

Liegenschaften
Reinhardweg 1, 1A und 1B
3422 Kirchberg BE

Bewertung



Stichtag der Bewertung: 12. Dezember 2019

Bewertung erfolgte durch: Lorenz Mühlemann
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder und Immobilienbewerter mit eidg. FA
Mitglied der Bewertungsexperten-Kammer SVIT
Präsident Fachverband Immobilienbewertung VAS-AEC

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	Seite 2
Zusammenzug	Seite 3
Kommentar zum Verkehrswert	Seite 4 bis 5
Kennzahlen Bewertungsobjekt	Seite 6
Immobilienmarkt	Seite 7 bis 9
Auftrag und Grundlagen	Seite 10
Bewertungsgrundlagen	Seite 11
Grundbuchauszug	Seite 12
Makrolage	Seite 13
Mikrolage	Seite 14
Gebäudebeschrieb und Beurteilung	Seite 15 bis 19
Berechnung der Geschossflächen und Gebäudekubatur	Seite 20 bis 23
Berechnung Mietertrag aktuell und neuwertig	Seite 24
Vorgehen, Gliederung, Berechnung Zinssatz	Seite 25
Berechnung Verkehrswert	Seite 26
Berechnung Unterhaltsbedarf	Seite 27
Berechnung Residualwert	Seite 28
Berechnung Mehrumschwung	Seite 29
Gebäudepläne	Seite 30 bis 42
Bilder der Liegenschaft	Seite 43 bis 55
Orts- und Lagepläne	Seite 56 bis 57
Zonenplan	Seite 58
Kataster der belasteten Standorte	Seite 59
Naturgefahrenkarte	Seite 60
ÖV-Güteklasse	Seite 61
Glossar	Seite 62 bis 65

Zusammenzug

Verkehrswert per 12. Dezember 2019

Bewertungsmethode: Barwert-Methode

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Immobilienbewertung / Immobilienschätzung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. (Definition: Swiss Valuation Standards SVS)

CHF 1'450'000

Zusammenzug der Werte gemäss Berechnung auf Seite 26

Barwert-Methode

Barwert neuwertig

Bei jedem bebauten Grundstück steht die Nutzung im Vordergrund. Der Barwert umfasst den Bodenwert und alle Nettoerträge (z.B. Mietzinse abzüglich Bewirtschaftungskosten und Rückstellungen) die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Um den Wert der Liegenschaft im aktuellen Zeitpunkt zu erhalten wird der Erfolg zukünftiger Jahre abgezinst (Barwert).

CHF 2'000'000

Erneuerungsbedarf

CHF -550'000

Barwert per Bewertungs-Stichtag

CHF 1'450'000

Substanzwert-Methode ohne Berücksichtigung Verlust an Nutzungspotential

Bauwert

Die Baukosten werden in der Regel über Kennzahlen für die Geschossflächen oder für die Gebäudekubatur berechnet, zuzüglich der besonders zu berechnenden Bauteile (Garagen, Swimmingpool) und der Baunebenkosten, sowie der Kosten für die Aussenanlagen. Der Bauwert entspricht immer dem Neubauwert.

CHF 1'970'000

Landwert

Der Landwert steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag. Das Grundstück ist also soviel wert wie man aus ihm herauswirtschaften kann. Es genügt nicht, sich an Bodenrichtwerten oder Verkaufspreisen ähnlicher Grundstücke zu orientieren. Wichtig ist eine Beurteilung der Bebauungsmöglichkeit, der Ausnutzung und der Auflagen entsprechend dem Baureglement.

CHF 920'000

Erneuerungsbedarf

CHF -550'000

Substanzwert per Bewertungs-Stichtag

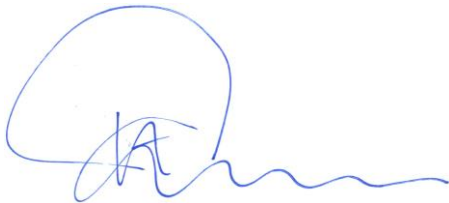
Der Substanzwert (auch Real- oder Sachwert genannt) setzt sich zusammen aus dem Zeitwert aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück, den Kosten für Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert (inkl. Vorbereitungsarbeiten).

CHF 2'340'000

Kommentar zum Verkehrswert

Allgemeines	<p>Auf dem Bewertungsgrundstück GBBL-Nr. 590 am Reinhardweg stehen insgesamt drei Gebäude. Im Hauptgebäude am Reinhardweg 1 befindet sich im Erdgeschoss ein Gastrobetrieb. Die Küche sowie weitere Nebenräume (u.a. mit Kühlanlage, Lüftung, Büro etc.) befinden sich im Untergeschoss. Im Ober- und Dachgeschoss sind zwei Wohnungen eingebaut.</p> <p>Im Gebäude Reinhardweg 1A ist das Erdgeschoss in ein Sitzungszimmer sowie in eine Garage aufgeteilt. Im Dachgeschoss steht eine weitere Wohnung zur Verfügung.</p> <p>Das dritte Gebäude ist als Reinhardweg 1B verzeichnet und bietet als Garage Platz für drei Fahrzeuge.</p>
Mietverhältnisse	<p>Bei der Liegenschaft Reinhardweg 1 werden aktuell die beiden Wohnungen sowie die Gewerberäumlichkeiten im Erd- und Untergeschoss an Dritte vermietet. Der Gastro-Betrieb schliesst jedoch per Ende Dezember 2019. Somit entfällt ein wesentlicher Teil der Mietzinseinnahmen voraussichtlich für eine längere Zeitspanne. In vorliegender Bewertung wurde dies mit einem temporärer Minderertrag berücksichtigt.</p> <p>Die Mietverträge für diese Liegenschaft wurden mehrheitlich mündlich abgeschlossen und sind zwischenzeitlich teilweise ohne Schriftlichkeit angepasst worden. Bei einer allfälligen Übernahme der Liegenschaft empfiehlt es sich daher, die Rahmenbedingungen der bestehenden Mietverhältnisse möglichst rasch schriftlich festzuhalten und geltendes Mietrecht (u.a. Berechnungsgrundlagen wie Referenzzinssatz, Index und Teuerung) zu berücksichtigen.</p> <p>Bei der Liegenschaft Reinhardweg 1A wird das Sitzungszimmer aktuell einem Verein als Lokal vermietet. Die Wohnung im Dachgeschoss wird vom Eigentümer genutzt.</p>
Denkmalpflege	Keines der drei Gebäude ist im Inventar der Berner Denkmalpflege aufgeführt.
Verlust an Nutzungspotential	Der Substanzwert liegt beim Bewertungsobjekt deutlich über dem Ertrags- / Barwert. Es ist davon auszugehen, dass die Liegenschaft vom künftigen Eigentümer nicht oder höchstens nur teilweise selbst genutzt / bewohnt wird. Entsprechend steht der Ertragswert im Vordergrund. Die realisierte vermietbare Fläche steht in keinem Verhältnis zu den dazugehörenden Baukosten. Auch mit baulichen Massnahmen kann dieses Missverhältnis nicht korrigiert werden. Somit liegt ein Verlust an Nutzungspotential vor.
Berechnung Landwert	<p>Gemäss geltenden Bauvorschriften wird für das Erstellen der bestehenden Liegenschaften (Reinhardweg 1 und 1A) eine Fläche von rund 850 m² benötigt. Dieser Landanteil wurde mit der relativen Bewertungsmethode berechnet. Differenzen zu den absoluten Landwerten (Baulandpreisen) sind möglich.</p> <p>Das Grundstück verfügt über eine zusätzliche Fläche von ebenfalls rund 850 m². Dieser Landanteil könnte teilweise abparzelliert und mit gewissen Einschränkungen auch separat bebaut werden. Entsprechend wurde diese Fläche mit einem etwas reduzierten Baulandpreis berücksichtigt.</p>
Anbau Reinhardweg 1	Die Liegenschaft Reinhardweg 1 ist auf der Westseite mit der Liegenschaft Beundenweg 10 zusammengebaut. Dies erschwert einen allfälligen Rück- und/oder Ersatzbau erheblich.
Wirtschaftliche Abbruchreife	<p>Im heutigen Zustand drängt sich ein Abbruch der Liegenschaft nicht auf. Zudem würde dieser durch den Anbau bei der Liegenschaft Reinhardweg 1 zusätzlich erschwert.</p> <p>Mit dem ausgewiesenen Verkehrswert ergibt sich ein Landwert von rund CHF 850 pro m² Grundstücksfläche (ohne allfällige Abbruchkosten).</p> <p>Überschlagsmässig ist dieser Landwert für erschlossenes Bauland an dieser Lage vertretbar (vergleiche Berechnung Residualwert S. 28). Vor allem bei einem Verkauf in Stockwerkeigentum dürfte sich der Landwert gegen CHF 800 pro m² bewegen. Die wirtschaftliche Abbruchreife ist jedoch noch nicht erreicht.</p> <p>Idealerweise werden die Gebäude daher weiterhin möglichst in heutiger Form genutzt, damit die Amortisationszeit verlängert werden kann.</p>

Kommentar zum Verkehrswert

Technische Anlagen für Gewerbe	Für den Gastrobetrieb wurden vom Mieter spezielle technische Anlagen eingebaut (u.a. Kühlräume, Gastro-Küche, Lüftung). Je nach künftiger Nutzung der Gewerberäumlichkeiten werden diese nicht mehr oder nur noch teilweise genutzt. Entsprechend sind unter Umständen weitere Wertkorrekturen notwendig.	
Altlasten	Gebäude, welche vor 1990 erstellt und/oder saniert wurden, können asbesthaltige Baustoffe enthalten. Kosten für eine allfällige Asbestsanierung wurden in vorliegender Bewertung nicht berücksichtigt.	
Grundbucheinträge	Im Grundbuch ist unter den Dienstbarkeiten die Benutzung der Mehlkammer als Recht eingetragen. Diese befindet sich auf dem Grundstück GBBL-Nr. 652. Die Nutzfläche der Mehlkammer beträgt rund 15 m ² . Der entsprechende Wertbeitrag dürfte bei etwa CHF 10'000 liegen. Im ausgewiesenen Verkehrswert wurde der Wertbeitrag der Mehlkammer nicht speziell hervorgehoben. Ansonsten sind keine wertrelevanten Anmerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und/oder Vormerkungen eingetragen.	
Schadenfälle	Im Heizungsraum dringt im Bereich des Boilers Wasser durch das Gemäuer in den Keller ein. Die Ursache war zum Zeitpunkt der Besichtigung noch unklar und entsprechende Abklärungen wurden in Auftrag gegeben. Allfällige Kosten für Sanierungsmassnahmen konnten in vorliegender Bewertung daher nicht berücksichtigt werden.	
Chancen / Risiken	Chancen: <ul style="list-style-type: none"> - Lage der Liegenschaft - kurzfristig überschaubarer Investitionsbedarf - Ertrags-Potential bei Parkplatzvermietung - Entwicklungs-Potential des Grundstücks - Baulandreserve 	Risiken: <ul style="list-style-type: none"> - künftiger Leerstand der Gewerbefläche - mittelfristig grösserer Investitionsbedarf - Zusammenbau mit Nachbar-Liegenschaft - Grundstück aktuell unternutzt - Asbestrisiko
Vorbehalte	<p>Der Bewertungsbericht basiert auf den zur Verfügung gestellten oder über Dritte beschafften Unterlagen, deren Richtigkeit vorausgesetzt wird.</p> <p>Das Holzwerk oder andere Teile der Konstruktion, welche versteckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind, wurden nicht besichtigt. Wir können daher keine Aussage zum Zustand dieser Gebäudeteile machen.</p> <p>Die im Bericht vorliegenden Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit Zustimmung des Gutachters Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung.</p>	
Ort und Datum	Kirchberg, 12. Dezember 2019	
Der Experte	 <p>Lorenz Mühlemann</p> <p>eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder und Immobilienbewerter mit eidg. FA</p> <p>Schätzungsexperte SEK/SVIT</p>	

Kennzahlen Bewertungsobjekt

Verkehrswert pro m ² Hauptnutzfläche HNF		CHF	3'212
Instandsetzungsbedarf pro m ² Hauptnutzfläche HNF		CHF	1'207
Neuwert pro m ² Hauptnutzfläche HNF		CHF	4'419
Verkehrswert pro m ² Hauptnutzfläche HNF	mit Untergeschoss LIG Reinhardweg 1	CHF	2'358
Neuwert pro m ² Hauptnutzfläche HNF	mit Untergeschoss LIG Reinhardweg 1	CHF	3'244
Landwert pro m ²		CHF	544
Mietertrag bei Drittvermietung	heutige Erträge	CHF	79'240
Mietertrag bei Drittvermietung	neuwertig	CHF	107'379
Bruttorendite	heutige Erträge		5.5%
Bruttorendite	per 01.01.2020 nach Schliessung Gewerbe		2.2%
Bruttorendite	neuwertig		5.4%
Geschossfläche GF (Anteil)		m ²	616
Hauptnutzfläche HNF vermietbare Fläche LIG Reinhardweg 1 und 1A		m ²	452
Hauptnutzfläche HNF vermietbare Fläche inkl. Untergeschoss LIG Reinhardweg 1 und 1A		m ²	616
Flächeneffizienz (HNF/GF)		%	73

Immobilienmarkt Quelle: UBS Real Estate Local Fact Sheets

Baulandpreise

Baulandpreise in CHF/m²

2018-Q1 für Lageklassen	Schlecht	Mittel	Top
EFH: OG Kirchberg	480	620	680
Preisänderung 3 Jahre p.a.	-1.4%	-2.1%	-10.2%
EFH: MS Burgdorf	200	440	710
Preisänderung 3 Jahre p.a.	22.1%	5.9%	2.5%
MFH: MS Burgdorf	140	510	1'050
Preisänderung 3 Jahre p.a.	11.9%	8.4%	5.3%

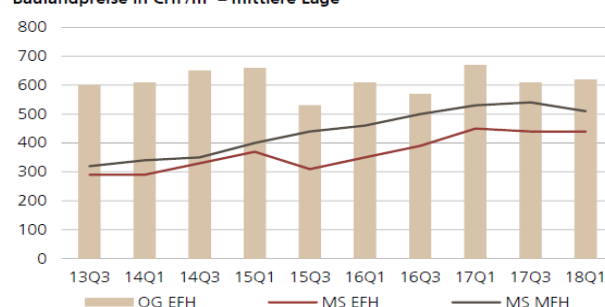
Farblegende: Wert verglichen mit anderen Gemeinden/MS-Regionen der Schweiz

hoch mittel tief

Vorsicht:

Der Landpreis wird statistisch ermittelt. Die effektiven Transaktionspreise für unüberbautes, erschlossenes Bauland können von diesen Werten abweichen.

Baulandpreise in CHF/m² – mittlere Lage



Mietwohnungen

Gemeinde Kirchberg (BE)

2018-Q1 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m²/Jahr	143	170	187	215	265
Mietänderung 1 Jahr	5.9%	3.0%	3.3%	2.9%	2.7%
Mietänderung 3 Jahre p.a.	0.7%	0.6%	-0.2%	0.8%	-0.4%

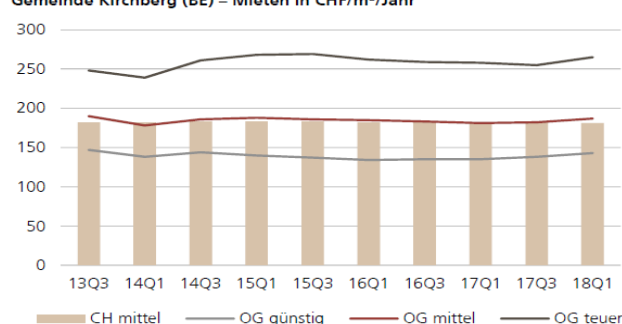
Farblegende: Wert verglichen mit anderen Gemeinden der Schweiz

hoch mittel tief

Medianwerte aller Gemeinden im Kanton Bern

2018-Q1 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m²/Jahr	124	147	165	185	219
Mietänderung 1 Jahr	-1.6%	-1.3%	-1.8%	-1.1%	-0.9%
Mietänderung 3 Jahre p.a.	-0.3%	-0.2%	0.0%	0.0%	0.0%

Gemeinde Kirchberg (BE) – Mieten in CHF/m²/Jahr



Büroflächen

Gemeinde Kirchberg (BE)

2018-Q1 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m²/Jahr	87	118	143	169	216
Mietänderung 1 Jahr	2.4%	2.6%	2.1%	1.2%	0.9%
Mietänderung 3 Jahre p.a.	-1.5%	0.6%	-0.2%	-0.2%	-0.5%

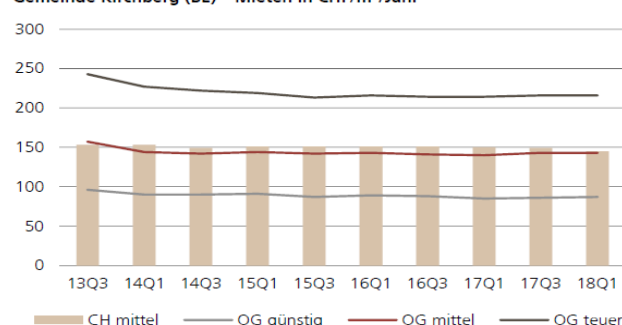
Farblegende: Wert verglichen mit anderen Gemeinden der Schweiz

hoch mittel tief

Medianwerte aller Gemeinden im Kanton Bern

2018-Q1 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m²/Jahr	75	103	126	156	207
Mietänderung 1 Jahr	-6.3%	-3.7%	-3.8%	-4.3%	-5.5%
Mietänderung 3 Jahre p.a.	-2.9%	-1.9%	-2.0%	-1.7%	-2.3%

Gemeinde Kirchberg (BE) – Mieten in CHF/m²/Jahr



Verkaufsflächen

Gemeinde Kirchberg (BE)

2018-Q1 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m²/Jahr	98	152	189	226	338
Mietänderung 1 Jahr	-10.1%	-6.7%	-4.5%	-6.6%	1.2%
Mietänderung 3 Jahre p.a.	-8.5%	-4.2%	-4.4%	-5.3%	-4.9%

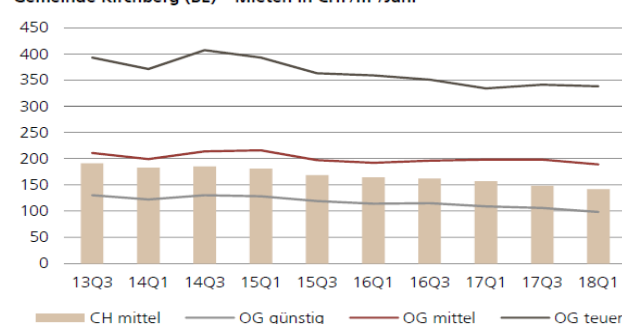
Farblegende: Wert verglichen mit anderen Gemeinden der Schweiz

hoch mittel tief

Medianwerte aller Gemeinden im Kanton Bern

2018-Q1 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Miete in CHF/m²/Jahr	67	100	127	158	234
Mietänderung 1 Jahr	-8.2%	-7.4%	-8.0%	-6.0%	-6.4%
Mietänderung 3 Jahre p.a.	-6.9%	-4.8%	-3.9%	-3.2%	-4.2%

Gemeinde Kirchberg (BE) – Mieten in CHF/m²/Jahr



Immobilienmarkt Quelle: UBS Real Estate Local Fact Sheets

Eigentumswohnungen

Gemeinde Kirchberg (BE)

2018-Q1 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Preis in CHF/m ²	3'790	4'659	5'421	6'466	8'624
Preisänderung 1 Jahr	1.6%	0.4%	3.0%	3.8%	0.1%
Preisänderung 3 Jahre p.a.	5.1%	3.2%	3.1%	6.6%	5.4%

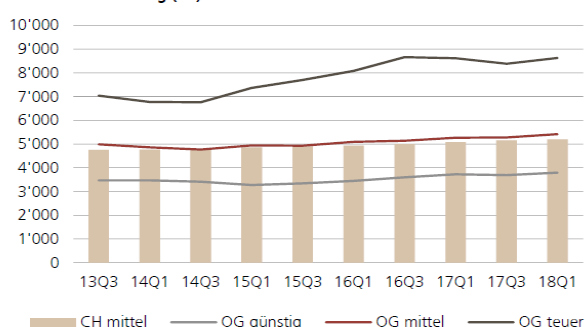
Farblegende: Wert verglichen mit anderen Gemeinden der Schweiz

hoch mittel tief

Medianwerte aller Gemeinden im Kanton Bern

2018-Q1 für Quantile	10%	30%	50%	70%	90%
Preis in CHF/m ²	3'091	3'845	4'454	5'209	6'651
Preisänderung 1 Jahr	3.0%	1.1%	1.8%	2.1%	2.1%
Preisänderung 3 Jahre p.a.	2.8%	2.9%	3.1%	2.9%	2.5%

