

Wohn- und Gewerbehaus

Freiburgstrasse 2, 3150 Schwarzenburg



VP 3'100'000.00

Bewertung, Verkehrswertschätzung: wird nach Wunsch und in Absprache mit einer Käuferschaft in Auftrag gegeben.

Objektbeurteilung von 1 - 9			
Bauqualität	3		
Komfortstufe	3		
Wohn-bzw. Geschäftslage	5		
Verkehrslage	5	Durchschnittsnote	4
Einschätzung des wirtschaftlichen Alter der Liegenschaft			40 Jahre
Amtlicher Wert		1'860'300	
Gebäudeversicherungswert		3'500'000	
Landwert gemäss Gemeindecheck Fahrländer&Partner	135 - 145		für MWG
Landwert gemäss Gemeindecheck Fahrländer&Partner	650-1010		für EWG

Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen), Ortschaft Schwarzenburg*

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	130 - 135	135 - 145	455 - 530
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	205 - 215	210 - 235	725 - 845

* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Mietwohnungen als Anlageobjekt. Ausnützungsziffer: 0.6.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

Diskontierungssatz MWG-Nutzung, Ortschaft Schwarzenburg

netto, real (Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage)	3.4%
---	------

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

Innere Werte von Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen), Ortschaft Schwarzenburg*

	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
CHF/m ²	650 - 685	700 - 770	870 - 1'010
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	1'035 - 1'090	1'110 - 1'225	1'380 - 1'605

* Basis: Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum verkauft werden. Ausnützungsziffer: 0.6.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 30. Juni 2021.

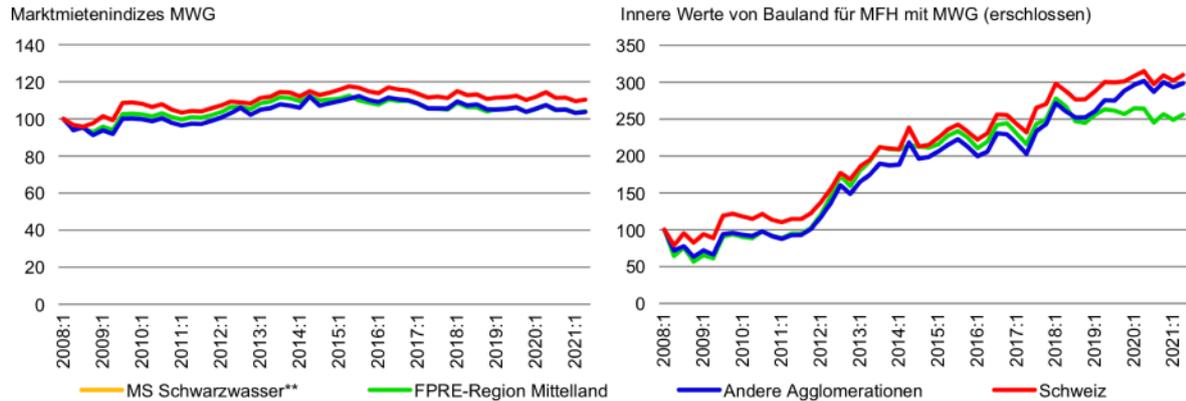
Marktvolumen für Eigentumswohnungen (2020)

	Anzahl Transaktionen	Umsatz in Mio. CHF
MS-Region Schwarzwasser	52	30
FPRE-Region Mittelland	7'239	4'924
Schweiz	31'294	24'799

Anmerkung: Schätzung auf der Grundlage verschiedener Datenquellen und eigener Modelle.
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner, Amt für Statistik der Kantone Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Freiburg, Genf, Tessin und Zürich, Modellierungen Fahrländer Partner.

