

Schätzungsbericht

Landwert

Büttenbergweg/Zelgliweg, Pieterlen



Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	4
2.	Vorbemerkungen	5
2.1.	Eigentumsverhältnisse	5
2.2.	Ausgangslage, Auftrag.....	5
2.3.	Grundlagen, Unterlagen, Dokumente	6
2.4.	Besichtigung.....	6
2.5.	Bewertungsstichtag.....	6
2.6.	Qualifikation dieses Gutachtens	6
2.7.	Vorbehalte	6
3.	Landwert.....	7
3.1.	Einleitung relativer Landwert.....	7
3.2.	Definition relativer Landwert	7
3.3.	Differenzwertmethode	8
3.4.	Baumasse/relevante Bestimmungen	8
3.5.	Realisierbare vermietbare Fläche (VMF)	9
3.6.	Mietwertansatz	9
3.7.	Mietwert	9
3.8.	Ertragskapitalisierung	10
3.9.	Ertragswert neuwertig und nachhaltig.....	10
3.10.	Die Aufteilung in Baute und Land	11
3.11.	Abbruchkosten.....	12
3.12.	Der bereinigte Landwert	12
3.13.	Approximative Baukosten.....	12
3.14.	Differenzwertmethode	13
3.15.	Zusammenfassung Landwert.....	13
3.16.	Mängelfreies Land.....	13
3.17.	Denkmalgeschützter Gebäudebereich.....	14
3.18.	Der ungeeignete Realwert	14
4.	Beschreibung	15
4.1.	Makrolage (Ortschaft, Umgebung).....	15
4.2.	Mikrolage (objektspezifisch)	16
4.3.	Ortsplan.....	17
4.4.	Situationsplan.....	17
4.5.	Kataster der belasteten Standorte	18

4.6.	Radonkarte.....	18
4.7.	Flächen, Daten	20
4.8.	Grundbuch	20
4.9.	Mietverträge.....	20
5.	Beurteilung und Wertung.....	21
5.1.	Marktsituation, Tendenzen.....	21
5.2.	Bauqualität, Zustand	21
5.3.	Erfüllung gesetzlicher Vorschriften	21
5.4.	Kostenprognosen	21
5.5.	Nutzungsstudien	21
5.6.	Kataster der belasteten Standorte	21
6.	Begriffe / Abkürzungen.....	22
7.	Fotos	24
8.	Grundbuchauszüge	25
9.	Lageklassentabelle SIV Wohnen	26
10.	Auszug Denkmalschutz	27
11.	Berechnungen relativer Landwert.....	28
12.	Differenzwertmethode	29

1. Zusammenfassung

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um die Parzellen mit Pieterlen-Grundbuch Nr. 135 und Nr. 1046 an der Büttenbergstrasse respektive am Zelgliweg in Pieterlen.

Die Grundstücke befinden sich in der dreigeschossigen Mischzone. Die Mischzone ist für Wohn- und Geschäftsgebiete vorgesehen. Die Umgebung ist indes durch Wohnbauten geprägt. Obwohl in Nähe des Bahnhofs erscheint den Bewertern die Geschäftslage wenig attraktiv. In der vorliegenden Bewertung wird aus diesem Grund von einer Mietwohnungsnutzung ausgegangen.

Gefragt ist der Landwert der Grundstücke. Dieser wird in der vorliegenden Schätzung auf Basis einer supponierten Mietwohnungsüberbauung ermittelt.

Der bereinigte relative Landwert beträgt (gerundet) CHF 2'920'000.00

Der bereinigte Landwert aus Differenzwertmethode beträgt (gerundet) CHF 2'480'000.00

Muri bei Bern, 8. Mai 2019

ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung AG



Heinz Lanz



Manuela Lanz



Andreas Roesti



2. Vorbemerkungen

2.1. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke mit Pieterlen-Grundbuch Nrn 135 und 1046 befinden sich gemäss den vorliegenden Grundbuchauszügen im Eigentum der Perles Elektrowerkzeuge & Motoren AG mit Sitz in Pieterlen.

2.2. Ausgangslage, Auftrag

Das Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern, vertreten durch Herrn Olivier Kissling, prüft den Landwert für interne Zwecke. Aus diesem Grund wurde die ZIBAG, Zentrum für Immobilienbewertung AG durch Herrn Olivier Kissling beauftragt, den entsprechenden Wert zu ermitteln.

Die Grundstücke werden geschätzt durch:

- Herr **Andreas Roesti**, Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis, dipl. Bankwirtschaftler 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 und beim SVIT in Zürich und bei der Organisation kaufm. Grundausbildung Treuhand/Immobilien OKGT.
- Herr **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 Bewertung basiert auf folgenden Dokumenten:

- Situationsplan (07.05.2019)
- Auszug Kataster der belasteten Standorte (07.05.2019)
- Radonkarte (07.05.2019)
- Grundbuchauszüge (04.04.2019)
- Zonenplan (07.05.2019)
- Baureglement Pieterlen (01.03.2011)

2.4. Besichtigung

Die Begehung der Grundstücke hat am 2. Mai 2019 stattgefunden.

2.5. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag gilt der 2. Mai 2019. 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 30. April 2020 Gültigkeit behalten.

2.6. Qualifikation dieses Gutachtens

Die Bewertung wurde für den Auftraggeber gemäss Ziffern 2.1. und 2.2. zur Ermittlung des Verkehrswertes erstellt. Sie entfaltet keinerlei rechtsverbindliche Wirkung. Sie hat Gültigkeit nur für diesen Auftraggeber und nur für den unter Ziffer 2.1. und 2.2. erwähnten Bewertungszweck. Bei anderweitiger Verwendung dieser Expertise oder Teilen davon werden alle Haftungsansprüche abgelehnt.