Gemeinde Kirchberg (BE) – Preise in CHF/m²



Leerwohnungs- und Wohneigentumsquote

Leerwohnungsquote

	2012	2015	2016	2017
OG Kirchberg	4.2%	3.7%	3.8%	4.2%
MS Burgdorf	1.9%	1.8%	1.8%	2.5%
KT Bern	1.2%	1.5%	1.7%	1.9%
CH Schweiz	0.9%	1.2%	1.3%	1.5%

Wohneigentumsquote

	2000	2015
OG Kirchberg	44.9%	-
MS Burgdorf	43.8%	-
KT Bern	36.3%	40.9%
CH Schweiz	34.6%	38.4%

Wohnungsbestand

Anzahl Wohngebäude

	2014	2015	2016
OG Kirchberg	1'243	1'255	1'266
MS Burgdorf	18'995	19'082	19'214
KT Bern	230'017	231'982	234'196
CH Schweiz	1'695'769	1'712'893	1'730'415

Anzahl Wohnungen

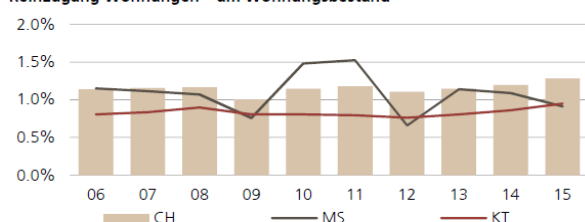
	2014	2015	2016
OG Kirchberg	2'746	2'771	2'817
MS Burgdorf	36'916	37'278	37'667
KT Bern	545'316	551'234	558'598
CH Schweiz	4'289'428	4'351'846	4'420'829

Reinzugang Wohnungen

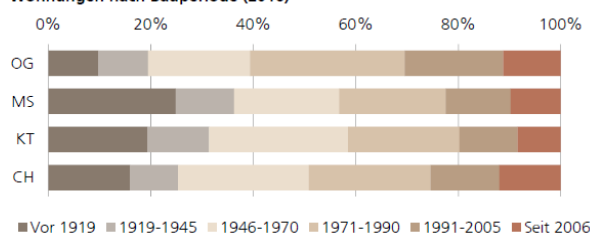
	2013	2014	2015
OG Kirchberg	3	18	25
MS Burgdorf	411	397	336
KT Bern	4'300	4'635	5'177
CH Schweiz	47'901	50'540	54'991

Vorsicht: Wohnungsstatistik nicht identisch mit Reinzugangsstatisik

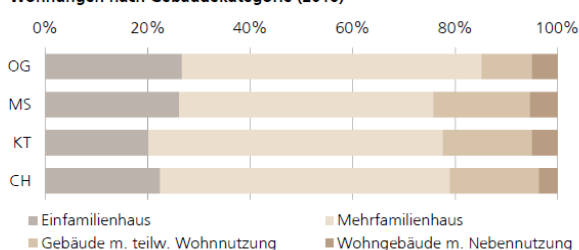
Reinzugang Wohnungen – am Wohnungsbestand



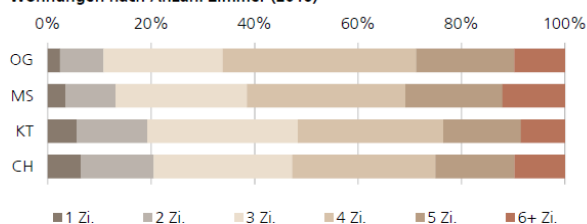
Wohnungen nach Bauperiode (2016)



Wohnungen nach Gebäudekategorie (2016)



Wohnungen nach Anzahl Zimmer (2016)



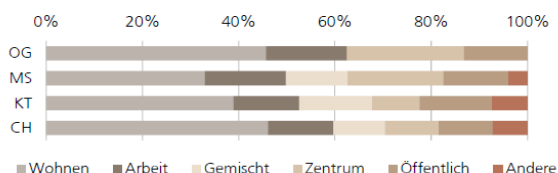
Immobilienmarkt Quelle: UBS Real Estate Local Fact Sheets

Bauzonen

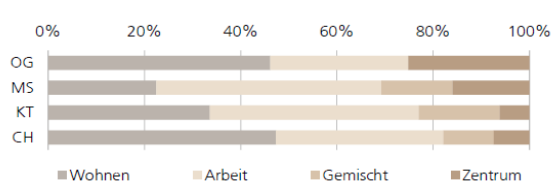
Bauzonen nach Regionen

2012 in ha	Total Bauzonen	Anteil unüberbaut
OG Kirchberg	152.4	9.5%
MS Burgdorf	2'171.2	10.4%
KT Bern	26'240.9	10.2%
CH Schweiz	232'038.4	14.3%

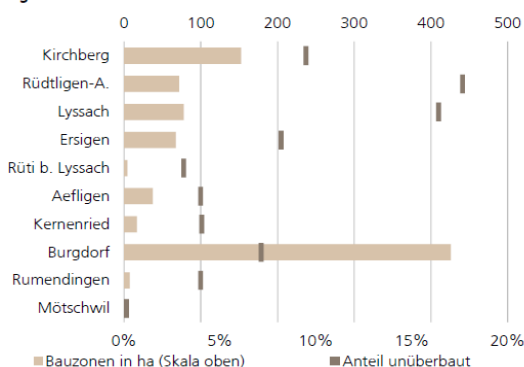
Bauzonen nach Nutzungsart



Unüberbaute Bauzonen nach Nutzungsart



Nachbargemeinden – Bauzonen



Vorsicht:

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE): Die unüberbauten Bauzonen werden vom ARE mit einer Geoanalyse mit zwei verschiedenen Annahmen ermittelt, welche die untere und obere Grenze einer Bandbreite ergeben. Die Resultate nach der gewählten Methodik sind schweizweit vergleichbar. Sie weichen jedoch von kantonalen Erhebungen und Publikationen ab, da die Kantone unterschiedliche Methoden verwenden.

Im vorliegenden Datensatz wurde der einfache Durchschnittswert dieser zwei Annahmen dargestellt.

Gesamtbevölkerung

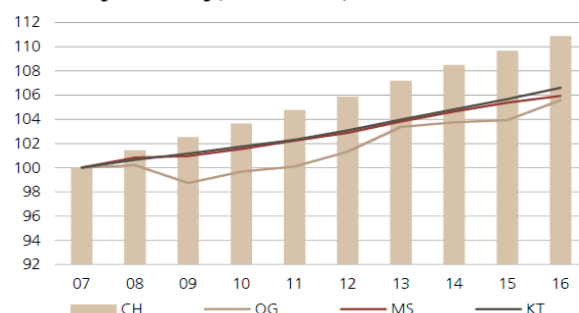
Ständige Wohnbevölkerung

	2014	2015	2016
OG Kirchberg	5'807	5'817	5'909
MS Burgdorf	75'317	75'855	76'259
KT Bern	1'009'418	1'017'483	1'026'513
CH Schweiz	8'237'666	8'327'126	8'419'550

Bevölkerungswachstum

	2014	2015	2016
OG Kirchberg	0.4%	0.2%	1.6%
MS Burgdorf	0.8%	0.7%	0.5%
KT Bern	0.8%	0.8%	0.9%
CH Schweiz	1.2%	1.1%	1.1%

Bevölkerungsentwicklung (Index 2007=100)



Alterstruktur

Alterstruktur

2016, nach Altersgruppen	0-29	30-49	50-69	70+
OG Kirchberg	32.0%	26.1%	28.3%	13.6%
MS Burgdorf	32.1%	26.4%	27.8%	13.6%
KT Bern	31.2%	27.4%	26.9%	14.5%
CH Schweiz	32.7%	28.7%	25.6%	13.0%

30-49 als Hauptnachfrager für EFH | 50-69 als Hauptnachfrager für EW

Ausländer

Ausländeranteil

Am Bevölkerungsbestand	2006	2011	2016
OG Kirchberg	11.9%	12.8%	14.7%
MS Burgdorf	8.0%	8.4%	9.9%
KT Bern	12.3%	13.7%	16.1%
CH Schweiz	20.7%	22.8%	25.0%

Marktüberblick

Gemeinde Kirchberg (BE)

Im Vergleich zu allen Gemeinden innerhalb

Preis - Mittelsegment (2018-Q1)

Eigentumswohnungen	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Mietwohnungen	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>

Preisänderung 3 Jahre - Mittelsegment

Eigentumswohnungen	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>
Mietwohnungen	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>

Nachfrage - Angebot

Bevölkerungswachstum (2016)	<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></</div></div>
-----------------------------	--

Auftrag und Grundlagen

Auftrag

Auftraggeber	Gemeinde Kirchberg Solothurnstrasse 2 3422 Kirchberg BE
Umfang des Auftrages	Feststellen des Verkehrswertes
Zweck / Absicht	Kauf der Liegenschaft
Eigentümer des Schätzungsobjekts:	Kurt Schnetz
Schätzung erfolgt durch	Mühlemann Immobilien AG Solothurnstrasse 6 3422 Kirchberg BE
Bewertungs-Stichtag	12. Dezember 2019
Gültigkeit	Der beurteilte Wert entspricht den am Stichtag gültigen und eingesetzten Parametern sowie den wirtschaftlichen und konjunkturellen Verhältnissen.

Grundlagen

Augenschein	27. November 2019 in Begleitung von Kurt Schnetz - es konnten sämtliche Gebäude und Räumlichkeiten besichtigt werden
Unterlagen	Grundbuchauszug Situationsplan Baureglement Zonenplan GVB-Angaben zu Kubatur und Versicherungssumme Grundrisspläne z.T. Handskizzen Kostenzusammenstellung der Sanierungen/Investitionen Mieterspiegel Liegenschaftsrechnungen 2016 bis 2018

Bewertungsgrundlagen

Baujahr gemäss Gebäudeversicherung Bern GVB

Reinhardweg 1	1920
Reinhardweg 1A	1927
Reinhardweg 1B	2009

Gebäudeversicherung Bern GVB

Reinhardweg 1	
Versicherungswert	1'861'000 CHF
Gebäudekubatur	2'195 m³
hinterlegter m³-Preis	848 CHF
Datum der letzten Schätzung	12.03.2009
Reinhardweg 1A	
Versicherungswert	133'400 CHF
Gebäudekubatur	359 m³
hinterlegter m³-Preis	372 CHF
Datum der letzten Schätzung	12.03.2009
Reinhardweg 1B	
Versicherungswert	25'000 CHF
Gebäudekubatur	158 m³
hinterlegter m³-Preis	158 CHF
Datum der letzten Schätzung	12.03.2009

Baureglement

Nutzungszone	<p>Dorfzone D2</p> <p>Die Dorfzone D2 ... umfassen den Ortskern sowie Gebiete entlang der Verbindungsstrassen in denen vielfältigste und intensive Nutzungen erlaubt sind.</p> <p>Zugelassen sind Laden-, Büro-, Kleingewerbe- und Wohnbauten sowie öffentliche Nutzungen.</p> <p>Neubauten in der Dorfzone D2 ... haben besondere gestalterische Qualitäten bezüglich Volumen, Dachform, Fassadengestaltung (Material- und Farbwahl) und Einpassung in die Umgebung (Nachbarbauten) aufzuweisen.</p>
Empfindlichkeitsstufe	III
kleiner Grenzabstand	4 m
grosser Grenzabstand	6 m
Gebäudehöhe	8 m
Geschosszahlen	2
Gebäudelänge	30 m
Ausnützungsziffer	-

Weitere Angaben / Abklärungen

Denkmalschutz	nicht aufgeführt
Alllasten	nicht aufgeführt
Naturgefahrenkarte	geringe Gefährdung
Topografie	Ebene
Geologie	nicht untersucht

Grundbuchauszug

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	412 Kirchberg (BE)	
Grundbuchblatt	590	
EGRID	CH 85804 68435 51	
Adresse	Reinhardweg Kirchberg	
Plan-Nr.	1400, 1420	
Fläche	1'695 m ²	
Bodenbedeckung	Gartenanlage, 1'319 m ²	
Gebäude	Restaurant/Pub, Wohn- und Geschäftshaus, 229 m ²	Reinhardweg 1, 3422 Kirchberg BE
	Wohn- und Geschäftshaus, 84 m ²	Reinhardweg 1a, 3422 Kirchberg BE
	Gebäude/Bauten, 63 m ²	Reinhardweg 1b, 3422 Kirchberg BE

Dominierte Grundstücke

keine

Amtliche Bewertung

aktueller Amtlicher Wert in CHF 886'300 gültig ab Steuerjahr 2008

Eigentum

Alleineigentum

Schnetz-Rosenast Kurt, 16.08.1949

Anmerkungen

keine

Dienstbarkeiten

(R) Benützungsrecht der Mehlkammer

z.L. LIG Kirchberg (BE)/652

(R) Abwasserleitungsrecht

z.L. LIG Kirchberg (BE)/652

Grundlasten

keine

Vormerkungen

keine

Pfandrechte

gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Stand per 18.09.2019

keine

Makrolage

Zahlen und Fakten zur Gemeinde Quelle: www.kirchberg.ch und www.wikipedia.ch

Einwohnerzahl per 01.01.2019 5'969 Einwohner

Gemeindefläche 9.0 km²

Höhe 505 m.ü.M.

Steuerfuss

Gemeinde 1.49

Liegenschaftssteuer 1.00 ‰

Reisezeiten

Auto gemäss Google Maps

ÖV ab Bahnhof Kirchberg-Alchenflüh

Bern 26 min 33 min

Solothurn 22 min 21 min

Zürich 72 min 85 min

Basel 59 min 78 min

Luzern 63 min 88 min

Autobahnanschluss Kirchberg 1'400 m

Bahnhof Kirchberg-Alchenflüh 550 m

Busstation "Post" 280 m

ÖV-Güteklassen ARE Güteklasse C: mittelmässige Erschliessung

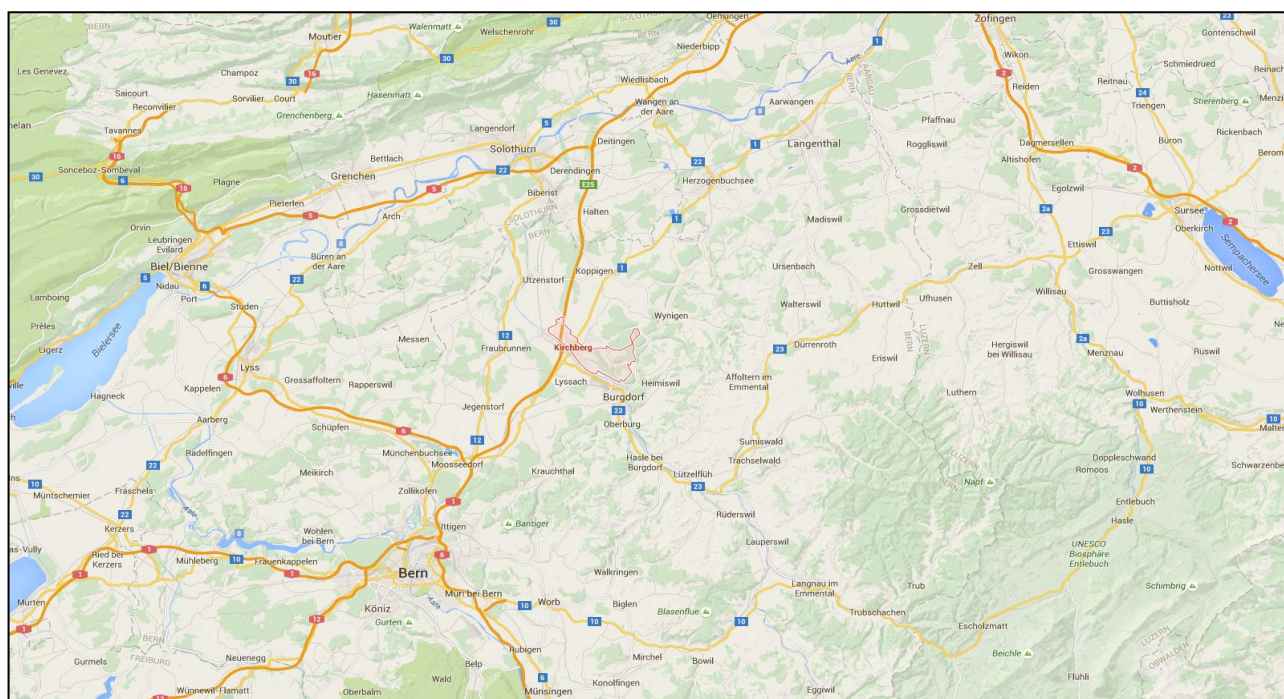
Schulen Kindergarten und Primar- Real- und Sekundarschule in Kirchberg

Fussdistanz 80 m

weiterführende Schulen: Burgdorf und Bern

Einkauf / Infrastruktur

u.a. Migros, Denner, Coop, ALDI, Metzgerei, Bäckerei, Drogerie, Apotheke, Bank, Post, Arzt, Freibad im Ort



Mikrolage bezogen auf die Liegenschaft Reinhardweg 1

Aussicht	Sicht in die nähere Umgebung
Besonnung	Die Aussenflächen (Terrasse Tea Room sowie Balkone 1. und 2. OG) sind südwärts ausgerichtet. Keine Besonnungsprobleme erkennbar.
Nachbarschaft	Norden: Reinhardweg 1A und 1B, anschliessend Feuerwehrmagazin Osten: Reinhardweg, anschliessend Schulanlage Süden: Schulweg, anschliessend Wohn- und Geschäftshaus Westen: angebaute Liegenschaft Beundenweg 10
Aussenbereich	Norden: Zugang zu Treppenhaus/Wohnungen; Parkplatz mit Gebäude Reinhardweg 1A und 1B Osten: Zufahrt zur Liegenschaft (Parkplatz Nord und Parkplatz Süd), Terrasse Tea Room Süden: Parkplatz; Kundeneingang für Tea Room und Pub Westen: angebaute Liegenschaft Beundenweg 10
Immissionen	Diverse Lärmquellen (Schule, Feuerwehr, Gewerbebetriebe) im näheren Umfeld der Liegenschaft
Besonderes	-



Gebäudebeschrieb und Beurteilung

Beschreibung

Reinhardweg 1	Dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit vollständiger Unterkellerung; Gewerbebereich im Unter- und Erdgeschoss; Wohnen im 1. und 2. Obergeschoss; Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut; Walmdach über Wohnbereich sowie Flachdach über Erdgeschoss
Reinhardweg 1A	Eingeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit teilweise zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss; ohne Unterkellerung; Satteldach
Reinhardweg 1B	Garagen mit Platz für drei Fahrzeuge; Flachdach; ohne Unterkellerung

Gebäudeunterteilung Reinhardweg 1

Untergeschoss	Lager, Büro, Küche, Technik
Erdgeschoss	Pub und Gastrobetrieb mit WC-Anlagen und Tagesküche
1. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung
2. Obergeschoss	3-Zimmer-Wohnung mit zusätzlichem Zimmer im Dachgeschoss

Gebäudeunterteilung Reinhardweg 1A

Erdgeschoss	Garage, Sitzungszimmer mit Küche und Technik
Dachgeschoss	2-Zimmer-Wohnung, Estrich

Investitionen und Sanierungen

Reinhardweg 1	In den Jahren 1995 und 1996 wurde das Wohn- und Geschäftshaus umfassend saniert sowie um- und ausgebaut. Insgesamt wurden in dieser Zeit rund CHF 1'100'000 in die Liegenschaft investiert. Seither wurde die Heizung ersetzt und ansonsten der laufende Unterhalt ausgeführt.
Reinhardweg 1A	Das Gebäude wurde hauptsächlich in den Jahren 1996 und 1997 saniert und ausgebaut. Unter anderem wurde im Erdgeschoss ein Sitzungszimmer und im Dachgeschoss eine Wohnung eingebaut. Die Investitionskosten betrugen gemäss Schätzungen CHF 80'000 bis 100'000.

