



ZENTRUM FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Schätzungsbericht

**Kirchgemeindehaus mit Wohnhaus
Melchenbühl, Bersetweg 19**

3073 Gümligen



Verkehrswert CHF 3'530'000.00

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	3
2.	Vorbemerkungen.....	4
2.1.	Eigentumsverhältnisse	4
2.2.	Ausgangslage, Auftrag.....	4
2.3.	Grundlagen, Unterlagen, Dokumente	4
2.4.	Besichtigung	4
2.5.	Bewertungstichtag	5
2.6.	Qualifikation dieses Gutachtens	5
2.7.	Vorbehalte	5
3.	Methodik	6
3.1.	Definition Verkehrswert	6
3.2.	Ertragskapitalisierung	6
3.3.	Vermietbare Flächen (VMF).....	7
3.4.	Mietwertansatz	7
3.5.	Mietwert	8
3.6.	Ertragswert nachhaltig und neuwertig.....	8
3.7.	Reproduktionskosten	8
3.8.	Technische Entwertung	9
3.9.	Verkehrswert	11
3.10.	Der ungeeignete Realwert	12
4.	Beschreibung	13
4.1.	Makrolage (Ortschaft, Umgebung).....	13
4.2.	Makrolagerating Fahrländer Partner AG.....	15
4.3.	Mikrolage (objektspezifisch)	16
4.4.	Ortsplan	16
4.5.	Situationsplan	17
4.6.	Fläche, Daten	17
4.7.	Zonenplan	18
4.8.	Grundbuch	18
4.9.	Mietverträge	18
5.	Beurteilung und Wertung	19
5.1.	Marktsituation, Tendenzen	19
5.2.	Bauqualität, Zustand, Komfort.....	19
5.3.	Erfüllung gesetzlicher Vorschriften	19
5.4.	Kostenprognosen	19
5.5.	Nutzungsstudien	19
6.	Begriffe / Abkürzungen.....	20
7.	Fotos.....	22
8.	Grundbuchauszug	23
9.	Berechnungen Verkehrswert	24

1. Zusammenfassung

Bei dem zu bewertenden Grundstück in Gümligen handelt es sich um die Parzelle mit Grundbuchblatt Nr. 2303 (Gemeinde Muri bei Bern). Das Grundstück ist mit dem Kirchgemeindehaus inkl. Wohnhaus bebaut.

Im Hochparterre befinden sich nebst grossem Eingangsbereich ein grosser Saal mit Bühne, die Küche, 2 Büros, die WC-Anlagen sowie der Putzraum. Im Tiefparterre befinden sich 4 grosse Zimmer, die derzeit als Spielgruppe, Sitzungszimmer und zwei Klassenzimmer genutzt werden. Zudem gibt es eine Cafeteria, einen Verkaufsladen, eine Garderobe, WC-Anlagen und einen Technikraum. Im Keller befinden sich Schutz- bzw. Archivräume. Nebenan befindet sich eine Maisonette-Wohnung (ehemalige Pfarrwohnung), die zudem unterkellert ist (Garage für ein Auto, Bastelraum sowie sonstige Kellerräume). Hinzu kommen 3 Autoabstellplätze.

Die nächste Bushaltestelle ist innerhalb von 4 Gehminuten erreichbar. Der Bahnhof Gümligen ist in 8 Minuten zu erreichen (mit dem Bus).

Das Gebäude wurde 2006 in Minergiestandard saniert und befindet sich in einem guten Zustand.

Den Markt für Objekte dieser Art an dieser Lage beurteilen die Bewerter als gut. Ein Verkauf zum geschätzten Verkehrswert sollte innerhalb von neun Monaten abgewickelt werden können.

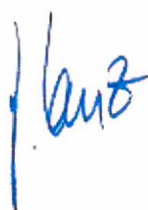
Der Verkehrswert beträgt (gerundet)

CHF 3'530'000.00

Dies entspricht per Stichtag einer Bruttorendite von 4.842 %.

Muri b. Bern, 24. Juli 2018

ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung AG



Heinz Lanz



Manuela Lanz



Andrea Häfliger

2. Vorbemerkungen

2.1. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück mit Grundbuchblatt Nr. 2303 am Bersetweg 19 in 3073 Gümligen befindet sich gemäss Grundbuchauszug im Alleineigentum der Kirchgemeinde Muri-Gümligen.

2.2. Ausgangslage, Auftrag

Zur Prüfung eines allfälligen Kaufs wurde die Firma ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung AG von Herrn Sebastian Mävers, Leiter Hochbau + Planung Bauverwaltung Muri bei Bern, beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln.

Das Objekt wird geschätzt durch:

- Frau **Andrea Häfliger**, Immobilienbewerterin CAS FH und dipl. Bankwirtschafterin HF
- Frau **Manuela Lanz**, Immobilienbewerterin CAS FH. Sie ist Mitglied des Schweiz. Immobilienschätzer-Verbandes SIV und des Vereins amtlicher und unabhängiger Schätzer VAS. Sie ist Dozentin für Immobilienbewertung am Feusi Bildungszentrum in Bern, beim SVIT in Zürich, an der Fachhochschule in St. Gallen und für die Organisation kaufmännische Grundausbildung OKGT Treuhand/Immobilien.
- Herrn **Heinz Lanz**, eidg. dipl. Immobilientreuhänder, dipl. Immobilienökonom FH, Dozent für Immobilienbewertung an den Fachhochschulen Burgdorf, Luzern und St. Gallen, bei der Feusi Weiterbildung in Bern, beim Schweiz. Immobilienschätzerverband SIV/SIREA, am Institut für Finanzdienstleistungen in Zug und an den KS Kaderschulen Zürich. Er ist Mitglied des Schweiz. Immobilienschätzer-Verbandes SIV, des Vereins amtlicher und unabhängiger Schätzer VAS und Schätzungsexperte SEK/SVIT. Weiter ist er fachlicher Ausbildungsleiter im Masterstudiengang Real Estate Management an der Fachhochschule St. Gallen.

