trend zu immer kleineren Haushalten und zu mehr Wohnfläche pro Einwohner ablesen.

Der Anteil pro Jahr neu erstellter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand schwankte von 2006 bis 2015 zwischen 0.5% (2009 und 2011) und knapp 2.5% (2008 und 2010). Im Vergleich mit der Schweiz wird aus der Grafik ersichtlich, dass Männedorf über die 10 Jahre gerechnet eine ungefähr durchschnittliche Wohnbautätigkeit verzeichnet.

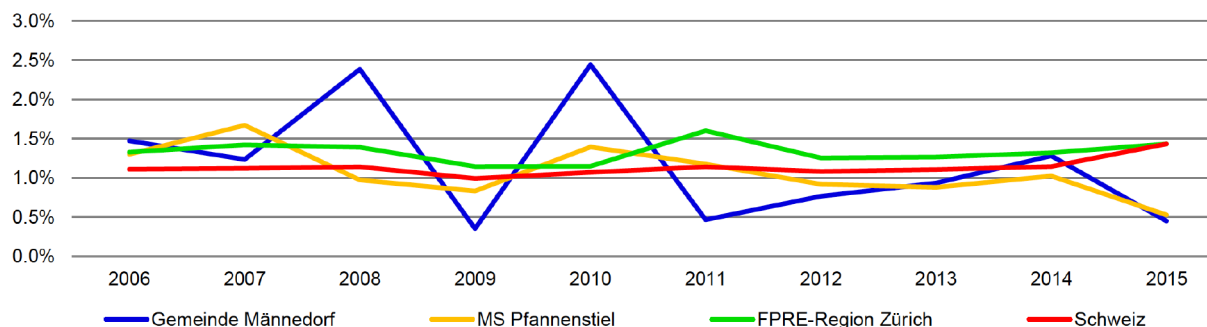
Kennzahlen Wohnungsmarkt

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anzahl Haushalte	-	-	-	-	4'499	4'499	4'570	4'602	4'620	-
Wohnungsbestand	4'481	4'530	4'654	4'794	4'957	4'934	4'967	5'025	5'066	5'089
Wohnungsbestand 1-1.5 Zimmer	219	219	219	223	253	251	249	253	254	-
Wohnungsbestand 2-2.5 Zimmer	406	406	410	554	464	463	466	487	491	-
Wohnungsbestand 3-3.5 Zimmer	1'052	1'052	1'064	1'121	1'151	1'142	1'158	1'172	1'199	-
Wohnungsbestand 4-4.5 Zimmer	1'438	1'472	1'532	1'458	1'653	1'620	1'635	1'655	1'659	-
Wohnungsbestand 5+ Zimmer	1'366	1'381	1'416	1'438	1'436	1'458	1'459	1'458	1'463	-
Neubau	66	56	111	17	121	23	38	47	65	-
Wohnungszugang (netto)	53	49	124	140	163	-23	33	58	41	23
Baubewilligte Wohnungen	88	69	101	58	46	52	22	54	99	-

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.

Anteil der neu erstellten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand



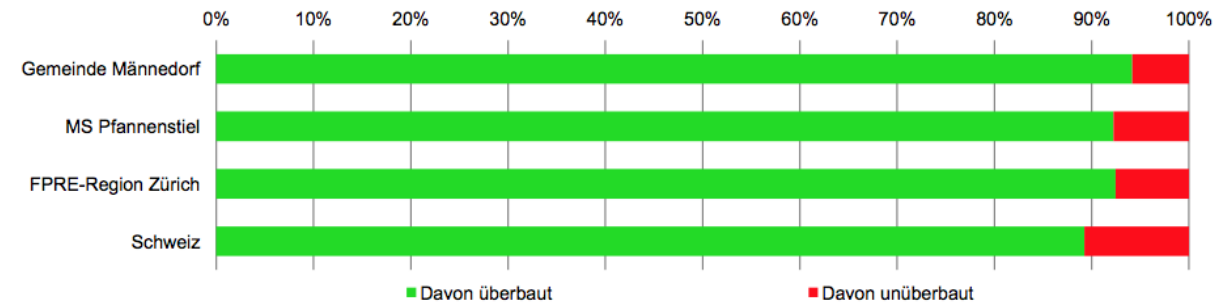
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bauzonenflächen

Unterdurchschnittliche Baulandressourcen Wohnen

Noch rund 6% der Bauzonenflächen Wohnen sind in Männedorf unüberbaut. Dies entspricht zumindest 10 Hektaren Wohnbauland.

Bauzonenfläche Wohnen



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Marktwert

Sehr hohe Marktwerte bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser in Männedorf sind sehr hoch (Stand 2016). Nur beim Nachbarn Uetikon sind die Kaufpreise je Quadratmeter gerechnet nochmals leicht und in der Gemeinde Meilen deutlich höher. In allen anderen Gemeinden in der Region sind sie dagegen (teils deutlich) tiefer als in Männedorf.

Anders verhält es sich bei der Miete von Wohnungen, die ungefähr dem regionalen Durchschnitt entspricht.

Marktwerte/Marktmieten in der Region

	Eigentumswohnungen*	Einfamilienhäuser**	Mietwohnungen***
	CHF/m²	CHF/m²	CHF/m²a
Männedorf	11'313	14'689	252
Uetikon am See	11'557 (+2%)	15'556 (+6%)	285 (+13%)
Mutzmalen (Stäfa)	9'765 (-14%)	13'119 (-11%)	265 (+5%)
Uetikon (Stäfa)	7'278 (-36%)	9'822 (-33%)	241 (-4%)
Grossdorf (Uetikon am See)	10'800 (-5%)	12'904 (-12%)	290 (+15%)
Kirchbühl (Uetikon am See)	9'000 (-20%)	14'430 (-2%)	262 (+4%)
Stäfa	11'391 (+1%)	14'719 (0%)	279 (+11%)
Oetwil am See	7'435 (-34%)	11'378 (-23%)	238 (-5%)
Wädenswil	10'383 (-8%)	14'785 (+1%)	271 (+8%)
Willikon (Oetwil am See)	7'974 (-30%)	11'200 (-24%)	190 (-24%)
Dorf (Stäfa)	7'896 (-30%)	10'185 (-31%)	346 (+37%)
Au (Wädenswil) (Wädenswil)	9'557 (-16%)	12'756 (-13%)	259 (+3%)
Uetikon (Hombrechtikon)	8'530 (-25%)	11'704 (-20%)	252 (0%)
Meilen	14'096 (+25%)	17'844 (+21%)	274 (+9%)
Kehlhof (Stäfa)	9'783 (-14%)	13'119 (-11%)	255 (+1%)
Esslingen (Egg)	8'513 (-25%)	11'815 (-20%)	223 (-11%)
Unter Ort (Wädenswil)	10'426 (-8%)	13'956 (-5%)	266 (+6%)
Egg	8'783 (-22%)	13'541 (-8%)	215 (-14%)
Uerikon (Stäfa)	11'504 (+2%)	12'400 (-16%)	246 (-2%)
Richterswil	9'643 (-15%)	13'644 (-7%)	258 (+2%)
Hintereggen (Egg)	9'035 (-20%)	11'941 (-19%)	237 (-6%)
Hombrechtikon	8'765 (-23%)	11'230 (-24%)	215 (-14%)
Brand (Mönchaltorf)	8'200 (-28%)	11'763 (-20%)	237 (-6%)
Arn (Horgen)	10'365 (-8%)	14'007 (-5%)	267 (+6%)
Guldenen (Egg)	8'617 (-24%)	11'585 (-21%)	252 (0%)
Grünenfeld (Richterswil)	10'191 (-10%)	13'089 (-11%)	218 (-14%)

* 4.5 Zimmer, Neubau, im 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, gute Mikrolage, 1 TG-Platz.

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

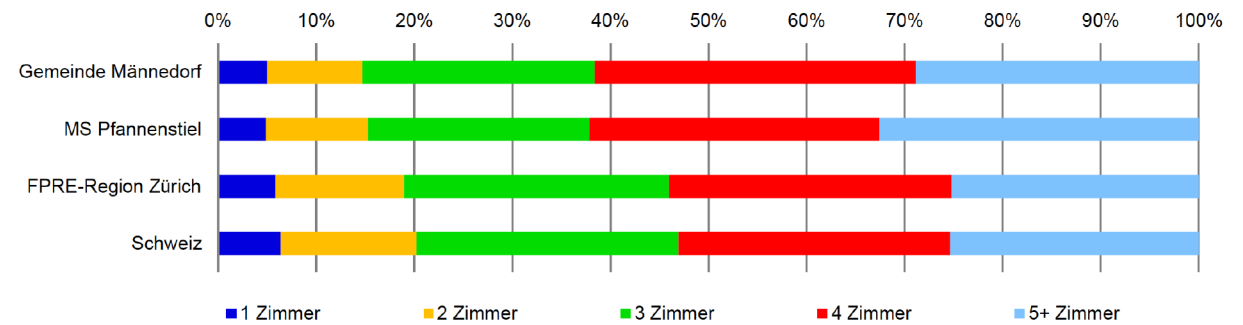
*** 4.5 Zimmer, Neubau, im 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, Hülle isoliert, durchschnittliche Mikrolage.

Wohnungsgrössen

Hoher Anteil grosser Wohnungen

Beim Blick auf den Wohnungsbestand nach Zimmerzahl fällt auf, dass Männedorf über viele grosse Wohnungen verfügt. 62% aller Wohnungen haben vier oder mehr Zimmer, schweizweit sind es 53%. Damit ist Männedorf in der Region Pfannenstiel jedoch keinesfalls alleine – in der Region sind die Wohnungen durchschnittlich sogar nochmals leicht grösser als in Männedorf.

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl (2014)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Leerstände

zunehmender Wohnungsleerstand in den letzten Jahren

Bis 2013 war der Wohnungsleerstand in Männedorf auf tiefem Niveau, ist dann aber deutlich angestiegen. Im Jahr 2016 standen rund 100 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von knapp 2% entspricht (schweizweit liegt der Wohnungsleerstand bei 1.3%).

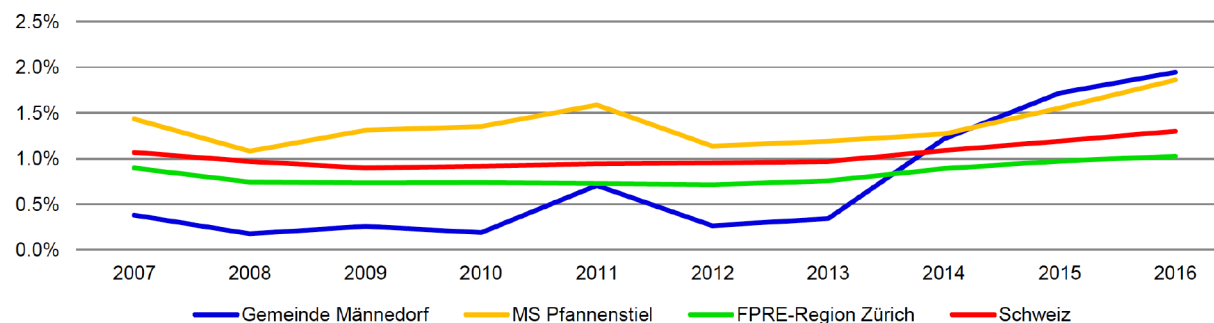
86% der Wohnungsleerstände in Männedorf waren 2016 im Wohnungsbestand, 14% bei Neubauten (nicht dargestellt).

