

Fabrikhalle «Alpha Werk 3» Nidau

Öffentliche Auflage vom 22.08.2019

07.2

Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Fabrikhalle «Alpha Werk 3», Dr. Schneider-Strasse 92 in Nidau
Bericht vom 13. August 2019
Projektgesellschaft AGGLOlac

FP RE



Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

+41 44 466 70 00
info@fpre.ch
www.fpre.ch

Münzrain 10
3005 Bern

+41 31 348 70 00
bern@fpre.ch
www.fpre.ch

Management Summary

Das städtebauliche Konzept von AGGLOlac sieht vor, im Bereich des Areals «Alpha AG Nidau» (Parzelle 525) ein Hochhaus zu realisieren. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts bedingt einen Rückbau der Shedhalle. Die Halle ist jedoch im Bauinventar als «erhaltenswert» eingestuft.

FPRE wurde von der Projektgesellschaft AGGLOlac als externer Immobilienbewerter mit der Beurteilung der Frage beauftragt, ob ein Fortführungsszenario mit notwendiger Sanierungsmassnahme für die Eigentümerin wirtschaftlich tragbar ist.

Für die Beurteilung der Frage, ob eine Fortführung der Nutzung oder eine Neupositionierung in den bestehenden Strukturen wirtschaftlich tragbar ist, stellt sich FPRE auf den Standpunkt, dass diese Nutzungen zwingend eine risikogerechte Verzinsung für den privaten Eigentümer aufweisen müssen. Ansonsten werden die mit der Immobilie verbundenen wirtschaftlichen Risiken des Eigentümers langfristig nicht angemessen berücksichtigt.

Den Marktwert per Bewertungsstichtag vom 31. Juli 2019 und unter Berücksichtigung der Einschätzungen von Marktmieten, Leerständen, laufenden Kosten, Sanierungskosten und einer risikogerechten Diskontierung schätzt FPRE für das Fortführungsszenario auf CHF -0.75 Mio.

FPRE hat für die Plausibilisierung dieser Bewertung weiter zwei Szenarien gerechnet:

- Neupositionierung Gewerbe;
- Neupositionierung Büro.

Die Marktwerte per Bewertungsstichtag vom 31. Juli 2019 belaufen sich unter Berücksichtigung der Einschätzungen von Marktmieten, Leerständen, laufenden Kosten, erhöhten Sanierungskosten und einer marktgerechter Diskontierung auf rund CHF 60'000 bzw. CHF 470'000.

Der marktgerechte Landwert der Teilparzelle sollte für die im Kurzbericht beschriebenen Szenarien jedoch bei rund CHF 3.7 Mio. liegen. Unter Berücksichtigung der geschätzten Rückbaukosten für die Shedhalle von rund CHF 650'000 wären es immer noch rund CHF 3 Mio.

Der Vergleich zwischen erzielbaren Marktwerten und marktgerechtem Landwert zeigt, dass die Wirtschaftlichkeit eines Fortführungsszenarios auch bei weiterer Optimierungen innerhalb des Bestands (Neupositionierung), nicht gegeben ist.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	9
1.1	Ausgangslage	9
1.2	Aufgabenstellung	9
1.3	Grundlagen	10
1.4	Vorgehen	10
1.5	Bewertungsmethodik und Tools	10
2	Makro- und Mikrolage	11
2.1	Makrolage	11
2.2	Mikrolage	12
2.2.1	Dienstleistungen und Erreichbarkeit	12
2.2.2	Lärm	12
2.2.3	Image des Quartiers	13
2.2.4	Zusammenfassung	13
2.3	Areal und Gebäude	14
2.3.1	Areal «Alpha Werk 3» Nidau	14
2.3.2	Katasterauszug	14
2.3.3	Eckwerte	15
2.3.4	Aktuelle Nutzung	15
2.3.5	Denkmalpflege und Altlasten	15
2.3.6	Grundrisse	16
2.3.7	Impressionen	17
3	Marktwertermittlung	18
3.1	Einleitung	18
3.2	Gebäudezustand	18
3.3	Erträge	18
3.4	Laufende Kosten	19
3.5	Diskontierungssätze	19
3.6	Sanierungskosten	20
3.7	Marktwert	20
4	Alternative Nutzungsszenarien	21
4.1	Potenzial nach Abschluss Projektentwicklung AGGLOlac	21
4.2	Szenario 1: Neupositionierung Gewerbe	21
4.2.1	Einschätzung der Marktmieten	21
4.2.2	Einschätzung der Sanierungskosten	21
4.2.3	Marktwert	22
4.3	Szenario 2: Neupositionierung Büro	22
4.3.1	Einschätzung der Marktmieten	22
4.3.2	Einschätzung der Sanierungskosten	22
4.3.3	Marktwert	22

4.4	Beurteilung der Szenarien	22
5	Folgerungen	23
5.1	Landwert als Vergleichswert	23
5.1.1	Bauland für Gewerbeliegenschaften	23
5.1.2	Vergleich von Landwert und Marktwert	23
5.2	Wirtschaftlichkeit aus immobilienökonomischer Sicht	23
Anhang		24
A 1	DCF-Bewertungen (Fortführung, Neupositionierung Gewerbe, Neupositionierung Büro)	24
A 2	Gemeindecheck Geschäft Nidau (2. Quartal 2019)	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Zusammenfassung Mikrolage Büro und Verkauf	13
Tabelle 2	Eckwerte	15
Tabelle 3	Nutzungsanteile (aktuell)	15
Tabelle 4	Gebäudezustand	18
Tabelle 4	Verteilung Netto-Marktmieten Nidau (CHF pro m ² a)	18
Tabelle 5	Vergleich Ist-Mieten zu Potenzial nach Sanierung	19
Tabelle 7	Laufende Kosten (BK, IH/IS)	19
Tabelle 8	Diskontierungssätze	19
Tabelle 9	Einschätzung Sanierungskosten (Herleitung)	20
Tabelle 9	Einschätzung Sanierungskosten (Herleitung)	21
Tabelle 9	Einschätzung Sanierungskosten (Herleitung)	22
Tabelle 9	Innere Werte von Bauland (erschlossen)	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Planungsperimeter «AGGLOlac»	9
Abbildung 1	Makrolage von Nidau	11
Abbildung 2	Dienstleistungen und Erreichbarkeit	12
Abbildung 3	Lärmbelastung Strasse und Bahn (Tag)	12
Abbildung 4	Dominantes Nachfragersegment Büro und Verkauf	13
Abbildung 5	Luftbild	14
Abbildung 6	Katasterauszug	14
Abbildung 7	Grundriss Erdgeschoss	16
Abbildung 8	Schnitte	16
Abbildung 9	Shedhalle: Innen- und Aussenansichten	17

Glossar

Barwert	Heutiger Wert zukünftiger Zahlungen (Cashflows) unter Annahme einer bestimmten Verzinsung (z.B. Barwert von Investitionsrückflüssen, Barwert einer Rente oder Barwert einer Anleihe). Durch die Ermittlung des Barwertes werden Zahlungen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten entstehen, vergleichbar gemacht. Zur Ermittlung des Barwertes eines Zahlungsstroms werden die einzelnen Ein- bzw. Auszahlungen mit einem laufzeit- und risiko-äquivalenten Kalkulationszinssatz abgezinst (diskontiert). Die Diskontierung berücksichtigt den Umstand, dass der heutige Wert einer Zahlung sowohl für den Zahlungspflichtigen als auch für den Zahlungsempfänger umso geringer ist, je später diese Zahlung fällig wird.
DCF (Discounted Cash-Flow)	Die DCF-Bewertung entspricht dem heutigen Stand der Bewertungslehre. Dabei werden künftige Kosten und Erträge mittels Diskontierung auf den Bewertungsstichtag umgerechnet. Die Summe der Barwerte über die angenommene Lebensdauer ergibt den Marktwert der Liegenschaft, im Regelfall über einen Betrachtungshorizont von 100 Jahren. Der Wert einer Liegenschaft entspricht damit der Summe aller künftigen Kosten und Erträge der nächsten 100 Jahre, diskontiert auf den Bewertungsstichtag.
Diskontierungsmodell	Auf Ebene Ortschaft / Stadtquartier wird auf der Basis von Vergleichswerten ein marktgerechter Diskontierungssatz für die wichtigsten Immobiliennutzungen modelliert. Mithilfe eines Generalisierungsmodells, welches im Wesentlichen auf den kommunalen Makro-Lageratings von Fahrländer Partner basiert, können auch für Regionen mit knapper Datenlage realistische Diskontierungssätze hergeleitet werden. Das Modell von Fahrländer Partner ist verfügbar für die Nutzungen Wohnen, Büro, Verkauf und Gewerbe.
Gemeindecheck	Der Gemeindecheck von FPRE stellt umfassendes statistisches Material für jeden Standort in der Schweiz bereit. Die Gemeindechecks bieten umfassende gut visualisierte Informationen zu sämtlichen für die Immobilienmärkte relevanten Themen auf Ebene Makrolage. Es stehen Gemeindechecks für Wohn- bzw. Geschäftsnutzungen zur Verfügung.
Hedonische Modelle für Wohnungs-, Büro- und Verkaufsflächenmieten	Die hedonischen Modelle von Fahrländer Partner dienen zur Ermittlung der Netto-Marktmieten von Mietwohnungen, Büro- und Verkaufsflächen. Die Modelle liegen für Mietwohnungen in praktisch allen Ortschaften und Stadtquartieren der Schweiz vor, diejenigen für Büro- und Verkaufsmieten in den grösseren Orten mit einem entsprechenden Markt. Die analytisch-statistischen Modelle werden quartalsweise aktualisiert und basieren jeweils auf gut beschriebenen Mietabschlüssen.
IMBAS (Immobilien Bewertungs- und Analysesystem)	Webapplikation von Fahrländer Partner zur fundierten und transparenten Immobilienbewertung. IMBAS erlaubt hierbei eine schnelle Erstbewertung sämtlicher Objektarten sowie verschiedene Vertiefungsmöglichkeiten, insbesondere zur fundierten Bewertung nicht typischer Objekte sowie von Spezialfällen.
Marktwert	Die Summe der Barwerte über die angenommene Lebensdauer ergibt den Marktwert einer Liegenschaft.

Makro-Lagerating	Erlaubt die Reduktion der Datenfülle zu den einzelnen Standorten auf eine einzige Kennzahl, die den Vergleich von Standorten untereinander erleichtert. Die weist Fahrländer Partner für zwei Zeitpunkte aus: Aufgezeigt wird zunächst das heutige Rating eines Standorts im Vergleich zu allen anderen Standorten. Parallel dazu wird die relative Attraktivität eines Standorts in prospektiver Hinsicht berechnet und ausgewiesen. Das Makro-Lagerating steht für Mietwohnungen, Büro, Verkauf, Gewerbe und Industrie zur Verfügung.
Mikro-Lagerating	Das Mikro-Lagerating basiert auf 80 kleinräumigen Indikatoren, die landesweit in einem 25 x 25-Meter-Raster vorliegen. Diese werden für das gesamte Schweizer Siedlungsgebiet zu den Teilratings Besonnung, Aussicht, Image des Quartiers, Dienstleistungen, Freizeit / Erholung, öffentlicher Verkehr, Strassenanbindung und Lärmbelastung verdichtet. Die Teilratings werden danach für die Nutzungen Wohnen, Büro, Verkauf, Gewerbe, Gastronomie, Hotels und Bildung zu Mikro-Lageratings verrechnet.
Nachfragersegmente im Büromarkt	Für die von Fahrländer Partner & CSL Immobilien entwickelten Nachfragersegmente im Büromarkt werden alle für den Schweizer Büromarkt relevanten Betriebe nach den Dimensionen «Wertschöpfung» und «Kundenintensität» klassiert. Die resultierenden Segmente werden dann hinsichtlich ihres Verhaltens auf dem Büroflächenmarkt untersucht und detailliert beschrieben. Die Nachfragersegmente bilden ein wichtiges Instrument zur Analyse von Standorten, zur Konzeption von marktkonformen Büroflächen sowie zur Vermarktung.
Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt	Für die von Fahrländer Partner & CSL Immobilien entwickelten Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt werden alle für den Schweizer Verkaufsflächenmarkt relevanten Betriebe nach den Dimensionen «Konsummotivation» und «Betriebstyp» klassiert. Die resultierenden Segmente werden dann hinsichtlich ihres Verhaltens auf dem Verkaufsflächenmarkt untersucht und detailliert beschrieben. Die Nachfragersegmente bilden ein wichtiges Instrument zur Analyse von Standorten, zur Konzeption von marktkonformen Verkaufsflächen sowie zur Vermarktung.
Prospektivmodell Wohnen und Geschäft	Das Prospektivmodell von Fahrländer Partner bildet die langfristige Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsflächen auf Ebene Gemeinde ab. Dabei wird sowohl nach den einzelnen Nutzungen EWG, EFH und MWG sowie nach Branchen differenziert, als auch nach verschiedenen Qualitäten der Flächen wie u.a. Grösse oder Ausbaustandard. Neben mehreren nachfrageseitigen Szenarien werden auch unterschiedliche raumplanerische Szenarien modelliert. Das Prospektivmodell erlaubt damit Aussagen zu kleinräumigen Nachfragetrends in quantitativer und qualitativer Hinsicht bis ins Jahr 2040.
Residual- und Projektwert	Mittels der Zeitachse der Projektumsetzung, der geschätzten Erträge und Erstellungskosten sowie den DCF-Einstellungen wird der Residual- und Projektwert ermittelt. Beispiel: Marktwert der Liegenschaft per Heute, Bewertungsstichtag, Baubeginn, Fertigstellung.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Mit dem Projekt AGGLOlac soll an zentraler und bestens erschlossener Lage ein neues Quartier entstehen. Nach Abschluss der Vorprüfung durch den Kanton wird die baurechtliche Grundordnung nun öffentlich aufgelegt.

Das städtebauliche Konzept von AGGLOlac sieht vor, im Bereich des Areals «Alpha AG Nidau» (Parzelle 525) ein Hochhaus zu realisieren. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts bedingt einen Rückbau der Shedhalle. Die Halle ist jedoch im Bauinventar als «erhaltenswert» eingestuft.

Abbildung 1 Planungsperimeter «AGGLOlac»



Quelle: AGGLOlac.ch.

1.2 Aufgabenstellung

FPRE wurde von der Projektgesellschaft AGGLOlac als externer Immobilienbewerter mit der Beurteilung der Frage beauftragt, ob ein Fortführungsszenario mit notwendiger Sanierungsmassnahme für die Eigentümerin wirtschaftlich tragbar ist. Falls die Beurteilung negativ ausfällt, untersucht FPRE zusätzlich, ob mit einem (fiktiven) alternativen Nutzungsszenario (Neupositionierung) die Wirtschaftlichkeit in ausreichendem Masse verbessert werden kann.

Für die Beurteilung der Frage, ob eine Fortführung der Nutzung oder eine Neupositionierung in den bestehenden Strukturen wirtschaftlich tragbar ist, stellt sich FPRE auf den Standpunkt, dass diese Nutzungen zwingend eine risikogerechte Verzinsung für den privaten Eigentümer aufweisen müssen. Ansonsten werden die mit der Immobilie verbundenen wirtschaftlichen Risiken des Eigentümers langfristig nicht angemessen berücksichtigt.

Eine «risikogerechte» Verzinsung lässt sich auf verschiedene Arten herleiten:

- Sie kann durch über ein sogenanntes «Zuschlagsmodell» geschätzt werden, wobei einem Basissatz, ein Immobilienzuschlag und weitere Zuschläge für die spezifische Nutzung, Lage, Objekteigenschaften und Vermietungssituation verrechnet werden (sog. synthetische Methode);
- Andererseits kann sie über ein «hedonisches Modell» geschätzt werden, indem bekannte Diskontierungssätze oder Renditen ähnlicher Immobilien um die «Unähnlichkeit» korrigiert werden (sog. analytische Methode).

FPRE verfügt über eine ausreichende Datengrundlage zu Transaktionsrenditen (z.B. REIDA, Transaktionen und Datensätze aus IMBAS von FPRE) zur Alimentierung des eigenen Diskontierungsmodells. Für den vorliegenden Bericht wird auf die entsprechende Datengrundlage zu Transaktionsrenditen respektive auf das Diskontierungsmodell von FPRE zurückgegriffen.

1.3 Grundlagen

FPRE stehen für die Bewertung folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Versicherungspolice der Gebäudeversicherung Bern vom 31. Dezember 2017;
- Zusammenstellung Ist-Mieten;
- Pläne (Grundriss EG, Schnitt) vom 31. Mai 1961;
- Diverse Mietverträge (mehrheitlich älteren Datums).

Bewertungsstichtag ist der 31. Juli 2019.

1.4 Vorgehen

In Abschnitt 2 werden im Rahmen einer verkürzten Standort- und Marktanalyse die wichtigsten Aussagen zu Makro- und Mikrolage zusammengefasst. Ebenfalls erfolgen Aussagen zum Objekt sowie zur aktuellen Nutzung.

In Abschnitt 3 erfolgt die wirtschaftliche Beurteilung eines Fortführungsszenarios unter Annahme der anstehenden notwendigen Sanierungsmassnahme. In diesem Abschnitt werden die zentralen Eckwerte der beiliegenden DCF-Bewertung zusammengefasst.

In Abschnitt 4 werden zur Plausibilisierung der in Abschnitt 3 getroffenen Aussagen alternative Nutzungsszenarien untersucht.

In Abschnitt 5 werden die Einschätzungen in Form von Folgerungen zusammengefasst.

1.5 Bewertungsmethodik und Tools

Die vorliegende Immobilienbewertung erfolgt mittels Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Die DCF-Bewertung entspricht dem heutigen Stand der Bewertungslehre und ist auf alle Objektarten anwendbar, welche einen Ertrag abwerfen.

Dabei werden künftige Kosten und Erträge mittels Diskontierung auf den Bewertungsstichtag umgerechnet. Die Summe der Barwerte über die angenommene Lebensdauer ergibt den Marktwert der Liegenschaft, im Regelfall über einen Betrachtungshorizont von 100 Jahren. Der Wert einer Liegenschaft entspricht damit der Summe aller künftigen Kosten und Erträge der nächsten 100 Jahre, diskontiert auf den Bewertungsstichtag;

Andere Methoden wie die Sachwertmethode oder einer gemischten Anwendung von Ertrags- und Sachwertmethode (Mischwertmethode) wird für solche Anlageobjekte nicht empfohlen. Sie werden nach dem Swiss Valuation Standard - dem von allen relevanten Verbänden und Hochschulen anerkannten Werk für Immobilienbewertungsstandards der Schweiz - nicht als Best Practice anerkannt (siehe Swiss Valuation Standard 2017, S. 61 ff).

Die Marktwertermittlung erfolgt mit IMBAS (Immobilien Bewertungs- und Analysesystem von FPRE). Das Modul «Renditeliegenschaft» ermöglicht eine konsistente und marktgerechte Herleitung von Marktwerten mittels räumlich differenzierter Daten und Modelle.

2 Makro- und Mikrolage

2.1 Makrolage

Nidau ist gemäss BFS eine «städtische Wohngemeinde» und Teil der mittelgrossen Agglomeration Biel/Bienne. Diese zählt 106'792 Einwohner (2018) und 49'578 Haushalte (2017). Die Stadt Nidau selber hat 6'815 Einwohner (2018), verteilt auf 3'394 Haushalte (2017).

Nidau weist im Jahr 2016 446 Betriebe mit 3'005 Beschäftigten auf (Betriebszählung des BFS (STATENT)). Dies entspricht einer Zunahme von 3 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 276 Beschäftigten seit 2011.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Nidau aus erreichbaren Zentren sind Biel/Bienne (7 Min.), Lyss (12 Min.) und Grenchen (21 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Biel/Bienne (16 Min.), Grenchen (19 Min.) und Lyss (22 Min.).

Gemessen am Anteil der vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind die wichtigsten Branchen in Nidau «Maschinenbau» (11.8% der VZA), «Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie» (7.2% der VZA) und «Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren» (5.7% der VZA).

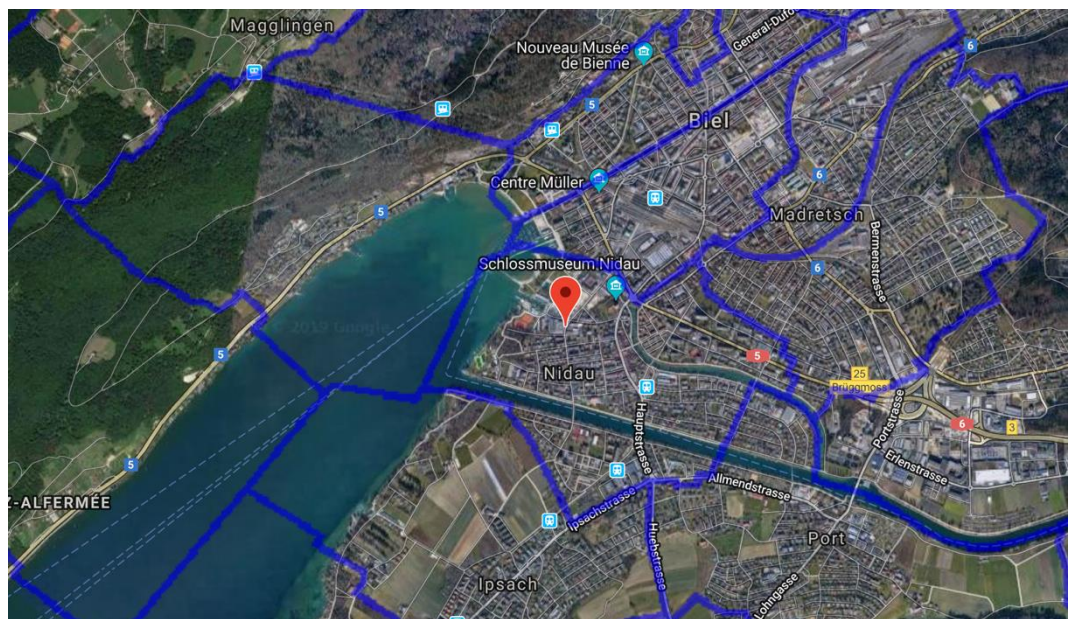
Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 177 CHF/m²a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 237 CHF/m²a.

Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2016 und 2035 in der Stadt Nidau mit einer Zusatznachfrage von 7'482 m² (+2.5%, 394 m² pro Jahr) Bruttogeschossfläche im Geschäftsflächenbereich zu rechnen.

Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für eine typische Büroliegenschaft 135 - 595 CHF/m² und für eine typische Verkaufsliegenschaft 475 - 1'050 CHF/m². Für eine typische Gewerbeliegenschaft an durchschnittlicher Lage betragen sie 425 - 515 CHF/m².

Seit dem 1. Quartal 2008 sind die Marktmieten für Büroflächen in der MS-Region Biel/Bienne um -11.4% gesunken. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland für Büroliegenschaften sind im gleichen Zeitraum um -52.1% gesunken.

Abbildung 1 Makrolage von Nidau



Quelle: Umgebungsanalyse Fahrländer Partner.

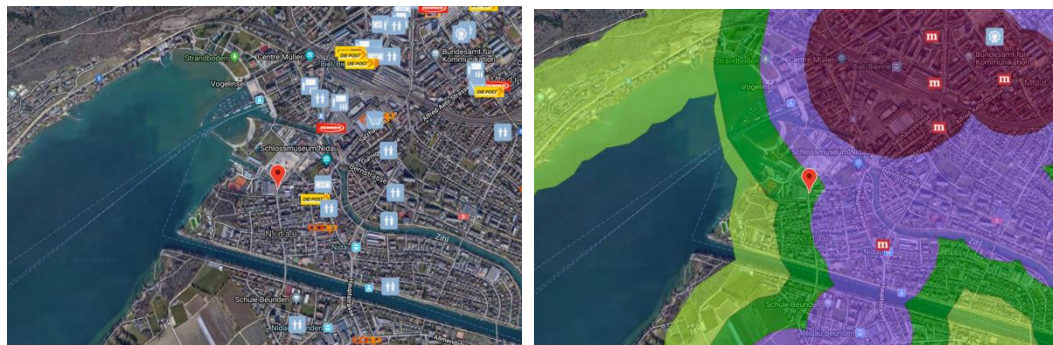
2.2 Mikrolage

2.2.1 Dienstleistungen und Erreichbarkeit

Im Umkreis von 300 Metern ist kein Detailhändler angesiedelt. Der nächste Detailhändler ist ein Coop und liegt rund 320 Meter entfernt. Das nächste Einkaufszentrum befindet sich 0.7 Kilometer entfernt. In Gehdistanz sind 2 Dienstleister (Bank, Post, usw.) sowie 3 Restaurants zu finden. Freizeiteinrichtungen befinden sich in nächster Nähe. Naherholungsgebiete liegen in der Nähe. Das nächste Gewässer ist ein See, welcher rund 150 Meter entfernt ist. Der nächste Wald liegt rund 175 Meter entfernt.

Die Lage bietet eingeschränkte Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und gute Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Die nächste ÖV-Haltestelle liegt in 300 Meter Distanz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 4.1 Kilometer entfernt.

Abbildung 2 Dienstleistungen und Erreichbarkeit



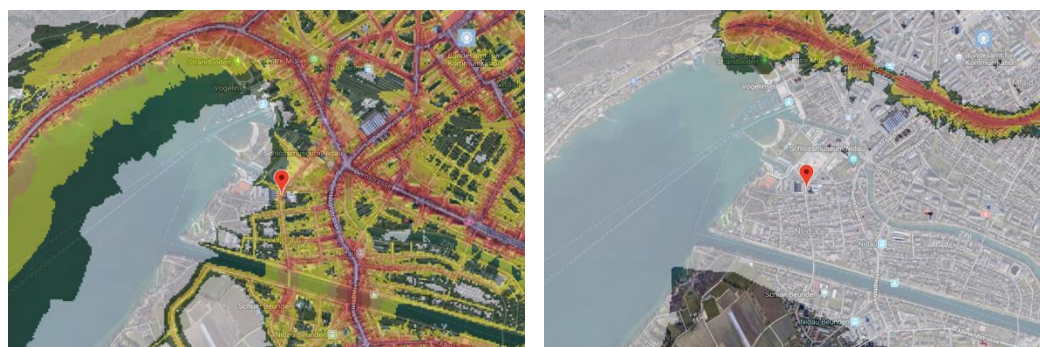
Quelle: Fahrländer Partner; Elektronischer Fahrplan der Schweiz. Transportunternehmen (HAFAS). Datenstand: 2016.

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

2.2.2 Lärm

Der Standort ist leicht lärmbelastet. Der Strassenlärm ist am Tag mit 59 und bei Nacht mit 46 Dezibel zu beziffern. Fluglärmbelastung liegt keine vor.

Abbildung 3 Lärmbelastung Strasse und Bahn (Tag)



- ≥ 75
- 70 - 74.9
- 65 - 69.9
- 60 - 64.9
- 55 - 59.9
- 50 - 54.9
- 45 - 49.9
- 40 - 44.9
- < 40

■ Detail Ansicht bei Vollzugstellen erhältlich

- ≥ 75
- 70 - 74.9
- 65 - 69.9
- 60 - 64.9
- 55 - 59.9
- 50 - 54.9
- 45 - 49.9
- 40 - 44.9
- < 40

■ Detail Ansicht bei Vollzugstellen erhältlich

Quelle: Fahrländer Partner; Bundesamt für Umwelt BAFU. Datenstand: 11.11.2010.

2.2.3 Image des Quartiers

Der Standort liegt aktuell innerhalb der Arbeitszone. Das Image für Wohnnutzungen ist unterdurchschnittlich, es handelt sich um ein Industrie- oder Gewerbequartier. Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich, es handelt sich um ein Einzelobjekt in diesem Gebiet. Dienstleistungszentralen, Lokale Dienstleister und Kreative Denker dominieren im unmittelbaren Umfeld.

Das Image für Verkaufsnutzungen ist eher schlecht, es handelt sich um eine ungünstige Verkaufslage. Die Dichte an Verkaufsflächen ist dementsprechend tief.

Für gewerblich-industrielle Nutzungen ist das Image gut.

Abbildung 4 Dominantes Nachfragersegment Büro und Verkauf



Dominantes Nachfragersegment Büromarkt

Die Nachfragersegmente im Büromarkt sind eine Klassifikation der für den Büromarkt relevanten Betriebe nach den Dimensionen Wertschöpfung, Kundenintensität und Betriebsgröße. Die neun Nachfragersegmente repräsentieren unterschiedliche Betriebe, die sich in ihren Präferenzen und in ihren Möglichkeiten, diese Präferenzen im Büromarkt umzusetzen, grundlegend unterscheiden. Sie basieren auf der Betriebszählung des Bundesamts für Statistik. Detaillierte Factsheets finden Sie auf unserer Homepage.