2.3. Grundlagen, Unterlagen, Dokumente

Die vorliegende Grundstücksbewertung basiert auf folgenden Dokumenten:

- Datenauskunft Gebäudeversicherung (vom 03.07.2018)
- Machbarkeitsstudie (vom 25.05.2018)
- Grundbuchauszug (vom 11.02.2015)
- Pläne
- Besichtigung (25.06.2018)

2.4. Besichtigung

Die Besichtigung hat am 25. Juni 2018 in Anwesenheit von Herrn Boo, techn. Hauswart, stattgefunden.

2.5. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag gilt der 25. Juni 2018. Die ermittelten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere den Wert beeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren. Im vorliegenden Fall dürfte der Wert problemlos bis 30. Juni 2019 Gültigkeit behalten.

2.6. Qualifikation dieses Gutachtens

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

2.7. Vorbehalte

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

3. Methodik

3.1. Definition Verkehrswert

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

3.2. Ertragskapitalisierung

Der festgelegte Mietwert wird mit einem Zinssatz kapitalisiert. Dieser setzt sich zusammen aus der Kapitalverzinsung und den Zuschlägen für die jährlich anfallenden Kosten bzw. notwendigen Rückstellungen. Der Zinssatz präsentiert sich wie folgt:

Position	Beschreibung	Zins	Kosten CHF
Realzins	Durchschnittsrendite 20-jährige Bundesobligation	2.25 %	86'430.00
Immobilitätsrisiko	0.25 % pro 3 Monate Ver- kaufsfrist	0.75 %	28'810.00
Objektrisiken	Gemischte Nutzung	0.25 %	9'603.00
<i>Basis-/Nettozinssatz</i>		<i>3.25 %</i>	<i>124'844.00</i>
<i>Kostenzuschläge</i>		<i>1.20 %</i>	<i>46'096.00</i>
Betriebskosten		0.20 %	7'683.00
Verwaltungskosten		0.10 %	3'841.00
Mietzinsrisiko		0.10 %	3'841.00
Unterhalt und Reparaturen		0.30 %	11'524.00
Rückstellungen		0.50 %	19'207.00
<i>Zinssatz Kapitalisierung</i>		<i>4.45 %</i>	<i>170'940.00</i>

Vom nachhaltigen Ertragswert wird die eingetretene technische Entwertung (Punkt 3.8.) als Investitionsbedarf in Abzug gebracht.

3.3. Vermietbare Flächen (VMF)

Die Flächen wurden anhand der Grundrisspläne ermittelt. Der Flächenspiegel präsentiert sich wie folgt:

Objektart	Fläche m ²
Büoräumlichkeiten Hochparterre	380.00
Büoräumlichkeiten Tiefparterre	253.50
Cafeteria	91.00
Wohnung	207.00
Total vermietbare Fläche	931.50

Hinzu kommen 3 Archivräume, Bastelraum, 3 Autoabstellplätze sowie eine Garage.

3.4. Mietwertansatz

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

Derzeit bewegen sich die Mietwertansätze pro m²/Jahr für ähnliche Objekte an vergleichbarer Lage für typische Büroflächen bei durchschnittlich CHF 215.00 und für Wohnflächen bei durchschnittlich CHF 260.00.

Die nächste Bushaltestelle ist innerhalb von 4 Gehminuten erreichbar. Der Bahnhof Gümli-Gen ist in 8 Minuten zu erreichen (zu Fuss und mit dem Bus). Die Bewerter legen die Mietwertansätze, da es sich nicht um typische Büroflächen handelt und aufgrund des sinkenden Grenznutzens (je grösser die Fläche, desto geringer der Ansatz), wie folgt fest:

Objekt	Mietwertansatz/m ² /Jahr
Büroflächen	CHF 160.00
8 - Zimmer - Wohnung	CHF 220.00

Für die Archivräume sowie den Bastelraum werden pro Monat/Stück pauschal CHF 100.00 berücksichtigt. Für die Aussenabstellplätze CHF 80.00 pro Monat/Stück und für die Garage CHF 150.00 pro Monat.

3.5. Mietwert

Der durch die Bewerter festgelegte nachhaltige und neuwertige Mietwert setzt sich aus den ermittelten vermietbaren Flächen (Punkt 3.3.) und den definierten Mietwertansätzen (Punkt 3.4.) zusammen.