Baulicher Zustand

Reinhardweg 1	<p>Die Liegenschaft wurde vor rund 25 Jahren letztmals umfassend saniert. Aufgestauter Unterhaltsbedarf und/oder Baumängel sind nicht augenfällig. Mittelfristig sind jedoch vor allem im Innenausbau (Wohnungen) wieder Sanierungen ins Auge zu fassen. Grund ist nicht nur die Funktionstüchtigkeit, sondern auch die Demodierung.</p> <p>Das Unter- und Erdgeschoss wurde bisher für den Restaurationsbetrieb genutzt. Dieser wird aus wirtschaftlichen Gründe per Ende 2019 aufgegeben. Im heutigen Marktumfeld ist es fraglich, ob die erwähnten Räumlichkeiten wieder für ein Restaurant oder einen vergleichbaren Betrieb genutzt werden können. Falls nicht, erfüllt der heutige Innenausbau sowie die entsprechende Infrastruktur (u.a. Lüftung, Buffet, Gastro-Küche, Kühlräume etc.) ihren Nutzen nicht mehr und stellen höchstens noch einen minimalen Wertbeitrag dar.</p>
Reinhardweg 1A	<p>Das Erdgeschoss mit Sitzungszimmer und Küche ist zu einem grossen Teil davon abhängig, wie das Erd- und Untergeschoss des Hauptgebäudes am Reinhardweg 1 künftig genutzt werden. Allenfalls muss auch hier eine Umnutzung geprüft werden.</p> <p>Die Wohnung im Dachgeschoss wurde vor etwas mehr als zwanzig Jahren eingebaut. Entsprechend sind auch hier mittelfristig Erneuerungen ins Auge zu fassen.</p>
Reinhardweg 1B	Die Garagen wurden 2009 an einem anderen Standort ab- und am Reinhardweg wieder aufgebaut. Insgesamt sind die Garagen rund zwanzig Jahre alt und unterliegen der normalen Altersentwertung.

Gebäudebeschrieb und Beurteilung

Wärmetechnischer Zustand

Heizung

Reinhardweg 1

Die Gas-Heizung wurde 2013 letztmals ersetzt und erfüllt heutige Anforderungen in Hinsicht auf Effizienz. Bei einem nächsten Heizungsersatz sollte auch der Wechsel des Energieträgers geprüft werden.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls über Erdgas. Zusätzlich wird ein Teil des Warmwassers mit Wärmerückgewinnung aus der Kühlanlage erzeugt.

Reinhardweg 1A

Das Gebäude wird im Erdgeschoss über Strom mit einer Infrarotheizung geheizt. Im Wohnbereich stehen zwei Elektro-Speicherheizungen. Diese Art von Heizungen sind seit 2012 verboten und müssen bis spätestens 2032 ersetzt werden.

Gebäudehülle

Reinhardweg 1

Für die Um- und Ausbauten im Jahre 1995 musste eine Baubewilligung eingeholt werden. Dazu war auch ein Energienachweis notwendig. Somit darf angenommen werden, dass die Dämmung der Gebäudehülle den gesetzlichen Vorgaben aus dem Jahre 1995 entspricht.

Im Zuge der Sanierungs- und Umbauarbeiten wurden im Wohnbereich die Fenster ersetzt und teilweise auch die Aussenwände zusätzlich gedämmt. Im Erdgeschoss wurden die Fenster nur teilweise ersetzt.

Genaue Zahlen zum Energieverbrauch liegen nicht vor. Es ist aber davon auszugehen, dass der jährliche Verbrauch pro m² Hauptnutzfläche trotz den erwähnten Massnahmen bei rund CHF 15 liegen dürfte. Im heutigen Neubau liegt dieser Wert bei max. CHF 5 pro m² Hauptnutzfläche und Jahr.

Ob und in welchem Umfang Investitionen in die Dämmung der Gebäudehülle sinnvoll sind, muss ein Fachmann beurteilen/berechnen.

Reinhardweg 1A

Für die Umbauarbeiten wurde ebenfalls eine Baubewilligung mit entsprechendem Energienachweis eingeholt. Zudem wurde das Gebäude 2014 auf zwei Seiten zusätzlich gedämmt. Auch hier muss ein Fachmann beurteilen, ob und wo allenfalls zusätzliche Massnahmen sinnvoll sind.

Parkierung

Parkplatz in Garage

Reinhardweg 1A

1

Reinhardweg 1B

3

Parkplatz ungedeckt

ca. 20

Schadenfälle

Wassereintritt im Technikraum - Abklärungen sind am Laufen

Nutzungsmöglichkeiten

Wohnen und Gewerbe siehe auch Baureglement

Gebäudebeschreibung und Beurteilung Liegenschaft Reinhardweg 1

Rohbau Untergeschoss

Konstruktion	massiv	Skelettbau	Mischbauweise
Material	Beton	Holz	Stahl
Alter	Baujahr		Sanierungsjahr

Dach

Konstruktion	Flachdach	Krüppel-Walmdach	Pultdach	Mansardendach
Material	Bitumen	Sarnafil	Ziegel	Welleternit Eternit flach
Alter	Baujahr		Sanierungsjahr	Walmdach: 1995 Flachdach: unbekannt

Fassade

Konstruktion	2 Schalen sicht	2 Schalen verputzt	Aussendämmung	Einsteinmauerwerk	Riegbau Dachgeschoss
Material	Backstein	Kalkstein	Beton	Elemente	
Alter	Baujahr		Sanierungsjahr	1995	

Fenster

Konstruktion	Holz DV Erdgeschoss	Holz-IV Wohnen	Holz-Metall	Kunststoff 1 Stk. im EG	Metall
Alter	Baujahr	Erdgeschoss	Sanierungsjahr	Wohnbereich: 1995	

Storen / Jalousien

Art	Lamellenstoren	Rollladen	Jalousien	Fensterläden	Sonnenstoren
Material	Kunststoff	Holz	Stoff		
Alter	Baujahr		Sanierungsjahr	1995: Teilersatz sowie Malerarbeiten	

Wärmeerzeugung

Medium	Öl	Gas	WP	Solar	Pellets
Warmwasser	Öl	Gas + Wärmerückgewinnung	WP	Solar	Pellets
Alter	Baujahr		Sanierungsjahr	Heizung: 2013 Boiler: 1995	

Wärmeverteilung

Beschrieb	Radiatoren	Konvektoren	Bodenheizung	Komfortlüftung	Lüftung
Alter	Baujahr		Sanierungsjahr	1995	

Sanitär (WC/Bad)

Anzahl Räume:	EG: 3	Badewanne:	OG: 1	WC:	EG: 4 + 2 Pissoir
	OG / DG: je 1	Dusche:	DG: 1		OG / DG: je 1
Wand	Platten	Abrieb	Tapete		
Boden	Platten	Novilon	Teppich	Parkett	
Leitungen	Guss	Stahl	Kunststoff	Kupfer	
Alter	Baujahr		Sanierungsjahr	1995	

Küche

Untergeschoss:	Gastro-Küche	Erdgeschoss:	Tagesküche	Ober- / Dachgeschoss:	je 1 Wohnküche
----------------	--------------	--------------	------------	-----------------------	----------------

Materialisierung Wohnküchen

Abdeckung	Holz	Granit	Chromstahl	Kunststoff	
Kochherd	Elektro	Glaskeramik	Gas	Induktion	
Geräte	Kühlschrank	Geschirrspüler	Backofen	Steamer	Mikrowelle
Alter	Baujahr		Sanierungsjahr	1995	

Elektro

Alter	Baujahr	Sanierungsjahr	1995
-------	---------	----------------	------

Lift

Lift für Esswaren	Sanierungsjahr	1995
-------------------	----------------	------

Innenausbau

Material Boden	Küche	Parkett OG/DG	Platten UG/EG	Teppich	Laminat
	Zimmer	Parkett OG/DG	Platten	Teppich	Laminat
	Wohnen	Parkett OG/DG	Platten	Teppich	Laminat
Alter	Baujahr		Sanierungsjahr	1995	
Material Wand	Abrieb	Tapete	Raufaser	Holz	
Alter	Baujahr		Sanierungsjahr	1995	
Material Decke	Abrieb	Weissputz	Holz		
Alter	Baujahr		Sanierungsjahr	1995	

Gebäudebeschrieb und Beurteilung Liegenschaft Reinhardweg 1A

Dach

Konstruktion	Flachdach	Satteldach	Pultdach	Mansardendach	
Material	Bitumen	Sarnafil	Ziegel	Welleternit	Eternit flach
Alter	Baujahr		Sanierungsjahr	1996	

Fassade

Konstruktion	2 Schalen sicht	2 Schalen verputzt	Aussendämmung	Mischbauweise	Riegbau
Material	Backstein	Kalkstein	Beton	Elemente	Holz
Alter	Baujahr		Sanierungsjahr	1996	

Fenster

Konstruktion	Holz DV Küche	Holz-IV	Holz-Metall	Kunststoff Wohnen + Saal	Metall
Alter	Baujahr	Küche	Sanierungsjahr	1996	

Storen / Jalousien

Art	Lamellenstoren	Rollladen	Jalousien	Fensterläden nur einzelne	Sonnenstoren
Material	Kunststoff	Holz	Stoff		
Alter	Baujahr		Sanierungsjahr	1996	

Wärmeerzeugung

Medium	Öl	Gas	WP	Solar	Elektro-Speicher
Warmwasser	Öl	Gas	WP	Solar	Elektro-Boiler
Alter	Baujahr		Sanierungsjahr	1996	

Wärmeverteilung

Beschrieb	Radiatoren	Konvektoren	Bodenheizung	Komfortlüftung	Lüftung
Alter	Baujahr		Sanierungsjahr	1996	

Sanitär (WC/Bad)

Anzahl Räume:	1	Badewanne:	-	WC:	1
	OG / DG: je 1	Dusche:	1		
Wand	Platten	Abrieb	Tapete		
Boden	Platten	Novilon	Teppich	Parkett	
Leitungen	Guss	Stahl	Kunststoff	Kupfer	
Alter	Baujahr		Sanierungsjahr	1996	

Küche

Abdeckung	Holz	Granit	Chromstahl	Kunststoff EG und DG	
Kochherd	Elektro	Glaskeramik EG und DG	Gas	Induktion	
Geräte	Kühlschrank EG und DG	Geschirrspüler	Backofen EG	Steamer	Mikrowelle
Alter	Baujahr		Sanierungsjahr	1996	

Elektro

Alter	Baujahr	Sanierungsjahr	1996
-------	---------	----------------	------

Innenausbau

Material Boden	Küche	Parkett DG	Platten EG	Teppich	Laminat
	Zimmer / Sitzungszimmer	Parkett DG	Platten	Teppich	Laminat EG
	Wohnen	Parkett DG	Platten	Teppich	Laminat
Alter	Baujahr		Sanierungsjahr	1996	
Material Wand	Abrieb	Tapete	Raufaser	Holz	
Alter	Baujahr		Sanierungsjahr	1996	
Material Decke	Abrieb	Weissputz	Holz		
Alter	Baujahr		Sanierungsjahr	1996	

Gebäudebeschrieb und Beurteilung

	gut neuwertig wenig/hoch		mittel		schlecht veraltet viel/tief
Gebäudelage innerhalb der Gemeinde		X			
Anschluss an öffentlichen Verkehr			X		
Zufahrtsverhältnisse		X			
Parkplätze und Garagen		X			
Nutzungsgrad der verfügbaren Grundstücksfläche					X
Immissionen			X		
Ausbaustandard für Oberflächenbeläge			X		
Standard des Sanitärbereichs			X		
Standard der Kücheneinrichtung			X		
Flächenangebot			X		
Einteilung der nutzbaren Fläche			X		
Einrichtungen in Waschküche und Trockenraum			X		
Standard Heizungsanlage				X R1	X R1A
Unterhalt Wohnungen			X		
Unterhalt Fassade			X		
Unterhalt Haustechnik			X		
Gebäudeisolation, akustisch				X	
Gebäudeisolation, thermisch				X	
Mietzinsniveau / Mietwert			X Wohnen	X Gewerbe	
Gesamteindruck			X		

Flächen- und Kubaturberechnungen nach SIA 416 Liegenschaft Reinhardweg 1

			Geschossfläche GF (nicht zu verwechseln mit der baurechtlichen Bruttogeschossfläche)				Aussen-Nutzfläche ANF	
			Nettogeschossfläche NGF			Konstruktions-Fläche KF		
			Verkehrsfläche VF	Funktionsfläche FF	Nutzflächen NF			
					Haupt-Nutzfläche HNF			Neben-Nutzfläche NNF
Untergeschoss	Masse gemäss Plan							
Mehlraum steht auf fremdem Grundstück!!	2.25	2.70				6.08		
	1.95	4.50				8.78		
Backstube mit Kühlraum und Economat	8.25	7.00			57.75			
Heizung	3.05	2.00				6.10		
	0.95	0.75				0.71		
Tageslager	3.60	1.95			7.02			
Küche	5.70	4.80			27.36			
Treppe	2.00	1.95				3.90		
Vorplatz	3.50	1.65				5.78		
Lager mit Lüftung	5.55	2.60			14.43			
Lager mit Büro	4.85	5.20			25.22			
Luftschutzraum	5.10	5.05			25.76			
	1.30	2.55			3.32			
Lager	1.20	2.40			2.88			
Total in m²					163.73	31.34		
Erdgeschoss								
Hintereingang / Vorraum / Gang	4.30	1.33			5.72			
	1.09	2.14			2.33			
WC Herren	3.82	1.57			6.00			
WC Damen	3.82	1.69			6.46			
Tagesküche	3.07	2.00			6.14			
Pub	4.70	3.50			16.43			
	3.57	5.96			21.23			
	6.08	4.97			30.19			
abzüglich; Teiler 2	1.30	1.30			-0.85			
Treppe	2.17	1.95			4.23			
WC und Abstellraum	2.54	2.99			7.57			
Teiler 2	0.25	2.99			0.37			
Tea Room	8.58	7.30			62.63			
	5.75	0.86			4.91			
Teiler 2	0.26	2.99			0.39			
	3.17	2.37			7.50			
	0.87	1.95			1.70			
Sitzplatz	6.70	9.10					60.97	
Total in m²					182.95		60.97	
Obergeschoss								
Laube mit Treppe	4.40	2.10	9.24					
Eingang / Vorplatz	2.30	3.45			7.94			
Küche	3.00	0.95			2.85			
Essen	4.35	2.25			9.79			
Bad	3.00	2.50			7.50			
Schlafzimmer 1	4.00	3.50			14.00			
Schlafzimmer 2	3.00	3.40			10.20			
Wohnzimmer	4.40	3.50			15.40			
Total in m²			9.24		67.67			
Dachgeschoss								
Laube mit Treppe	4.40	2.20	9.68					
Eingang / Vorplatz	2.30	3.35			7.71			
Küche	2.70	2.18			5.89			
Essen	3.50	3.10			10.85			
Bad	2.70	1.30			3.51			
Schlafzimmer 1	4.00	3.75			15.00			
Schlafzimmer 2	3.25	3.55			11.54			
Wohnzimmer	4.20	3.70			15.54			
Dachzimmer	3.22	10.91			35.13			
Balkon	8.90	1.20					10.68	
Total in m²			9.68		105.16		10.68	
Total in m²			18.92	0.00	519.51	31.34	71.65	

Flächen- und Kubaturberechnungen nach SIA 416 Liegenschaft Reinhardweg 1A

			Geschossfläche GF (nicht zu verwechseln mit der baurechtlichen Bruttogeschossfläche)				Aussen-Nutzfläche ANF	
			Nettogeschossfläche NGF			Konstruktions-Fläche KF		
			Verkehrsfläche VF	Funktionsfläche FF	Nutzflächen NF			
					Haupt-Nutzfläche HNF			Neben-Nutzfläche NNF
Erdgeschoss	Masse gemäss Plan							
Garage	4.73	2.66				12.54		
	0.67	1.90				1.27		
Sitzungszimmer	9.69	3.73			36.10			
Küche	1.65	3.99			6.56			
	0.70	2.00			1.40			
Technik	2.44	1.90			4.64			
Treppe	2.70	2.00			5.40			
Total in m²					54.09	13.82		
Dachgeschoss								
Wohnen	4.40	3.45			15.18			
Küche / Essen / Treppe	3.05	2.75			8.39			
	2.20	0.95			2.09			
Zimmer	4.40	2.65			11.66			
	2.15	0.70			1.51			
WC / Dusche	1.20	2.70			3.24			
Estrich	3.65	9.90				36.14		
Total in m²					42.06	36.14		
Total in m²			0.00	0.00	96.16	49.95	0.00	

Flächen- und Kubaturberechnungen nach SIA 416

Liegenschaft Reinhardweg 1			Geschossfläche GF
Untergeschoss	Masse gemäss Plan		(nicht zu verwechseln mit der baurechtlichen Bruttogeschossfläche)
Backstube	8.70	9.90	86.13
Tageslager	4.00	2.40	9.60
Luftschutzraum / Küche / Lager	12.15	8.55	103.88
	6.20	4.30	26.66
Total in m²			226.27
Erdgeschoss			
Tea Room	12.36	8.75	108.15
WC-Anlagen / Pub	8.30	7.76	64.41
Pub	10.10	2.37	23.94
Pub	6.31	1.92	12.07
Total in m²			208.57
Obergeschoss			
	9.10	9.95	90.55
Total in m²			90.55
Dachgeschoss			
	9.10	9.95	90.55
Total in m²			90.55
Total in m²			615.93

Liegenschaft Reinhardweg 1A			Geschossfläche GF
Erdgeschoss	Masse gemäss Plan		(nicht zu verwechseln mit der baurechtlichen Bruttogeschossfläche)
Sitzungszimmer	10.09	3.98	40.11
Garage / Eingang / Küche	10.09	3.25	32.74
	5.75	1.36	7.82
Total in m²			80.67
Dachgeschoss			
Estrich	10.09	3.98	40.11
Wohnen	10.09	4.61	46.46
Total in m²			86.57
Total in m²			167.24

Flächen- und Kubaturberechnungen nach SIA 416

Liegenschaft Reinhardweg 1

Untergeschoss	Fläche	Höhe	m³	Total in m³	
	226.27	3.26	737.65		
				737.65	
Erdgeschoss	Fläche	Höhe	m³	Total in m³	
	208.57	2.65	552.71		
				552.71	
Obergeschoss	Fläche	Höhe	m³	Total in m³	
	90.55	2.65	239.94		
				239.94	
Dachgeschoss	Fläche	Höhe	m³	Total in m³	
	90.55	1.30	117.71		
				117.71	
Dachschräge	Fläche	Höhe	Teiler	m³	Total in m³
	90.55	4.20	2	190.14	
					190.14
Total GV nach SIA 416 Liegenschaft Reinhardweg 1					1'838.15
Gebäudevolumen gemäss Gebäudeversicherung Bern GVB					2'195.00

Liegenschaft Reinhardweg 1A

Erdgeschoss	Fläche	Höhe	m³	Total in m³	
Sitzungszimmer	40.11	2.65	106.29		
Garage / Eingang / Küche	40.56	2.45	99.38		
				205.66	
Obergeschoss	Fläche	Höhe	m³	Total in m³	
Estrich	40.11	0.70	28.08		
Wohnen	46.46	1.90	88.28		
				116.36	
Dachschräge	Fläche	Höhe	Teiler	m³	Total in m³
Estrich	40.11	1.80	2	36.10	
Wohnen	46.46	2.30	2	53.43	
					89.53
Total GV nach SIA 416 Liegenschaft Reinhardweg 1A					411.55
Gebäudevolumen gemäss Gebäudeversicherung Bern GVB					359.00

Mietertrag

Mietertrag aktuell gemäss Mieterspiegel vom 25. November 2019

Mietobjekt	Stockwerk	Fläche	CHF/m²/a	CHF/Mt.	CHF/a
Liegenschaft Reinhardweg 1					
Küche und Lager	UG	164	0	0	0
Gewerberaum	EG	183	262	4'000	48'000
3-ZWHG	OG	68	119	670	8'040
4-ZWHG	DG	105	129	1'130	13'560
Liegenschaft Reinhardweg 1A					
Sitzungszimmer mit Küche	EG	44	23	83	1'000
Wohnung mit Eingang im EG	DG	47	182	720	8'640
Garage				0	0
Liegenschaft Reinhardweg 1B					
Garage 1				0	0
Garage 2				0	0
Garage 3				0	0
Parkplatz ungedeckt		Stk.	20	0	0
Total				6'603	79'240

Mietertrag neuwertig

Mietobjekt	Stockwerk	Fläche	CHF/m²/a	CHF/Mt.	CHF/a
Liegenschaft Reinhardweg 1					
Küche und Lager	UG	164	65	887	10'642
Gewerberaum	EG	183	170	2'592	31'101
3-ZWHG	OG	68	205	1'156	13'873
4-ZWHG	DG	105	180	1'577	18'929
Liegenschaft Reinhardweg 1A					
Sitzungszimmer mit Küche	EG	44	165	606	7'270
Wohnung mit Eingang im EG	DG	47	215	850	10'204
Garage		Stk.	1	120	1'440
Liegenschaft Reinhardweg 1B					
Garage 1		Stk.	1	120	1'440
Garage 2		Stk.	1	120	1'440
Garage 3		Stk.	1	120	1'440
Parkplatz ungedeckt		Stk.	20	40	9'600
Total				8'188	107'379

Temporärer Minderertrag

Per 31. Dezember 2019 schliesst der Gastro-Betrieb. Somit entfällt ein wesentlicher Teil der Mietzinseinnahmen (CHF 40'000 pro Jahr). Zudem liegt der Mietzins der 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss am Reinhardweg 1 rund CHF 2'500 pro Jahr unter der Marktmiete. Bis zur Vollvermietung (resp. Anpassung an die Marktmiete) dürfte es rund 1.5 Jahre dauern. Entsprechend muss für diese Zeit ein temporärer Minderwert von CHF 42'500 pro Jahr berücksichtigt werden.