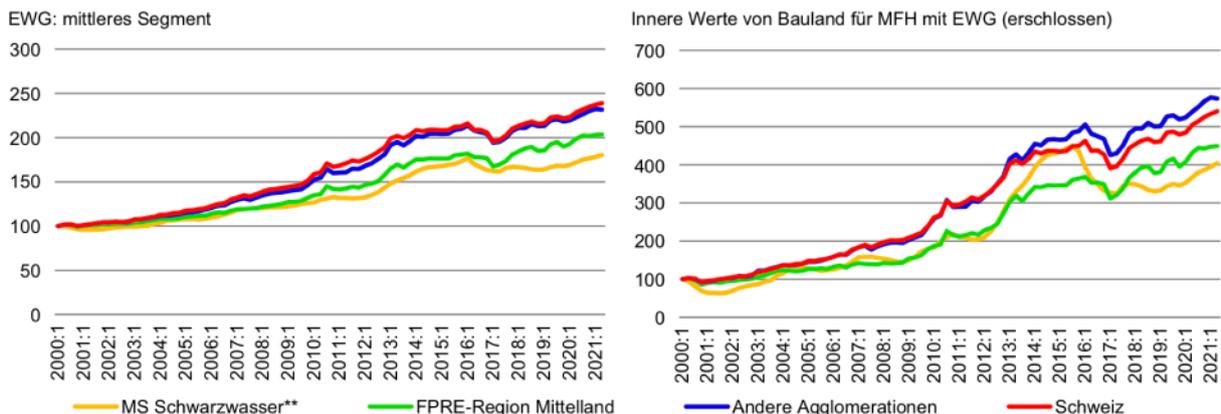
VP 3'100'000.00

Preisentwicklung: Mietwohnungen / Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG*



* Indexiert, 1. Quartal 2008 = 100. ** Für diese MS-Region stehen keine Marktmietenindizes sowie entsprechende Baulandindizes zur Verfügung.
Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

Preisentwicklung: Eigentumswohnungen / Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG*

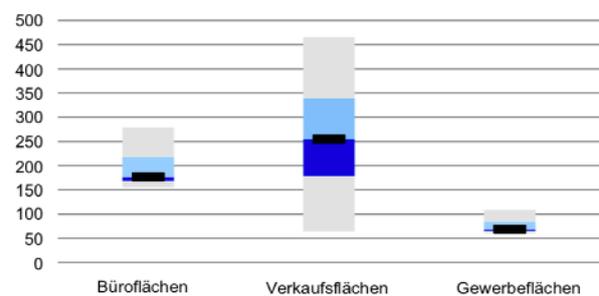


* Indexiert, 1. Quartal 2000 = 100. ** Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.
Quelle: Fahrländer Partner. Datenstand: 30. Juni 2021.

Marktmieten und Preisniveaus

Ortschaft Schwarzenburg	CHF/m ² (a)
Marktmiete Büroflächen (durchschn.)	177
Marktmiete Verkaufsflächen (durchschn.)	255
Marktmiete Gewerbeflächen (Median)	69
Innere Werte von Bauland für Büroliegenschaft	135 - 240
Innere Werte von Bauland für Verkaufsliegenschaft	295 - 740
Innere Werte von Bauland für Gewerbeliegenschaft	220 - 270
Diskontierungssatz Büro	4.8%
Diskontierungssatz Verkauf	5.3%
Diskontierungssatz Gewerbe	4.7%

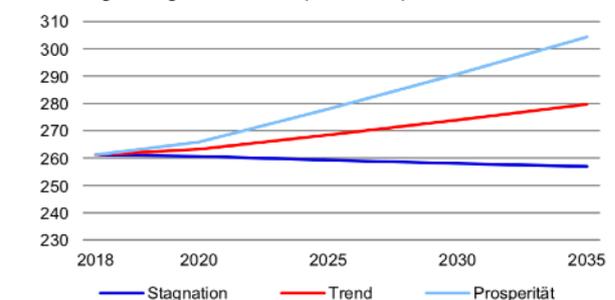
Marktmieten (CHF/m²a), Transaktionsdaten



Perspektiven

Perspektiven 2035 (Geschäftsflächen)	2018 - 2035	p.a.
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente)	168	10
2. Sektor	54	3
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand)	114	7
Bruttogeschossfläche (m ²)	18'458	1'086
2. Sektor	10'546	620
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand)	7'912	465

Entwicklung Bruttogeschossfläche (in 1'000 m²)



Quellen: ARE, BFS, FPRE & CSL Immobilien, Prospektivmodell FPRE, IMBAS FPRE (Datenstand: 30. Juni 2021).

Wohn- und Gewerbehaus

Freiburgstrasse 2, 3150 Schwarzenburg



VP 3'100'000.00

Schwarzenburg ist eine Ortschaft in Schwarzenburg, das gemäss BFS eine «periurbane Industriegemeinde mittlerer Dichte» und Teil der grossen Agglomeration Bern ist. Diese zählt 423'684 Einwohner (2020) und 193'906 Haushalte (2019). Die Gemeinde Schwarzenburg selber hat 6'810 Einwohner (2020), verteilt auf 3'057 Haushalte (2019); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2014 und 2019 beläuft sich auf 9 Personen. Gemäss Fahrländer Partner (FPRE) & sotomo zählen 23.2% der Haushalte im Jahr 2019 zu den oberen Schichten (Schweiz: 32.8%), 39.5% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32%) und 37.3% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.2%). Zwischen 2017 und 2020 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige stabil geblieben. 611 Betriebe mit 3'204 Beschäftigten weist die Gemeinde Schwarzenburg im Jahr 2018 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 16 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 29 Beschäftigten seit 2012. Von den 2'378 vollzeitäquivalenten Stellen sind 342.4 (14%) im 1. Sektor, 900.8 (38%) im Industrie- und 1'134 (48%) im Dienstleistungssektor.