Objekt	Fläche m ² / Stk.	Mietwertansatz	Mietwert/ p.a.
Büroräumlichkeiten Hochparterre	380.00	160.00	60'800.00
Büroräumlichkeiten Tiefparterre	253.50	160.00	40'560.00
Cafeteria	91.00	160.00	14'560.00
Wohnung	207.00	220.00	45'540.00
Archiv/Bastelraum	4	100.00	4'800.00
Autoabstellplätze	3	80.00	2'880.00
Garage	1	150.00	1'800.00
Total Mietwert			170'940.00

3.6. Ertragswert nachhaltig und neuwertig

Der ermittelte nachhaltige und neuwertige Ertragswert weist in jedem Fall den Wert der ungeteilten Immobilie aus. Ungeteilt bedeutet, dass es sich hierbei um den Immobilienwert von Baute und Land handelt. In speziellen Fällen (vor allem bei Renditeliegenschaften und Bauprojekten) kann der Ertragswert mittels Lageklassenmethode in Baute und Land aufgeteilt werden (relativer Landwert / relativer Bautenwert).

Aus dem unter Punkt 3.5. festgelegtem Mietwert und dem definierten Kapitalisierungssatz resultiert folgender Ertragswert:

Bezeichnung	CHF / %
Ertrag nachhaltig und neuwertig p.a.	170'940.00
Kapitalisierungssatz	4.45 %
Ertragswert nachhaltig und neuwertig	3'841'348.00

3.7. Reproduktionskosten

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

Die Reproduktionskosten setzen sich aus dem Gebäudevolumen der Liegenschaft und einem für die betreffende Baute realistischen Preis/m³ zusammen. Die Erfahrung zeigt, dass sich die Preise/m³ inkl. Baunebenkosten für Objekte dieser Art zwischen CHF 500.00/m³ und CHF 600.00/m³ bewegen.

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

Im vorliegenden Fall haben die Bewerter für das Gebäude einen Ansatz/m³ von CHF 550.00 berücksichtigt. Die Umgebungskosten wurden mit CHF 50.00/m² eingesetzt und zu den Reproduktionskosten hinzugezählt. Die Reproduktionskosten belaufen sich somit total auf CHF 3'226'750.00 und setzen sich wie folgt zusammen:

Objektteil	Volumen	CHF/m ³ CHF/m ²	Reproduktionskosten
Wohn- und Geschäftshaus	5'700 m ³	550.00	3'135'000.00
Total Gebäude			3'135'000.00
Umgebung	1'835 m ²	50.00	91'750.00
Total			3'226'750.00

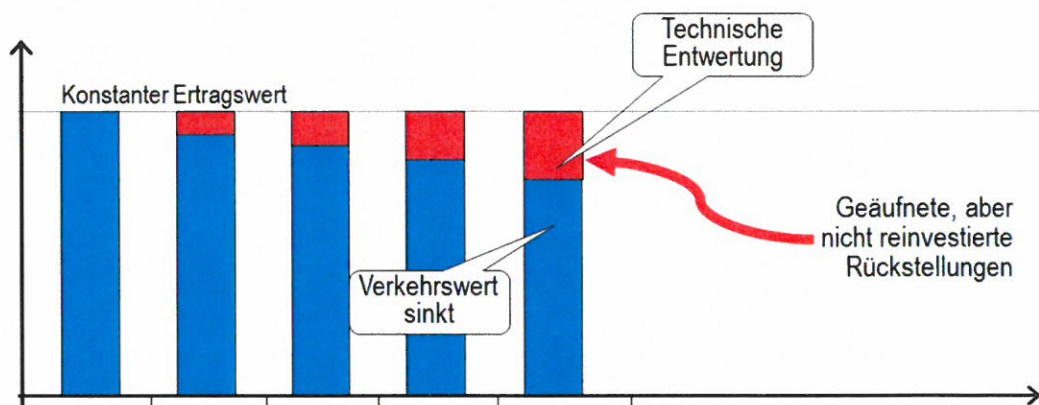
3.8. Technische Entwertung

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

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

Wenn die geäufneten Rückstellungen für die Erneuerung der Bausubstanz ausgegeben werden, so wird die bis dahin eingetretene Entwertung behoben und der Minderwert kompensiert.

RÜCKSTELLUNGSTHEORIE



Der Ertragswert bleibt von Jahr zu Jahr gleich hoch, weil seine Berechnungsfaktoren von Jahr zu Jahr nicht ändern (Konstante, Nachhaltigkeit, Unendlichkeit).

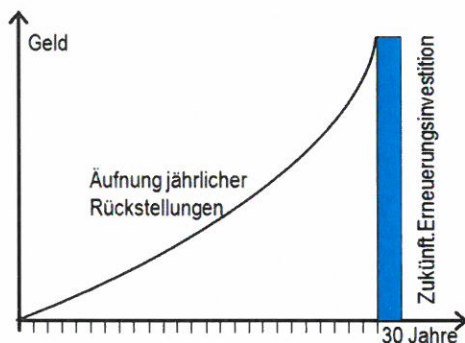
Hingegen nimmt verständlicherweise der Verkehrswert von Jahr zu Jahr ab, weil die Liegenschaft nicht laufend erneuert wird, sie „altert“.

Wenn das Geld nicht oder nur teilweise ausgegeben wird, entspricht der geöffnete, aber nicht ausgegebene Betrag der bisher eingetretenen Entwertung und damit dem Minderwert. Der geöffnete und verzinste, aber nicht reinvestierte Geldbetrag ist der Rückstellungssaldo.