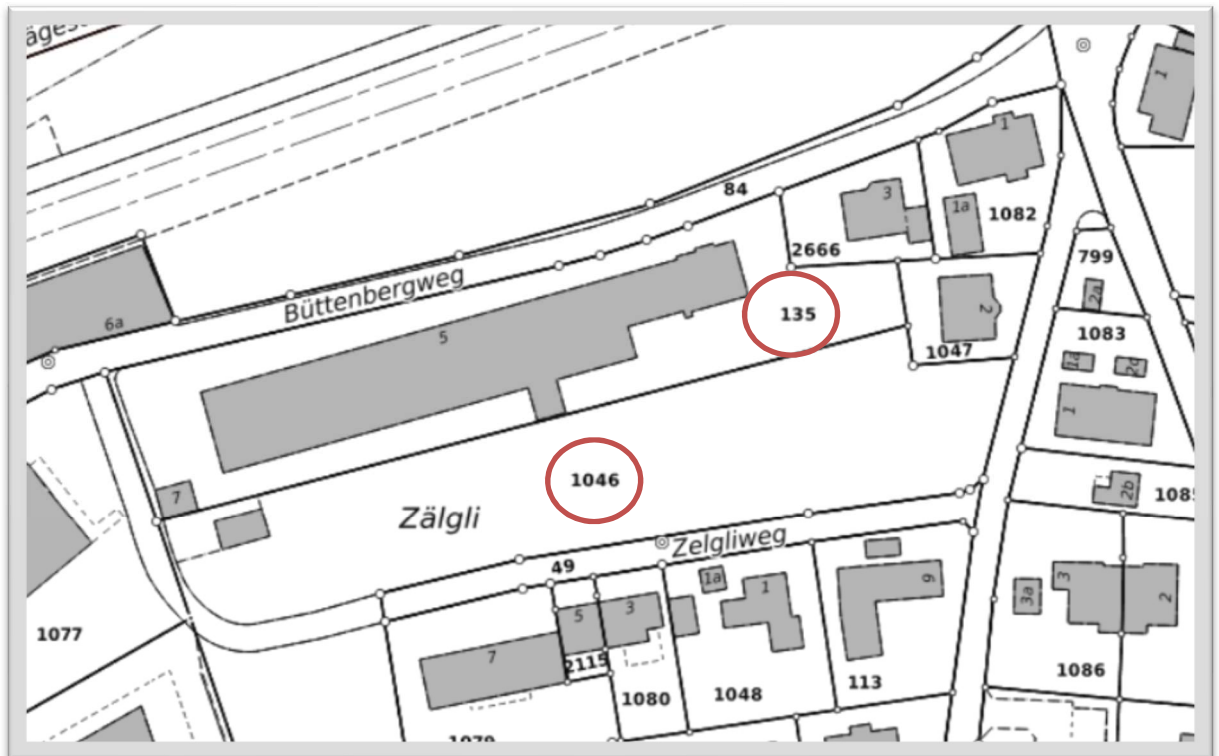
2.7. Vorbehalte

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. Landwert

3.1. Einleitung relativer Landwert

Die Grundstücke befinden sich gemäss dem gültigen Zonenplan innerhalb Mischzone M3 der Gemeinde Pieterlen. Die Situation stellt sich wie folgt dar:



Die Mischzone der Gemeinde Pieterlen ist sowohl für eine Wohn- wie auch eine geschäftliche Nutzung vorgesehen. Die Lage abseits des Dorfkerns eignet sich jedoch aus Sicht der Bewerter nur sehr eingeschränkt für Geschäfts- oder Dienstleistungsflächen. Die Lage dürfte aufgrund der Nähe zum Bahnhof für eine Mietwohnungsnutzung sprechen.

3.2. Definition relativer Landwert

Der relative Landwert ist abhängig von der Nutzung des Grundstücks, dem darauf erstellten Gebäude sowie der Standortqualität und steht in Relation zum Ertragswert einer bestehenden oder geplanten baulichen Nutzung. Demnach ist der relative Landwert der Wert der Grundstücksfläche, die dem zonenkonformen normalen Landbedarf für die vorhandene oder projektierte Überbauung entspricht.

Bei jeder überbauten Liegenschaft lässt sich der kapitalisierte Mietwert, also der Ertragswert, mit Hilfe der Lageklassen-Methode (LK-Methode) in seine Wertanteile "relativer Landwert" und "relativer Bauwert" aufteilen.

Die LK-Methode beruht auf der Erkenntnis, dass zwischen dem Wert des Bodens und dem Wert der Bauten ein bestimmtes lageabhängiges Wertverhältnis besteht, welches erlaubt, den Landwert in Relation zum Gesamtwert oder zum Gebäudewert zu berechnen.

Die LK-Methode kann ohne jegliche Einschränkung und überall angewendet werden. Jedes Grundstück in der Schweiz hat eine bestimmte Lagequalität, die mit einer Lageklasse angegeben werden kann.

In der Schweiz werden die 4 SIV-Lageklassentabellen für Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe/Industrie und öffentliche Bauten/Sonderbauten verwendet.

Die Wahl der LK-Tabelle richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objektes. Bei Immobilien mit Gemischnutzungen werden die unterschiedlichen Objekte oder Objektteile mit der jeweils zutreffenden LK-Tabelle beurteilt.

Die LK-Festsetzung erfolgt immer konkret für das zu bewertende Objekt als Durchschnitt von 5 Hauptkriterien, die im Normalfall gleichmässig gewichtet werden.

3.3. Differenzwertmethode

Diese Methode wird auch als „Rückwärtsrechnung“ bezeichnet. Der Landwert ist die Differenz zwischen einem maximal möglichen Ertragswert und den zu dessen Realisation notwendigen Investitionskosten. Zusätzlich können damit auch die allfälligen Baukosten eines Projekts kritisch hinterfragt werden. Die Differenzwertmethode wird insbesondere von Investoren zur Ermittlung des maximalen vertretbaren Baulandpreises verwendet.

3.4. Baumasse/relevante Bestimmungen

Zur Ermittlung des Landwertes müssen in einem ersten Schritt die Überbaumöglichkeiten des Grundstücks unter Berücksichtigung einer maximal möglichen Ausnutzung berücksichtigt werden. Das Baureglement der Gemeinde Pieterlen gibt dabei folgende Nutzungsmasse für die Mischzone M3 vor:

Kleiner Grenzabstand	4.00 m
Grosser Grenzabstand	10.00 m
Gebäudelänge	40.00 m
Gebäudehöhe	10.00 m
Vollgeschosse	3

3.5. Realisierbare vermietbare Fläche (VMF)

Aufgrund der vorgegebenen Nutzungsmasse sowie unter Berücksichtigung ausreichender Grün- und Spielplatzflächen, oberirdischer Parkierung sowie interner Erschliessung erachten die Bewerter eine Überbauungsziffer von 30 (Verhältnis der Gebäudegrundfläche zur Grundstücksfläche) als realistisch.

Grundstücksfläche beider Parzellen	7'891.00 m ²
Gebäudegrundfläche 30 %	2'367.30 m ²
Anzahl Geschosse	3
Total Geschossfläche (gerundet)	7'102.00 m ²
./ 25 % für Konstruktions-, Verkehrs- und Funktionsflächen	<u>1'775.50 m²</u>
Realisierbare vermietbare Fläche (VMF)	5'326.50 m²

3.6. 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 Bewerter gehen bei einer Neubebauung der Grundstücke aufgrund der Lage von einer Nutzung mit Mietwohnungen aus.

Die Nachfrage Wohnungen dieser Art in der Region Pieterlen und Umgebung an dieser Lage dürfte unterdurchschnittlich sein. Derzeit bewegen sich die Mietwertansätze pro m²/Jahr für ähnliche Objekte an vergleichbarer Lage bei rund CHF 160.00.

3.7. Mietwert

Der durch die Bewerter festgelegte nachhaltige und neuwertige Mietwert setzt sich aus den ermittelten vermietbaren Flächen (Ziffer 3.4.) und dem definierten Mietwertansatz (Ziffer 3.5.) zusammen.

Objekt/Nutzung	VMF	Mietwert- ansatz	Mietwert
Neubau Mietwohnungen			
Mietwohnungen	5'326.50 m ²	160.00	852'240.00
Total VMF/Mietwert Gebäude	5'326.50 m²	160.00	852'240.00

3.8. 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.

