

Schätzungsbericht

Werkhofgelände

Bodenacker

3148 Lanzenhäusern



Fortführungswert CHF 680'000.00

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	3
2.	Vorbemerkungen	4
2.1.	Eigentumsverhältnisse	4
2.2.	Ausgangslage, Auftrag	4
2.3.	Grundlagen, Unterlagen, Dokumente	4
2.4.	Besichtigung	4
2.5.	Bewertungsstichtag	5
2.6.	Qualifikation dieses Gutachtens	5
2.7.	Vorbehalte	5
3.	Methodik	6
3.1.	Definition Verkehrswert	6
3.2.	Definition Fortführungswert	6
3.3.	Ertragskapitalisierung	6
3.4.	Mietwertansatz	7
3.5.	Mietwert	7
3.6.	Ertragswert neuwertig und nachhaltig	8
3.7.	Reproduktionskosten	8
3.8.	Technische Entwertung	9
3.9.	Pauschalwert Nebengebäude Nr. 391a	10
3.10.	Fortführungswert	11
3.11.	Der ungeeignete Realwert	11
4.	Beschreibung	12
4.1.	Makrolage (Ortschaft, Umgebung, Entwicklung)	12
4.2.	Mikrolage (objektspezifisch)	13
4.3.	Ortsplan	13
4.4.	Situations- und Zonenplan	14
4.5.	Radonkarte	14
4.6.	Fläche, Daten	16
4.7.	Grundbuch	16
4.8.	Mietverträge	16
5.	Beurteilung und Wertung	17
5.1.	Marktsituation, Tendenzen	17
5.2.	Kennzahlen, Branchenstruktur und Strukturwandel	18
5.3.	Kennzahlen Bevölkerung	19
5.4.	Geschäftsflächenbedarf	20
5.5.	Marktmieten und Preisniveaus	21
5.6.	Marktentwicklung Mietmarkt	22
5.7.	Bauqualität, Zustand, Komfort	23
5.8.	Erfüllung gesetzlicher Vorschriften	23
5.9.	Kostenprognosen	23
5.10.	Nutzungsstudien	23
6.	Begriffe / Abkürzungen	24
7.	Berechnungen	26

1. Zusammenfassung

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um die Parzellen mit Schwarzenburg-Grundbuchblatt Nr. 4182 (Werkhofgelände) sowie 1/3 Anteil an Grundstück Nr. 5021 (7 Parkplätzen). Das Grundstück Nr. 4182 ist mit dem Gewerbebau Nr. 391 sowie Nebengebäuden bebaut. Die beiden Grundstücke befinden sich im Gemeindegebiet Lanzenhäusern (Politische Gemeinde Schwarzenburg).

Das Alter der Gebäude ist unbekannt. Die Bewerter gehen davon aus, dass die Gebäude und Anlagen weitgehend renovationsbedürftig sind.

Die Grundstücke befinden sich in der Zone mit Planungspflicht Nr. 13 Bodenacker. Der Werkhofbetrieb ist heute als Übergangsnutzung bewilligt. Damit der Werkhofbetrieb nachhaltig gesichert werden kann, ist nach vorliegenden Informationen der Verkauf der Parzellen an die Gemeinden Schwarzenburg und Köniz sowie ein Neubauprojekt vorgesehen, das den Eisbahnbetrieb sowie den Werkhof integriert. Zudem werden die baurechtlichen Rahmenbedingungen angepasst.

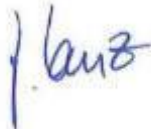
Der Fortführungswert 1/3 an GBL Nr. 5021 beträgt CHF 70'000.00

Der Fortführungswert von GBL Nr. 4182 beträgt CHF 610'000.00

Der Fortführungswert des ganzen Areals beträgt (gerundet) CHF 680'000.00

Muri bei Bern, 15. Januar 2020

ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung AG



Heinz Lanz



Manuela Lanz



Andreas Roesti



2. Vorbemerkungen

2.1. Eigentumsverhältnisse

Gemäss vorliegenden Informationen befinden sich das Hauptgrundstück GBBL Nr. 4182 sowie das anteilmässige Grundstück GBBL Nr. 5021 im Eigentum der Zbinden Transporte AG.

2.2. Ausgangslage, Auftrag

Die Gemeinden Schwarzenburg und Köniz, vertreten durch Herrn René Schaad, Leiter Abteilung Liegenschaften der Gemeinde Köniz, haben Interesse am Erwerb der Grundstücke. Aus diesem Grund wurde die ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung AG durch Herrn René Schaad (Vertreter Gemeinden) mit Zustimmung der Zbinden Transporte AG, Herrn Rolf Zbinden beauftragt, den Verkehrswert zu eruieren. Es handelt sich auf Grund dieser Ausgangslage um ein parteineutrales Gutachten.

Das Areal wird geschätzt durch:

- Herr **Andreas Roesti**, Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis, dipl. Bankwirtschafter HF und Prüfungsexperte SEK/SVIT.
- Frau **Manuela Lanz**, Immobilienbewerterin CAS FH. Sie ist Mitglied des Schweiz. Immobilienschätzer-Verbandes SIV und des Vereins amtlicher und unabhängiger Schätzer VAS. Sie ist Dozentin für Immobilienbewertung am Feusi Bildungszentrum in Bern, beim SVIT in Zürich, an der Fachhochschule in St. Gallen, Muttens, Horw und Burgdorf.
- Herrn **Heinz Lanz**, eidg. dipl. Immobilientreuhänder, dipl. Immobilienökonom FH, Dozent für Immobilienbewertung an den Fachhochschulen Burgdorf, Luzern und St. Gallen, bei der Feusi Weiterbildung in Bern, beim Schweiz. Immobilienschätzerverband SIV/SIREA, am Institut für Finanzdienstleistungen in Zug und an den KS Kaderschulen Zürich. Er ist Mitglied des Schweiz. Immobilienschätzer-Verbandes SIV, des Vereins amtlicher und unabhängiger Schätzer VAS und Schätzungsexperte SEK/SVIT. Weiter ist er fachlicher Ausbildungsleiter im Masterstudiengang Real Estate Management an der Fachhochschule St. Gallen.

2.3. Grundlagen, Unterlagen, Dokumente

Die vorliegende Grundstücksbewertung basiert auf folgenden Dokumenten:

- Situationsplan (13.01.2019)
- Zonenplan (13.01.2019)
- Projektstudie Schlussbericht (31.05.2018)
- Auszug Zonenplan Baureglement 2009

2.4. Besichtigung

Es hat keine Besichtigung stattgefunden.

2.5. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag gilt der 13. Januar 2020. Die ermittelten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere den Wert beeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren. Im vorliegenden Fall dürfte der Wert problemlos bis 31. Dezember 2020 Gültigkeit behalten.

2.6. Qualifikation dieses Gutachtens

Die Grundstückbewertung wird für den Auftraggeber gemäss Ziffer 2.2. als Parteigutachten erstellt. Sie entfaltet keinerlei rechtsverbindliche Wirkung. Sie hat Gültigkeit nur für diesen Auftraggeber und nur für den unter Ziffer 2.2. erwähnten Bewertungszweck. Bei anderweitiger Verwendung dieser Expertise oder Teilen davon werden alle Haftungsansprüche abgelehnt.

2.7. Vorbehalte

Es wurden keine Teile der Konstruktion besichtigt, die versteckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind, und es wird deshalb nicht bestätigt, dass solche Teile in gutem Zustand oder frei von Schäden bzw. Mängel sind. Das Gebäude wurde weder auf mögliche Altlasten noch auf Asbest hin untersucht.

3. Methodik

3.1. Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert definiert sich als der unlimitierte Höchstpreis, den ein möglicher Käufer am Bewertungsstichtag bei normalem Geschäftsverkehr und Würdigung aller Werteeinflüsse für die betreffende Immobilie oder Grundstück zu bezahlen bereit wäre. Er entspricht definitionsgemäss dem Marktpreis, den die Mehrheit einer objekttypischen Käufergruppe zu bezahlen bereit wäre.

3.2. Definition Fortführungswert

Ein Fortführungswert entspricht dem Kaufpreis einer Immobilie unter der Annahme, dass auf alle Möglichkeiten von besserer Nutzung verzichtet wird. Das heisst, dass die am Stichtag bestehende Nutzung unverändert in die Berechnungen eingesetzt wird, ohne das Potenzial von Umnutzungen oder anderer Nutzungssteigerungen zu berücksichtigen.

3.3. Ertragskapitalisierung

Der festgelegte Mietwert wird mit einem Zinssatz kapitalisiert. Dieser setzt sich zusammen aus der Kapitalverzinsung und den Zuschlägen für die jährlich anfallenden Kosten bzw. notwendigen Rückstellungen. Da die Liegenschaft im Normalfall durch den Eigentümer selbst bewohnt werden dürfte, wird auf einen Zuschlag für das Mietzinsrisiko sowie die Verwaltungskosten verzichtet.