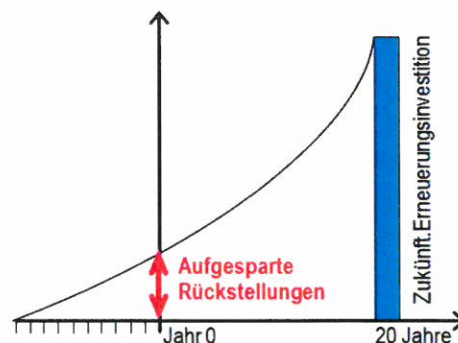
Im vorliegenden Fall wird eine technische Entwertung für das zu bewertende Objekt im Betrag von CHF 310'988.00 ausgewiesen. Sie entspricht 9.60 % der Reproduktionskosten.

Mit der ausgewiesenen Entwertung könnte die ganze Liegenschaft per Bewertungsstichtag wieder in einen neuwertigen aber nicht wertvermehrten Zustand versetzt werden. Insbesondere ist festzuhalten, dass in der Entwertung keine Kosten für eine Umnutzung berücksichtigt werden.

RÜCKSTELLUNGSSALDO



In 30 Jahren ist eine Erneuerung fällig. Während 30 Jahren sollen Rückstellungen geäuft werden, um die Erneuerung bezahlen zu können.



Bewertungszeitpunkt 20 Jahre vor Erneuerung. In den letzten 10 Jahren sollten Rückstellungen aufgespart werden, wurden aber nicht in die Bausubstanz investiert. Die Bausubstanz ist um den Betrag der geäuften Rückstellungen gealtert. Der Rückstellungssaldo ist die technische Entwertung.

3.9. Verkehrswert

Vom Ertragswert wird die per Stichtag eingetretene technische Entwertung subtrahiert, daraus resultiert folgender Verkehrswert:

Bezeichnung	CHF
Ertragswert nachhaltig und neuwertig (Punkt 3.7.)	3'841'348.00
./. technische Entwertung	-310'988.00
Verkehrswert (gerundet)	3'530'000.00

Es handelt sich in vorliegendem Fall um den Verkehrswert als Fortführungswert. Auf die Berücksichtigung von möglichen Nutzungspotenzialen wurde folglich bewusst verzichtet.

3.10. Der ungeeignete Realwert

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

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

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

Fazit:

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

Aus vorangehend erläuterten Punkten wird der Realwert in diesem Gutachten nicht ausgewiesen.

4. Beschreibung

4.1. Makrolage (Ortschaft, Umgebung)

Gümligen ist eine Ortschaft in Muri bei Bern, das gemäss BFS eine «städtische Arbeitsplatzgemeinde» und Teil der grossen Agglomeration Bern ist. Diese zählt 418'419 Einwohner (2017) und 188'032 Haushalte (2016). Die Gemeinde Muri bei Bern selber hat 13'055 Einwohner (2017), verteilt auf 5'858 Haushalte (2016); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt 2.2 Personen. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2011 und 2016 beläuft sich auf 119 Personen. 42.1% der Haushalte zählen im Jahr 2016 zu den oberen Schichten (Schweiz: 31.9%), 32% der Haushalte zu den mittleren Schichten (Schweiz: 32.4%) und 25.9% der Haushalte zu den unteren Schichten (Schweiz: 35.6%). Zwischen 2010 und 2016 ist die durchschnittliche Steuerbelastung für Familien und Ledige schwach angestiegen. 1'088 Betriebe mit 9'864 Beschäftigten weist die Gemeinde Muri bei Bern im Jahr 2015 gemäss Betriebszählung des BFS auf. Dies entspricht einer Zunahme von 22 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 1'111 Beschäftigten seit 2011. Von den 7'790 vollzeit-äquivalenten Stellen sind 28.3 (0%) im 1. Sektor, 1'412 (18%) im Industrie- und 6'350 (82%) im Dienstleistungssektor.

Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Muri bei Bern aus erreichbaren Zentren sind Bern (12 Min.), Thun (21 Min.) und Burgdorf (25 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Bern (21 Min.), Thun (26 Min.) und Burgdorf (31 Min.).

Geschäftsflächen:

Gemessen am Anteil der vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind die wichtigsten Branchen in Muri bei Bern gemäss Betriebszählung des BFS «Erbringung von Finanzdienstleistungen» (12% der VZA), «Gesundheitswesen» (8.1% der VZA) und «Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime)» (5.9% der VZA).

Muri bei Bern verfügt gemäss Bundesamt für Raumentwicklung über eine Bauzonenfläche von insgesamt 363 Hektaren. Dabei liegt der Anteil der für Arbeitsnutzungen vorgesehenen Flächen bei rund 14%. Davon waren im Jahr 2017 mindestens 23% (Bandbreite: 23% - 30%) unüberbaut, was einer verfügbaren Fläche für Arbeitsnutzungen von mindestens 11.9 Hektaren (Bandbreite: 11.9 - 15.5 Hektaren) entspricht. Damit liegt der Anteil der Bauzonenreserven für wirtschaftliche Aktivitäten in Muri bei Bern über dem der MSRegion Bern (mindestens 16%) und unter dem der FPRE-Region Mittelland (mindestens 24%).