Kommentar zu den Erträgen

Die Mietverträge sind teilweise nur mündlich vereinbart und immer wieder angepasst worden. Die Mieterin des Gastro-Betriebes ist gleichzeitig auch die Mieterin der 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss. Da mit dem Gastro-Betrieb in vergangener Zeit nicht mehr genügend Ertrag erzielt werden konnte, wurde der Mietzins teilweise nicht oder nur reduziert überwiesen. Per 31.12.2019 schliesst der Gastrobetrieb.

Da die Mietverträge mehrheitlich auf mündlichen Abmachungen beruhen, fällt es schwer zu beurteilen, ob und in welchem Umfang der Mieter allenfalls Anspruch auf eine Mietzinsherabsetzung hat (z.B. Anpassung an Referenzzinssatz).

Es empfiehlt sich, die wesentlichen Eckdaten des Mietverhältnisses möglichst schnell schriftlich und somit rechtsverbindlich festzuhalten.

Die Mietzinse für den neuwertigen Zustand der Liegenschaft werden für die Berechnung des Barwertes benötigt. Nur so können Substanzwert und Barwert miteinander verglichen werden. Die Altersentwertung erfolgt in einem zweiten Schritt.

Vorgehen, Gliederung und Berechnung Zinssatz

Bewertungsgrundsatz

Der Bewertungsgrundsatz besagt, dass sich der Wert eines Guts nach dem Nutzen bemisst, den es in Zukunft bringt.

Folglich berechnet sich der Wert der zu bewertenden Liegenschaft aus der bestmöglichen Nutzung (welche möglicherweise auch der gegenwärtigen Nutzung entspricht).

Vom berechneten Wert sind die Kosten, welche die zu Grunde gelegte Nutzung erst ermöglichen, in Abzug zu bringen.

Bewertungsmethode

Nach herrschender Lehre und Praxis gibt es grundsätzlich drei unterschiedliche Bewertungsmethoden:

→ Substanzwert (auch Sach- oder Realwert genannt)

→ Ertragswert (Barwert ewig oder befristet, DCF)

→ Vergleichswert (Kennzahlen, Benchmark, Statistiken)

Das Ergebnis eines jeden Bewertungsgutachtens ist umso verlässlicher, je mehr verschiedene Methoden verwendet worden sind, weil sich dadurch die Berechnungsannahmen der einen Methode mit einer anderen vergleichen bzw. hinterfragen lassen.

Auf den folgenden Seiten wird sowohl der Substanzwert als auch ein Ertragswert berechnet. Die Resultate werden mit Kennwerten verglichen.

Zinssatz

Der Diskontsatz setzt sich aus einem Basiszinssatz und Zuschlägen für allgemeine sowie liegenschaftsspezifische Risiken zusammen. Im Gegenzug wird eine Prämie für den Geldentwertungsschutz von Liegenschaften abgezogen.

Berechnung Zinssatz

Basiszinssatz	1.20% Ø Rendite (10 Jahre) Bundesobligation (Laufzeit: 10 Jahren)
Illiquiditätsprämie	1.30%
Makrolage	0.50%
Mikrolage	0.45%
Objektqualität	0.75%
Geldentwertungsschutz	-0.50%
Diskontsatz	3.70%

Berechnung Verkehrswert: Substanz- und Barwert per Stichtag

Bauwert	BKP 2 LIG Reinhardweg 1	GV	m³	1'838	CHF	740	1'360'234
	BKP 2 LIG Reinhardweg 1A	GV	m³	412	CHF	720	296'317
	BKP 2 LIG Reinhardweg 1B	GV gemäss GVB	m³	158	CHF	200	31'600
	BKP 4 Gartenanlage		m²	1'319	CHF	140	184'660
	BKP 5 Baunebenkosten	7%	von	CHF	1'360'234		95'216
Total Reproduktionskosten							1'968'027

Landwert	BKP 0 Grundstück: Strukturschlüssel	Mehrfamilienhäuser & Geschäftshäuser (Handel & Dienstleistung)					
	- Verkehrsmässige Erschliessung			4.50			
	- Örtliche Attraktivität			4.00	Konstante ¹		
	- Standard Aussenbereich			4.00	1.00		
	- Strukturzahl; Anteil; Wert			4.17	24.48%		481'837
	für Bau notwendiges Grundstück:	m²		847	CHF	569	481'837
	Mehrumschwung	m²		848	CHF	520	440'960
	Total Grundstück	m²		1'695	CHF	544	922'797

Provisorischer Substanzwert (vor Entwertung 1. Art)

2'890'824

Ertragswert bzw. Barwert	LIG Reinhardweg 1 gemäss Mieterspiegel	HNF	m²	520	CHF	143	74'545
	LIG Reinhardweg 1A gemäss Mieterspiegel	HNF	m²	92	CHF	191	17'474
	Garagen LIG Reinhardweg 1A und 1B	Stk.		4	CHF	120	5'760
	Aussen-Parkplätze	Stk.		20	CHF	40	9'600
	Bruttoertrag aus Drittvermietung			Monats-MZ	CHF	8'948	107'379
	Bewirtschaftungskosten			12%	von	107'379	-12'885
	Leerstandsrisiko			2.0%	von	107'379	-2'148
	jährliche Rückstellungen LIG Reinhardweg 1						-1'1446
	jährliche Rückstellungen LIG Reinhardweg 1A						-2'689
	Nettoertrag aus Drittvermietung						78'211
	Zinssatz, Betrachtungszeitraum			3.70%	100	Jahre	
Ertragswert bzw. Barwert			BWF	26.31			2'057'941

Entwertung 1. Art (Verlust)	Substanzwert (vor Entwertung 1. Art)						2'890'824
	Ertragswert bzw. Barwert						2'057'941
	Verlust an Nutzungspotential						-832'882
	Aufteilung Verlust auf Bau und Land		Anteil Bau		75.52%		-628'966
			Anteil Land		24.48%		-203'916
	Definitiver Substanzwert (nach Entwertung 1. Art)						2'057'941
	Temporärer Minderertrag u.a. Mietzinsausfall Gewerbe	Jahre	1.5	CHF	42'500		
				BW	1.43		-60'924
			Gewichtung				
Wert Schätzungsobjekt	Substanzwert		0%	von	1'997'017		-
	Ertragswert bzw. Barwert		100%	von	1'997'017		1'997'017
	Neuwert						1'997'017
	Erneuerungsbedarf (Entwertung 2. Art)						-545'552

Verkehrswert Schätzungsobjekt

1'451'466

¹ Konstante

0.85 = schlechte Marktlage

CHF pro m² Grundstückfläche GSF

856

1.00 = durchschnittliche Marktlage

1.50 = beste Marktlage

Berechnung Unterhaltsbedarf per Stichtag

Theoretische Grundlage

Um eine Liegenschaft bewerten zu können, ist der Vergleich mit den Neubaukosten unumgänglich.

Die verschiedenen Bauteilgruppen haben unterschiedliche Lebenserwartungen. Pro Gruppe kann der Ersatzzyklus aufgrund der Gesamtlebensdauer (GLD) geschätzt werden, ebenso wie die Jahre bis zur nächsten Erneuerung bzw. die Restlebensdauer (RLD).

Unter Berücksichtigung des Zinsinflusses kann nun die notwendige jährliche Rückstellung bzw. Einlage in einen Erneuerungsfonds berechnet werden.

Je nach der Anzahl verbleibender Jahre bis zur nächsten Erneuerung muss der Fonds einen bestimmten Saldo aufweisen (latenter Instandsetzungsbedarf). Dieser Saldo ist vom Neuwert zu subtrahieren.

Substanzwert

BKP 2 Gebäude LIG Reinhardweg 1	1'360'234
BKP 2 Gebäude LIG Reinhardweg 1A	296'317
BKP 4 Umgebung	184'660
Zinssatz, Betrachtungszeitraum	3.70% 100 Jahre

Liegenschaft Reinhardweg 1

Aktuelles Kalenderjahr	2019	Baujahr LIG Reinhardweg 1	1927	Alter Bewertungsobjekt			92
Grosszyklische Erneuerungen	Bauteilgruppe	Anteil an BKP 2	GLD	RLD	jährl. Rückst.	Stand am Stichtag	
Rohbau 1	nicht erneuerbar	42.0%	571'298				
Rohbau 2	Dach	5.5%	74'813	60	36	353	13'270
	Fassade	3.0%	40'807	35	11	588	22'125
	Fenster, Tore	5.0%	68'012	40	10	768	40'971
	Lamellen-, Sonnenstoren	1.0%	13'602	40	16	154	5'776
	Total Rohbau 2	14.5%			1'863	82'142	
Elektroanlagen	Elektroanlagen	3.0%	40'807	40	16	461	17'329
	Total Elektroanlagen	3.0%			461	17'329	
Heizung, Lüftung	Wärme-Erzeuger	1.5%	20'404	20	14	707	4'653
	Wärme-Verteilung	4.0%	54'409	50	26	391	14'700
	Lüftung	2.0%	27'205	30	6	510	19'177
	Total Heizung Lüftung	7.5%			1'607	38'530	
Sanitäranlagen / Küche	Sanitär Apparate	3.5%	47'608	30	6	892	33'560
	Leitungen	2.5%	34'006	30	6	637	23'971
	Kücheneinrichtung inkl. Gastro-Küche	6.5%	88'415	30	6	1'657	62'325
	Total Sanitäranlagen	12.5%			3'187	119'856	
Ausbau 2	Bodenbeläge	6.5%	88'415	40	16	998	37'545
	Wände / Decken	2.0%	27'205	20	2	942	23'513
	übriger Ausbau	4.0%	54'409	40	16	614	23'105
	Total Ausbau 2	12.5%			2'555	84'163	
Honorare	Honorare	8.0%	108'819	40	12	1'229	58'631
	Total BKP 2	100.0%	1'360'234			10'901	400'651
	Baunebenkosten			5%		545	20'033
	notwendige jährliche Rückstellungen					11'446	
	Erneuerungsbedarf Liegenschaft Reinhardweg 1						420'683

Liegenschaft Reinhardweg 1A

Aktuelles Kalenderjahr	2019	Baujahr LIG Reinhardweg 1	1927	Alter Bewertungsobjekt			92
Grosszyklische Erneuerungen	Bauteilgruppe	Anteil an BKP 2	GLD	RLD	jährl. Rückst.	Stand am Stichtag	
Rohbau 1	nicht erneuerbar	42.0%	124'453				
Rohbau 2	Dach	7.0%	20'742	60	38	98	3'236
	Fassade	5.0%	14'816	35	13	214	7'066
	Fenster, Tore	7.0%	20'742	40	10	234	12'495
	Lamellen-, Sonnenstoren	1.0%	2'963	40	18	33	1'107
	Total Rohbau 2	20.0%			579	23'903	
Elektroanlagen	Elektroanlagen	3.5%	10'371	40	18	117	3'874
	Total Elektroanlagen	3.5%			117	3'874	
Heizung, Lüftung	Wärme-Erzeuger Konvektoren	3.0%	8'890	20	5	308	6'030
	Lüftung	2.0%	5'926	30	8	111	3'674
	Total Heizung Lüftung	5.0%			419	9'705	
Sanitäranlagen / Küche	Sanitär Apparate	4.0%	11'853	30	8	222	7'349
	Leitungen	2.5%	7'408	30	8	139	4'593
	Kücheneinrichtung z.	8.0%	23'705	30	8	444	14'698
	Total Sanitäranlagen	14.5%			805	26'639	
Ausbau 2	Bodenbeläge	6.0%	17'779	40	18	201	6'640
	Wände / Decken	2.0%	5'926	20	2	205	5'122
	übriger Ausbau	2.0%	5'926	40	18	67	2'213
	Total Ausbau 2	10.0%			473	13'976	
Honorare	Honorare	5.0%	14'816	40	18	167	5'534
	Total BKP 2	100.0%	296'317			2'561	83'631
	Baunebenkosten			5%		128	4'182
	notwendige jährliche Rückstellungen					2'689	
	Erneuerungsbedarf Liegenschaft Reinhardweg 1A						87'812
Umgebung			184'660	60	36	871	32'754
Garagen			31'600	60	40	149	4'302
Stand Erneuerungsfonds							545'552

Landwertberechnung mit Residualwert-Methode

Bei den Liegenschaften Reinhardweg 1 und 1A drängt sich der Abbruch im aktuellen Zustand nicht auf. Trotzdem wird nachfolgend mit der Residualwert-Methode überschlagmässig geprüft, ob die wirtschaftliche Abbruchreife bereits erreicht ist.

Annahmen:

Grundstückfläche in m²:	1'695	
Grundstückfläche in m²:	Dorfzone D2	
Ausnutzung:	0.7	
Ausbaustandard:	gehobener Mieterausbau	
Umrechnungsfaktor BGF zu HNF <small>Hauptnutzfläche / Wohnfläche:</small>	0.78	
Flächenberechnungen:	BGF in m²	1'187
	HNF in m²	925
	Anzahl WHG	ca. 10
Erträge in CHF pro m² HNF und Jahr:	225	
Brutto-Mietzins pro Jahr:	208'231	
Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Bewirtschaftungskosten:	26%	
Bewirtschaftungskosten in CHF:	54'140	
Netto-Mietzins pro Jahr:	154'091	
Netto-Kapitalisierung:	3.30%	
Ertragswert:	4'669'417	

Verkaufspreis pro m² HNF in CHF:	5'200
Verkaufserlös bei Stockwerkeigentum in CHF:	4'812'444

Berechnung Erstellungskosten:

BKP 1:	1% von BKP 2
	29'615
BKP 2:	CHF 3200 pro m² HNF
	2'961'504
BKP 4 und 5:	15% von BKP 2
	444'226
Gebäudevolumen LIG Reinhardweg 1 und 1A in m³:	2'250
Abbruchkosten:	CHF 30 pro m³
Abbruchkosten in CHF:	67'491
Erstellungskosten Total:	3'502'836

Differenz Ertragswert zu Erstellungskosten:	1'166'581
Landwert in CHF pro m²	688

Differenz Verkaufserlös zu Erstellungskosten:	1'309'608
Landwert in CHF pro m²	773

nicht berücksichtigt: u.a. Parkierung, Risiko/Gewinn und allfällige Wartefristen

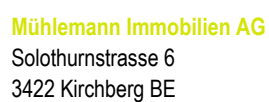
Fazit:

Die wirtschaftliche Abbruchreife ist noch nicht erreicht. Es empfiehlt sich, die Liegenschaften für längere Zeit in bisheriger Art und Weise weiter zu nutzen.