Der Zinssatz präsentiert sich im Opportunitätskostenmodell wie folgt:

Position	Beschrieb	Zins
Basiszinssatz Immobilien		2.00 %
Immobilitätszuschlag	0.25 % pro 3 Monate Verkaufszeit	1.50 %
Objektrisiko	Gewerbenutzung	1.00 %
<i>Basis-/Nettozinssatz</i>		<i>4.75 %</i>
<i>Kostenzuschläge</i>		<i>1.25 %</i>
Betriebskosten		0.25 %
Mietzinsrisiko	selbstgenutzt	0.00 %
Verwaltungskosten	selbstgenutzt	0.00 %
Unterhalt und Reparaturen		0.50 %
Rückstellungen		0.50 %
<i>Zinssatz Kapitalisierung</i>		<i>6.00 %</i>

Vom nachhaltigen Ertragswert wird die eingetretene technische Entwertung (Punkt 3.9.) als Investitionsbedarf in Abzug gebracht.

3.4. Mietwertansatz

Der nachhaltige und neuwertige Mietwert wird anhand der Möglichkeiten auf dem Markt festgelegt. Berücksichtigt werden insbesondere Makro- und Mikrolage und die baulichen Möglichkeiten.

Die Nachfrage nach gewerblichen Flächen in Lanzenhäusern und Umgebung ist mässig. Die dezentrale Lage dürfte nur für lokal tätiges Kleingewerbe eine gewisse Attraktivität haben.

Gemäss Gemeindecheck von Fahrländer und Partner kann in Lanzenhäusern mit einem durchschnittlichen Ansatz von CHF 176.00/m² gerechnet werden. Die einfache Struktur und Nutzung der bestehenden Flächen rechtfertigen einen Ansatz in dieser Höhe nicht. Die Bewerter berücksichtigen auf Grund der örtlichen Gegebenheiten für den Bürobereich einen Mietwert von CHF 140.00 pro m²/Jahr. Für den Werkstattbereich legen die Bewerter einen Mietwert von CHF 80.00 pro m²/Jahr fest. Aussenlagerflächen werden mit CHF 30.00 pro m²/Jahr für gedeckte respektive CHF 20.00 pro m²/Jahr für ungedeckte Flächen berücksichtigt. Die Parkplätze werden mit einem monatlichen Mietzins von CHF 50.00 pro Stück implementiert.

3.5. Mietwert

Der durch die Bewerter festgelegte nachhaltige und neuwertige Mietwert setzt sich wie folgt zusammen:

Nutzungsbereich	Fläche in m ²	Mietwert m ² / pro Monat	Mietwert
Werkhof			
Bürobereich	105.00	140.00	14'700.00
Werkstatt	280.00	80.00	22'400.00
Aussenlager gedeckt	160.00	30.00	4'800.00
Aussenlager ungedeckt	600.00	20.00	12'000.00
7 Autoabstellplätze		50.00	4'200.00
Total VMF/Mietwert	1'145.00	50.74	58'100.00

Dies entspricht einer monatlichen Nettomiete im neuwertigen Zustand von rund CHF 4'840.00.

3.6. Ertragswert neuwertig und nachhaltig

Der Mietwert (Ziffer 3.5.) wird nun mit dem festgelegten Zinssatz (Ziffer 3.3.) kapitalisiert:

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{Ertrag} \times 100}{\text{Kapitalisierungssatz}}$$

Mietwert	Bruttozins	Ertragswert
58'100.00	6.00 %	968'333.00

3.7. Reproduktionskosten

Diese stellen die Kosten dar, welche heute für die Realisierung einer gleichwertigen Baute aufgewendet werden müssten, ohne Berücksichtigung einer Standard- und Komfortverbesserung. Reproduktionskosten verstehen sich immer ohne Landwert. Die durch den Bewerter geschätzten Reproduktionskosten können vom Gebäudeversicherungswert abweichen. Sie weichen auch von Neubaukosten ab, da diese neben den heutigen Bauauflagen (Brandschutz, etc.) auch Vorbereitungsarbeiten beinhalten.

Die Reproduktionskosten setzen sich zusammen aus dem Gebäudevolumen der Liegenschaft und einem für die betreffende Baute realistischen Preis/m³. Die Erfahrung zeigt, dass sich die Preise/m³ inkl. Baunebenkosten für Objekte dieser Art zwischen CHF 300.00/m³ und CHF 400.00/m³ bewegen.

Der Ansatz steht in direkter Abhängigkeit zum Gesamtvolumen sowie zum Ausbaustandard. Je hochwertiger derselbe, desto höher der Preis/m³.

Die Bewerter haben im vorliegenden Fall für das Gebäude einen Preis/m³ von CHF 350.00 berücksichtigt. Die Umgebungskosten wurden mit CHF 80.00 inklusive Parkierung ermittelt und zu den Reproduktionskosten hinzugezählt. Die Nebengebäude wurden pauschal berücksichtigt.

Die Reproduktionskosten belaufen sich somit total auf CHF 997'000.00 und setzen sich wie folgt zusammen:

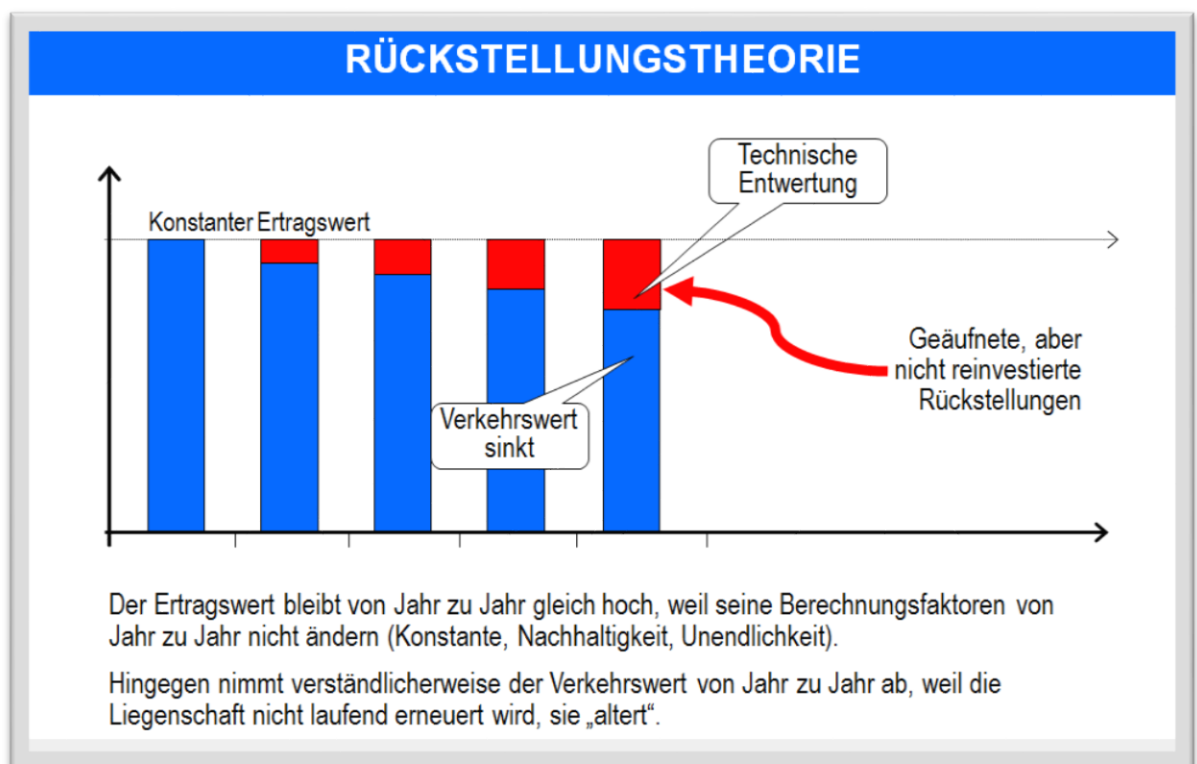
Objektteil	Volumen/Fläche	CHF/m ³	Reproduktionskosten
Gebäude	2'100.00 m ³	350.00	735'000.00
Umgebung	1'400.00 m ²	80.00	112'000.00
Nebengebäude		pauschal	150'000.00
Total Reproduktionskosten			997'000.00