Die Marktmiete einer typischen Bürofläche (Neubau) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei 215 CHF/m²a. Typische Verkaufsflächen-Mieten liegen bei 325 CHF/m²a. Gemäss Prospektivmodell Geschäft von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2015 und 2030 in der Gemeinde Muri bei Bern mit einer Zusatznachfrage von 38'725 m² (+5.7%, 2'582 m² pro Jahr) Bruttogeschossfläche im Geschäftsflächenbereich zu rechnen. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für eine typische Büroliegenschaft 640 - 1'570 CHF/m² und für eine typische Verkaufsliegenschaft 1'320 - 2'530 CHF/m². Für eine typische Gewerbeliegenschaft an durchschnittlicher Lage betragen sie 330 - 345 CHF/m². Seit dem 1. Quartal 2008 sind die Marktmieten für Büroflächen in der MS-Region Bern um -27.2% gesunken. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland für Büroliegenschaften sind im gleichen Zeitraum um -53.9% gesunken.

Wohnflächen:

Die Gemeinde weist Ende 2016 einen Bestand von 6'575 Wohneinheiten auf, wovon 1'328 Einfamilienhäuser und 5'247 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 20.2% im landesweiten Vergleich (22.4%) durchschnittlich. Bei einer mittleren Bautätigkeit von 30 Wohnungen (2010 - 2015; das sind 0.47% des Bestandes 2010), ist die Leerstandsquote mit 1.35% im landesweiten Vergleich (1.45%) durchschnittlich. Dies entspricht 89 Wohneinheiten, wovon 100% Altbauten und 81% Mietwohnungen sind.

Gemäss Prospektivmodell Wohnen von FPRE ist im mittleren Szenario zwischen 2015 und 2030 in der Gemeinde Muri bei Bern von einer Zusatznachfrage von 1'039 Wohnungen (pro Jahr: 69) auszugehen.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäss den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE bei den EFH bei 9'704 CHF/m², bei den EWG bei 8'525 CHF/m², die Nettomarktmiete von MWG liegt an mittleren Lagen bei 257 CHF/m²a. Die inneren Werte von erschlossenem Bauland betragen, je nach Lage, für ein typisches EFH 960 - 1'365 CHF/m² und für ein typisches MFH 1'810 - 2'470 CHF/m² (EWG) bzw. 1'310 - 2'385 CHF/m² (MWG). Dies ist im regionalen Vergleich überdurchschnittlich.

Seit dem 1. Quartal 2000 haben die Preise mittlerer EFH in der MS-Region Bern um 79.6% zugelegt (Bauland für EFH: 155%). Die Preisveränderung mittlerer EWG liegt bei 84.5% (Bauland für MFH mit EWG: 188.4%). Der Markt der Ortschaft Gümligen ist nach Einschätzung von FPRE heute eher hoch bewertet.

Quelle Fahrländer Partner AG



4.2. Makrolagering Fahrländer Partner AG

5 Wohn- und Lebensqualität

Wohn- und Lebensqualitäts-Index (WLQI) 2018

Zentralität	
Reisezeit zum nächsten Zentrum mit überregionaler Bedeutung	4.5 gut-sehr gut
Reisezeit zum nächsten Agglomerationszentrum (motorisierter Individualverkehr)	4.0 gut
Reisezeit zum nächsten Agglomerationszentrum (öffentlicher Verkehr)	4.5 gut-sehr gut
Qualität Wohnumfeld	
Exposition (Hangneigung, Besonnung)	3.5 durchschnittlich-gut
Landschaftsqualität	2.5 mässig-durchschnittlich
Image	
Anteil Oberschicht-Haushalte	4.0 gut
Stabilität der Wohnverhältnisse	
Zusatznachfrage und Bauzonenreserven	3.5 durchschnittlich-gut

Quelle: Fahrländer Partner.

WLQI für Nachfragegruppen

	Gemeinde Muri bei Bern	MS-Region Bern
Junge, bürgerlich-traditionelle Singles und Paare	++	+
Mittlere und ältere bürgerlich-traditionelle Singles und Paare	++	+
Bürgerlich-traditionelle Familien	++	+
Junge, aufgeschlossene Singles und Paare	+	+
Mittlere und ältere aufgeschlossene Singles und Paare	++	+
Aufgeschlossene Familien	++	+
Junge, individualisierte Singles und Paare	+	++
Mittlere und ältere individualisierte Singles und Paare	++	++
Individualisierte Familien	++	++
Gesamtindex	++	+