Der Kapitalisierungssatz setzt sich im Opportunitätskostenmodell wie folgt zusammen:

Position	Beschrieb	Zins
Realzins	Langfristige risikolose Verzinsung	2.00 %
Zuschlag für Illiquidität der Anlage	0.25 % pro Quartal Verkaufszeit	1.00 %
Objektrisiko	Unterdurchschnittliche Wohnlage	0.75 %
Basis-/Nettozinssatz		3.75 %
Kostenzuschläge		1.55 %
Betriebskosten		0.25 %
Mietzinsrisiko		0.15 %
Verwaltungskosten		0.20 %
Unterhalt und Reparaturen		0.45 %
Rückstellungen		0.50 %
<i>Zinssatz Kapitalisierung</i>		<i>5.30 %</i>

3.9. Ertragswert neuwertig und nachhaltig

Der Mietwert (Ziffer 3.6.) wird nun mit dem festgelegten Zinssatz (Ziffer 3.7.) kapitalisiert:

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

Mietwert	Bruttozinssatz	Ertragswert
852'240.00	5.30 %	16'080'000.00

3.10. Die Aufteilung in Baute und Land

Der relative Landwert errechnet sich aus dem Gesamtwert der ungeteilten Immobilie. Der Ertragswert spiegelt den Wert von Baute und Land gemeinsam ab und wird nun in die beiden Bestandteile aufgeteilt.

Der Landwert wird als relativer Landwert mittels Lageklassentheorie berechnet. Im vorliegenden Fall wird die Lageklassentabelle SIV für Wohnen angewendet.

Lageklasse nach Tabelle für Wohnen SIV:

Standort:	Dorf, kleine Ortschaft	2.00
Nutzung:	Wohnzone mit hoher Ausnutzung, wertmindernde Mischzone	3.33
Lage:	Unterdurchschnittliche Wohnlage, starke Immissionen vorhanden	2.67
Erschliessung:	Gute Erschliessung, in Nähe zu ÖV	5.00
Markt:	Geringe Nachfrage	<u>2.00</u>
Total Lageklassenpunkte		15.00
Durchschnittliche Lageklasse		3.00
* konstanter Faktor		<u>6.25</u>
Total Landwertanteil in %		<u>18.75 %</u>

*Die Lageklassentheorie beruht auf der Erkenntnis, dass bei überbauten Liegenschaften der Landwertanteil am Gesamtwert mit zunehmender Lagequalität stetig steigt: je besser die Lagequalität (= hohe Lageklasse), desto höher der Landwertanteil am Gesamtwert der Immobilie, und je schlechter die Lagequalität (= tiefe Lageklasse), desto geringer der Landwertanteil. Bei Verwendung der Lageklassentabellen ist die Einteilung der 10 Lageklassen linear genau so ausgelegt, dass die Lageklassennote direkt mit einem konstanten Faktor multipliziert werden kann, um den Landwertanteil in Prozent des Gesamtwertes zu erhalten. In der Schweiz beträgt der konstante Lageklassenfaktor 6.25 % pro Lageklassenpunkt.

Im Folgenden wird nun der approximative Ertragswert (Punkt 3.8.) in Baute und Land aufgeteilt.

Ertragswert neuwertig	CHF	16'080'000.00
davon 81.25 % relativer Bautenanteil (gerundet)	CHF	13'160'000.00
davon 18.75 % relativer Landwertanteil		
(gerundet, unbereinigt)	CHF	3'020'000.00

Wird der relative Landwert durch die Parzellenfläche von 7'891.00 m² geteilt, ergibt dies einen Preis pro Quadratmeter von gerundet CHF 383.00.

3.11. Abbruchkosten

Der ausgewiesene Landwert versteht sich als Wert von mängelfreiem Land. Darin wurden die Abbruchkosten sowie allfällige Sanierungskosten noch nicht berücksichtigt. Die beiden Grundstücke sind als ehemaliger Betriebsstandort mit Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Diese Sanierungskosten können jedoch nicht ohne professionelle Analysen beziffert werden. Hingegen können die reinen Abbruchkosten der bestehenden Gebäude approximativ berechnet werden. Die Abbruchkosten bewegen sich in der Regel zwischen CHF 20.00 bis CHF 30.00 pro Kubikmeter Gebäudevolumen. Im vorliegenden Fall belaufen sich diese auf pauschal rund CHF 100'000.00.

3.12. Der bereinigte Landwert

Im Folgenden werden vom unbereinigten Landwert die Abbruchkosten abgezogen. Dies ergibt folgenden bereinigten Landwert:

Wertelement	Betrag
Landwert (unbereinigt)	3'020'000.00
./. Abbruchkosten	100'000.00
Bereinigter Landwert	2'920'000.00

Dividiert man den bereinigten Landwert durch die Parzellenfläche von 7'891.00 m² ergibt dies einen Preis pro Quadratmeter von gerundet CHF 369.00.

3.13. Approximative Baukosten

Diese stellen die Kosten dar, welche heute für die Realisierung einer solchen Baute aufgewendet werden müssten und verstehen sich immer ohne Landwert.

Die approximativen Baukosten setzen sich zusammen aus dem approximativen 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 500.00/m³ und CHF 600.00/m³ bewegen.

Der Ansatz steht in direkter Abhängigkeit zum Gesamtvolumen sowie zum Ausbaustandard. Je hochwertiger derselbe, desto höher der Preis/m³. Im vorliegenden Fall haben die Bewerter für das Gebäude einen Ansatz/m³ von CHF 500.00 eingesetzt, da an dieser Lage ein zweckmässiger jedoch einfacher Ausbaustandard angestrebt werden sollte (Rentabilität). Die Umgebungskosten wurden mit pauschal CHF 500'000.00 berücksichtigt.

Die approximativen Baukosten setzen sich somit wie folgt zusammen:

Objekt	Volumen approx.	CHF/m ³	Approximative Baukosten
Wohnüberbauung	26'000.00 m ³	500.00	13'000'000.00
Umgebung		pauschal	500'000.00
Total			13'500'000.00

3.14. Differenzwertmethode

Diese Methode wird auch als „Rückwärtsrechnung“ bezeichnet. Der Landwert ist die Differenz zwischen einem maximal möglichen Ertragswert und den zu dessen Realisation notwendigen Investitionskosten. Zusätzlich können damit auch die allfälligen Baukosten eines Projekts kritisch hinterfragt werden. Die Differenzwertmethode wird insbesondere von Investoren zur Ermittlung des maximalen vertretbaren Baulandpreises verwendet.

Im vorliegenden Fall präsentiert sich die Differenzwertrechnung wie folgt:

Wohnareal	
Ertragswert neuwertig und nachhaltig	16'080'000.00
Total approximative Baukosten	- 13'500'000.00
Abbruchkosten (gem. 3.11.)	- 100'000.00
Landwert als Differenzwert	2'480'000.00

Dividiert man den bereinigten Landwert durch die Parzellenfläche von 7'891.00 m² ergibt dies einen Preis pro Quadratmeter von gerundet CHF 314.00.

3.15. Zusammenfassung Landwert

Bezeichnung	Relativer Landwert	Differenzwert
Büttenbergweg, Pieterlen	2'920'000.00	2'480'000.00
Preis pro Quadratmeter	369.00	314.00
Landwert pro Parzelle		
GS 135, 3'355.00 m ²	1'240'000.00	1'050'000.00
GS 1046, 4'536.00 m ²	1'680'000.00	1'430'000.00
Total 7'891.00 m ²	2'920'000.00	2'480'000.00

3.16. Mängelfreies Land

Das Bauland nach der Schätzmethode des relativen Landwertes nach Lageklassenmethode respektive der Differenzwertmethode weist folgende Eigenschaften auf:

- Es ist baureif, erschlossen und parzelliert
- Die sofortige Bebaubarkeit ist rechtlich gesichert
- Der Baugrund ist ohne Altlasten oder entsprechend saniert
- Es bestehen keine wertmindernden grundbuchrechtlichen Belastungen
- Das Land ist frei anderweitigen Verpflichtungen

Die Bewerter weisen darauf hin, dass im vorliegenden Fall gewisse Parameter nicht erfüllt sind oder nicht abschliessend beurteilt werden können.