■ Dienstleistungszentralen
■ Lokale Dienstleister
■ Kreative Denker
■ Back Offices
■ Öffentlichkeitsnahe Betriebe
■ Diskrete Berater
■ Spezialisierte Performer
■ Hauptstelle
■ Exklusive Frontoffices



Dominantes Nachfragersegment Verkaufsflächen

Die Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt sind eine Klassifikation der Verkaufsbetriebe in den Dimensionen Konsummotivation und Betriebstyp. Die neun Nachfragersegmente repräsentieren unterschiedliche Betriebe, die sich in ihren Präferenzen und in ihren Möglichkeiten, diese Präferenzen im Verkaufsflächenmarkt umzusetzen, grundlegend unterscheiden. Sie basieren auf der Betriebszählung des Bundesamts für Statistik. Detaillierte Factsheets finden Sie auf unserer Homepage.

■ Dienstleistungsverkäufer
■ PkV-Versorger
■ Nahversorger
■ Spezialgeschäfte
■ Standortgeneraleisten
■ Traditionelle Shoppinggeschäfte
■ Filialisierte Shoppingmagnete
■ Fachmärkte
■ Waren- und Kaufhäuser

Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien. Datenstand: 2015.

2.2.4 Zusammenfassung

Zusammenfassend beurteilt FPRE die Mikrolage wie folgt:

Tabelle 1 Zusammenfassung Mikrolage Büro und Verkauf

	Büro	Verkauf
Image des Quartiers	Einzelobjekt im Wohn-/Industriequartier	Ungünstige Verkaufslage
Dienstleistungen	Nur teilweise in Fussdistanz	Nur teilweise in Fussdistanz
Öffentlicher Verkehr	Eingeschränkte Anbindung	Eingeschränkte Anbindung
Strassenanbindung	Beste Anbindung	Beste Anbindung
Lärmbelastung	Leicht lärmbelastet	Leicht lärmbelastet
Mikrolage	3.0 - durchschnittliche Lage	2.0 - Lage mit Defiziten

Die Werte für die verschiedenen Standortkriterien können zwischen 1 (ungeeignete Lage) und 5 (beste Lage) liegen.

Quelle: Einschätzung Fahrländer Partner.

In Zusammenhang mit der Projektentwicklung AGGLOlac dürfte sich die Qualität der Mikrolage für Wohn-, Büro- und Verkaufsnutzungen deutlich erhöhen.

Für gewerbliche Nutzungen bleibt die Mikrolagequalität bestenfalls gleich bzw. verringert sich sogar leicht, weil Gewerbenutzungen mit Immissionen nicht mehr möglich sein dürften.

2.3 Areal und Gebäude

2.3.1 Areal «Alpha Werk 3» Nidau

Die Shedhalle ist Teil der 9'840m² grossen Parzelle Nr. 525 in Nidau. Sie befindet sich am Südrand des Planungsgebiets AGGLOlac, in unmittelbarer Nähe zum Barkenhafen und zum See.

Abbildung 5 Luftbild

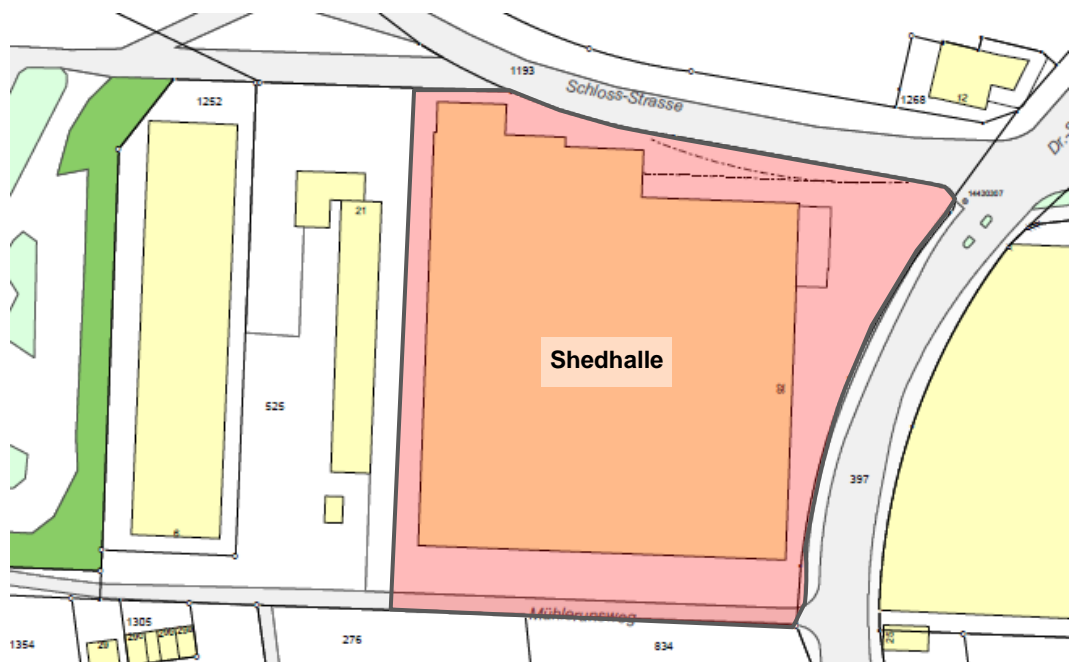


Quelle: Google Maps.

2.3.2 Katasterauszug

Die Liegenschaft liegt auf der Parzelle Nr. 525 Nidau im Halte von 9'840m² GSF. Der Anteil Grundstücksfläche der Shedhalle (rot markiert) beläuft sich auf rund 7'120m².

Abbildung 6 Katasterauszug



Quelle: RegioGIS.

2.3.3 Eckwerte

Tabelle 2 Eckwerte	
Baujahr	1959
Versicherungswert (in CHF Mio.)	11.0
Amtlicher Wert (in CHF Mio.)	4.235
Schätzdatum	2017
Grundstückfläche (m ²)	9'840
Grundstückfläche Anteil Shedhalle (m ²)	7'120
Gebäudegrundfläche (m ²)	4'995
Kubatur (m ³ GV)	41'290
Geschosse	1
Dach	Shed-Dach
Unterkellerung	teilweise
Hauptnutzfläche (m ² HNF)	ca. 4'500
Allgemeiner Zustand	sanierungsbedürftig
Allgemeiner Ausbaustandard	veraltet

Quelle: GVB. Einschätzungen Fahrländer Partner.

2.3.4 Aktuelle Nutzung

Die Liegenschaft ist zurzeit an drei Hauptmieter vermietet. Gewerbe- und Lagerflächen von rund 200m² NF bzw. rund 1'000m² NF stehen leer.

Tabelle 3 Nutzungsanteile (aktuell)		
	m ² NF	in %
Gewerbe	3'400	75
Lager	1'140	25
Gesamt	4'540	100

Quelle: Ausmass FPRE.

Der Mietvertrag von evolaris GmbH läuft per Ende 2019 aus. Weitere Mietverträge lagen nicht vor.

FPRE geht davon aus, dass eine anstehende Sanierung per August 2020 erfolgt. Die Sanierungsdauer schätzt FPRE auf 9 Monate.

2.3.5 Denkmalpflege und Altlasten

Gemäss Bauinventar ist die Liegenschaft als «erhaltenswert» eingestuft.

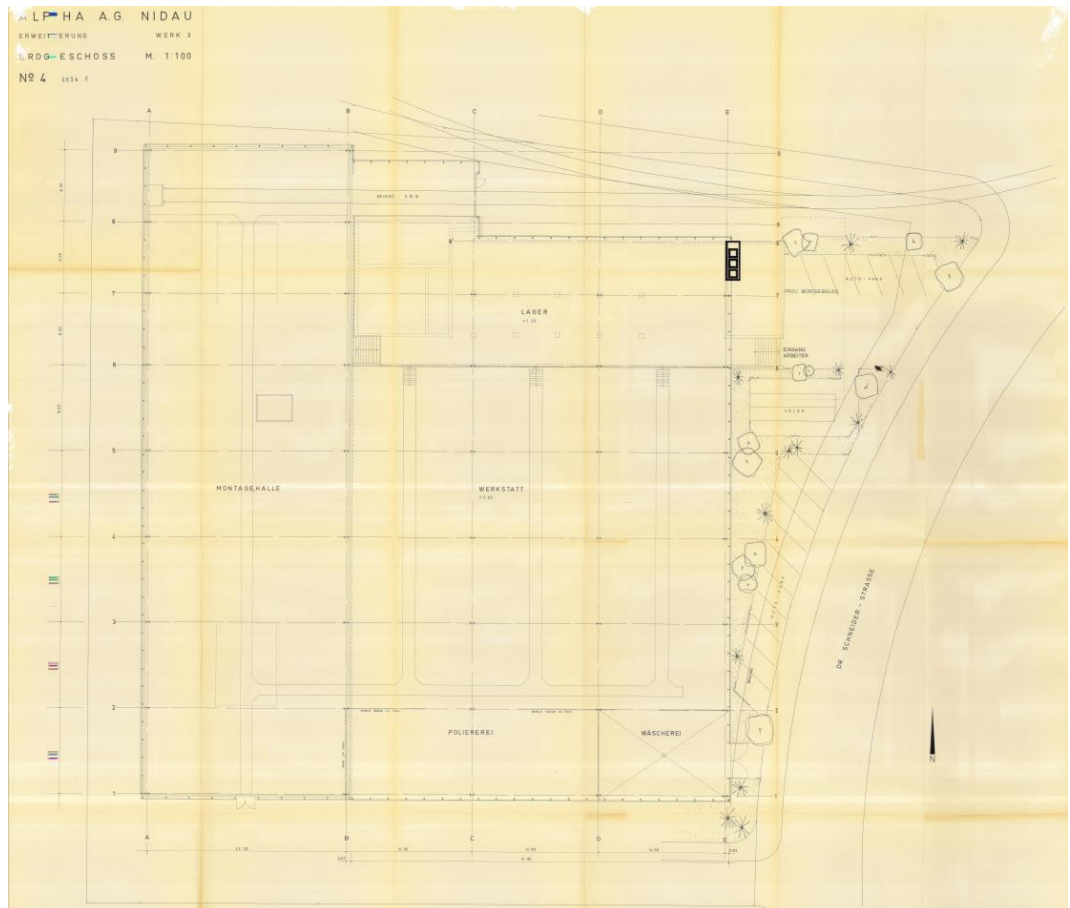
Die Parzelle Nr. 525 ist im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern aufgeführt. FPRE berücksichtigt keine Kosten für eine Sanierung von Altlasten, weder in der Fortführungsbewertung noch in den Szenarien bei einer Neupositionierung.

Sollten Sanierungskosten für Altlasten anfallen, würde dadurch die Wirtschaftlichkeit der Liegenschaft deutlich verschlechtert.

2.3.6 Grundrisse

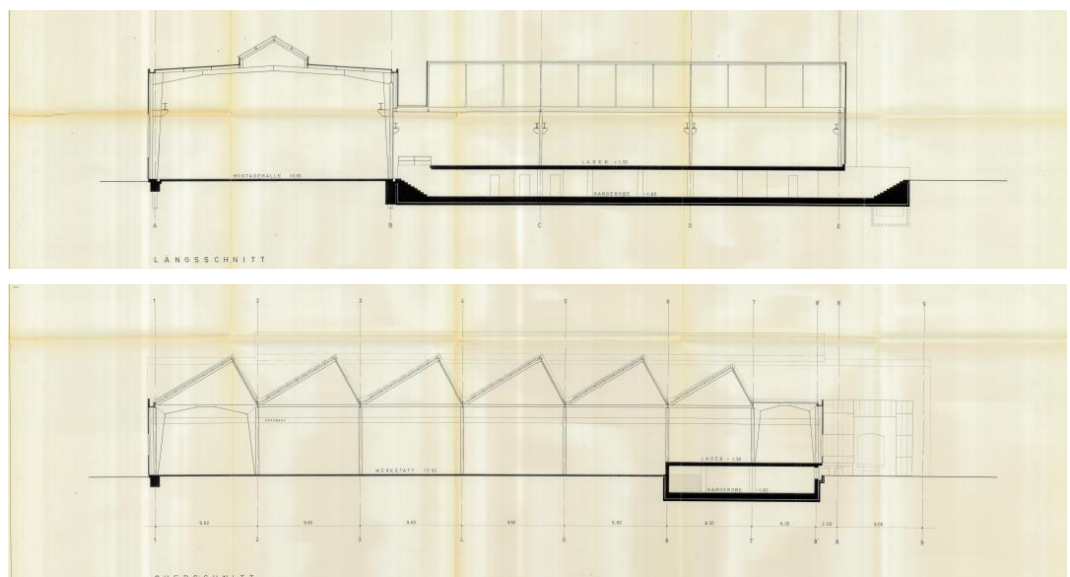
Die oberirdische Geschossfläche beträgt rund 5'000m². Der Lagerteil im Norden der Hallen ist unterkellert. Die Nutzflächen im Erdgeschoss betragen rund 3'900m². Im Untergeschoss betragen sie rund 570m². Zur Shedhalle gehört ein Kamin.

Abbildung 7 Grundriss Erdgeschoss



Quelle: Gebr. Bernasconi Arch. Büro.

Abbildung 8 Schnitte



Quelle: Gebr. Bernasconi Arch. Büro.

2.3.7 Impressionen

Abbildung 9 Shedhalle: Innen- und Aussenansichten



Quelle: Besichtigung FPRE.

3 Marktwertermittlung

3.1 Einleitung

Im Folgenden werden die wichtigsten Eckwerte der beiliegenden DCF-Bewertung zusammengefasst und kurz kommentiert. Weiterführende Details sind der Bewertungsberichten zu entnehmen.

3.2 Gebäudezustand

Der Gebäudezustand über die Liegenschaft wird vor respektive nach der Sanierung wie folgt beurteilt:

Tabelle 4 Gebäudezustand

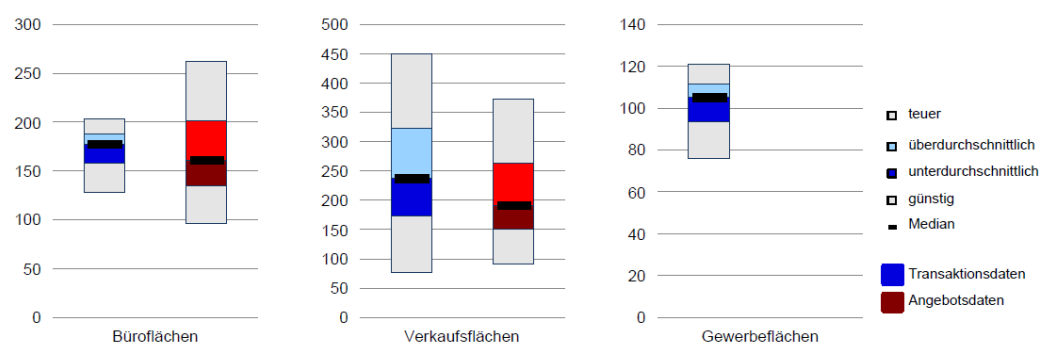
	vor Sanierung	nach Sanierung
Zustand Gebäudehülle	2.0 - sanierungsbedürftig	4.0 - gut
Zustand Ausbau	2.0 - sanierungsbedürftig	3.0 - gebrauchsfähig/intakt
Allgemeiner Ausbaustandard	2.0 - veraltet	3.0 - üblich-durchschnittlich
Nutzbarkeit	3.0 - durchschnittlich	4.0 - gut

Quelle: Einschätzungen Fahrländer Partner.

3.3 Erträge

Gemäss Gemeindeckeck von FPRE beträgt die Netto-Marktmiete einer typischen Bürofläche in Nidau (150 m² NF SIA 416, Neubau, 1.OG., Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und Lage) rund 175 CHF pro m²a. Die Netto-Marktmiete einer typischen Gewerbefläche beträgt rund 105 CHF pro m²a.

Tabelle 4 Verteilung Netto-Marktmieten Nidau (CHF pro m²a)



Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2019.

Der aktuelle Netto-Mietertrag (Soll) beträgt rund CHF 190'000 p.a. Der aktuelle Netto-Mietertrag (Ist) beträgt rund CHF 155'000 p.a. bzw. CHF/m²a 50. Rund 27% der Nutzflächen stehen leer. Der Leerstand in Bezug auf die aktuellen Erträge beträgt rund 18%.

Das Potenzial nach Sanierung beläuft sich auf rund CHF 410'000 p.a. bzw. auf durchschnittlich rund CHF/m²a 90. Die Marktmiete von Gewerbeflächen bewertet FPRE je nach Lagequalität mit CHF/m²a 105 bzw. CHF/m²a 100, diejenige von Lagerflächen mit CHF/m²a 60.

Den strukturelle Leerstand schätzt FPRE auf 20%

In der nachfolgenden Zusammenstellung sind die aktuellen Mieten (Ist-Mieten vor Sanierung) den Marktmieten (Potenzial nach Sanierung) gegenübergestellt.

Tabelle 5 Vergleich Ist-Mieten zu Potenzial nach Sanierung

Nutzung	Vor Sanierung (CHF/m ² a)	Nach Sanierung (CHF/m ² a)
Gewerbe 1 (Montagehalle)	49	100
Gewerbe 2 (Werkstatt)	42	100
Gewerbe 3 (Poliererei, evolaris)	81	105
Lager 1 (UG, Garderobentrakt, evolaris)	60	60
Lager 2 (Hochparterre)	0	60
Lager 3 (UG, Garderobentrakt)	0	60

Quelle: Einschätzungen Fahrländer Partner.

Der Netto-Mietertrag nach erfolgter Sanierung wird ab Anfang 2021 auf CHF 410'230 p.a. geschätzt. Der langfristige Leerstand beträgt 20%.

3.4 Laufende Kosten

Die laufenden eigentümerseitigen Kosten, d.h. Betriebskosten (BK), Kosten für den ordentlichen Unterhalt (IH) und Instandsetzungskosten (IS) werden nach der Sanierung wie folgt eingeschätzt:

Tabelle 7 Laufende Kosten (BK, IH/IS)

Betriebskosten	0.3% GVA	35'000 CHF p.a.
Ordentlicher Unterhalt	0.4% GVA	40'000 CHF p.a.
Instandsetzung	0.7% GVA	75'000 CHF p.a.
Gesamt	1.4% GVA	150'000 CHF p.a.

Quelle: Einschätzungen Fahrländer Partner.

3.5 Diskontierungssätze

Die marktgerechten Diskontierungssätze betragen gemäss Diskontierungsmodell von FPPE:

Tabelle 8 Diskontierungssätze

Büro	4.50%
Gewerbe	4.90%
Lager	4.80%
Gewichtetes Mittel unter gegebenem Nutzungskonzept	4.90%

Quelle: Einschätzungen Fahrländer Partner.

Die Diskontierungssätze nach obenstehender Tabelle entsprechen somit denjenigen einer frei handelbaren Immobilie ohne weitere Auflagen und Einschränkungen.

Die Einstufung der Liegenschaft als «erhaltenswert» rechtfertigt gemäss unseren Einschätzungen keine Veränderung der Diskontierung.

3.6 Sanierungskosten

Die Kostenschätzung von FPRE beläuft sich auf rund CHF 4.0 Mio. (inkl. MwSt.). Die Sanierungsdauer wird auf 9 Monate angesetzt. Der Ertragsausfall während dieser Zeit beträgt 50%.

Ein Anteil Sanierungskosten von rund 36% am Gebäudeversicherungswert entspricht einem ökonomisch sinnvollen Verhältnis.

Tabelle 9 Einschätzung Sanierungskosten (Herleitung)

Bauteile	GV-Wert		Bauteil- alter	Zustand	Eingriff- tiefe	San.-Kosten CHF
	Anteile	CHF				
Rohbau	44%	4'844'752	1961	gebrauchsfähig	0%	0
Dach	5%	550'540	1961	san.bedürftig	100%	550'540
Dach Verglasung	10%	1'101'080	1961	san.bedürftig	50%	550'540
Fassade	8%	880'864	1961	san.bedürftig	100%	880'864
Fenster, Tore	10%	1'101'080	1961	san.bedürftig	80%	880'864
Wärmeerzeugung/Verteilung	2%	220'216	1990	san.bedürftig-intakt	50%	110'108
Sanitär	4%	440'432	1990	san.bedürftig-intakt	50%	220'216
Elektro	9%	990'972	1990	san.bedürftig-intakt	50%	495'486
übrige Technik (6 Kranbahnen)	6%	660'648	1961	san.bedürftig	35%	231'227
Umgebung	2%	220'216	1961	san.bedürftig	35%	77'076
Total	100%	11'010'800				3'996'920
Sanierungskosten gerundet						4'000'000
Anteil IS-Kosten am GV-Wert						36%

Quelle: Einschätzungen Fahrländer Partner.

3.7 Marktwert

Per Bewertungsstichtag vom 31. Juli 2019 und unter Berücksichtigung der Einschätzungen von Marktmieten, Leerständen, laufenden Kosten, Sanierungskosten und Diskontierung führt die Bewertung mittels DCF-Methode zu einem negativen Marktwert von rund CHF - 0.75 Mio.

4 Alternative Nutzungsszenarien

4.1 Potenzial nach Abschluss Projektentwicklung AGGLOlac

Durch die Veränderungen in Zusammenhang mit der Projektentwicklung AGGLOlac wird sich mit grosser Wahrscheinlichkeit die Qualität der Mikrolage im Bereich des Areals «Alpha AG Nidau» verbessern.

Rein theoretisch (das Projekt AGGLOlac kann ohne das Teilareal der «Alpha AG Nidau» in seiner heutigen Form nicht umgesetzt werden) könnte die Liegenschaft damit auf dem Markt neu positioniert werden. Aus diesem Grund hat FPRE zur umfassenden Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Shedhalle Nidau diese Veränderungen berücksichtigt und zwei Szenarien mit einer Neupositionierung eingeschätzt.

4.2 Szenario 1: Neupositionierung Gewerbe

Im Szenario 1 sollen Nachfrager von Gewerbeflächen im hochwertigen Segment angesprochen werden. Die Liegenschaft wird entsprechend umfassender saniert.

4.2.1 Einschätzung der Marktmieten

Das Potenzial der Marktmieten nach Sanierung beläuft sich im Szenario 1 auf CHF 533'360 bzw. auf durchschnittlich rund CHF/m²a 117. Die Marktmiete von Gewerbeflächen im hochwertigen Segment bewertet FPRE mit CHF/m²a 130. Sie liegen damit im teuersten Bereich der in Nidau erfolgten Transaktionen. Die Marktmieten von Lagerflächen bewertet FPRE mit CHF/m²a 80.

4.2.2 Einschätzung der Sanierungskosten

Die Vermietung von Gewerbeflächen im hochwertigen Segment führt zu zusätzlichen Sanierungsmassnahmen (verbesserte Dämmung von Dach und Dachverglasung, tiefgreifendere Anpassung der Elektroinstallationen, der übrigen Technik und der Umgebung). Die Gesamtkosten der Sanierung belaufen sich damit auf rund CHF 5.0 Mio. bzw. einem Anteil am GV-Wert von rund 46%. Die Sanierungsdauer wird auf 9 Monate angesetzt. Der Ertragsausfall während dieser Zeit beträgt 100%.

Tabelle 9 Einschätzung Sanierungskosten (Herleitung)

Bauteile	GV-Wert		Bauteil- alter	Zustand	Eingriff- tiefe	San.-Kosten CHF
	Anteile	CHF				
Rohbau	44%	4'844'752	1961	gebrauchsfähig	0%	0
Dach	5%	550'540	1961	san.bedürftig	100%	550'540
Dach Verglasung	10%	1'101'080	1961	san.bedürftig	100%	1'101'080
Fassade	8%	880'864	1961	san.bedürftig	100%	880'864
Fenster, Tore	10%	1'101'080	1961	san.bedürftig	90%	990'972
Wärmeerzeugung/Verteilung	2%	220'216	1990	san.bedürftig-intakt	100%	220'216
Sanitär	4%	440'432	1990	san.bedürftig-intakt	50%	220'216
Elektro	9%	990'972	1990	san.bedürftig-intakt	75%	743'229
übrige Technik (6 Kranbahnen)	6%	660'648	1961	san.bedürftig	35%	231'227
Umgebung	2%	220'216	1961	san.bedürftig	35%	77'076
Total	100%	11'010'800				5'015'419
Sanierungskosten gerundet						5'000'000
Anteil IS-Kosten am GV-Wert						46%

Quelle: Einschätzungen Fahrländer Partner.

4.2.3 Marktwert

Per Bewertungsstichtag vom 31. Juli 2019 und unter Berücksichtigung der Einschätzungen von Marktmieten, Leerständen, laufenden Kosten, Sanierungskosten und Diskontierung führt die Bewertung mittels DCF-Methode im Szenario 1 zu einem minimal positiven Marktwert von rund CHF 60'000.

4.3 Szenario 2: Neupositionierung Büro

Im Szenario 2 sollen Nachfrager von Büroflächen im durchschnittlichen Segment angesprochen werden. Die Liegenschaft wird entsprechend saniert.

4.3.1 Einschätzung der Marktmieten

Das Potenzial der Marktmieten nach Sanierung beläuft sich im Szenario 2 auf CHF 752'025 bzw. auf durchschnittlich rund CHF/m²a 166. Die Marktmiete von Büroflächen im durchschnittlichen Segment bewertet FPRE mit CHF/m²a 175. Sie liegen damit im durchschnittlichen Bereich der in Nidau erfolgten Transaktionen. Die Marktmieten von Lagerflächen bewertet FPRE mit CHF/m²a 100.

4.3.2 Einschätzung der Sanierungskosten

Die Vermietung von Büroflächen im durchschnittlichen Segment führt zu zusätzlichen Sanierungsmassnahmen (Anpassungen Rohbau, verbesserte Dämmung von Fassade, Dach und Dachverglasung, tiefgreifendere Anpassung der Haustechnik, Rückbau der Kranbahnen, Anpassungen Umgebung). Die Gesamtkosten der Sanierung belaufen sich damit auf rund CHF 7.5 Mio. bzw. einem Anteil am GV-Wert von rund 68%.

Tabelle 9 Einschätzung Sanierungskosten (Herleitung)

Bauteile	GV-Wert		Bauteil- alter	Zustand	Eingriff- tiefe	San.-Kosten CHF
	Anteile	CHF				
Rohbau	44%	4'844'752	1961	gebrauchsfähig	10%	484'475
Dach	5%	550'540	1961	san.bedürftig	120%	660'648
Dach Verglasung	10%	1'101'080	1961	san.bedürftig	120%	1'321'296
Fassade	8%	880'864	1961	san.bedürftig	120%	1'057'037
Fenster, Tore	10%	1'101'080	1961	san.bedürftig	120%	1'321'296
Wärmeerzeugung/Verteilung	2%	220'216	1990	san.bedürftig-intakt	200%	440'432
Sanitär	4%	440'432	1990	san.bedürftig-intakt	100%	440'432
Elektro	9%	990'972	1990	san.bedürftig-intakt	150%	1'486'458
übrige Technik (6 Kranbahnen)	6%	660'648	1961	san.bedürftig	10%	66'065
Umgebung	2%	220'216	1961	san.bedürftig	100%	220'216
Total	100%	11'010'800				7'498'355
Sanierungskosten gerundet						7'500'000
Anteil IS-Kosten am GV-Wert						68%

Quelle: Einschätzungen Fahrländer Partner.

4.3.3 Marktwert

Per Bewertungsstichtag vom 31. Juli 2019 und unter Berücksichtigung der Einschätzungen von Marktmieten, Leerständen, laufenden Kosten, Sanierungskosten und Diskontierung führt die Bewertung mittels DCF-Methode im Szenario 2 zu einem minimal positiven Marktwert von rund CHF 470'000.

4.4 Beurteilung der Szenarien

Durch eine Neupositionierung mit alternativen Nutzungskonzepten lassen sich somit die Marktwerte und damit auch die Wirtschaftlichkeit nicht wesentlich verbessern.

Die Wirtschaftlichkeit der Fortführungsszenarien mit Sanierungsmassnahme im ausgewiesenen Umfang ist somit auch mit einer Neupositionierung nicht gegeben.

5 Folgerungen

5.1 Landwert als Vergleichswert

5.1.1 Bauland für Gewerbeliegenschaften

Die inneren Werte von erschlossenem Bauland für Geschäftsliegenschaften in Nidau sind der untenstehenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 9 Innere Werte von Bauland (erschlossen)

CHF/m ²	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Büroliegenschaft*	135 - 145	285 - 315	510 - 595
Bauland für Verkaufsliegenschaft**	475 - 500	650 - 715	900 - 1'050
Bauland für Gewerbeliegenschaft***	425 - 515	-	-
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Büroliegenschaft*	225 - 235	465 - 515	840 - 975
Bauland für Verkaufsliegenschaft**	950 - 1'000	1'295 - 1'430	1'805 - 2'095

* Basis: Liegenschaft mit Landfläche: 1750 m², AZ: 0.61, Nutzfläche total: 800 m², Geschosshöhe: 3.2 m.