Leerstandsquote

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Gemeinde (abs.)	17	8	12	9	35	13	17	61	87	99
Gemeinde (%)	0.38	0.18	0.26	0.19	0.71	0.26	0.34	1.21	1.72	1.95
MS-Region (%)	1.43	1.08	1.31	1.35	1.59	1.14	1.19	1.27	1.55	1.86
FPRE-Region (%)	0.90	0.74	0.73	0.74	0.72	0.71	0.76	0.89	0.97	1.03
Schweiz (%)	1.07	0.97	0.90	0.92	0.94	0.95	0.97	1.09	1.19	1.30

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Leerstandsquote



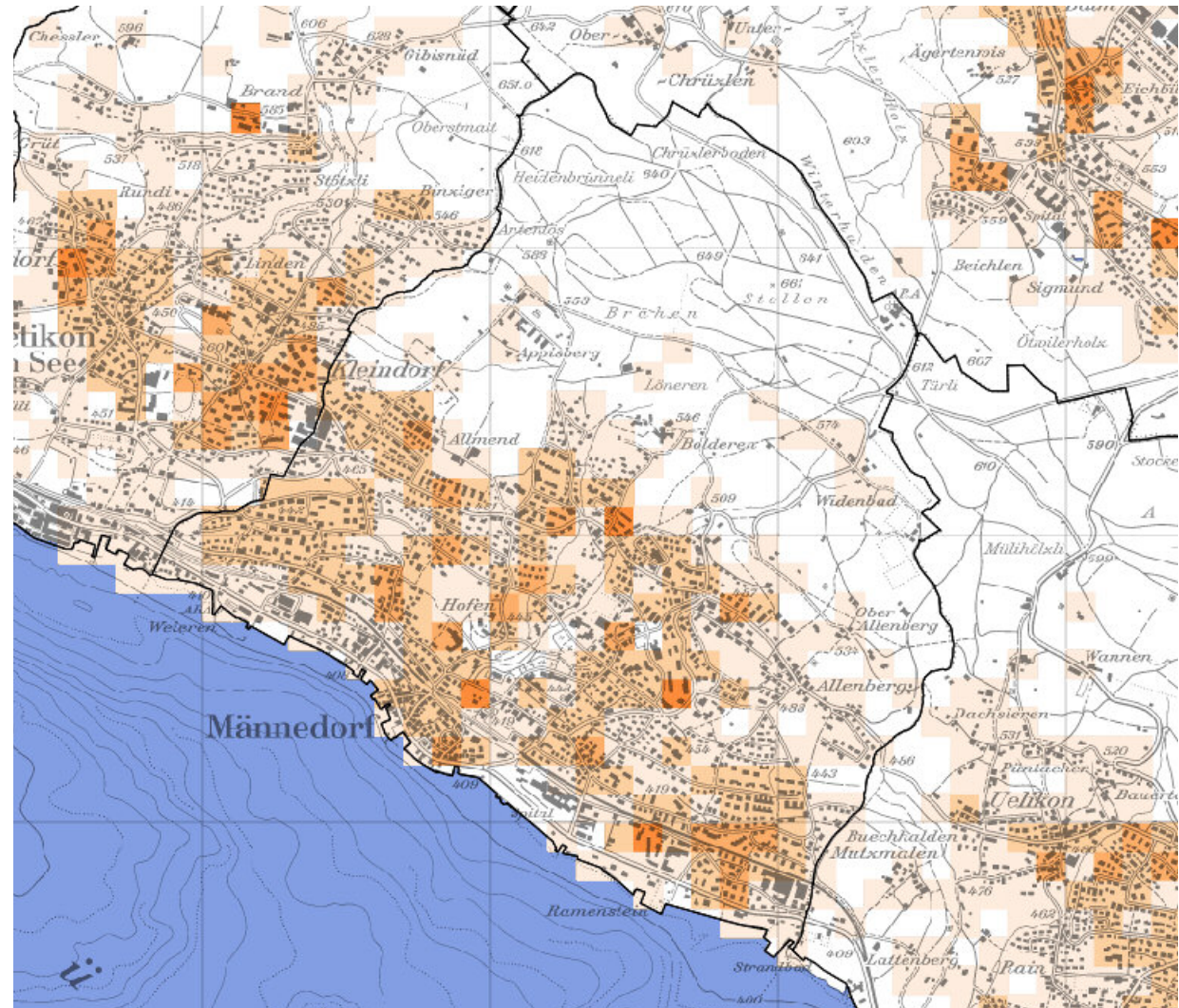
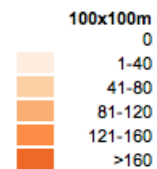
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bevölkerungsdichte

Gleichmässige Verteilung der Bevölkerungsdichte

Bei der Betrachtung der Bevölkerungsdichte auf dem Hektaraster wird ersichtlich, dass Männedorf keinen klar ablesbaren «verdichteten Wohnschwerpunkt» hat.

Dort, wo man das eigentliche Zentrum zwischen Bahnhof und See erwartet, ist die Bevölkerungsdichte nur geringfügig höher als in anderen Gemeindeteilen. Ein gewisser Wohnschwerpunkt ist hingegen eher am östlichen Ortsausgang erkennbar.



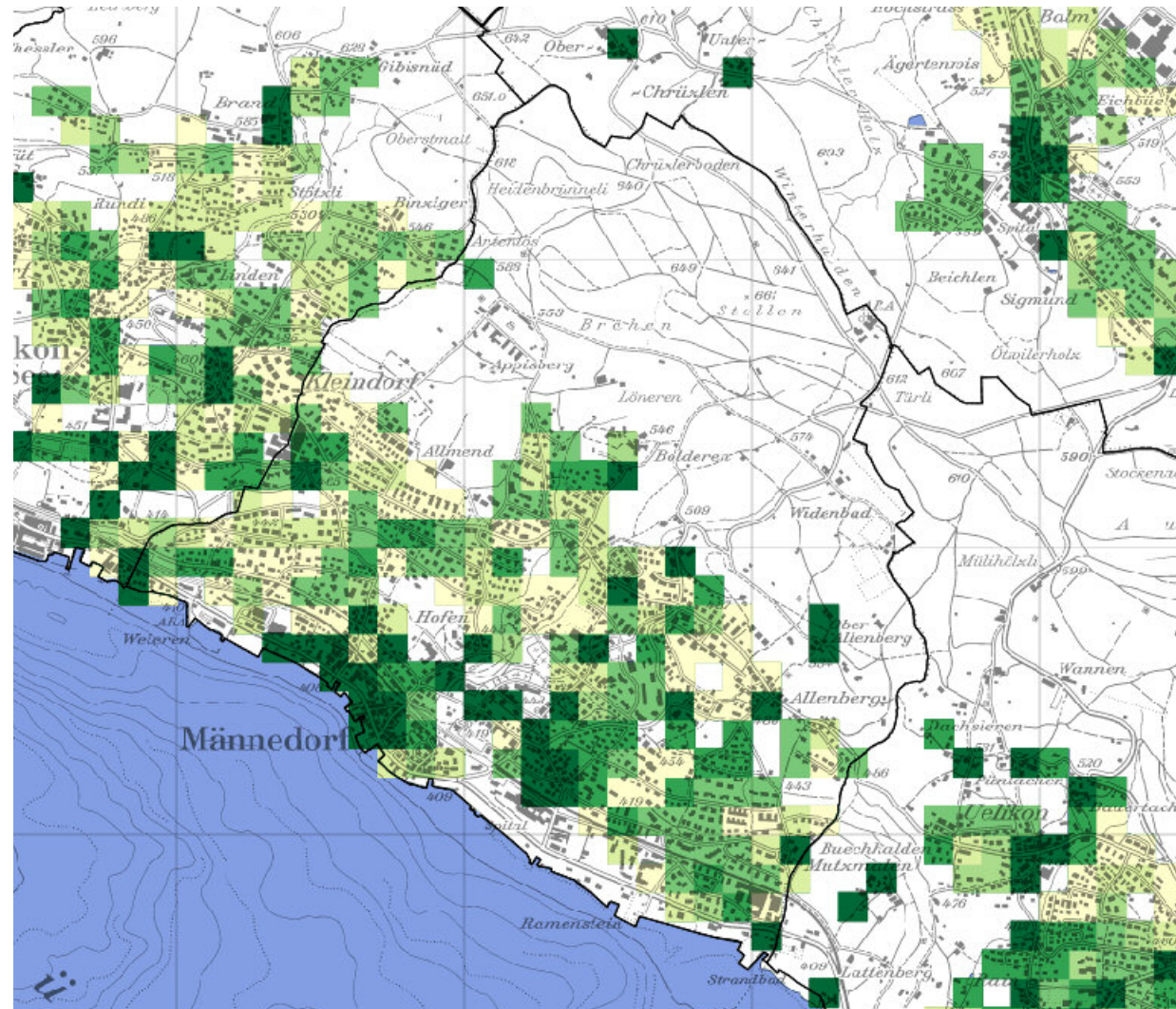
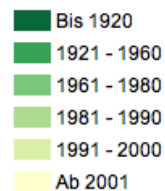
Gebäudealter

Historisches am See, Neues am Hang

Das historische Zentrum ist auf der Karte deutlich erkennbar. Hier überwiegen die Gebäude, welche vor 1920 errichtet wurden.

Auffallend ist jedoch noch ein weiteres Gebiet mit sehr alter Gebäudesubstanz oberhalb des Spitals sowie die Verteilung einzelner «Altbau-Schwerpunkte» über das gesamte Gemeindegebiet.

Die neueren Wohnüberbauungen befinden sich hauptsächlich weiter oben in Hanglage mit Aussicht. Allgemein gilt, dass das Alter der Gebäude immer mehr abnimmt, umso weiter man den Hang hinauf geht.