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

Gemessen am Anteil der vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind die wichtigsten Branchen in Schwarzenburg gemäss Betriebszählung des BFS «Maschinenbau» (17.5% der VZA), «Landwirtschaft, Jagd und damit verbundene Tätigkeiten» (14.1% der VZA) und «Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)» (13.3% der VZA).

Schwarzenburg verfügt gemäss Bundesamt für Raumentwicklung über eine Bauzonenfläche von insgesamt 158 Hektaren. Dabei liegt der Anteil der für Arbeitsnutzungen vorgesehenen Flächen bei rund 24%. Davon waren im Jahr 2017 mindestens 25% (Bandbreite: 25% - 30%) unüberbaut, was einer verfügbaren Fläche für Arbeitsnutzungen von mindestens 9.5 Hektaren (Bandbreite: 9.5 - 11.5 Hektaren) entspricht. Damit liegt der Anteil der Bauzonenreserven für wirtschaftliche Aktivitäten in Schwarzenburg über dem der MS-Region Schwarzwasser (mindestens 23%) und über dem der FPRE-Region Mittelland (mindestens 24%).

Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 30. Juni 2021) bei 177 CHF/m²a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 255 CHF/m²a. Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2018 und 2035 in der Gemeinde Schwarzenburg mit einer Zusatznachfrage von 18'458 m² (+7.1%, 1'086 m² pro Jahr) Bruttogeschossfläche im Geschäftsbereich zu rechnen. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für eine typische Büroliegenschaft 135 - 240 CHF/m² und für eine typische Verkaufsliegenschaft 295 - 740 CHF/m². Für eine typische Gewerbeliegenschaft an durchschnittlicher Lage betragen sie 220 - 270 CHF/m².

Kennzahlen Gemeinde

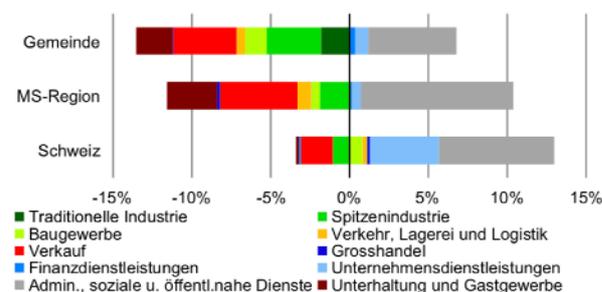
	2012	2018	Δ	Δ Schweiz
Arbeitsstätten	595	611	2.7%	5.7%
Beschäftigte	3'175	3'204	0.9%	6.7%
Vollzeitäquivalente	2'299	2'378	3.4%	6.4%

Branchenvielfalt 2018	vielfältig
Unternehmenskonzentration 2018	tief
Gründungsdynamik (2014-2018)	durchschnittlich

Kernbranchen 2018

	Vollzeitäquivalente	
Maschinenbau	416	17.5%
Landwirtschaft, Jagd, (...)	336	14.1%
Heime (ohne Erholungs-/Ferienheime)	315	13.3%
Vorbereitende Baustellenarbeiten, (...)	154	6.5%
Detailhandel	128	5.4%
Herst. von Nahrungs- und Futtermitteln	111	4.7%
Öff. Verwaltung, Verteidigung, (...)	97	4.1%
Erziehung und Unterricht	85	3.6%
Aufgeführte Kernbranchen	1'642	69.1%
Übrige Branchen	736	30.9%
Total	2'378	100.0%

Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008 - 2018)



Nachfragersegmente

Büromarkt 2015	Gemeinde	Schweiz	Δ (in %p.)
1 Dienstleistungszentralen	5.7%	5.8%	-0.1
2 Lokale Dienstleister	26.6%	17.9%	8.7
3 Kreative Denker	4.8%	12.0%	-7.2
4 Back Offices	0.0%	11.4%	-11.4
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	36.6%	26.8%	9.9
6 Diskrete Berater	6.4%	13.2%	-6.8
7 Spezialisierte Performer	3.2%	7.7%	-4.5
8 Hauptsitze	16.6%	4.4%	12.3
9 Exklusive Frontoffices	0.0%	0.9%	-0.9