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

*** Modellerte Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. März 2019.

Bei einer Grundstücksfläche von rund 7'120m² und einem geschätzten Quadratmeterpreis für die beschriebenen Nutzungsszenarien (d.h. ohne Berücksichtigung baulich-konzeptioneller Potenziale) von CHF/m² GSF 515 beläuft sich der Grundstückswert der Teilparzelle auf rund CHF 3.7 Mio. Unter der fiktiven Annahme eines erhöhten Nutzungsmasses sowie eines optimierten Nutzungsmix Büro/Gewerbe könnte auch ein deutlich höherer Grundstückswert resultieren.¹

5.1.2 Vergleich von Landwert und Marktwert

Der Landwert der Teilparzelle liegt bei rund CHF 3.7 Mio. Unter Berücksichtigung der geschätzten Rückbaukosten für die Shedhalle von rund CHF 650'000² beläuft er sich auf CHF 3.05 Mio.

Die Marktwertermittlungen von FPRE haben gezeigt, dass bei Erhalt der Shedhalle Nidau und unter Berücksichtigung von Investitionen zwischen CHF 4 Mio. und CHF 7.5 Mio. Marktwerte zwischen CHF - 750'000 und CHF 470'000 erzielt werden können. Diese erzielbaren Marktwerte liegen damit deutlich unter dem marktgerechten Landwert der Teilparzelle von rund CHF 3 Mio.

5.2 Wirtschaftlichkeit aus immobilienökonomischer Sicht

Die anstehenden umfassenden Sanierungsmassnahmen zusammen mit den vergleichsweise tiefen Marktmieten von Gewerbe- und Lagerflächen führen bei einer Fortführung zu einem negativen Marktwert.

Die zur Vermietung im höheren Segment notwendigen zusätzlich Investitionen führen in beiden Szenarios zu sehr tiefen Marktwerten.

Bei einer risikogerechten Verzinsung und unter entsprechenden Ertrags- und Kostenstrukturen führen am Standort Nidau alle Szenarien zu negativen bzw. zu sehr tiefen Marktwerten.

Die Wirtschaftlichkeit von Sanierungen ist damit nicht gegeben. Der Erhalt der Fabrikhalle «Alpha Werk 3» Nidau ist daher aus immobilienökonomischer Sicht nicht sinnvoll.

¹ Beispiel: Unter Annahme einer Nutzungsmix von 25% Gewerbe und 75% Büro bei einer AZ von 2.0 resultiert ein Grundstückswert (vgl. Tab. 9) von rund CHF 6.4 Mio. bzw. CHF/m² GSF 900.

² Emch + Berger, Bericht «Abbruch» vom 5. Juni 2014.

Anhang

-
- A 1 DCF-Bewertungen (Fortführung, Neupositionierung Gewerbe, Neupositionierung Büro)
 - A 2 Gemeindecheck Geschäft Nidau (2. Quartal 2019)

Impressum

Projekt

22445

Auftraggeber

Projektgesellschaft AGGLOlac

Postfach 208

2560 Nidau

Kontakt

Rudolf Zoss, Stadtplaner Nidau, Schulgasse 2, 2560 Nidau

Ersteller

Fahrländer Partner

Raumentwicklung AG

Seebahnstrasse 89

8003 Zürich

T: +41 44 466 70 00

info@fpre.ch

Münzrain 10

3005 Bern

+41 31 348 70 00

bern@fpre.ch

Projektleitung

Martin Bühler

Bearbeitung

Martin Bühler

Rainer Marti

Zeitraum

Juli bis August 2019

Einschätzung Fortführungswert Shedhalle Nidau

Renditeliegenschaft

Docteur Schneider-Strasse 92
2560 Nidau

Marktwert -754000 CHF
Bewertungsstichtag 15.7.2019
Bewertungszweck

Auftraggeber

Projektgesellschaft AGGLOlac
Postfach 208
2560 Nidau

Ersteller

Fahrländer Partner FPRE
Martin Bühler
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

mb@pre.ch

www.fpre.ch

044 466 70 00

044 466 70 05 (direkt)

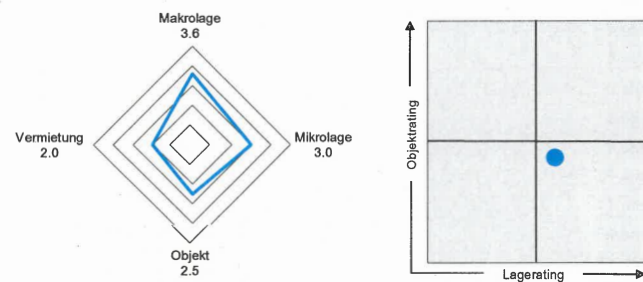
Projektleiter/in : Martin Bühler

Besichtigungsdatum: 5. 7.2019

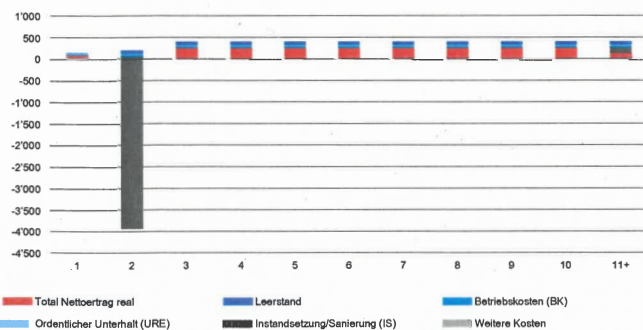


Überblick

Qualitätsprofil Liegenschaft



Ertrags- / Kostenprofil (TCHF) pro Jahr



Bewertung

	Annuität	Relative Sensitivität			
		Delta	+10	+/-	-10
Bruttorendite (real)	-51.60%				
Nettorendite (real)	2.90%				
Diskontierung netto (real)	4.90%				
Diskontierung netto (nominal)	6.45%				
Teuerung	1.50%				
Bewertungsstichtag	15.7.2019				
Marktwert	-754000 CHF				
		Soll-			
		Mietertrag			
		-5%	60.8%	53.3%	46.8%
		+0%	8.3%	0.0%	-8.6%
		+5%	-4.0%	-53.3%	-63.0%
		Leerstand			
		+50%	113.0%	106.6%	102.4%
		+0%	8.3%	0.0%	-8.6%
		-50%	-96.4%	-106.8%	-117.6%
		Instand-			
		setzung			
		+5%	46.4%	37.3%	29.0%
		+0%	8.3%	0.0%	-8.6%
		-5%	-28.8%	-37.3%	-46.2%

Kurzbeschreibung

Einschätzung Fortführungswert
Sanierung Gebäudehülle, Anteil Haustechnik per 2020
Vermietung auf Marktniveau nach Abschluss Sanierung

Kennwerte

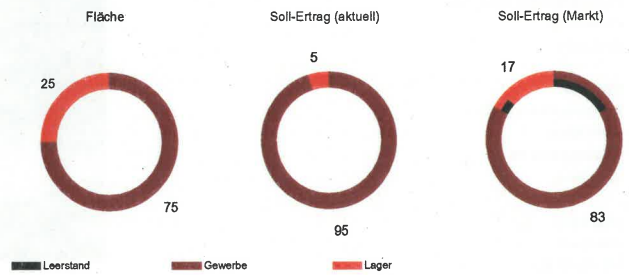
Ertragsstruktur (real)

	Aktuell						Potential nach Massnahme 1				
	Einheiten (Stk.)	Fläche (m²)	Soll-Ertrag			LS (%)	Soll-Ertrag			Pot/Akt (%)	LS (%)
(CHF/a)			(CHF/m²a)	Quantil	(CHF/a)		(CHF/m²a)	Quantil			
Wohnen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Büro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	4	3'400	148'767	44	< 5%	0.0	341'710	101	41 %	229.7	20.0
Andere	3	1'142	7'140	-	-	0.0	68'520	60	-	959.7	20.0
Total Ertrag	7	4'542	155'907	34	-	0.0	410'230	90	-	263.1	20.0

Kostenstruktur (real)

	Annuität			
	(CHF/a)	(% Soll)	(CHF/m²a)	(% GVA)
Betriebskosten (BK)	35'000	9.0	7.7	0.3
Ordentlicher Unterhalt (URE)	40'000	10.3	8.8	0.4
Instandsetzung/Sanierung (IS)	257'973	66.3	56.8	2.3
Baurechtskosten	-	-	-	-
Weitere Kosten	-	-	-	-
Total Kosten	332'973	85.5	73.3	3.0

Nutzungsverteilung in %



Geplante grosse bauliche Massnahmen

	Massnahme 1
Umfang	Teilsanierung
Zeitraum	August 2020 - April 2021
Investitionsbetrag	4'000'000 CHF

Inhaltsverzeichnis

Überblick	Seite 1
Inhaltsverzeichnis	Seite 3
Grundstück	Seite 4
Gebäude	Seite 5
Geplante grosse bauliche Massnahmen	Seite 7
Ertragsstruktur (real)	Seite 8
Ertragsentwicklung (real)	Seite 9
Kostenstruktur (real)	Seite 10
Prognose Cashflows (real)	Seite 11
Bewertungseinstellungen, Diskontierung und Marktwert	Seite 12
Impressionen	Seite 14
Unterlagenverzeichnis	Seite 15
Mieterspiegel	Seite 16
Kontext / Impressum	Seite 17

Grundstück

Kataster und Baurechtliches

Kataster-Nr.	525
Bauzone	-
Baumassenziffer	-
Ausnützungsziffer	-
Grundstückfläche	7'120 m ²
Eigentümer	Stadt Nidau

Servitude und andere Nutzungsbeschränkungen

Wesentliche Servitude	nein
Beilagen	-
Bemerkungen	-
Wertkorrektur	-
Altlasten	Altlastenverdacht vorhanden
Bemerkungen	-
Sanierungskosten	-
Berücksichtigung Sanierungskosten	-
Denkmalschutz	unter Schutz
Art des Schutzes	-
Bemerkungen	-
Wertkorrektur	-

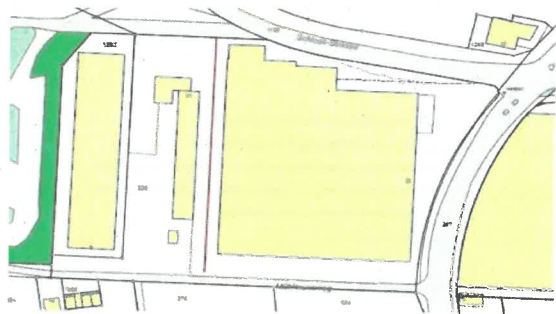
Baurecht

Objekt im Baurecht	nein
--------------------	------

Beschrieb Grundstück

Das Grundstück mit der Parzellenummer 525 hat eine Fläche von 9'840 m². Der Anteil der Shedhalle beläuft sich gemäss Einschätzung von FPPE auf rund 7'120 m². Das Grundstück befindet sich in einem Arbeitsplatzgebiet.

Parzellenanteil Shedhalle



Gebäude



Eckwerte

EGID	-
Gebäudenutzung	Industrie/Gewerbe
Konstruktionsart	Skelettbau (Stahl)
Anzahl Gebäude	1
Gebäudeversicherung	Gebäudeversicherung Bern
Versicherungsnummer	318859
Versicherungswert	11'010'800 CHF
Schätzungsjahr	2017
Gebäudevolumen	41'290 m ³ GVA
Anzahl Geschosse	-
Dachart	Flachdach
Unterkellerung	teilweise unterkellert
Ursprüngliches Baujahr	1959
Technisches Baujahr	-

Beschrieb Gebäude

Die im Jahr 1959 in Skelettbauweise erstellte Liegenschaft besteht aus den Gebäudeteilen Montagehalle, Werkstatt, Pflererei, Wäscherei und einem Garderobentrakt im Tiefparterre. Die Werkstatt wurde im Jahr 2000 saniert und mit einer Struktur aus eingefärbtem Beton ergänzt. Gebäudehülle und Haustechnik sind sanierungsbedürftig.

Montagehalle



Ansicht Shedhalle nach Umbau (ca. 2000)



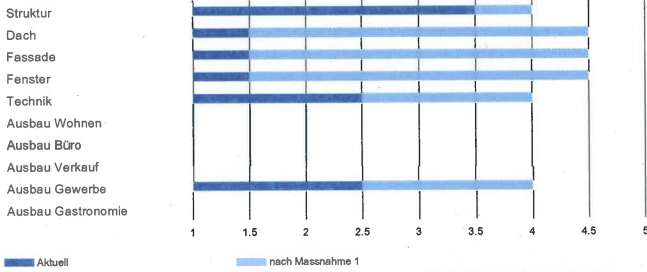
Ausbauart

	Aktuell	nach Massnahme 1
Liegenschaft	Rohbau	Rohbau
Wohnen	-	-
Büro	-	-
Verkauf	-	-
Gewerbe	Rohbau	Rohbau
Gastronomie	-	-

Standard (Allgemeine Teile, Eigentümerteil)

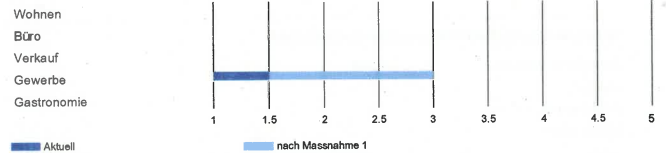
	Aktuell	nach Massnahme 1
Allgemeine Repräsentativität	3,0 - üblich	3,0 - üblich
Umgebung	3,0 - üblich	3,0 - üblich
Technik	2,0 - bescheiden	2,0 - bescheiden
Wärmeerzeugung	andere/gemischt	andere/gemischt
Wärmeverteilung	andere/gemischt	andere/gemischt
Energiestandard	nicht isoliert	nicht isoliert
GEAK	-	-
MINERGIE	-	-
LEED	-	-
BREEAM	-	-

Zustand (Eigentümerteil)



Hinweis: 1.0 - akut sanierungsbedürftig, 2.0 - sanierungsbedürftig, 3.0 - gebrauchsfähig/intakt, 4.0 - gut, 5.0 - neuwertig

Standard (Ausbau, Eigentümerteil)



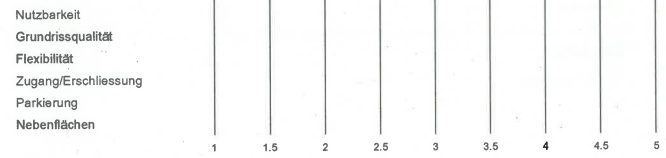
Hinweis: 1.0 - bescheiden, 2.0 - veraltet, 3.0 - üblich/durchschnittlich, 4.0 - gehoben, 5.0 - luxuriös ausgebaut

Nutzbarkeit Geschäft



Hinweis: 1.0 - sehr schlecht, 2.0 - schlecht, 3.0 - durchschnittlich, 4.0 - gut, 5.0 - sehr gut

Nutzbarkeit Wohnen



Hinweis: 1.0 - sehr schlecht, 2.0 - schlecht, 3.0 - durchschnittlich, 4.0 - gut, 5.0 - sehr gut

Geplante grosse bauliche Massnahmen

Massnahme 1

Umfang	Teilsanierung
Zeitraum	August 2020 - April 2021
Investitionsbetrag	4'000'000 CHF
Ertragsausfall	50%

Potential (CHF/a)

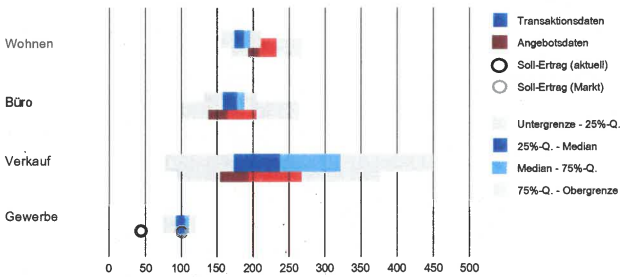
	Situation vor Massnahme 1	Situation nach Massnahme 1
Total Soll-Ertrag vor Ausfällen	155'907	410'230
Leerstände	-	82'046
Betriebskosten	35'000	35'000
Unterhalt und Reparaturen	40'000	40'000
Instandsetzung	-	(90'000)
Weitere Kosten	-	-
Nettoertrag	80'907	253'184

Bemerkungen

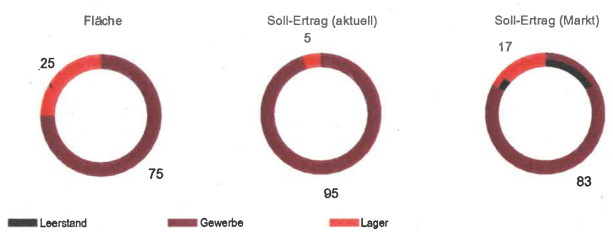
Ertragsstruktur (real)

Nutzung	Aktuell						Potential nach Massnahme 1				
	Einheiten (Stk.)	Fläche (m²)	(CHF/a)	(CHF/m²a)	Quantil	LS (%)	(CHF/a)	(CHF/m²a)	Quantil	Pot/Akt (%)	LS (%)
Wohnen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Büro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	4	3'400	148'767	44	< 5%	0.0	341'710	101	41 %	229.7	20.0
Lager	3	1'142	7'140	6	-	0.0	68'520	60	-	959.7	20.0
Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	7	4'542	155'907	34		0.0	410'230	90		263.1	20.0
Parkplätze innen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parkplätze aussen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	7	4'542	155'907	34		0.0	410'230	90		263.1	20.0
Weitere Erträge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ertrag	7	4'542	155'907	34		0.0	410'230	90		263.1	20.0

Verteilung der Marktmieten (CHF/m²a netto)



Nutzungsverteilung in %



Ertragsentwicklung (real)

Beschrieb Heatmap: % der Summe der Jahre 1-10 pro Zelle

	< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%
< 5%						
< 10%						
< 20%						
< 50%						
< 80%						
< 100%						

	Aktuell	Potential	Annuität	Beschrieb Heatmap: % der Summe der Jahre 1-10 pro Zelle												
				Jahr 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+		
				16.07.19 15.07.20	16.07.20 15.07.21	16.07.21 15.07.22	16.07.22 15.07.23	16.07.23 15.07.24	16.07.24 15.07.25	16.07.25 15.07.26	16.07.26 15.07.27	16.07.27 15.07.28	16.07.28 15.07.29	16.07.29 15.07.19		
Wohnen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Büro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	148'767	341'710	325'766	148'767	189'058	341'710	341'710	341'710	341'710	341'710	341'710	341'710	341'710	341'710	341'710	341'710
Lager	7'140	68'520	63'540	7'140	18'982	68'520	68'520	68'520	68'520	68'520	68'520	68'520	68'520	68'520	68'520	68'520
Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	155'907	410'230	389'307	155'907	209'007	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230
Parkplätze innen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parkplätze aussen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Soll-Mietertrag	155'907	410'230	389'307	155'907	209'007	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230
Weitere Erträge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Soll-Ertrag vor Ausfällen	155'907	410'230	389'307	155'907	209'007	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230
Leerstand in CHF	-	82'046	78'046	-	78'529	82'046	82'046	82'046	82'046	82'046	82'046	82'046	82'046	82'046	82'046	82'046
Leerstand in %	-	20.0	20.0	-	37.6	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0
Total Ertrag nach Ausfällen	155'907	328'184	311'261	155'907	130'478	328'184	328'184	328'184	328'184	328'184	328'184	328'184	328'184	328'184	328'184	328'184
Entwicklung in %	-	-	-	100.0	83.7	210.5	210.5	210.5	210.5	210.5	210.5	210.5	210.5	210.5	210.5	210.5

Zeitdauer bis zur Erreichung des Marktpotentials:

Ertrag 5 Jahre
 Leerstand 3 Jahre

Mietvertragsstruktur

Liegenschaft 2.0 - schlecht
 Wohnen -
 Büro -
 Verkauf -
 Gewerbe 2.0 - schlecht
 Gastronomie -

Kostenstruktur (real)

	Abrechnung (CHF/a)					Potential nach Massnahme 1		Annuität			
	-	-	-	Ø	(% Soll)	(CHF/a)	(% Soll)	(CHF/a)	(% Soll)	CHF/m²a	(% GVA)
Betriebskosten (BK)	-	-	-	-	-	35'000	8.5	35'000	9.0	8	0.3
Ordentlicher Unterhalt (URE)	-	-	-	-	-	40'000	9.8	40'000	10.3	9	0.4
Total Betrieb und Unterhalt	-	-	-	-	-	75'000	18.3	75'000	19.3	17	0.7
Instandsetzung/Sanierung (IS)	-	-	-	-	-	(90'000)	(21.9)	257'973	66.3	57	2.3
Baurechtskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total weitere Kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Kosten	-	-	-	-	-	165'000	40.2	332'973	85.5	73	3.0

Prognose Cashflows (real)

Beschreib Heatmap: % der Summe der Jahre 1-10 pro Zeile

< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%
< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%

	Aktuell	Potential	Annuität	Jahr										
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+
				16.07.19	16.07.20	16.07.21	16.07.22	16.07.23	16.07.24	16.07.25	16.07.26	16.07.27	16.07.28	16.07.29
				15.07.20	15.07.21	15.07.22	15.07.23	15.07.24	15.07.25	15.07.26	15.07.27	15.07.28	15.07.29	15.07.19
Total Soll-Ertrag vor Ausfällen	155'907	410'230	389'307	155'907	209'007	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230	410'230
Leerstand in CHF	-	82'046	78'046	-	78'529	82'046	82'046	82'046	82'046	82'046	82'046	82'046	82'046	82'046
Leerstand in %	-	20.0	20.0	-	37.6	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0
Total Ertrag nach Ausfällen	155'907	328'184	311'261	155'907	130'478	328'184	328'184	328'184	328'184	328'184	328'184	328'184	328'184	328'184
Entwicklung in %				100.0	83.7	210.5	210.5	210.5	210.5	210.5	210.5	210.5	210.5	210.5
Betriebskosten (BK)	-	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000
Ordentlicher Unterhalt (URE)	-	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000
Instandsetzung/Sanierung (IS)	-	(90'000)	257'973	-	4'000'000	-	-	-	-	-	-	-	-	132'535
Total Betrieb und Unterhalt	-	75'000	75'000	75'000	4075'000	75'000	75'000	75'000	75'000	75'000	75'000	75'000	75'000	207'535
Baurechtskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total weitere Kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Kosten	-	165'000	332'973	75'000	4075'000	75'000	75'000	75'000	75'000	75'000	75'000	75'000	75'000	207'535
Entwicklung in %				100.0	5'433.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	276.7
In % Soll-Ertrag				48.1	1'949.7	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3	50.6
Total Nettoertrag real	155'907	163'184	-21'712	80'907	-3'944'522	253'184	253'184	253'184	253'184	253'184	253'184	253'184	253'184	120'649
Entwicklung in %				100.0	-4'875.4	312.9	312.9	312.9	312.9	312.9	312.9	312.9	312.9	149.1
Total Nettoertrag nominal				81'312	-4'023'807	264'749	268'720	272'751	276'842	280'995	285'210	289'488	293'830	142'118
Entwicklung in %				100.0	-4'948.6	325.6	330.5	335.4	340.5	345.6	350.8	356.0	361.4	174.8
Approx. Bruttorendite in % (real)			-51.6	-20.7	-29.1	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2	12.2
Approx: Nettorendite in % (real)			2.9	-10.7	548.6	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	7.5	3.6
Marktwert (TCHF)				-754	-719	3'370	3'370	3'370	3'370	3'370	3'370	3'370	3'370	3'370

Bewertungseinstellungen, Diskontierung und Marktwert

Diskontierung	
Erträge	ab Jahr 1
Wohnen	-
Büro	-
Verkauf	-
Gewerbe	4.90%
Lager	4.80%
Gastronomie	-
-	-
-	-
Parkplätze innen	-
Parkplätze aussen	-
Weitere Erträge	-
Total Ertrag	4.90%
Kosten	
Laufende Kosten (BK, URE, IS)	4.90%
Investitionen Jahre 1-10	1.00%
Baurecht	-
Weitere Kosten	-
Bewertungszweck	
-	-

Bewertungseinstellungen	
Bewertungsstichtag	15.7.2019
Betrachtungshorizont	100 Jahre
Teuerung langfristig	1.5%
Teuerung Jahr 1	0.5%
Teuerung Jahr 2	1.0%
Liegenschaftssteuern	0%
Zahlungsmodalitäten	
Mietträge Wohnen	monatlich vorschüssig
Mietträge Geschäft	monatlich vorschüssig
Nebenkostenregime	vollständig ausgelagert z.L. Mieter

Marktwert		-754000 CHF		
	Aktuell	Jahr 1-10	Annuität	
Bruttorendite (real)	-20.65%	4.75%	-51.60%	
Nettorendite (real)	-10.70%	59.80%	2.90%	

Zürich, 6.8.2019

Martin Bühler

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Ersetlers. Fahrländer Partner übernimmt keine Gewähr.

Sensitivitätsanalyse

Sensitivität auf Marktwert			Absolute Sensitivität (TCHF)					Relative Sensitivität				
Diskontierungssatz	Annuität	Delta	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%
			+20	+10	+/-	-10	-20	+20	+10	+/-	-10	-20
Soll-Mietträge (p.a.)	350'376	-10%	-896	-851	-804	-755	-705	118.7%	112.8%	106.6%	100.1%	93.4%
	369'841	-5%	-509	-457	-402	-345	-286	67.5%	60.5%	53.3%	45.8%	38.0%
	389'307	+0%	-123	-63	0	65	132	16.3%	8.3%	0.0%	-8.6%	-17.5%
	408'772	+5%	264	332	402	475	551	-35.0%	-44.0%	-53.3%	-63.0%	-73.0%
	428'237	+10%	650	726	804	885	966	-96.2%	-96.2%	-106.6%	-117.3%	-128.5%
Struktureller Leerstand	156'092	+100%	-1'672	-1'643	-1'612	-1'579	-1'546	221.7%	217.7%	213.6%	209.4%	205.0%
	117'069	+50%	-898	-853	-806	-757	-707	119.0%	113.0%	106.8%	100.4%	93.7%
	78'046	+0%	-123	-63	0	65	132	16.3%	8.3%	0.0%	-8.6%	-17.5%
	39'023	-50%	652	728	806	887	971	-86.4%	-96.4%	-106.8%	-117.6%	-128.8%
Instandsetzung (p.m²a)	0	-100%	1'427	1'518	1'612	1'709	1'811	-189.1%	-201.2%	-213.6%	-226.6%	-240.0%
	62.5	+10%	-680	-623	-563	-502	-438	90.1%	82.5%	74.7%	66.6%	58.1%
	59.6	+5%	-401	-343	-282	-218	-153	53.2%	45.4%	37.3%	29.0%	20.3%
	56.8	+0%	-123	-63	0	65	132	16.3%	8.3%	0.0%	-8.6%	-17.5%
54.0	-5%	166	217	282	348	417	-20.6%	-28.8%	-37.3%	-46.2%	-55.3%	
	51.1	-10%	434	497	565	632	703	-57.5%	-65.9%	-74.7%	-83.7%	-93.1%

Impressionen

Fassadendetail



Detail Zustand Ausbau



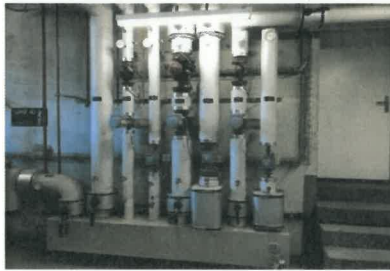
Tore Werkstatt (ca. 2000)



Elektroinstallationen Werkstatt (ca. 2000)



Haustechnik



Nasszellen



Unterlagenverzeichnis

Grundstück	vorhanden	Datum	Vermittler	Verfasser	Bemerkung
Grundbuchauszug	nein				
Katasterplan	nein				
Wesentliche Servitute	nein				
Altlasten	nein				
Denkmalschutz	nein				
Baurecht	nein				
Zonenplan / Sondernutzungspläne	nein				
Weitere Unterlagen	nein				

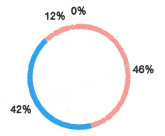
Gebäude	vorhanden	Datum	Vermittler	Verfasser	Bemerkung
Fotodokumentation	nein				
Gebäudeanalyse	nein				
Baubeschrieb	nein				
Gebäudeversicherungsausweis (GVA)	ja	16.07.2017	Stadt Nidau	Gebäudeversicherung Kanton Bern	
Objektpläne	ja	31.05.1961	Stadt Nidau	Gebr. Bernasconi Arch. Büro	EG, Schnitte
Haustechnik	nein				
Flächen und Volumen	ja	31.05.1961	Stadt Nidau	Gebäudeversicherung Kanton Bern	Flächenauszüge durch FPRE
Kostenberechnung	ja				
Kostenabrechnungen (laufende Kosten)	nein				
Weitere Unterlagen	nein				

Vermietung	vorhanden	Datum	Vermittler	Verfasser	Bemerkung
Mieterspiegel (Nettomiete)	ja	15.07.2019	Stadt Nidau	Stadt Nidau	3 Nettomieten
Nebenkosten	nein				
Mietverträge	nein				
Umsatzangaben / Betriebskalkulation	nein				
Unterhaltsplanung	nein				
Weitere Unterlagen	nein				

Mieterspiegel

Mieterstruktur

-6% 70071
 42% 104711
 12% evolaris GmbH
 0% Weitere



Einheit	Mietobjekt	Aktuelle Miete										Marktmiete				Delta					Vertrag aktuell	
		Etg	Nutzung	Kommentar	Zi	Fläche	CHF/a	CHF/M	CHF/m²a	Quantil	CHF/a	CHF/M	CHF/m²a	Quantil	Leerst.	Δ	Start	Ende	Early-brk	Opt.	Index	
Montagehalle	104711	0	Gewerbe			1346	65355	5446	40	3.2%	134'000	11217	100	39.6%	20.0%	+105%						
Werkstatt	70071	0	Gewerbe			1712	72'012	6'001	42	2.8%	171'200	14267	100	39.6%	20.0%	+138%						
Poliererei, W8	Leerstand	0	Gewerbe			202	0	0	0	1.0%	21'210	1768	105	50.0%	20.0%							
Lager	Leerstand	1	Lager			571	0	0	0		34'280	2'855	80		20.0%						31.12.19	
Garderoben	Leerstand	-1	Lager			452	0	0	0		27'120	2'260	80		20.0%							
Garderoben	evolaris GmbH	-1	Lager			119	7140	595	80		7140	595	80		20.0%	+0%						
Poliererei, W8	evolaris GmbH		Gewerbe			140	11'400	850	81	12.1%	14'700	1'225	105	50.0%	20.0%	+20%						

		% Soll										% Soll												
Total	Miettrag Ist	4542	195'907	12'990	34	190.0%	326'164	27'349	72	80.0%														
Total	Leerstand	0	0	0	0	0%	82'048	6'837	18	20.0%														
Total	Miettrag Soll	4542	195'907	12'990	34	190.0%	310'290	34'186	90	100.0%														

Kontext / Impressum

Methode

Die vorliegende Bewertung wurde mittels der DCF-Methode mit dem System IMBAS von Fahrländer Partner durchgeführt. Die DCF-Methode (discounted cashflow) entspricht dem heutigen Stand der Bewertungslehre. Dabei werden die relevanten erwarteten künftigen Kosten und Erträge mittels eines risiko- und marktgerechten Zinssatzes auf den Bewertungsstichtag diskontiert und addiert. Der Wert der Immobilie entspricht damit der Summe der künftigen diskontierten Nettoerträge. Die zu erwartenden Zahlungsströme werden bei dieser Methode offen gelegt um grösstmögliche Transparenz zu schaffen. Dies ist deshalb umso wichtiger, weil Betrachtungen über die Zukunft per se mit Unsicherheit behaftet sind.