3.17. Denkmalsgeschützter Gebäudebereich

Gemäss dem vorliegenden Auszug der Denkmalpflege ist der Kopfbau des bestehenden Gebäudes als erhaltenswert eingestuft. Die vorliegende supponierte Wohnüberbauung geht davon aus, dass dieser Gebäudebereich erhalten werden muss und bewohnbar ausgestaltet werden kann.

3.18. 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)



Pieterlen ist gemäss BFS (Bundesamt für Statistik) eine «periurbane Industriegemeinde mittlerer Dichte» und Teil der mittelgrossen Agglomeration Biel/Bienne. Diese zählt 105'726 Einwohner (2017) und 49'578 Haushalte (2017). Die Gemeinde Pieterlen selber hat 4'225 Einwohner (2017), verteilt auf 1'842 Haushalte (2017); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.3 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2012 und 2017 beläuft sich auf 77 Personen.

17.2% der Haushalte zählen im Jahr 2016 zu den oberen Schichten (Schweiz: 31.9%), 36.9% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.4%) und 46% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.6%). Zwischen 2010 und 2017 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien schwach gesunken und für Ledige schwach angestiegen.

231 Betriebe mit 1'244 Beschäftigten weist die Gemeinde Pieterlen im Jahr 2016 gemäss Betriebszählung des BFS (Bundesamt für Statistik) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 20 Arbeitsstätten und einer Abnahme von 18 Beschäftigten seit 2012. Von den 961.5 vollzeit-äquivalenten Stellen sind 20 (2%) im 1. Sektor, 391.2 (41%) im Industrie- und 550.4 (57%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Pieterlen aus erreichbaren Zentren sind Grenchen (9 Min.), Biel/Bienne (12 Min.) und Solothurn (19 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Grenchen (5 Min.), Biel/Bienne (14 Min.) und Solothurn (26 Min.).

Die Gemeinde weist Ende 2017 einen Bestand von 2'079 Wohneinheiten auf, wovon 543 Einfamilienhäuser und 1'536 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 26.1% im landesweiten Vergleich (22.2%) durchschnittlich. Bei einer mittleren Bautätigkeit von 44 Wohnungen (2011 - 2016; das sind 2.4% des Bestandes 2011), ist die Leerstandsquote mit 10.05% im landesweiten Vergleich (1.62%) stark überdurchschnittlich. Dies entspricht 209 Wohneinheiten, wovon 92% Altbauten und 100% Mietwohnungen sind.

4.2. Mikrolage (objektspezifisch)

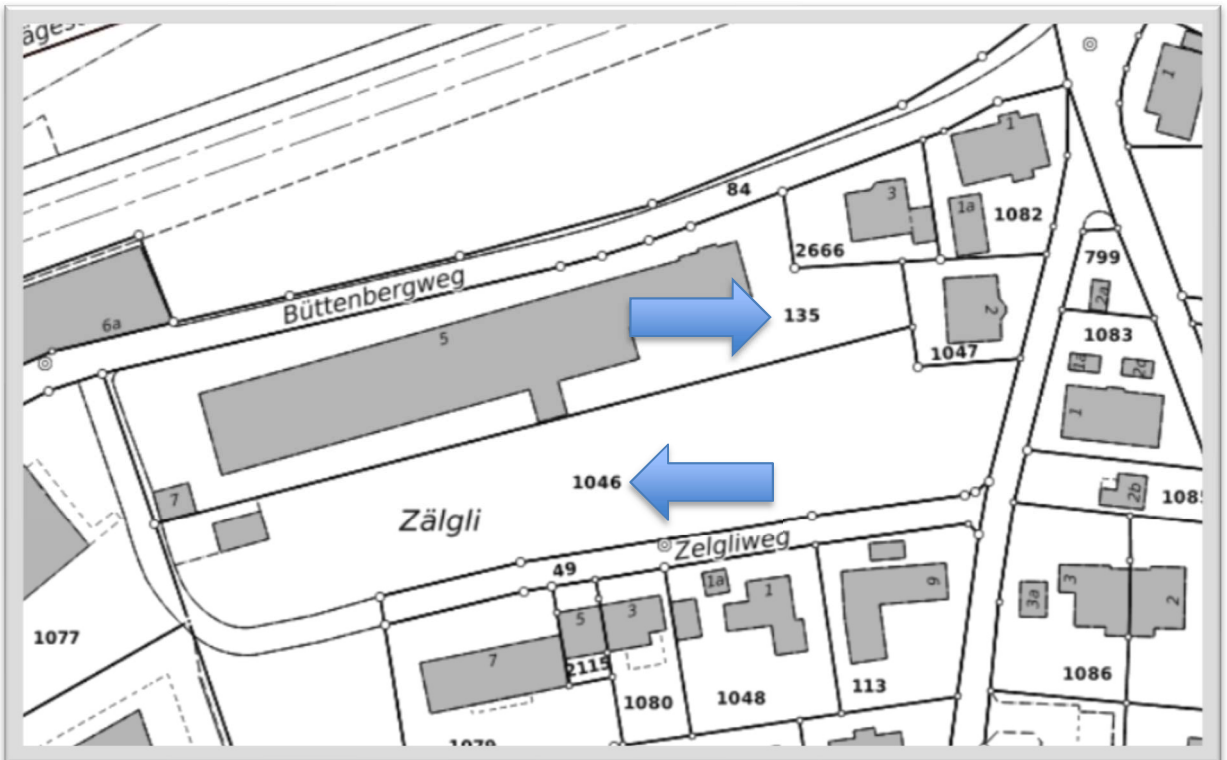
Der Wert einer Immobilie ist abhängig von verschiedenen Objekteigenschaften. Die unten stehende Tabelle gibt Aufschluss über die von den Bewertern vorgenommene Lagebeurteilung des Objektes.

Mikrolage	sehr gut	gut	mittel	schlecht	Bemerkungen
Wohnlage, Attraktivität			x		Unterdurchschnittliche Wohnlage
Umschwung/Erschliessung		x			Gute Umschwung- und Erschliessungsverhältnisse.
Verkehrslage öffentlicher Verkehr		x			Zugang und Busverbindung vorhanden, breites Angebot ab Biel.
Verkehrslage Individualverkehr		x			Anschluss an das nationale Strassennetz in kurzer Distanz.