Verkaufsflächenmarkt 2018	Gemeinde	Schweiz	Δ (in %p.)
1 Dienstleistungsverkäufer	25.5%	24.0%	1.5
2 PW-Versorger	0.0%	7.1%	-7.1
3 Nahversorger	48.1%	21.5%	26.6
4 Spezialgeschäfte	8.8%	12.1%	-3.3
5 Standortgeneralisten	10.5%	11.9%	-1.4
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	4.9%	4.1%	0.8
7 Filialisierte Shoppingmagnete	2.2%	8.5%	-6.3
8 Fachmärkte	0.0%	6.7%	-6.7
9 Waren- und Kaufhäuser	0.0%	4.0%	-4.0

VP 3'100'000.00

Grundflächen, Bauzonenflächen und Reserven (2017)

	in Hektaren	in %	Wohnungen/ Hektare	Zusatzpotenzial Wohnungen*	Zusatzpotenzial Bevölkerung*
Gesamtfläche	4'480	100%			
Besiedelbare Fläche	3'141	70%		131'730 - 138'964	267'856 - 282'564
Bauzonenfläche	158	5% ¹⁾	21		
davon überbaut	136 - 142	86% - 90% ²⁾			
davon unüberbaut	16 - 22	10% - 14% ²⁾		718 - 1'030	1'460 - 2'095
Bauzonenfläche Wohnen	84	53% ²⁾	40		
davon überbaut	73 - 77	87% - 92% ³⁾	44 - 46		
davon unüberbaut	7 - 11	8% - 13% ³⁾		303 - 498	616 - 1'012
Bauzonenfläche Arbeitsnutzungen	38	24% ²⁾			
davon überbaut	27 - 29	70% - 75% ³⁾			
davon unüberbaut	9 - 12	25% - 30% ³⁾			

* Bei konstanter mittlerer Ausnutzung und konstantem Flächenkonsum pro Wohnung bzw. pro Person auf Basis Datenstand 2017.

1) In % der besiedelbaren Fläche; 2) In % der Bauzonenfläche; 3) In % der Bauzonenfläche Wohnen bzw. Arbeitsnutzungen.

Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

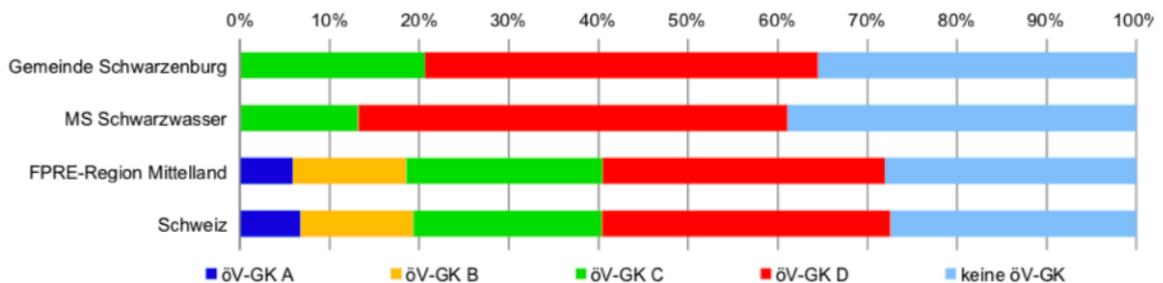
Entwicklung der unüberbauten Bauzonenflächen 2012-2017

Wohnen	Rückgang (-1)*
Arbeitsnutzungen	Rückgang (-1)*

* starker Rückgang (-2), Rückgang (-1), Konstanz (0), Zunahme (1) der unüberbauten Bauzonenflächen.

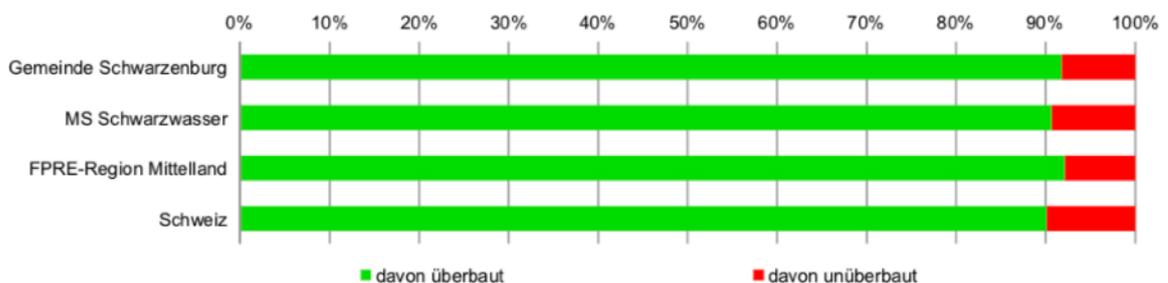
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Anteil der Bauzonenfläche 2017 nach öV-Güteklassen



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bauzonenfläche Wohnen



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Wohn- und Gewerbehäus
Freiburgstrasse 2, 3150 Schwarzenburg

VP 3'100'000.00