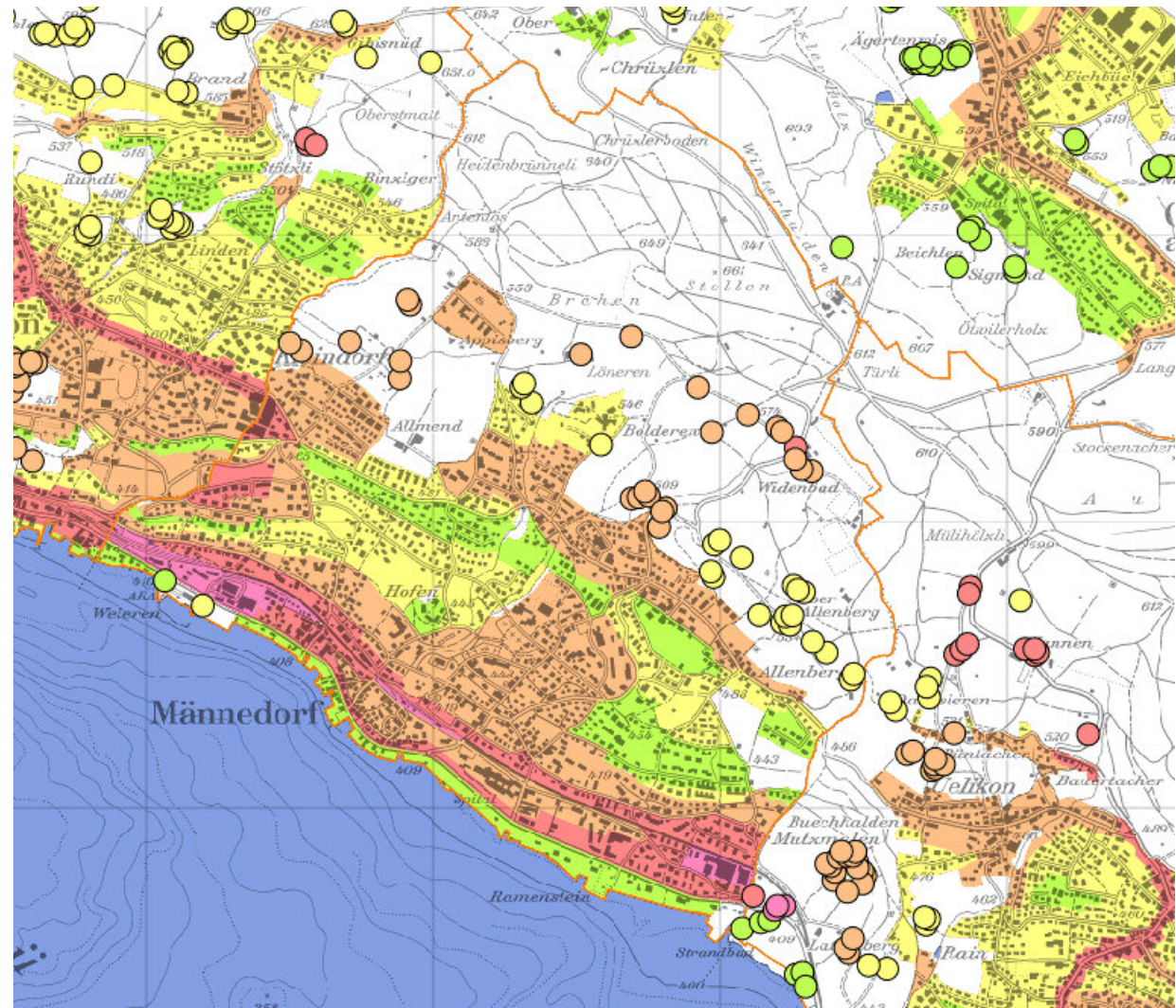


Lageklasse

Edle Wohnlagen am See und am Sonnenhang

Männedorf verfügt über ausgezeichnete Wohnlagen. Der absolute Grossteil des Siedlungsgebietes befindet sich in den drei besten Lageklassen.

Die unterschiedlichen Lageklassen verlaufen dabei streifenförmig parallel zum See. Direkt am See und am weiter oben liegenden Sonnenhang mit Aussicht befinden sich Gebiete der höchsten Lageklasse. Die einzigen «durchschnittlichen» Lagen befinden sich entlang der Bahntrasse und entlang der belasteten Seestrasse.



Fragestellungen - Die Wohngemeinde

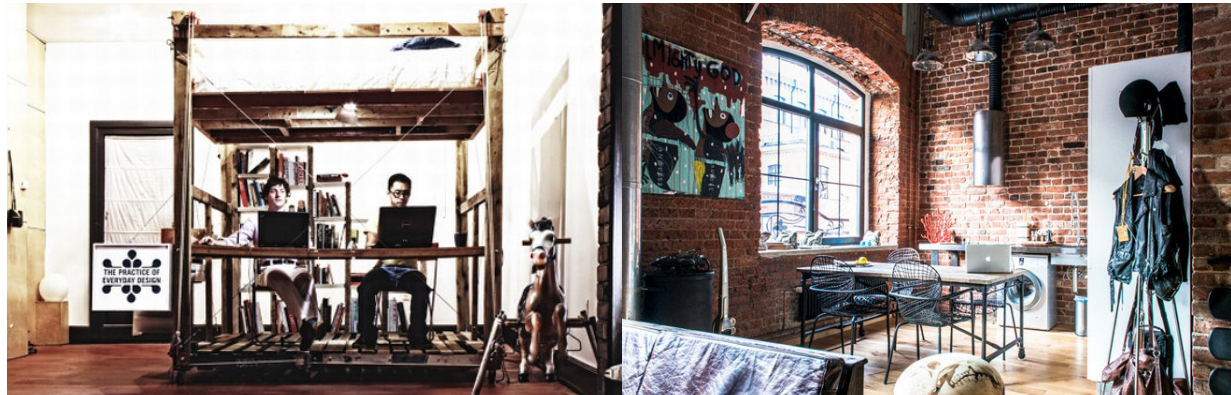
Zwang zum Wandel: Vermehrte Ausrichtung auf zukunftsorientierte, individualisierte Lebensstile

Gemäss Statistik ist Männedorf eine konservativ ausgerichtete Gemeinde. Gemeint ist, dass Männedorf eine überaus hohe Wohn- und Lebensqualität bietet, dies allerdings hauptsächlich für traditionelle Lebens- und Haushaltsformen. Für junge Haushalte mit individualisierten Lebensstilen ist Männedorf hingegen keine gute Wahl – unter anderem sind für sie die Wohnungen schlicht zu gross und die Kaufpreise zu teuer.

All dies wäre unproblematisch, läge es nicht in der Natur der Sache, dass die traditionellen Lebens- und Haushaltsformen kontinuierlich im Rückgang sind und das Angebot zwingend vermehrt auf neue Anforderungen durch neue Lebensstile ausgerichtet sein muss. Männedorf scheint diesbezüglich jetzt bereits in der Situation zu sein, «reagieren» zu müssen, wobei ein vorausschauendes «Agieren» stets besser wäre. Pessimistisch könnte vermutet werden, dass die ansteigende Leerstandsquote bei Wohnungen bereits eine Folge von dieser Tendenz ist.

Welche Schritte kann Männedorf unternehmen, um für Personen und Haushalte mit zukunftsgerichteten, individualisierten Lebensstilen attraktiver zu werden?

Wie kann die Entwicklung des Wohnungsangebotes dahingehend beeinflusst werden, dass es vermehrt Bedürfnisse der individualisierten Lebensstile einlöst (z.B. Hausgemeinschaften, Miete statt Kauf, Flexibilität, inspirierende und lebendige Nachbarschaft, kulturelles Angebot im Umfeld usw.)?



Wohngemeinschaften, gemischte Wohn-/Arbeitsräume, Ateliers, Möglichkeitsräume - bei Haushalten mit individualisierten Lebensstilen beliebt, in Männedorf aber kaum vorhanden



- Soll die Wohnbauentwicklung weiterhin die Oberschicht fokussieren oder müsste nicht eine viel stärkere Diversifizierung des Wohnungsangebotes angestrebt werden?

- Was ist die langfristige Wohnbaustrategie von Männedorf und mit welchen Massnahmen kann die Wohnbauentwicklung dahingehend beeinflusst werden?

Die Arbeitsgemeinde

Arbeitsmarkt

Wirtschaftssektoren

Geschäftsflächenbedarf

Marktmieten Büroflächen

Kernbranchen

Branchenanteile

Branchenanteile Agglomeration

Strukturwandel Branchen

Unternehmensgrößen

Bauzonenflächen Arbeitsnutzungen

Steuerertrag juristischer Personen

Räumliche Verteilung Arbeitsplätze

ÖV-Güteklassen

Modal Split

Zwischenfazit - Die Arbeitsgemeinde

Arbeitsmarkt

Männedorf ist auch Arbeitsgemeinde!

Die Beschäftigtenintensität von Männedorf liegt bei 45%. Das heisst, dass auf 100 Einwohner 45 Arbeitsplätze kommen. Das lässt sich sehen für eine kleine Gemeinde wie Männedorf. Männedorf ist damit keinesfalls nur Wohn- oder gar Schlaf-gemeinde, sondern auch bedeutende Arbeitsgemeinde!

2014 finden rund 4'800 Personen in Männedorf eine Arbeits-stelle. Zwischen 2008 und 2014 war deren Anstieg um nahezu 20% durchaus bemerkenswert. Der schweizweite Anstieg lag in der gleichen Zeit bei rund 5%. Nun ist jedoch fraglich, ob sich diese rasante Entwicklung in Männedorf fortsetzen kann. Auffallend ist jedenfalls der leichte «Knick» von 2013 auf 2014, als die Zahl der Beschäftigten in Männedorf erstmals wieder leicht abnahm.

Gemeinde Männedorf 4. Quartal 2016

Kennzahlen Arbeitsmarkt: Gemeinde Männedorf

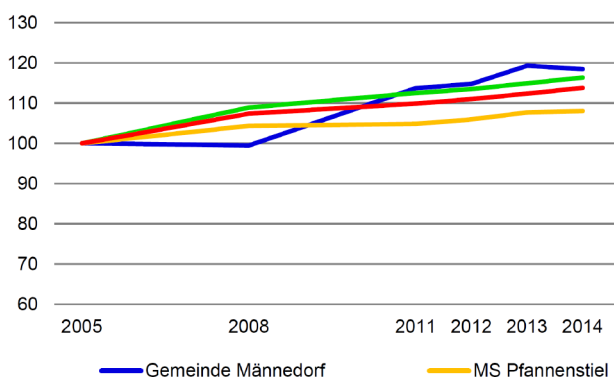
	2005	2008	2011	2012	2013	2014
Arbeitsstätten	-	-	688	672	703	722
Beschäftigte	4'045	4'025	4'599	4'644	4'825	4'793
Vollzeitäquivalente	3'170	3'130	3'641	3'653	3'834	3'778

Erhebungsart STATENT ab 2011 mit rückgerechneten Werten für Beschäftigte und Vollzeitäquivalente (2005 und 2008). Die Anzahl Arbeitsstätten aus STATENT ab 2011 sind nicht mit den Zahlen aus den BZ 2005/08 vergleichbar. 2014: Provisorisch.

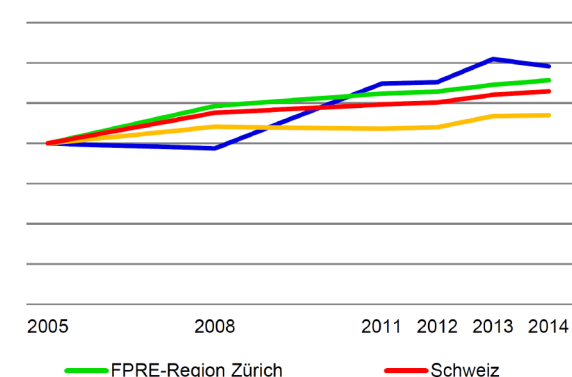
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Indexierte Entwicklung Arbeitsmarkt

Beschäftigte



Vollzeitäquivalente



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Wirtschaftssektoren

Ausgeprägte Tertiärisierung, Land- und Forstwirtschaft unbedeutend

Die Anteile des 2. Sektors (Industrie) und des 3. Sektors (Dienstleistungen) in Männedorf entsprechen ungefähr dem schweizweiten Durchschnitt. 25% der Vollzeitäquivalente fallen auf den 2. Sektor, 74% auf den 3. Sektor.