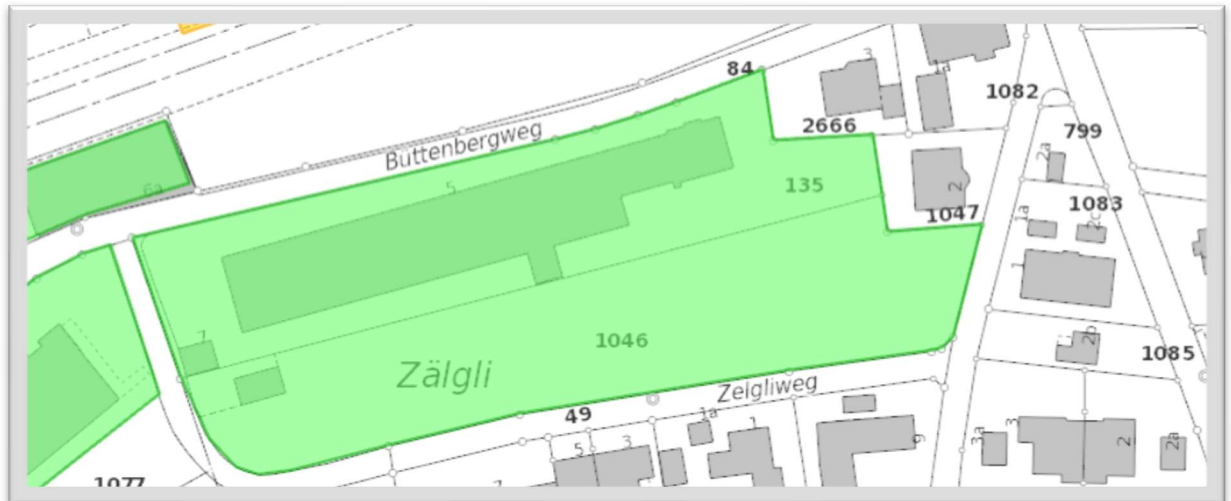
4.3. Ortsplan



4.4. Situationsplan

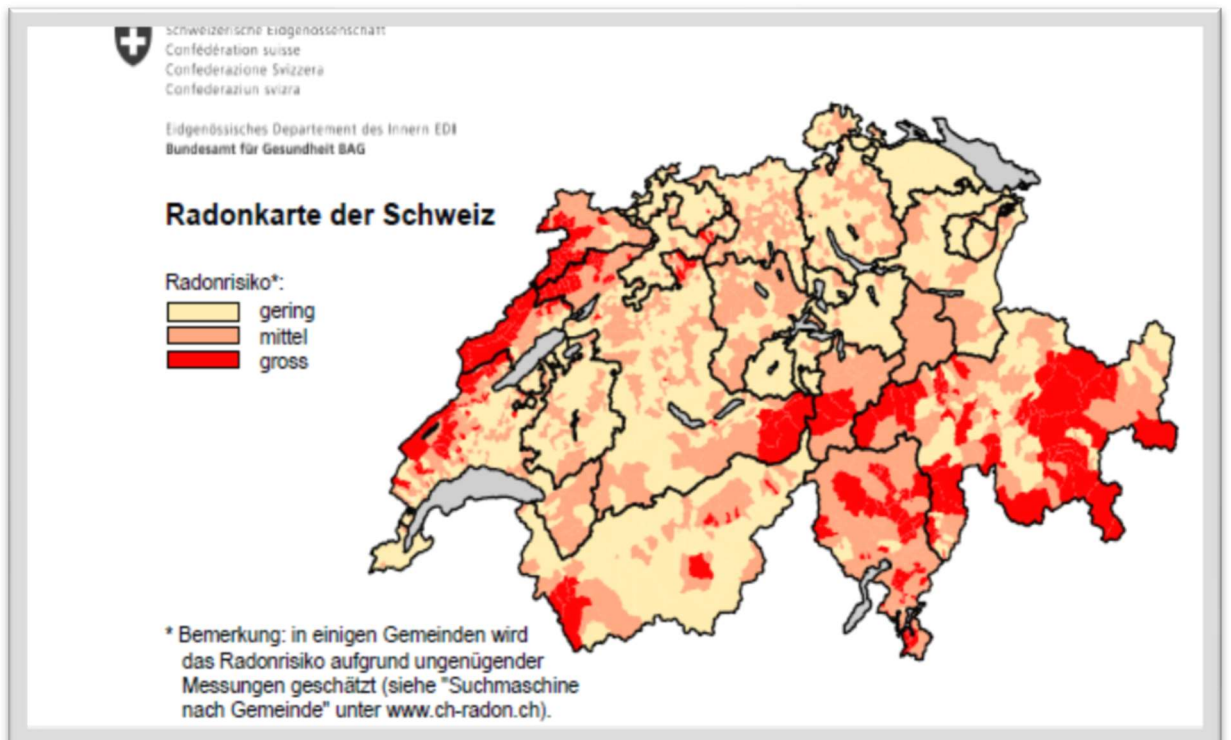


4.5. Kataster der belasteten Standorte



Die Grundstücke Nr. 135 und Nr. 1046 sind als ehemaliger Betriebsstandort im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Zum Grad der Belastung – wenn überhaupt - sind den Bewertern keine Details bekannt. Weitere Untersuchungen bleiben vorbehalten.

4.6. Radonkarte



Radonmessung Pieterlen geringes bis mittleres Risiko (Stand 09.11.2016)

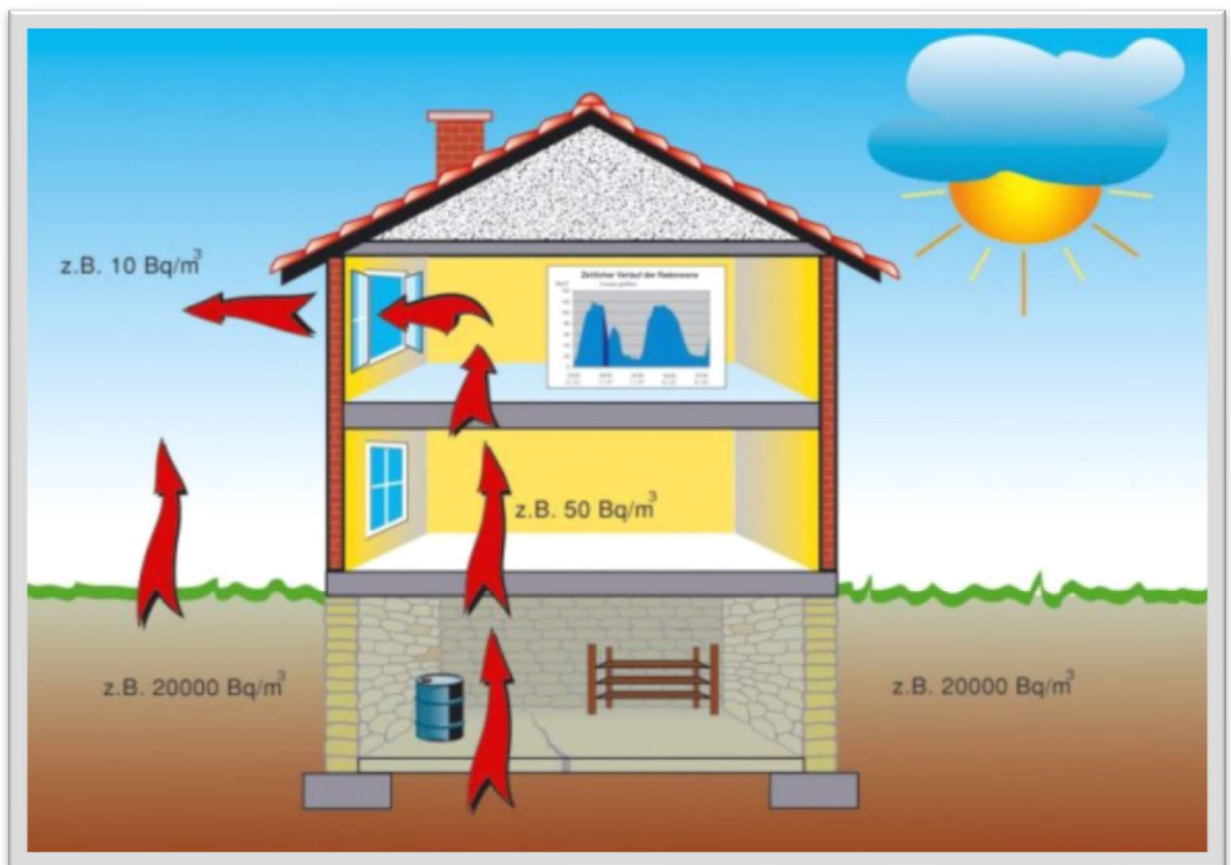
Ab einem mittleren Risiko empfiehlt es sich, spezifische Messungen vornehmen zu lassen.