Modellvorschläge und eingesetzte Werte

Im System IMBAS werden für sämtliche relevanten Zahlungsströme (Erträge, Leerstand, Kosten, Diskontierungssatz) auf die Liegenschaft bezogene und in sich konsistente Modellvorschläge gemacht. Diese sind so gut wie möglich anhand von empirischen Daten fundiert. Letztlich ist es aber dem Wissen und der Einschätzung des Bewerbers überlassen, diese Modellvorschläge zu übernehmen oder zu modifizieren.

Allgemeine Bewertungsannahmen

Sämtliche Kosten und Erträge werden zu heutigen Preisen eingesetzt. Es werden seitens des Modells (Modellvorschläge) keine Annahmen über künftige Bewegungen des allgemeinen Marktes getroffen. Sämtliche Kosten und Erträge werden modellintern als real, d.h. zu heutigen Preisen, berücksichtigt. Über Annahmen über die allgemeine Inflation können die zukünftig erwarteten Zahlungsströme aber auch nominal, d.h. zu laufenden Preisen, dargestellt werden. Die unterschiedliche Darstellungsart hat keinerlei Auswirkung auf das Bewertungsergebnis. Der durch das Modell vorgeschlagene Diskontierungssatz pro Nutzung basiert auf einer Art hedonischer Betrachtung beobachteter Diskontierungssätze bzw. Nettoerträgen von Immobilientransaktionen sowie Bewertungen. Diese werden mittels der Makro-Lageratngs von Fahrländer Partner für sämtliche Standorte (Makrologgen) generalisiert. In einem weiteren Schritt werden die generalisierten Diskontierungslandschaften mittels eines WACC-Ansatzes (weighted average cost of capital) überprüft. Als Fremdkapitalzinssatz werden aktuelle Vergleichszinssätze verwendet. Für die Eigenkapitalrendite werden Ergebnisse aus empirischen Analysen basierend auf dem capital asset pricing model (CAPM) als Vergleichswerte beigezogen. Im Modellvorschlag sind schliesslich weitere Justierungen anhand der Mikrolage sowie der Objekteigenschaften enthalten.

Projekt

Referenz-Nr.
22445

Auftraggeber

Projektgesellschaft AGGLOlac
 Postfach 208
 2560 Nidau

Ersteller

Fahrländer Partner FPRE
 Martin Bühler
 Seebahnstrasse 89
 8003 Zürich

mb@fpre.ch

www.fpre.ch

044 466 70 00

044 466 70 05 (direkt)

Projektleiter/in : Martin Bühler

Einschätzung Neupositionierung Büro Shedhalle Nidau



Renditeliegenschaft
Docteur Schneider-Strasse 92
2560 Nidau

Marktwert 472'000 CHF
Bewertungsstichtag 15.7.2019
Bewertungszweck

Auftraggeber
Projektgesellschaft AGGL Olac
Postfach 208
2560 Nidau

Ersteller
Fähränder Partner FPRE
Martin Bühler
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

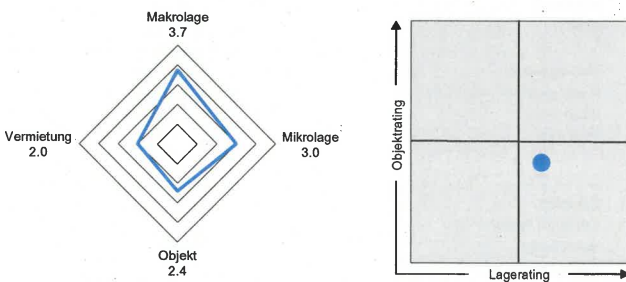
mb@fpre.ch
www.fpre.ch
044 466 70 00
044 466 70 05 (direkt)

Projektleiter/in : Martin Bühler
Besichtigungsdatum: 5. 7.2019



Überblick

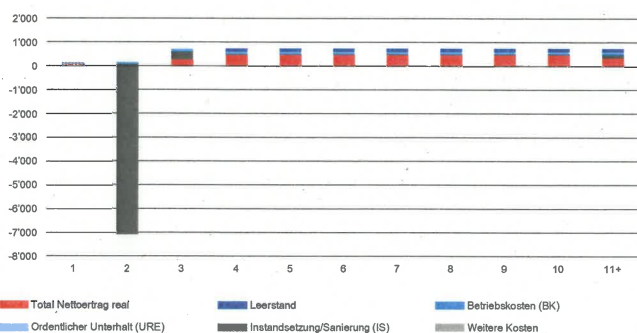
Qualitätsprofil Liegenschaft



Bewertung

	Annuität	Relative Sensitivität		
		4.60%	4.50%	4.40%
Bruttorendite (real)	148.15%			
Nettorendite (real)	9.85%			
Diskontierung netto (real)	4.50%			
Diskontierung netto (nominal)	6.05%			
Teuerung	1.50%			
Bewertungsstichtag	15.7.2019			
Marktwert	472'000 CHF			
Soll- Mietertag	-5%	-195.2%	-164.0%	-131.6%
	+0%	-34.6%	0.0%	36.0%
	+5%	126.0%	164.0%	203.6%
Leerstand	+50%	-338.3%	-310.1%	-280.8%
	+0%	-34.6%	0.0%	36.0%
	-50%	269.1%	310.1%	352.8%
Instand- setzung	+5%	-135.0%	-100.8%	-65.3%
	+0%	-34.6%	0.0%	36.0%
	-5%	65.7%	100.8%	137.3%

Ertrags- / Kostenprofil (TCHF) pro Jahr



Kurzbeschreibung

Einschätzung Neupositionierung
Sanierung Gebäudehülle und Haustechnik per 2020
Vermietung auf Marktniveau nach Abschluss Sanierung

Kennwerte

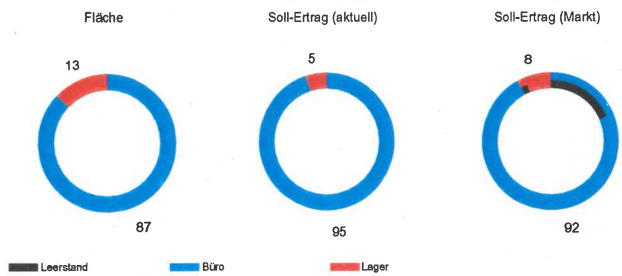
Ertragsstruktur (real)

	Aktuell						Potential nach Massnahme 1					
	Einheiten (Stk.)	Fläche (m²)	Soll-Ertrag			LS (%)	Soll-Ertrag				LS (%)	
			(CHF/a)	(CHF/m²a)	Quantil		(CHF/a)	(CHF/m²a)	Quantil	Pot/Akt (%)		
Wohnen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Büro	5	3'971	148'767	37	< 5%	0.0	694'925	175	47 %	467.1	20.0	
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andere	2	571	7'140	-	-	0.0	57'100	100	-	799.7	20.0	
Total Ertrag	7	4'542	155'907	34	-	0.0	752'025	166	-	482.4	20.0	

Kostenstruktur (real)

	Annuität			
	(CHF/a)	(% Soll)	(CHF/m²a)	(% GVA)
Betriebskosten (BK)	48'694	7.0	10.7	0.4
Ordentlicher Unterhalt (URE)	67'388	9.6	14.8	0.6
Instandsetzung/Sanierung (IS)	404'883	57.8	89.1	3.7
Baurechtskosten	-	-	-	-
Weitere Kosten	-	-	-	-
Total Kosten	520'965	74.4	114.7	4.7

Nutzungsverteilung in %



Geplante grosse bauliche Massnahmen

	Massnahme 1
Umfang	Teilsanierung
Zeitraum	August 2020 - Juli 2021
Investitionsbetrag	7'500'000 CHF

Inhaltsverzeichnis

Überblick	Seite 1
Inhaltsverzeichnis	Seite 3
Grundstück	Seite 4
Gebäude	Seite 5
Geplante grosse bauliche Massnahmen	Seite 7
Ertragsstruktur (real)	Seite 8
Ertragsentwicklung (real)	Seite 9
Kostenstruktur (real)	Seite 10
Prognose Cashflows (real)	Seite 11
Bewertungseinstellungen, Diskontierung und Marktwert	Seite 12
Impressionen	Seite 14
Unterlagenverzeichnis	Seite 15
Mieterspiegel	Seite 16
Kontext / Impressum	Seite 17

Grundstück

Kataster und Baurechtliches

Kataster-Nr.	525
Bauzone	-
Baumassenziffer	-
Ausnutzungsziffer	-
Grundstückfläche	7'120 m ²
Eigentümer	Stadt Nidau

Servitute und andere Nutzungsbeschränkungen

Wesentliche Servitute	nein
Beilagen	-
Bemerkungen	-
Wertkorrektur	-
Altlasten	Altlastenverdacht vorhanden
Bemerkungen	-
Sanierungskosten	-
Berücksichtigung Sanierungskosten	-
Denkmalschutz	unter Schutz
Art des Schutzes	-
Bemerkungen	-
Wertkorrektur	-

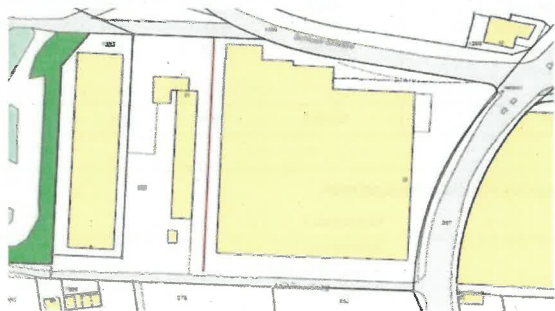
Baurecht

Objekt im Baurecht	nein
--------------------	------

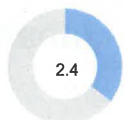
Beschrieb Grundstück

Das Grundstück mit der Parzellennummer 525 hat eine Fläche von 9'840 m². Der Anteil der Shedhalle beläuft sich gemäss Einschätzung von FPRE auf rund 7'120 m². Das Grundstück befindet sich in einem Arbeitsplatzgebiet.

Parzellenanteil Shedhalle



Gebäude



Eckwerte

EGID	-
Gebäudenutzung	Industrie/Gewerbe
Konstruktionsart	Skelettbau (Stahl)
Anzahl Gebäude	1
Gebäudeversicherung	Gebäudeversicherung Bern
Versicherungsnummer	318859
Versicherungswert	11'010'800 CHF
Schätzungsjahr	2017
Gebäudevolumen	41'290 m ³ GVA
Anzahl Geschosse	-
Dachart	Flachdach
Unterkellerung	teilweise unterkellert
Ursprüngliches Baujahr	1959
Technisches Baujahr	-

Beschrieb Gebäude

Die im Jahr 1959 in Skelettbauweise erstellte Liegenschaft besteht aus den Gebäudeteilen Montagehalle, Werkstatt, Pliererei, Wäscherei und einem Garderobentrakt im Tiefparterre. Die Werkstatt wurde im Jahr 2000 saniert und mit einer Struktur aus eingefärbtem Beton ergänzt. Gebäudehülle und Haustechnik sind sanierungsbedürftig.

Montagehalle



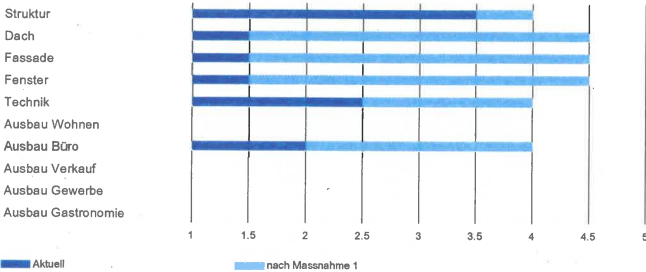
Ansicht Shedhalle nach Umbau (ca. 2000)



Ausbauart

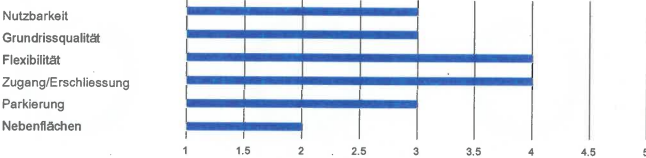
	Aktuell	nach Massnahme 1
Liegenschaft	Rohbau	Rohbau
Wohnen	-	-
Büro	Rohbau	Rohbau
Verkauf	-	-
Gewerbe	-	-
Gastronomie	-	-

Zustand (Eigentümergeit)



Hinweis: 1.0 - akut sanierungsbedürftig, 2.0 - sanierungsbedürftig, 3.0 - gebrauchsfähig/intakt, 4.0 - gut, 5.0 - neuwertig

Nutzbarkeit Geschäft

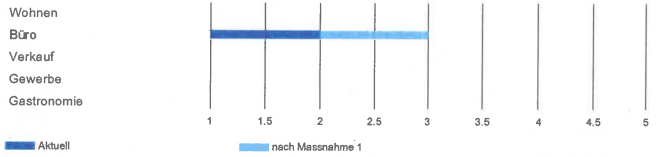


Hinweis: 1.0 - sehr schlecht, 2.0 - schlecht, 3.0 - durchschnittlich, 4.0 - gut, 5.0 - sehr gut

Standard (Allgemeine Teile, Eigentümergeit)

	Aktuell	nach Massnahme 1
Allgemeine Repräsentativität	3.0 - üblich	3.0 - üblich
Umgebung	3.0 - üblich	3.0 - üblich
Technik	2.0 - bescheiden	2.0 - bescheiden
Wärmeerzeugung	andere/gemischt	andere/gemischt
Wärmeverteilung	andere/gemischt	andere/gemischt
Energiesstandard	nicht isoliert	nicht isoliert
GEAK	-	-
MINERGIE	-	-
LEED	-	-
BREEAM	-	-

Standard (Ausbau, Eigentümergeit)



Hinweis: 1.0 - bescheiden, 2.0 - veraltet, 3.0 - üblich/durchschnittlich, 4.0 - gehoben, 5.0 - luxuriös ausgebaut

Geplante grosse bauliche Massnahmen

Massnahme 1

Umfang	Teilsanierung
Zeitraum	August 2020 - Juli 2021
Investitionsbetrag	7'500'000 CHF
Ertragsausfall	100%

Potential (CHF/a)

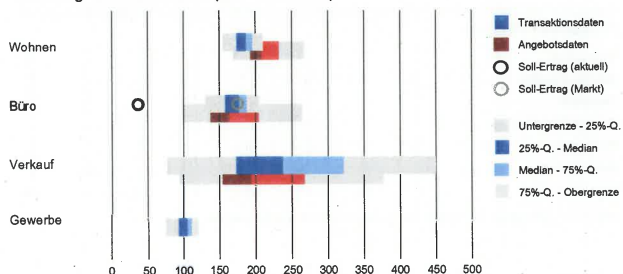
	Situation vor Massnahme 1	Situation nach Massnahme 1
Total Soll-Ertrag vor Ausfällen	155'907	752'025
Leerstände	-	150'405
Betriebskosten	35'000	50'000
Unterhalt und Reparaturen	40'000	70'000
Instandsetzung	-	(110'000)
Weitere Kosten	-	-
Nettoertrag	80'907	481'620

Bemerkungen

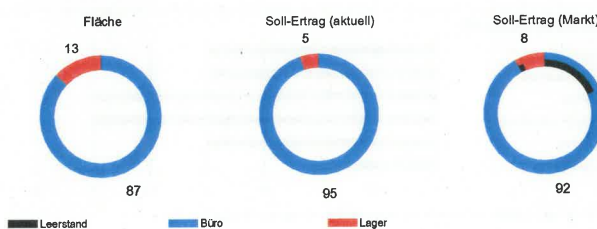
Ertragsstruktur (real)

Nutzung	Aktuell						Potential nach Massnahme 1				
	Einheiten (Stk.)	Fläche (m²)	Soll-Ertrag		Quantil	LS (%)	(CHF/a)	(CHF/m²a)	Quantil	Pot/Akt (%)	LS (%)
Wohnen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Büro	5	3'971	148'767	37	< 5%	0.0	694'925	175	47 %	467.1	20.0
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lager	2	571	7'140	13	-	0.0	57'100	100	-	799.7	20.0
Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	7	4'542	155'907	34	< 5%	0.0	752'025	166	-	482.4	20.0
Parkplätze innen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parkplätze aussen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	7	4'542	155'907	34	< 5%	0.0	752'025	166	-	482.4	20.0
Weitere Erträge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ertrag	7	4'542	155'907	34	< 5%	0.0	752'025	166	-	482.4	20.0

Verteilung der Marktmieten (CHF/m²a netto)



Nutzungsverteilung in %



Erstellt mit IMBAS® von Fahränder Partner, Version 2019_2Q_V1

472000 - 22445

Ertragsentwicklung (real)

Beschrieb Heatmap: % der Summe der Jahre 1-10 pro Zeile

< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%
< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%

	Aktuell	Potential	Annuität	Jahre											
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+	
Wohnen	-	-	-	16.07.19	16.07.20	16.07.21	16.07.22	16.07.23	16.07.24	16.07.25	16.07.26	16.07.27	16.07.28	16.07.29	
Büro	148'767	694'925	647'431	148'767	148'767	672'418	694'925	694'925	694'925	694'925	694'925	694'925	694'925	694'925	
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Lager	7'140	57'100	52'500	7'140	7'140	55'041	57'100	57'100	57'100	57'100	57'100	57'100	57'100		
Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Insgesamt	155'907	752'025	699'931	155'907	155'907	727'460	752'025	752'025	752'025	752'025	752'025	752'025	752'025		
Parkplätze innen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Parkplätze aussen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Total Soll-Mietertrag	155'907	752'025	699'931	155'907	155'907	727'460	752'025	752'025	752'025	752'025	752'025	752'025	752'025		
Weitere Erträge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Total Soll-Ertrag vor Ausfällen	155'907	752'025	699'931	155'907	155'907	727'460	752'025	752'025	752'025	752'025	752'025	752'025	752'025		
Leerstand in CHF	-	150'405	132'334	-	6'846	12'974	150'405	150'405	150'405	150'405	150'405	150'405	150'405		
Leerstand in %	-	20.0	18.9	-	4.4	1.8	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0		
Total Ertrag nach Ausfällen	155'907	601'620	567'596	155'907	149'061	714'486	601'620	601'620	601'620	601'620	601'620	601'620	601'620		
Entwicklung in %	-	-	-	100.0	95.6	458.3	385.9	385.9	385.9	385.9	385.9	385.9	385.9		

Zeitdauer bis zur Erreichung des Marktpotentials:

Ertrag	5 Jahre
Leerstand	3 Jahre

Mietvertragsstruktur

Liegenschaft	2.0 - schlecht	Verkauf	-
Wohnen	-	Gewerbe	-
Büro	-	Gastronomie	-

Kostenstruktur (real)

	Abrechnung (CHF/a)					Potential nach Massnahme 1		Annuität			
	-	-	-	Ø	(% Soll)	(CHF/a)	(% Soll)	(CHF/a)	(% Soll)	CHF/m²a	(% GVA)
Betriebskosten (BK)	-	-	-	-	-	50'000	6.6	48'694	7.0	11	0.4
Ordentlicher Unterhalt (URE)	-	-	-	-	-	70'000	9.3	67'388	9.6	15	0.6
Total Betrieb und Unterhalt	-	-	-	-	-	120'000	16.0	116'082	16.6	26	1.1
Instandsetzung/Sanierung (IS)	-	-	-	-	-	(110'000)	(14.6)	404'883	57.8	89	3.7
Baurechtskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total weitere Kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Kosten	-	-	-	-	-	230'000	30.6	520'965	74.4	115	4.7

Prognose Cashflows (real)

Beschrieb Heatmap: % der Summe der Jahre 1-10 pro Zeile

< 5%	< 10%	< 20%	< 30%	< 40%	< 50%
< 5%	< 10%	< 20%	< 30%	< 40%	< 50%

	Aktuell	Potential	Annuität	Jahre											
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+	
				16.07.19 15.07.20	16.07.20 15.07.21	16.07.21 15.07.22	16.07.22 15.07.23	16.07.23 15.07.24	16.07.24 15.07.25	16.07.25 15.07.26	16.07.26 15.07.27	16.07.27 15.07.28	16.07.28 15.07.29	16.07.29 15.07.19	
Total Soll-Ertrag vor Ausfällen	155'907	752'025	699'931	155'907	155'907	727'460	752'025	752'025	752'025	752'025	752'025	752'025	752'025	752'025	752'025
Leerstand in CHF	-	150'405	132'334	-	6'846	12'974	150'405	150'405	150'405	150'405	150'405	150'405	150'405	150'405	150'405
Leerstand in %	-	20.0	18.9	-	4.4	1.8	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0
Total Ertrag nach Ausfällen	155'907	601'620	567'596	155'907	149'061	714'486	601'620	601'620	601'620	601'620	601'620	601'620	601'620	601'620	601'620
Entwicklung in %				100.0	95.6	458.3	385.9	385.9	385.9	385.9	385.9	385.9	385.9	385.9	385.9
Betriebskosten (BK)	-	50'000	48'694	35'000	35'000	49'341	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000	50'000
Ordentlicher Unterhalt (URE)	-	70'000	67'388	40'000	40'000	68'681	70'000	70'000	70'000	70'000	70'000	70'000	70'000	70'000	70'000
Instandsetzung/Sanierung (IS)	-	(110'000)	404'883	-	7'171'233	328'767	-	-	-	-	-	-	-	-	150'465
Total Betrieb und Unterhalt	-	120'000	116'082	75'000	7'246'233	446'789	120'000	120'000	120'000	120'000	120'000	120'000	120'000	120'000	270'465
Baurechtskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total weitere Kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Kosten	-	230'000	520'965	75'000	7'246'233	446'789	120'000	120'000	120'000	120'000	120'000	120'000	120'000	120'000	270'465
Entwicklung in %				100.0	9'661.6	595.7	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0	160.0	360.6
In % Soll-Ertrag				48.1	4'647.8	61.4	16.0	16.0	16.0	16.0	16.0	16.0	16.0	16.0	36.0
Total Nettoertrag real	155'907	371'620	46'631	80'907	-7'097'172	267'697	481'620	481'620	481'620	481'620	481'620	481'620	481'620	481'620	331'155
Entwicklung in %				100.0	-8'772.0	330.9	595.3	595.3	595.3	595.3	595.3	595.3	595.3	595.3	409.3
Total Nettoertrag nominal				81'312	-7'239'825	279'925	511'174	518'842	526'624	534'524	542'541	550'679	558'940	567'084	390'084
Entwicklung in %				100.0	-8'903.8	344.3	628.7	638.1	647.7	657.4	667.2	677.2	687.4	697.7	479.7
Approx. Bruttorendite in % (real)			148.2	33.0	23.0	9.0	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1	9.1
Approx. Nettoertrag in % (real)			9.9	17.1	-1'046.8	3.3	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	5.9	4.0
Marktwert (TCHF)				472	678	8'118	8'225	8'225	8'225	8'225	8'225	8'225	8'225	8'225	8'225

Bewertungseinstellungen, Diskontierung und Marktwert

Diskontierung	
Erträge	ab Jahr 1
Wohnen	-
Büro	4.50%
Verkauf	-
Gewerbe	-
Lager	4.80%
Gastronomie	-
-	-
-	-
Parkplätze innen	-
Parkplätze aussen	-
Weitere Erträge	-
Total Ertrag	4.50%
Kosten	
Laufende Kosten (BK, URE, IS)	4.50%
Investitionen Jahre 1-10	1.00%
Baurecht	-
Weitere Kosten	-
Bewertungszweck	
-	-

Bewertungseinstellungen	
Bewertungsstichtag	15.7.2019
Betrachtungshorizont	100 Jahre
Teuerung langfristig	1.5%
Teuerung Jahr 1	0.5%
Teuerung Jahr 2	1.0%
Liegenschaftssteuern	0%
Zahlungsmodalitäten	
Mieterträge Wohnen	monatlich vorschüssig
Mieterträge Geschäft	monatlich vorschüssig
Nebenkostenregime	vollständig ausgelagert z.L. Mieter

Marktwert 472'000 CHF

	Aktuell	Jahr 1-10	Annuität
Bruttorendite (real)	33.00%	12.90%	148.15%
Nettorendite (real)	17.15%	-98.55%	9.85%

Zürich, 6.8.2019

Martin Bühler

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner übernimmt keine Gewähr.