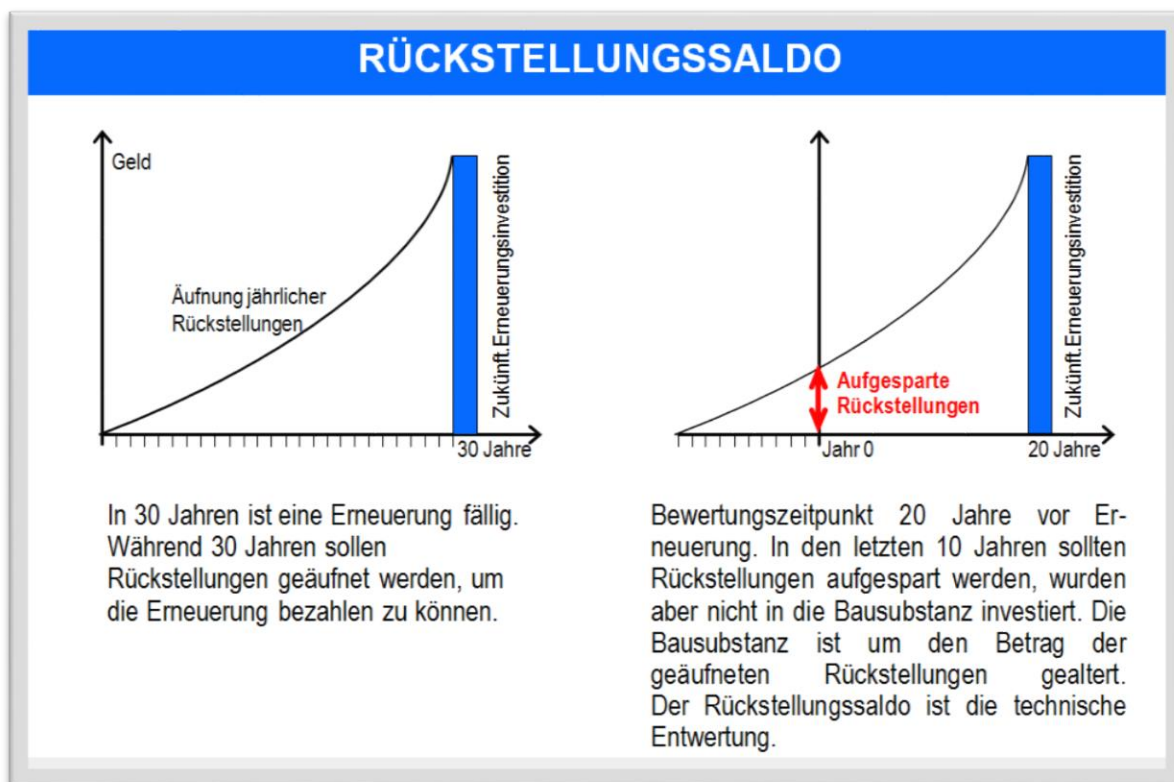
3.8. Technische Entwertung

Erfahrungsgemäss altern die verschiedenen Bauteile unterschiedlich schnell und werden zu verschiedenen Zeitpunkten erneuert. Damit dem Rechnung getragen wird, werden Bauteilgruppen gebildet mit Bauteilen, die gleiche oder ähnliche Alterungseigenschaften aufweisen und somit die Entwertung für diese Bauteilgruppe einzeln berechnet werden kann.

Aus dem Ertrag werden Rückstellungen entnommen und geäufnet, um in bestimmten zyklischen Zeitabständen die Bausubstanz zu erneuern, damit die Nutzungsfähigkeit der Bauteile gewährleistet bleibt. Das sichert die Nachhaltigkeit der Immobilie und kompensiert gleichzeitig die seither eingetretene Entwertung.

Wenn die geäufneten Rückstellungen für die Erneuerung der Bausubstanz ausgegeben werden, so wird die bis dahin eingetretene Entwertung behoben und der Minderwert kompensiert. Wenn das Geld nicht oder nur teilweise ausgegeben wird, entspricht der geäufnete, aber nicht ausgegebene Betrag der bisher eingetretenen Entwertung und damit dem Minderwert. Der geäufnete und verzinst, aber nicht reinvestierte Geldbetrag ist der Rückstellungssaldo.





Es wird eine technische Entwertung (Rückstellungssaldo) von CHF 365'681.00 ausgewiesen. Dies entspricht einem Anteil an den Reproduktionskosten von 36.7 %. Mit diesem Betrag könnte die Liegenschaft in einen neuwertigen und zeitgemässen Zustand versetzt werden.

3.9. Pauschalwert Nebengebäude Nr. 391a

Für das Nebengebäude wurde ein Vergleichswertmethode ermittelt und zum Verkehrswert als positives Wertelement addiert.

Wertelement	Vergleichswert / CHF
Nebengebäude Nr. 391a	80'000.00

3.10. Fortführungswert

Von dem unter Punkt 3.6. ausgewiesenen Ertragswert wird die per Stichtag eingetretene technische Entwertung (Ziffer 3.8.) in Abzug gebracht. Der Vergleichswert (Ziffer 3.9.) wird addiert. Daraus resultiert der folgende Fortführungswert:

Wertelement	Fortführungswert	
Ertragswert nachhaltig und neuwertig (GBBL Nr. 4182)	CHF	898'333.00
./. technische Entwertung	CHF	365'681.00
<i>Zwischentotal</i>	<i>CHF</i>	<i>532'652.00</i>
Ertragswert nachhaltig und neuwertig (GBBL Nr. 5021)	CHF	70'000.00
Nebengebäude Nr. 391a	CHF	80'000.00
Fortführungswert Werkhofareal (gerundet)	CHF	680'000.00

3.11. Der ungeeignete Realwert

Der Realwert ist die Summe von Landwert, Gebäudezeitwert und Nebenkosten. Der Realwert hat jedoch zahlreiche fundamentale Mängel:

Verkehrswerte sind das Spiegelbild des Immobilienmarktes: Jede Veränderung des Marktes führt zu einer Veränderung des Verkehrswertes. Eine Schätzungsmethode muss in der Lage sein, wechselnde Marktverhältnisse rechnerisch aufzunehmen und entsprechend unterschiedliche Verkehrswerte zu berechnen. Diese Forderung erfüllen die Vergleichsmethoden und die Ertragsmethoden, weil sie marktabhängige und –veränderliche Daten verwenden.

Die Realwertmethode kann jedoch diese Hauptforderung in keiner Art und Weise erfüllen. Der Realwert hat keine marktabhängigen Elemente, die bei wechselndem Angebot und Nachfrage unterschiedliche Resultate ergeben können. Der Realwert ist auf Marktlage, Konjunktur und Zinsverhältnisse weitgehend unempfindlich. Das Resultat des Realwertes ist deshalb nie ein Verkehrswert.

Fazit:

Die Realwertmethode ist für Verkehrswertschätzungen ungeeignet. Die in der Schweiz (im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern) noch weit verbreitete Praxis der Vermischung von Ertrags- und Realwert (Praktikermethode/Mischwertmethode) ist ausdrücklich abzulehnen, da die Vermischung einer geeigneten Methode mit einer ungeeigneten Methode den Markt nicht abzubilden vermag. Weiter ist die Mischung gemäss dem SVS (Swiss Valuation Standard) seit 2006 nicht mehr zulässig. Aus vorangehend erläuterten Punkten wird der Realwert in diesem Gutachten nicht ausgewiesen.

4. Beschreibung

4.1. Makrolage (Ortschaft, Umgebung, Entwicklung)

Lanzenhäusern ist eine Ortschaft in Schwarzenburg, die gemäss BFS (Bundesamt für Statistik) eine «periurbane Industriegemeinde mittlerer Dichte» und Teil der grossen Agglomeration Bern ist. Diese zählt 419'983 Einwohner (2018) und 190'997 Haushalte (2018). Die Gemeinde Schwarzenburg selber hat 6'831 Einwohner (2018), verteilt auf 3'066 Haushalte (2018); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2013 und 2018 beläuft sich auf 25 Personen.

Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 22.4% der Haushalte im Jahr 2016 zu den oberen Schichten (Schweiz: 31.9%), 39.8% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.4%) und 37.8% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.6%). Zwischen 2010 und 2018 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien stabil geblieben und für Ledige schwach angestiegen. 605 Betriebe mit 3'236 Beschäftigten weist die Gemeinde Schwarzenburg im Jahr 2017 gemäss Betriebszählung des BFS (Bundesamt für Statistik) auf. Dies entspricht einer Abnahme von 14 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 21 Beschäftigten seit 2011. Von den 2'403 vollzeitäquivalenten Stellen sind 354.5 (15%) im 1. Sektor, 914.4 (38%) im Industrie- und 1'134 (47%) im Dienstleistungssektor.

Schwarzenburg ist ein Zentrum. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Schwarzenburg aus erreichbaren weiteren Zentren sind Fribourg (17 Min.), Bern (23 Min.) und Thun (28 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Bern (50 Min.), Fribourg (62 Min.) und Burgdorf (62 Min.).

Gemessen am Anteil der vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind die wichtigsten Branchen in Schwarzenburg gemäss Betriebszählung des BFS «Maschinenbau» (17% der VZA), «Landwirtschaft, Jagd und damit verbundene Tätigkeiten» (14.4% der VZA) und «Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)» (13.3% der VZA).