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.

4.7. Flächen, Daten

Grundstück Nr.	135
Grundstückfläche:	3'355.00 m ²

Grundstück Nr.	1046
Grundstückfläche:	4'536.00 m ²

4.8. Grundbuch

Auf der Parzelle Nr. 1046 ist ein Bauverbot aus dem Jahr 1927 eingetragen. Die Bewerter gehen davon aus, dass dieses nicht wertrelevant ist.

Weitere wertrelevante Einträge sind nach Ansicht der Bewerter nicht vorhanden.

4.9. Mietverträge

Es wird davon ausgegangen, dass weder Miet- noch Pachtverträge existieren.

5. Beurteilung und Wertung

5.1. Marktsituation, Tendenzen

Ein Verkauf zum geschätzten Verkehrswert sollte innerhalb Jahresfrist abgewickelt werden können.

5.2. Bauqualität, Zustand

Die Bauqualität und der Zustand der bestehenden Liegenschaften wurden nicht beurteilt. Dies ist nicht Teil des Bewertungsauftrags.

5.3. Erfüllung gesetzlicher Vorschriften

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

5.4. Kostenprognosen

Kostenprognosen wurden nicht angestellt. Dies ist nicht Teil des Bewertungsauftrags.

5.5. Nutzungsstudien

Für die Berechnung des relativen Landwerts wurde eine approximative Nutzungsstudie durchgeführt. Die Bewerter übernehmen hierfür jedoch keine Gewähr. Eine Detailstudie eines Architekten bleibt in jedem Fall vorbehalten.

5.6. Kataster der belasteten Standorte

Die beiden Grundstücke sind im Kataster der belasteten Standort als Betriebsstandort eingetragen (siehe Ziffer 4.6.).

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.
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.
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
WA	Wirtschaftliches Alter
Ent.	Entwertung in %
GV	Gebäudevolumen
BUF	Bearbeitete Umgebungsfläche
ENR	Erneuerungsrate

7. Fotos



8. Grundbuchauszüge

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchsatzuges



Pieterlen / 135

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	392 Pieterlen
Grundstück-Nr	135
Grundstückkart	Liegenschaft
E-GRID	CH 59463 43235 41
Fläche	3'355 m ² , AV93
Plan-Nr.	1577
Lagebezeichnung	1578 Pieterlen
Bodenbedeckung	Zägli Gebäude, 1349 m ² Strasse, Weg, 35 m ² Gartenanlage, 1'971 m ²
Gebäude / Bauten	Fabrikgebäude, 1316 m ² Büttenbergweg 5, 2542 Pieterlen Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR Trafostation, 33 m ² Büttenbergweg 7, 2542 Pieterlen Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR

Anmerkungen amtl. Vermessung
Bemerkungen

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF 2'842'600	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr 2015
---------------------------------	-----------------------------	------------------------------

Eigentum

Alleineigentum Perles Elektrowerkzeuge und Motoren AG, Pieterlen (UID: CHE-101.302.591),	29.06.1943 005-II/4404 Kauf
	29.06.1943 005-II/4405 Kauf
	07.01.1947 005-II/5382 Firmaänderung
	14.12.1959 005-III/106 Firmaänderung
	24.03.1961 005-III/688 Kauf
	14.06.1961 005-III/817 Kauf
	20.08.1962 005-III/1511 Kauf
	05.02.1968 005-III/5294 Handänderung

Anmerkungen

04.11.1964 005-A+V 68	Zugehör im Schatzungswerte von, Fr.1'000'000.00 ID.005-2001/000417
-----------------------	-----------------------------------------------------------------------

Dienstbarkeiten

05.02.1968 005-III/5295	(L) Wegrecht ID.005-1999/017655 z.G. LIG Pieterlen 392/1046 z.G. LIG Pieterlen 392/1077 z.G. LIG Pieterlen 392/1078
05.02.1968 005-III/5295	(R) Wegrecht ID.005-1999/018284 z.L. LIG Pieterlen 392/1046
05.02.1968 005-III/5295	(R) Wegrecht ID.005-1999/018306 z.L. LIG Pieterlen 392/1077
05.02.1968 005-III/5295	(R) Wegrecht ID.005-1999/018307 z.L. LIG Pieterlen 392/1078

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

20.08.1962 005-III/1512	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 250'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 6%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Perles Elektrowerkzeuge und Motoren AG, Pieterlen (UID: CHE-101.302.591)	23.10.2013 032-2013/6738/0
20.08.1962 005-III/1513	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 600'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 6%, Nachrückungsrecht,	

	Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Nova Ljubljanska banka d.d., Ljubljana	19.01.2010 032-2010/397/0
01.10.1964 005-III/3070	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 150'000.00, 3. Pfandstelle, Max. 6,5%, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Nova Ljubljanska banka d.d., Ljubljana	19.01.2010 032-2010/397/0
19.06.1986 005-1986/1074/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 600'000.00, 4. Pfandstelle, Max. 9%, SchB vom 20.08.1962, Bel. III/1514, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Nova Ljubljanska banka d.d., Ljubljana	29.09.2009 005-2009/2767/0
19.06.1986 005-1986/1074/0	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 400'000.00, 5. Pfandstelle, Max. 9%, SchB vom 03.11.1964, Bel. III/3124, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Nova Ljubljanska banka d.d., Ljubljana	29.09.2009 005-2009/2767/0
05.09.1994 005-1994/1311/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 1'000'000.00, 6. Pfandstelle, Max. 9%, SchB vom 07.02.1969, Bel. III/6017, Nachrückungsrecht, Gesamtpfandrecht, mit Pieterlen/1046 Grundpfandgläubiger Nova Ljubljanska banka d.d., Ljubljana	29.09.2009 005-2009/2767/0
05.09.1994 005-1994/1311/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 1'500'000.00, 7. Pfandstelle, Max. 9%, SchB vom 27.11.1970, Bel. III/7323, Nachrückungsrecht, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Nova Ljubljanska banka d.d., Ljubljana	19.01.2010 032-2010/397/0

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 03.04.2019 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 02.04.2019 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung
Kataster der belasteten Standorte

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Baulinien Kantonsstrassen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzareale
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
Kantonale Naturschutzgebiete

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Baulinien Nationalstrassen
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

Auszug Grundstück-Informationen

Das ist ein GRUDIS-Auszug; er hat nicht die Wirkungen eines beglaubigten Grundbuchauszuges



Pieterlen / 1046

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	392 Pieterlen
Grundstück-Nr	1046
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH 59463 42935 50
Fläche	4'536 m ² , AV93
Plan-Nr.	1577
	1578
Lagebezeichnung	Pieterlen
	Zägli
Bodenbedeckung	Gebäude, 43 m ² Strasse, Weg, 182 m ² Acker, Wiese, Weide, 4'224 m ² Gartenanlage, 87 m ²
Gebäude / Bauten	Gebäude/Bauten, 43 m ² Zelgliweg, 2542 Pieterlen Geometrisch auf 1 LIG / 0 SDR