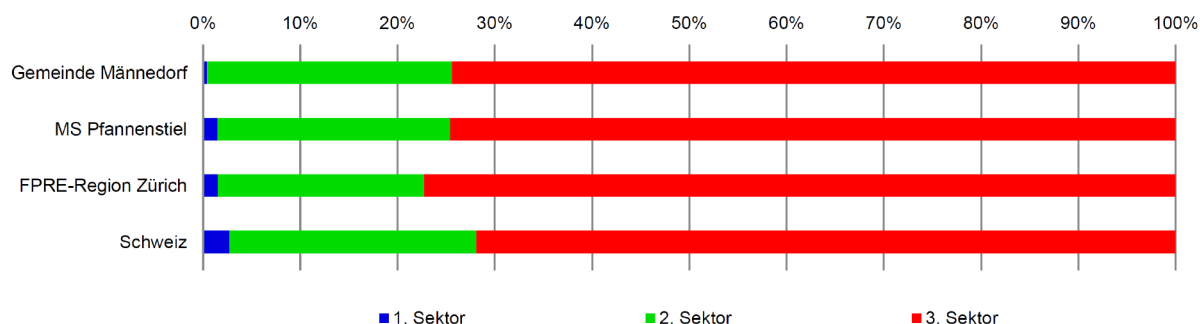
Auffallend ist die sehr geringe Bedeutung des 1. Sektors (Land- und Forstwirtschaft), der zumindest in der statistischen Betrachtung in Männedorf nahezu bedeutungslos ist.

Kennzahlen nach Sektor 2014: Gemeinde Männedorf

	1. Sektor	2. Sektor	3. Sektor	Total
Arbeitsstätten (AS)	11	69	642	722
Beschäftigte (BS)	29	1051	3'713	4'793
Vollzeitäquivalente (VZA)	16	950	2'812	3'778
Durchschnittliche Betriebsgrösse (VZA/AS)	1.47	13.77	4.38	5.23
Durchschnittlicher Anstellungsgrad (VZA/BS)	55.8%	90.4%	75.7%	78.8%

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Vollzeitäquivalente 2014



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Geschäftsflächenbedarf

Nur geringfügig weniger Geschäfts- wie Wohnfläche

Männedorf verfügt über rund 390'000 m² Geschäftsfläche, wovon rund 170'000 m² auf den zweiten und rund 220'000 m² auf den dritten Sektor fallen.

Bei insgesamt gut 5'000 Wohnungen in Männedorf ist davon auszugehen, dass die gesamte Arbeitsflächen nur rund 20% unter den gesamten Wohnflächen in der Gemeinde liegen.

Im zweiten Sektor ergibt sich bei 1'051 Beschäftigten einen Flächenbedarf pro Beschäftigtem von rund 160 m², im dritten Sektor bei 3'713 Beschäftigten von rund 60 m².

Die Marktmiete typischer Büroflächen* liegt bei CHF 257 pro Quadratmeter und Jahr, die Marktmiete für Verkaufsflächen** bei CHF 332.

Geschäftsflächenbedarf 2014 (m² BGF): Gemeinde Männedorf

	Büroflächen	Andere	Total
2. Sektor	9'721	158'443	168'164
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand)	65'421	157'147	222'568
Verkauf	2'913	13'297	16'210
Gastronomie	293	5'858	6'151
Beherbergung	166	3'324	3'490
Total	75'142	315'590	390'732

Quelle: Modellierungen Fahrländer Partner.

Marktmieten typischer Geschäftsflächen: Männedorf

Marktmiete Büroflächen (150 m ² NF SIA 416, CHF netto pro m ² a)*	257
Marktmiete Verkaufsflächen (150 m ² NF SIA 416, CHF netto pro m ² a)**	332

*Neubau, 1.OG., Edelrohnbau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Bürolage.

**Neubau, EG, Edelrohnbau, durchschnittlicher Standard und gute Verkaufslage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2016.

Marktmieten Büroflächen

Durchschnittliche Büromieten

Mit CHF 257 pro Quadratmeter liegen die Marktmieten für Büroflächen in Männedorf etwas über dem regionalen Durchschnitt.

Es gibt zwar Gemeinden, in denen die Marktmieten nochmals deutlich höher sind (Uetikon +14%, Meilen +12%), es überwiegen aber deutlich die Gemeinden, in denen (teils deutlich) tiefere Mieten verlangt werden.

Marktmieten in der Region

	Büroflächen (CHF/m²a)*	
Männedorf	257	
Uetikon am See	294	(+14%)
Mutzmalen (Stäfa)	254	(-1%)
Uetikon (Stäfa)	241	(-6%)
Grossdorf (Uetikon am See)	272	(+6%)
Kirchbühl (Uetikon am See)	249	(-3%)
Stäfa	273	(+6%)
Oetwil am See	237	(-8%)
Wädenswil	234	(-9%)
Willikon (Oetwil am See)	185	(-28%)
Dorf (Stäfa)	290	(+13%)
Au (Wädenswil)	223	(-13%)
Uetzikon (Hombrechtikon)	243	(-5%)
Meilen	288	(+12%)
Kehlhof (Stäfa)	266	(+4%)
Esslingen (Egg)	239	(-7%)
Unter Ort (Wädenswil)	293	(+14%)
Egg	227	(-12%)
Uerikon (Stäfa)	230	(-11%)
Richterswil	209	(-19%)
Hinteregg (Egg)	225	(-12%)
Hombrechtikon	147	(-43%)
Brand (Mönchaltorf)	224	(-13%)
Arn (Horgen)	268	(+4%)
Guldenen (Egg)	237	(-8%)
Grünenfeld (Richterswil)	216	(-16%)

*Neubau, 1.OG., Edelrohnbau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche
Quelle: Fahrländer Partner, Datenstand 30. September 2016.

Kernbranchen

Drei Branchen stellen knapp die Hälfte der Arbeitsplätze

Die Arbeitsgemeinde Männedorf ist ganz wesentlich durch drei Kernbranchen geprägt, welche zusammen nahezu die Hälfte der Vollzeitäquivalente ausmachen:

- Gesundheitswesen (mit dem Spital als wichtigstem Arbeitgeber)
- Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung (Swarovski Hauptsitz)
- Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen (Tecan Hauptsitz)

Der Detailhandel ist siebtwichtigster Arbeitgeber in Männedorf mit 151 Vollzeitäquivalente und die Gastronomie vierzehntwichtigster Arbeitgeber mit 65 Vollzeitäquivalente.

Gemeinde		Männedorf		4. Quartal 2016			
Kernbranchen 2014: Gemeinde Männedorf							
NOGA 2008		Ø-Grösse*		Arbeitsstätten		Vollzeitäquivalente	
Q86	Gesundheitswesen		7	105	14.5%	749	19.8%
M70	Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung		10	53	7.3%	509	13.5%
C26	Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen		114	4	0.6%	456	12.1%
Q87	Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)		27	8	1.1%	216	5.7%
C28	Maschinenbau		80	2	0.3%	160	4.2%
P85	Erziehung und Unterricht		2	64	8.9%	158	4.2%
G47	Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)		4	42	5.8%	151	4.0%
G46	Grosshandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)		11	13	1.8%	138	3.7%
F43	Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe		5	29	4.0%	131	3.5%
Q88	Sozialwesen (ohne Heime)		4	24	3.3%	102	2.7%
M71	Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung		3	29	4.0%	91	2.4%
K64	Erbringung von Finanzdienstleistungen		10	8	1.1%	82	2.2%
N81	Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau		3	22	3.0%	77	2.0%
I56	Gastronomie		5	14	1.9%	65	1.7%
O84	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung		7	8	1.1%	56	1.5%
F41	Hochbau		11	5	0.7%	54	1.4%

Branchenanteile

Starke Dominanz der drei Kernbranchen

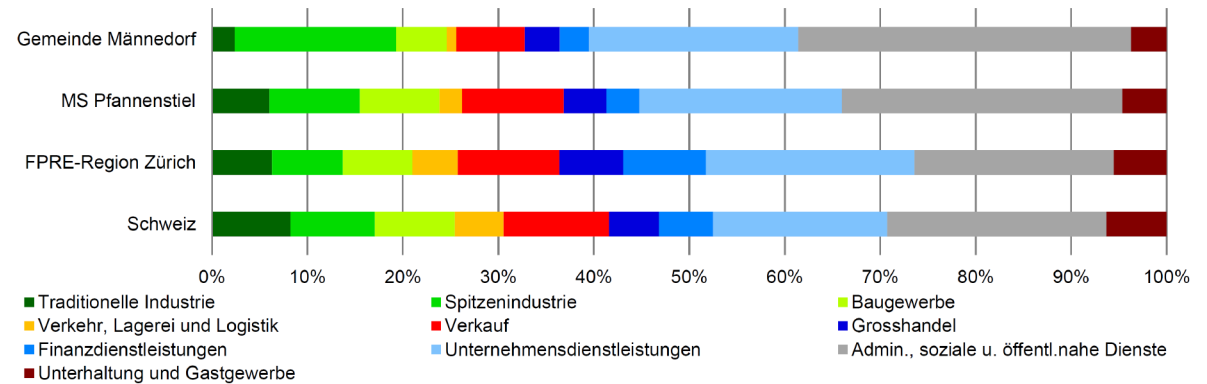
Die Grafik zeigt, wie wichtig einzelne Branchen als Arbeitgeber sind. Dabei treten in Männedorf im Vergleich zum schweizweiten Durchschnitt drei Branchen deutlich hervor:

Spitzenindustrie: 16% (Schweiz 9%)

Unternehmensdienstleistungen: 22% (Schweiz 18%)

Administrative, soziale und öffentlichkeitsnahe Dienste: 32% (Schweiz 23%)

Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2014), 2. und 3. Sektor



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

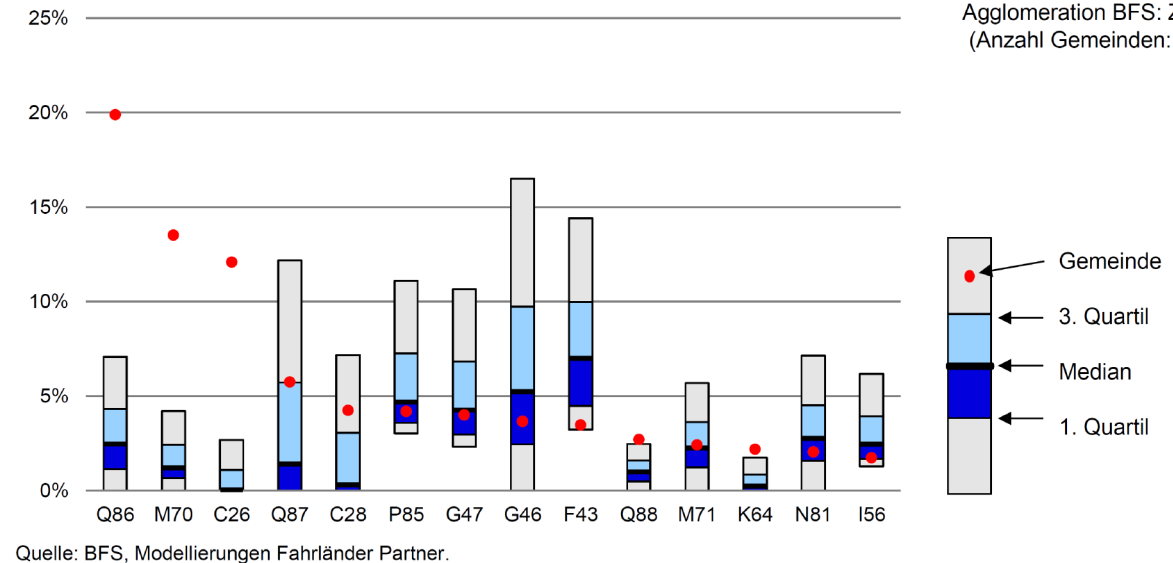
Branchenanteile Agglomeration

Schwach ausgeprägte Gastronomie

Aufschlussreich ist ein Vergleich der Branchenanteile in Männedorf mit jenen der Agglomeration Zürich (zu den Branchenkürzeln siehe S. 30).