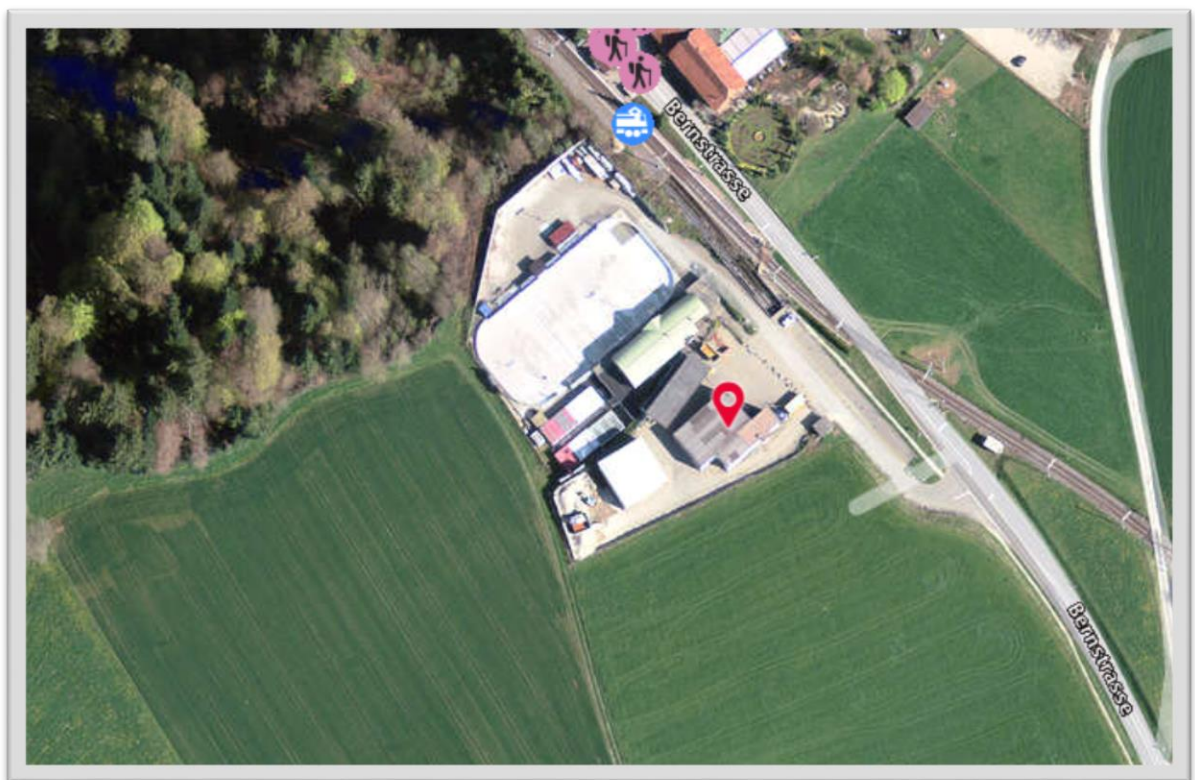


4.2. Mikrolage (objektspezifisch)

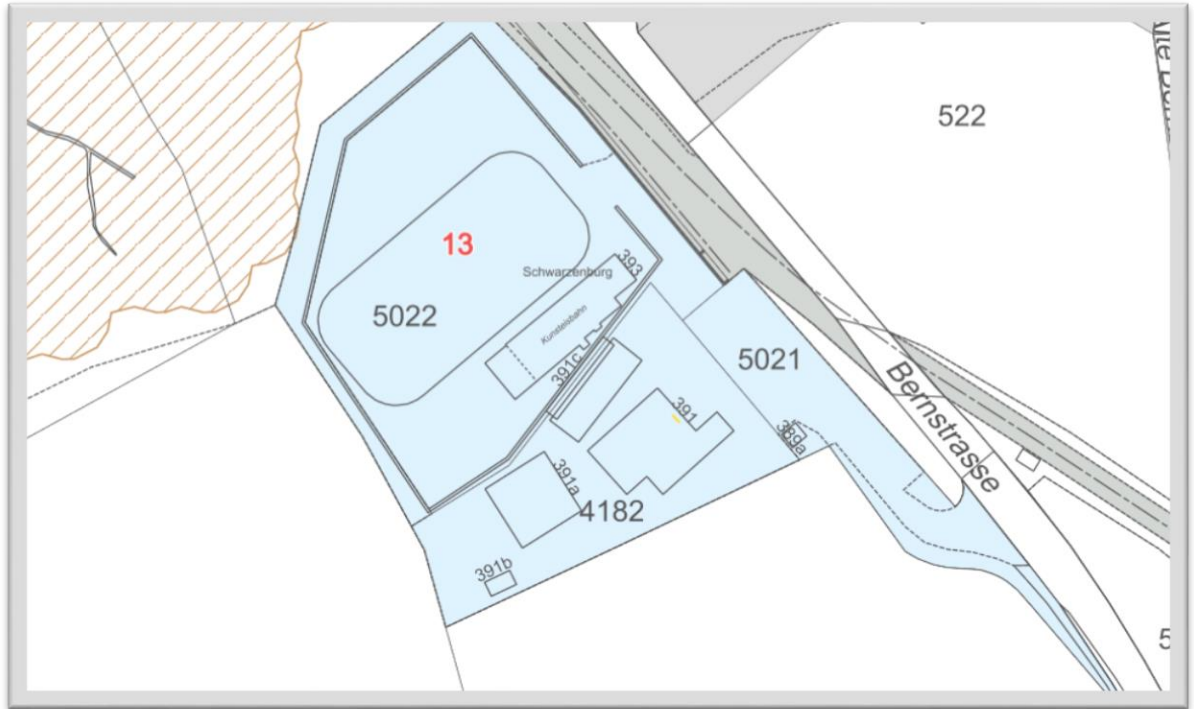
Der Wert einer Immobilie ist abhängig von verschiedenen Objekteigenschaften. Die untenstehende Tabelle gibt Aufschluss über die von den Bewertern vorgenommene Lagebeurteilung des Objektes.

Mikrolage	sehr gut	gut	mittel	schlecht	Bemerkungen
Geschäftslage, Attraktivität			x		Mittelmässige Lage
Umschwung/Erschliessung		x			Ausreichende Umschwungverhältnisse, gute Erschliessung.
Verkehrslage öffentlicher Verkehr			x		Mittelmässiges Angebot vorhanden.
Verkehrslage Individualverkehr				x	Autobahnanschlüsse in weiter Entfernung.

4.3. Ortsplan

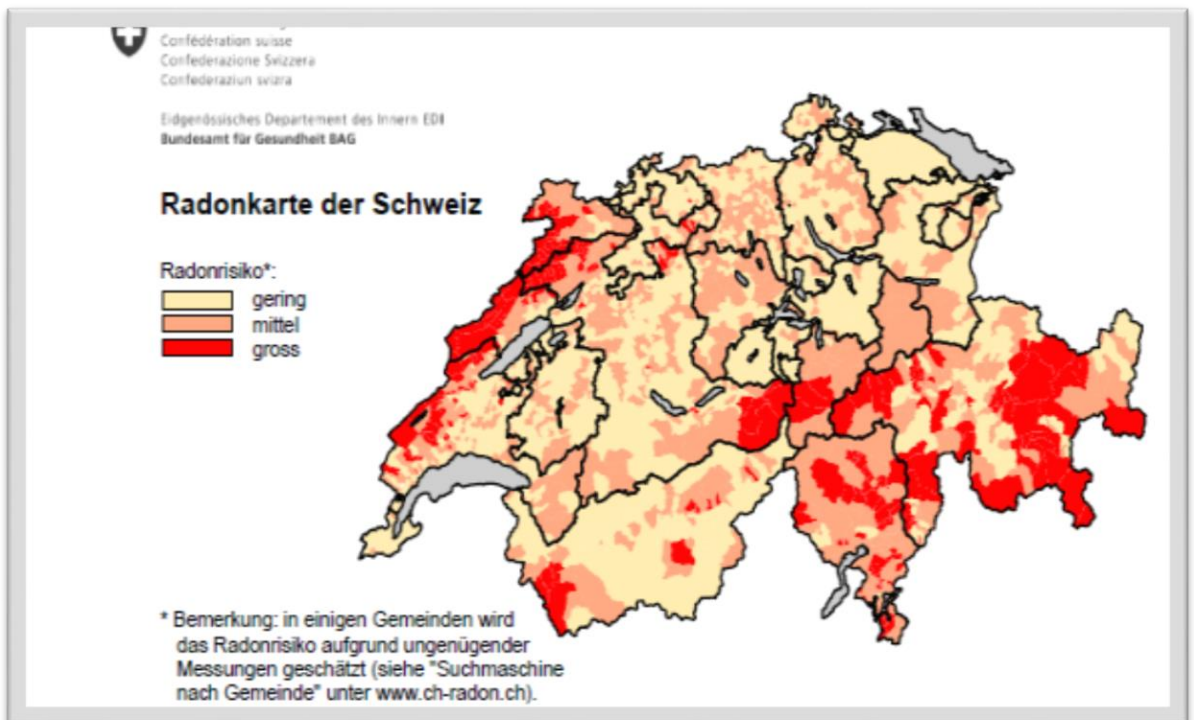


4.4. Situations- und Zonenplan



Das Grundstück befindet in der Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. 13; Bodenacker