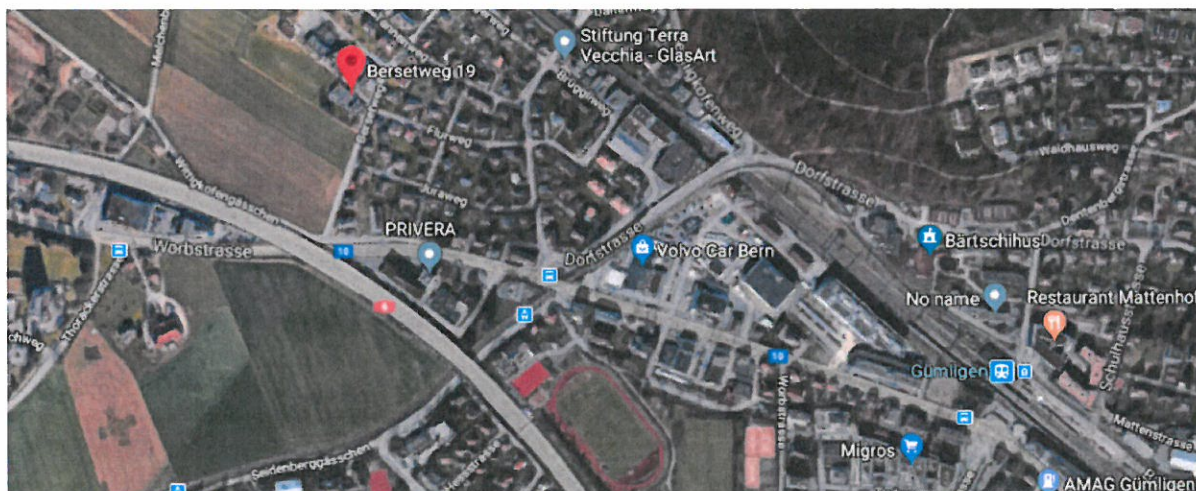
Stark unterdurchschnittlich (- -), unterdurchschnittlich (-), durchschnittlich (+/-), überdurchschnittlich (+), gut (++), sehr gut (+++), exzellent (++++).
Quelle: Fahrländer Partner.

4.3. Mikrolage (objektspezifisch)

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

Mikrolage	sehr gut	gut	mittel	schlecht	Bemerkungen
Lage, Attraktivität		x			gute Lage
Erschliessung/Zufahrt		x			gut erschlossen
Verkehrslage öffentlicher Verkehr		x			Bushaltestelle in 4 Gehminuten zu erreichen, Bahnhof in 8 Minuten
Verkehrslage Individualverkehr		x			nächster Autobahnanschluss in ca. 5 Fahrminuten erreichbar
Schulen		x			Primarschule nebenan, Sekundarschule in der Nähe
Einkaufsmöglichkeiten			x		10-15 Gehminuten

4.4. Ortsplan



4.5. Situationsplan

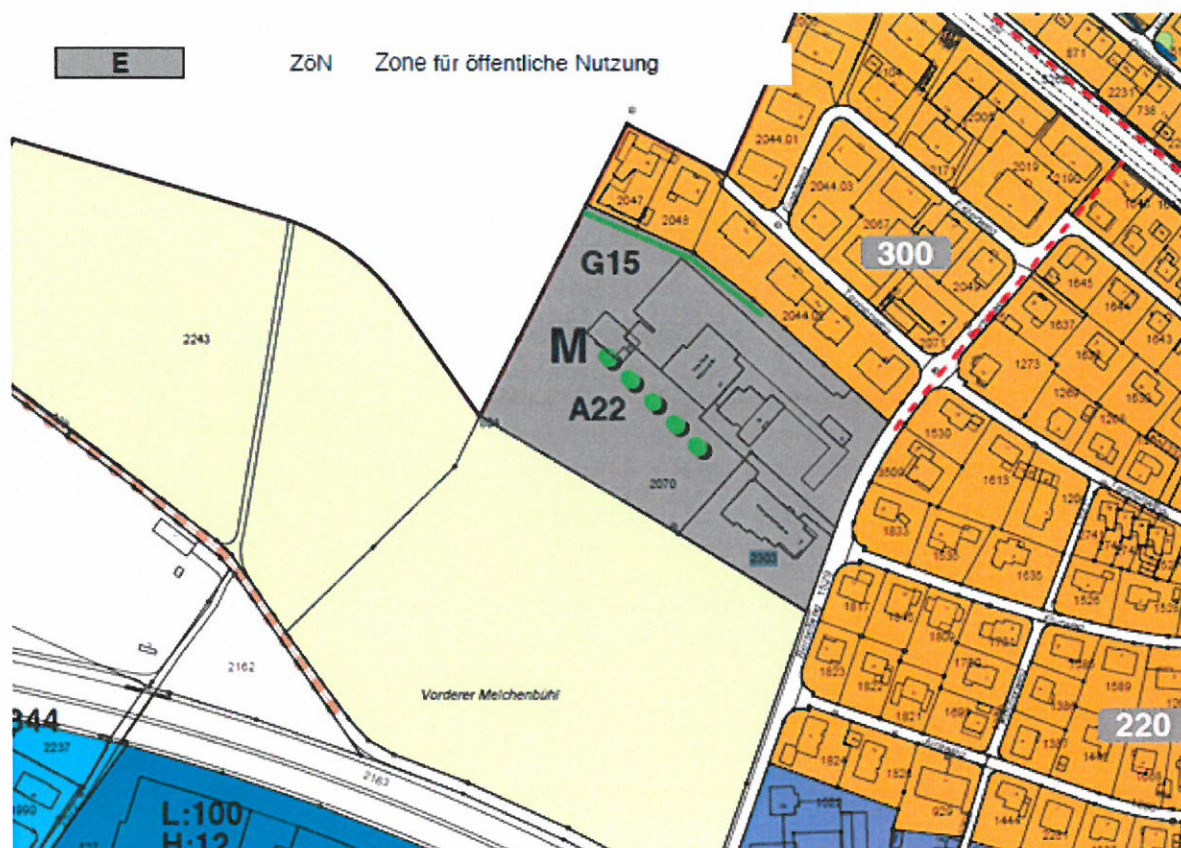


4.6. Fläche, Daten

Grundstück-Nr.	2303
Grundstückfläche	2'514 m ²
Umgebung	1'835 m ²
Gebäudegrundfläche	679 m ²
Gebäudeversicherungswert	CHF 4'600'000.00

4.7. Zonenplan

Das Grundstück liegt in der Zone für öffentliche Nutzung.