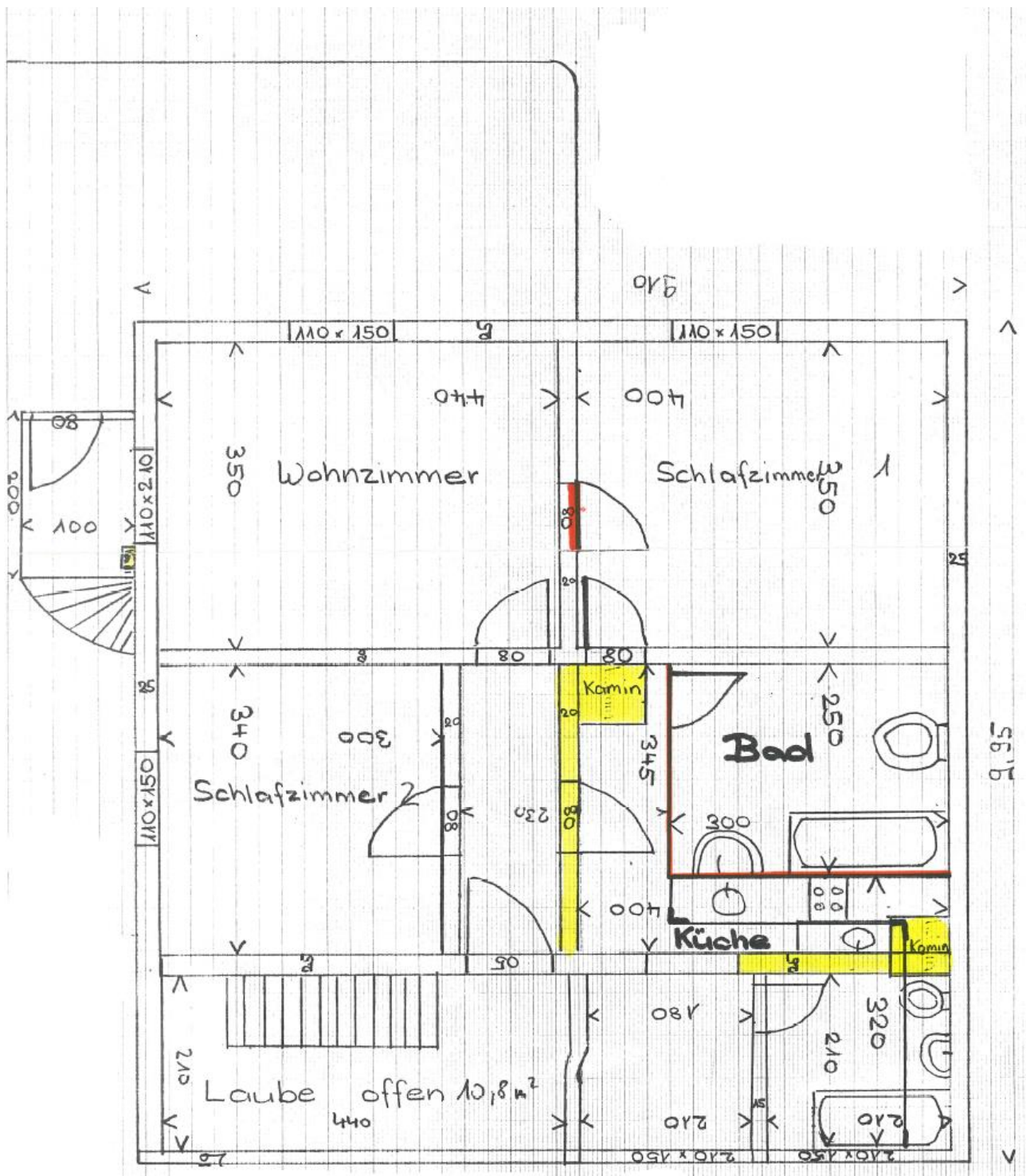
Berechnung Mehrumschwung



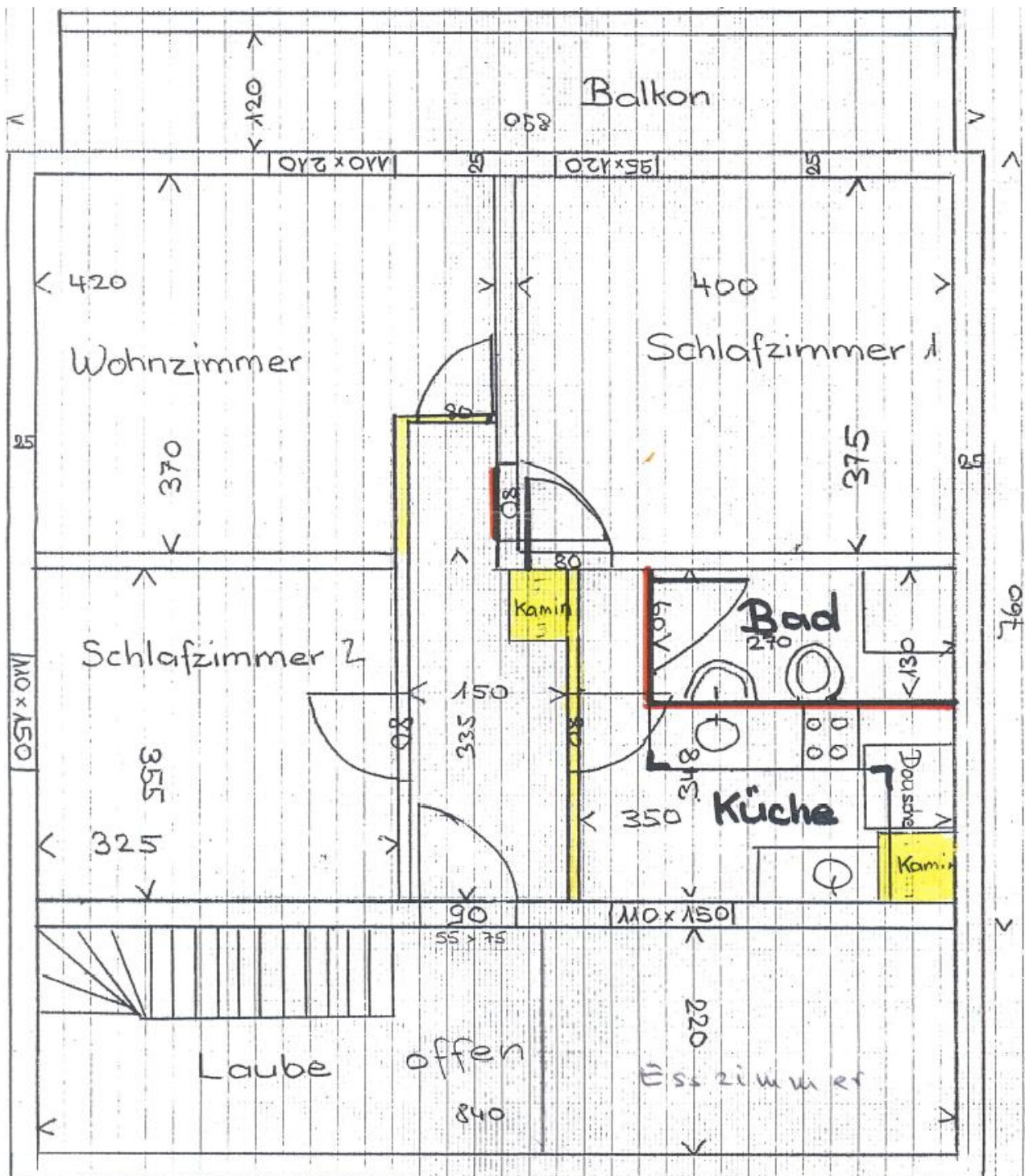




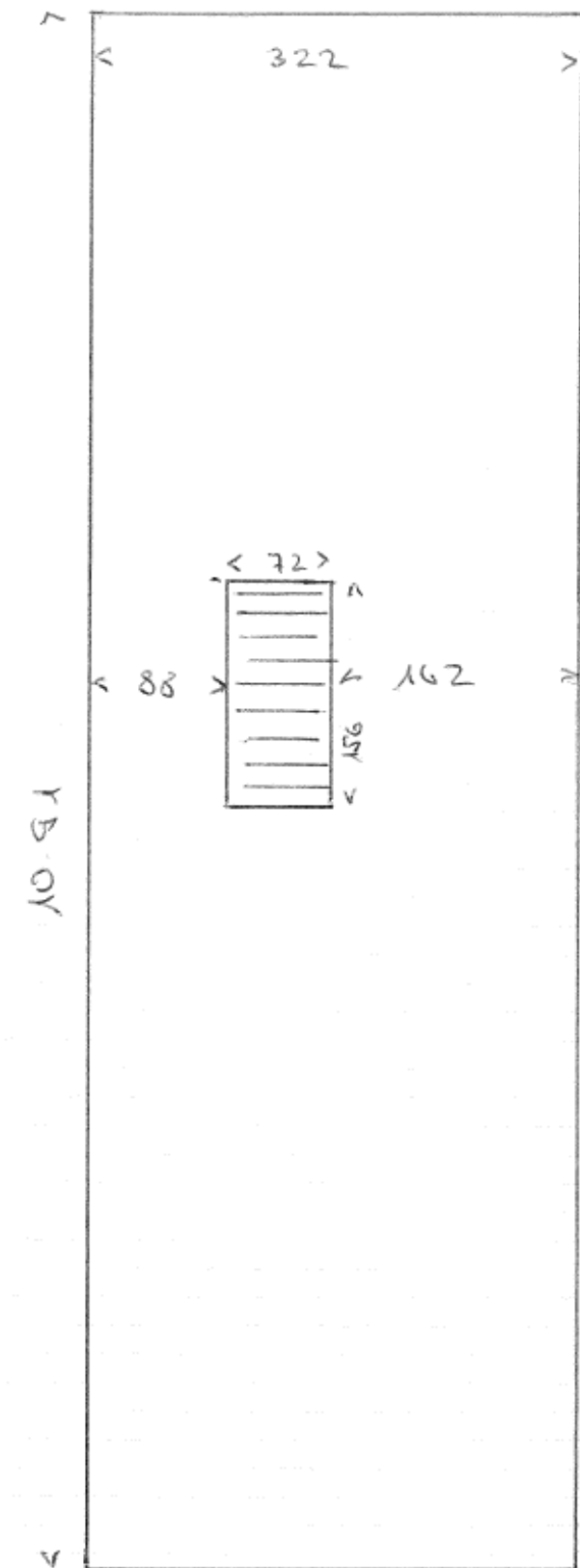
Gebäudepläne: Grundriss 1. Obergeschoss Liegenschaft Reinhardweg 1



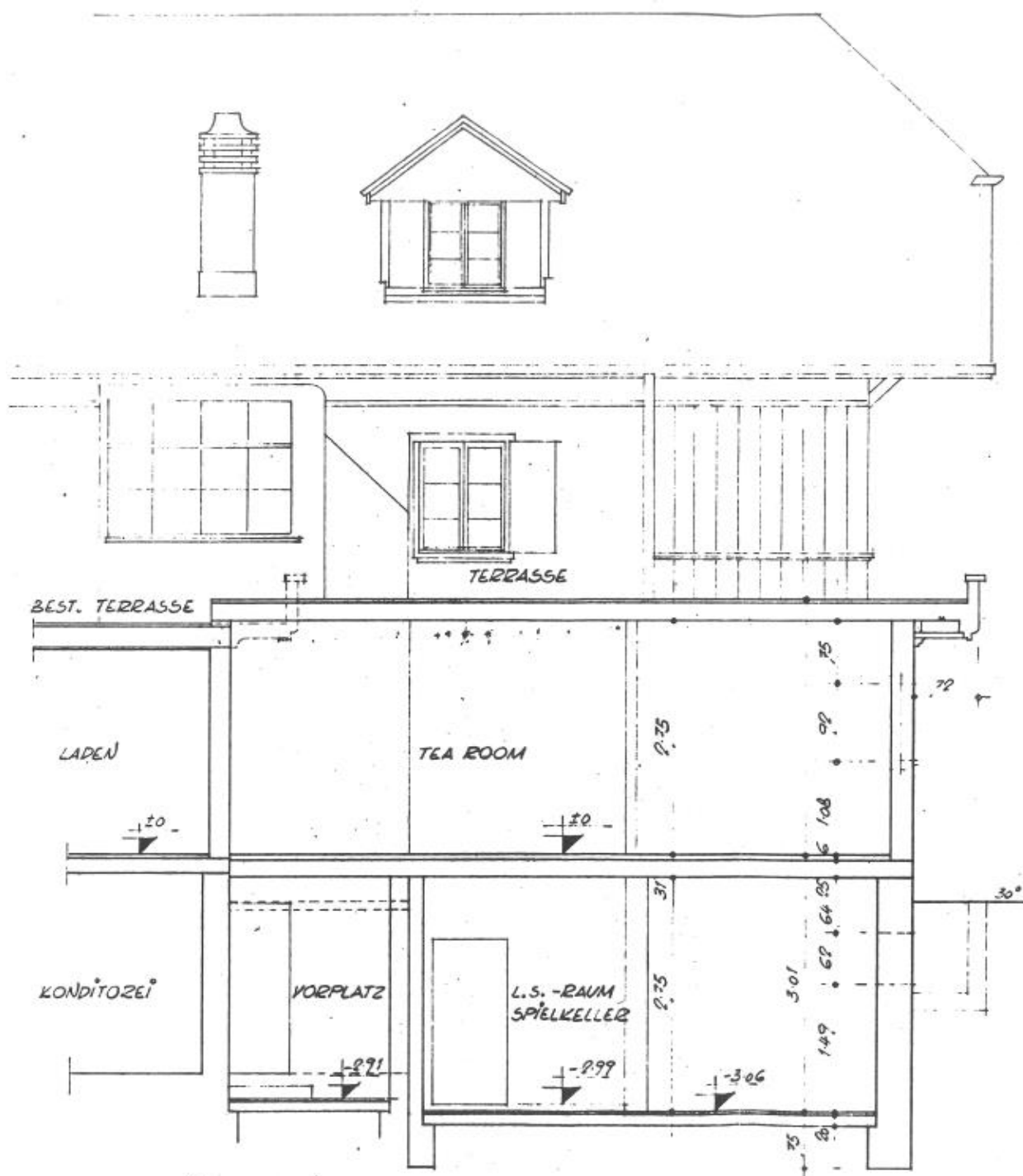
Gebäudepläne: Grundriss Dachgeschoss Liegenschaft Reinhardweg 1



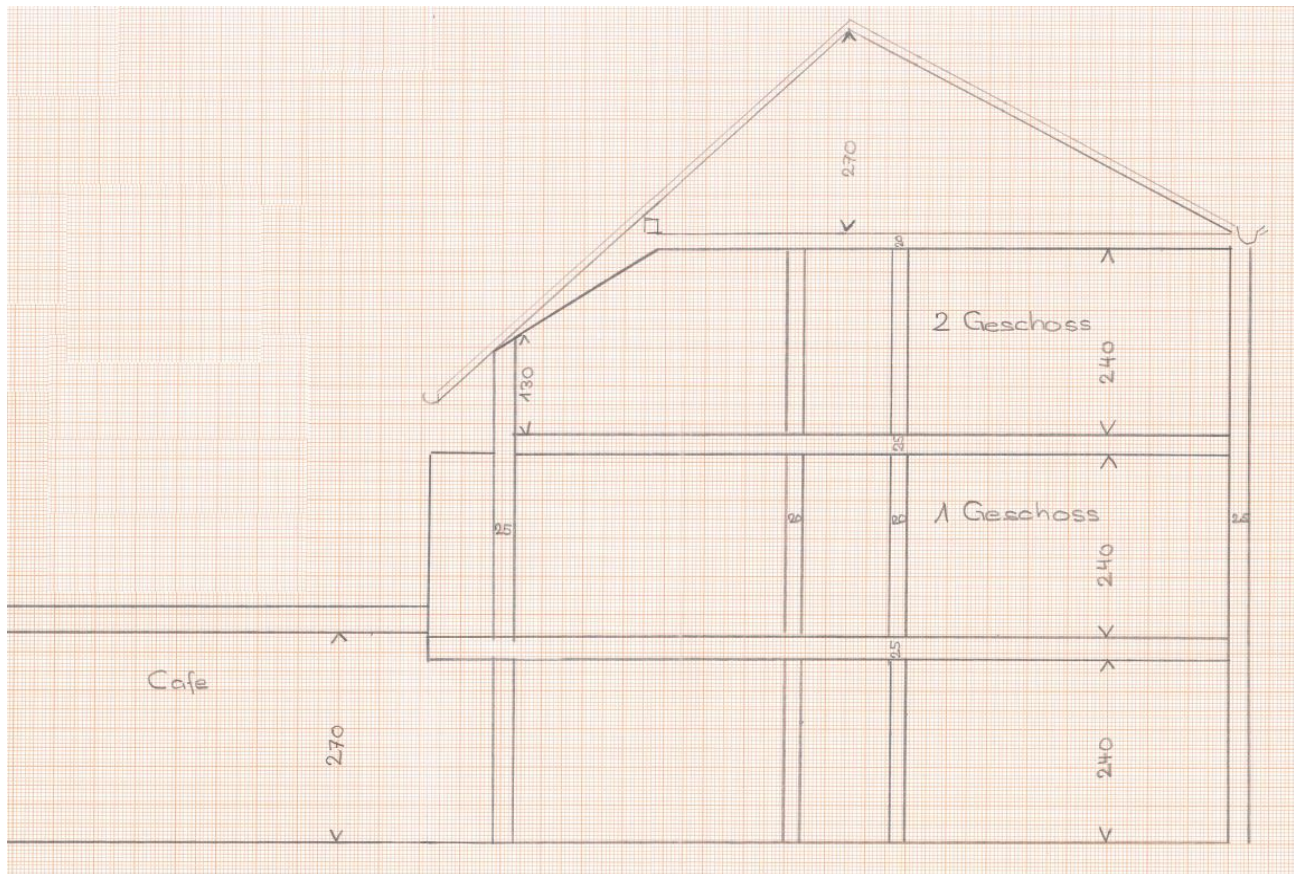
Gebäudepläne: Grundriss Dachgeschoss Liegenschaft Reinhardweg 1