4.5. Radonkarte



Radonmessung Lanzenhäusern: geringes Risiko (Stand 09.11.2016)

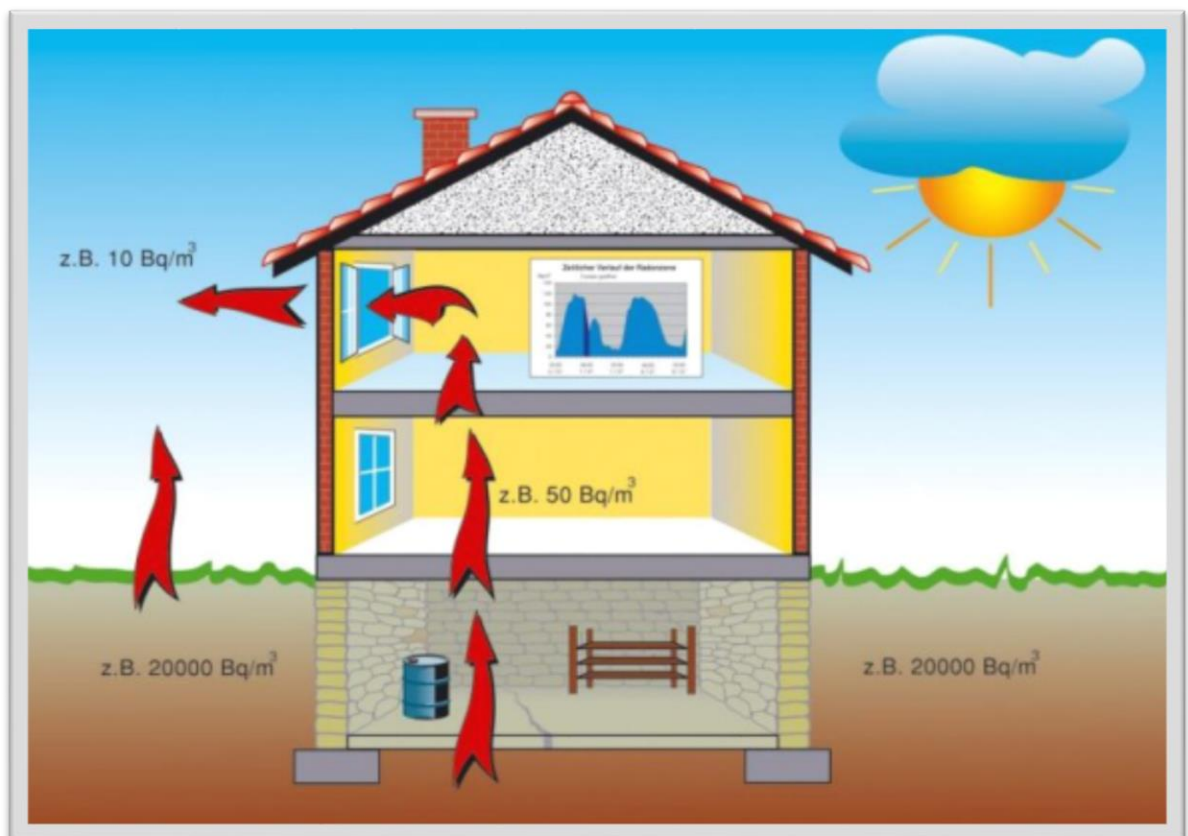
Ab einem mittleren Risiko empfiehlt es sich spezifische Analysen vornehmen zu lassen.

Was ist Radon?

Radon ist ein im Boden produziertes natürliches radioaktives Edelgas.

Radon entsteht in der Uranzerfallsreihe. Uran ist überall im Untergrund vorhanden. Beim natürlichen Zerfall von Uran entsteht unter anderem Radium und daraus Radon. Radonatome können weiter zerfallen. Es entstehen Polonium, Wismuth und Blei. Diese sogenannten Radonfolgeprodukte sind auch radioaktiv und schweben in der Atemluft. In Innenräumen lagern sie sich allmählich an Gegenständen, Staubpartikeln und feinsten Schwebeteilchen, sogenannten Aerosolen, an. Sie können beim Einatmen in die Lunge geraten, sich auf dem Lungengewebe ablagern und dieses bestrahlen. Dies kann zu Lungenkrebs führen.

Wie Radon sich ausbreitet:



Je durchlässiger der Untergrund, desto eher kann Radongas bis zur Erdoberfläche aufsteigen. Eine hohe Durchlässigkeit finden wir bei feinsten Hohlräumen (Poren), bei grösseren Hohlräumen (Spalten, Klüften, Schutthalden oder in Bergsturzgebieten) und in Karstgebieten oder Höhlensystemen. Durch dichte Tonschichten dringt das Radon kaum hindurch.

Lokale Unterschiede sind deshalb sehr ausgeprägt. In der Schweiz befinden sich die Radonkonzentrationen hauptsächlich in den Alpen und im Jura. Aber auch im Mittelland hat es vereinzelt hoch belastete Gebäude. Denn Radon kann überall vorkommen.

Radon verursacht Lungenkrebs

In der Schweiz ist Radon für etwa 60% der Strahlenbelastung der Bevölkerung verantwortlich.

Radon ist nach dem Rauchen die wichtigste Ursache für Lungenkrebs. Das Lungenkrebsrisiko ist umso grösser, je höher die Radonbelastung in der Atemluft ist und je länger man diese Luft einatmet. Die Radonfolgeprodukte lagern sich auf dem Lungengewebe ab und bestrahlen dieses. Zwischen der Belastung des Lungengewebes und dem Auftreten von Lungenkrebs können Jahre bis Jahrzehnte vergehen.

In der Schweiz leben etwa sieben Millionen Menschen. Rund 70'000 sterben pro Jahr, davon 17'000 an den Folgen von Krebs. Lungenkrebs fordert etwa 2700 Opfer pro Jahr. Davon sind 200 bis 300 dem Radon zuzuschreiben. Radon stellt somit den gefährlichsten Krebserreger im Wohnbereich dar.

4.6. Fläche, Daten

Grundstück Nr.	4182
Bezeichnung	Lanzenhäusern, Aeckenmatt, Bodenacker
Grundstücksfläche	2'518.00 m ²

Grundstück Nr.	5021
Bezeichnung	Lanzenhäusern, Aeckenmatt, Bodenacker
Grundstücksfläche	1'465.00 m ²

4.7. Grundbuch

Für die Hauptparzelle Nr. 4182 ist kein Grundbuchauszug vorhanden. Es kann keine Aussage darübergemacht werden, ob wertrelevante Einträge vorhanden sind.

Auf der Nebenparzelle Nr. 5021 sind keine wertrelevanten Einträge vorhanden.

4.8. Mietverträge

Die Liegenschaft wird selbstgenutzt.

5. Beurteilung und Wertung

5.1. Marktsituation, Tendenzen

Die Nachfrage nach Liegenschaften und Grundstücken dieser Art ist mässig. Das Grundstück dürfte seinen Käufer innerhalb von 12 bis 24 Monaten finden.

5.2. Kennzahlen, Branchenstruktur und Strukturwandel

Kennzahlen Wirtschaftsstruktur 2017: Gemeinde Schwarzenburg

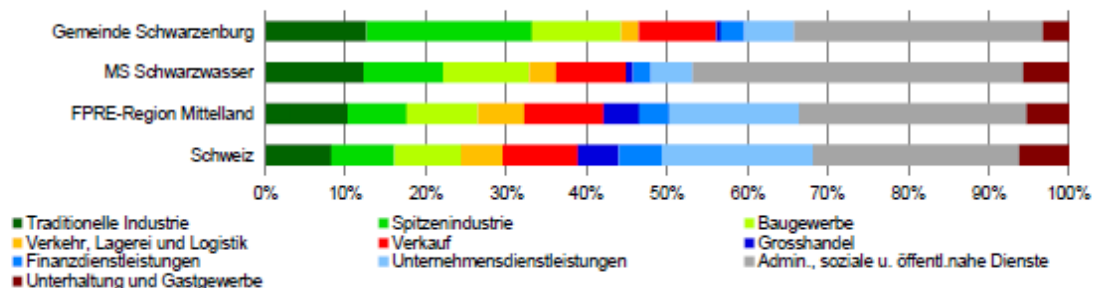
	Gemeinde Schwarzenburg	MS-Region Schwarzwasser
Branchenvielfalt (Herfindahl-Index*)	vielfältig (8.42)	sehr konzentriert (9.03)
Unternehmenskonzentration (Herfindahl-Index*)	tief (3.41)	sehr hoch (1.18)
Unternehmensgründungen (2015-2016)	22	59
Gründungsdynamik (2015-2016)	unterdurchschnittlich (1.8%)	stark unterdurchschnittlich (1.8%)

Anmerkung: Klassierungen im Gemeinde- bzw. MS-Regionen-Vergleich. Gründungsdynamik: Unternehmensgründungen gemessen am Bestand.