Sensitivitätsanalyse

Sensitivität auf Marktwert			Absolute Sensitivität (TCHF)					Relative Sensitivität				
Diskontierungssatz	Annuität	Delta	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%	4.70%	4.60%	4.50%	4.40%	4.30%
			+20	+10	+/-	-10	-20	+20	+10	+/-	-10	-20
Soll-Mieterträge (p.a.)	629'938	-10%	-1'807	-1'681	-1'550	-1'413	-1'271	-382.6%	-355.9%	-328.1%	-299.2%	-269.1%
	664'934	-5%	-1'064	-922	-775	-622	-462	-225.3%	-195.2%	-164.0%	-131.6%	-97.8%
	699'931	+0%	-321	-164	0	170	347	-67.9%	-34.6%	0.0%	36.0%	73.5%
	734'927	+5%	423	595	775	962	1'156	89.4%	126.0%	164.0%	203.6%	244.7%
Struktureller Leerstand	769'924	+10%	1'166	1'354	1'550	1'753	1'965	246.8%	286.6%	328.1%	371.2%	416.0%
	264'669	+100%	-3'132	-3'033	-2'930	-2'824	-2'713	-662.9%	-642.0%	-620.3%	-597.7%	-574.2%
	198'502	+50%	-1'726	-1'598	-1'465	-1'327	-1'183	-365.4%	-338.3%	-310.1%	-280.8%	-250.4%
	132'334	+0%	-321	-164	0	170	347	-67.9%	-34.6%	0.0%	36.0%	73.5%
Instandsetzung (p.m²a)	66'167	-50%	1'085	1'271	1'465	1'667	1'877	229.6%	269.1%	310.1%	352.8%	397.3%
	0	-100%	2'490	2'706	2'930	3'164	3'407	527.1%	572.8%	620.3%	669.7%	721.1%
	98.1	+10%	-1'265	-1'112	-953	-787	-615	-267.7%	-235.3%	-201.6%	-166.6%	-130.2%
	93.6	+5%	-793	-638	-476	-309	-134	-167.8%	-135.0%	-100.8%	-65.3%	-28.4%
Instandsetzung (p.m²a)	89.1	+0%	-321	-164	0	170	347	-67.9%	-34.6%	0.0%	36.0%	73.5%
	84.7	-5%	151	311	476	649	828	32.0%	65.7%	100.8%	137.3%	175.3%
	80.2	-10%	623	785	953	1'127	1'309	131.9%	166.1%	201.6%	238.6%	277.1%

Impressionen

Fassadendetail



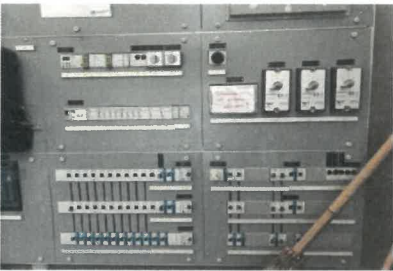
Detail Zustand Ausbau



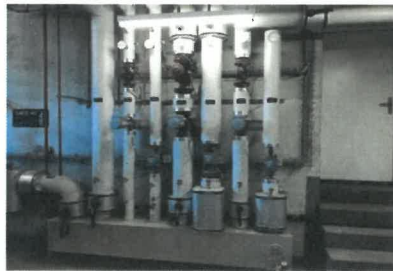
Tore Werkstatt (ca. 2000)



Elektroinstallationen Werkstatt (ca. 2000)



Haustechnik



Nasszellen



Unterlagenverzeichnis

Grundstück	vorhanden	Datum	Vermittler	Verfasser	Bemerkung
Grundbuchauszug	nein				
Katasterplan	nein				
Wesentliche Servitute	nein				
Atlasen	nein				
Denkmalschutz	nein				
Baurecht	nein				
Zonenplan / Sondernutzungspläne	nein				
Weitere Unterlagen	nein				

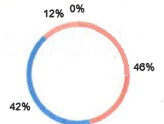
Gebäude	vorhanden	Datum	Vermittler	Verfasser	Bemerkung
Fotodokumentation	nein				
Gebäudeanalyse	nein				
Baubeschrieb	nein				
Gebäudeversicherungsausweis (GVA)	ja	16.07.2017	Stadt Nidau	Gebäudeversicherung Kanton Bern	
Objektpläne	ja	31.05.1961	Stadt Nidau	Gebr. Bernasconi Arch. Büro	EG, Schnitte
Haustechnik	nein				
Flächen und Volumen	ja	31.05.1961	Stadt Nidau	Gebäudeversicherung Kanton Bern	Flächenauszüge durch FPRE
Kostenberechnung	ja				
Kostenabrechnungen (laufende Kosten)	nein				
Weitere Unterlagen	nein				

Vermietung	vorhanden	Datum	Vermittler	Verfasser	Bemerkung
Mieterspiegel (Nettomiete)	ja	15.07.2019	Stadt Nidau	Stadt Nidau	3 Nettomieten
Nebenkosten	nein				
Mietverträge	nein				
Umsatzangaben / Betriebskalkulation	nein				
Unterhaltsplanung	nein				
Weitere Unterlagen	nein				

Mieterspiegel

Mieterstruktur

46% 70071
42% 104711
12% evolaris GmbH
0% Weitere



Einheit	Mietobjekt	Aktuelle Miete										Marktmiete										Delta					Vertrag aktuell	
		Mieter	Etg	Nutzung	Kommentar	Zi	Fläche	CHF/a	CHF/Mt.	CHF/m²a	Quantil	CHF/a	CHF/Mt.	CHF/m²a	Quantil	Leerst.	Δ	Start	Ende	Early-brk	Opt.	Index						
	Montagehalle 104711		0	Büro			1346	65355	5'448	49	2.6%	235'550	19'829	175	58.8%	20.0%	+280%											
	Werkstatt 70071		0	Büro			1712	72'012	8'001	42	2.2%	290'000	24'967	175	58.8%	20.0%	+310%											
	Poliererei, Wa	Leerstand	0	Büro			202	0	0	0	1.0%	35'300	2'946	175	58.8%	20.0%												
	Lager	Leerstand	1	Büro			571	0	0	0	1.0%	99'925	8'327	175	58.8%	20.0%						31.12.19						
	Garderoben	Leerstand	-1	Lager			452	0	0	0		45'200	3'767	100	20.0%													
	Garderoben	evolaris GmbH	-1	Lager			119	7'140	595	60		11'900	992	100	20.0%	+67%												
	Poliererei, Wa	evolaris GmbH		Büro			140	11'400	950	81	4.2%	24'500	2'042	175	58.8%	20.0%	+115%											

		% Soll					% Soll															
Total	Mietertrag Ist	4'942	199'507	12'990	94	100.0%	891'829	89'135	130	80.0%	+288%											
Total	Leerstand	0	0	0	0	0%	150'405	12'534	33	20.0%												
Total	Mietertrag Soll	4'942	199'507	12'990	94	100.0%	752'023	82'956	166	100.0%	+382%											

Erstellt mit IMBAS® von Fahrländer Partner, Version 2019_2Q_V1

472000 - 22445

Kontext / Impressum

Methode

Die vorliegende Bewertung wurde mittels der DCF-Methode mit dem System IMBAS von Fahrländer Partner durchgeführt. Die DCF-Methode (discounted cashflow) entspricht dem heutigen Stand der Bewertungslehre. Dabei werden die relevanten erwarteten künftigen Kosten und Erträge mittels eines risiko- und marktgerechten Zinssatzes auf den Bewertungsstichtag diskontiert und addiert. Der Wert der Immobilie entspricht damit der Summe der künftigen diskontierten Nettoerträge. Die zu erwartenden Zahlungsströme werden bei dieser Methode offen gelegt um grösstmögliche Transparenz zu schaffen. Dies ist deshalb umso wichtiger, weil Betrachtungen über die Zukunft per se mit Unsicherheit behaftet sind.

Modellvorschläge und eingesetzte Werte

Im System IMBAS werden für sämtliche relevanten Zahlungsströme (Erträge, Leerstand, Kosten, Diskontierungssatz) auf die Liegenschaft bezogene und in sich konsistente Modellvorschläge gemacht. Diese sind so gut wie möglich anhand von empirischen Daten fundiert. Letztlich ist es aber dem Wissen und der Einschätzung des Bewerter überlassen, diese Modellvorschläge zu übernehmen oder zu modifizieren.

Allgemeine Bewertungsannahmen

Sämtliche Kosten und Erträge werden zu heutigen Preisen eingesetzt. Es werden seitens des Modells (Modellvorschläge) keine Annahmen über künftige Bewegungen des allgemeinen Marktes getroffen. Sämtliche Kosten und Erträge werden modellintern als real, d.h. zu heutigen Preisen, berücksichtigt. Über Annahmen über die allgemeine Inflation können die zukünftig erwarteten Zahlungsströme aber auch nominal, d.h. zu laufenden Preisen, dargestellt werden. Die unterschiedliche Darstellungsart hat keinerlei Auswirkung auf das Bewertungsergebnis. Der durch das Modell vorgeschlagene Diskontierungssatz pro Nutzung basiert auf einer Art hedonischer Betrachtung beobachteter Diskontierungssätze bzw. Nettoerträgen von Immobilientransaktionen sowie Bewertungen. Diese werden mittels der Makro-Lageratngs von Fahrländer Partner für sämtliche Standorte (Makrologgen) generalisiert. In einem weiteren Schritt werden die generalisierten Diskontierungslandschaften mittels eines WACC-Ansatzes (weighted average cost of capital) überprüft. Als Fremdkapitalzinssatz werden aktuelle Vergleichszinssätze verwendet. Für die Eigenkapitalrendite werden Ergebnisse aus empirischen Analysen basierend auf dem capital asset pricing model (CAPM) als Vergleichswerte beigezogen. Im Modellvorschlag sind schliesslich weitere Justierungen anhand der Mikrolage sowie der Objekteigenschaften enthalten.

Projekt

Referenz-Nr.
22445

Auftraggeber

Projektgesellschaft AGGL Olac
Postfach 208
2560 Nidau

Ersteller

Fahrländer Partner FPRE
Martin Bühler
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

mb@fpre.ch
www.fpre.ch
044 466 70 00
044 466 70 05 (direkt)

Projektleiter/in : Martin Bühler

Einschätzung Neupositionierung Gewerbe Shedhalle Nidau



Renditelegenschaft
Docteur Schneider-Strasse 92
2560 Nidau

Marktwert 59'000 CHF
Bewertungsstichtag 15.7.2019
Bewertungszweck -

Auftraggeber
Projektgesellschaft AGGL Olac
Postfach 208
2560 Nidau

Ersteller
Fahrländer Partner FPRE
Martin Bühler
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

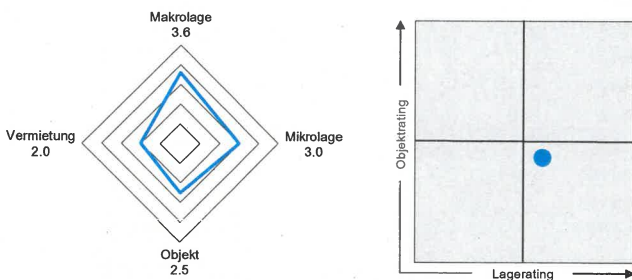
mb@fpre.ch
www.fpre.ch
044 466 70 00
044 466 70 05 (direkt)

Projektleiter/in : Martin Bühler
Besichtigungsdatum: 5. 7.2019

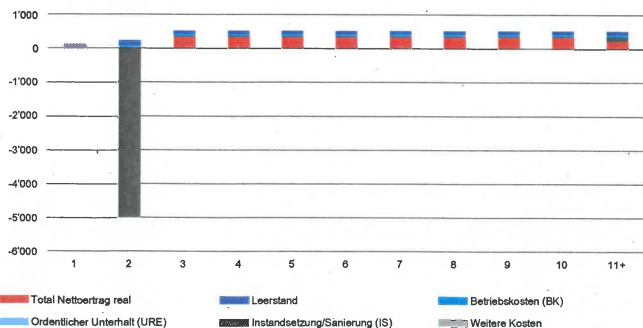


Überblick

Qualitätsprofil Liegenschaft



Ertrags- / Kostenprofil (TCHF) pro Jahr



Bewertung

	Annuität	Relative Sensitivität		
		Delta	+10	-10
Bruttorendite (real)	844.45%			
Nettorendite (real)	35.20%			
Diskontierung netto (real)	4.90%			
Diskontierung netto (nominal)	6.45%			
Teuerung	1.50%			
Bewertungsstichtag	15.7.2019			
Marktwert	59'000 CHF			
Soll-Mietertrag	-5%	#####	-873.6%	-720.4%
	+0%	-164.6%	0.0%	170.9%
	+5%	881.8%	873.6%	1082.3%
Leerstand	+50%	#####	#####	#####
	+0%	-164.6%	0.0%	170.9%
	-50%	1614.2%	1814.4%	2022.3%
Instandsetzung	+5%	-718.5%	-556.7%	-388.7%
	+0%	-164.6%	0.0%	170.9%
	-5%	389.3%	506.7%	730.5%

Kurzbeschreibung

Einschätzung Neupositionierung
Sanierung Gebäudehülle und Haustechnik per 2020
Vermietung auf Marktniveau nach Abschluss Sanierung

Kennwerte

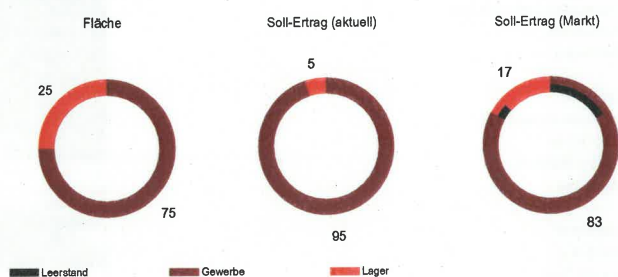
Ertragsstruktur (real)

	Aktuell						Potential nach Massnahme 1				
	Einheiten (Stk.)	Fläche (m²)	Soll-Ertrag		Quantil	LS (%)	Soll-Ertrag		Quantil	Pot/Akt (%)	LS (%)
			(CHF/a)	(CHF/m²a)			(CHF/a)	(CHF/m²a)			
Wohnen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Büro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	4	3'400	148'767	44	< 5%	0.0	442'000	130	> 95%	297.1	20.0
Andere	3	1'142	7'140	-	-	0.0	91'360	80	-	1'279.6	20.0
Total Ertrag	7	4'542	155'907	34	-	0.0	533'360	117	-	342.1	20.0

Kostenstruktur (real)

	Annuität			
	(CHF/a)	(% Soll)	(CHF/m²a)	(% GVA)
Betriebskosten (BK)	35'000	7.0	7.7	0.3
Ordentlicher Unterhalt (JRE)	40'000	8.0	8.8	0.4
Instandsetzung/Sanierung (IS)	302'036	60.1	66.5	2.7
Baurechtskosten	-	-	-	-
Weitere Kosten	-	-	-	-
Total Kosten	377'036	75.1	83.0	3.4

Nutzungsverteilung in %



Geplante grosse bauliche Massnahmen

	Massnahme 1
Umfang	Teilsanierung
Zeitraum	August 2020 - April 2021
Investitionsbetrag	5'000'000 CHF

Inhaltsverzeichnis

Überblick	Seite 1
Inhaltsverzeichnis	Seite 3
Grundstück	Seite 4
Gebäude	Seite 5
Geplante grosse bauliche Massnahmen	Seite 7
Ertragsstruktur (real)	Seite 8
Ertragsentwicklung (real)	Seite 9
Kostenstruktur (real)	Seite 10
Prognose Cashflows (real)	Seite 11
Bewertungseinstellungen, Diskontierung und Marktwert	Seite 12
Impressionen	Seite 14
Unterlagenverzeichnis	Seite 15
Mieterspiegel	Seite 16
Kontext / Impressum	Seite 17

Grundstück

Kataster und Baurechtliches

Kataster-Nr.	525
Bauzone	-
Baumessenziffer	-
Ausnützungsziffer	-
Grundstückfläche	7'120 m ²
Eigentümer	Stadt Nidau

Servitute und andere Nutzungsbeschränkungen

Wesentliche Servitute	nein
Beilagen	-
Bemerkungen	-
Wertkorrektur	-
Altlasten	Altlastenverdacht vorhanden
Bemerkungen	-
Sanierungskosten	-
Berücksichtigung Sanierungskosten	-
Denkmalschutz	unter Schutz
Art des Schutzes	-
Bemerkungen	-
Wertkorrektur	-

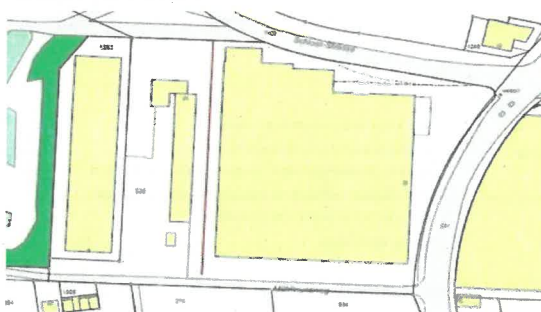
Baurecht

Objekt im Baurecht	nein
--------------------	------

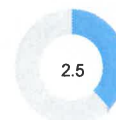
Beschrieb Grundstück

Das Grundstück mit der Parzellennummer 525 hat eine Fläche von 9'840 m². Der Anteil der Shedhalle beläuft sich gemäss Einschätzung von FPRE auf rund 7'120 m². Das Grundstück befindet sich in einem Arbeitsplatzgebiet.

Parzellenanteil Shedhalle



Gebäude



Eckwerte

EGID	-
Gebäudenutzung	Industrie/Gewerbe
Konstruktionsart	Skelettbau (Stahl)
Anzahl Gebäude	1
Gebäudeversicherung	Gebäudeversicherung Bern
Versicherungsnummer	318859
Versicherungswert	11'010'800 CHF
Schätzungsjahr	2017
Gebäudevolumen	41'290 m ³ GVA
Anzahl Geschosse	-
Dachart	Flachdach
Unterkellerung	teilweise unterkellert
Ursprüngliches Baujahr	1959
Technisches Baujahr	-

Beschrieb Gebäude

Die im Jahr 1959 in Skelettbauweise erstellte Liegenschaft besteht aus den Gebäudeteilen Montagehalle, Werkstatt, Pliererei, Wäscherei und einem Garderobentrakt im Tiefparterre. Die Werkstatt wurde im Jahr 2000 saniert und mit einer Struktur aus eingefärbtem Beton ergänzt. Gebäudehülle und Haustechnik sind sanierungsbedürftig.

Montagehalle



Ansicht Shedhalle nach Umbau (ca. 2000)



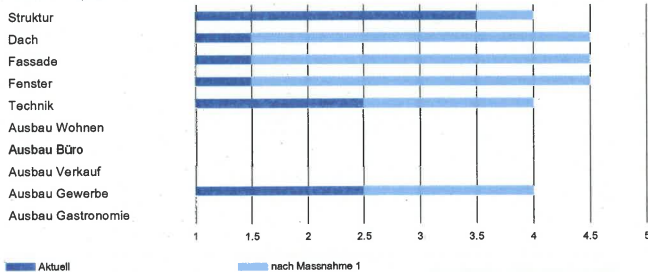
Ausbauart

	Aktuell	nach Massnahme 1
Liegenschaft	Rohbau	Rohbau
Wohnen	-	-
Büro	-	-
Verkauf	-	-
Gewerbe	Rohbau	Rohbau
Gastronomie	-	-

Standard (Allgemeine Teile, Eigentümerteil)

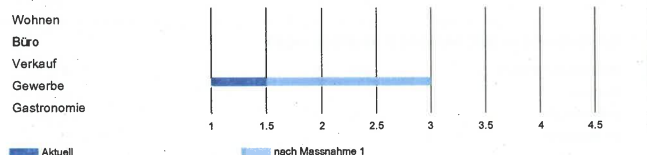
	Aktuell	nach Massnahme 1
Allgemeine Repräsentativität	3.0 - üblich	3.0 - üblich
Umgebung	3.0 - üblich	3.0 - üblich
Technik	2.0 - bescheiden	2.0 - bescheiden
Wärmeerzeugung	andere/gemischt	andere/gemischt
Wärmeverteilung	andere/gemischt	andere/gemischt
Energiestandard	nicht isoliert	nicht isoliert
GEAK	-	-
MINERGIE	-	-
LEED	-	-
BREEAM	-	-

Zustand (Eigentümerteil)



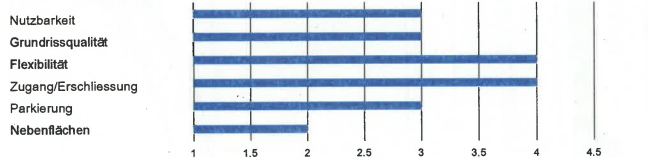
Hinweis: 1.0 - akut sanierungsbedürftig, 2.0 - sanierungsbedürftig, 3.0 - gebrauchsfähig/intakt, 4.0 - gut, 5.0 - neuwertig

Standard (Ausbau, Eigentümerteil)



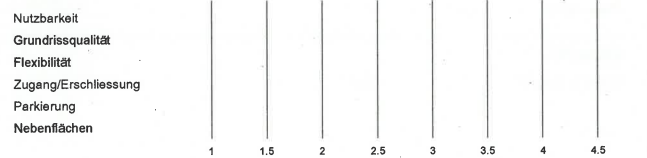
Hinweis: 1.0 - bescheiden, 2.0 - veraltet, 3.0 - üblich/durchschnittlich, 4.0 - gehoben, 5.0 - luxuriös ausgebaut

Nutzbarkeit Geschäft



Hinweis: 1.0 - sehr schlecht, 2.0 - schlecht, 3.0 - durchschnittlich, 4.0 - gut, 5.0 - sehr gut

Nutzbarkeit Wohnen



Hinweis: 1.0 - sehr schlecht, 2.0 - schlecht, 3.0 - durchschnittlich, 4.0 - gut, 5.0 - sehr gut

Geplante grosse bauliche Massnahmen

Massnahme 1

Umfang	Teilsanierung
Zeitraum	August 2020 - April 2021
Investitionsbetrag	5'000'000 CHF
Ertragsausfall	100%

Potential (CHF/a)

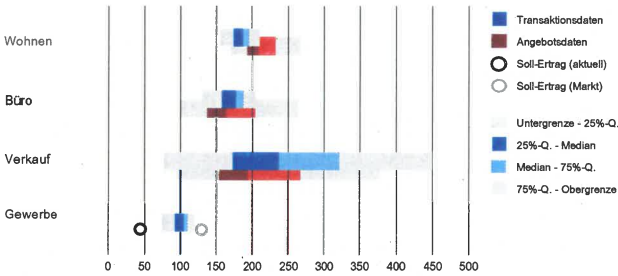
	Situation vor Massnahme 1	Situation nach Massnahme 1
Total Soll-Ertrag vor Ausfällen	155'907	533'360
Leerstände	-	106'672
Betriebskosten	35'000	35'000
Unterhalt und Reparaturen	40'000	40'000
Instandsetzung	-	(90'000)
Weitere Kosten	-	-
Nettoertrag	80'907	351'688

Bemerkungen

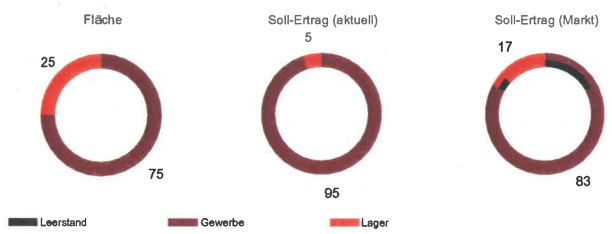
Ertragsstruktur (real)

Nutzung	Aktuell						Potential nach Massnahme 1				
	Einheiten (Stk.)	Fläche (m²)	(CHF/a)	(CHF/m²a)	Quantil	LS (%)	(CHF/a)	(CHF/m²a)	Quantil	Pot/Akt (%)	LS (%)
Wohnen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Büro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	4	3'400	148'767	44	< 5%	0.0	442'000	130	> 95%	297.1	20.0
Lager	3	1'142	7'140	6	-	0.0	91'360	80	-	1'279.6	20.0
Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	7	4'542	155'907	34		0.0	533'360	117		342.1	20.0
Parkplätze innen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parkplätze aussen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	7	4'542	155'907	34		0.0	533'360	117		342.1	20.0
Weitere Erträge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ertrag	7	4'542	155'907	34		0.0	533'360	117		342.1	20.0

Verteilung der Marktmieten (CHF/m²a netto)



Nutzungsverteilung in %



Erstellt mit IMBAS® von Fahränder Partner, Version 2019_2Q_V1

58000 - 22445

Ertragsentwicklung (real)

Beschrieb Heatmap: % der Summe der Jahre 1-10 pro Zeile

< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 95%	< 100%
< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 95%	< 100%

	Aktuell	Potential	Annuität	Jahre										
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+
				16.07.19	16.07.20	16.07.21	16.07.22	16.07.23	16.07.24	16.07.25	16.07.26	16.07.27	16.07.28	16.07.29
Wohnen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Büro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkauf	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gewerbe	148'767	442'000	417'769	148'767	209'991	442'000	442'000	442'000	442'000	442'000	442'000	442'000	442'000	442'000
Lager	7'140	91'360	84'527	7'140	24'724	91'360	91'360	91'360	91'360	91'360	91'360	91'360	91'360	91'360
Gastronomie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Insgesamt	155'907	533'360	502'296	155'907	234'716	533'360	533'360	533'360	533'360	533'360	533'360	533'360	533'360	533'360
Parkplätze innen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Parkplätze aussen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Soll-Mietertrag	155'907	533'360	502'296	155'907	234'716	533'360	533'360	533'360	533'360	533'360	533'360	533'360	533'360	533'360
Weitere Erträge	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Soll-Ertrag vor Ausfällen	155'907	533'360	502'296	155'907	234'716	533'360	533'360	533'360	533'360	533'360	533'360	533'360	533'360	533'360
Leerstand in CHF	-	106'672	104'328	-	165'686	106'672	106'672	106'672	106'672	106'672	106'672	106'672	106'672	106'672
Leerstand in %	-	20.0	20.8	-	70.6	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ertrag nach Ausfällen	155'907	426'688	397'969	155'907	69'030	426'688	426'688	426'688	426'688	426'688	426'688	426'688	426'688	426'688
Entwicklung in %	-	-	-	100.0	44.3	273.7	273.7	273.7	273.7	273.7	273.7	273.7	273.7	273.7

Zeitdauer bis zur Erreichung des Marktpotentials:

Ertrag	5 Jahre
Leerstand	3 Jahre

Mietvertragsstruktur

Liegenschaft	2.0 - schlecht	Verkauf	-
Wohnen	-	Gewerbe	2.0 - schlecht
Büro	-	Gastronomie	-

Kostenstruktur (real)

	Abrechnung (CHF/a)					Potential nach Massnahme 1		Annuität			
	-	-	-	Ø	(% Soll)	(CHF/a)	(% Soll)	(CHF/a)	(% Soll)	CHF/m²a	(% GVA)
Betriebskosten (BK)	-	-	-	-	-	35'000	6.6	35'000	7.0	8	0.3
Ordentlicher Unterhalt (URE)	-	-	-	-	-	40'000	7.5	40'000	8.0	9	0.4
Total Betrieb und Unterhalt	-	-	-	-	-	75'000	14.1	75'000	14.9	17	0.7
Instandsetzung/Sanierung (IS)	-	-	-	-	-	(90'000)	(16.9)	302'036	60.1	66	2.7
Baurechtskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total weitere Kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Kosten	-	-	-	-	-	165'000	30.9	377'036	75.1	83	3.4

Prognose Cashflows (real)

Beschrieb Heatmap: % der Summe der Jahre 1-10 pro Zeile

< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%
< 5%	< 10%	< 20%	< 50%	< 80%	< 100%

	Aktuell	Potential	Annuität	Jahre										
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11+
				16.07.19	16.07.20	16.07.21	16.07.22	16.07.23	16.07.24	16.07.25	16.07.26	16.07.27	16.07.28	16.07.29
Total Soll-Ertrag vor Ausfällen	155'907	533'360	502'296	155'907	234'716	533'360	533'360	533'360	533'360	533'360	533'360	533'360	533'360	533'360
Leerstand in CHF	-	106'672	104'328	-	165'688	106'672	106'672	106'672	106'672	106'672	106'672	106'672	106'672	106'672
Leerstand in %	-	20.0	20.8	-	70.6	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0
Total Ertrag nach Ausfällen	155'907	426'688	397'969	155'907	69'030	426'688	426'688	426'688	426'688	426'688	426'688	426'688	426'688	426'688
Entwicklung in %				100.0	44.3	273.7	273.7	273.7	273.7	273.7	273.7	273.7	273.7	273.7
Betriebskosten (BK)	-	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000	35'000
Ordentlicher Unterhalt (URE)	-	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000
Instandsetzung/Sanierung (IS)	-	(90'000)	302'036	-	5'000'000	-	-	-	-	-	-	-	-	132'535
Total Betrieb und Unterhalt	-	75'000	75'000	75'000	5'075'000	75'000	75'000	75'000	75'000	75'000	75'000	75'000	75'000	207'535
Baurechtskosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total weitere Kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Kosten	-	165'000	377'036	75'000	5'075'000	75'000	75'000	75'000	75'000	75'000	75'000	75'000	75'000	207'535
Entwicklung in %				100.0	6'766.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	276.7
In % Soll-Ertrag				48.1	2'162.2	14.1	14.1	14.1	14.1	14.1	14.1	14.1	14.1	38.9
Total Nettoertrag real	155'907	261'688	20'932	80'907	-5'005'970	351'688	351'688	351'688	351'688	351'688	351'688	351'688	351'688	219'153
Entwicklung in %				100.0	-6'187.3	434.7	434.7	434.7	434.7	434.7	434.7	434.7	434.7	270.9
Total Nettoertrag nominal				81'312	-5'106'590	367'753	373'269	378'868	384'551	390'319	396'174	402'117	408'148	258'151
Entwicklung in %				100.0	-6'280.3	452.3	459.1	465.9	472.9	480.0	487.2	494.5	502.0	317.5
Approx. Bruttorendite in % (real)			844.5	26.4	134.9	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8	9.8
Approx: Nettoertrag in % (real)			35.2	137.1	-2'877.0	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	6.5	4.0
Marktwert (TCHF)				59	174	5'415	5'415	5'415	5'415	5'415	5'415	5'415	5'415	5'415

Bewertungseinstellungen, Diskontierung und Marktwert

Diskontierung	
Erträge	ab Jahr 1
Wohnen	-
Büro	-
Verkauf	-
Gewerbe	4.90%
Lager	4.80%
Gastronomie	-
-	-
-	-
Parkplätze innen	-
Parkplätze aussen	-
Weitere Erträge	-
Total Ertrag	4.90%
Kosten	
Laufende Kosten (BK, URE, IS)	4.90%
Investitionen Jahre 1-10	1.00%
Baurecht	-
Weitere Kosten	-
Bewertungszweck	
-	-

Bewertungseinstellungen	
Bewertungsstichtag	15.7.2019
Betrachtungshorizont	100 Jahre
Teuerung langfristig	1.5%
Teuerung Jahr 1	0.5%
Teuerung Jahr 2	1.0%
Liegenschaftssteuern	0%
Zahlungsmodalitäten	
Mieterträge Wohnen	monatlich vorschüssig
Mieterträge Geschäft	monatlich vorschüssig
Nebenkostenregime	vollständig ausgelagert z.L. Mieter

Marktwert		59'000 CHF		
	Aktuell	Jahr 1-10	Annuität	
Bruttorendite (real)	262.10%	47.80%	844.45%	
Nettorendite (real)	136.00%	-268.80%	35.20%	

Zürich, 6.8.2019

Martin Bühler

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers in Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen.