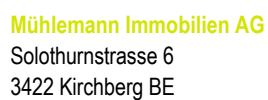


Gebäudepläne: Schnitt Liegenschaft Reinhardweg 1

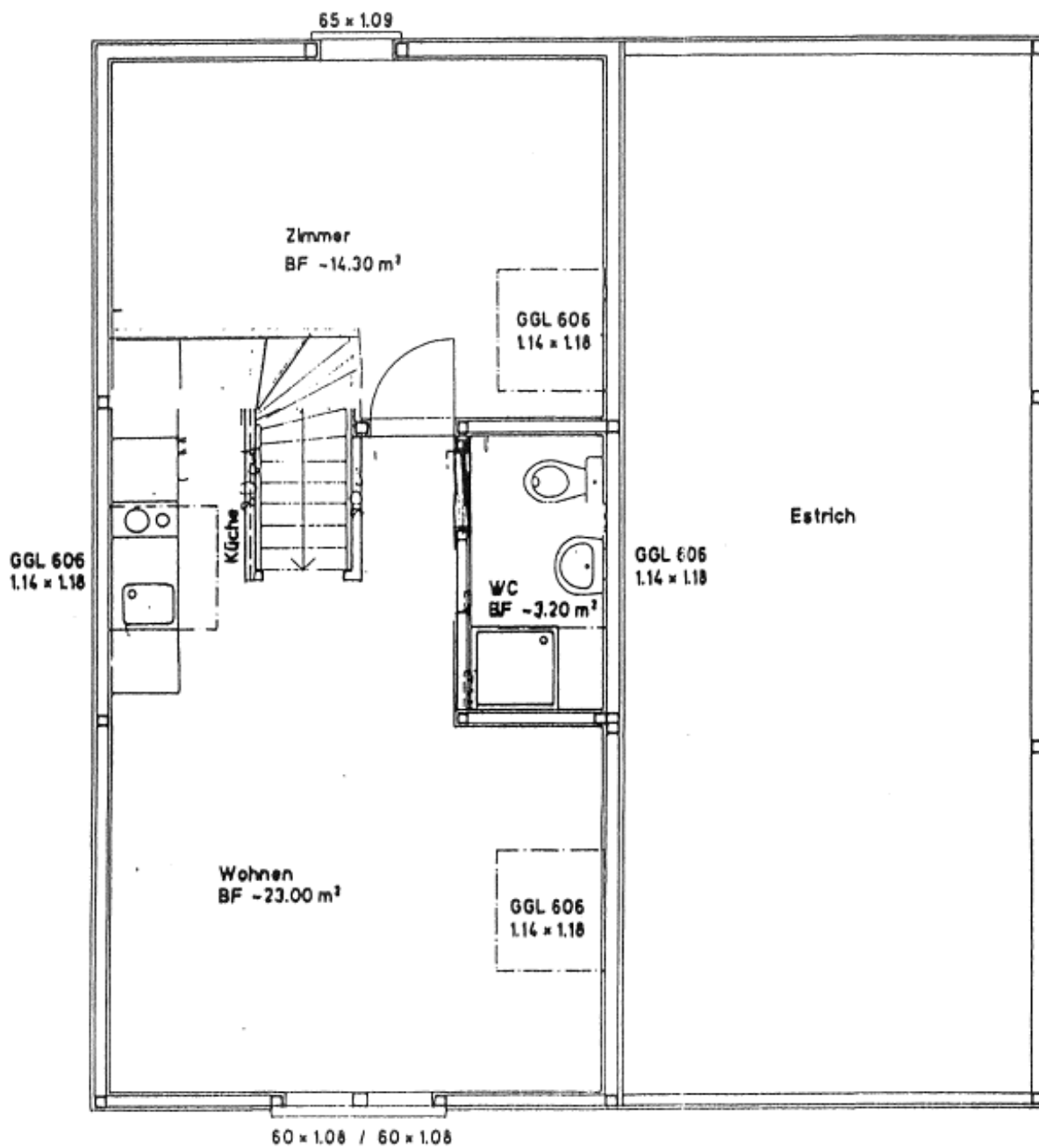


Gebäudepläne: Schnitt Liegenschaft Reinhardweg 1

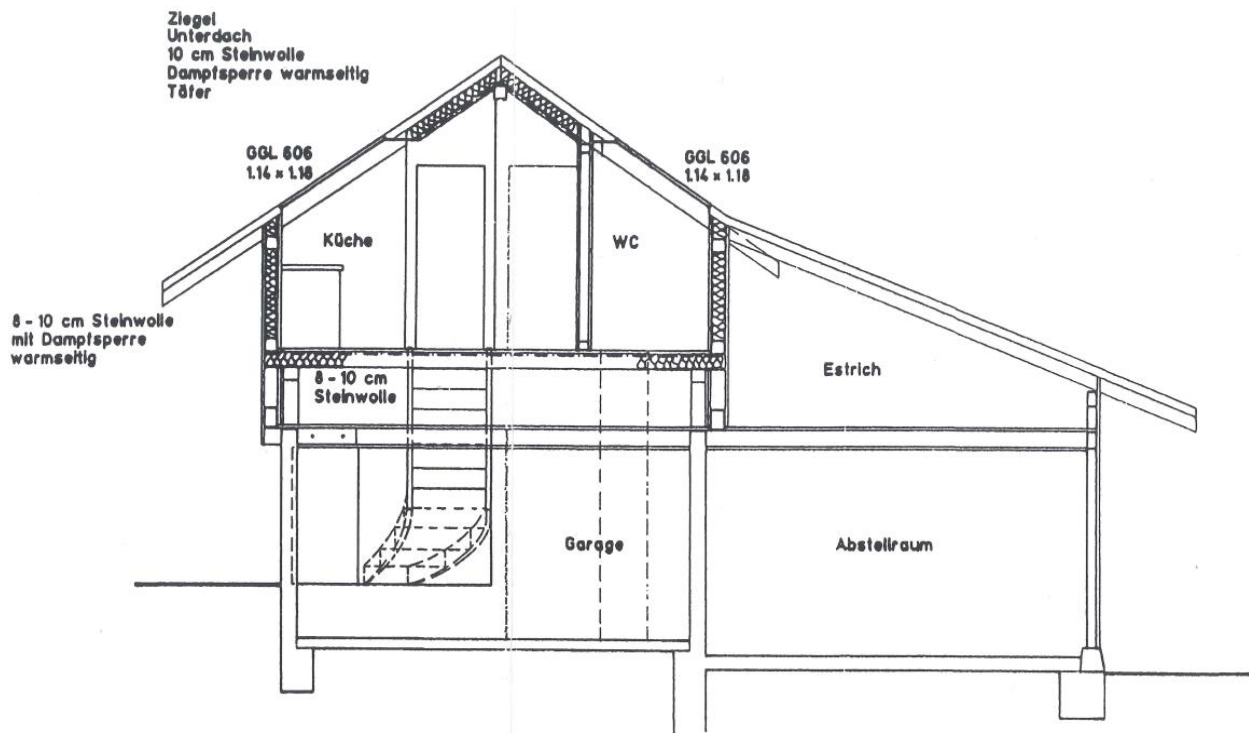




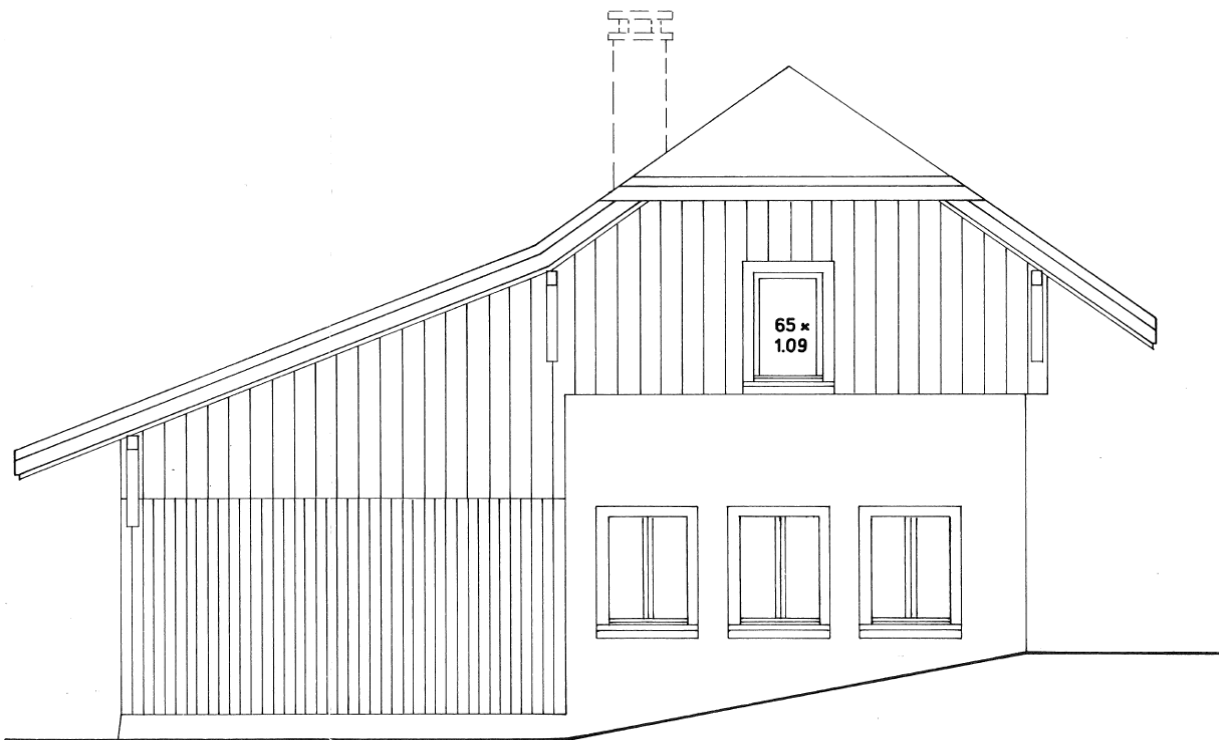
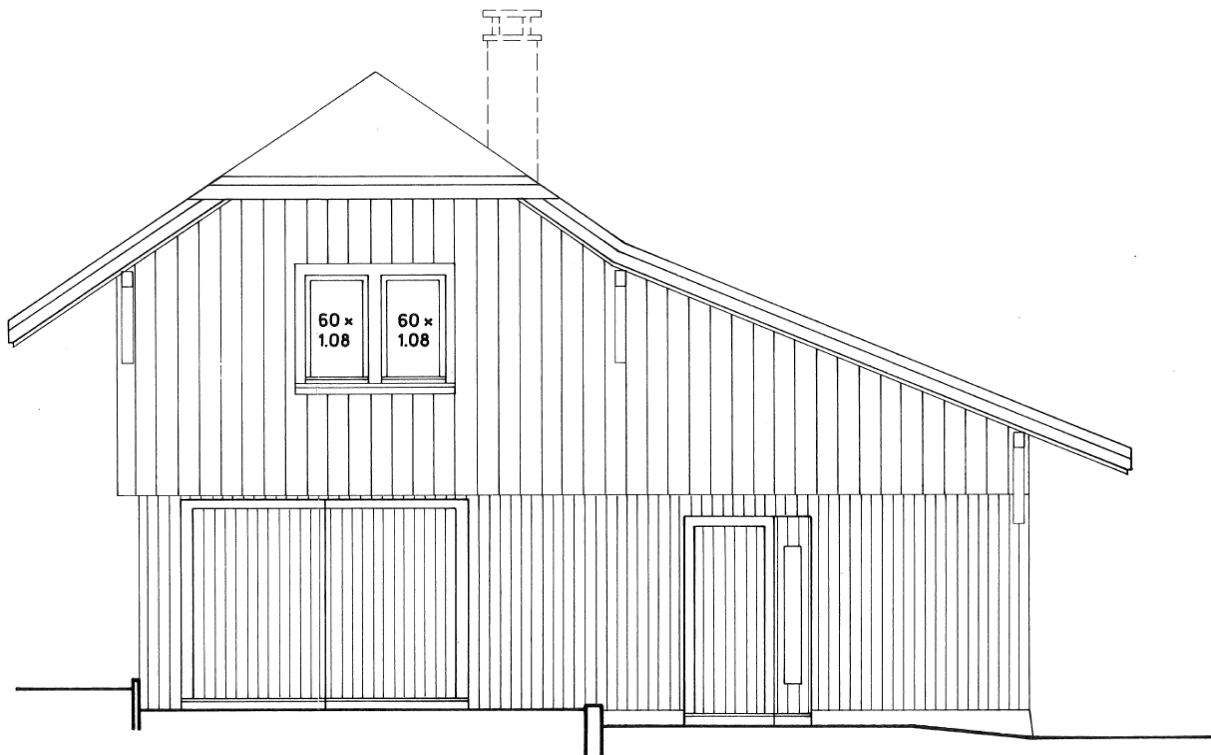
Gebäudepläne: Grundriss Dachgeschoss Liegenschaft Reinhardweg 1A

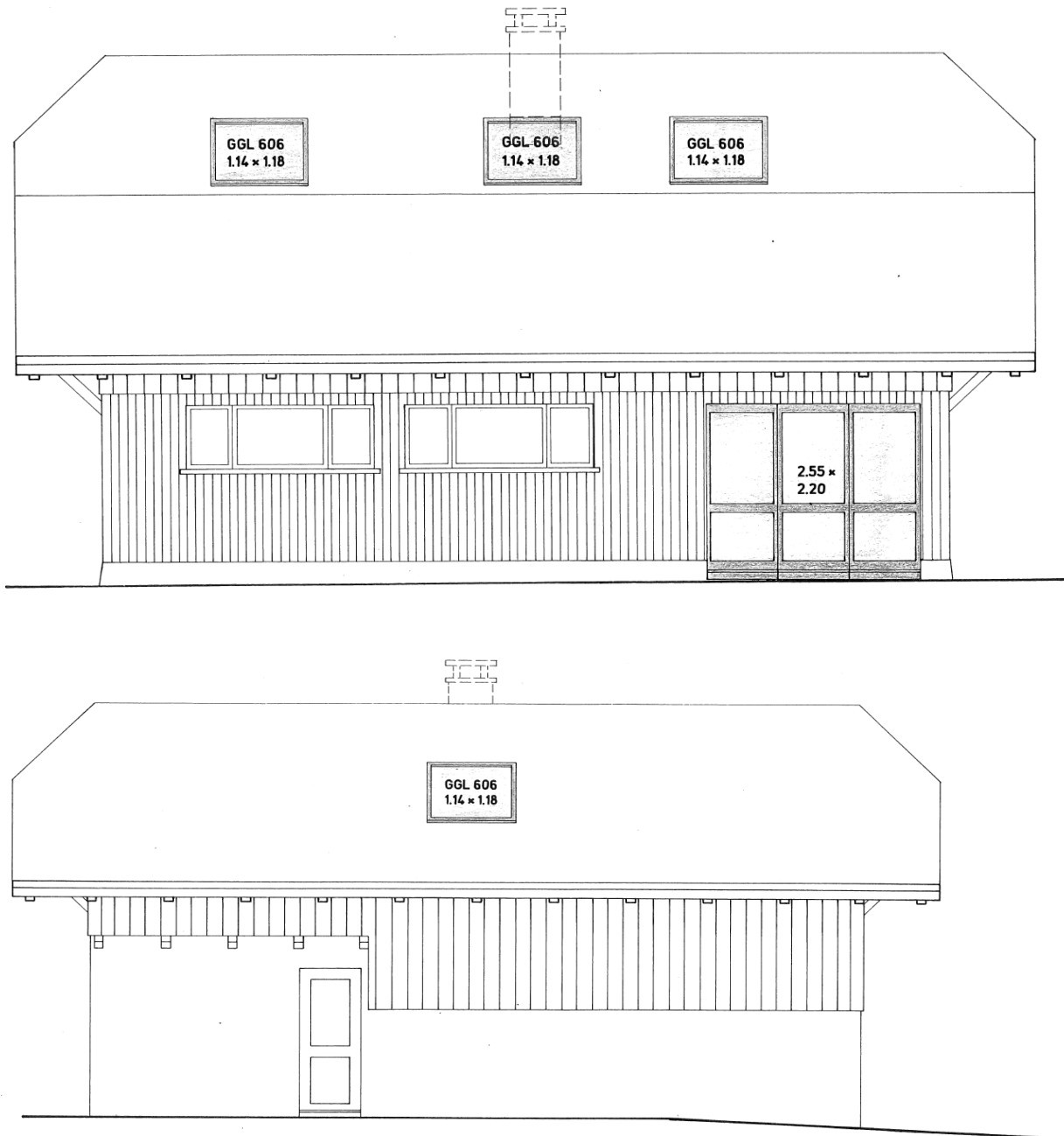


Gebäudepläne: Schnitt Liegenschaft Reinhardweg 1A

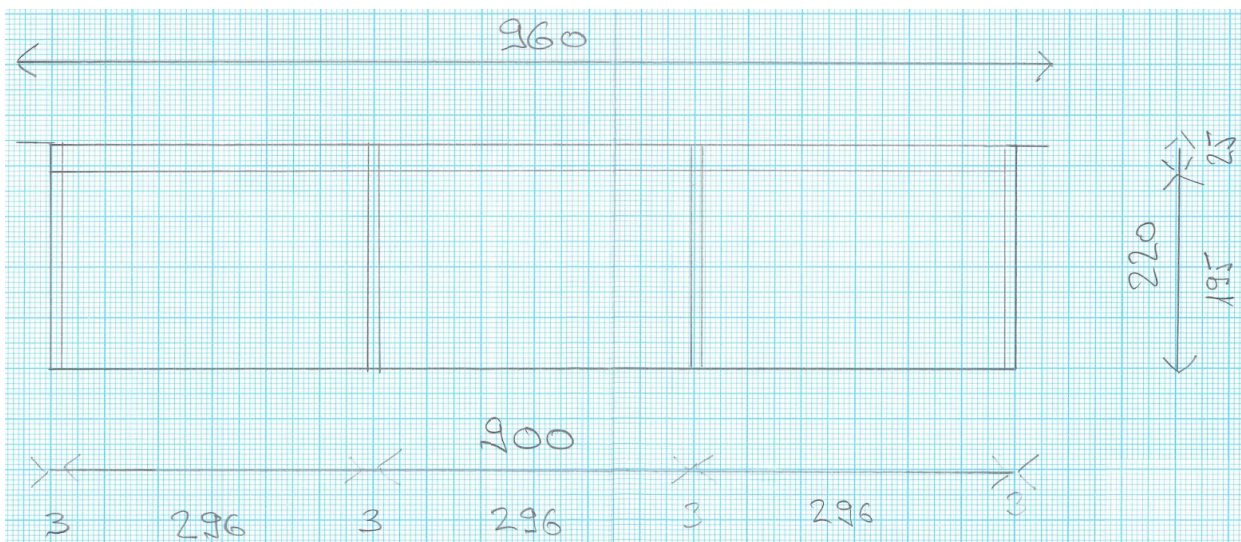
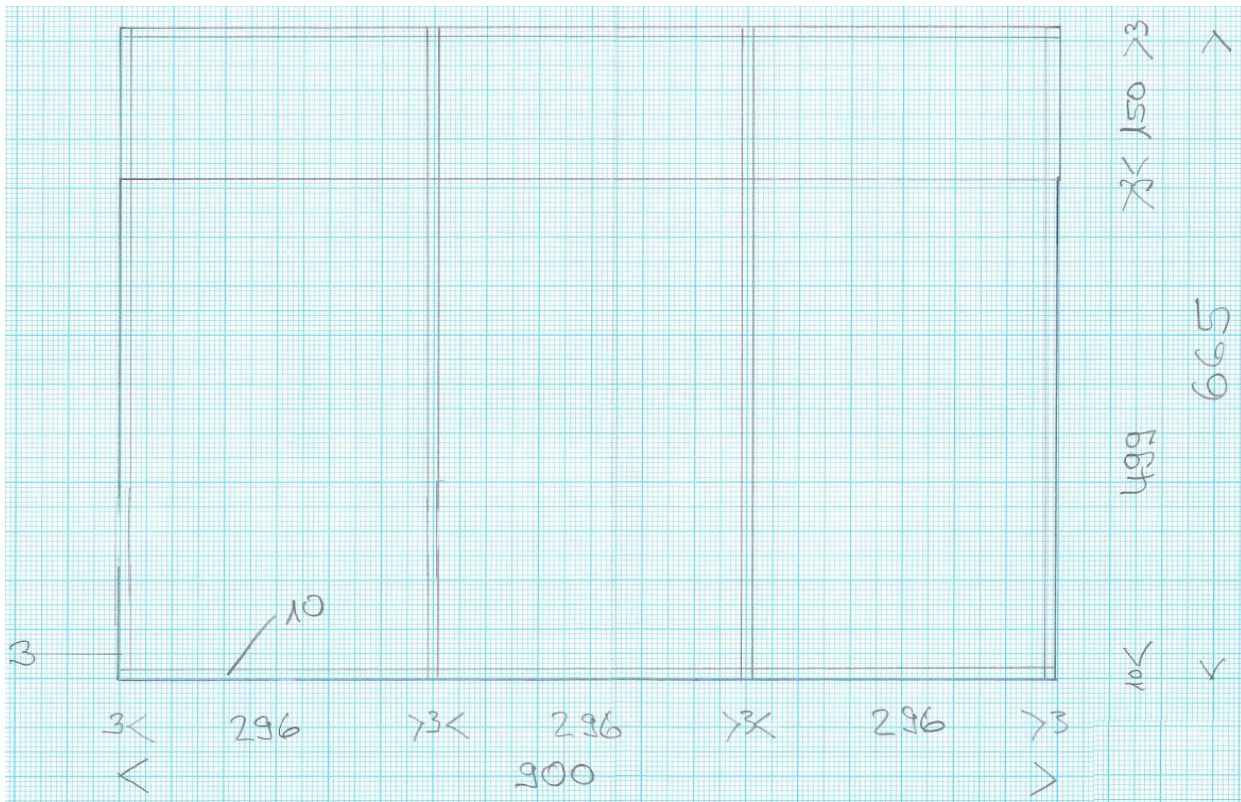


Gebäudepläne: Fassaden Liegenschaft Reinhardweg 1A



Gebäudepläne: Fassaden Liegenschaft Reinhardweg 1A

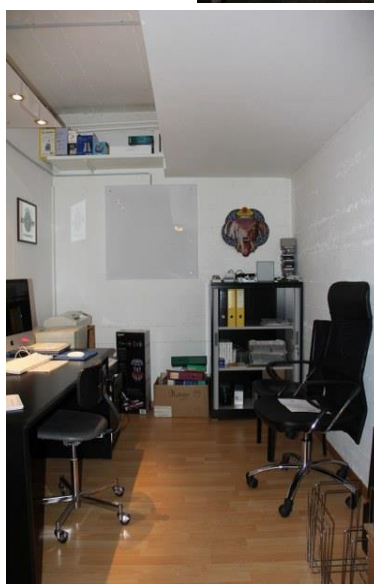
Gebäudepläne: Grundriss und Schnitt Liegenschaft Reinhardweg 1B



Bilder der Liegenschaft: Aussenaufnahme Liegenschaft Reinhardweg 1



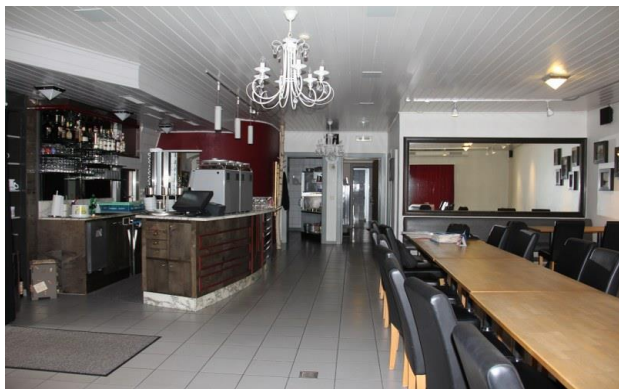
Bilder der Liegenschaft: Untergeschoss Liegenschaft Reinhardweg 1



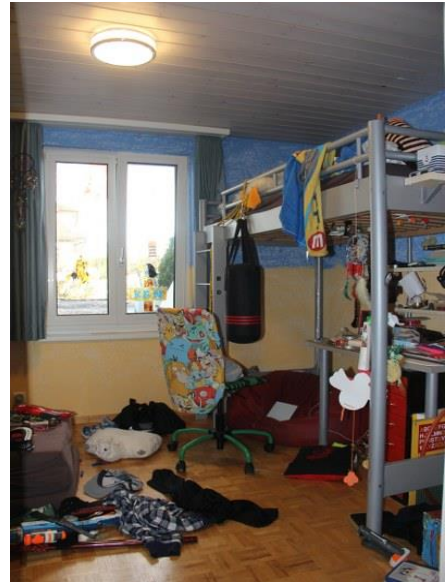
Bilder der Liegenschaft: Untergeschoss Liegenschaft Reinhardweg 1



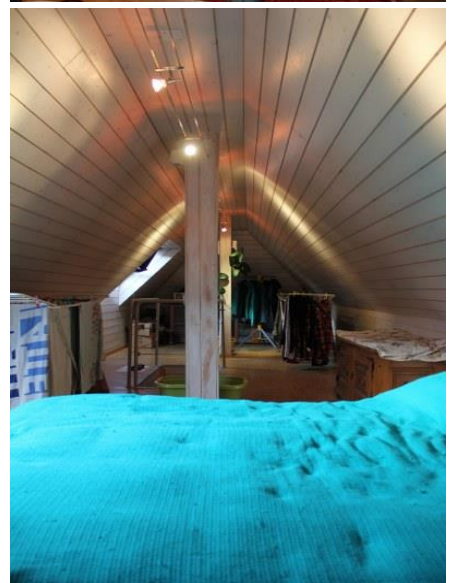
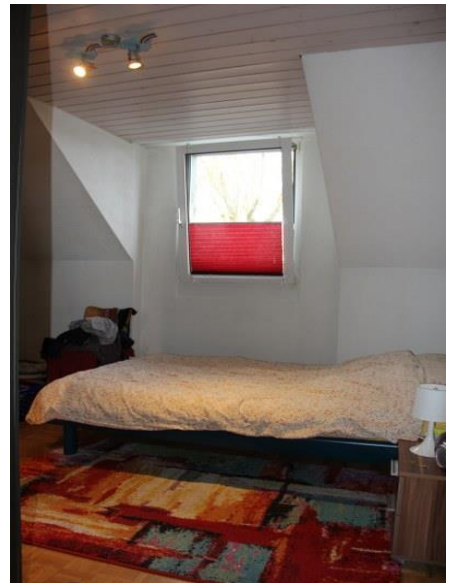
Bilder der Liegenschaft: Erdgeschoss Liegenschaft Reinhardweg 1