* Werte des Index mit 100 multipliziert.

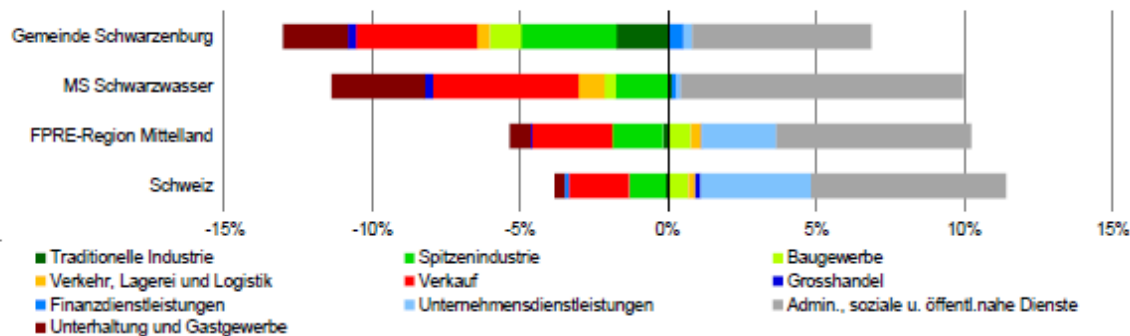
Quelle: BFS, Modellierungen Fahränder Partner.

Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2017), 2. und 3. Sektor



Quelle: BFS, Modellierungen Fahränder Partner.

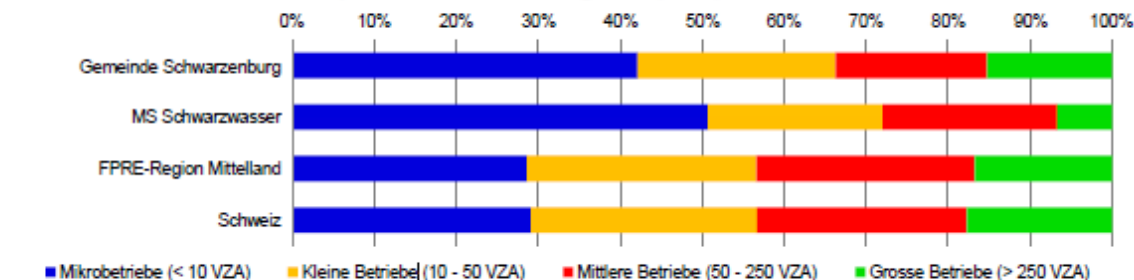
Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008-2017), 2. und 3. Sektor



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

Quelle: BFS, Modellierungen Fahränder Partner.

Unternehmensstruktur: Vollzeitäquivalente nach Betriebsgrösse (2017)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahränder Partner.

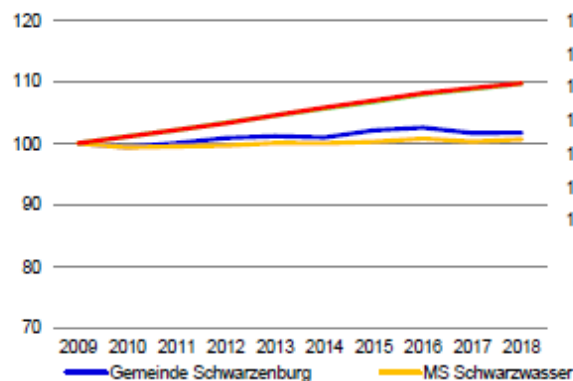
5.3. Kennzahlen Bevölkerung

Kennzahlen Bevölkerung: Gemeinde Schwarzenburg

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bevölkerung (ständig)	6'716	6'674	6'718	6'773	6'794	6'779	6'857	6'887	6'827	6'831
Anzahl Haushalte	-	2'807	2'842	2'876	2'909	2'947	3'018	3'065	3'078	3'066
Ø Haushaltsgrösse	-	2.38	2.36	2.36	2.34	2.30	2.27	2.25	2.22	2.23
Bevölkerungswachstum (%)	0.54	-0.63	0.66	0.82	0.31	-0.22	1.15	0.44	-0.87	0.06
Ausländeranteil (%)	4.29	4.50	4.72	5.39	5.50	5.59	6.30	6.46	6.61	6.66

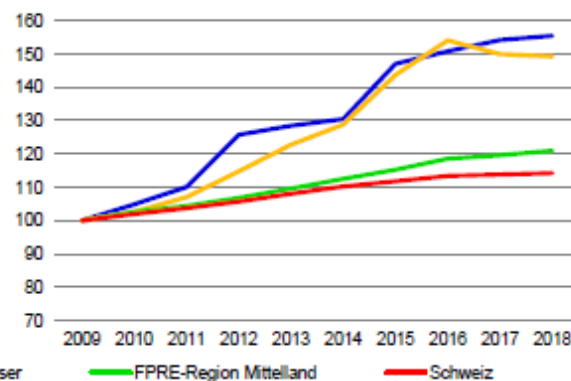
Quelle: BFS, Modellierungen Fahränder Partner.

Indexierte Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung
(Index Jahr 2009 = 100)

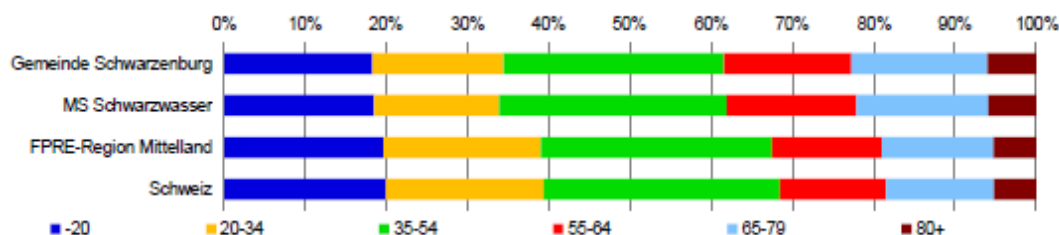


Quelle: BFS, Modellierungen Fahränder Partner.

Indexierte Entwicklung des Ausländeranteils
(Index Jahr 2009 = 100)



Bevölkerung nach Altersklasse (2018)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahränder Partner.

Bevölkerung im Rentenalter und durchschnittliche Lebenserwartung nach Altersklasse (2018)

	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90+
Bevölkerung im Rentenalter (abs.)						
Gemeinde Schwarzenburg	433	410	301	209	142	58
MS-Region Schwarzwasser	1'087	955	701	513	321	157
Durchschnittliche Lebenserwartung in Jahren (Schweiz)*						
Männer	18.2	14.4	10.9	7.6	5.2	3.3
Frauen	21.2	17.0	13.0	9.3	6.3	3.9

* Bevölkerung zwischen 65 und 99 Jahren; gewichteter Mittelwert innerhalb der jeweiligen Altersklasse.
Quelle: BFS, Modellierungen Fahränder Partner.

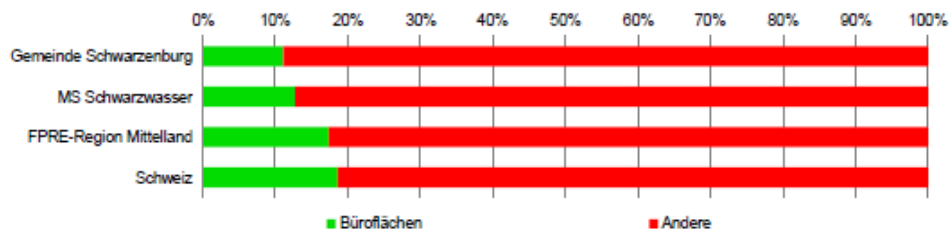
5.4. Geschäftsflächenbedarf

Geschäftsflächenbedarf 2017 (m² BGF): Gemeinde Schwarzenburg

	Büroflächen	Andere	Total
2. Sektor	6'581	162'097	168'678
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand)	22'518	71'443	93'961
Verkauf	1'747	12'834	14'581
Gastronomie	179	3'589	3'768
Beherbergung	91	1'825	1'917
Total	29'100	233'539	262'639

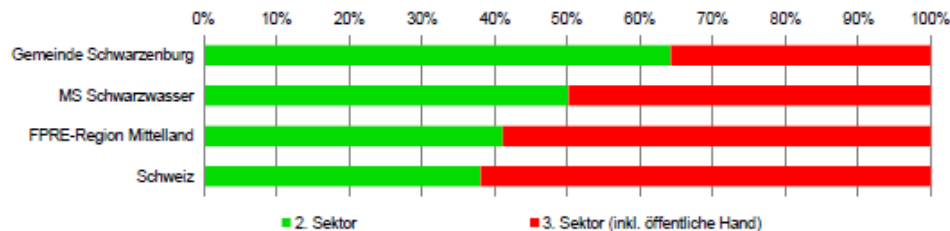
Quelle: Modellierungen Fahrlander Partner.