Einerseits bestätigt sich dabei nochmals die herausragende Position der drei wichtigsten Branchen, andererseits ist aber insbesondere der Blick auf G47 und I56 interessant. G47 ist der Detailhandel und es fällt auf, dass der Detailhandelsanteil in Männedorf durchaus auf dem Durchschnitt der anderen Agglomerationsgemeinden liegt. Es wird ersichtlich, dass manche Agglomerationsgemeinde sich als Einkaufsstandort positionieren konnte, in den meisten der Detailhandel aber keine grössere Rolle spielt als in Männedorf. Gravierend ist hingegen die Betrachtung von I56 – Gastronomie. Man sollte meinen, dass mit der Südlage, dem langen Seeanstoss und der hohen Kaufkraft in der Region Männedorf ein ausgeprägtes Gastronomieangebot aufweist. Tatsächlich aber nimmt in drei Vierteln der anderen Agglomerationsgemeinden die Gastronomie eine höhere Bedeutung ein.

Branchenverteilung in der Agglomeration 2014



Strukturwandel Branchen

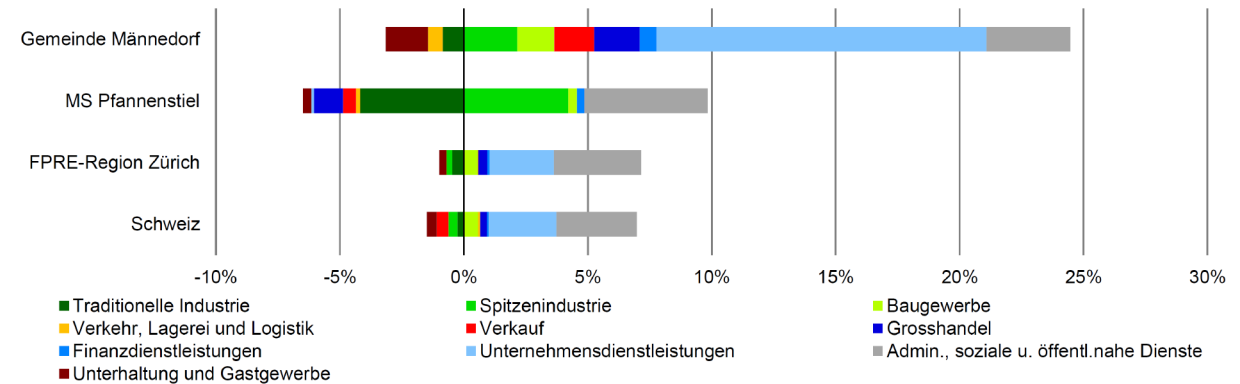
Viele Branchen verzeichnen Wachstum

Mit wenigen Ausnahmen verzeichneten die dargestellten Branchen in der Zeit von 2008 bis 2014 ein Beschäftigungswachstum.

Eine zu erwähnende Ausnahme ist die Branche «Unterhaltung und Gastgewerbe», welche etwas eingebüsst hat. Dies ist insbesondere für eine positive Entwicklung des Zentrums von Männedorf bedauernswert. Zugenommen hat hingegen die ebenfalls zentrumsrelevante Branche «Verkauf», wobei hier davon auszugehen ist, dass das positive Ergebnis über die Gründung des Zentrums Leue und nicht über die Entwicklung des kleinteiligen Detailhandels zustande kam.

Am stärksten hat mit 16% die Branche «Unternehmensdienstleistungen» zum Beschäftigtenwachstum in Männedorf beigetragen.

Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008-2014), 2. und 3. Sektor



Die Summe der Wachstumsbeiträge aller Branchengruppen entspricht dem Beschäftigungswachstum (VZA) der Region.

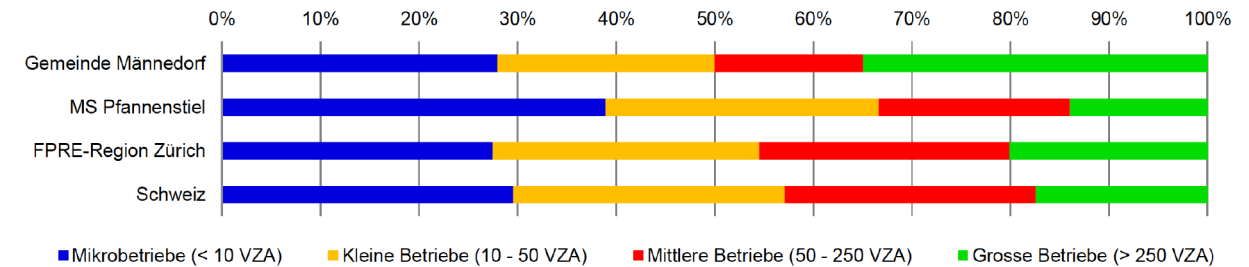
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Unternehmensgrößen

Hohe Bedeutung von Grossunternehmen

Die Arbeitsgemeinde Männedorf steht in einer gewissen Abhängigkeit zu ihren grossen Unternehmen. Die grossen Unternehmen mit über 250 Vollzeitäquivalente nehmen einen ungewöhnlich hohen Anteil auf dem Arbeitsmarkt von Männedorf ein: Auf sie fallen 35% der Vollzeitäquivalente (schweizweiter Durchschnitt ist 18%). Damit wird die Bedeutung der «Grossen» wie Spital, Swarovski und Tecan für Männedorf deutlich.

Unternehmensstruktur: Vollzeitäquivalente nach Betriebsgrösse (2014)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

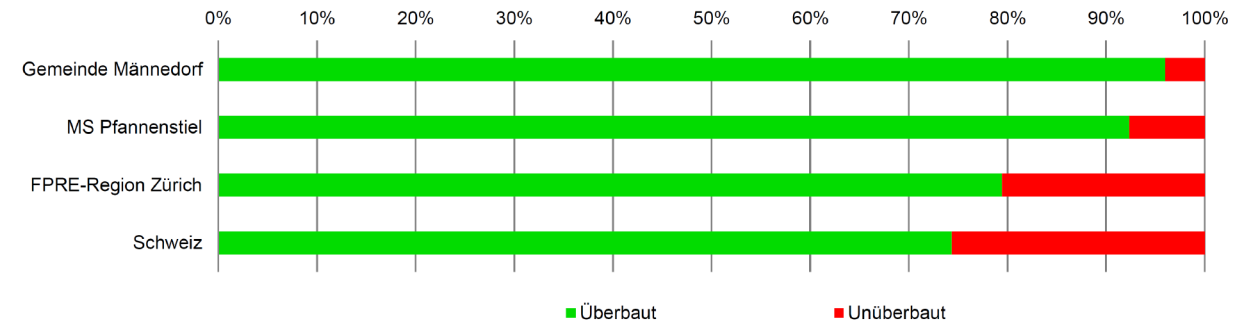
Bauzonenflächen Arbeitsnutzungen

Kaum unüberbaute Bauzonenflächen für Arbeitsnutzungen übrig

Einige Unternehmen kamen in junger Vergangenheit nach Männedorf und zahlreiche Arbeitsplätze wurden geschaffen. Doch wie geht es mit dieser Entwicklung weiter? Ein wichtiger Faktor dabei ist das verfügbare Bauland.

Tatsächlich sind in Männedorf nur noch 4% der ausgewiesenen Bauzonen, die Arbeitsnutzungen zulassen, unüberbaut. Dies entspricht gerade einmal 1 bis 2 Hektaren Land. Grössere Neugründungen erscheinen unmöglich.

Bauzonenfläche Arbeitsnutzungen



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Steuerertrag juristischer Personen

Geringer Steuerertrag von Unternehmen

Wenn nun also Männedorf auch eine ausgeprägte Arbeitsgemeinde ist, über bedeutende Unternehmen verfügt und in junger Vergangenheit zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen wurden, dann ist zu erwarten, dass sich dies auch auf die Steuereinnahmen auswirkt.

Entgegen der Erwartung ist die Entwicklung des Steuerertrags juristischer Personen jedoch nicht positiv, wobei hier die direkten Bundessteuern dargestellt sind. Diese beliefen sich im Jahr 2007 auf CHF 5.2 Mio. und nach einem Zwischenhoch im Jahr 2011 von CHF 6.6 Mio. gingen sie zum Jahr 2014 wieder auf CHF 4.7 Mio. zurück.

Ebenfalls ernüchternd ist die Pro-Kopf-Quote des Steuerertrags juristischer Personen, welche den Steuerertrag ins Verhältnis zur Bevölkerungszahl der Gemeinde setzt. Die Pro-Kopf-Quote schwankt in Männedorf um den niedrigen Wert von rund CHF 500.

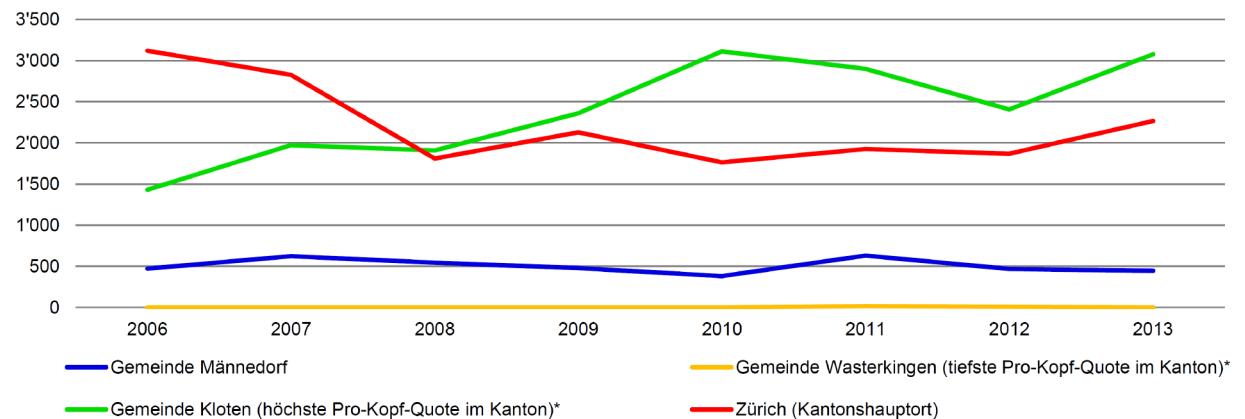
Männedorf ist also auch eine Arbeitsgemeinde, allerdings sind die ansässigen Unternehmen nicht die besten Steuerzahler.

Gemeinde	Männedorf						4. Quartal 2016
Kennzahlen Steuern/Einkommen: Gemeinde Männedorf							
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Steuerertrag juristische Personen*	5'212	4'535	3'999	3'986	6'600	4'884	4'684
Pro-Kopf-Quote	624.3	543.3	479.1	381.8	632.1	466.5	446.5
Ø Reineinkommen	97'197	101'318	101'296	102'927	106'598	108'973	108'167

* Direkte Bundessteuer in Tausend Franken.

Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Vergleich Pro-Kopf-Quote des Steuerertrags juristischer Personen



* Referenzjahr 2013 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).