Hinweis: Die Bewertungsmodelle und Benchmarks werden von Fahrländer Partner nach bestem Wissen und Gewissen bereitgestellt. Sämtliche Eingaben und Einschätzungen die Liegenschaft betreffend sowie die Beurteilung der Schätzergebnisse sind Sache des Erstellers. Fahrländer Partner übernimmt keine Gewähr.

Sensitivitätsanalyse

Sensitivität auf Marktwert			Absolute Sensitivität (TCHF)					Relative Sensitivität				
Diskontierungssatz			5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%	5.10%	5.00%	4.90%	4.80%	4.70%
	Annuität	Delta	+20	+10	+/-	-10	-20	+20	+10	+/-	-10	-20
Soll-Mieterträge (p.a.)	452'067	-10%	-1'192	-1'117	-1'039	-959	-875	-2003.2%	-1877.5%	-1747.2%	-1611.8%	-1471.2%
	477'182	-5%	-692	-607	-520	-429	-334	-1163.2%	-1021.1%	-873.6%	-720.4%	-561.4%
	502'296	+0%	-192	-98	0	102	207	-323.3%	-164.6%	0.0%	170.6%	348.5%
	527'411	+5%	307	411	520	632	748	516.6%	691.8%	873.6%	1062.3%	1258.3%
	552'526	+10%	807	921	1039	1162	1290	1356.5%	1548.2%	1747.2%	1953.7%	2168.2%
Struktureller Leerstand	208'656	+100%	-2'268	-2'214	-2'159	-2'101	-2'041	-3812.4%	-3722.3%	-3628.9%	-3531.9%	-3431.1%
	156'492	+50%	-1'230	-1'156	-1'079	-1'000	-917	-2067.8%	-1943.5%	-1814.4%	-1680.5%	-1541.3%
	104'328	+0%	-192	-98	0	102	207	-323.3%	-164.6%	0.0%	170.6%	348.5%
	52'164	-50%	845	960	1079	1203	1331	1421.2%	1614.2%	1814.4%	2022.3%	2238.2%
	0	-100%	1'883	2'018	2'159	2'304	2'455	3165.7%	3393.0%	3628.9%	3873.7%	4128.0%
Instandsetzung (p.m²a)	73.1	+10%	-848	-757	-662	-564	-462	-1425.8%	-1272.5%	-1113.4%	-948.3%	-776.7%
	69.8	+5%	-520	-427	-331	-231	-127	-874.5%	-718.5%	-556.7%	-388.7%	-214.1%
	66.5	+0%	-192	-98	0	102	207	-323.3%	-164.6%	0.0%	170.6%	348.5%
	63.2	-5%	186	232	331	435	542	227.9%	389.3%	556.7%	730.5%	911.1%
	59.8	-10%	463	561	662	767	877	779.1%	943.2%	1113.4%	1290.1%	1473.7%

Impressionen

Fassadendetail



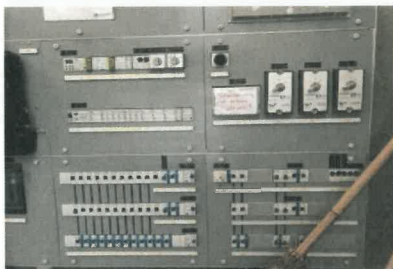
Detail Zustand Ausbau



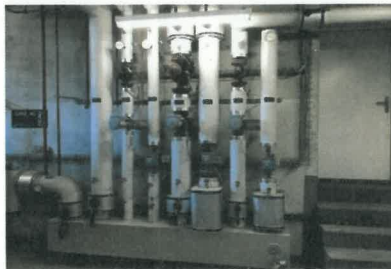
Tore Werkstatt (ca. 2000)



Elektroinstallationen Werkstatt (ca. 2000)



Haustechnik



Nasszellen



Unterlagenverzeichnis

Grundstück	vorhanden	Datum	Vermittler	Verfasser	Bemerkung
Grundbuchauszug	nein				
Katasterplan	nein				
Wesentliche Servitute	nein				
Altlasten	nein				
Denkmalschutz	nein				
Baurecht	nein				
Zonenplan / Sondernutzungspläne	nein				
Weitere Unterlagen	nein				

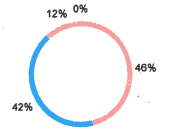
Gebäude	vorhanden	Datum	Vermittler	Verfasser	Bemerkung
Fotodokumentation	nein				
Gebäudeanalyse	nein				
Baubeschrieb	nein				
Gebäudeversicherungsausweis (GVA)	ja	16.07.2017	Stadt Nidau	Gebäudeversicherung Kanton Bern	
Objektpläne	ja	31.05.1961	Stadt Nidau	Gebr. Bernasconi Arch. Büro	EG, Schnitte
Haustechnik	nein				
Flächen und Volumen	ja	31.05.1961	Stadt Nidau	Gebäudeversicherung Kanton Bern	Flächenauszüge durch FPRE
Kostenberechnung	ja				
Kostenabrechnungen (laufende Kosten)	nein				
Weitere Unterlagen	nein				

Vermietung	vorhanden	Datum	Vermittler	Verfasser	Bemerkung
Mieterspiegel (Nettomiete)	ja	15.07.2019	Stadt Nidau	Stadt Nidau	3 Nettomieten
Nebenkosten	nein				
Mietverträge	nein				
Umsatzangaben / Betriebskalkulation	nein				
Unterhaltsplanung	nein				
Weitere Unterlagen	nein				

Mieterspiegel

Mieterstruktur

46% 70071
 42% 104711
 12% evolaris GmbH
 0% Weitere



Einheit	Mietobjekt	Miet	Etg	Nutzung	Kommentar	Zi	Aktuelle Miete				Marktmiete				Delta					Vertrag aktuell			
							Fläche	CHF/a	CHF/m²	CHF/m²a	Quantil	CHF/a	CHF/m²	CHF/m²a	Quantil	Leerst.	Δ	Start	Ende	Early-brk	Opt.	Index	
Montagehalle	104711	0	Gewerbe				1348	65355	5448	49	3.2%	174580	14582	130	99.0%	20.0%	+188%						
Werkstatt	70071	0	Gewerbe				1712	72012	8001	42	2.8%	222580	18547	130	99.0%	20.0%	+209%						
Poliererei, WA	Leerstand	0	Gewerbe				202	0	0	0	1.0%	26290	2188	130	99.0%	20.0%							
Lager	Leerstand	1	Lager				571	0	0	0		57100	4758	100		20.0%						31.12.19	
Garderoben	Leerstand	-1	Lager				452	0	0	0		27120	2260	60		20.0%							
Garderoben	evolaris GmbH	-1	Lager				119	7140	565	60		7140	565	60		20.0%	+0%						
Poliererei, WA	evolaris GmbH		Gewerbe				140	11400	950	81	12.1%	18200	1517	130	99.0%	20.0%	+60%						

		%Soll				%Soll												
Total	Miettrag Ist	4542	150907	12992	34	100.0%	426988	35957	94	90.0%								
Total	Leerstand	0	0	0	0	0%	106872	8889	23	20.0%								
Total	Miettrag Soll	4542	150907	12992	34	100.0%	533360	44847	117	100.0%								

Kontext / Impressum

Methode

Die vorliegende Bewertung wurde mittels der DCF-Methode mit dem System IMBAS von Fahrländer Partner durchgeführt. Die DCF-Methode (discounted cashflow) entspricht dem heutigen Stand der Bewertungslehre. Dabei werden die relevanten erwarteten künftigen Kosten und Erträge mittels eines risiko- und marktgerechten Zinssatzes auf den Bewertungsstichtag diskontiert und addiert. Der Wert der Immobilie entspricht damit der Summe der künftigen diskontierten Nettoerträge. Die zu erwartenden Zahlungsströme werden bei dieser Methode offen gelegt um grösstmögliche Transparenz zu schaffen. Dies ist deshalb umso wichtiger, weil Betrachtungen über die Zukunft per se mit Unsicherheit behaftet sind.

Modellvorschläge und eingesetzte Werte

Im System IMBAS werden für sämtliche relevanten Zahlungsströme (Erträge, Leerstand, Kosten, Diskontierungssatz) keine Annahmen über künftige Bewegungen des allgemeinen Marktes getroffen. Sämtliche sind so gut wie möglich anhand von empirischen Daten fundiert. Letztlich ist es aber dem Wissen und der Einschätzung des Bewerbers überlassen, diese Modellvorschläge zu übernehmen oder zu modifizieren.

Allgemeine Bewertungsannahmen

Sämtliche Kosten und Erträge werden zu heutigen Preisen eingesetzt. Es werden seitens des Modells (Modellvorschläge) keine Annahmen über künftige Bewegungen des allgemeinen Marktes getroffen. Sämtliche Kosten und Erträge werden modellintern als real, d.h. zu heutigen Preisen, berücksichtigt. Über Annahmen über die allgemeine Inflation können die zukünftig erwarteten Zahlungsströme aber auch nominal, d.h. zu laufenden Preisen, dargestellt werden. Die unterschiedliche Darstellungsart hat keinerlei Auswirkung auf das Bewertungsergebnis. Der durch das Modell vorgeschlagene Diskontierungssatz pro Nutzung basiert auf einer Art hedonischer Betrachtung beobachteter Diskontierungssätze bzw. Nettoerträgen von Immobilientransaktionen sowie Bewertungen. Diese werden mittels der Makro-Lagerings von Fahrländer Partner für sämtliche Standorte (Makrolagen) generalisiert. In einem weiteren Schritt werden die generalisierten Diskontierungslandschaften mittels eines WACC-Ansatzes (weighted average cost of capital) überprüft. Als Fremdkapitalzinssatz werden aktuelle Vergleichszinssätze verwendet. Für die Eigenkapitalrendite werden Ergebnisse aus empirischen Analysen basierend auf dem capital asset pricing model (CAPM) als Vergleichswerte beigezogen. Im Modellvorschlag sind schliesslich weitere Justierungen anhand der Mikrolage sowie der Objekteigenschaften enthalten.

Projekt

Referenz-Nr.
22445

Auftraggeber

Projektgesellschaft AGGLOlac
 Postfach 208
 2560 Nidau

Ersteller

Fahrländer Partner FPRE
 Martin Bühler
 Seebahnstrasse 89
 8003 Zürich

mb@fpre.ch

www.fpre.ch

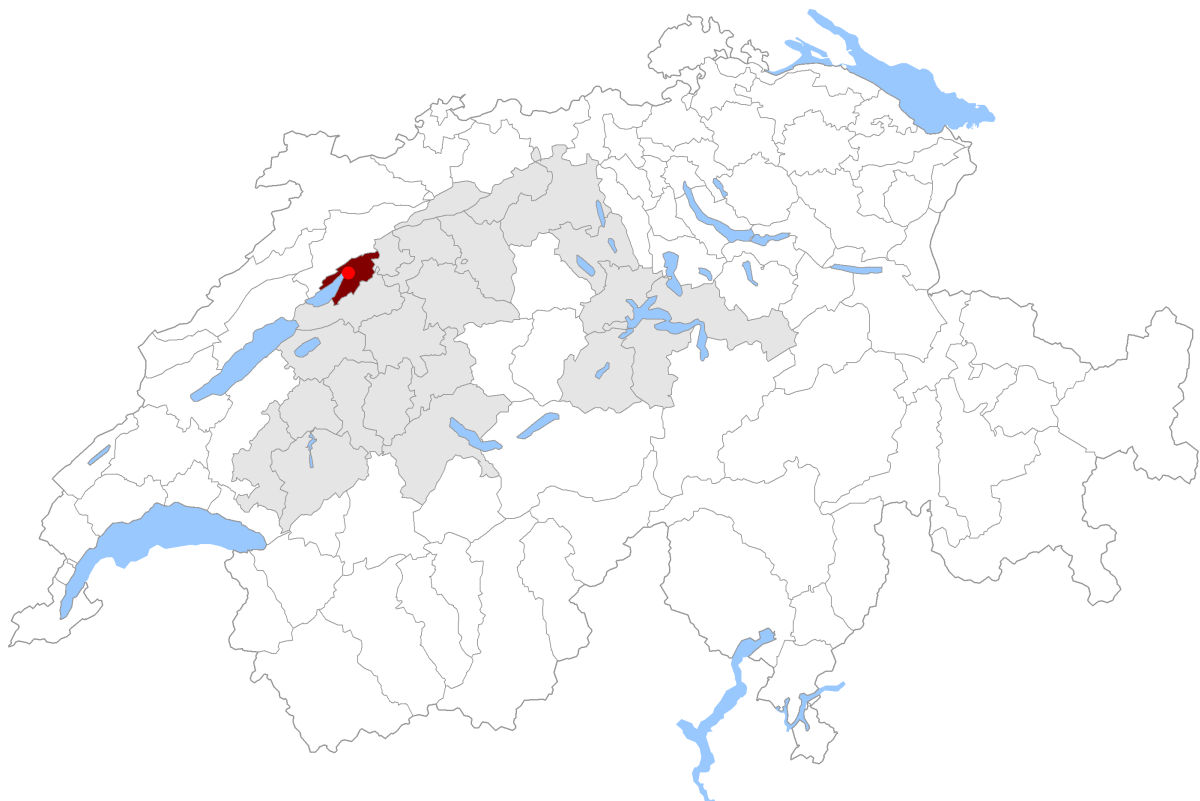
044 466 70 00

044 466 70 05 (direkt)

Projektleiter/in : Martin Bühler

Standort

Standort	Stadt	Nidau (BFS: 743)
	Ortschaft	Nidau (FPRE: CH-02-000710)
	Agglomeration BFS	Biel/Bienne
	Gemeindetyp BFS	Städtische Wohngemeinde einer mittelgrossen Agglomeration
	Kanton	Bern
	MS-Region	Biel/Bienne (BFS: 13)
	FPRE-Region	Mittelland
	FPRE-Raumtyp	Andere Agglomerationen
	Fusionen:	-



Themen

- | | |
|--|--|
| 1 Arbeitsstätten, Beschäftigte und Vollzeitäquivalente | 7 Bevölkerung |
| 2 Kennzahlen, Branchenstruktur und Strukturwandel | 8 Einkommen, Kaufkraft und Steuern |
| 3 Kernbranchen | 9 Geschäftsflächenbedarf |
| 4 Branchenverteilung im Vergleich | 10 Marktmieten und Preisniveaus |
| 5 Nachfragersegmente im Büromarkt | 11 Marktentwicklung |
| 6 Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt | 12 Lage (Erreichbarkeit und Pendler) |
| | 13 Bauzonenreserven |
| | 14 Perspektiven 2035 (Szenario «Raumplanung wie bisher») |

Nidau ist gemäss BFS eine «städtische Wohngemeinde» und Teil der mittelgrossen Agglomeration Biel/Bienne. Diese zählt 106'792 Einwohner (2018) und 49'578 Haushalte (2017). Die Stadt Nidau selber hat 6'815 Einwohner (2018), verteilt auf 3'394 Haushalte (2017); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2012 und 2017 beläuft sich auf 20 Personen. 25.6% der Haushalte zählen im Jahr 2016 zu den oberen Schichten (Schweiz: 31.9%), 28.3% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.4%) und 46.2% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.6%). Zwischen 2010 und 2017 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien schwach gesunken und für Ledige schwach angestiegen. 446 Betriebe mit 3'005 Beschäftigten weist die Stadt Nidau im Jahr 2016 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) auf. Dies entspricht einer Zunahme von 3 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 276 Beschäftigten seit 2011.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Nidau aus erreichbaren Zentren sind Biel/Bienne (7 Min.), Lyss (12 Min.) und Grenchen (21 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Biel/Bienne (16 Min.), Grenchen (19 Min.) und Lyss (22 Min.).

Gemessen am Anteil der vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind die wichtigsten Branchen in Nidau gemäss Betriebszählung des BFS «Maschinenbau» (11.8% der VZA), «Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie» (7.2% der VZA) und «Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren» (5.7% der VZA).

Nidau verfügt gemäss Bundesamt für Raumentwicklung über eine Bauzonenfläche von insgesamt 106 Hektaren. Dabei liegt der Anteil der für Arbeitsnutzungen vorgesehenen Flächen bei rund 21%. Davon waren im Jahr 2017 mindestens 11% (Bandbreite: 11% - 16%) unüberbaut, was einer verfügbaren Fläche für Arbeitsnutzungen von mindestens 2.5 Hektaren (Bandbreite: 2.5 - 3.6 Hektaren) entspricht. Damit liegt der Anteil der Bauzonenreserven für wirtschaftliche Aktivitäten in Nidau unter dem der MS-Region Biel/Bienne (mindestens 20%) und unter dem der FPRE-Region Mittelland (mindestens 24%).

Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 177 CHF/m²a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 237 CHF/m²a. Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2016 und 2035 in der Stadt Nidau mit einer Zusatznachfrage von 7'482 m² (+2.5%, 394 m² pro Jahr) Bruttogeschossfläche im Geschäftsflächenbereich zu rechnen. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für eine typische Büroliegenschaft 135 - 595 CHF/m² und für eine typische Verkaufsliegenschaft 475 - 1'050 CHF/m². Für eine typische Gewerbeliegenschaft an durchschnittlicher Lage betragen sie 425 - 515 CHF/m². Seit dem 1. Quartal 2008 sind die Marktmieten für Büroflächen in der MS-Region Biel/Bienne um -11.4% gesunken. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland für Büroliegenschaften sind im gleichen Zeitraum um -52.1% gesunken.

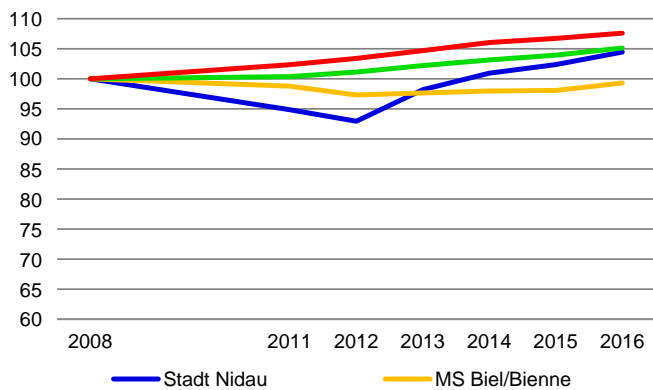
Kennzahlen Arbeitsmarkt: Stadt Nidau

	2008	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Arbeitsstätten	-	443	437	428	442	458	446
Beschäftigte	2'877	2'729	2'674	2'825	2'904	2'945	3'005
Vollzeitäquivalente	2'274	2'173	2'103	2'215	2'282	2'309	2'341

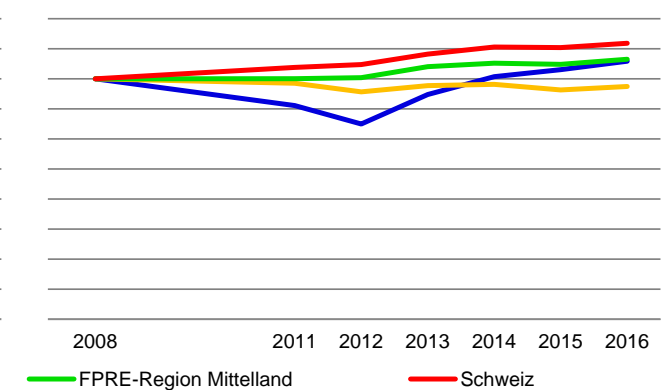
Anmerkung: Die Anzahl Arbeitsstätten aus STATENT ab 2011 sind nicht mit den Zahlen aus den BZ 2005/08 vergleichbar (Strukturbruch). Strukturbruch 2014-2015: Neues Schätzmodell für Berechnung der VZA führt zu einer leicht geringeren Anzahl VZA ab dem Jahr 2015. 2016: Provisorisch.
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Indexierte Entwicklung Arbeitsmarkt

Beschäftigte



Vollzeitäquivalente



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

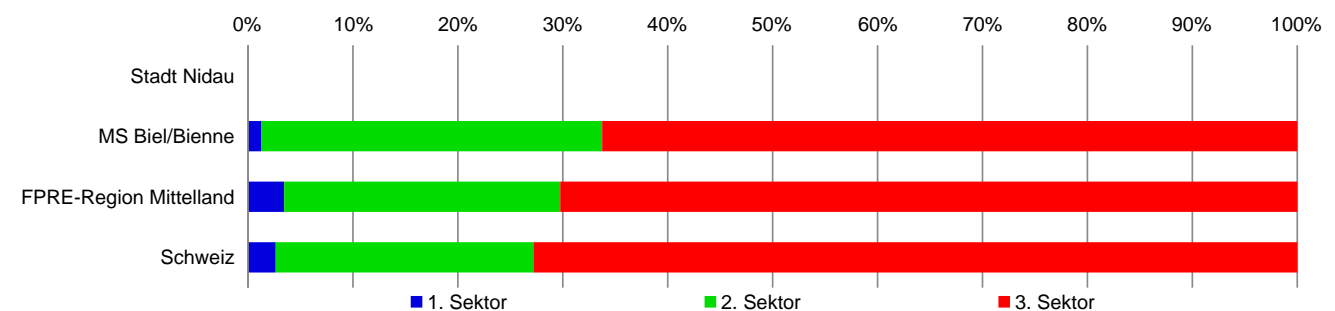
Kennzahlen nach Sektor 2016: Stadt Nidau

	1. Sektor	2. Sektor	3. Sektor	Total
Arbeitsstätten (AS)	*	*	377	446
Beschäftigte (BS)	*	*	1'949	3'005
Vollzeitäquivalente (VZA)	*	*	1'368	2'341
Durchschnittliche Betriebsgrösse (VZA/AS)	-	-	3.63	5.25
Durchschnittlicher Anstellungsgrad (VZA/BS)	-	-	70.2%	77.9%

* Entfällt aus Datenschutzgründen.

Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Vollzeitäquivalente 2016



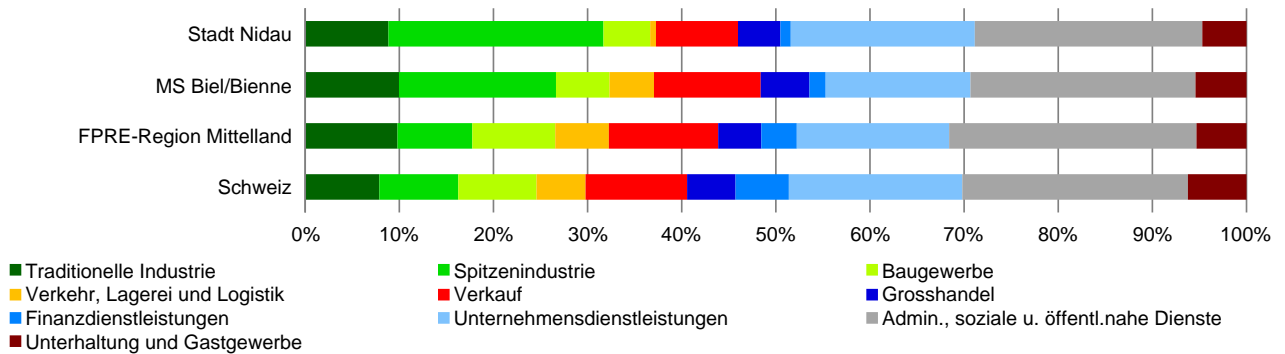
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Kennzahlen Wirtschaftsstruktur 2016: Stadt Nidau

	Stadt Nidau	MS-Region Biel/Bienne
Branchenvielfalt (Herfindahl-Index*)	sehr vielfältig (4.72)	durchschnittlich (4.38)
Unternehmenskonzentration (Herfindahl-Index*)	tief (2.83)	hoch (0.60)
Unternehmensgründungen (2015-2016)	63	794
Gründungsdynamik (2015-2016)	stark überdurchschnittlich (7.0%)	überdurchschnittlich (5.7%)

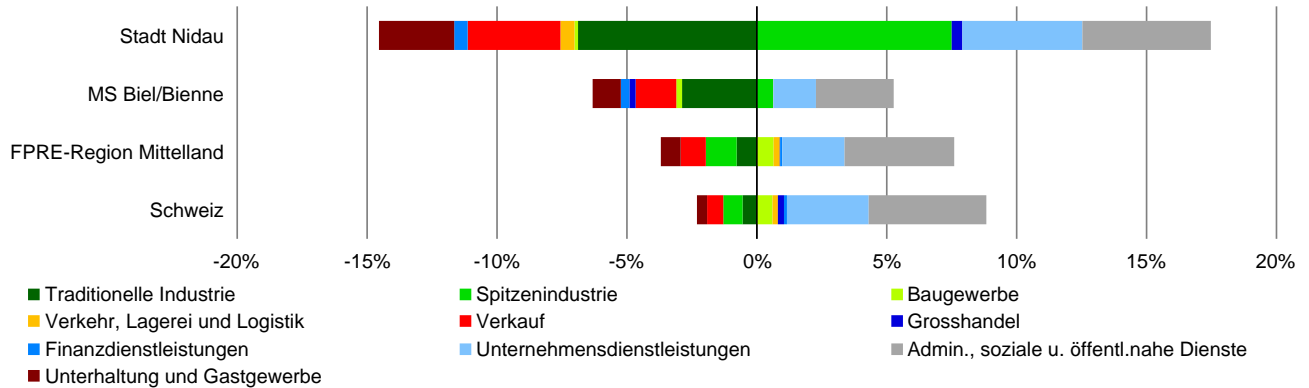
Anmerkung: Klassierungen im Gemeinde- bzw. MS-Regionen-Vergleich. Gründungsdynamik: Unternehmensgründungen gemessen am Bestand.
 * Werte des Index mit 100 multipliziert.
 Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Branchenstruktur: Vollzeitäquivalente nach Branchengruppen (2016), 2. und 3. Sektor



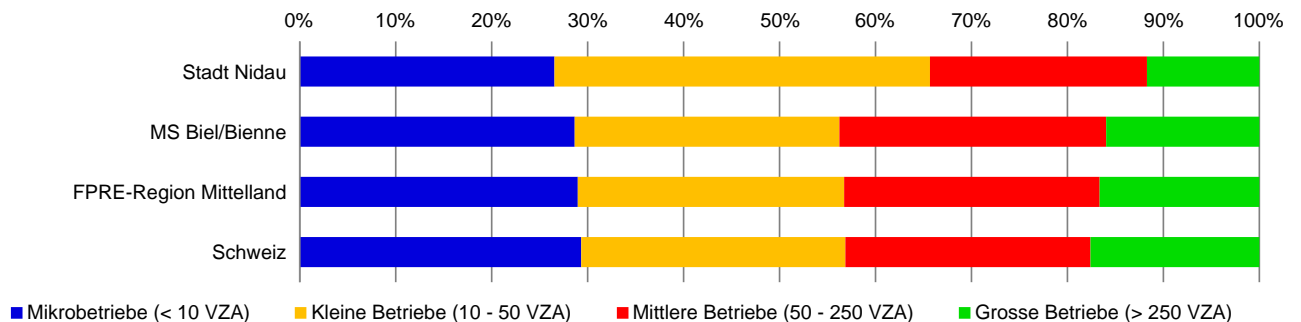
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2008-2016), 2. und 3. Sektor



Anmerkung: Die Summe der Wachstumsbeiträge aller Branchengruppen entspricht dem Beschäftigungswachstum (VZA) der Region.
 Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Unternehmensstruktur: Vollzeitäquivalente nach Betriebsgrösse (2016)



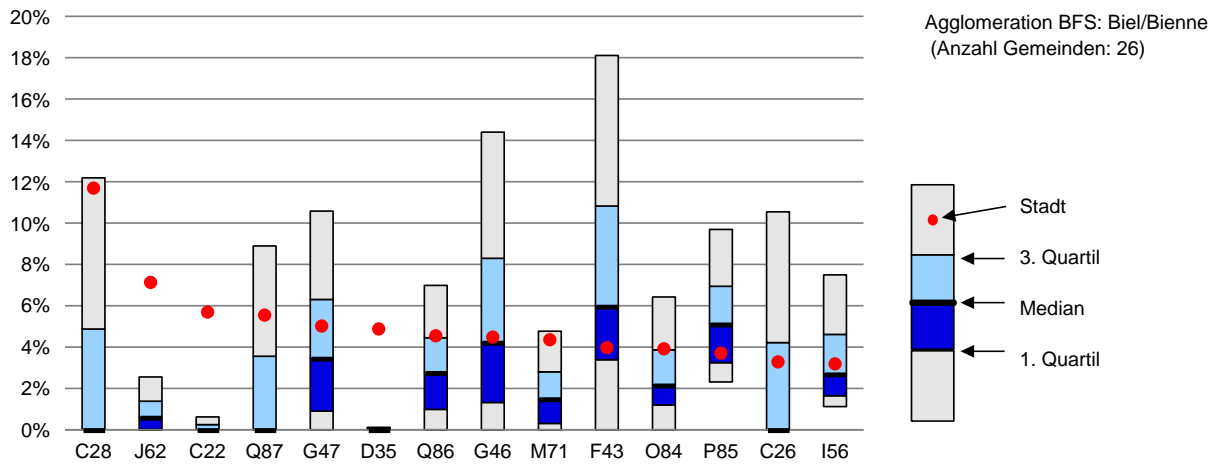
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Kernbranchen 2016: Stadt Nidau