Anmerkungen amtl. Vermessung
Bemerkungen

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
679'310		1999

Eigentum

Alleineigentum		
Perles Elektrowerkzeuge & Motoren AG, Pieterlen (UID: CHE-101.302.591),	20.08.1962	005-III/1511 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

10.06.1927 005-II/442	(L) Bauverbot ID.005-1999/018283 z.G. LIG Pieterlen 392/1047
14.03.1946 005-II/5071	(R) Zaunpflicht und Unterhalt ID.005-1999/018308 z.L. LIG Pieterlen 392/1079
05.02.1968 005-III/5295	(R) Wegrecht ID.005-1999/017655 z.L. LIG Pieterlen 392/135
05.02.1968 005-III/5295	(L) Wegrecht ID.005-1999/018284 z.G. LIG Pieterlen 392/135 z.G. LIG Pieterlen 392/1077 z.G. LIG Pieterlen 392/1078
05.02.1968 005-III/5295	(R) Wegrecht ID.005-1999/018306 z.L. LIG Pieterlen 392/1077
05.02.1968 005-III/5295	(R) Wegrecht ID.005-1999/018307 z.L. LIG Pieterlen 392/1078
21.05.1970 005-III/6930	(R) Näherbaurecht ID.005-1999/018310 z.L. LIG Pieterlen 392/1079
21.05.1970 005-III/6930	(R) Näherbaurecht ID.005-1999/018428 z.L. LIG Pieterlen 392/2115

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

22.03.1960 005-III/208	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 210'000.00, 1. Pfandstelle, Max. 6%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Nova Ljubljanska banka d.d., 29.09.2009 005-2009/2767/0 Ljubljana
05.09.1994 005-1994/1311/0	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 1'000'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 9%, SchB vom 07.02.1969, Bel. III/6017, Nachrückungsrecht, Gesamtpfandrecht, mit Pieterlen/135

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 03.04.2019 Keine
Grundbuchgeschäfte bis 02.04.2019 Keine

ÖREB-Kataster

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Kommunale Nutzungsplanung
Kataster der belasteten Standorte

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Regionale Nutzungsplanung
Kantonale Nutzungsplanung
Baulinien Kantonsstrassen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzareale
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)
Statische Waldgrenzen
Kommunale Wald-Baulinien
Regionale Wald-Baulinien
Kantonale Wald-Baulinien
Geschützte geologische Objekte regionaler Bedeutung
Geschützte botanische Objekte regionaler Bedeutung
Kantonale Naturschutzgebiete

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Baulinien Nationalstrassen
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs

9. Lageklassentabelle SIV Wohnen

LK-Tabellen nach Canonica, Ausgabe 2009, Zugehöriger Prozentsatz pro Lageklasse: 6,25%

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
A Standort										
Einzelhof, Dorf abgelegen	Ausserhalb Dorf	Innerhalb Dorf								
Dorf, kleine Ortschaft		Dorfrand	Hauptstrasse	Zentrum, Dorfkern						
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum					
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Innenstadt			
CH-Grossstadt					Vororte	Stadtrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum
Ferienort			Einfache Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Exklusive Ferienorte, Hochpreissegment			
B Nutzung										
Bauzone, Zonenkonformität	Ausserhalb Bauzone	Wohnnutzung in wertmindernden Zonen		Zonenkonforme Wohnnutzung in Wohnzonen		Wohnnutzung in wertsteigernden Zonen				
Bauliches Nutzungsmass	Schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausn. AZ 0,2–0,4	Geringe A. AZ 0,4–0,6	Mittlere A. AZ 0,6–0,8	Hohe Ausn. AZ 0,8–1,0	Sehr hohe Ausnutzung AZ 1,0 und höher				
Planungsrechtliche Sonderregelungen	Planungsrechtl. Nachteile, Schutzregister, Pflichten		Keine planungsrechtlichen Sondervorteile/-nachteile			Planungsrechtl. Vorteile, Mehrnutzen, Exklusivität				
C Lage										
Attraktivität Wohnlage	Ungeeignet	Schlechte Lage	Unattraktiv	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage	Beste Prestigelage exklusive Villenviertel			
Angebote Infrastruktur Schulen, Einkauf, Kultur	Weit entfernt oder nicht vorhanden		In mittlerer Entfernung		Gute Angebote in kurzer Entfernung		Alle Angebote in direkter Nähe			
Konfliktfaktoren Immissionen, Umfeld	Starke Immissionen konfliktives Umfeld		Mittlere bis schwache Immissionen mittlere bis geringe Konfliktpotenziale			Keine Immissionen konfliktfrei, umfeldkonform				
D Erschliessung										
Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang	Keine Zufahrt nur Fussweg	Schlecht, Privatwege	Eingeschränkte Zufahrt, unbefestigte Strassen/Wege		Gute Zufahrt öffentl. Strasse + Trottoir direkt bis Grundstück					
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache F. grosse Entf.	Mittl. Freq. mittl. Entf.	Mehrere öV-Angebote, gute Freq. in kurzer Entf.		Beste öV-Knotenpunkte in Stadtzentren			
E Marktsituation										
Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Gute Nachfrage, gut verkäuflich		Sehr grosse Nachfrage nach genau diesem Objekt		

→ Anwendungshinweise für die folgenden LK-Tabellen: Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt. Abgrenzung zu andern LK-Tabellen beachten. Pro Hauptkriterium Durchschnitt der Einzelkriterien einsetzen. Bei Einzelkriterien sind auch halbe Noten möglich. Lageklasse = Durchschnitt aus den 5 Hauptnoten. Zuschläge, Abzüge oder unterschiedliche Gewichtung begründen.

10. Auszug Denkmalschutz

Gemeinde Pieterlen

Büttenbergweg 5

Einstufung erhaltenswert

Grundstücks-Nr. 135
Koordinaten 2592446 / 1224412

Erziehungsdirektion
des Kantons Bern
Amt für Kultur
Denkmalpflege
Schwarztorstrasse 31
Postfach
3001 Bern
Telefon 031 633 40 30
denkmalpflege@erz.be.ch



Beschreibung

Industriebau "Perles", wohl um 1916, Anbau von 1962

Der Massivbau ist in einen turmartigen Kopfbau und einen 5-achsigen Trakt gegliedert. Der Kopfbau setzt sich durch ein zusätzliches, ein Attikageschoss mit einem Zeltdach ab. N-seitig Treppenhausrisalit. Sorgfältige Instrumentierung (Lisenengliederung, Gesims) mit hierarchischer Ordnung: EG keine Fensterbänke, 1. OG Fensterbänke, 2. OG sich mit dem Gesims verkröpfende Fensterbänke. In jüngerer Zeit um 1-geschossige Halle gegen W erweitert und Eingang erneuert. Liegt nördl. der Bahnlinie, direkt am Büttenbergweg. Prägt den Dorfteil, der nach dem Eisenbahnbau ab der 2. H. 19. Jh. rund um den Bahnhof entstanden ist, in entscheidendem Masse. Die urspr. Uhren-Ebauches-Fabrik wurde in der Krisenzeit des