Bilder der Liegenschaft: 1. Obergeschoss Liegenschaft Reinhardweg 1



Bilder der Liegenschaft: Dachgeschoss Liegenschaft Reinhardweg 1



Bilder der Liegenschaft: Haustechnik Liegenschaft Reinhardweg 1



Bilder der Liegenschaft: Haustechnik Liegenschaft Reinhardweg 1



Technik Mieterausbau



Bilder der Liegenschaft: Aussenaufnahme Liegenschaft Reinhardweg 1A



Bilder der Liegenschaft: Erdgeschoss Liegenschaft Reinhardweg 1A



Bilder der Liegenschaft: Dachgeschoss Liegenschaft Reinhardweg 1A



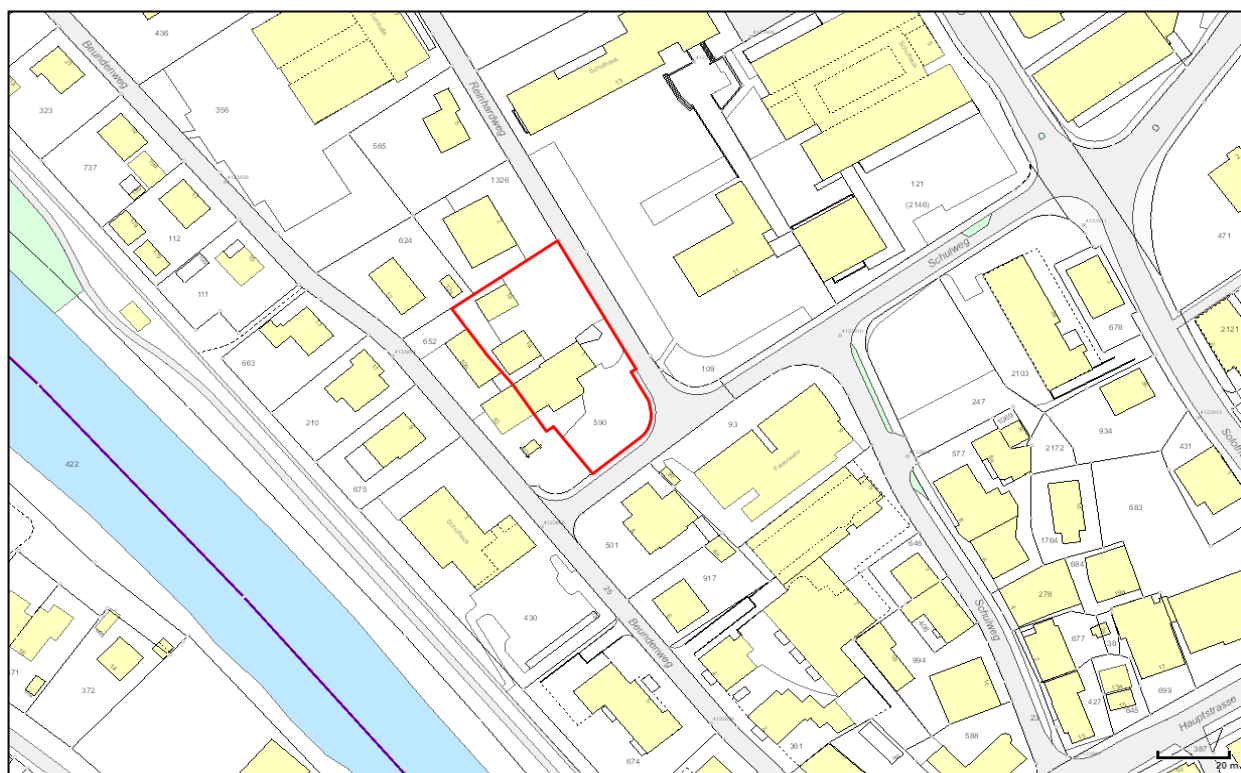
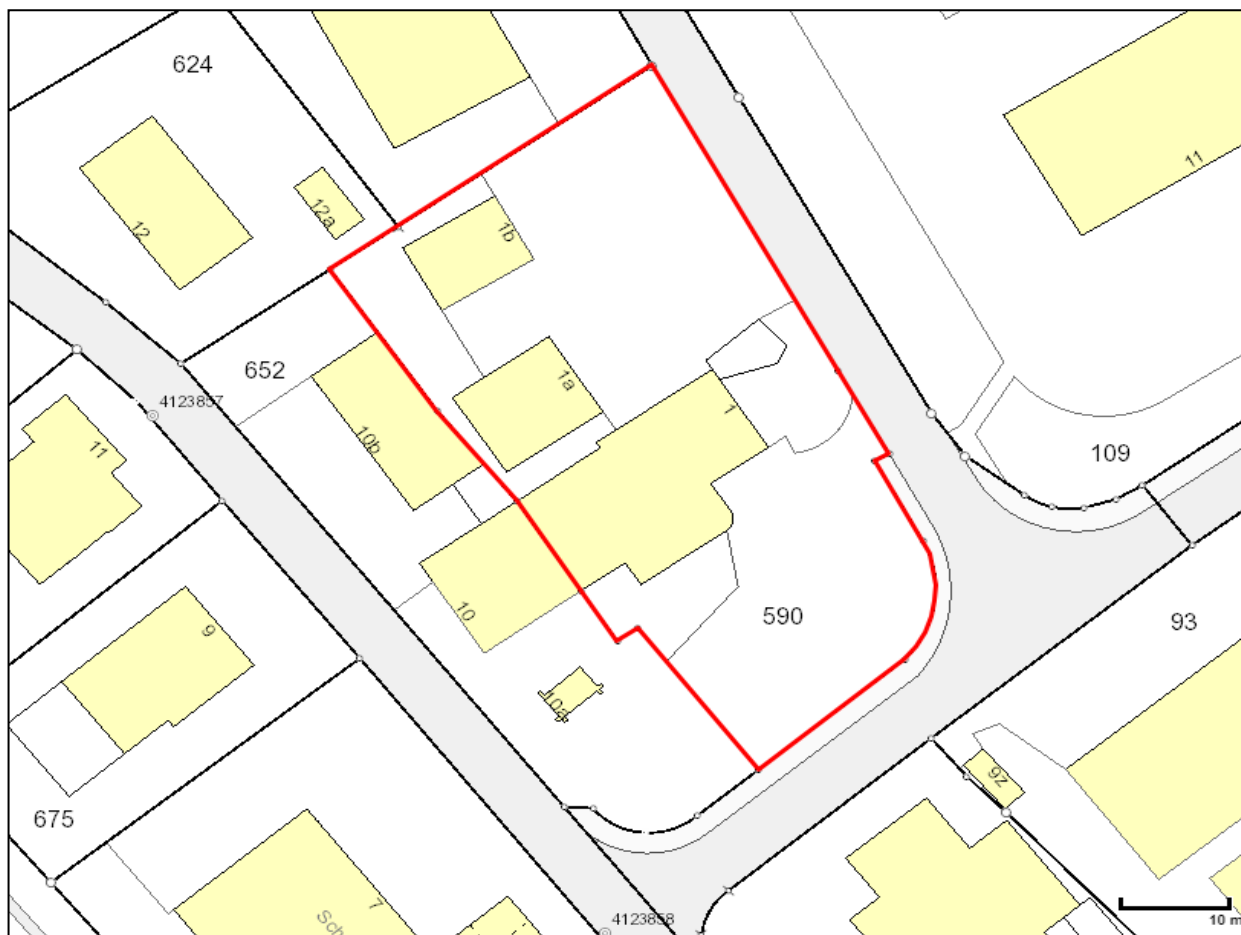
Bilder der Liegenschaft: Haustechnik Liegenschaft Reinhardweg 1A



Bilder der Liegenschaft: Aussenaufnahme Liegenschaft Reinhardweg 1B



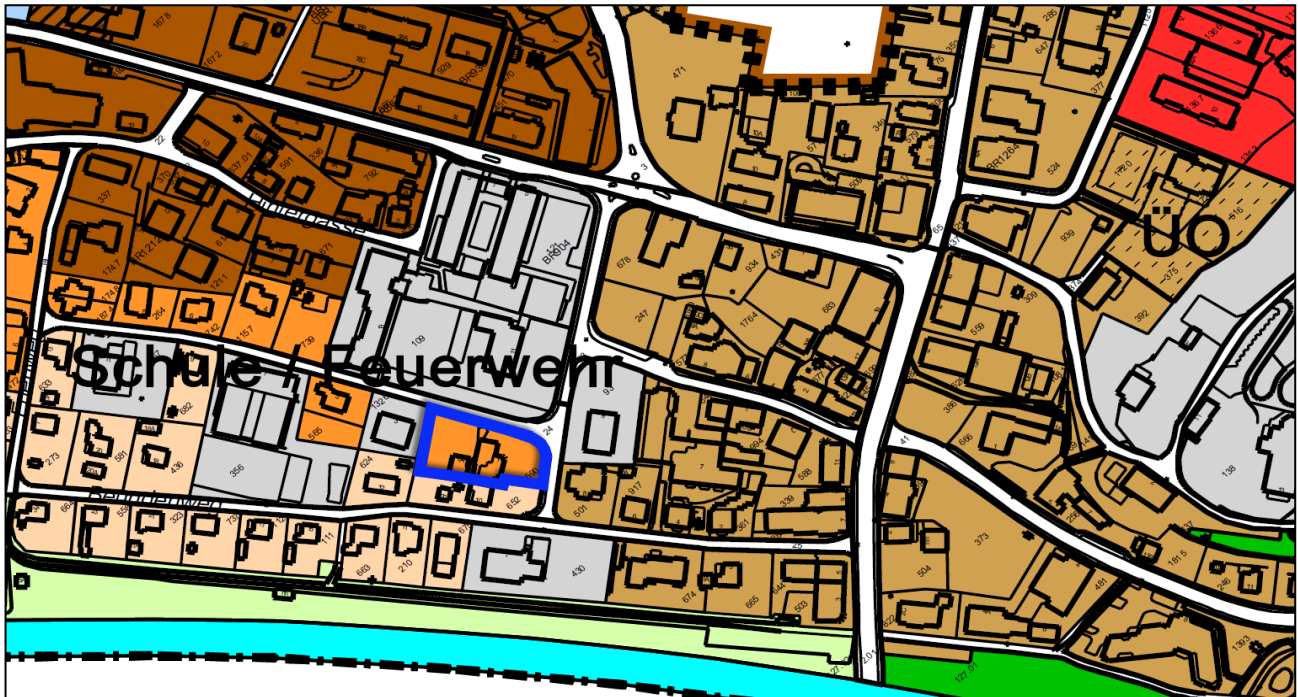
Orts- und Lagepläne



Orts- und Lagepläne



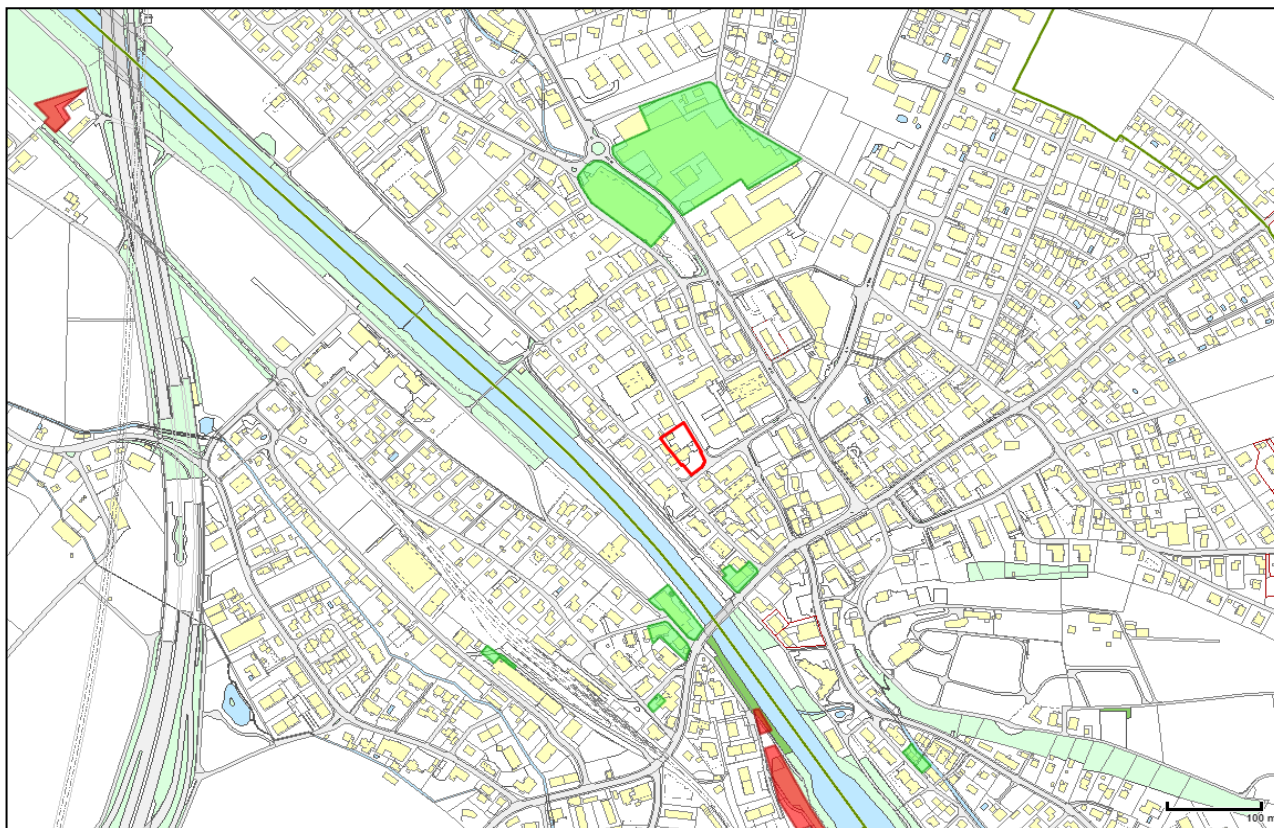
Zonenplan



LEGENDE:

	E2	Einfamilienhauszone 2-geschossig	ES II
	W2	Wohnzone 2-geschossig	ES II
	W3	Wohnzone 3-geschossig	ES II
	D2	Dorfzone 2-geschossig	ES III
	D3	Dorfzone 3-geschossig (Art. 28 BR)	ES III
	K3	Kernzone 3-geschossig	ES III
	I 14	Industriezone max. 14 m Höhe	ES IV
	I 18	Industriezone max. 18 m Höhe	ES IV
	ZÖN	Zone für öffentliche Nutzungen	ES II ES III
	ZSF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	ES III
	ZPP	Zone mit Planungspflicht	
	ÜO	Überbauungsordnung Rechtskräftig	
	LWZ	Landwirtschaftszone	ES III
		Gewässer	
		Wald	
		verbindliche Waldgrenze	
		Grenze Einwohnergemeinde	

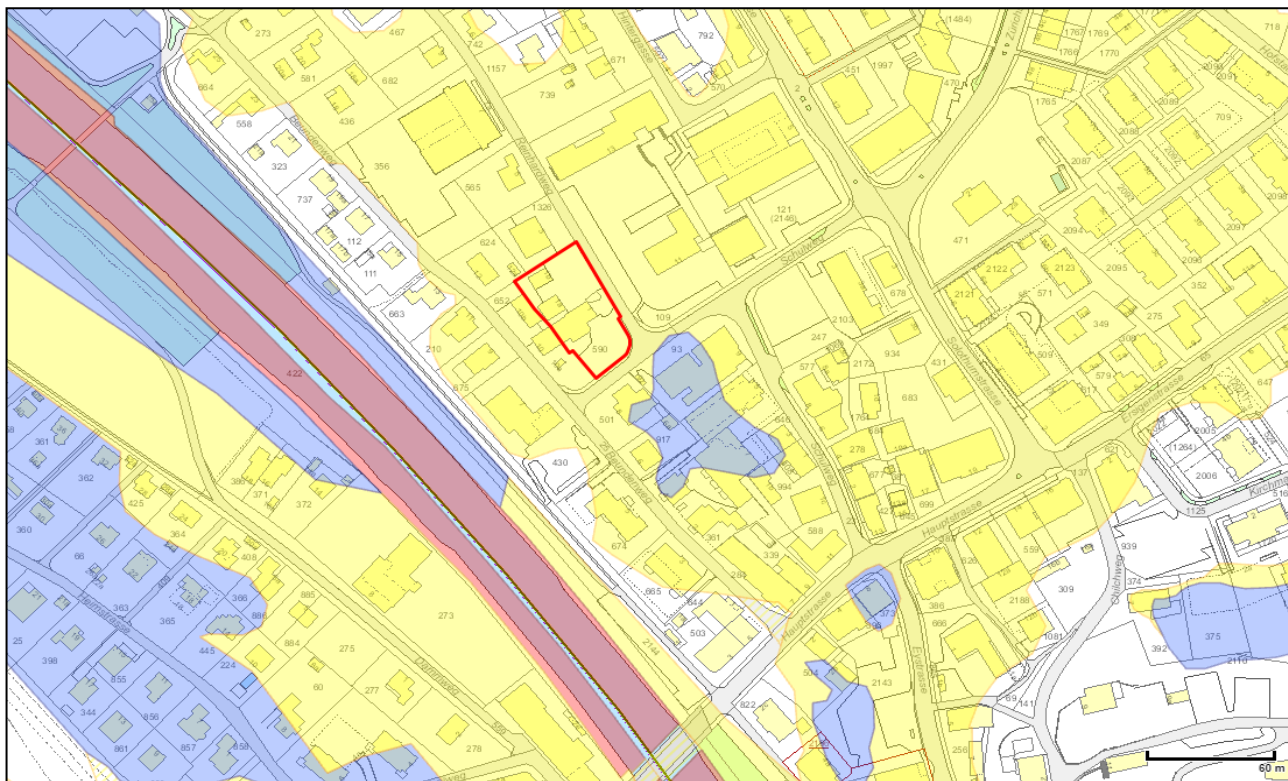
Kataster der belasteten Standorte



Belastete Standorte

- Ablagerungsstandort
- Betriebsstandort
- Unfallstandort
- Schiessanlage

Naturgefahrenkarte



- In roten Gebieten ist generell mit starker Intensität und in der Folge mit der Zerstörung von Gebäuden oder mit der Gefährdung von Personen auch ausserhalb von Gebäuden zu rechnen.

erhebliche Gefährdung



Häufigkeit: nicht relevant

- In blauen Zonen ist häufig mit Ereignissen von geringer bis mittlerer Intensität bzw. mittelhäufig bis selten mit Ereignissen mittlerer Intensität zu rechnen.

mittlere Gefährdung



bis

Häufigkeit: [frequent] bis [rare]

- In gelben Gebieten droht mittelhäufig Gefahr geringer Intensität. Selten treten Ereignisse mittlerer Intensität auf.

geringe Gefährdung



bis

Häufigkeit: [frequent] bis [rare]

- Bei Gebieten mit Restgefährdung ist sehr selten mit Ereignissen zu rechnen. Allerdings können diese gering bis stark ausfallen.

Restgefährdung



Häufigkeit: [rare]

ÖV-Güteklassen



Legende

- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung

Glossar Quelle: u.a. "Das Schweizerische Schätzerhandbuch"