4.8. Grundbuch

Im Grundbuch sind keine den Wert beeinflussenden Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen eingetragen.

4.9. Mietverträge

Die Wohnung sowie zwei Zimmer (Schulzimmer) sind vermietet. Die Mietverträge liegen den Bewertern nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass das Mietverhältnis innerhalb der gesetzlichen Schranken jederzeit angepasst oder gekündigt werden kann.

5. Beurteilung und Wertung

5.1. Marktsituation, Tendenzen

Ein Verkauf des Grundstückes kann innerhalb von neun Monaten zum geschätzten Verkehrswert abgewickelt werden.

5.2. Bauqualität, Zustand, Komfort

Die Bauqualität, Zustand und Komfortstufe werden als gut beurteilt.

5.3. Erfüllung gesetzlicher Vorschriften

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

5.4. Kostenprognosen

Die zukünftigen Kosten sind als technische Entwertung unter der Ziffer 3.9. erwähnt.

5.5. Nutzungsstudien

Die Bewerter gehen davon aus, dass das Grundstück situativ ausgenützt ist. Eine Nutzungsstudie ist nicht Bestandteil des Bewertungsauftrags.

6. Begriffe / Abkürzungen

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

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

7. Fotos



8. Grundbuchauszug

GRUNDBUCHAUSZUG

Grundbuchamt Bern-Mittelland (UID: CHE-251.945.135)

Seite 1 von 2

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Muri bei Bern / 2303

Grundbuch-Typ: Eigentumsbuch
Vermessung: Eigentumsbuch
Form der Führung: Eigentumsbuch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung

Grundstückbeschreibung:

Gemeinde: 350 Muri bei Bern
Grundbuch-Nr.: 2303
E-GRID: CH 87358 03740 04
Adresse*: Vorwerk Mäckenbühl
Plan-Nr.: 3305
Fläche: 2514 m², aus Koordinaten berechnete Fläche, definiert anerkanntes Vermessungswert
Bodenbedeckung*: übrige befestigte Fläche, 317 m²
Gartenanlage, Hofraum, 1518 m²
Kleingartenanlage, 879 m²
Bereitweg 19, 2073 Guntliwil
Gebäude*:
Dominante Grundstücke:
AV Mäckenbühl
Anteiliger Wert*: CHF 308'200 – gültig ab Steuerjahr 2006
Ertragswert*:
Hintergrund*:
Abgrundstücke*:

Eigentum:

Abschreibung:
Kirchengemeinde Muri-Guntliwil 17.12.1998 GDB-1998AKTOD Kauf

Anmerkungen:

keine

Dienbarkeiten:

15.09.1958 GDB-IV/5924 L Wirtschaftsverbot u. Gewerbebeschränkung (fiktionalisiert)
ID: GDB-1999005115
z.G. Bürgergemeinde Bern, Domänenverwaltung
07.09.1971 GDB-1971/48220 L Wegerecht ID: GDB-1999005116
z.G. Örtliche Schutzorganisation der Gernode Vur (OSGO)

Grundlasten:

keine

Vormerkungen: (Niedruckung siehe Grundbuchvermerk)

keine

Grundpfandrechte:

keine

Mündige Geschäfte
Tatsachengestaltung bis 10. Februar 2015: keine
Gemeingestaltung bis 10. Februar 2015: keine

Grundbuchamt Bern-Mittelland (UID: CHE-251.945.135)

Seite 2 von 2

Grundbuch-Auszug

Liegenschaft Muri bei Bern / 2303

Grundbuch-Typ: Eigentumsbuch
Vermessung: Eigentumsbuch
Form der Führung: Eigentumsbuch

Zu beachten: die mit * bezeichneten Angaben haben keine Grundbuchwirkung

3071 Ostermündigen, 11. Februar 2015/muc
Davidia Grundbuchverwalter/in

9. Berechnungen Verkehrswert

Verwaltungsgebäude

Kapitalwert als ewige Rente

Position	2018(0)
Ertrag	170'940
8 - 8 1/2 Zwhg	45'540
Büro/Empfang	115'920
Lager	4'800
Total I	170'940
Basis Kapitalisierung	170'940
Zinssatz Kapitalisierung	4.45%
Exit Total Kapitalwert Objekt	3'841'348
Technische Entwertung	-310'988
Total II	-310'988
Total IV diskontiert	3'530'360
Ertragswert	3'530'000

Zinssatz Objekt

Position	Beschreibung	Zinssatz1	Anteil	Zinssatz2	Betrag
Eigenkapital				3.25%	124'844
Realzins	Durchschnittsrendite 20-jährige Bundesobligation	2.25%	100.00%	2.25%	86'430
Immobilitätsnachteil	0.25 % je 3 Monate Verkaufszeit	0.75%	100.00%	0.75%	28'810
Nutzung	Gemischte Nutzung	0.25%	100.00%	0.25%	9'603
Kostenzuschläge				1.20%	46'096
Betriebskosten		0.20%	100.00%	0.20%	7'683
Verwaltungskosten		0.10%	100.00%	0.10%	3'841
Mietzinsrisiko		0.10%	100.00%	0.10%	3'841
Unterhalt und Reparaturen		0.30%	100.00%	0.30%	11'524
Rückstellung		0.50%	100.00%	0.50%	19'207
Total				4.45%	170'940