1. Weltkrieges subventioniert, um Arbeitsplätze zu schaffen.



11. Berechnungen relativer Landwert

Supponierte Wohnüberbauung

Kapitalwert als ewige Rente

Position	2019(0)
Ertrag	852'240
Gesamtanlage	852'240
Total I	852'240
Basis Kapitalisierung	852'240
Zinssatz Kapitalisierung	5.30%
Exit Total Kapitalwert Objekt	16'080'000
Total IV diskontiert	16'080'000
Ertragswert	16'080'000

Zinssatz Objekt

Position	Beschreibung	Zinssatz1	Anteil	Zinssatz2	Betrag
Eigenkapital				3.75%	603'000
Risikoarmer Zinssatz	Durchschnitt Rendite 10-jährige Bundesobligation	2.00%	100.00%	2.00%	321'600
Immobilitätsrisiko	0.25% je 3 Monate Verkaufsfrist	1.00%	100.00%	1.00%	160'800
Lage- und Objektrisiko	Unterdurchschnittliche Wohnlage	0.75%	100.00%	0.75%	120'600
Kostenzuschläge				1.55%	249'240
Betriebskosten		0.25%	100.00%	0.25%	40'200
Mietzinsrisiko		0.15%	100.00%	0.15%	24'120
Verwaltungskosten		0.20%	100.00%	0.20%	32'160
Unterhalt und Reparaturen		0.45%	100.00%	0.45%	72'360
Rückstellungen		0.50%	100.00%	0.50%	80'400
Total				5.30%	852'240

Text	m2/Stück ME k	Anzahl	Summe	Ist/ME	Soll/ME	Ist/Mt	Soll/Mt	Ist/Jahr	Soll/Jahr
Supponierte Wohnüberbauung	5'327 m²	1.00	5'326.5 0	160.00	160.00	71'020	71'020	852'240	852'240
Gesamtanlage	5'327 m²	1.00	5'326.5 0	160.00	160.00	71'020	71'020	852'240	852'240
Mietwohnungen	5'327 m ²	1.00	5'326.50	160.00	160.00	71'020	71'020	852'240	852'240

Bezug	Bezeichnung	ME	Mass1	Mass2	Mass3	Menge
Baute						
VMF	VMF Vermietbare Fläche SIA D165	m²				5'326.50
VMF	Supponierte Wohnüberbauung	m²				5'326.50
00	Gesamtanlage					5'326.50
Norm sia 416 (Ausgabe 2003) / Doku sia 0165 (Ausgabe 2000)						
GSF	GSF Grundstücksfläche SIA 416	m²				7'891.00
GSF	Grundstücke Pieterlen	m²				7'891.00

Grundstücke Pieterlen

Relativer Landwert

Position	Betrag
Ertragswert (Neuwert)	16'080'000
Supponierte Wohnüberbauung	16'080'000
Parzellenfläche	7'891
Lageklassenmultiplikator	6.250%
Lageklassen Punkte Parzelle	3.00
Landwertanteil % Parzelle	18.750%
Landwert aus Basisberechnung	3'015'000
Übrige Wertelemente	-100'000
Landwert	2'920'000
Landwert per m2	369
Relativer Bauwert	13'165'000

Übrige Wertelemente

Text	Jahr	Betrag	Zinssatz	Betrag korrigiert
Abbruchkosten pauschal		-100'000		-100'000
Total				-100'000

Lageklasse

Text	Beschreibung	Pkt Ave
LK-Tabelle SIV, Ausgabe 2009		3.00
Lageklassentabelle Wohnen		3.00
A Standort		2.00
Standort	Dorf, kleine Ortschaft: Dorfrand	2.00
B Nutzung		3.33
Bauzone, Zonenkonformität	Bauzone, Zonenkonformität: Wohnnutzung in wertmindernden Zonen	2.00
Bauliches Nutzungsmass	Bauliches Nutzungsmass: Höhere Ausnutzung, AZ 0.8 - 1.0	5.00
Planungsrechtliche Sonderregelungen	Keine planungsrechtlichen Sondervorteile/-nachteile	3.00
C Lage		2.67
Attraktivität Wohnlage	Attraktivität Wohnlage: Schlechte Lage	2.00
Angebote Infrastruktur Schulen, Einkauf, Kultur	Infrastruktur: In mittlerer Entfernung	4.00
Konfliktfaktoren Immissionen, Umfeld	Starke Immissionen, konfliktives Umfeld	2.00
D Erschliessung		5.00
Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang	Gute Zufahrt, öffentliche Strasse + Trottoir direkt bis Grundstück	5.00
Öffentlicher Verkehr	Öffentlicher Verkehr: Mehrere öV-Angebote, gute Frequenzen in kurzer Entfernung	5.00
E Marktsituation		2.00
Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Verkäuflichkeit: Geringe Nachfrage	2.00

12. Differenzwertmethode

Supponierte Wohnüberbauung

Kapitalwert als ewige Rente

Position	2019(0)
Ertrag	852'240
Gesamtanlage	852'240
Total I	852'240
Basis Kapitalisierung	852'240
Zinssatz Kapitalisierung	5.30%
Exit Total Kapitalwert Objekt	16'080'000
Instandsetzung/Erneuerung	-13'500'000
Total II	-13'500'000
Übrige Wertelemente	-100'000
Total III	-13'600'000
Total IV diskontiert	2'480'000
Ertragswert	2'480'000

Zinssatz Objekt

Position	Beschreibung	Zinssatz1	Anteil	Zinssatz2	Betrag
Eigenkapital				3.75%	603'000
Risikoarmer Zinssatz	Durchschnitt Rendite 10-jährige Bundesobligation	2.00%	100.00%	2.00%	321'600
Immobilitätsrisiko	0.25% je 3 Monate Verkaufsfrist	1.00%	100.00%	1.00%	160'800
Lage- und Objektisiko	Unterdurchschnittliche Wohnlage	0.75%	100.00%	0.75%	120'600
Kostenzuschläge				1.55%	249'240
Betriebskosten		0.25%	100.00%	0.25%	40'200
Mietzinsrisiko		0.15%	100.00%	0.15%	24'120
Verwaltungskosten		0.20%	100.00%	0.20%	32'160
Unterhalt und Reparaturen		0.45%	100.00%	0.45%	72'360
Rückstellungen		0.50%	100.00%	0.50%	80'400
Total				5.30%	852'240

Übrige Wertelemente

Text	Jahr	Betrag	Zinssatz	Betrag korrigiert
Abbruchkosten pauschal		-100'000		-100'000
Total				-100'000

Text	m2/Stück ME k	Anzahl	Summe	Ist/ME	Soll/ME	Ist/Mt	Soll/Mt	Ist/Jahr	Soll/Jahr
Supponierte Wohnüberbauung	5'327 m²	1.00	5'326.5 0	160.00	160.00	71'020	71'020	852'240	852'240
Gesamtanlage	5'327 m²	1.00	5'326.5 0	160.00	160.00	71'020	71'020	852'240	852'240
Mietwohnungen	5'327 m ²	1.00	5'326.50	160.00	160.00	71'020	71'020	852'240	852'240

Position	ME	Menge	Kennwert	Investition	Jahr	Anteil %	wert- vermehrend	Miet- mehrwert
Supponierte Wohnüberbauung	m ³	26'000	519.231	13'500'000				
Planung kurz-mittel-langfristig	m ³	26'000	519.231	13'500'000				
Planung kurz-mittel-langfristig	m ³	26'000	500.000	13'000'000				
Umgebung	m ³			500'000				