

## 2.11 Inhalt Standort-/Marktanalyse und Nutzungskonzeption

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>38</b>
1.1	Liegenschaftsdetails .....	38
1.2	Wohnungs-/Laden-Mix .....	38
<b>2</b>	<b>Standortanalyse</b> .....	<b>39</b>
2.1	Standort allgemein .....	39
2.2	Makrolage .....	39
2.2.1	Wirtschaftsstandort (Bedeutung) .....	39
2.2.2	Nachbargemeinden und Steuern .....	39
2.2.3	Facts & Figures .....	39
2.2.4	Verkehrerschliessung .....	39
2.2.5	Agglomeration und Distanzen .....	39
2.2.6	Pendlerströme .....	39
2.3	Mikrolage .....	40
2.4	Fazit Standort (kurze Zusammenfassung der wichtigsten Punkte) .....	40
<b>3</b>	<b>Soziodemographische Struktur</b> .....	<b>40</b>
3.1	Bevölkerung .....	40
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung .....	40
3.1.2	Altersstruktur .....	41
3.1.3	Haushaltsgrössen .....	41
3.1.4	Ausländeranteil .....	41
3.1.5	Bevölkerungsprognose .....	41
3.2	Sozioprofessionelle Struktur .....	41
3.2.1	Kaufkraft-Index Uster .....	41
3.2.2	Aufzeigen der Milieus vor Ort nach SINUS© / FPRE etc. ....	41
3.2.3	Beschäftigte nach Wirtschaftsbranche .....	41
3.2.4	Beschäftigungszahlen .....	41
3.2.5	Fazit soziodemografische Struktur .....	42
<b>4</b>	<b>Marktanalyse</b> .....	<b>42</b>
4.1	Kennzahlen Wohnungsmarkt .....	42
4.1.1	Wohnungsbestand .....	42
4.1.2	Neu erstellte Wohnungen .....	42
4.1.3	Konkurrenz- und Vergleichsobjekte .....	43
4.1.4	Leerstände .....	43
4.1.5	Bautätigkeit .....	43
4.1.6	Fazit Wohnungsmarkt .....	43
4.2	Kennzahlen Gewerbeflächen .....	44
4.2.1	Liquiditätsatlas/ Angebot in Uster (Quelle Wüest&Partner) .....	44
4.2.2	Marktaussicht .....	44
4.2.3	Preissegment Büro- und Verkaufsflächen .....	45
4.2.4	Fazit Büro-/Verkaufsflächen .....	45
<b>5</b>	<b>Zielgruppendefinition / Ausbaustandard</b> .....	<b>45</b>
5.1	Zielgruppendefinition .....	45
5.1.1	Wohnen (Miete und Eigentum) .....	45
5.1.2	Gewerbe (Bürofläche) .....	46
<b>6</b>	<b>Wohnungsmix und Wohnflächen</b> .....	<b>46</b>
6.1	Gartengestaltung .....	47
6.2	Fazit Zielgruppen .....	47
<b>7</b>	<b>Preisgestaltung</b> .....	<b>47</b>
7.1	Mietpreisgestaltung .....	47
7.1.1	Wohnungen .....	47
7.1.2	Gewerbeflächen .....	48
7.2	Verkaufspreisgestaltung .....	48
<b>8</b>	<b>Schlussfazit/Bemerkungen</b> .....	<b>49</b>