Geschäftsflächenbedarf 2017: Büroflächen vs. Andere



Quelle: Modellierungen Fahrlander Partner.

Geschäftsflächenbedarf 2017: 2. Sektor vs. 3. Sektor (inkl. öffentliche Hand)



Quelle: Modellierungen Fahrlander Partner.

5.5. Marktmieten und Preisniveaus

Marktmieten typischer Geschäftsflächen: Lanzenhäusern (Schwarzenburg)

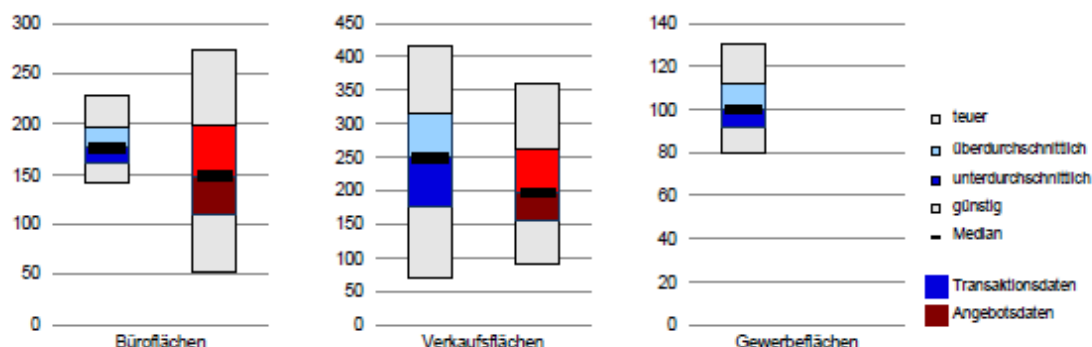
Marktmiete Büroflächen (150 m² NF SIA 416, CHF netto pro m²a)*	176
Marktmiete Verkaufsflächen (150 m² NF SIA 416, CHF netto pro m²a)**	249

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

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

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2019.

Verteilung der Marktmieten (CHF netto pro m²a)



Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. September 2019.

Innere Werte von Bauland (erschlossen)

CHF/m²	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Büroliegenschaft*	135 - 145	145 - 160	305 - 355
Bauland für Verkaufsliegenschaft**	285 - 300	430 - 475	625 - 725
Bauland für Gewerbeliegenschaft***	255 - 315	-	-

CHF/m² GF SIA 416 (oberirdisch)	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Büroliegenschaft*	245 - 255	235 - 260	545 - 635
Bauland für Verkaufsliegenschaft**	570 - 600	855 - 945	1'250 - 1'455

* Basis: Liegenschaft mit Landfläche: 1'900 m², AZ: 0.6, Nutzfläche total: 800 m², Geschosshöhe: 3.2 m.

** Basis: Liegenschaft mit Landfläche: 5'000 m², AZ: 0.5, Nutzfläche total: 2'000 m², Geschosshöhe: 3.5 m.

*** Modellerte Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2019.

Diskontierungssätze: Lanzenhäusern (Schwarzenburg)

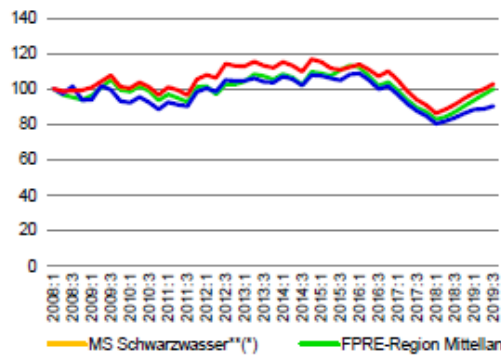
Diskontierungssatz Büro (real; Neubau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage)	4.3%
Diskontierungssatz Verkauf (real; Neubau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage)	5.0%
Diskontierungssatz Gewerbe (real; Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage)	4.6%

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. September 2019.

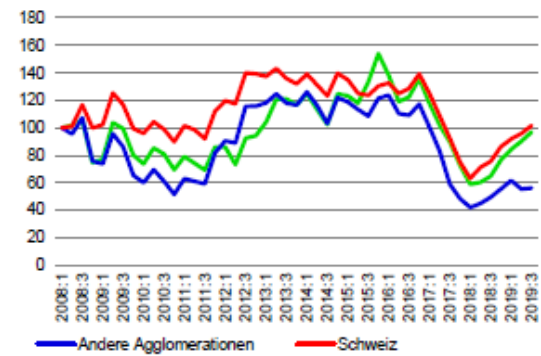
5.6. Marktentwicklung Mietmarkt

Entwicklung der Marktmieten und Landwerte*

Büroflächen, Neubau, im Edelfrohbau



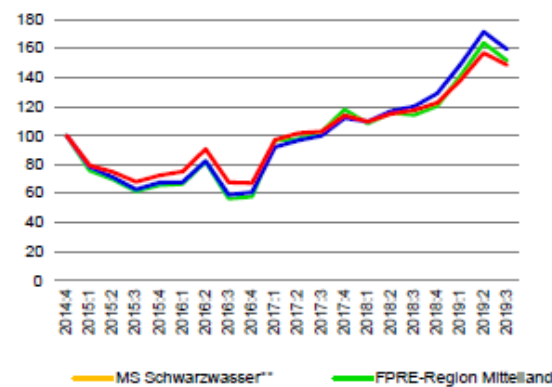
Innere Werte von Bauland (erschlossen) für Büroliegenschaften



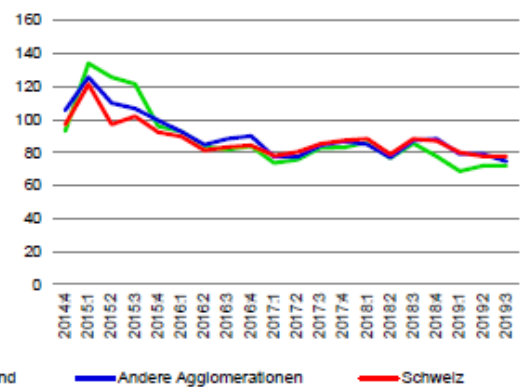
* Indexiert, 1. Quartal 2008 = 100. ** Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.
*** Für diese Region stehen keine Marktmietenindizes zur Verfügung.
Quelle: Fähränder Partner, Datenstand 30. September 2019.

Immobilienangebot und Insertionszeiten für Büroflächen

Anzahl Inserate*



Insertionszeiten (Tage)



* Indexiert, 4. Quartal 2014 = 100. ** Datenmenge in der Region nicht repräsentativ.
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Datenaufbereitung durch Fähränder Partner.

5.7. Bauqualität, Zustand, Komfort

Die Bauqualität ist durchschnittlich, der Zustand wohl demodiert. Die Komfortstufe ist gering.

5.8. Erfüllung gesetzlicher Vorschriften

Nach Beurteilung der Bewerter sind die gesetzlichen Vorschriften in allen Teilen erfüllt.

5.9. Kostenprognosen

Die zukünftigen Kosten sind als technische Entwertung in den Berechnungen enthalten.

5.10. Nutzungsstudien

Eine allfällige Nutzungsstudie ist nicht Bestandteil des Auftrages.