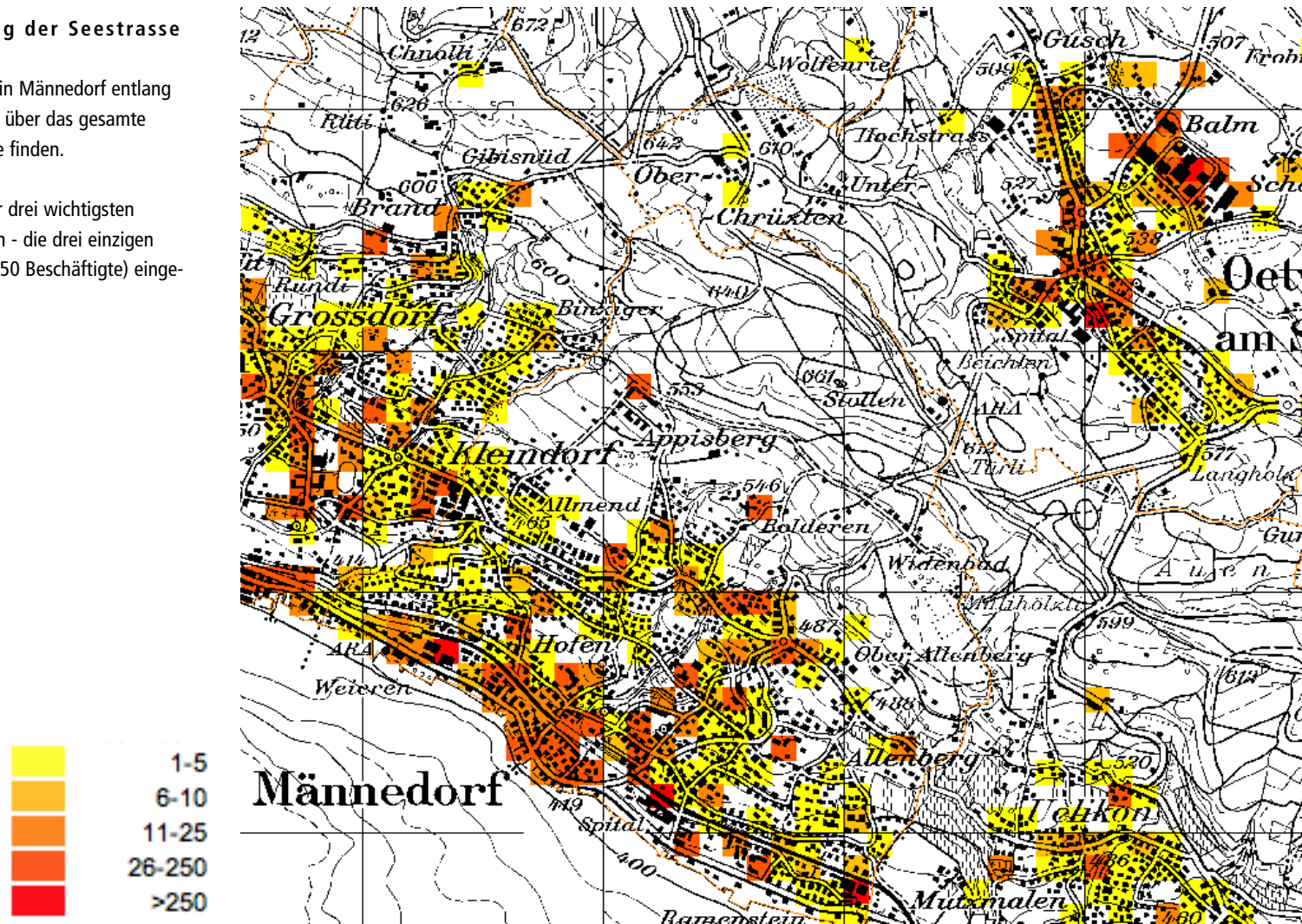
Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Räumliche Verteilung Arbeitsplätze

Arbeitsplatzballungen entlang der Seestrasse

Die höchste Arbeitsplatzdichte besteht in Männedorf entlang der Seestrasse, wobei sich auch verteilt über das gesamte Gemeindegebiet durchaus Arbeitsplätze finden.

Deutlich sichtbar sind die Standorte der drei wichtigsten Arbeitgeber Spital, Swarovski und Tecan - die drei einzigen Hektarquadrate, welche rot (mehr als 250 Beschäftigte) eingefärbt sind.



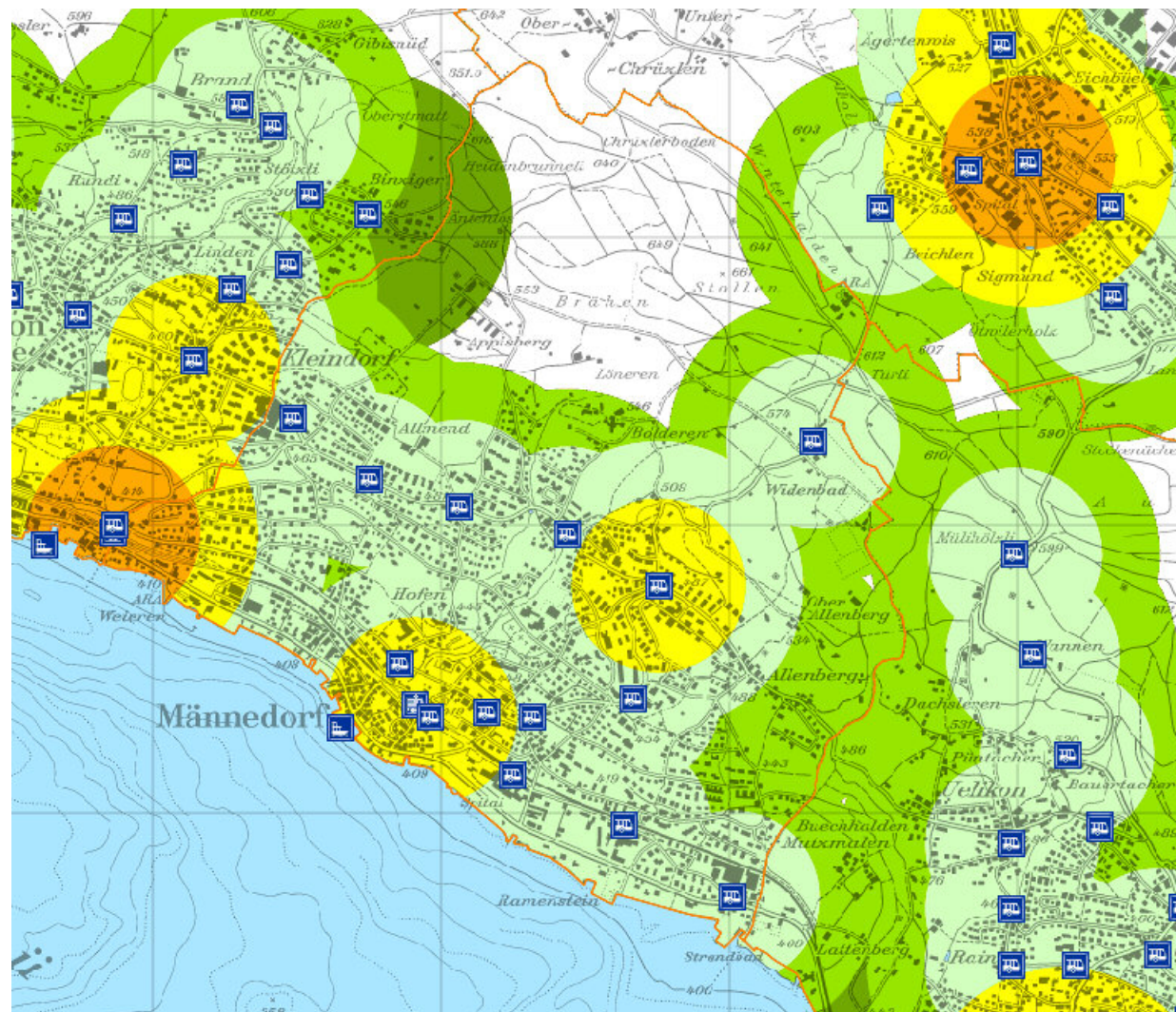
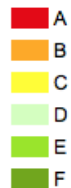
ÖV - Güteklassen

Unterdurchschnittliche Erschliessungsqualität per ÖV

Wichtigste Ader des öffentlichen Personenverkehrs ist die S-Bahn Linie zwischen Zürich und Rapperswil-Jona, welche den oberhalb des Ortszentrums gelegenen Bahnhof von Männedorf bedient.

Gemäss Bundesamt für Statistik ist die Gemeinde allgemein eher schlecht mit dem ÖV erschlossen. Nur um den Bahnhof und an der bergaufwärts gelegenen Bushaltestelle «Auf Dorf» wird die ÖV-Güteklasse C erreicht, nahezu das gesamte restliche Gemeindegebiet weist die Güteklasse D auf. Einzige Ausnahme ist der westliche Gemeindeabschluss, der über den Bahnhof Uetikon erschlossen ist und damit die ÖV-Güteklasse B erreicht.

Nicht berücksichtigt ist bei dieser Darstellung die Topografie mit der steilen Hanglage, welche die Erreichbarkeit der Haltestellen weiter schmälert.



Modal Split

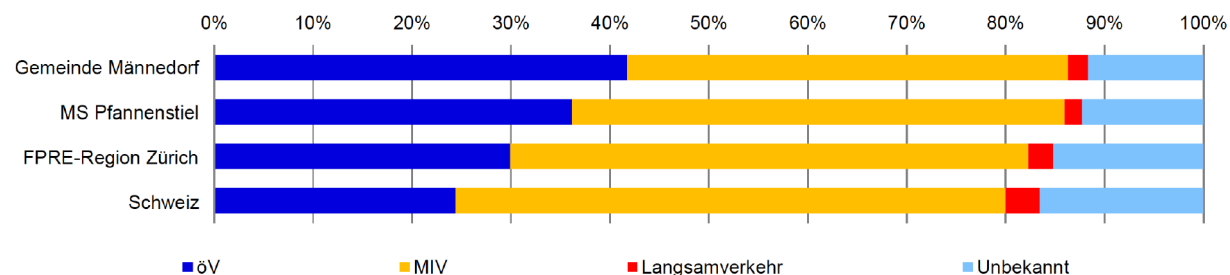
Viele Berufspendler nutzen ÖV

Ein hoher Anteil von 42% der Wegpendler aus Männedorf benutzt für den Arbeitsweg den ÖV - in der Region Pfannenstil sind es durchschnittlich 36%, in der Schweiz 24%.

Von denjenigen Bürgern, die in Männedorf selbst einen Arbeitsplatz haben, benutzen hingegen nur sehr wenige - genau genommen 3% - den ÖV für ihren Arbeitsweg.

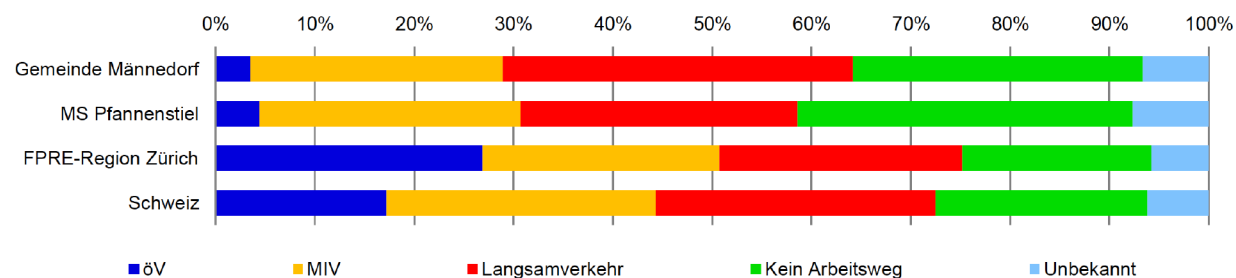
Die regionale Anbindung durch die S-Bahnlinie scheint vorbildlich angenommen zu sein, die innerörtliche Erschliessung mit dem ÖV weist hingegen Mängel auf.