NOGA 2008	Ø-Grösse*	Arbeitsstätten	Vollzeitäquivalente
C28 Maschinenbau	-	**	275 11.8%
J62 Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie	11	15 3.4%	168 7.2%
C22 Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren	-	**	134 5.7%
Q87 Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)	-	**	131 5.6%
G47 Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)	3	41 9.2%	118 5.0%
D35 Energieversorgung	-	**	115 4.9%
Q86 Gesundheitswesen	2	44 9.9%	107 4.6%
G46 Grosshandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)	5	20 4.5%	106 4.5%
M71 Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung	6	18 4.0%	102 4.4%
F43 Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe	5	18 4.0%	94 4.0%
O84 Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	23	4 0.9%	92 3.9%
P85 Erziehung und Unterricht	3	25 5.6%	87 3.7%
C26 Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen	11	7 1.6%	77 3.3%
I56 Gastronomie	4	19 4.3%	75 3.2%
C25 Herstellung von Metallerzeugnissen	11	7 1.6%	74 3.2%
M74 Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten	3	24 5.4%	62 2.6%
C32 Herstellung von sonstigen Waren	10	5 1.1%	48 2.0%
N81 Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau	4	9 2.0%	40 1.7%
C10 Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln	-	**	38 1.6%
S96 Erbringung von sonstigen überwiegend persönlichen Dienstleistungen	1	45 10.1%	37 1.6%
Aufgeführte Kernbranchen	6	312	70.0%
Übrige Branchen	3	134	30.0%
Total	5	446	100.0%
			1'978
			84.5%
			362
			15.5%
			2'341
			100.0%

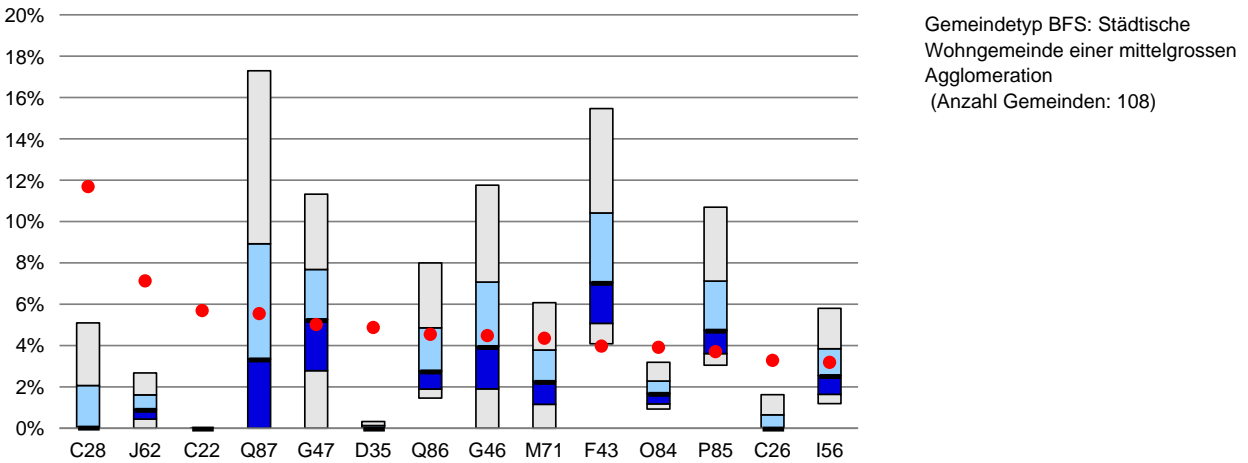
* Durchschnittliche Anzahl Vollzeitäquivalente pro Arbeitsstätte. ** Entfällt aus Datenschutzgründen.
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Branchenverteilung in der Agglomeration 2016



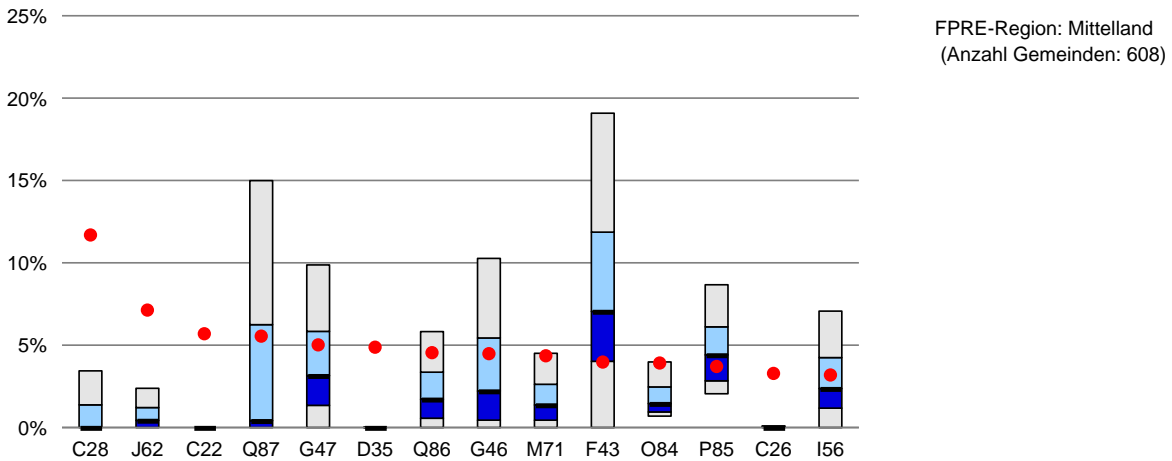
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Branchenverteilung im Gemeindetyp 2016



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Branchenverteilung in der FPRE-Region 2016

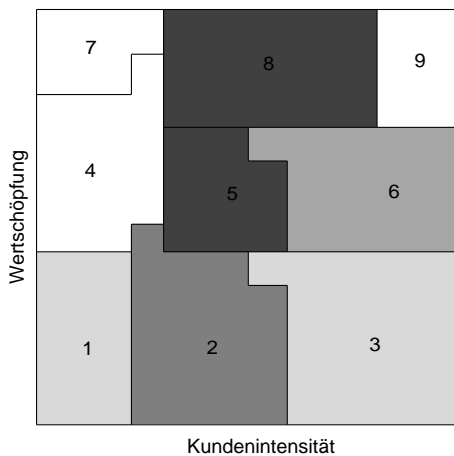


Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

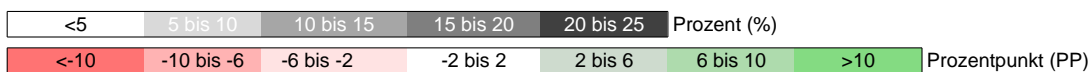
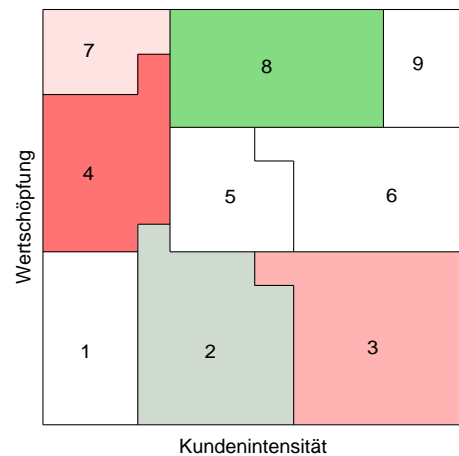
Nachfragersegmente 2015	Stadt Nidau			MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Betriebe	VZA	Verteilung*			
1 Dienstleistungszentralen	8	32	6.0%	4.0%	5.0%	5.8%
2 Lokale Dienstleister	67	108	19.9%	21.7%	17.9%	17.9%
3 Kreative Denker	17	28	5.2%	13.7%	11.3%	12.0%
4 Back Offices	0	0	0.0%	9.8%	9.5%	11.4%
5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe	24	148	27.3%	29.2%	35.9%	26.8%
6 Diskrete Berater	28	75	13.8%	14.4%	12.2%	13.2%
7 Spezialisierte Performer	9	26	4.9%	4.1%	4.3%	7.7%
8 Hauptsitze	1	111	20.5%	2.3%	3.5%	4.4%
9 Exklusive Frontoffices	3	13	2.4%	0.8%	0.4%	0.9%
Total	157	541	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

* Prozentuale Verteilung der VZA. Anmerkung: Weitere Informationen zu den einzelnen Nachfragersegmenten (Methodenbeschrieb/Factsheets): <https://www.fpre.ch/de/produkte/nachfrage-buero/>
 Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Verteilung der Nachfragersegmente in der Stadt Nidau

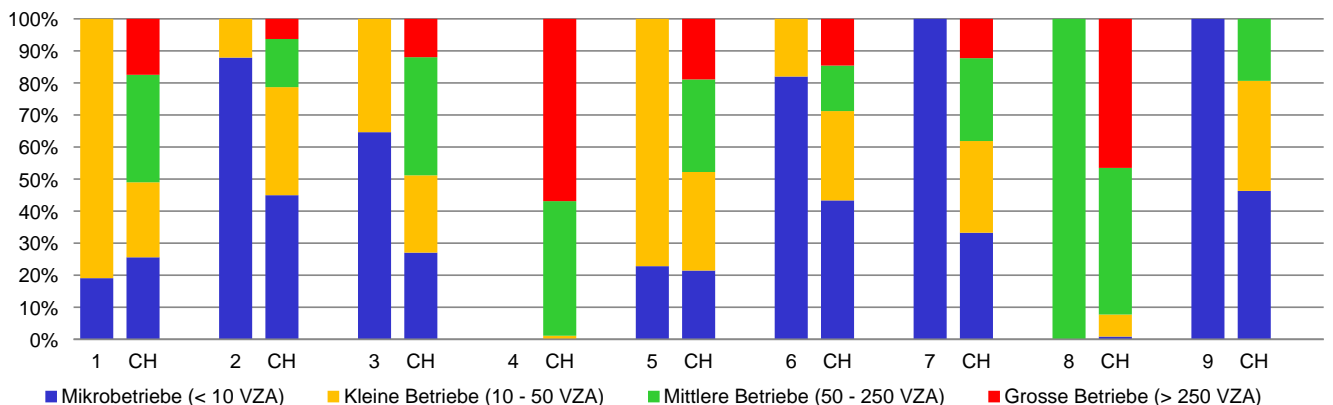


Differenz zu schweizweiten Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Vollzeitäquivalente nach Betriebsgrösse und Nachfragersegmenten*

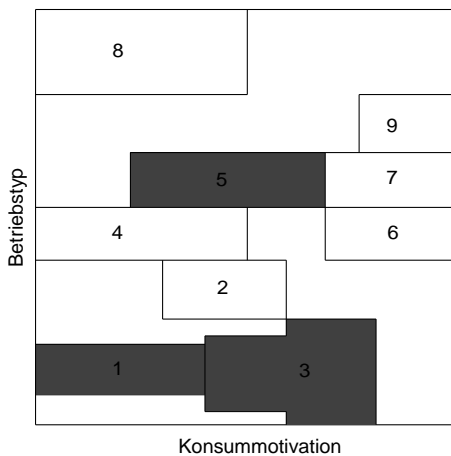


* Stadt Nidau im Vergleich zur Schweiz.
 Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

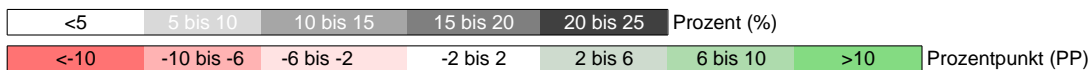
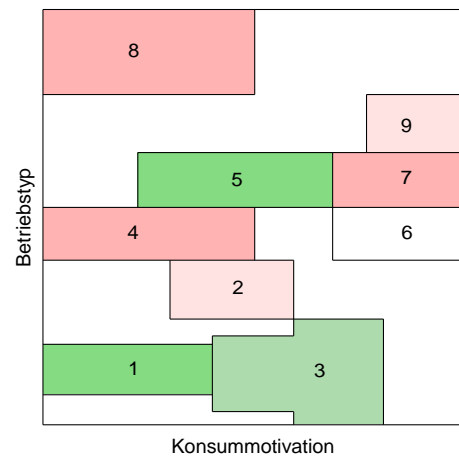
Nachfragersegmente 2016	Stadt Nidau			MS-Region	FPRE-Region	Schweiz
	Betriebe	VZA	Verteilung*			
1 Dienstleistungverkäufer	35	46	36.9%	23.0%	23.9%	25.0%
2 PW-Versorger	0	0	0.0%	6.9%	4.9%	4.4%
3 Nahversorger	10	39	31.1%	17.6%	22.5%	22.2%
4 Spezialgeschäfte	6	6	4.6%	12.0%	13.0%	12.5%
5 Standortgeneralisten	13	31	24.9%	14.8%	12.3%	12.2%
6 Traditionelle Shoppinggeschäfte	3	3	2.5%	3.0%	3.6%	4.1%
7 Filialisierte Shoppingmagnete	0	0	0.0%	11.4%	9.1%	8.8%
8 Fachmärkte	0	0	0.0%	6.9%	7.3%	6.3%
9 Waren- und Kaufhäuser	0	0	0.0%	4.4%	3.4%	4.4%
Total	67	125	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

* Prozentuale Verteilung der VZA. Anmerkung: Weitere Informationen zu den einzelnen Nachfragersegmenten (Methodenbeschreibung/Factsheets): <https://www.fpre.ch/de/produkte/nachfrage-verkauf/>
 Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Verteilung der Nachfragersegmente in der Stadt Nidau

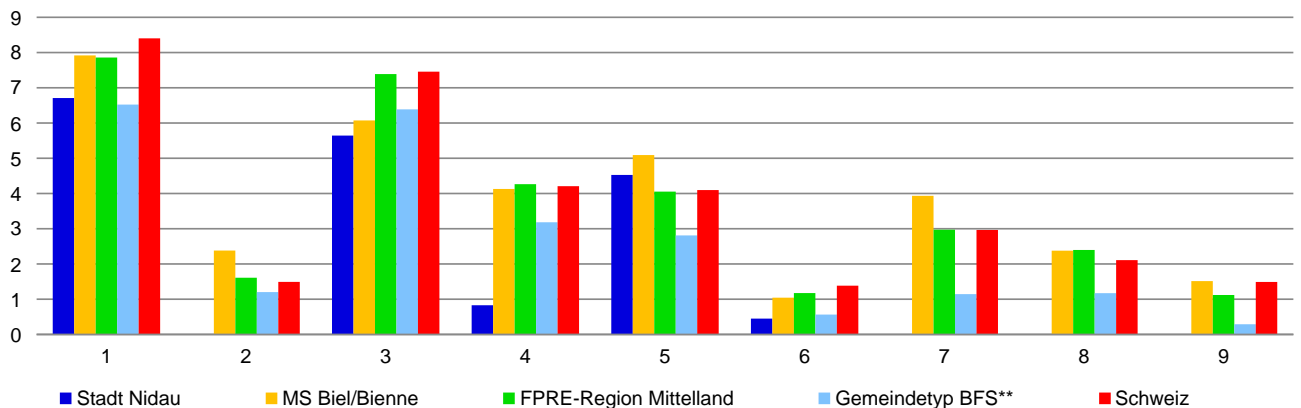


Differenz zu schweizweiten Anteilen



Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Versorgungsdichte nach Nachfragersegmenten*



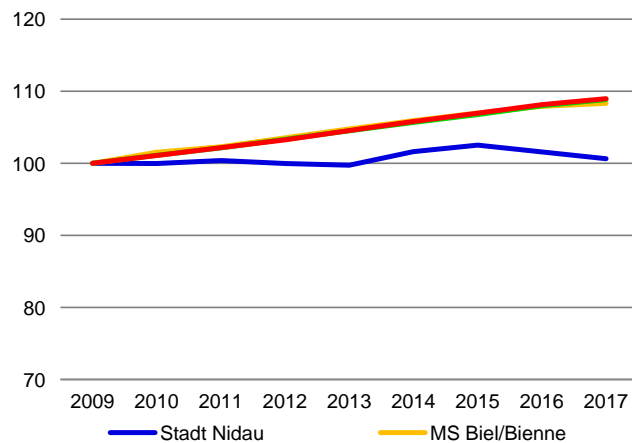
* Versorgungsdichte = VZA pro 1'000 Einwohner.
 ** Städtische Wohngemeinde einer mittelgrossen Agglomeration.
 Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

Kennzahlen Bevölkerung: Stadt Nidau

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bevölkerung (ständig)	6'784	6'782	6'810	6'782	6'766	6'894	6'955	6'891	6'827	6'815
Anzahl Haushalte	-	3'387	3'387	3'382	3'404	3'435	3'442	3'409	3'394	-
Ø Haushaltsgrösse	-	2.00	2.01	2.01	1.99	2.01	2.02	2.02	2.01	-
Bevölkerungswachstum (%)	0.67	-0.03	0.41	-0.41	-0.24	1.89	0.88	-0.92	-0.93	-0.18
Ausländeranteil (%)	19.78	20.76	21.48	22.10	22.41	23.79	24.90	25.61	25.08	25.43

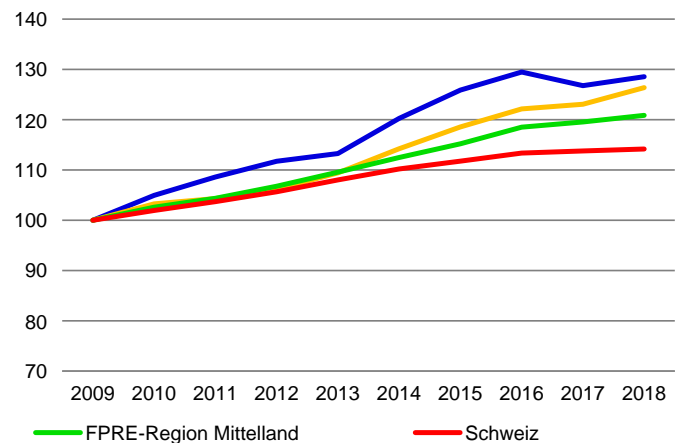
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

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

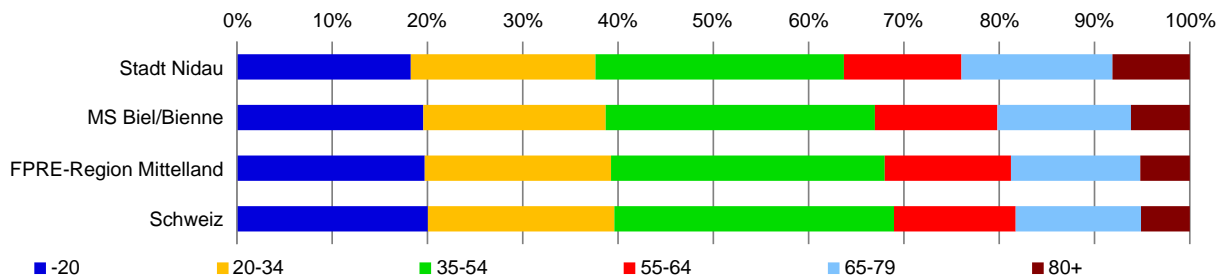


Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Indexierte Entwicklung des Ausländeranteils
(Index Jahr 2009 = 100)



Bevölkerung nach Altersklasse (2017)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

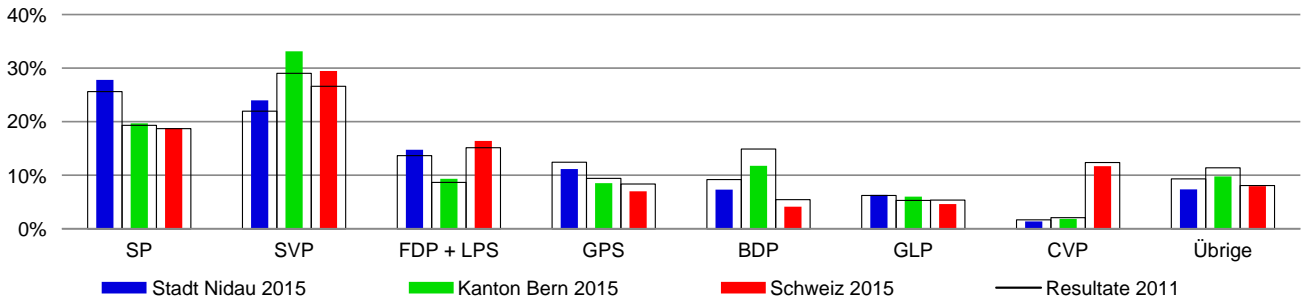
Bevölkerung im Rentenalter und durchschnittliche Lebenserwartung nach Altersklasse (2017)

	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90+
Bevölkerung im Rentenalter (abs.)						
Stadt Nidau	391	382	309	259	176	119
MS-Region Biel/Bienne	5'402	5'049	3'829	3'158	2'018	1'114
Durchschnittliche Lebenserwartung in Jahren (Schweiz)*						
Männer	18.1	14.3	10.9	7.7	5.2	3.3
Frauen	20.8	16.6	12.6	9.0	6.1	3.7

* Bevölkerung zwischen 65 und 99 Jahren; gewichteter Mittelwert innerhalb der jeweiligen Altersklasse

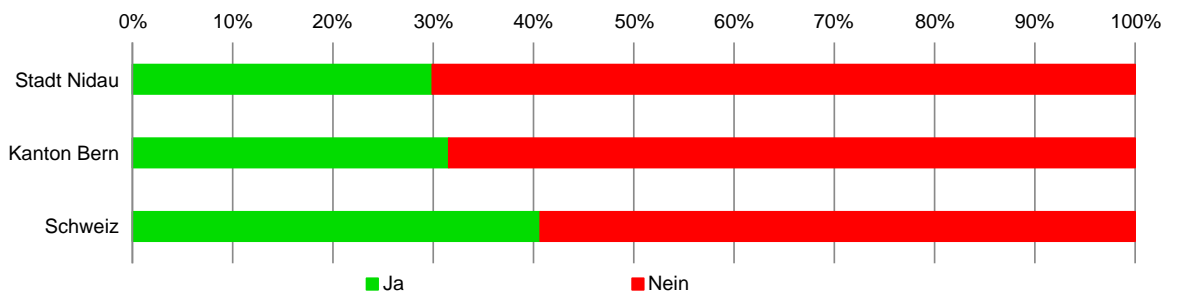
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Nationalratswahlen 2015 und 2011 im Vergleich



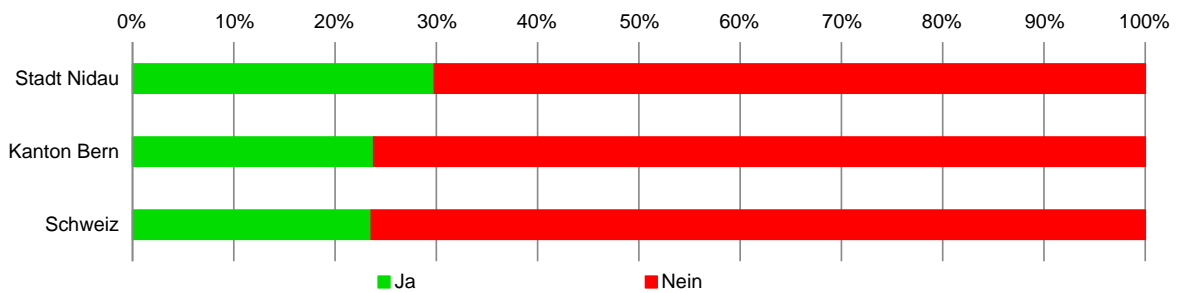
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Abstimmung (12. Februar 2017): «Unternehmenssteuerreform III»



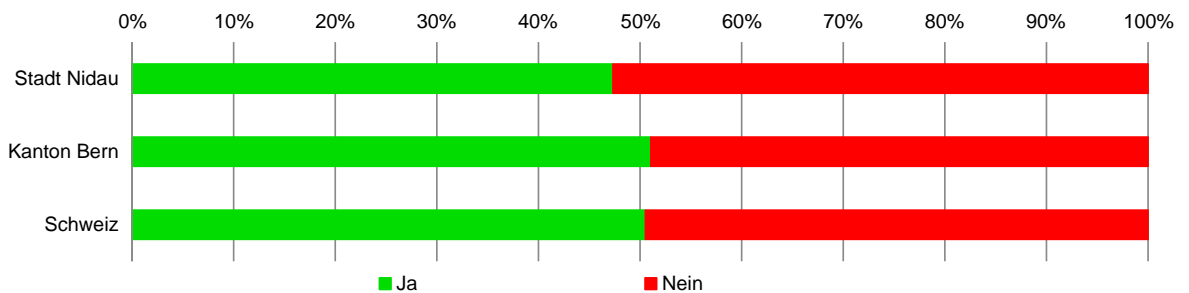
Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Volksinitiative (18. Mai 2014): «Für den Schutz fairer Löhne (Mindestlohn-Initiative)»



Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Volksinitiative (9. Februar 2014): «Gegen Masseneinwanderung»



Quelle: BFS, Fahrländer Partner.

Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht (Kaufkraftpotenzial, 2016)

	Unterschicht*	Mittelschicht**	Oberschicht***
Stadt Nidau	46.2%	28.3%	25.6%
MS-Region Biel/Bienne	42.0%	29.4%	28.6%
FPRE-Region Mittelland	36.9%	34.1%	29.0%
Schweiz	35.6%	32.4%	31.9%

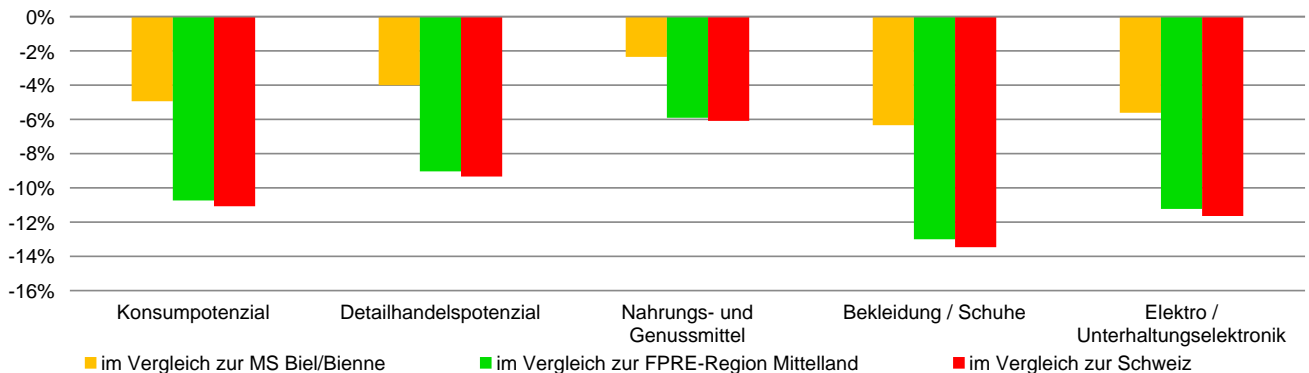
* Nachfragersegmente 1-3; ** Nachfragersegmente 4-6; *** Nachfragersegmente 7-9
Quelle: Fahrländer Partner & sotomo.

Kennzahlen Konsum-/Detailhandelspotenzial* (2015)

	in 1'000	Stadt Nidau pro HH	MS-Region pro HH	FPRE-Region pro HH	Schweiz pro HH
Konsumpotenzial**	138'393	40'207	42'297	45'043	45'214
Detailhandelspotenzial***	65'997	19'174	19'974	21'079	21'149
Nahrungs- und Genussmittel	28'459	8'268	8'467	8'787	8'804
Bekleidung / Schuhe	7'831	2'275	2'429	2'615	2'629
Elektro / Unterhaltungselektronik	4'572	1'328	1'407	1'496	1'503

* Potenziale der ansässigen Haushalte; ** Bruttoeinkommen abzüglich obl. Transferausgaben, übrige Versicherungen, Gebühren, Übertragungen, Wohnen, Energie, Sparen.
*** Konsumpotenzial abzüglich nichtdetailhandelsrelevante Ausgaben.
Quelle: Detailhandelsmodell 2018 Fahrländer Partner.