Technische Entwertung

Text	Neuwert	GND	TA	ENR	Technische Entwertung
3101 Verwaltungsgebäude	3'226'750			18'347	310'988
Umgebung	91'750	60	10	386	4'629
Rohbau	1'410'750	100	0	1'140	0
Dach	219'450	40	20	2'309	68'769
Fassade	219'450	50	30	1'437	80'619
Fenster	313'500	40	10	3'299	39'610
Sanitärinstallationen	219'450	60	10	922	11'071
Elektroinstallation	250'800	50	10	1'643	19'724
Wärmeerzeugung	94'050	30	10	1'677	20'133
Nasszelle	125'400	35	10	1'703	20'442
Küche	125'400	35	10	1'703	20'442
Ausbau	156'750	35	10	2'128	25'552
Total	3'226'750			18'347	310'988

Text	m2/Stück ME k	Anzahl	Summe	Ist/ME	Soll/ME	Ist/Mt	Soll/Mt	Ist/Jahr	Soll/Jahr
Verwaltungsgebäude	728 m²	1.00	727.50	234.97	234.97	14'245	14'245	170'940	170'940
8 - 8 1/2 Zwhg	728 m²	1.00	727.50	62.60	62.60	3'795	3'795	45'540	45'540
8 - 8 1/2 Zwhg	207 m²	1.00	207.00	220.00	220.00	3'795	3'795	45'540	45'540
Büro/Empfang	725 m²	1.00	724.50	160.00	160.00	9'660	9'660	115'920	115'920
Büroflächen Tiefparterre	254 m²	1.00	253.50	160.00	160.00	3'380	3'380	40'560	40'560
Büroflächen Hochparterre	380 m²	1.00	380.00	160.00	160.00	5'067	5'067	60'800	60'800
Cafeteria	91 m²	1.00	91.00	160.00	160.00	1'213	1'213	14'560	14'560
Lager	3 m²	1.00	3.00	1'600.00	1'600.00	400	400	4'800	4'800
Archiv	1 m²	3.00	3.00	1'200.00	1'200.00	100	100	3'600	3'600
Bastelraum	1 m²	1.00	1.00	1'200.00	1'200.00	100	100	1'200	1'200
Autoabstellplätze	Stk					390	390	4'680	4'680
Garage	1 St	1.00	1.00	1'800.00	1'800.00	150	150	1'800	1'800
Parkplätze	3 St	1.00	3.00	960.00	960.00	240	240	2'880	2'880

Text	Reprokosten ME	Ansatz	Neuwert	GND	ENRSoll	RND	TA	Entwertung
Verwaltungsgebäude	CHF		3'226'750	53	18'347	40	13	310'988
Grundbau	1'835 m²	50.00	91'750	60	386	50	10	4'629
Umgebung	1'835 m²	50.00	91'750	60	386	50	10	4'629
Umgebung	1'835 m ²	50.00	91'750	60	386	50	10	4'629
Bauwerk	3'135'000 CHF	1.00	3'135'000	53	17'961	40	13	306'360
Konstruktion	3'135'000 CHF	0.45	1'410'750	100	1'140	100		
Rohbau	3'135'000 CHF	0.45	1'410'750	100	1'140	100		
Hülle	3'135'000 CHF	0.24	752'400	42	7'046	23	19	188'997
Dach	3'135'000 CHF	0.07	219'450	40	2'309	20	20	68'769
Fassade	3'135'000 CHF	0.07	219'450	50	1'437	20	30	80'619
Fenster	3'135'000 CHF	0.10	313'500	40	3'299	30	10	39'610
Technik	3'135'000 CHF	0.18	564'300	47	4'242	37	10	50'928
Sanitärinstallationen	3'135'000 CHF	0.07	219'450	60	922	50	10	11'071
Elektroinstallation	3'135'000 CHF	0.08	250'800	50	1'643	40	10	19'724
Wärmeerzeugung	3'135'000 CHF	0.03	94'050	30	1'677	20	10	20'133
Ausbau	3'135'000 CHF	0.13	407'550	35	5'533	25	10	66'435
Nasszelle	3'135'000 CHF	0.04	125'400	35	1'703	25	10	20'442
Küche	3'135'000 CHF	0.04	125'400	35	1'703	25	10	20'442
Ausbau	3'135'000 CHF	0.05	156'750	35	2'128	25	10	25'552

Bezug	Bezeichnung	ME	Mass1	Mass2	Mass3	Menge
Baute						
VMF	VMF Vermietbare Fläche SIA D165	m ²				727.50
VMF	Verwaltungsgebäude	m ²				727.50
09	Büro/Empfang					724.50
11	Lager					3.00
RPK	RPK Reproduktionskosten	CHF				3'135'000.00
RPK	Verwaltungsgebäude Verwaltungsgebäude GVB	CHF				3'135'000.00
Umgebung						
BUF	BUF Bearbeitete Umgebungsfläche SIA 416	m ²				1'835.00
BUF	Verwaltungsgebäude	m ²				1'835.00
Diverse Bezugsmengen						
GVB	GVB Volumen GVB	m ³				5'700.00
GVB	Verwaltungsgebäude	m ³				5'700.00