Pendler: Modal Split (Wohnort ausserhalb Arbeitsgemeinde)



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

Pendler: Modal Split (Arbeitsort in Wohngemeinde)



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

Fragestellungen - Die Arbeitsgemeinde

Dominanz von drei Kernbranchen - Fluch oder Segen?

Statistisch betrachtet hat sich Männedorf als Arbeitsgemeinde in der jungen Vergangenheit gut entwickelt. Unternehmen wurden gewonnen, zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen. Allerdings erscheint das Ende dieser Entwicklung erreicht – das unüberbaute Bauland ist nahezu aufgebraucht. Auffallend ist zudem die starke Dominanz von drei Kernbranchen.

Können noch weitere Arbeitsplätze geschaffen werden oder ist nun zunächst Uetikon mit der Entwicklung des Seestadt-Zentrums an der Reihe?

Wie kann bei fehlendem Bauland zukünftig eine Entwicklung des Arbeitens „im Bestand“ gestaltet werden?

Auf welche Branchen kann Männedorf setzen? Zielt die Wirtschaftsförderung absichtlich auf Clusterbildungen ab, oder sollen diese zur Vermeidung eines Klumpenrisikos bewusst vermieden werden? Ist dabei die Dominanz von drei Kernbranchen Fluch oder Segen – Abhängigkeit oder sinnvolle Clusterbildung?

Welche Rolle spielen innovative Kleinbetriebe, die in der statistischen Betrachtung kaum auffallen, dafür aber stärker den Charakter der Gemeinde oder des Zentrums mitprägen können?

Können Synergien zwischen den grössten Arbeitgebern und der Gemeinde- und Zentrumsentwicklung hergestellt werden?

Welche Strategie verfolgt Männedorf als Arbeitsgemeinde?



Konzentration auf wenige grosse Player oder auf viele kleine, innovative Betriebe? Oder beides?



Der Versorgungsstandort

Konsum-/Detailhandelspotenzial

Nachfragersegmente Verkaufsflächen

Versorgungsdichte

Mietpreise Verkaufsflächen

Zwischenfazit - Der Versorgungsstandort

Konsum-/Detailhandelspotenzial

Deutlich überdurchschnittliche Kaufkraft der Männedorfer Bevölkerung

Die Männedorfer Bevölkerung gibt jährlich CHF 265 Mio. für Konsum aller Art aus und davon alleine CHF 124 Mio. im Detailhandel. Dies entspricht Detailhandelsausgaben von rund CHF 26'900 pro Haushalt – 16% mehr als im schweizweiten Durchschnitt.

Für Bekleidung und Schuhe gibt der durchschnittliche Männedorfer 23% und für elektronische Artikel 18% mehr aus als eine durchschnittliche Person in der Schweiz.

Kennzahlen Konsum-/Detailhandelspotenzial* (2013)

	Gemeinde Männedorf		MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	in 1'000	pro HH	pro HH	pro HH	pro HH
Konsumpotenzial**	265'073	57'600	61'856	53'989	49'086
Detailhandelspotenzial***	123'717	26'883	28'829	25'443	23'265
Nahrungs- und Genussmittel	47'480	10'317	10'949	10'102	9'465
Bekleidung / Schuhe	16'857	3'663	3'996	3'365	2'982
Elektro / Unterhaltungselektronik	9'276	2'016	2'166	1'879	1'702

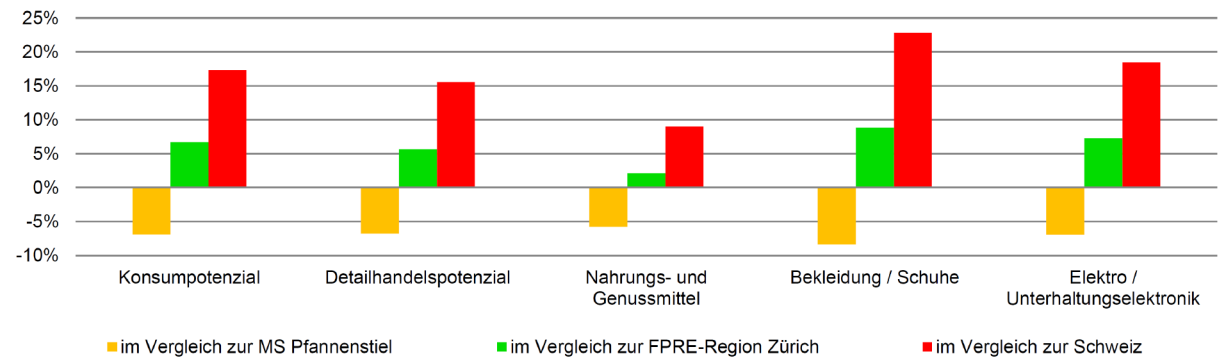
* Potenziale der ansässigen Haushalte.

** Bruttoeinkommen abzüglich obl. Transferausgaben, übrige Versicherungen, Gebühren, Übertragungen, Wohnen, Energie, Sparen.

*** Konsumpotenzial abzüglich nichtdetailhandelsrelevante Ausgaben.

Quelle: Detailhandelsmodell 2016 Fahrländer Partner.

Konsum-/Detailhandelspotenzial pro Haushalt - Gemeinde Männedorf im Vergleich (2013)



Quelle: Detailhandelsmodell 2016 Fahrländer Partner.

Nachfragersegmente Verkaufsflächen

Nahezu ausschliesslich Anbieter vorhanden, die auf Zielkundschaft ausgerichtet sind

(Auf der folgenden Seite werden die neun dargestellten Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt erläutert)

Die Versorgungslandschaft von Männedorf ist wesentlich durch drei Segmente geprägt, welchen gemein ist, dass die Wegbereitschaft für einen Einkauf in ihnen eher gering ist und dass sie gezielt im Sinne eines geplanten Einkaufes aufgesucht werden:

Dienstleistungsverkäufer: Männedorf verfügt über 58 Dienstleistungsanbieter (entspricht 62% aller Anbieter, schweizweit sind es 48%). Sie umfassen gut ein Drittel der Vollzeitäquivalente aller Nachfragersegmente auf dem Verkaufsflächenmarkt.

Nahversorger: Insgesamt 11 Betriebe mit Angeboten des täglichen Bedarfs stellen knapp ein Drittel der Vollzeitäquivalente.

Spezialgeschäfte: 13 Spezialgeschäfte stellen rund ein Fünftel der Vollzeitäquivalente.

Alle weiteren Segmente sind schwach vertreten. Insgesamt gibt es in Männedorf nur 11 Betriebe, welche nicht den drei genannten Segmenten zuzuordnen sind.

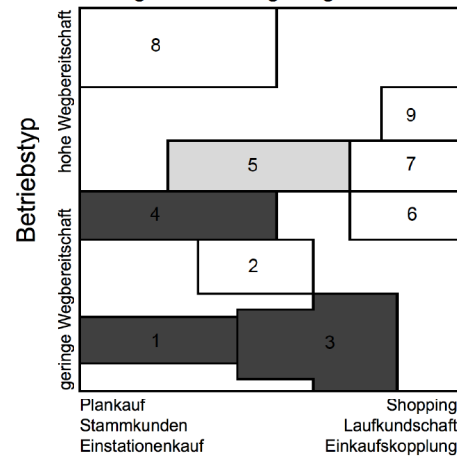
Über die hohen Anteile der drei Segmente ist noch nichts darüber ausgesagt, wie stark sie letztlich tatsächlich ausgeprägt sind. Die Versorgungsdichte auf der übernächsten Seite gibt einen tieferen Einblick.

Nachfragersegmente 2014

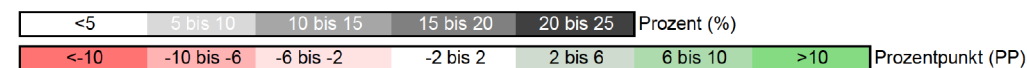
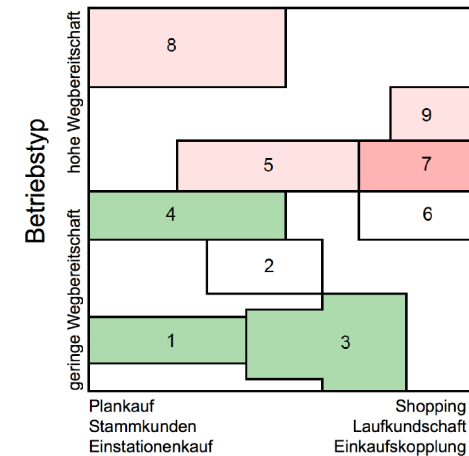
	Gemeinde Männedorf			MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Betriebe	VZA	Verteilung*			
1 Dienstleistungsverkäufer	58	62	33.8%	31.5%	26.2%	26.2%
2 PW-Versorger	1	8	4.3%	0.7%	4.3%	4.3%
3 Nahversorger	11	57	30.9%	35.7%	20.7%	21.4%
4 Spezialgeschäfte	13	37	20.2%	14.1%	13.2%	12.4%
5 Standortgeneralisten	6	12	6.6%	8.3%	12.1%	12.2%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	4	8	4.3%	3.7%	4.1%	4.2%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	0	0	0.0%	3.5%	8.7%	9.0%
8 Fachmärkte	0	0	0.0%	2.4%	6.0%	5.9%
9 Waren- und Kaufhäuser	0	0	0.0%	0.0%	4.7%	4.4%
Total	93	185	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

* Prozentuale Verteilung der VZA.