Konsum-/Detailhandelspotenzial pro Haushalt: Stadt Nidau im Vergleich (2015)



Quelle: Detailhandelsmodell 2018 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Konsum-/Detailhandelspotenzial)*: Stadt Nidau

	Stagnation	Trend		Prosperität
Veränderung Anzahl Haushalte 2015 - 2035	46	623	18.3%	606
Veränderung Konsumpotenzial 2015 - 2035 (in 1'000)**	4'862	31'302	22.6%	37'817
Veränderung Detailhandelspotenzial 2015 - 2035 (in 1'000)**	2'215	14'854	22.5%	17'925

* Szenario «Raumplanung wie bisher», ** reale Entwicklung zu Preisen 2015.
Quelle: Propektivmodell 2018 Fahrländer Partner, Detailhandelsmodell 2018 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Konsum-/Detailhandelspotenzial)*: MS-Region Biel/Bienne

	Stagnation	Trend		Prosperität
Veränderung Anzahl Haushalte 2015 - 2035	-354	9'715	20.5%	11'568
Veränderung Konsumpotenzial 2015 - 2035 (in 1'000)**	114'368	461'391	23.9%	528'941
Veränderung Detailhandelspotenzial 2015 - 2035 (in 1'000)**	51'491	217'288	23.8%	248'585

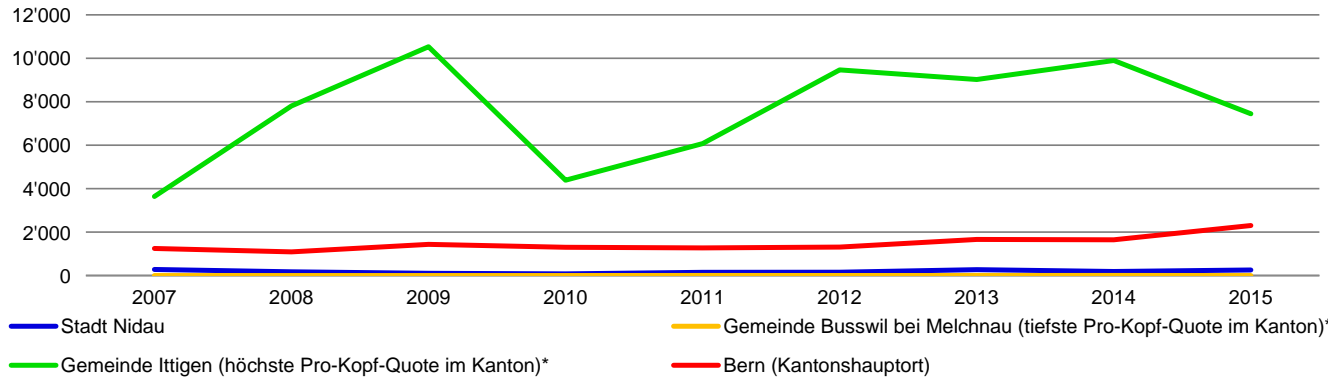
* Szenario «Raumplanung wie bisher», ** reale Entwicklung zu Preisen 2015.
Quelle: Propektivmodell 2018 Fahrländer Partner, Detailhandelsmodell 2018 Fahrländer Partner.

Kennzahlen Steuern/Einkommen: Stadt Nidau

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Steuerertrag juristische Personen*	700	522	1'007	1'034	1'830	1'283	1'776
Pro-Kopf-Quote	102.9	76.9	147.8	152.4	270.5	186.1	255.4
Ø Reineinkommen	65'713	65'380	66'994	66'902	66'302	66'743	66'413

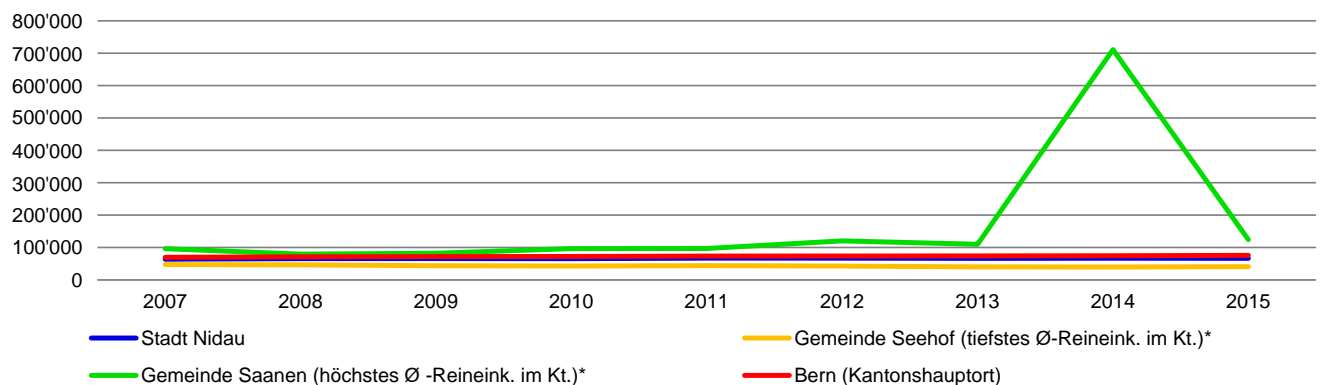
* Direkte Bundessteuer in Tausend Franken.
Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Vergleich Pro-Kopf-Quote des Steuerertrags juristischer Personen



* Referenzjahr 2015 (Fusionsgemeinden: Gewichteter Mittelwert).
Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Vergleich Ø Reines Einkommen; Alle Natürlichen Personen*



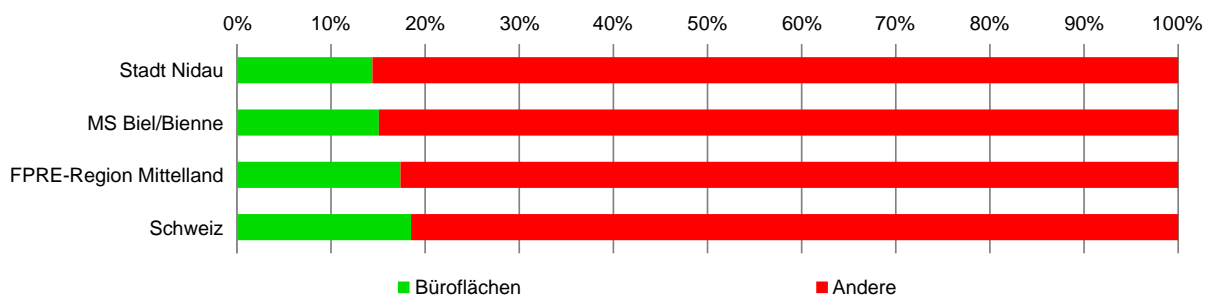
* Referenzjahr 2015.
Quelle: ESTV, Modellierungen Fahrländer Partner.

Geschäftsflächenbedarf 2016 (m² BGF): Stadt Nidau

	Büroflächen	Andere	Total
2. Sektor	9'405	179'677	189'082
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand)	33'903	77'736	111'640
Verkauf	1'941	8'577	10'519
Gastronomie	338	6'755	7'093
Beherbergung	55	1'097	1'152
Total	43'308	257'413	300'722

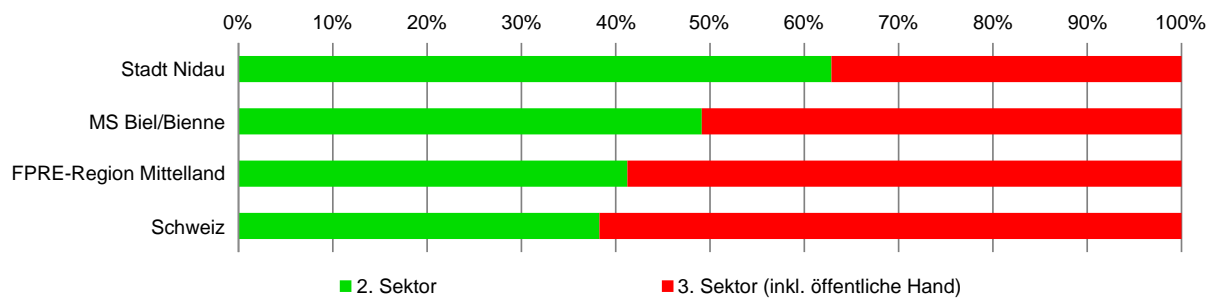
Quelle: Modellierungen Fahrländer Partner.

Geschäftsflächenbedarf 2016: Büroflächen vs. Andere



Quelle: Modellierungen Fahrländer Partner.

Geschäftsflächenbedarf 2016: 2. Sektor vs. 3. Sektor (inkl. öffentliche Hand)



Quelle: Modellierungen Fahrländer Partner.

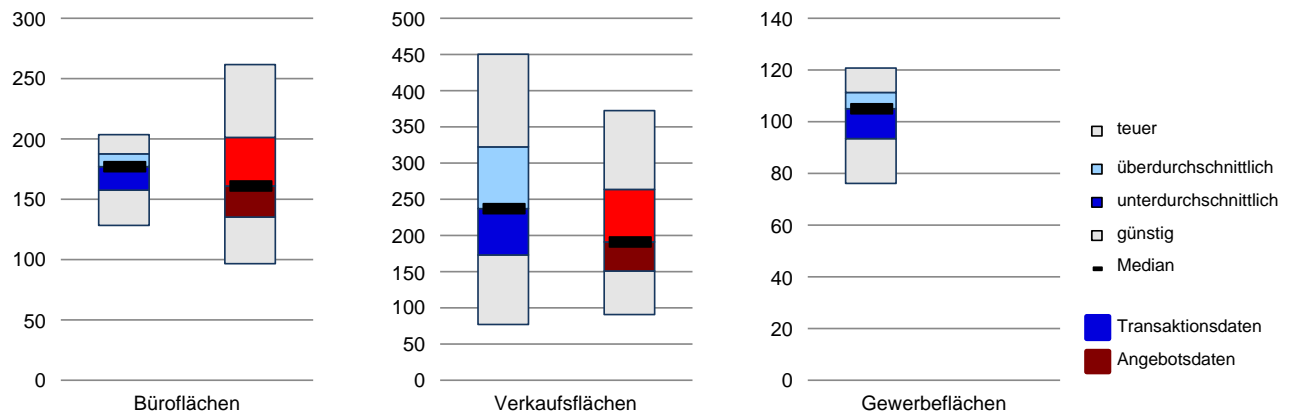
Marktmieten typischer Geschäftsflächen: Nidau

Marktmiete Büroflächen (150 m ² NF SIA 416, CHF netto pro m ² a)*	177
Marktmiete Verkaufsflächen (150 m ² NF SIA 416, CHF netto pro m ² a)**	237

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

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

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. März 2019.

Verteilung der Marktmieten (CHF netto pro m²a)

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2019.

Innere Werte von Bauland (erschlossen)

CHF/m ²	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Büroliegenschaft*	135 - 145	285 - 315	510 - 595
Bauland für Verkaufsliegenschaft**	475 - 500	650 - 715	900 - 1'050
Bauland für Gewerbeliegenschaft***	425 - 515	-	-
CHF/m ² GF SIA 416 (oberirdisch)	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Büroliegenschaft*	225 - 235	465 - 515	840 - 975
Bauland für Verkaufsliegenschaft**	950 - 1'000	1'295 - 1'430	1'805 - 2'095

* Basis: Liegenschaft mit Landfläche: 1'750 m², AZ: 0.61, Nutzfläche total: 800 m², Geschosshöhe: 3.2 m.

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

*** Modellierete Baulandpreise für Industrie- und Gewerbezone.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. März 2019.

Diskontierungssätze: Nidau

Diskontierungssatz Büro (real; Neubau, durchschnittlicher Standard, durchschnittliche Bürolage)	3.9%
Diskontierungssatz Verkauf (real; Neubau, durchschnittlicher Standard, gute Verkaufslage)	4.0%
Diskontierungssatz Gewerbe (real; Neubau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Mikrolage)	4.3%

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. März 2019.

Marktmieten in der Region

	Büroflächen (CHF/m ² a)*		Verkaufsflächen (CHF/m ² a)**	
Nidau	177		237	
Neustadt Süd/Nouvelle ville sud (Biel/Bienne)	199	(+12%)	238	(0%)
Madretsch Nord (Biel/Bienne)	129	(-27%)	187	(-21%)
Madretsch Süd (Biel/Bienne)	187	(+6%)	278	(+17%)
Ipsach	171	(-3%)	230	(-3%)
Neustadt Nord/Nouvelle ville nord (Biel/Bienne)	231	(+31%)	321	(+35%)
Altstadt/Vieilleville (Biel/Bienne)	201	(+14%)	291	(+23%)
Vingelz/Vigneules (Biel/Bienne)	227	(+28%)	287	(+21%)
Port	192	(+8%)	256	(+8%)
Rebberg/Vignoble (Biel/Bienne)	165	(-7%)	226	(-5%)
Bellmund	216	(+22%)	274	(+16%)
Maggingen/Macolin (Evilard)	183	(+3%)	241	(+2%)
Evilard	186	(+5%)	243	(+3%)
Champagne (Biel/Bienne)	177	(0%)	240	(+1%)
Brügg	175	(-1%)	234	(-1%)
Alfermée (Twann-Tüscherz)	185	(+5%)	244	(+3%)
Mett/Mâche (Biel/Bienne)	177	(0%)	237	(0%)
Aegerten	173	(-2%)	235	(-1%)
Jens	201	(+14%)	253	(+7%)
Sutz-Lattringen	205	(+16%)	256	(+8%)
Bözingen/Boujean (Biel/Bienne)	174	(-2%)	236	(0%)
St. Niklaus (Merzligen)	202	(+14%)	254	(+7%)
Tüscherz-Alfermée (Twann-Tüscherz)	184	(+4%)	244	(+3%)
St. Niklaus (Merzligen)	202	(+14%)	254	(+7%)
Orvin	165	(-7%)	222	(-6%)
Merzligen	202	(+14%)	254	(+7%)

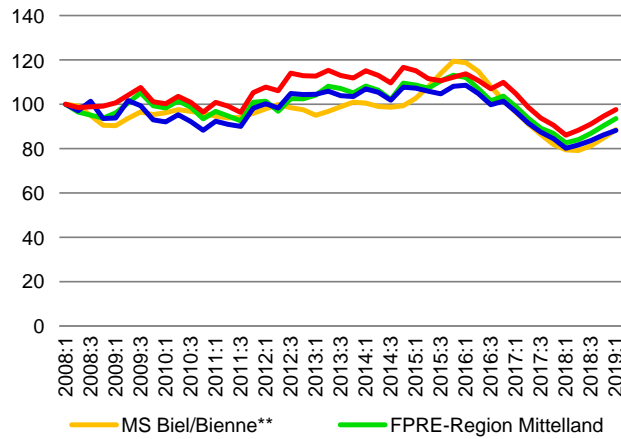
*Neubau, 1.OG., Edelrohbau, durchschnittlicher Standard und durchschnittliche Bürolage.

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

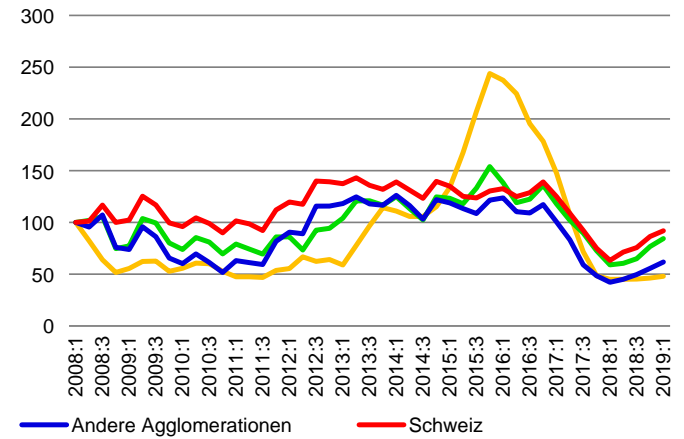
Quelle: Fahrländer Partner, Datenstand 31. März 2019.

Entwicklung der Marktmieten und Landwerte*

Büroflächen, Neubau, im Edelrohbau



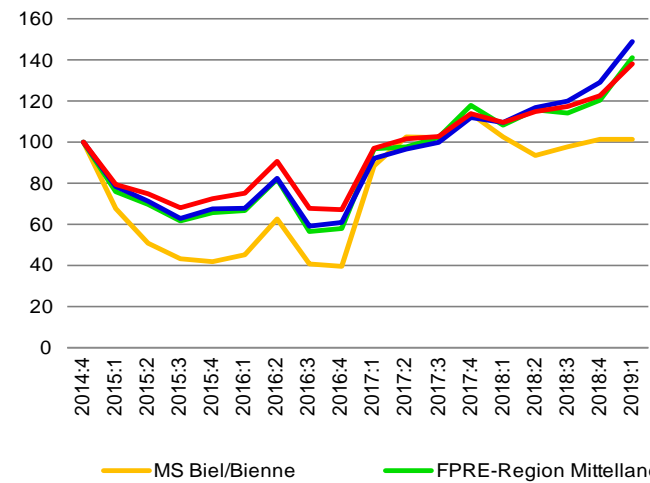
Innere Werte von Bauland (erschlossen) für Büroliegenschaften



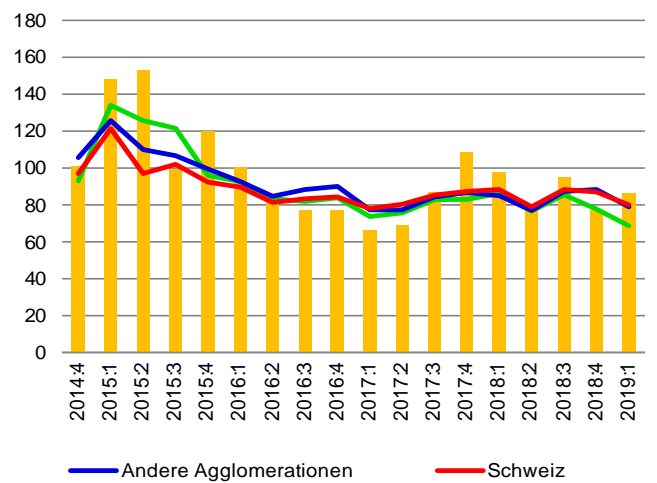
* Indexiert, 1. Quartal 2008 = 100. ** Glättung: Gleitend zentrierter Mittelwert über drei Quartale. Der aktuellste Datenpunkt ist provisorisch.
Quelle: Fahrländer Partner, Datenstand 31. März 2019.

Immobilienangebot und Insertionszeiten für Büroflächen

Anzahl Inserate*



Insertionszeiten (Tage)



* Indexiert, 4. Quartal 2014 = 100
Quelle: Angebotsdaten aus Immobilienportalen, Datenaufbereitung durch Fahrländer Partner.

Am schnellsten erreichbare Zentren der Stadt Nidau (öffentlicher Verkehr, öV) 2010

Fahrzeit nach Biel/Bienne*	16 Min.
Fahrzeit nach Grenchen*	19 Min.
Fahrzeit nach Lyss*	22 Min.
Fahrzeit nach Solothurn*	29 Min.

* Mittlere Beförderungszeit unter Berücksichtigung der Quartiere (Fahrzeit zuzüglich Umsteigezeit), ohne Zu- und Abgangszeiten.
Quelle: ARE, Modellierungen Fahrländer Partner.

Am schnellsten erreichbare Zentren der Stadt Nidau (motorisierter Individualverkehr, MIV) 2010

Fahrzeit nach Biel/Bienne*	7 Min.
Fahrzeit nach Lyss*	12 Min.
Fahrzeit nach Grenchen*	21 Min.
Fahrzeit nach Neuchâtel*	25 Min.

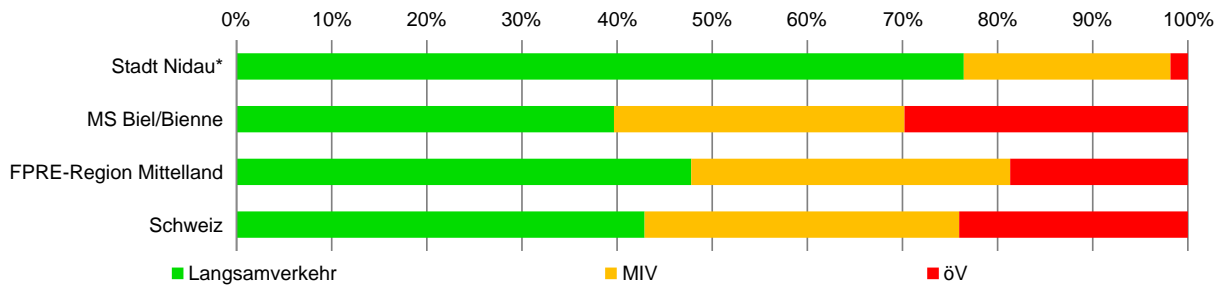
* Reisezeit unter Belastung des mittleren Werktagverkehrs.
Quelle: ARE, Modellierungen Fahrländer Partner.

Erreichbarkeit*

	15 Min.	20 Min.	25 Min.	30 Min.	45 Min.
Bevölkerung (öV)	21'188	98'982	134'630	209'346	416'547
Bevölkerung (MIV)	131'100	182'294	328'449	643'688	1'361'038
Beschäftigte (öV)	6'881	59'349	77'206	138'699	255'680
Beschäftigte (MIV)	70'272	89'094	181'020	465'438	818'911

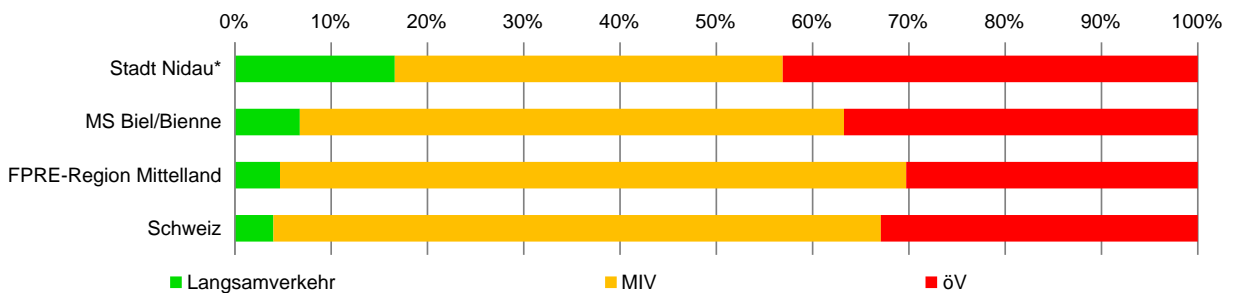
* erreichbare Bevölkerung (2017) / Beschäftigte (2016) mit öV (2010) / MIV (2010).
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Pendler: Modal Split (Arbeitsort in Wohngemeinde)



*Anzahl Beobachtungen: 53.
Anmerkung: Hochrechnung basierend auf Strukturhebungen 2012 - 2016 (gepoolt).
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Pendler: Modal Split (Wohnort ausserhalb Arbeitsgemeinde)



*Anzahl Beobachtungen: 339.
Anmerkung: Hochrechnung basierend auf Strukturhebungen 2012 - 2016 (gepoolt).
Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Grundflächen, Bauzonenflächen und Reserven 2017: Stadt Nidau

	in Hektaren	in %	Wohnungen/ Hektare	Zusatzpotenzial Wohnungen*	Zusatzpotenzial Bevölkerung*
Gesamtfläche	152	100%			
Besiedelbare Fläche	129	85%		1'958 - 2'489	3'544 - 4'506
Bauzonenfläche	106	82% ¹⁾	36		
davon überbaut	95 - 100	90% - 95% ²⁾			
davon unüberbaut	6 - 11	5% - 10% ²⁾		395 - 806	716 - 1'458
Bauzonenfläche Wohnen	59	55% ²⁾	65		
davon überbaut	52 - 56	88% - 94% ³⁾	68 - 74		
davon unüberbaut	3 - 7	6% - 12% ³⁾		225 - 538	407 - 973
Bauzonenfläche Arbeitsnutzungen	22	21% ²⁾			
davon überbaut	18 - 20	84% - 89% ³⁾			
davon unüberbaut	2 - 4	11% - 16% ³⁾			

* Bei konstanter mittlerer Ausnutzung und konstantem Flächenkonsum pro Wohnung bzw. pro Person.

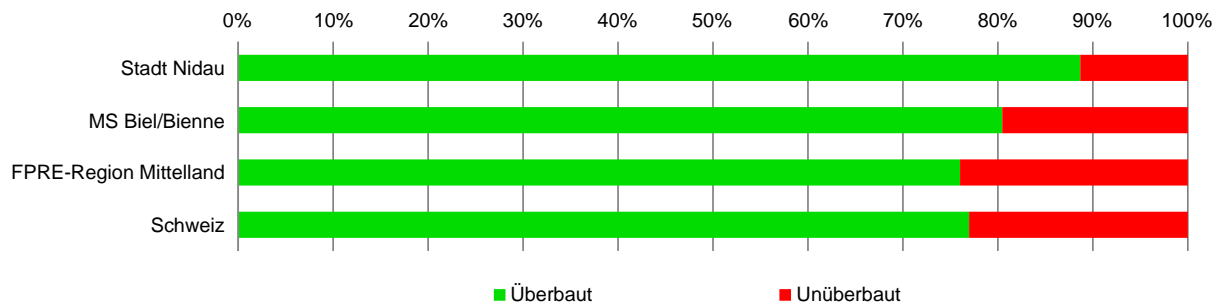
1) In % der besiedelbaren Fläche; 2) In % der Bauzonenfläche; 3) In % der Bauzonenfläche Wohnen bzw. Arbeitsnutzungen.
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Entwicklung der unüberbauten Bauzonenflächen 2012-2017: Stadt Nidau

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

* starker Rückgang (-2), Rückgang (-1), Konstanz (0), Zunahme (1) der unüberbauten Bauzonenflächen.
Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Bauzonenfläche Arbeitsnutzungen



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Geschäftsflächen): Stadt Nidau

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) 2016-2035	-60	-2.6%	167	7.1%	415	17.7%
2. Sektor 2016-2035	-106	-10.9%	-19	-2.0%	76	7.8%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2016-2035	46	3.3%	186	13.6%	339	13.6%
Bruttogeschossfläche (m ²) 2016-2035	-20'473	-6.8%	7'482	2.5%	38'066	12.7%
2. Sektor 2016-2035	-20'558	-10.9%	-3'702	-2.0%	14'742	7.8%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2016-2035	85	0.1%	11'185	10.0%	23'324	20.9%

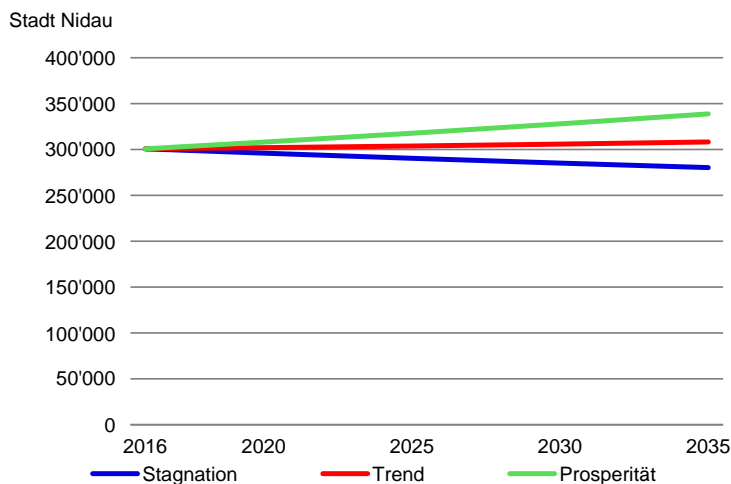
Quelle: Propektivmodell 2018 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Geschäftsflächen): MS-Region Biel/Bienne

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) 2016-2035	-1'365	-3.2%	2'740	6.4%	7'230	17.0%
2. Sektor 2016-2035	-1'219	-8.7%	60	0.4%	1'459	10.4%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2016-2035	-145	-0.5%	2'680	9.4%	5'771	20.2%
Bruttogeschossfläche (m ²) 2016-2035	-263'459	-5.3%	206'491	4.1%	720'585	14.5%
2. Sektor 2016-2035	-200'461	-8.2%	23'732	1.0%	269'022	11.0%
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) 2016-2035	-62'997	-2.5%	182'759	7.2%	451'563	17.8%

Quelle: Propektivmodell 2018 Fahrländer Partner.

Entwicklung Bruttogeschossfläche (m²)



Quelle: Propektivmodell 2018 Fahrländer Partner.

Perspektiven 2035 (Geschäft) pro Jahr, Trend

Stadt Nidau	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) p.a.	9
2. Sektor p.a.	-1
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) p.a.	10
Bruttogeschossfläche (m ²) p.a.	394
2. Sektor p.a.	-195
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) p.a.	589
MS-Region Biel/Bienne	
Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente) p.a.	144
2. Sektor p.a.	3
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) p.a.	141
Bruttogeschossfläche (m ²) p.a.	10'868
2. Sektor p.a.	1'249
3. Sektor (inkl. öffentliche Hand) p.a.	9'619