Abbruchreife	Die Abbruchreife einer Baute ist in der Regel dann gegeben, wenn der Wert des Baulands abzüglich Abbruchkosten höher ausfällt als der Marktwert bei Fortbestand der Baute.
Alleineigentum	Eine Person ist alleinige Eigentümerin einer Sache und kann im Rahmen der Rechtsordnung beliebig darüber verfügen.
Altersentwertung / Altersabzug	Werteinbusse des Neuwertes infolge Alterung, Schäden, Demodierung, technischem Fortschritt etc. Die Berechnung erfolgt aufgrund eines Vergleichs des Gebäudealters mit der mutmasslichen Nutzungsdauer. Die Werteinbusse ist nicht nur aufgrund technischer Faktoren zu rechnen. Sehr wichtig sind auch die wirtschaftlichen Werteinbussen aufgrund von ökonomischen und sozialen Veränderungen.
Altlasten	Nutzungsbeeinträchtigende Bodenverunreinigungen. Grundstücke mit Altablagerungen aus industrieller bzw. gewerblicher Nutzung oder mit Abfallagerungen (Deponien). Nicht immer leicht erkennbar. Viele Altlasten sind überdeckt.
Altlastenkataster / Altlastenverdachtskataster	Zur Identifikation von möglichen Altlasten erstellen die Kantone Lagepläne von bisher erkannten Altlasten, bzw. von früheren Nutzungen, die im Verdacht stehen, Altlasten hinterlassen zu haben. Es sind noch lange nicht alle Altlasten bzw. Verdachtsparzellen in diesen Verzeichnissen erfasst.
Angebotspreis	Preis, zu dem eine Immobilie auf dem Markt angeboten wird. Ob sie auch zum Angebotspreis die Hand wechselt, muss dabei offenbleiben. Angebotspreise können sehr gut beobachtet werden, da sie zumeist offen kommuniziert werden.
Anlagekosten	Kaufpreis oder Summe aller Aufwendungen gemäss BKP 0 - 9 (siehe Baukosten)
Aufgestauter Unterhalt	Im Gegensatz zum normalen Unterhalt wird mit dem „Aufgestauten Unterhalt“ ein übermässiger und dringender Unterhaltsbedarf umschrieben. Insbesondere für Ertragswertmethoden sind die in den kommenden Jahren anfallenden und dringenden Erneuerungsarbeiten (z.B. Heizanlage, Flachdachsanierung, Lifterneuerung, Sanierung von Küchen, Bäder, Sanitäre Installationen, Fenster etc.) separat zu ermitteln und beim Verkehrswert zu berücksichtigen.
Ausnutzungsziffer	Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Baute und der anrechenbaren Grundstücksfläche. Genaue Regelung gemäss kantonalem Baugesetz oder örtlichem Baureglement.
Barwert	Gegenwartswert von künftigen periodischen Einnahmen (Zahlungen).
Bau- und Zonenreglement	Bau-, Planungs- und Nutzungsvorschriften in Verbindung mit dem Zonenplan.
Baugesetz	Kantonale öffentlich-rechtliche Bauvorschriften, innerhalb derer die Gemeinden ihre Bau- und Zonenpläne zu erlassen haben.
Baukosten	Kaufpreis oder Summe aller Aufwendungen gemäss BKP 0 - 9 (siehe Baukosten).
Baukostenindex	Veränderung der Baukosten im Vergleich zu früheren Zeitpunkten für vergleichbare Bauleistungen. Die Berechnung wird periodisch aufgrund ausgewählter Indexhäuser neu vorgenommen.
Bauland	Land, das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften überbaut werden kann.
Baulinie	Grenzlinie, welche die überbaubare Fläche festlegt.
Baunebenkosten BKP 5	Kosten für: Bewilligungen, Gebühren, Zinsen, Finanzierungen, Versicherungen, Vermietung, Verkauf (STWE) usw.
Baurecht (Art. ZGB 779 ff.)	Der Berechtigte (Baurechtsnehmer) darf auf einem Grundstück im Eigentum einer anderen Person (Baurechtsgeber) auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk errichten oder beibehalten. Wenn nicht anders vereinbart, ist das Recht übertragbar und vererblich. Wenn es auch dauernd ist, kann es als selbstständiges Grundstück im Grundbuch aufgenommen werden.
Baurechtszins	Periodisch oder einmalig zu leistendes Entgelt für das Baurecht.
Bauzone	Im kommunalen Zonenplan ausgeschiedenes Baugebiet.
Belastete Bausubstanz	Neben Bodenverunreinigungen kann auch die Bausubstanz selber mit Schadstoffen belastet sein (z.B. durch PVC- oder asbesthaltige bzw. mit Holzschutzmitteln imprägnierte Baumaterialien). Gebäude oder Gebäudeteile können auch durch die Nutzer selber (z.B. durch den Gebrauch von Chemikalien) zur belasteten Bausubstanz werden.
Bestandteil	Alles, was nach der am Ort üblichen Auffassung zu einer Sache gehört und ohne deren Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann.
Bewertungsgrundsatz	Der Bewertungsgrundsatz besagt, dass sich der Wert eines jeden Guts nach dem Nutzen bemisst, den es in Zukunft bringt. Der zukünftige Zahlungsverkehr, der im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung einer Immobilie während der Zeit bis zum ökonomischen Horizont abgewickelt wird, bestimmt deren Wert.
Bewirtschaftungskosten	Kosten, die durch die ordnungsgemässe Bewirtschaftung des Grundstücks entstehen und die dem Mieter nicht überbunden werden können.
BKP	BauKostenPlan. Schweizer Anlagekontenplan für sämtliche Kosten, die bei einer baulichen Anlage anfallen. Normpositionen der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung.
Bruttogeschossfläche (BGF)	Summe aller dem Wohnen, Gewerbe oder Industrie dienenden Geschossflächen, berechnet anhand der Aussenmasse der Gebäude. Abweichungen in der Berechnungsart sind aufgrund gesetzlicher Vorschriften möglich.
Bruttorendite	Prozentuales Verhältnis des massgebenden Mietwerts / Mietzinses zum Marktwert bzw. zum Verkaufspreis.
Demodierung	Wörtlich „aus der Mode kommen“. Werteinbusse aufgrund von ökonomischen, sozialen und gesellschaftlichen Veränderungen (z.B. Küchen- und Badezimerausstattung, Grundrisse, neue Nutzungsvorstellungen im Wohn-, aber auch im Bürobereich etc.)
Discounted Cash Flow	Dynamische Ertragswertmethode (Zweiphasenmodell), welche in einer ersten Phase die prognostizierten, jährlichen Cash Flows detailliert abbildet und in einer zweiten Phase den nachhaltig erzielbaren Restwert bestimmt.
Dienstbarkeit	Beschränktes dingliches Recht an Grundstücken (nach Art. 730 ZGB).
Eigenkapital	Differenz zwischen Marktwert und Fremdkapital.
Erneuerungen	Investitionen zur Herstellung des ursprünglichen, neuwertigen Zustands eines Gebäudes.
Erneuerungsfonds	Im Zusammenhang mit Stockwerkeigentum gebildeter Fonds zur Deckung zukünftiger Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten am gemeinsamen Miteigentum.
Erschliessung	Ver- und Entsorgung des Grundstückes mit Wasser, Abwasser, Energie und Zugänglichkeit.
Erschliessungskosten	
BKP 0 bzw. BKP 05	Kosten für die Erschliessung ausserhalb des Grundstückes = Kosten für das Erstellen der Leitungen und Zufahrtswege bis zur Grundstücksgrenze.
BKP 4 bzw. BKP 45	Kosten für die Erschliessung durch Leitungen innerhalb des Grundstückes = Kosten für Leitungen, die zur Ver- und Entsorgung von Gebäuden und Anlagen auf dem Grundstück dienen (ab Grundstücksgrenze bis Aussenkanten Gebäude). Innerhalb Gebäude siehe BKP Hauptgruppe 2

Glossar Quelle: "Das Schweizerische Schätzerhandbuch"

Erschliessungsplan	Gibt Aufschluss über die bestehenden oder projektierten öffentlichen Werke und Anlagen, die für die Groberschliessung notwendig sind.
Ertragswert	Der Ertragswert ist der kapitalisierte jährliche Mietwert eines Grundstücks und entspricht dem Barwert einer ewigen Rente. Er ergibt sich rechnerisch aus der Division des mit 100 multiplizierten jährlichen Mietwerts durch den Kapitalisierungssatz.
Fahrnisbaute	Bauwerk, bei dem die Absicht bleibender Verbindung mit dem Boden fehlt. Wird im Grundbuch nicht aufgenommen.
Fremdkapital	Differenz zwischen Eigenkapital und Marktwert.
Gebäude BKP 2	Selbstständig benutzbare, überdachte, bauliche Anlage, die von Menschen betreten werden kann und geeignet oder bestimmt ist, Menschen, Tieren oder Sachen Schutz zu bieten.
Gebäudeabstand	Vom Gesetz vorgeschriebener Abstand zwischen Gebäuden ohne Einfluss von Grundstücksgrenzen.
Gebäudegrundfläche	Überbaute Bodenfläche (ohne Umschwung).
Gebäudeversicherungswert	Der Gebäudeversicherungswert entspricht der von den Gebäudeversicherungsgesellschaften festgelegten Versicherungssumme. Umfang und Bewertung sind kantonal unterschiedlich.
Gefahrenzone	Gebiet, in welchem erfahrungsgemäss durch Naturereignisse Leben von Mensch und Tier oder Sachwerte gefährdet sind.
Gesamteigentum	Mehrere Personen, die durch Vertrag oder Gesetz (z.B. Erbengemeinschaft) zu einer Gemeinschaft verbunden sind, wobei das Recht jedes Mitglieds auf die ganze Sache geht. Verfügungen über die Sache können nur mit Zustimmung aller Mitglieder erfolgen.
Geschossfläche (GF)	Die Geschossfläche wird in m ² angegeben. Massgebend ist die SIA-Norm 416.
Gestaltungsplan	Legt für ein abgegrenztes Gebiet die Nutzungsmöglichkeit und deren Intensität fest.
Gewerbebauten	Bauten für die Produktion, Verteilung und das Lagern von Gütern.
Grenzabstand	Abstand des Gebäudes zur Grundstücksgrenze.
Grundbuch	Durch eine kommunale oder regionale Behörde geführtes öffentliches Register, das zur Aufnahme von Grundstücken und der Rechte an diesen bestimmt ist (Art. 942 ZGB).
Grunddienstbarkeit	Dienstbarkeiten zulasten und/oder zugunsten von Grundstücken.
Grundlast	Dadurch wird der jeweilige Grundeigentümer eines Grundstücks zu einer Leistung an einen Berechtigten verpflichtet, für die er ausschliesslich mit dem Grundstück haftet (Art. 782 Abs. 1 ZGB).
Grundstück (Art. 655 ZGB)	<ul style="list-style-type: none"> - Liegenschaften - Selbstständige und dauernde Rechte - Bergwerke - Miteigentumsanteile an Grundstücken
Grundstück BKP 0	Kosten für den Erwerb des Grundstücks bzw. eines Baurechts inkl. Erschliessungskosten bis Grundstücksgrenze.
Hypothek	Durch Grundpfand gesichertes Darlehen.
Industriebauten	Grosse, industrielle Grundstücke, deren Bauten und Anlagen der maschinellen Herstellung von Konsum- und Produktionsgütern dienen.
Inkonvenienz	Entschädigungsanspruch an die Verursacher von Unannehmlichkeiten und Kosten für Umtriebe, Verzögerungen usw.
Kapitalisierungssatz	Prozentsatz, mit dem der Ertragswert aus dem Mietwert berechnet wird.
Kubikmeterberechnung	Bemessung des umbauten Raumes, früher in der Regel nach SIA-Norm 116. Diese ist heute durch die SIA-Norm 416 abgelöst worden.
Kubikmeterpreis	Baukosten pro Kubikmeter umbauten Raum (berechnet nach SIA-Norm 416).
Landreserve	Als Landreserve wird die Mehrfläche betrachtet, welche - ohne wesentliche Beeinträchtigung des überbauten Teils der Liegenschaft - anderweitig verwendet oder sogar überbaut werden könnte. Diese Landreserve ist im Marktwert separat zu bewerten.
Landwert	Wert des Bodens überbauter oder nicht überbauter Grundstücke.
Absoluter Landwert	Der absolute Landwert (Bodenwert) richtet sich nach den Landwerten für erschlossene Grundstücke an ähnlichen Lagen, unter Berücksichtigung der möglichen baulichen und wirtschaftlichen Nutzung. Er wird ermittelt durch Gleichsetzung mit dem Kaufpreis oder durch Preisvergleiche.
Relativer Landwert	Wert, der in Relation zur bestehenden oder möglichen Nutzung festgelegt wird.
Liegenschaft	Räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche.
Makrolage	Umfassende bzw. generelle Analyse des Quartiers, der Gemeinde bzw. der Region, in der die Liegenschaft gelegen ist wie z.B. Vorzüge und Nachteile der Region, Gemeinde-Infrastruktur, Zentralität der Gemeinde, Steuerlast, Verkehrserschliessung.
Marktpreis	Im freien Handel erzielter Preis.
Marktwert	Der Marktwert entspricht dem unter normalen Verhältnissen und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Verkaufspreis am Stichtag.
Median Medianwert, Zentralwert, mittlerer Wert	In der Statistik bezeichnet der Medianwert diejenige Zahl, die gleich viel grössere wie kleinere Werte neben sich hat. Aus diesem Grund kann er auch als Zentralwert oder als mittlerer Wert bezeichnet werden.
Mehrumschwung	Als Mehrumschwung wird die Mehrfläche betrachtet, welche nicht abgetrennt, überbaut oder anderweitig genutzt werden kann. Der Mehrumschwung wird in der Regel als zusätzlicher Landwert gemäss seiner Grösse (m ²) in die Sachwertberechnung aufgenommen. Der Wert des Mehrumschwungs wird vom Wert des für die Baute notwendigen Landes abgeleitet.
Mietertrag	Der Mietertrag (oft auch Bruttomietertrag genannt) entspricht dem marktüblichen Ertrag aus einem Grundstück ohne Einbezug der separat abgerechneten Nebenkosten.
Mietwert	Der Mietwert ist der als nachhaltig erzielbar geschätzte Ertrag.
Mietzins	Der Mietzins ist der tatsächlich erzielte Ertrag.
Mikrolage	Analyse der Nachbarschaft und der unmittelbaren Umgebung einer Liegenschaft.
Miteigentum	Hier halten mehrere Personen Eigentum an einer Sache (nach Bruchteilen). Miteigentumsanteile sind Grundstücke im Sinne des Gesetzes (siehe Grundstück). Jede Person kann über ihren Anteil frei verfügen. Zur Verfügung über die ganze Sache ist jedoch Einstimmigkeit aller Mitglieder erforderlich.
Nettorendite	Als Nettorendite bezeichnet man das Verhältnis des Mietzinsüberschusses zum Gesamtkapital, das in Prozenten für ein Jahr ausgedrückt wird.

Glossar Quelle: "Das Schweizerische Schätzerhandbuch"

Neuwert	Geschätzter oder effektiver Kostenaufwand inkl. Honorare und Nebenkosten, der für die Erstellung des Gebäudes und der Umgebungsanlage zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages erforderlich wäre. (BKP 2, 4 + 5)
Nutzfläche	Begeh- und belegbare, dem Wohnen oder dem Betrieb dienende Flächen innerhalb und ausserhalb (z.B. Balkone, Terrassen) einer Nutzungseinheit. Zur Berechnung dient die SIA-Dokumentation d 0165.
Nutzniessung (Art. 745/755 ZGB)	Ist ein Recht, welches dem Berechtigten ein Anrecht auf den Besitz, den Gebrauch und die volle Nutzung der Sache gibt.
Ökonomischer Horizont	Der ökonomische Horizont repräsentiert eine durch den Verzinsungsmechanismus gegebene Grenze in der Zukunft. Eine jenseits dieses Zeithorizontes geleistete Zahlung fällt heute zinsbedingt nicht mehr ins Gewicht und kann daher ebenso gut vernachlässigt werden.
Ortsüblich	Am Ort der gelegenen Sache üblich, bezogen auf: - Landwert - Baukosten - Bestandteil und Zugehör - Mietertrag - Nebenkosten - usw.
Öv	Öffentlicher Verkehr / Öffentliches Verkehrsmittel.
Quantil, Quantile (10%, 50%, 90%)	Streuungsindikatoren, die eine statistische Verteilung in gleiche Teile gliedert. Das 50%-Quantil einer Preisverteilung entspricht dem Median und bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Angebote. Entsprechend markiert das 10%-Quantil die Preisgrenze zwischen den 10% günstigsten und den übrigen Angeboten, das 90%-Quantil jene zwischen den 10% teuersten und den restlichen Angeboten.
Renovationen	Investitionen zur Behebung von Bauschäden und Mängel.
Restnutzungsdauer	Differenz zwischen der theoretischen Gesamtlebensdauer und dem (wirtschaftlichen Alter) eines Gebäudes.
Rückstellungen	siehe auch Erneuerungsfonds Betrag zur Deckung zukünftiger Investitionen in Erneuerungen und Renovationen.
Sachwert	Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Zeitwert (Zustandswert) aller baulichen Anlagen auf einem Grundstück, den Kosten für Umgebungsarbeiten, den Baunebenkosten sowie dem Landwert (inkl. Vorbereitungsarbeiten).
SEK-SVIT	Schweizerische Schätzungsexpertenkammer SEK, eine Sektion des Schweizerischen Verbandes der Immobilienwirtschaft SVIT.
Selbstständige und dauernde Rechte	Sind im Sinne des Sachenrechts Grundstücke, z.B. Baurecht, Quellenrecht usw., die im Grundbuch als Grundstück geführt werden.
Stichtag	Zeitpunkt, auf welchen die Bewertung eines Grundstücks bezogen ist.
Stockwerkeigentum	Besondere Form des Miteigentums mit Sonderrecht, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu nutzen und innen auszubauen (Art. 712a ff ZGB).
Strukturzahl	Die Lage bestimmt den Teiler, nach welchem sich Land und Bauten den Wert der Liegenschaft teilen. Mit Hilfe eines Schlüssels (Strukturschlüssel) werden die Lagekriterien beurteilt. Der Strukturschlüssel basiert auf statistisch erhobenen, tatsächlich erfolgten Landerwerben. Der Landwert kann mit Hilfe der Strukturzahlfunktion bestimmt werden.
Substanzwert	siehe Sachwert
Technische Wertminderung	siehe auch Wertminderung Werteinbusse des Neuwerts infolge Alterung, Abnutzung, Mängel und Schäden.
Transaktionspreis	Preis, zu dem eine Immobilie tatsächlich die Hand wechselt bzw. gewechselt hat. Diese Preise werden meist nicht kommuniziert, was die Vergleichbarkeit erschwert.
Umgebung BKP 4	Umgebungsarbeiten, Gartengestaltung, Erschliessungs-, Rohbau-, Ausbau- und Installationsarbeiten ausserhalb des Gebäudes, jedoch innerhalb der Grundstücksgrenzen. Kleinere Bauobjekte wie Swimmingpool, Biotop, Gartenhaus usw. können bei der Bewertung darin enthalten sein.
Verkehrswert	Nach Auffassung der SEK-SVIT ist der Verkehrswert ein Synonym für den Marktwert. In der Schweiz wird vom „Verkehrswert“ gesprochen, im übrigen Europa nach TEGoVA von „Marktwert“. Im Wesentlichen zielen die unterschiedlichen Definitionen auf das Gleiche, nämlich auf die nicht einfache Klärung des Werts in Abgrenzung vom leicht feststellbaren Preis.
Verlust an Nutzungspotenzial	Im Gegensatz zur Erneuerung kann ein Verlust von Nutzungspotenzial nicht mehr behoben werden. Wir stehen damit vor einer definitiven Entwertung. Immobilien bestehen im Wesentlichen aus einer nicht (oder nur sehr aufwendig) veränderbaren Hülle mit jahrzehntelanger Lebensdauer und einem meist gut erneuerbaren Innenausbau mit wesentlich kürzerer Lebensdauer (nach K. Fierz).
Versicherungswert	siehe Gebäudeversicherungswert
Vorbereitungsarbeiten BKP 1	Abbrüche, Anpassungen an bestehende Bauten, Umliegungen von Werkleitungen und Verkehrsanlagen, Mehraufwendungen wegen schlechten Baugrundes, ungewöhnliche, die normalen Bauarbeiten erschwerende Bauplatzlage.
Vorkaufsrecht	Recht eines Begünstigten, in einen Kaufvertrag einzutreten (kann im Grundbuch vorgemerkt werden). - Unlimitiert: Zu gleichem Preis und gleichen Bedingungen wie im Vertrag. - Limitiert: Zu bestimmtem oder bestimmtem Preis.
Vormerkungen	Durch die Vormerkung erhält ein obligatorisch wirkendes Recht Wirkung nicht nur unter den Parteien, sondern auch gegenüber Dritten, die das Grundstück oder dingliche Rechte an diesem Grundstück erwerben. Im Grundbuch vormerkbar sind: - Persönliche Rechte wie Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte, Mietverträge - Verfügungsbeschränkungen nach SchKG - Vorläufige Eintragungen wie Bauhandwerkerpfandrechte - usw.
Wartefristen	Zinsbedingt besteht ein Unterschied, ob eine Investition heute oder erst in einigen Jahren geleistet werden muss. Beträge die nicht sofort anfallen, sind deshalb auf den Bewertungszeitpunkt hin abzuzinsen. Ebenso ist es von Bedeutung, ob ein Ertrag ab heute oder erst in einigen Jahren fliesst.

Glossar Quelle: "Das Schweizerische Schätzerhandbuch"

Wertminderung	<p>Werteinbusse des Neuwerts infolge Alterung, Abnutzung, Mängel und Schäden sowie zufolge Demodierung wie auch neuer Erkenntnisse in der Baukunde und bei den Baustoffen.</p> <p>Die Wertminderung umfasst sowohl die technische wie auch die wirtschaftliche Wertminderung.</p>
Wertquote	Angabe des Miteigentums in Bruchteilen. Bei Stockwerkeigentum ist die Angabe in Hundertsteln oder Tausendsteln erforderlich (Art. 712 e ZGB).
Wirtschaftliche Wertminderung	Minderung des Neuwerts infolge Demodierung (im Komfort, hauptsächlich im Installations- und Ausbaubereich), neuer Erkenntnisse in der Baukunde (z.B. beim Schall- und Wärmeschutz) und bei den Baustoffen (siehe auch Wertminderung).
Wirtschaftliches Alter	Unter wirtschaftlichem Alter versteht man das Alter einer Baute, ausgehend vom Erstellungsjahr, unter Berücksichtigung der Wertminderung infolge Abnutzung, Altersschäden und unzeitgemässen Ausbaustand (Demodierung) sowie der Verjüngung infolge Renovationen, Sanierungen oder baulicher Veränderungen.
Wohnrecht	Dingliches Recht zur ausschliesslichen oder hauptsächlichen Nutzung von Räumlichkeiten zu Wohnzwecken.
Zeitwert	Der Zeitwert (auch Zustandswert genannt) entspricht dem um die Wertminderung reduzierten Neuwert.
Zinssatz	Der Zinssatz/Diskontsatz entspricht einem realen Zins und setzt sich zusammen aus dem Basiszinssatz (risikofreiem Zins), Zuschlägen für das Immobilienmarktrisiko sowie für liegenschaftsspezifische Risiken. Abgezogen wird eine Prämie für den Geldentwertungsschutz von Liegenschaften.
Zonenplan	Legt für ein bestimmtes Gebiet Zweck, Art und Mass der Nutzung allgemein verbindlich fest.
Zugehör	Bewegliche Sachen, die nach Ortsgebrauch oder persönlichem Willen des Eigentümers dauernd für die Bewirtschaftung eines Grundstücks bestimmt sind sowie durch Verbindung, Anpassung oder auf andere Weise dazu in Beziehung gebracht sind.