Verteilung der Nachfragersegmente in der Gemeinde



Differenz zu schweizweiten Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Kurzbeschreibung der Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt

Dienstleistungsverkäufer

- überwiegend sehr klein- und einzelbetriebliche Dienstleistungs- bzw. Fachgeschäfte, die Grundversorgungsdienstleistungen oder -produkte anbieten
- nahversorgungsrelevant und dadurch nicht nur wichtige Quartiersversorger, sondern auch Bestandteil beinahe jeder Verkaufslage aller Zentren
- typische Vertreter: Coiffeurgeschäfte, Textilreinigungen, Blumenläden, Apotheken
- Schweiz: 48% der Betriebe, 25% der Beschäftigten

PW-Versorger

- mehrheitlich filialisierte Verbrauchermärkte und Discounter, die ein breites Lebensmittelsortiment, ergänzt mit einem schmalen Non-Food Sortiment, verkaufen
- als autokundenorientierte Grundversorger an Verkehrsachsen, am Stadtrand oder in Gewerbegebieten nicht zentrenrelevant
- typische Vertreter: Lebensmitteldiscounter, -verbrauchermärkte
- Schweiz: 0.5% der Betriebe, 4% der Beschäftigten

Nahversorger

- kleine Läden, Convenience Stores, Lebensmittelgeschäfte und kleine bis grosse Supermärkte, die schwerpunktmässig Lebensmittel verkaufen
- als Grund- und Nahversorger zentriert generierend - vermögen sowohl Impulskaufe zu generieren als auch die Aufenthaltsqualität zu erhöhen
- typische Vertreter: Quartier-Convenience Stores, Bäckereien, mittelgrosse Supermärkte
- Schweiz: 12% der Betriebe, 22% der Beschäftigten

Spezialgeschäfte

- mehrheitlich einzelbetriebliche Fachgeschäfte, die u.a. Produkte aus den Gütergruppen Nahrungs- und Genussmittel, Einrichtungsbedarf wie Textilien oder Teppiche, Bücher oder übrige langlebige Güter verkaufen
- an Randlagen grösserer Städte, in Ein- oder Ausfallstrassen oder in Wohnquartieren aller Ortschaften.
- typische Vertreter: Vиноtheken, Motorraddetailisten, Teppichhändler usw.
- Schweiz: 15% der Betriebe, 12% der Beschäftigten

Standortgeneralisten

- mehrheitlich filialisierte Fachgeschäfte, die u.a. Produkte aus den Gütergruppen Elektronik/Unterhaltungselektronik, Sport, Spielwaren, Einrichtungsbedarf oder Bücher verkaufen
- als sekundäre Attraktoren zentrumsrelevant, vorzufinden an fast allen Lagen in allen grösseren Ortschaften
- typische Vertreter: Buchfilialen, Haushaltselektroniker, Sportfachgeschäfte usw.
- Schweiz: 12% der Betriebe, 13% der Beschäftigten

Traditionelle Shoppinggeschäfte

- ausschliesslich einzelbetriebliche Fachgeschäfte, die Produkte aus den Gütergruppen Bekleidung, Schuhe, Parfümerie, Optik und Schmuck/Uhren verkaufen
- als sekundäre Attraktoren zentrumsrelevant, vorzugsweise an A- oder B-Standorten von Innenstädten
- typische Vertreter: einzelbetriebliche Uhrengeschäfte, einzelbetriebliche Schuh- oder Herrenbekleidungsgeschäfte usw.
- Schweiz: 6% der Betriebe, 4% der Beschäftigten

Filialisierte Shoppingmagnete

- ausschliesslich filialisierte Fachgeschäfte, die Produkte aus den Gütergruppen Bekleidung, Schuhe, Parfümerie, Optik und Schmuck/Uhren verkaufen
- als typische Frequenzbringer zentrumsrelevant, vorzugsweise an den Top-A Standorten von mittleren und grösseren Zentren oder in Shoppingcentern
- typische Vertreter: Parfümerien, Bekleidungsfilialisten, Optikergeschäfte usw.
- Schweiz: 6% der Betriebe, 9% der Beschäftigten

Fachmärkte

- Fachmärkte und Möbeleinkaufshäuser mit Waren aus den Gütergruppen Möbel und Einrichtungsbedarf, Sport, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie Unterhaltungselektronik
- Autokundenorientiert, nicht zentrumsrelevant, in Gewerbe- und Sonderzonen oder an Ein- und Ausfallstrassen an Stadträndern grösserer Städte
- Schweiz: 0.5% der Betriebe, 6% der Beschäftigten

Waren- und Kaufhäuser

- Warenhäuser mit Waren verschiedener Art und grossflächige Bekleidungs-Kaufhäuser
- Zentrenrelevante Anker- und Magnetbetriebe, erzeugen Kundenfrequenz und Aufenthaltsqualität, gelegen an den Top-A Verkaufsstandorten und Einkaufsstrassen grösserer Zentren
- Schweiz: 0.2% der Betriebe, 5% der Beschäftigten

Quelle der Beschriebe: Fahrländer Partner

Versorgungsdichte

Männedorf ist schwach ausgeprägter Versorgungsort

Bei der Betrachtung der Versorgungsdichte (Vollzeitäquivalente pro 1'000 Einwohner) wird deutlich, dass das Versorgungsangebot in Männedorf nicht nur im Vergleich zum Durchschnitt in der Schweiz, sondern auch im Vergleich zu den umliegenden Gemeinden in der MS-Region Pfannenstil schwach ausgeprägt ist.

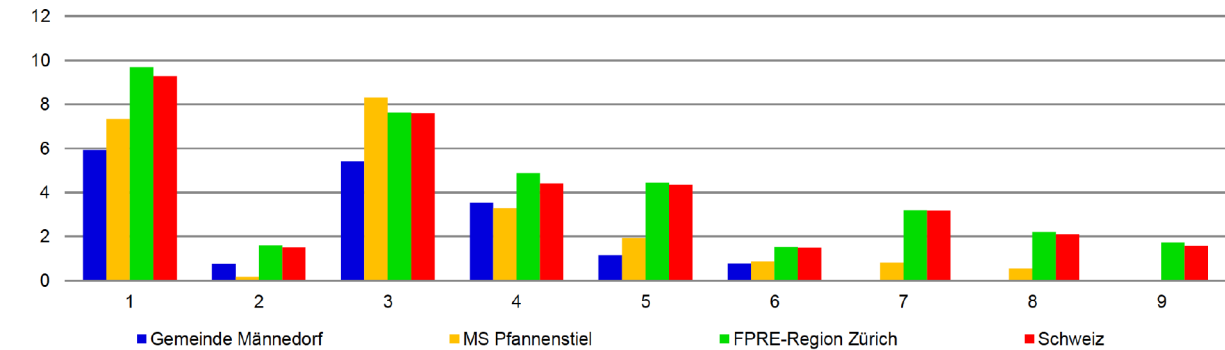
Nahversorger: Mit den Gütern des täglichen Bedarfs versorgt man sich meist in der eigenen Wohngemeinde. In Männedorf ist die Versorgungsdichte mit Nahversorgern jedoch derart tief, dass daraus resümiert werden kann, dass sich viele Männedorfer in Nachbargemeinden oder auf dem Arbeitsweg versorgen.

Standortgeneralisten: 1'000 Einwohner werden in Männedorf durch Standortgeneralisten nur mit einer Vollzeitstelle bedient. Bei diesen Anbietern ist jedoch festzuhalten, dass sie eher in den Städten anzutreffen sind und die gesamte Region Pfannenstil mit solchen Anbietern nur selten punktet.

Dienstleistungsanbieter: Ähnlich verhält es sich bei Dienstleistungsanbietern, deren Versorgungsdichte in der Agglomeration allgemein geringer als in den Kernstädten ist. Dennoch fällt auch hier auf, dass die anderen Gemeinden in der Region etwas besser aufgestellt sind.

Einzigere Angebotsbereich, in dem Männedorf eine durchschnittliche Versorgungsdichte aufweisen kann, sind «Spezialgeschäfte», was jedoch noch nichts über deren Qualität aussagt.

Versorgungsdichte nach Nachfragersegmenten*



* Versorgungsdichte = VZA pro 1'000 Einwohner.

Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

1 Dienstleistungsverkäufer, 2 PW-Versorger, 3 Nahversorger, 4 Spezialgeschäfte, 5 Standortgeneralisten, 6 Traditionelle Shoppinggeschäfte, 7 Filialisierte Shoppingmagnete, 8 Fachmärkte, 9 Waren- und Kaufhäuser

Mietpreise Verkaufsflächen

Durchschnittliche Mietpreise für Verkaufsflächen

Mit CHF 332 pro Quadratmeter entsprechend die Marktmieten für Verkaufsflächen in Männedorf ungefähr dem regionalen Durchschnitt.

Es gibt nur wenige Gemeinden, in denen die Mietpreise deutlich höher sind (etwa Meilen +11% oder Uetikon +12%), und ebenfalls nur wenige Gemeinden, in denen die Mietpreise deutlich tiefer sind (einziger „Ausreisser“ Hombrechtikon -33%).

Marktmieten in der Region

	Verkaufsflächen (CHF/m²a)**	
Männedorf	332	
Uetikon am See	372	(+12%)
Mutzmalen (Stäfa)	337	(+2%)
Uetikon (Stäfa)	323	(-3%)
Grossdorf (Uetikon am See)	353	(+6%)
Kirchbühl (Uetikon am See)	329	(-1%)
Stäfa	340	(+2%)
Oetwil am See	312	(-6%)
Wädenswil	307	(-8%)
Willikon (Oetwil am See)	263	(-21%)
Dorf (Stäfa)	383	(+15%)
Au (Wädenswil)	304	(-8%)
Uetikon (Hombrechtikon)	326	(-2%)
Meilen	367	(+11%)
Kehlhof (Stäfa)	342	(+3%)
Esslingen (Egg)	310	(-7%)
Unter Ort (Wädenswil)	373	(+12%)
Egg	309	(-7%)
Uerikon (Stäfa)	313	(-6%)
Richterswil	310	(-7%)
Hinteregg (Egg)	301	(-9%)
Hombrechtikon	222	(-33%)
Brand (Mönchaltorf)	301	(-9%)
Arn (Horgen)	350	(+5%)
Guldenen (Egg)	314	(-5%)
Grünenfeld (Richterswil)	301	(-9%)

**Neubau, EG, Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und gute Verkaufslage.

Quelle: Fahrländer Partner, Datenstand 30. September 2016.

Fragestellungen - Der Versorgungsort

Die (fehlende) Zukunftsfitness des Versorgungsangebotes

Die Kaufkraft und die Detailhandelsausgaben der Männedorfer Bevölkerung sind sehr hoch, ihr Geld muss sie aber an anderem Ort als in Männedorf ausgeben. Zu gering ist die Bedeutung des Versorgungsangebotes in der Gemeinde. Negativ fällt auf, dass nahezu keine Anbieter vorhanden sind, die auf Laufkundschaft und auf Synergien mit dem Umfeld setzen. Nahezu alle Angebote werden aus dem Grund „ich brauche etwas“ und nicht aus der Motivation „ich will etwas erleben und mir etwas Gutes tun“ aufgesucht. Dies ist weder zeitgemäss noch zukunftsfit. Negativ fällt statistisch zudem das gastronomische Angebot auf, das in quantitativer Hinsicht deutlich unterdurchschnittlich ausgeprägt und zudem am schrumpfen ist.

Welche Rolle kann und soll der Detailhandel in Männedorf zukünftig spielen? Soll ein ansprechendes und breites Angebot vorhanden sein oder bedient man sich an anderen Orten?

Wie können Anbieter unterstützt werden, dass sie die Neuausrichtung auf die neuen Bedürfnisse der Kundschaft von morgen (z.B. Geselligkeit, Erlebnis, Werthaltungen) schaffen?

Wie können die Anbietern besser von dem hohen Kaufkraftpotenzial profitieren?

Wie können die allgemeine Erlebnisqualität des Zentrums verbessert und damit die Versorgungsanbieter unterstützt werden?

Wie kann das gastronomische Angebot gefördert werden?



Angebote für eine konservative Zielkundschaft. Ohne Auffrischung und Förderung der Erlebnisqualität wird es eng.



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Männedorf

Präsidialabteilung
Bahnhofstrasse 10
8708 Männedorf

vertreten durch
Jürg Rothenberger
Gemeindeschreiber
juerg.rothenberger@maennedorf.ch
Tel. 044 921 66 23

Bearbeitung

intosens ag - urban solutions

Waffenplatzstrasse 54
8002 Zürich
Tel. 044 205 55 44
mail@intosens.ch
www.intosens.ch

Projektleitung
Dr. Götz Datko
g.datko@intosens.ch

Stellvertretende Projektleitung
Ulrike Franklin-Habermalz
u.franklin@intosens.ch