6. Begriffe / Abkürzungen

Verkehrswert	Als Verkehrswert gilt der Preis, zu dem Grundstücke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Bedingungen verkauft werden.
Ertragswert	Der Ertragswert ist der kapitalisierte Ertrag (Mietwert) eines Grundstückes. Es ist der Wert, dessen Kosten und Gewinne durch die erzielbaren Erträge laufend und nachhaltig gedeckt werden.
Realwert	Der Realwert ist die Summe der Zustandwerte aller baulichen Anlagen, inkl. Erschliessung, Vorbereitungs- und Umgebungsarbeiten, der Baunebenkosten sowie des Landwertes
Reproduktionskosten	Die Reproduktionskosten entsprechen dem Betrag, welcher heute für die Realisierung einer gleichwertigen Baute aufgewendet werden müsste. Der Betrag kann höher oder tiefer sein als die seinerzeitigen Erstellungskosten. Er bildet die Basis für die Berechnung der notwendigen Rückstellungen und des zukünftigen Erneuerungsbedarfs. Er wird beispielsweise erhöht, wenn bei einer zukünftigen Erneuerung Abbrüche und Demontagen vorzunehmen sind. Er wird beispielsweise reduziert, wenn bei einer Sanierung von tieferen Honoraren oder nur teilweiser Erneuerung des Bauteils ausgegangen werden muss. Eine Differenz zum Gebäudeversicherungswert ist üblich.
Mietwert	Der Mietwert entspricht dem maximalen Jahresmietzins für Bauten und bauliche Anlagen, der nach Bewertungszweck und rechtlichen Verhältnissen als erzielbar angenommen werden kann.
Technische Entwertung	Die Altersentwertung ist der Wertverlust infolge Alterung, Abnutzung und Zersetzung. Mit dem dafür geschätzten Betrag soll ein neuwertiger Zustand ohne Substanzverbesserung hergestellt werden können.
Kapitalisierungssatz	Der Kapitalisierungssatz ist die Verhältniszahl, mit der aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird.
Absoluter Landwert	Der absolute Landwert entspricht den tatsächlich bezahlten Preisen von Vergleichsgrundstücken. Er wird nur nach der Vergleichsmethode festgelegt.

Relativer Landwert	Der relative Landwert steht in Relation zum Wert einer bestehenden oder geplanten baulichen Nutzung. Er ist abhängig von der Lageklasse eines Grundstückes.
Barwert	Der Barwert ist die abdiskontierte Summe aller zukünftig zu erwartenden Erträge und/oder Kosten.
Erstellungskosten	Summe der erforderlichen Bau- und Nebenkosten BKP (Baukostenplan) 1 – 5.
Zeitwert (Zustandswert)	Der Zustandswert ist der um die Altersentwertung reduzierte Neuwert von Gebäuden oder baulichen Anlagen inkl. Anteil an den Baunebenkosten, aber ohne Landwert.
VMF	Vermietbare Fläche
APP	Aussenparkplätze
MWert	Mietwert
KW	Kennwert
GVW	Gebäudeversicherungswert, bzw. Reproduktionskosten nach Beurteilung des Experten
GLD	Gesamtlebensdauer
TA	Technisches Alter
Ent.	Entwertung in %
GV	Gebäudevolumen
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche
ENR	Erneuerungsrate

7. Berechnungen

Ertragswert

Schwarzwasserbrücke, CH 3150 Schwarzenburg
Verkehrswert

Werkhof

Kapitalwert als ewige Rente

Position	2019(0)
Ertrag	58'100
Bürobereich	14'700
Werkstatt	22'400
Aussenlager	16'800
Abstellplätze aussen	4'200
Total I	58'100
Basis Kapitalisierung	58'100
Zinssatz Kapitalisierung	6.00%
Exit Total Kapitalwert Objekt	968'333
Technische Entwertung	-365'681
Total II	-365'681
Übrige Wertelemente	80'000
Total III	-285'681
Total IV diskontiert	682'652
Ertragswert	680'000

Zinssatz Objekt

Position	Beschreibung	Zinssatz1	Anteil	Zinssatz2	Betrag
Pauschal				4.75%	45'996
Basiszinssatz Immobilien		2.00%	100.00%	2.00%	19'367
Immobilitätszuschlag	0.25 % je 3 Monate Verkaufszeit	1.50%	100.00%	1.50%	14'525
Objektrisiko	Gewerbenutzung	1.25%	100.00%	1.25%	12'104
Kostenzuschläge				1.25%	12'104
Betriebskosten		0.25%	100.00%	0.25%	2'421
Mietzinsrisiko	Selbstgenutzt	0.00%	100.00%	0.00%	0
Verwaltungskosten	Selbstgenutzt	0.00%	100.00%	0.00%	0
Unterhalt und Reparaturen		0.50%	100.00%	0.50%	4'842
Rückstellungen		0.50%	100.00%	0.50%	4'842
Total				6.00%	58'100

Übrige Wertelemente

Text	Jahr	Betrag	Zinssatz	Betrag korrigiert
Nebengebäude 391a		80'000		80'000
Total				80'000

Technische Entwertung

Text	Neuwert	GND	TA	ENR	Technische Entwertung
3101 Werkhof	997'000			4'311	365'681
Rohbau	352'800	80	0	419	0
Dach	88'200	50	40	456	51'886
Fassade	58'800	50	40	304	34'591
Fenster	51'450	40	40	453	51'450
Wärmeerzeugung	22'050	30	30	346	22'050
Sanitär	51'450	50	50	266	51'450
Elektroinstallation	44'100	40	40	388	44'100
Nasszellen	14'700	30	30	231	14'700
Ausbau Substanz	51'450	30	30	808	51'450
Nebengebäude	150'000	70	40	288	32'725
Umgebung	112'000	60	20	350	11'280
Total	997'000			4'311	365'681

Ertragsübersicht

Schwarzwasserbrücke, CH 3150 Schwarzenburg
Verkehrswert

Text	m2/Stück ME	Anzahl	Summe	Ist/ME	Soll/ME	Ist/Mt	Soll/Mt	Ist/Jahr	Soll/Jahr
Werkhof	1'145 m²	1.00	1'145.00	50.74	50.74	4'842	4'842	58'100	58'100
Bürobereich	105 m²	1.00	105.00	140.00	140.00	1'225	1'225	14'700	14'700
Bürobereich	105 m²	1.00	105.00	140.00	140.00	1'225	1'225	14'700	14'700
Werkstatt	280 m²	1.00	280.00	80.00	80.00	1'867	1'867	22'400	22'400
Werkstatt	280 m²	1.00	280.00	80.00	80.00	1'867	1'867	22'400	22'400
Aussenlager	760 m²	1.00	760.00	22.11	22.11	1'400	1'400	16'800	16'800
Aussenlager gedeckt	160 m²	1.00	160.00	30.00	30.00	400	400	4'800	4'800
Aussenlager ungedeckt	600 m²	1.00	600.00	20.00	20.00	1'000	1'000	12'000	12'000
Abstellplätze aussen	7 St	1.00	7.00	600.00	600.00	350	350	4'200	4'200
Abstellplätze aussen	1 St	7.00	7.00	600.00	600.00	50	50	4'200	4'200

Rückstellungen und Entwertung

Schwarzwasserbrücke, CH 3150 Schwarzenburg
Verkehrswert

Text	Reprokosten ME	Ansatz	Neuwert	GND	ENRSoll	RND	TA	Entwertung
Werkhof	735'000 CHF	1.36	997'000	54	4'311	19	35	365'681
Bauwerk	735'000 CHF	1.00	735'000	51	3'672	16	35	321'676
Konstruktion	735'000 CHF	0.48	352'800	80	419	80		
Rohbau	735'000 CHF	0.48	352'800	80	419	80		
Hülle	735'000 CHF	0.27	198'450	47	1'213	7	40	137'926
Dach	735'000 CHF	0.12	88'200	50	456	10	40	51'886
Fassade	735'000 CHF	0.08	58'800	50	304	10	40	34'591
Fenster	735'000 CHF	0.07	51'450	40	453		40	51'450
Technik	735'000 CHF	0.16	117'600	41	1'001		41	117'600
Wärmeerzeugung	735'000 CHF	0.03	22'050	30	346		30	22'050
Sanitär	735'000 CHF	0.07	51'450	50	266		50	51'450
Elektroinstallation	735'000 CHF	0.06	44'100	40	388		40	44'100
Ausbau	735'000 CHF	0.09	66'150	30	1'039		30	66'150
Nasszellen	735'000 CHF	0.02	14'700	30	231		30	14'700
Ausbau Substanz	735'000 CHF	0.07	51'450	30	808		30	51'450
Umgebung	1'400 m²	187.14	262'000	65	638	34	31	44'005
Nebengebäude	m²		150'000	70	288	30	40	32'725
Umgebung	1'400 m²	80.00	112'000	60	350	40	20	11'280

Bezugsmengen

Schwarzwasserbrücke, CH 3150 Schwarzenburg
Verkehrswert

	Bezeichnung	ME	Mass1	Mass2	Mass3	Menge
Baute						
	VMF Vermietbare Fläche SIA D165	m²				1'145.00
	Werkhof	m²				1'145.00
	Bürobereich					105.00
	Werkstatt					280.00
	Aussenlager					760.00
	RPK Reproduktionskosten	CHF				735'000.00
	Werkhof	CHF				735'000.00
	Werkhof GV*					
Umgebung						
	PPA Aussenabstellplätze	St				7.00
	Werkhof	St				7.00
	Abstellplätze aussen					7.00
Diverse Bezugsmengen						
	GV* Gebäudevolumen (approximativ)	m³				2'100.00
	Werkhof	m³				2'100.00
Norm sia 416 (Ausgabe 2003) / Doku sia 0165 (Ausgabe 2000)						
	UF Umgebungsfläche SIA 416	m²				1'400.00
	Werkhof	m²				1'400.00